029

Appartementen Dorpsweg 23-25 Hattem

16 november 2022

Groothuijse de Boer architecten

Nieuwe Kerkstraat 143-H
1018 VL Amsterdam

Prinses Julianastraat 52
8019 AX Zwolle

+31 20 26 104 22
mail@groothuijsedeboer.com
groothuijsedeboer.com







huis Vaneker Enschede



vakantiehuis Terschelling
in aanbouw

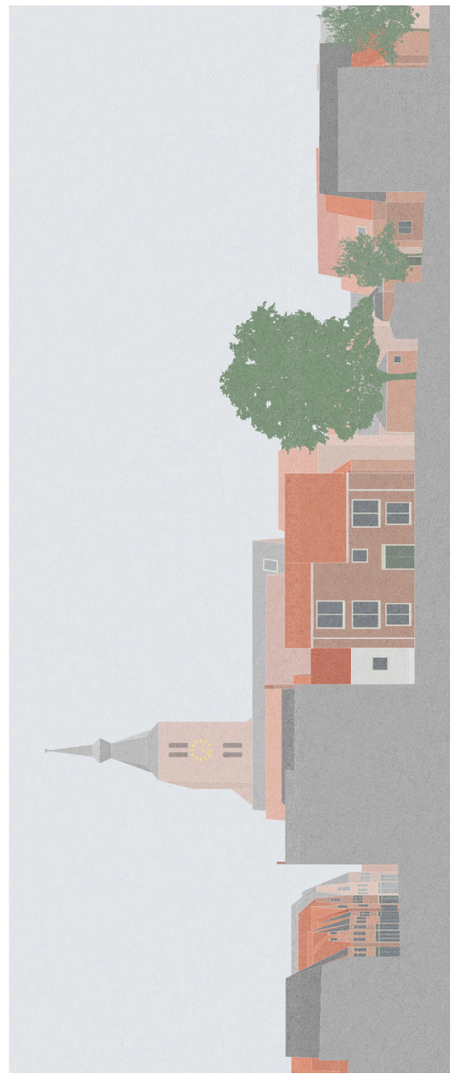


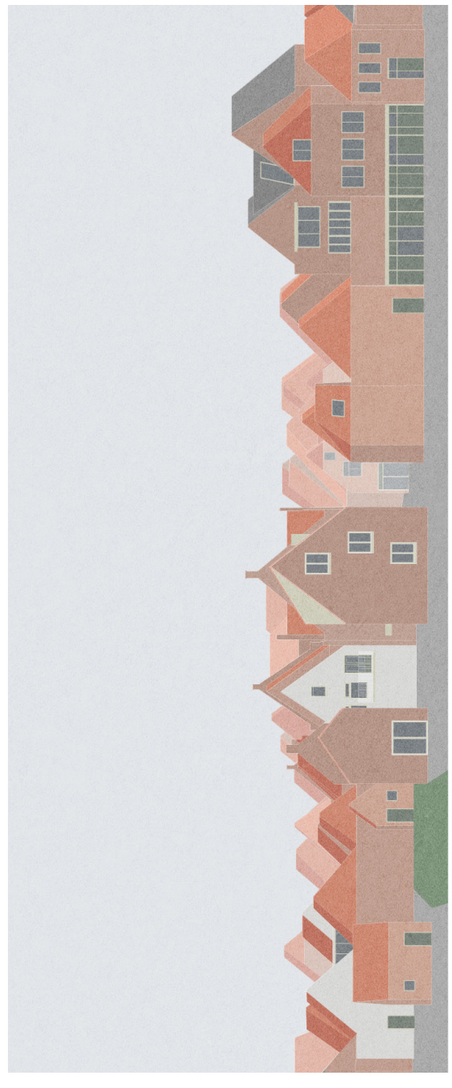
Starterswoningen Hattem





starterswoningen Hattem in aanbouw





starterswoningen Hattem



starterswoningen Hattem



Starterswoningen Hattem



starterswoningen Hattem



achtergrond en uitgangspunten

Ontwikkeling
De opdrachtgever is voornemens om op de adressen Dorpsweg 23 en 25, op de locatie van de garage van Van Winsum gelijkvloerse, levensloopbestendige nieuwbouw appartementen te realiseren. Het is de intentie 7 koopappartementen in het hogere segment toe te voegen aan het woonbestand van Hattem.

(...) Bovendien hebben we speciale aandacht voor het aanbod aan seniorenwoningen (bijvoorbeeld appartementen), waardoor ouderen kunnen verhuizen en hun huizen weer vrij komen voor bijvoorbeeld gezinnen. Zo ontstaat 'doorstroming' op de woningmarkt. Bij nieuwbouw krijgen levensloopbestendige woningen de prioriteit. Hoogbouw kan een mogelijkheid zijn, mits goed ingepast in de omgeving. (Omgevingsvisie Hattem 2040, p.40)

Om de voorgestelde ontwikkeling te realiseren moeten de huidige panden worden gesloopt. In samenwerking met de gemeente Hattem willen we onderzoeken of er een bestemmingsplanwijziging nodig is, of dat een zgn. uitgebreide vergunningsprocedure uitkomst kan bieden waarbij de mogelijkheid ontstaat om het gebruik/de functie in afwijking van het bestemmingsplan te realiseren.

Interpretatie context
De ontwikkeling bevindt zich volgens de Welstandsnota 2005 in het gebiedstype H2: historische dorpse bebouwingslinten (open perceelsgewijze bebouwing). Kenmerkend is dat de bebouwing van de linten bestaat uit verschillende bouwstijlen en bouwperioden met een sterk afwisselend beeld en een verscheidenheid aan functies.

Het project bevindt zich op een van de meest stedelijk-aandoende kruispunten van Hattem, met een verscheidenheid aan bebouwingstypen en functies op elk van de hoeken. Samen met het oplopende profiel heeft de huidige bebouwing op het betreffende perceel, met de showroom, garage, tankstation en bedrijfswoning daarop een versterkende werking. Deze verzameling van functies zorgt op stedenbouwkundig niveau voor een rommelige en ongedefinieerde situatie die ruimte laat voor verbetering.

Tegenover de huidige garage aan de zijde van de Eijerdijk bevindt zich een recente ontwikkeling, waarbij appartementen zijn gerealiseerd in een volume dat zich optisch onderverdeeld in drie woonhuis-achtige volumes. Aan de overzijde van de Dorpsweg worden ook appartementen voorgesteld op de plek waar nu snackbar 't Knienhol zich bevindt. Over de uitstraling en stedenbouwkundige inpassing is nog niets bekend. Schuin tegenover staat nu een kantoorgebouw met een plat dak en prominente entree aan de Dorpsweg.

Direct naast de garage aan de Eijerdijk bevindt zich een woonhuis, dat zeer dicht op het betreffende perceel is gelegen. De openheid tussen de percelen die de organisch gegroeide lintbebouwing kenmerkt is hier niet aanwezig. Hetzelfde geldt voor de Emmaüskerk met parochie woning die aan de Dorpsweg-zijde dicht op de huidige bedrijfswoning en garage staat. De garage, de kerk en de school (Het Palet) doorbreken aan die zijde de afwisseling met de kleinschalige woonhuizen, die het overgrote deel van de Dorpsweg kenmerkt.

Ambitie en Uitgangspunten
De beleidsambitie om seniorenwoningen toe te voegen aan het woonbestand van Hattem geeft de aanleiding om op deze plek een kleinschalig appartementengebouw te ontwikkelen. Klimaatverandering, vergrijzing en de gewenste doorstroom op de woningmarkt vragen om nieuwe oplossingen. De voor Hattem nieuwe typologie van het kleinschalige appartementengebouw geeft op een hedendaagse manier antwoord op de vraag hoe men in de stedenbouwkundige context van het historische dorpse bebouwingslint kwaliteit kan geven aan zowel de woningen zelf, als de dorpse ruimte die het gebouw aan het dorp teruggeeft.

De onderstaande passage uit de welstandsnota sterkt ons uitgangspunt om de differentiatie van het straatbeeld te handhaven met onderscheidende architectuur die past bij de functie van appartementengebouw.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze eruitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. (Welstandsnota 2005, p.17)

Belangrijk hierbij is dat het nieuwe gebouw zich zowel verhoudt tot de schaal van het gebied waar het zich in presenteerd, als op het niveau van het perceel zelf en haar directe naaste buren.

Voorstel Stedenbouw Inpassing
Het rechthoekige volume bestaat uit drie verdiepingen, waarbij de bovenste verdieping aan de straatzijden terugspringt om zo aansluiting te vinden bij de gebouwen met kap in de directe omgeving. De loggia's die de buitenruimtes van de appartementen vormen, organiseren het volume, delen het op en geven de gevel schaal.

Het volume spiegelt de relatie tot de Dorpsweg van het naastgelegen appartementengebouw, waardoor er tussen de kleinschalige woningen aan Eijerdijk en het voorgestelde volume meer ruimte ontstaat. Daarnaast volgt het volume de glooiing van de Eijerdijk door een halve verdieping naar beneden te verspringen. Naast de woning op Eijerdijk nr. 4 is een groene ruimte gereserveerd, zodat richting deze woning afstand wordt gecreëerd en ze optisch loskomt van de perceelgrens.

Op de hoek van de kruising tussen de Dorpsweg en de Eijerdijk is een stedenbouwkundig gebaar gemaakt door deze niet te bebouwen, maar open te laten zodat er hier ruimte ontstaat. Deze ruimte markeert de ingang van het appartementengebouw en wordt tegelijkertijd onderdeel van een reeks bestaande semi-publieke open ruimtes die rondom de school en de kerk liggen. Dit gebaar draagt bij aan de meerwaarde van deze belangrijke kruising binnen het dorp en geeft haar ruimte. Daarnaast versterkt de ingreep het verspringend beeld van het volume van het appartementengebouw zelf, die daarmee een genuanceerde relatie tot de naastgelegen bebouwing aangaat .

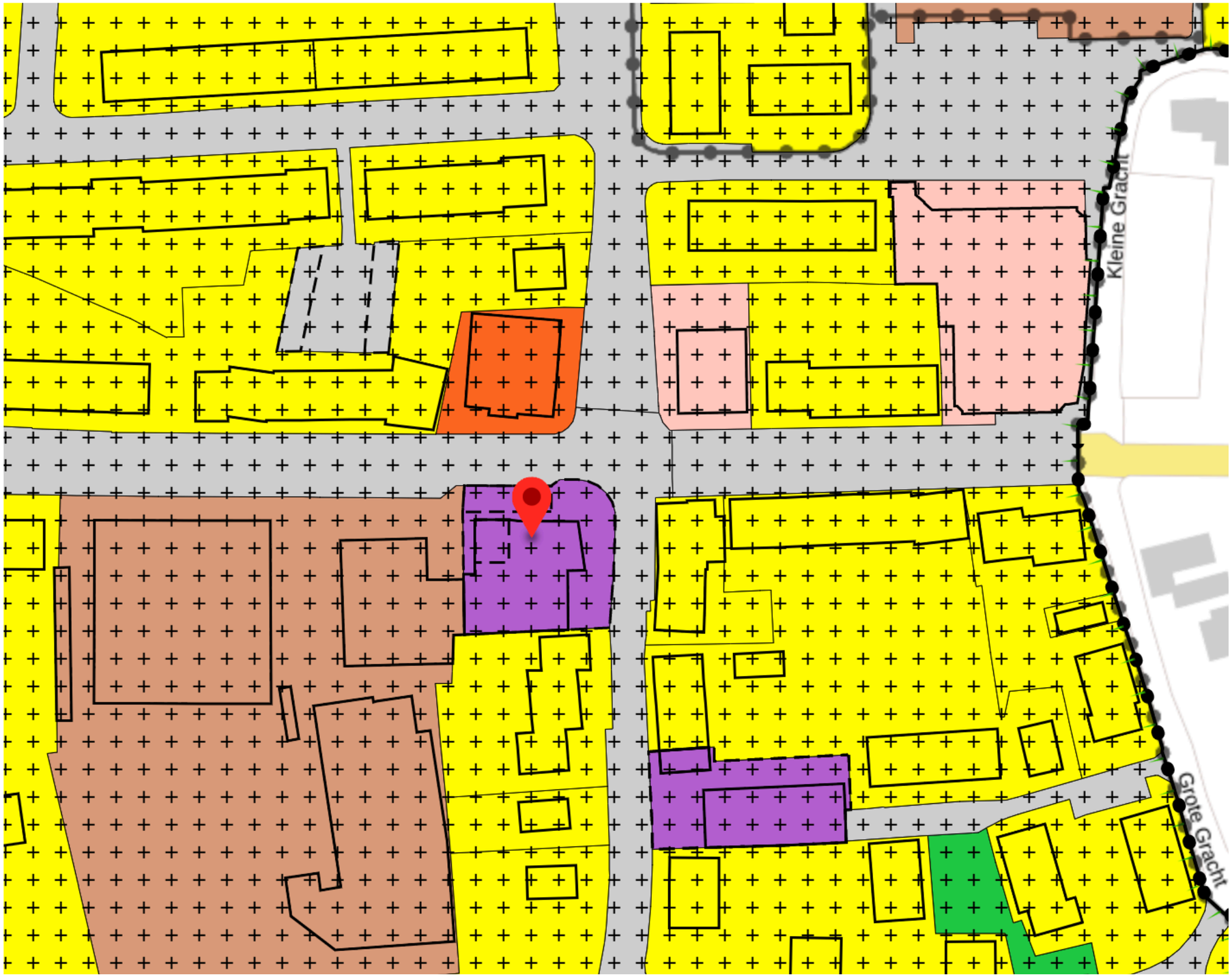
Parkeren
Het parkeren vindt plaats op het ommuurde achtererf achter het gebouw, aan de Eijerdijk-zijde. Door gebruik te maken van de glooiing, en de split-level indeling van het appartementengebouw staan een deel van de auto's onder de appartementen. De andere plekken zijn geplaatst tussen bomen die het perceel vergroenen en tegelijkertijd voor privacy zorgen richting de naastgelegen woningen.

Duurzaamheid
Door het plaatsen van bomen op het achtererf, het pleintje bij de ingang, en het realiseren van een groene ruimte aan de Eijerdijk, krijgt het perceel een groene uitstraling. Zonnepanelen in combinatie met sedum begroeiing zorgen voor een daklandschap dat energie opwekt en bijdraagt aan waterberging. De ambitie is om de appartementen energieneutraal uit te voeren.



huidige stedenbouwkundige situatie

De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de huidige garage van Van Winsum en het tankstation.



Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

huidig bestemmingsplan

Starterswoningen Hattem



- vrijstaande woningen / twee-onder-een-kap woningen
- woonwijken in traditionele blokverkaveling
- appartementengebouwen
- lage grootschalige flatgebouwen
- bebouwingscomplexen commerciële functies
- bebouwingscomplexen maatschappelijke functies

stedenbouwkundige typologiën

De locatie wordt gekenmerkt door een grote verschijdenheid aan bebouwingstypen die verschillende functies huizen.

















eclectische verzameling
gebouwen aan en
rondom de Dorpsweg



Dorpsweg 23-25
zicht vanaf Hollewand
noord



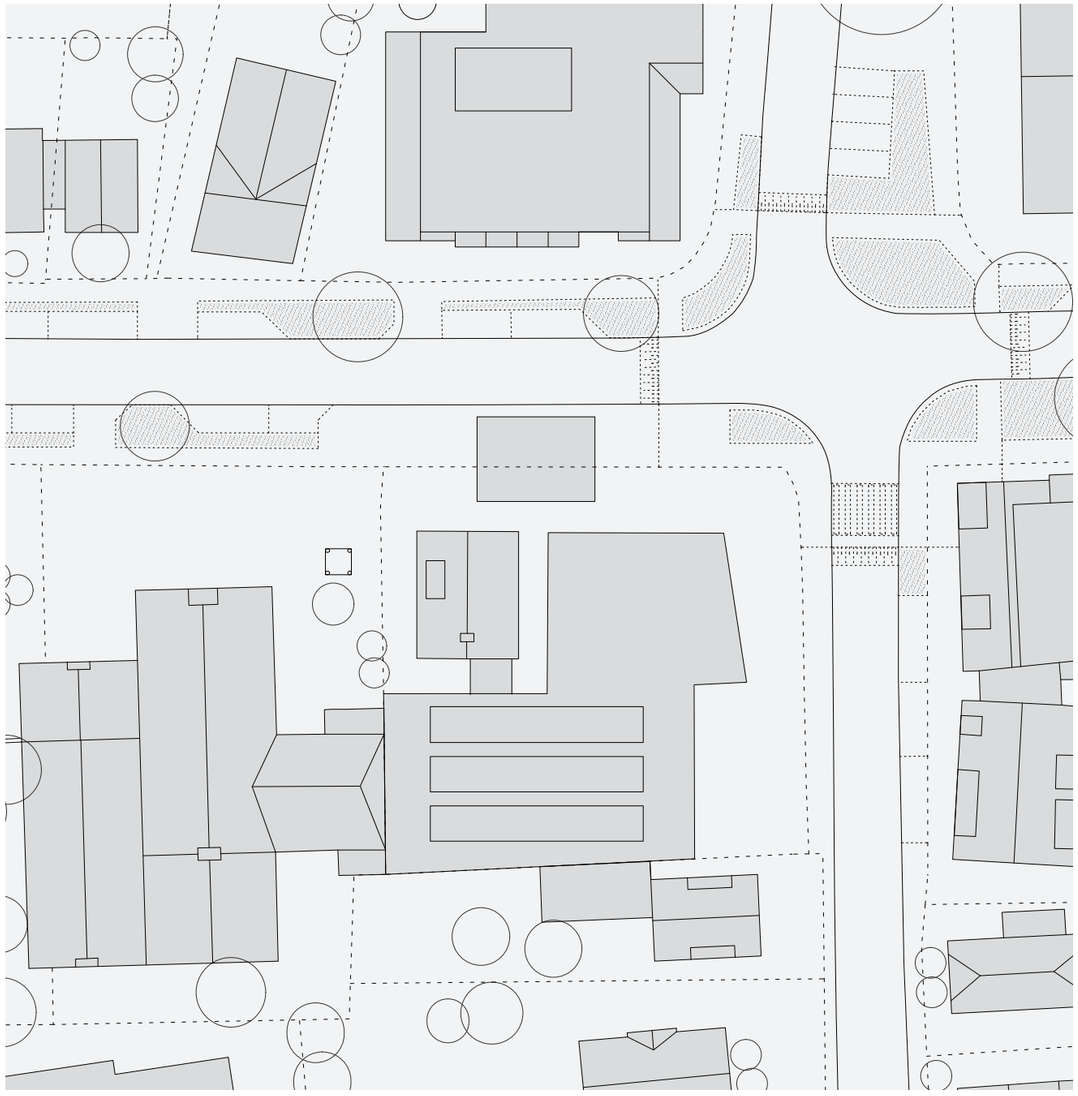
Dorpsweg 23-25
zicht vanaf Dorpsweg
oost



Dorpsweg 23-25
zicht vanaf Dorpsweg
west

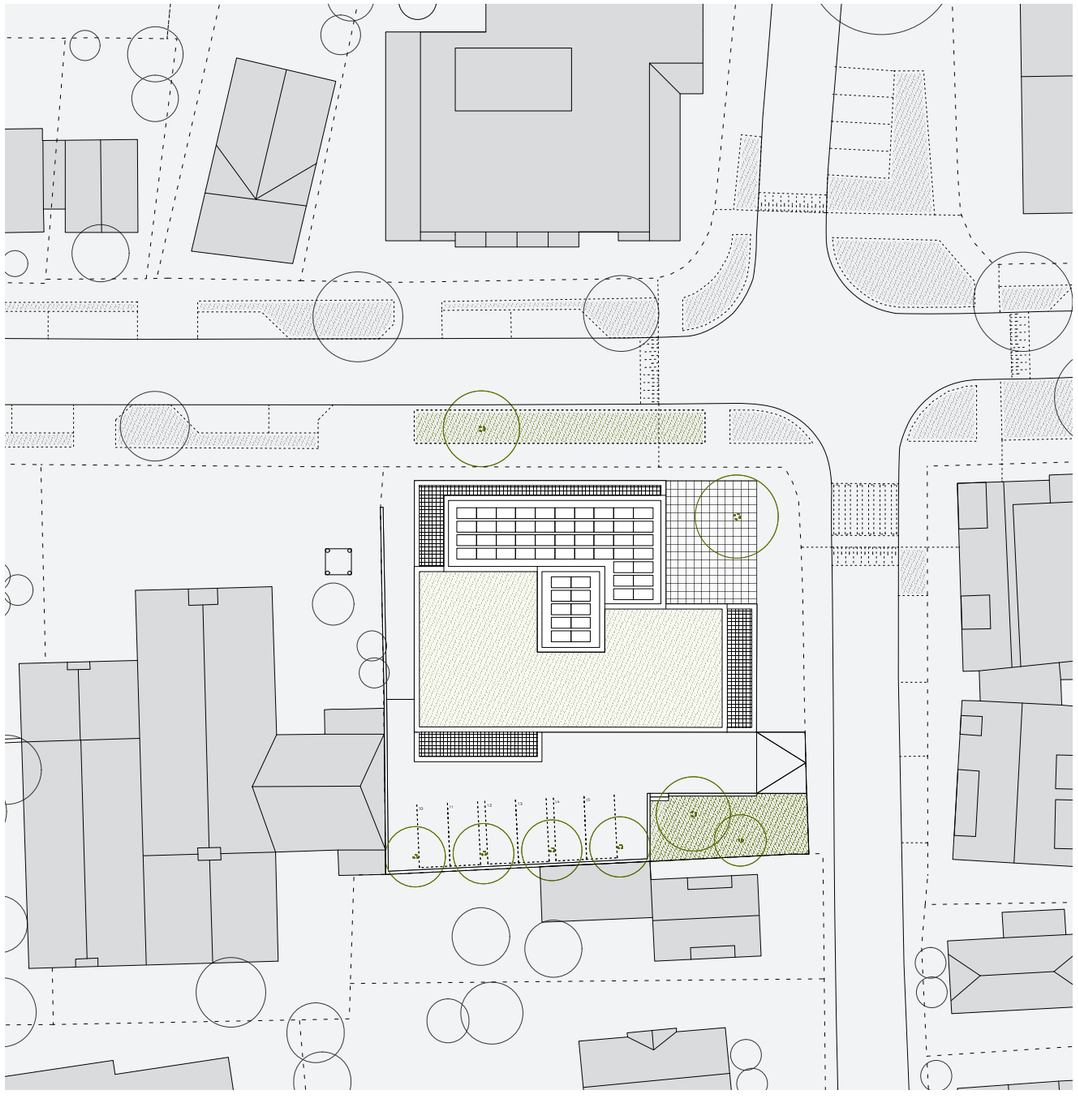


Dorpsweg 23-25
zicht vanaf Eijerdijk



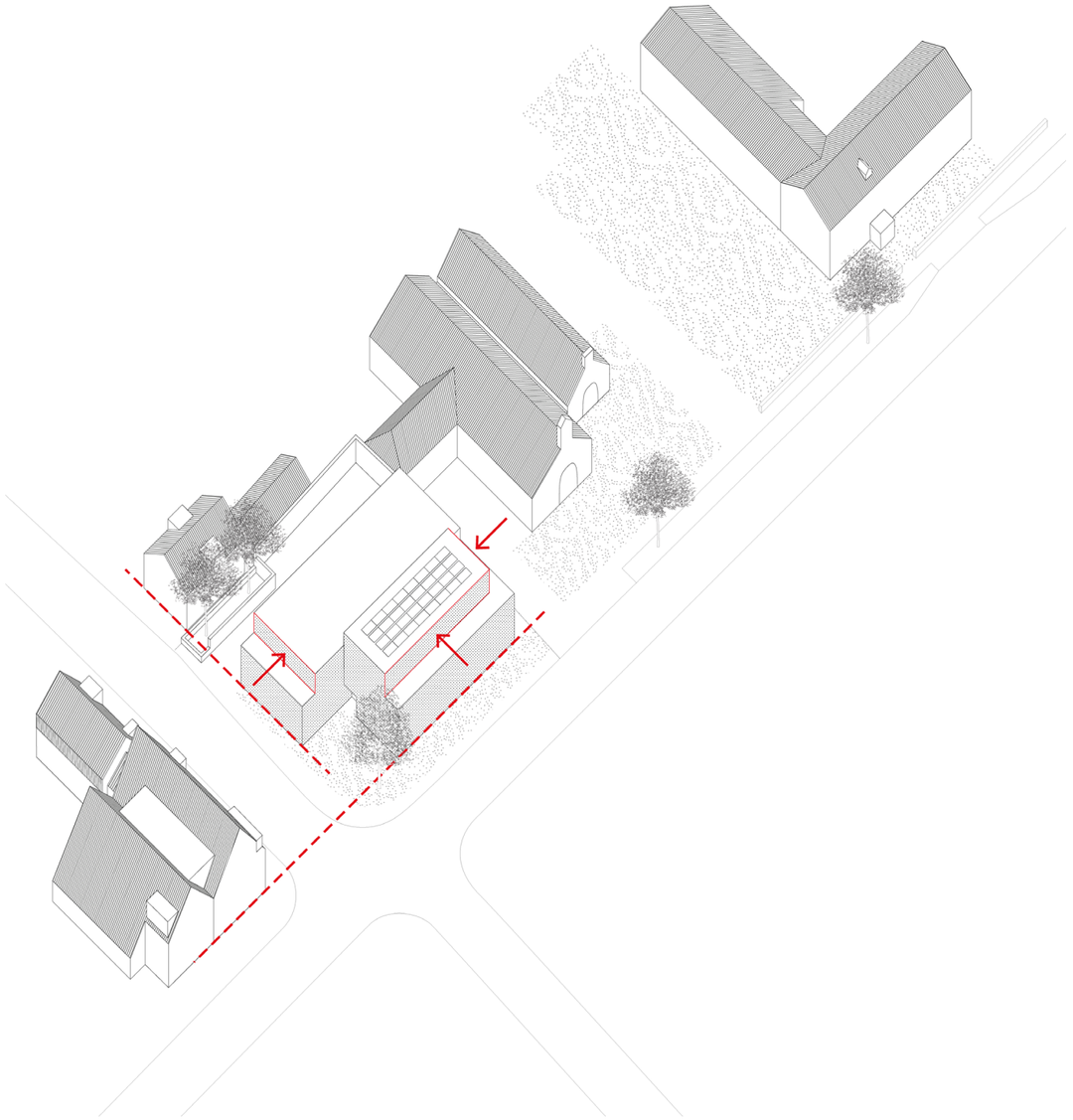
huidige stedenbouwkundige situatie

Het gebouw dat de huidige garage en showroom huist is aan beide zijden vastgekoekt aan de aanpalende percelen, dit gaat in tegen het gedifferencieerde beeld van gebouwen die vrij op eigen perceel staan.



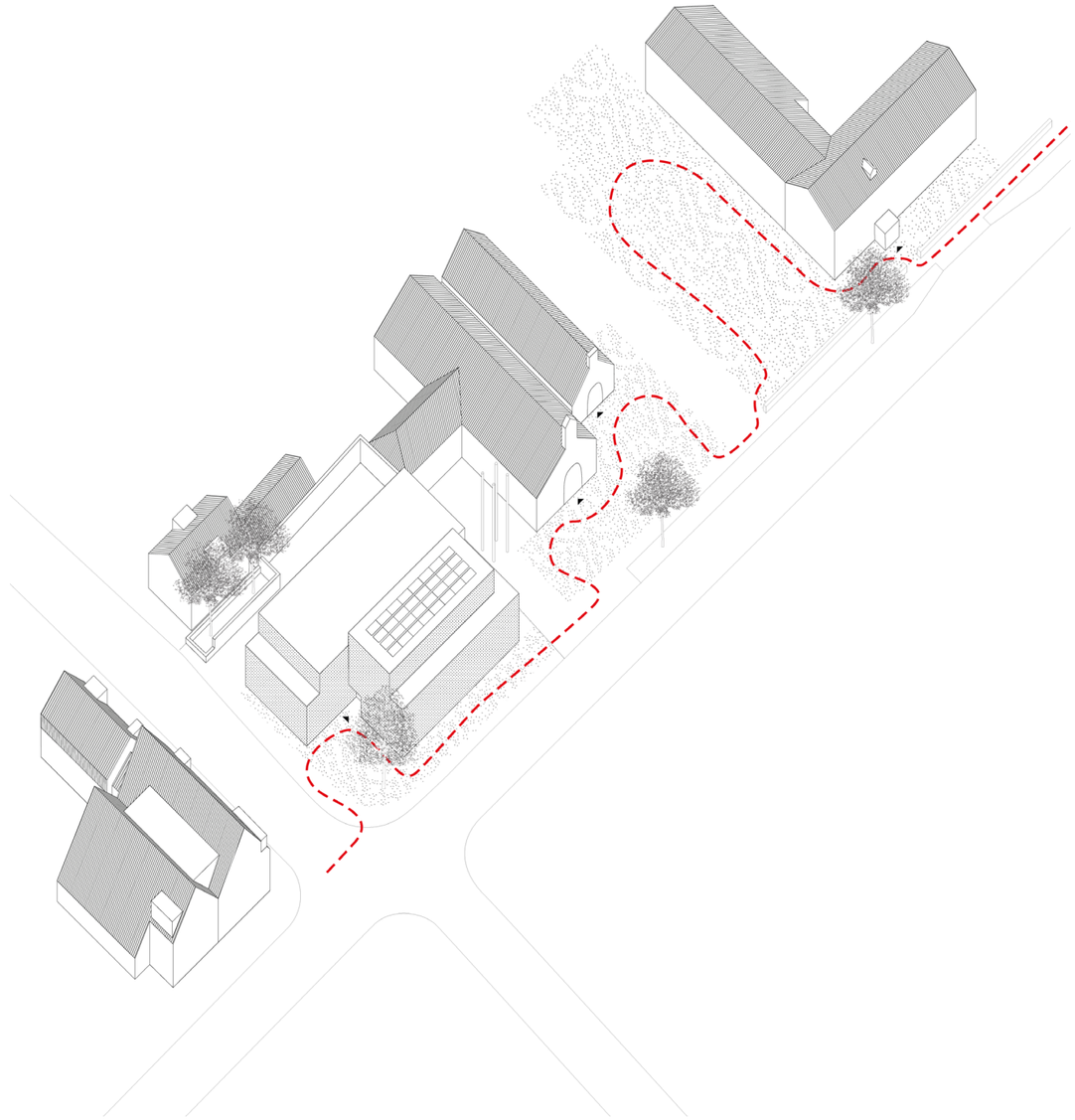
voorgestelde stedenbouwkundige situatie

Het voorgestelde volume creëert meer lucht tussen de aanpalende percelen, en neemt een duidelijke stedenbouwkundige positie in met het plein op de hoek dat aansluit op het zebrapad.



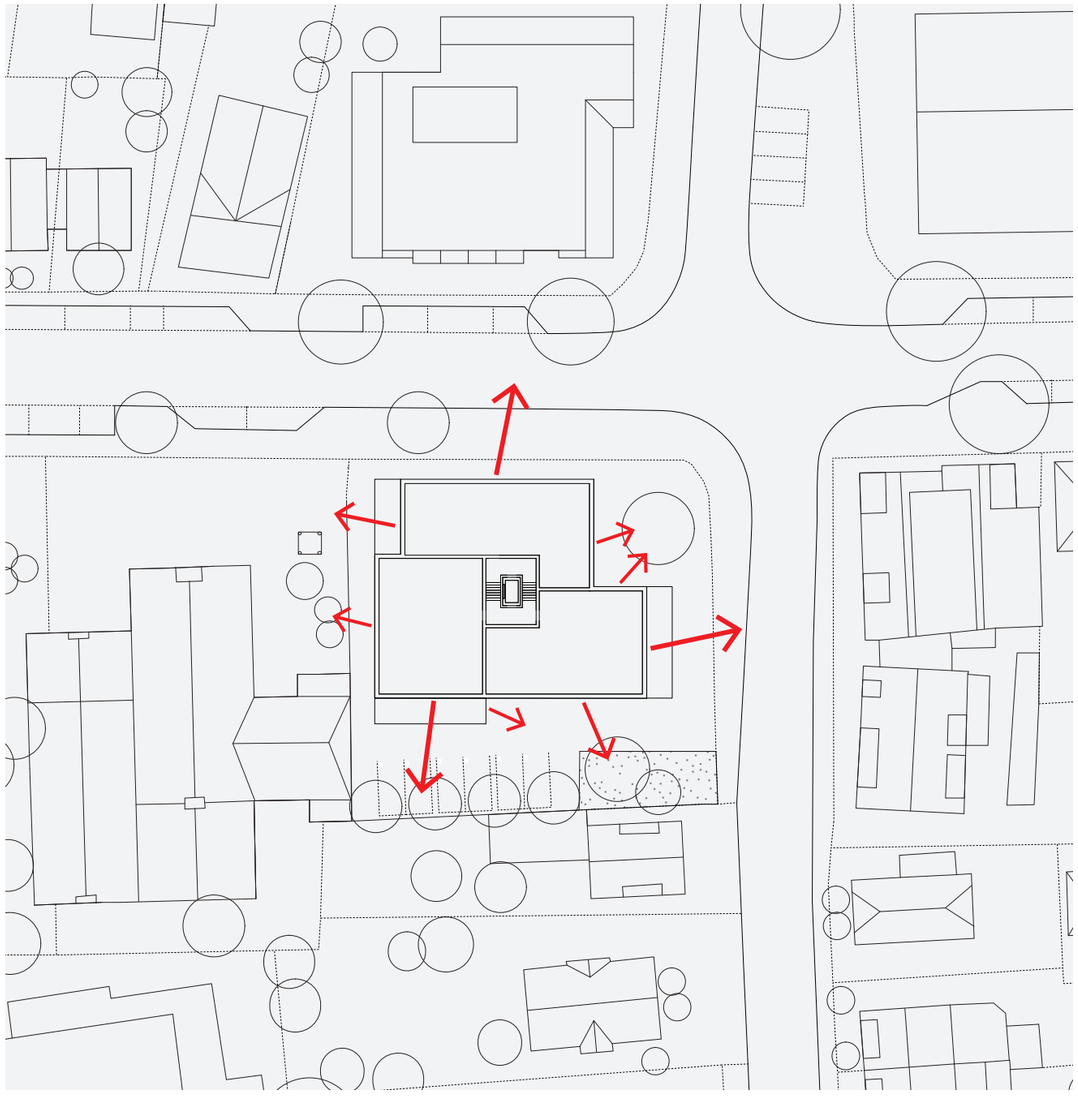
relatie tot naastgelegen bebouwing

Het volume is zo gepositioneerd dat het niet voorbij de naastgelegen panden steekt. De terugliggende bovenste verdieping zorgt voor aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

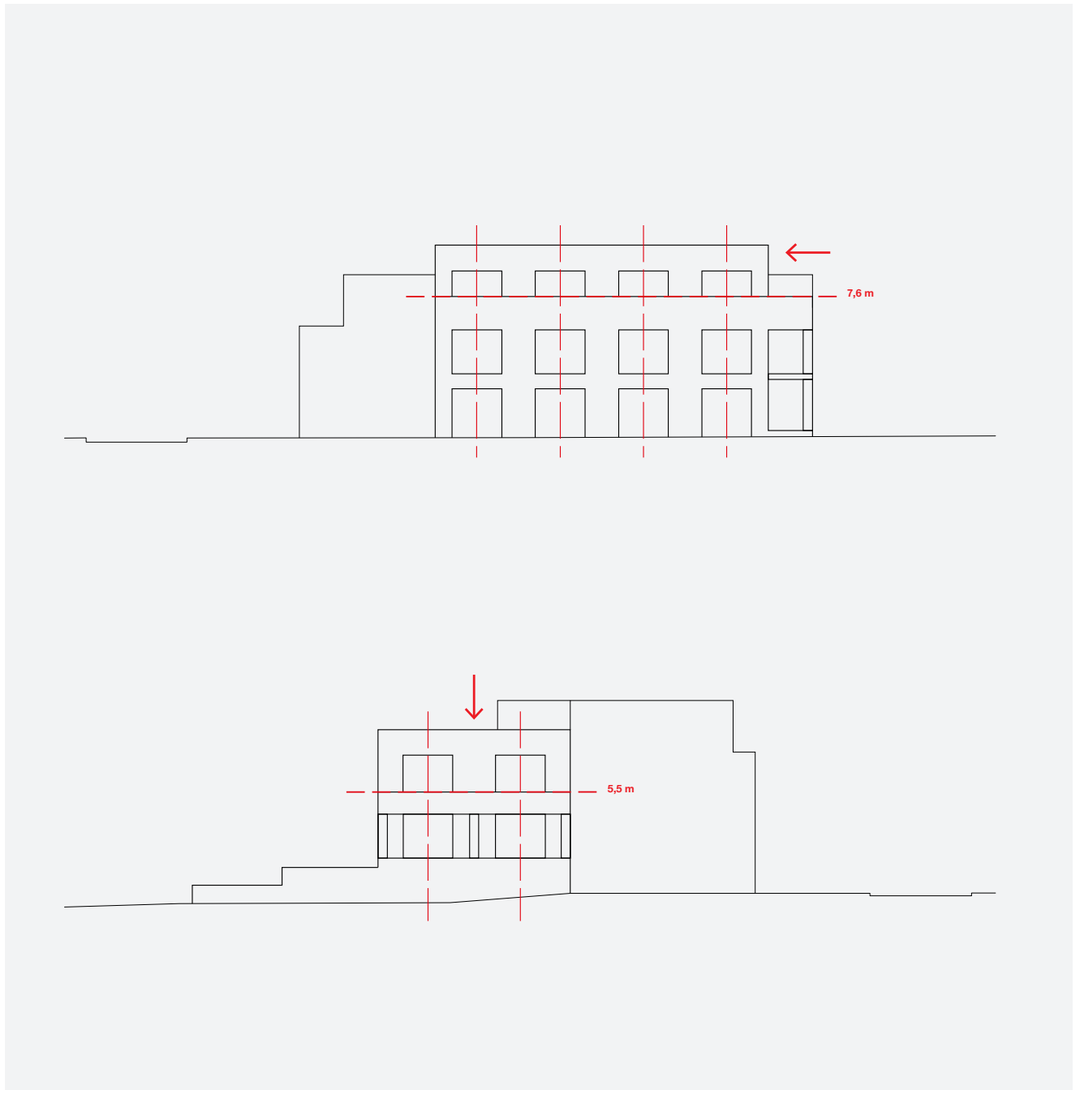


publieke ruimtes

Door een publieke ruimte op de hoek van het perceel open te houden ontstaat er lucht op het dichtbebouwde kruispunt. Het sluit aan bij de andere (semi-)publieke ruimtes rondom de naastgelegen gebouwen.



appartementen
met verschillende
uitrichtingen



balans tussen verticale
gevelindeling en
horizontaal volume



perspectief vanaf Dorpsweg oost

Doordat het volume op de hoek wat extra ruimte laat in de vorm van het kleine pleintje, wordt het verspringende karakter van de gebouwen aan de Dorpsstraat versterkt.

Starterswoningen Hattem



perspectief vanaf Dorpsweg west

De loggia’s aan de westzijde verzachten en differentiëren het gevelbeeld. Een halfhoog muurtje (met het fietsje) begrenst op subtiele manier het perceel en leidt de bewoner/ bezoeker eventueel naar het achtererf.

Starterswoningen Hattem



perspectief vanaf Hollewand noord

De Hollewand komt door de verspringing met de Eijerdijk uit op de hoek van het perceel. Door deze hoek onbebouwd te laten ontstaat hier geen wand maar juist een kleine publieke ruimte met de entree van de appartementen.

Starterswoningen Hattem



perspectief vanaf Eijerdijk zuid

De kleine groene tuin met het lage muurtje geeft het huis op de perceelgrens wat lucht. De verpringing met een halve verdieping en het terugliggen van de bovenste bouwlaag zorgen voor een schaal die past bij de omgeving.

Starterswoningen Hattem



Dorpsweg profiel

De schaal van het appartementengebouw aan de Dorpsweg past bij het meer ‘stedelijke’ karakter van de weg. De breedte, en de aanwezigheid van de (semi)publieke gebouwen met een grotere, eenduidige gevels vraagt om een stevig gebaar. De gevel van het horizontale volume heeft een verticaal karakter door de bovenelkaar geplaatste openingen.



Eijerdijk profiel

Het aflopende profiel van de Eijerdijk wordt gevolgt met de opbouw van de volumes. De ruimte die het gebouw aan de achterkant laat wordt deels beplant, waardoor de overgang naar de Dorpsweg als het ware wordt verzacht.





representatieve, publieke noord- en oostgevels

De gevels aan de straatzijden hebben een repititief en formeel karakter, dat onderbroken wordt op de hoek waar beide straten elkaar ontmoeten en een plein ontstaat dat de ingang van het gebouw markeerd. De gevel aan de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een herhaling van de bovenelkaar gestapelde openingen in een breder volume, dat aan de rechterzijde wordt afgesloten met een loggia en links met het plein. De andere gevel bestaat uit een lager volume dat door het terugspringende volume bij het pleintje een kleinere korrel heeft die aansluit bij de schaal van de Eijerdijk.

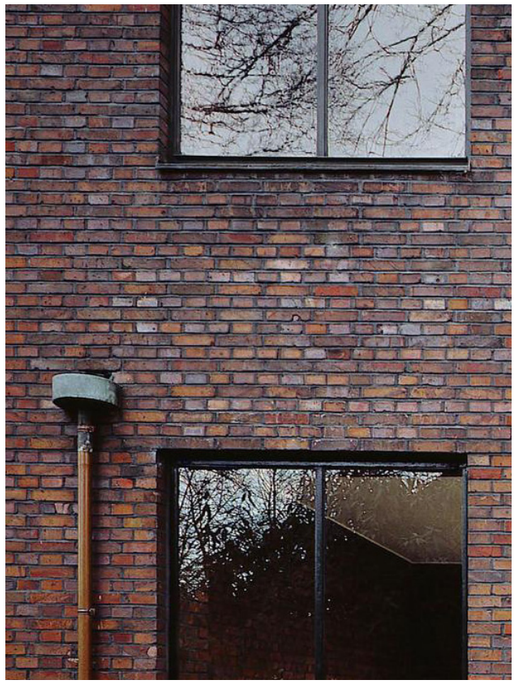
Starterswoningen Hattem



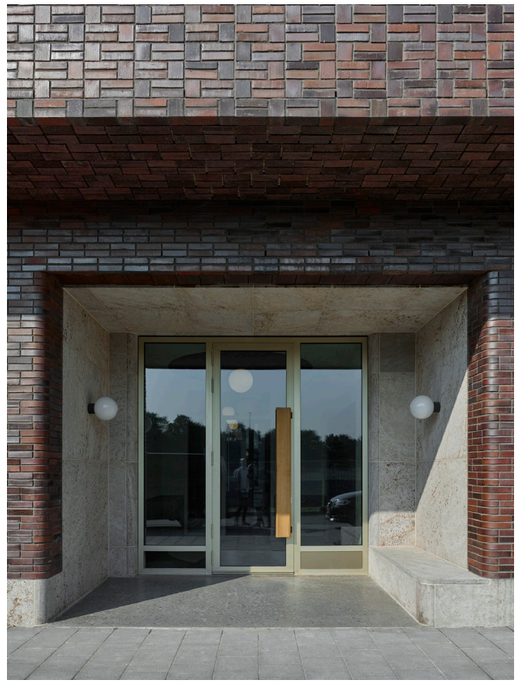


informelere, meer afgeschermde zuid- en westgevel

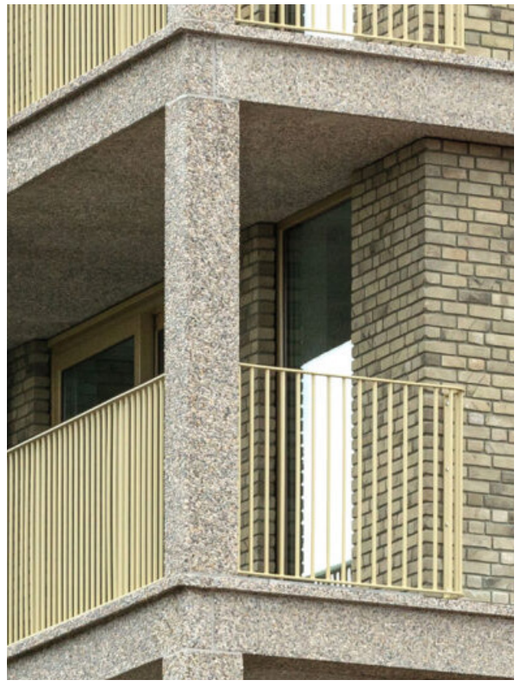
De minder formele compositie van de gevels sluit aan bij de oriëntatie en de relatie tot de omgeving. Aan de westzijde richt de gevel zich voor het grootste deel op het privé-terrein van de kerk en aan de zuidzijde zijn de ramen kleiner om zoninval te beperken. De balkons zorgen voor een verspring van diepte in de gevel, die op een horizontale manier terugkomt in het souterrain.



gevels in rijke, hoge kwaliteit baksteen



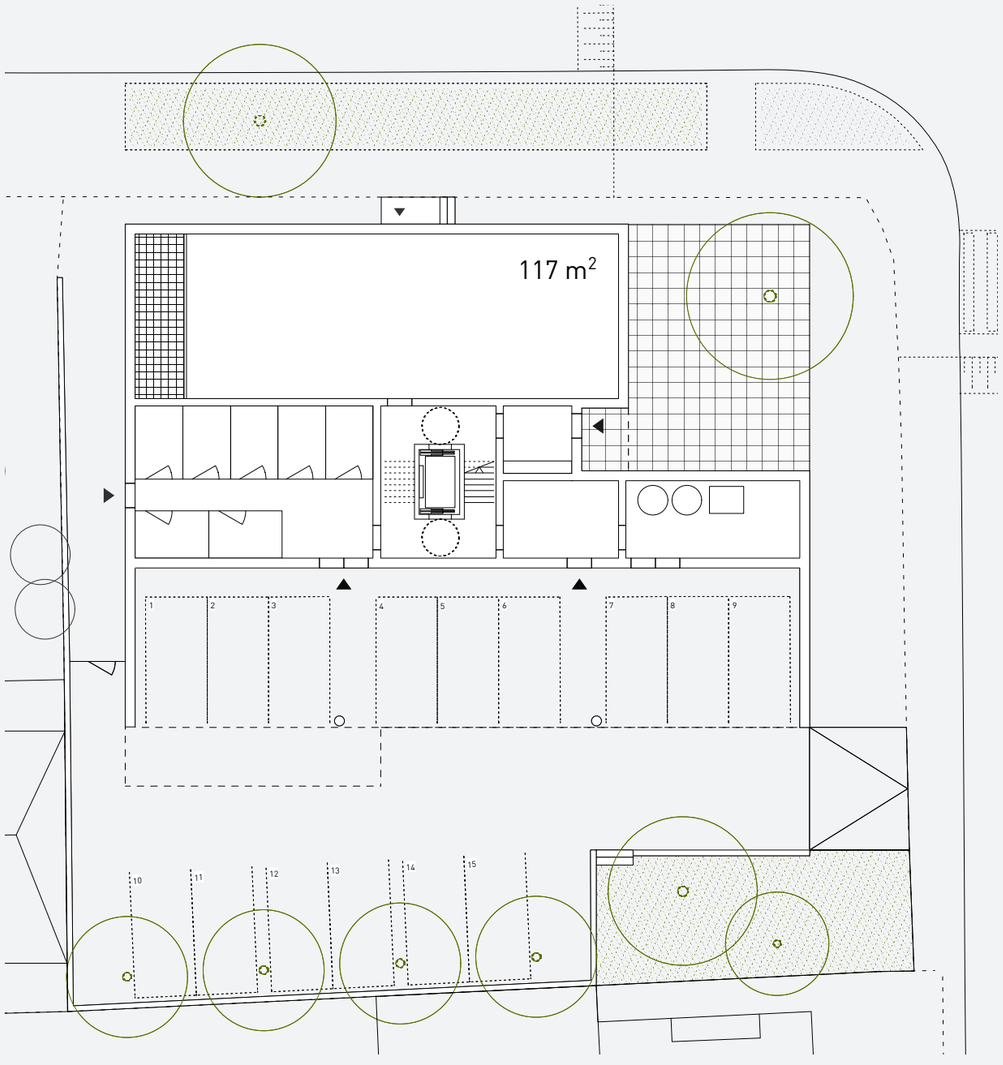
verbijzondering entree en pleintje met bijzondere steen



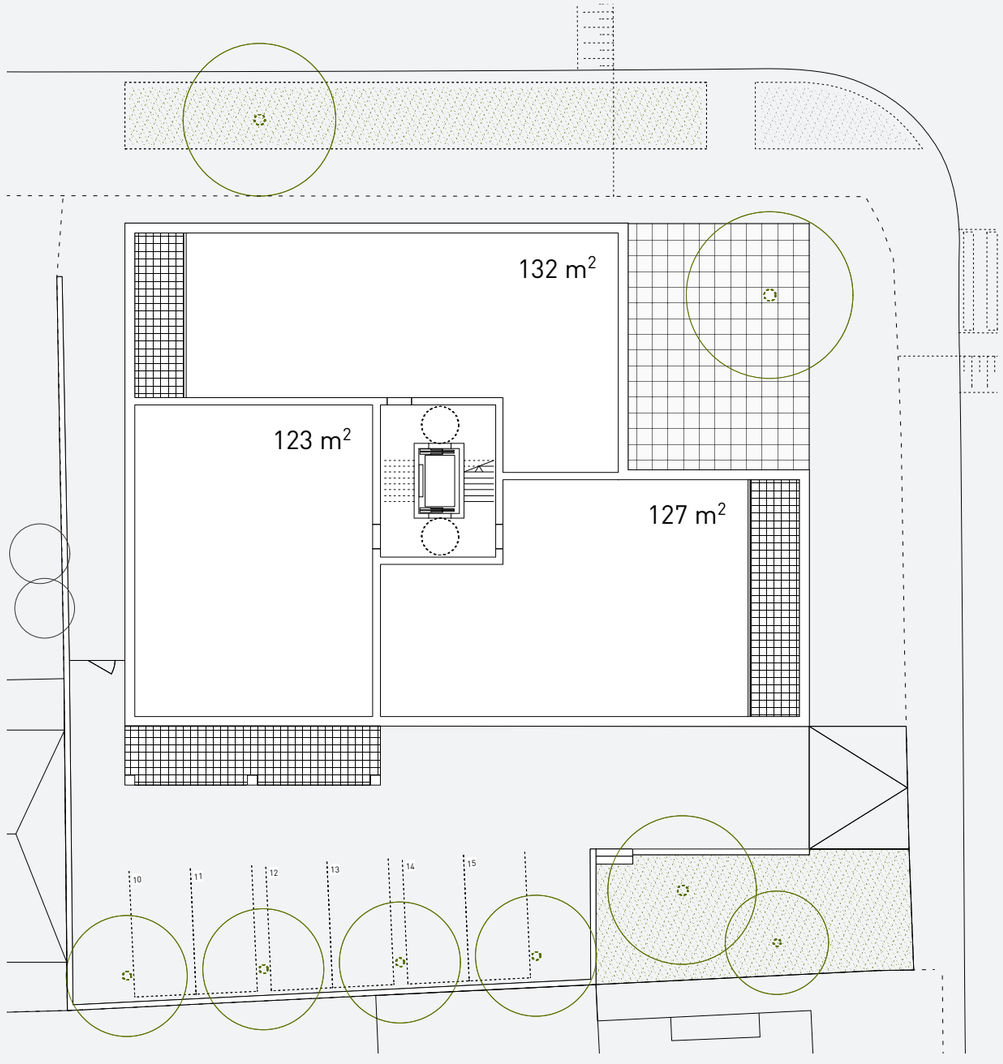
betonnen elementen als ornamenten



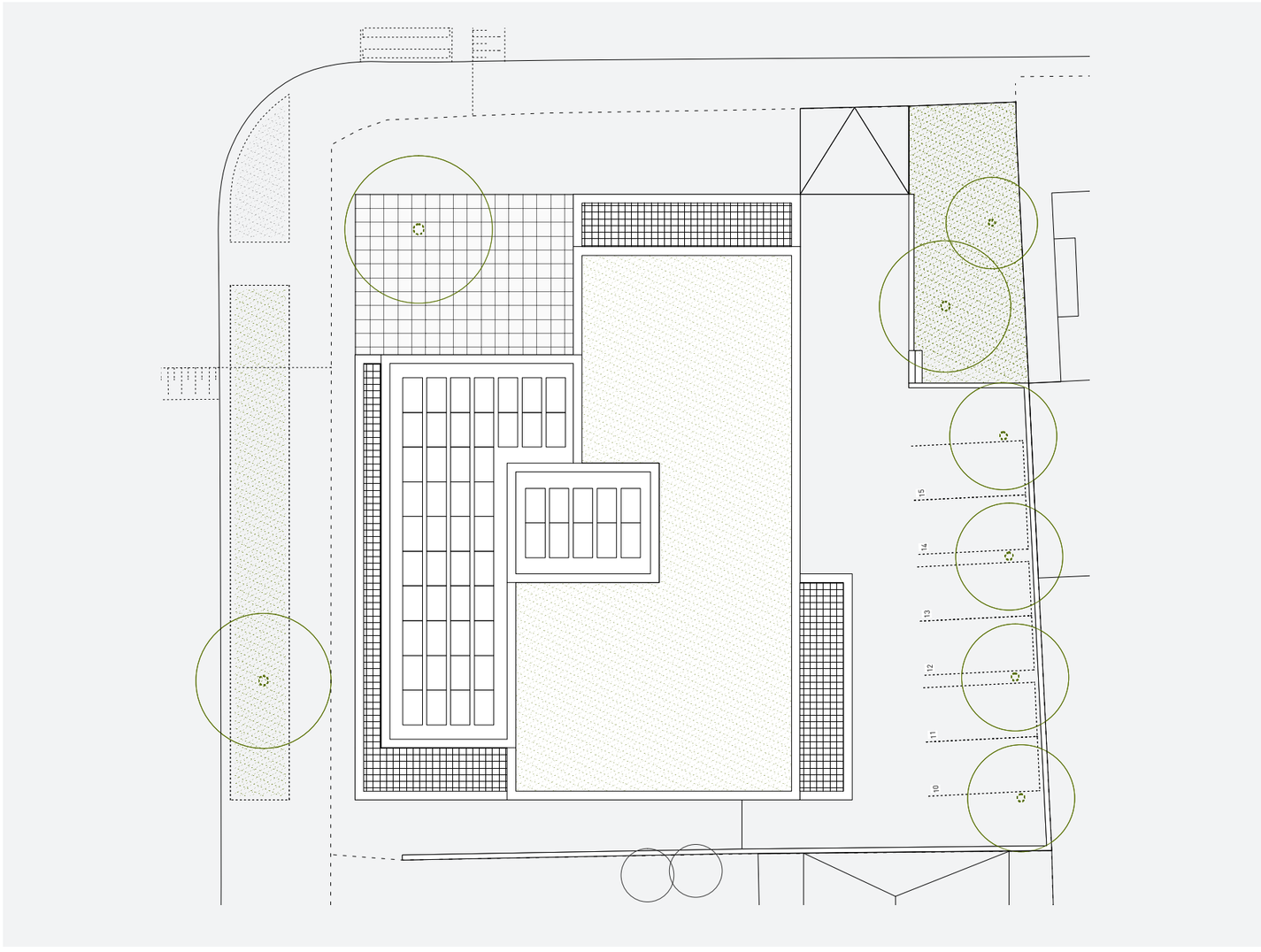
hoge kwaliteit gedeelde entree en trappenhuis



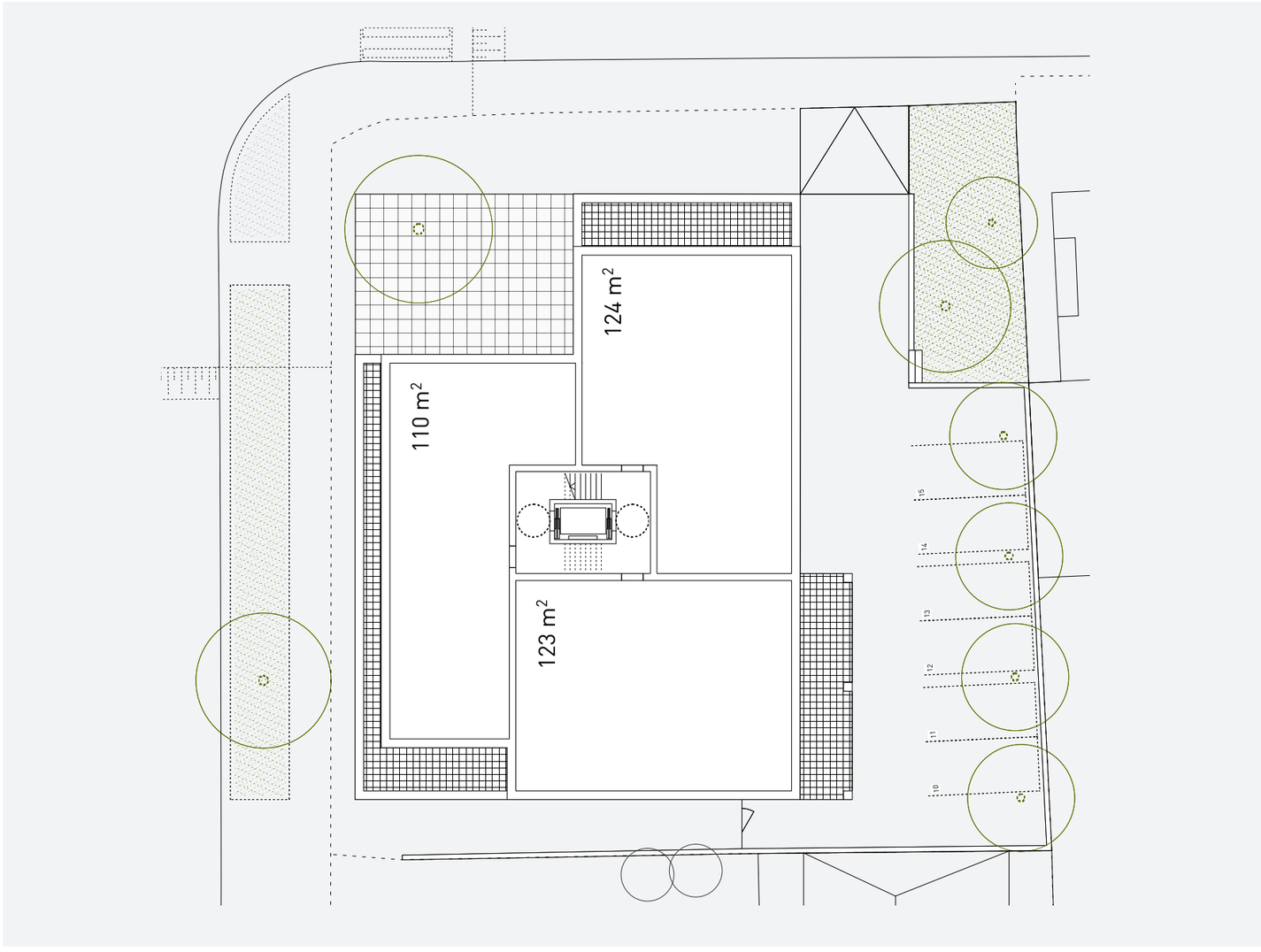
indeling begane grond
1 appartement,
bergingen, parkeren



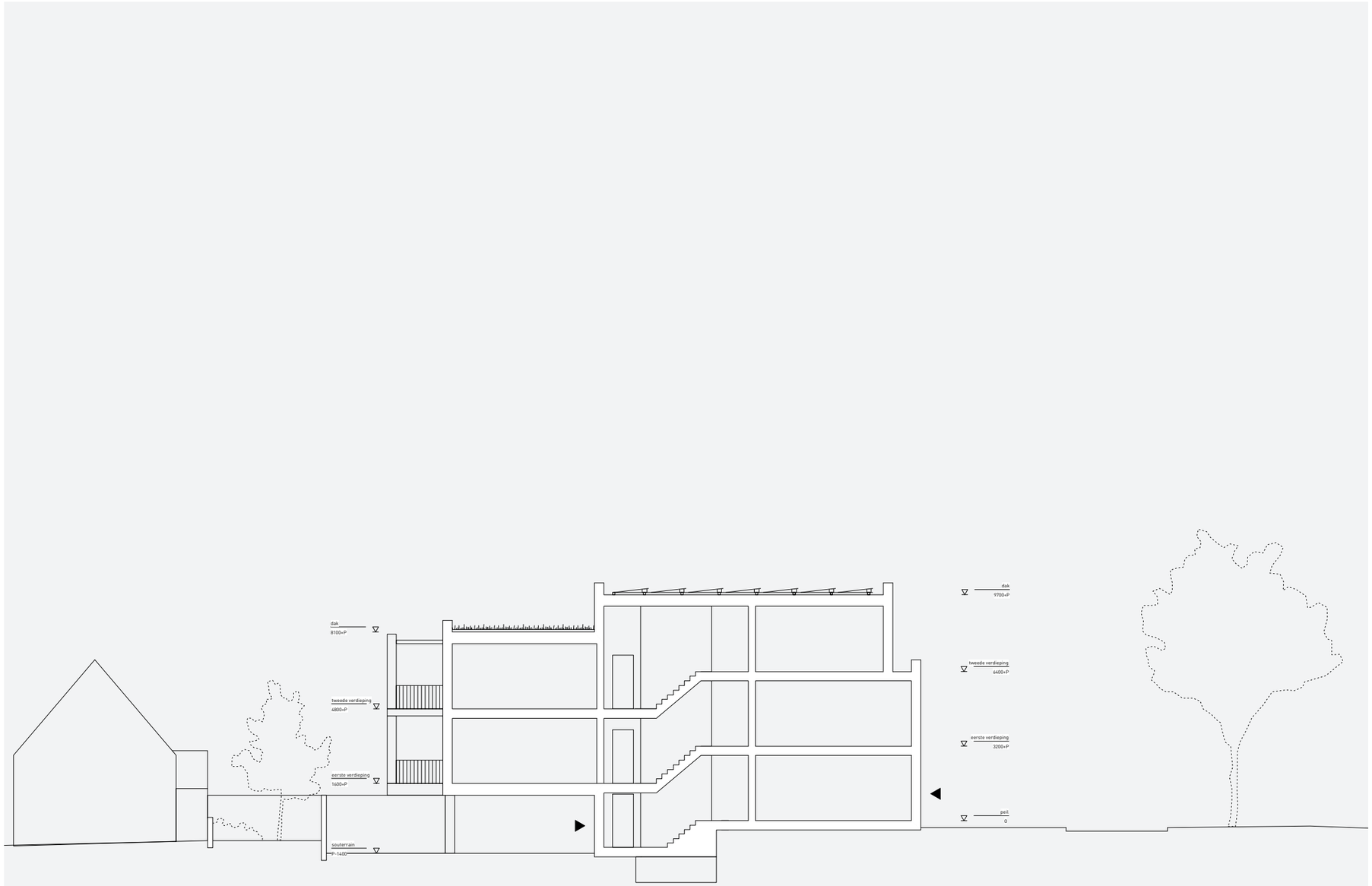
indeling 1e verdieping
3 appartementen



dakaanzicht
pv-panelen en
groendakbedekking



indeling 2e verdieping
3 appartementen



dwarsdoorsnede

Het niveauverschil in de Eijerdijk wordt gebruikt om het gebouw een halve verdieping te verlagen en zo aan te sluiten op de bebouwing daarnaast. Parkeren vindt deels plaats onder de eerste verdieping.

Starterswoningen Hattem