



Herontwikkeling “Flora Jozina”

Stadsdennenvweg 10 Harderwijk

Een alternatief plan namens
de buurt, in vergelijking met
het plan Veldboom.
i.s.m.

gemeente harderwijk



v - 22 december 2021

Inleiding

Dit document is opgesteld door de gemeente Harderwijk, in samenwerking met de bewoners die rondom de locatie 'Flora Jozina' wonen. De bewoners hebben bezwaar tegen de aantallen en de massaliteit van het beoogde plan van ontwikkelaar Veldboom Vastgoed.

In een overleg tussen de gemeente en de buurt is afgesproken de buurt in dit proces een stem te geven. De buurt krijgt hierin de ruimte om criteria voor een door de buurt gewenst plan te kunnen opstellen.

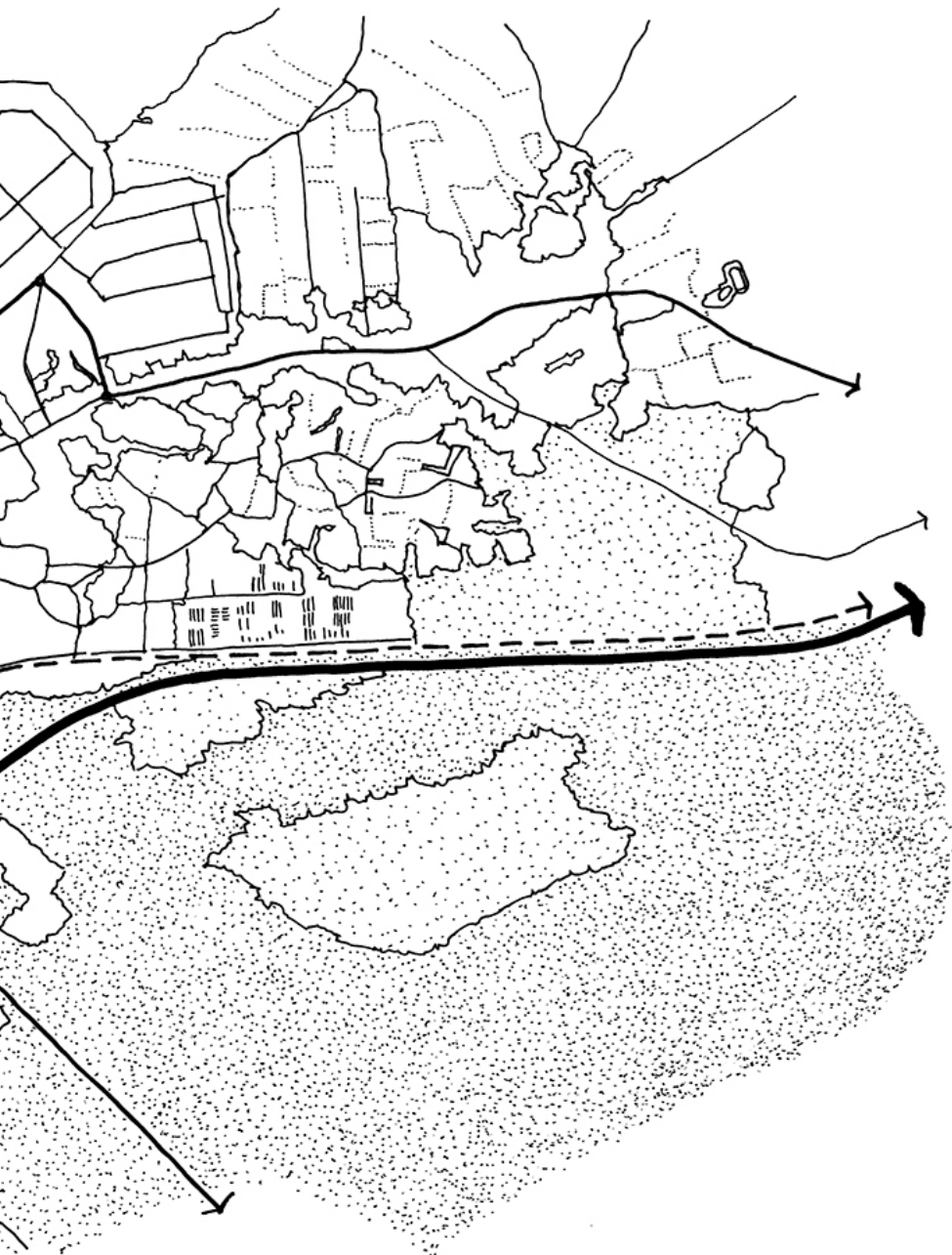
De gemeente heeft de criteria van de buurt vertaald naar een verbeelding van een indicatief schetsontwerp die, in vergelijking met de huidige situatie en het plan van Veldboom, op een gelijkende manier is uitgewerkt. Hierdoor kunnen de verschillen tussen deze drie situaties op een goede manier met elkaar worden vergeleken.

Het doel van dit document is om de raad te informeren over de vertaling van de criteria van de buurt naar een indicatief schetsontwerp voor een alternatief plan waar de buurt een goed gevoel bij heeft.



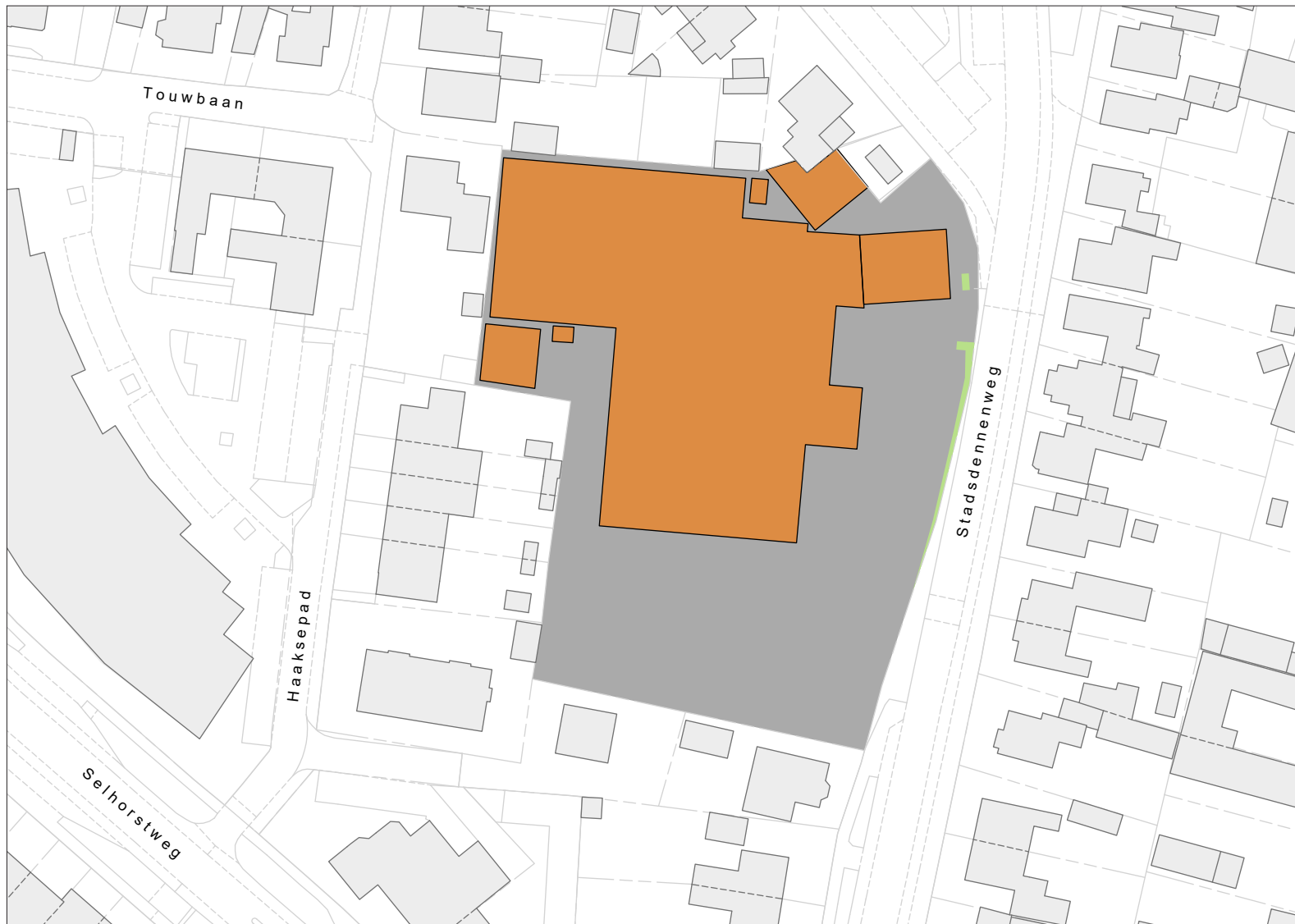
locatie Flora Jozina in Harderwijk

Inhoudsopgave



0_Huidige situatie	4
1_Plan Veldboom	8
2_Plan van de buurt	16
3_Vergelijking	24

0_Huidige situatie



GRONDGEBRUIK

oppervlakte terrein
5.987 m² (100%)

oppervlakte bebouwing
2.851 m² (48%)

oppervlakte verharding
3.136 m² (52%)

oppervlakte groen
42 m² (0%)

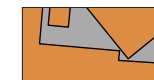
LEGENDA



omgeving



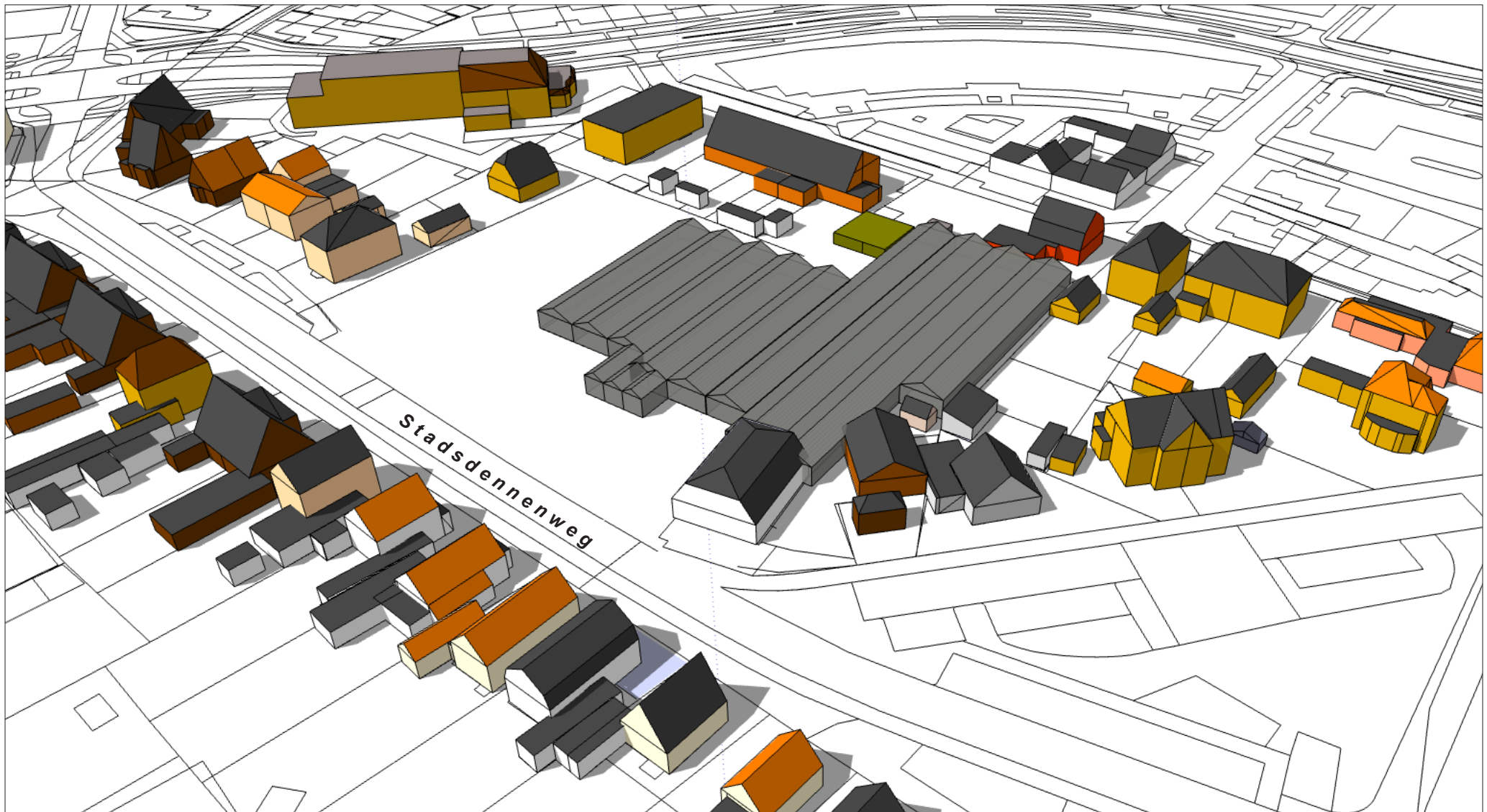
buitenterrein
Flora Jozina



bebouwing
Flora Jozina

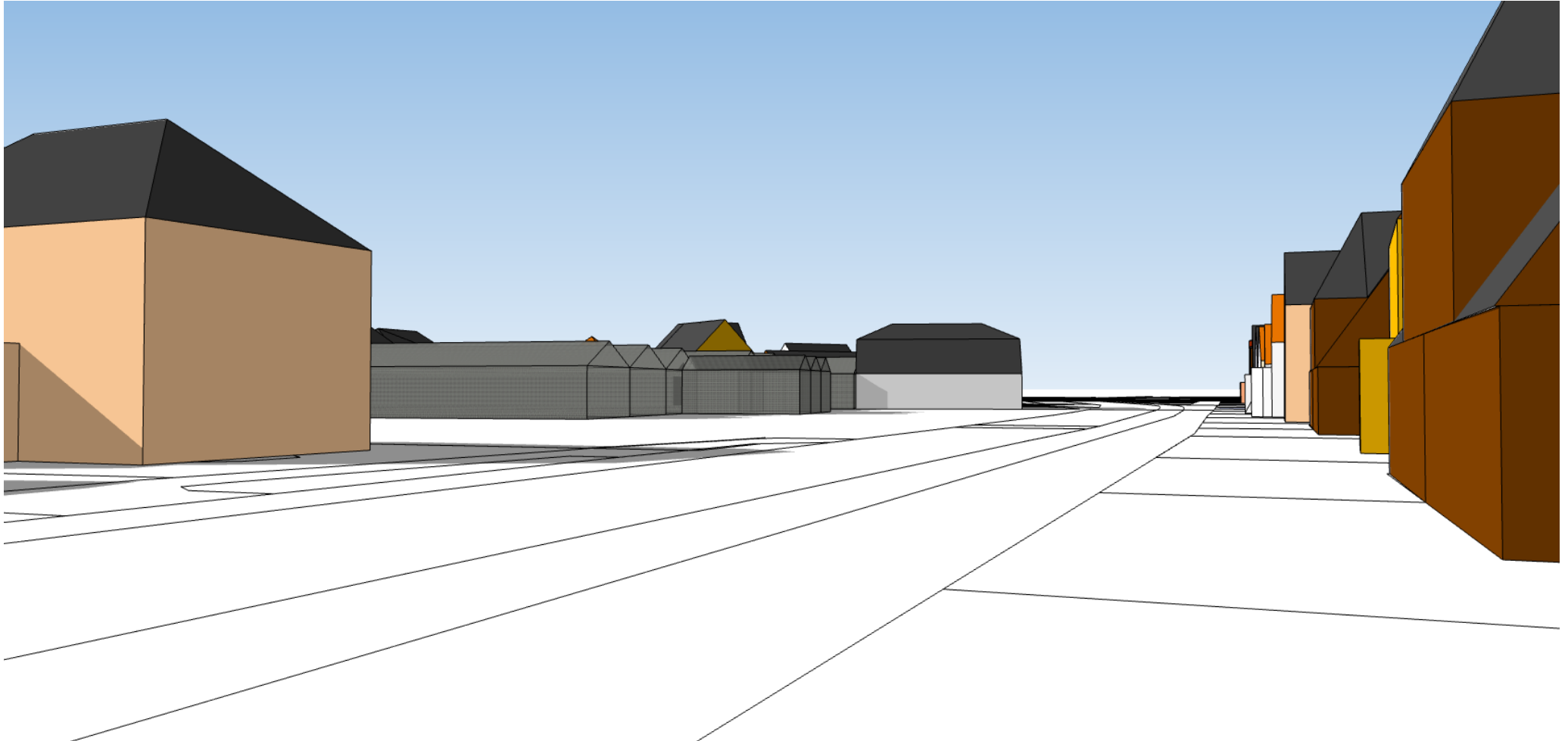
plattegrond huidige situatie (1:1000, noordgericht)

0_Huidige situatie



vogelvluichtperspectief van de huidige situatie met het kassencomplex, kijkend in zuidwestelijke richting

0_Huidige situatie



ooghoogteperspectief met een abstracte weergave van de huidige situatie, kijkend richting de Hierdenseweg

0_Huidige situatie



ooghoogteperspectief met een abstracte weergave van de huidige situatie, kijkend in zuidelijke richting

1_Plan Veldboom

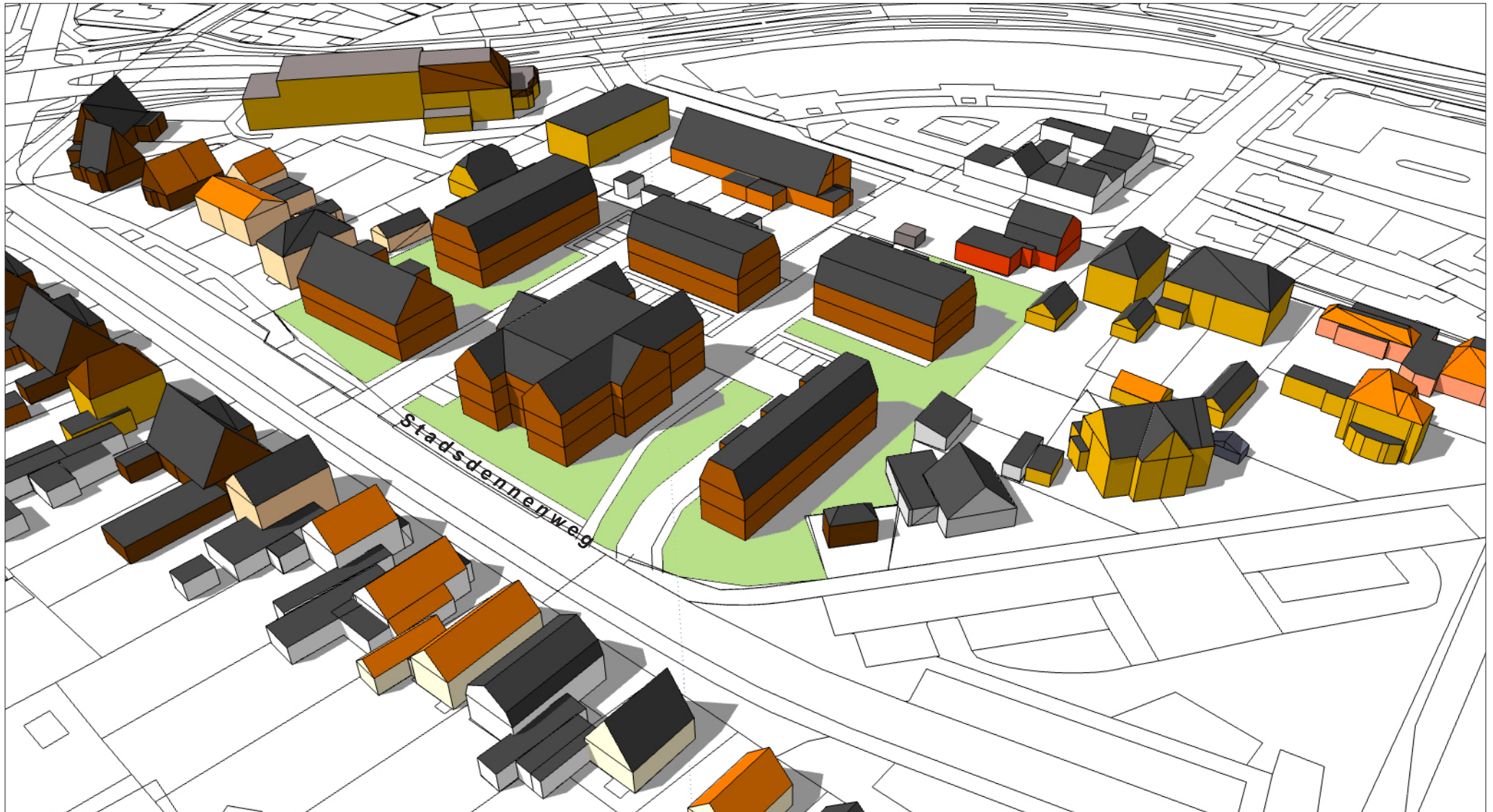


LEGENDA

	omgeving
	trottoir
	rijbaan
	parkeren
	nieuwbouw
	groeninrichting

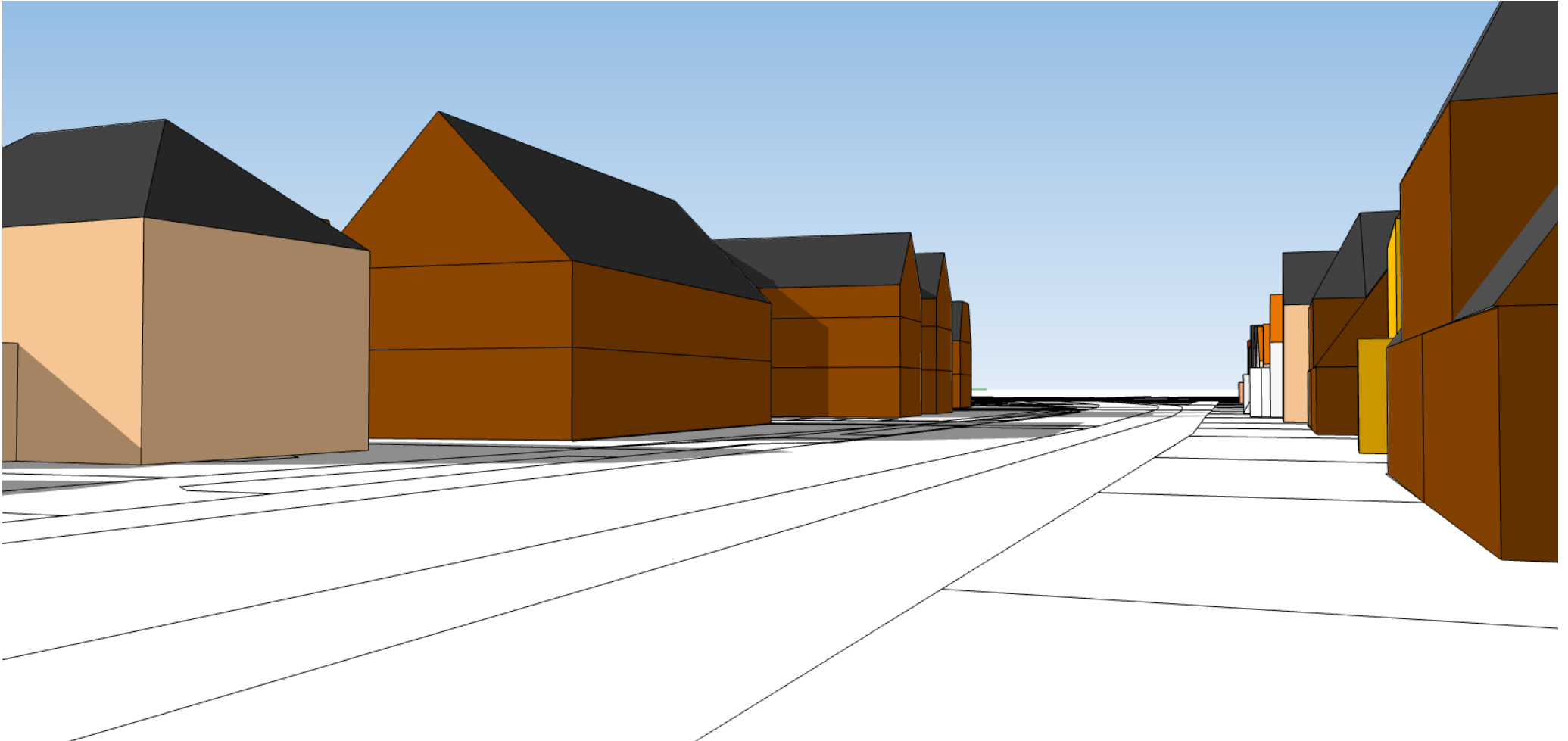
plattegrond van het plan van Veldboom (1:1000, noordgericht)

1_Plan Veldboom



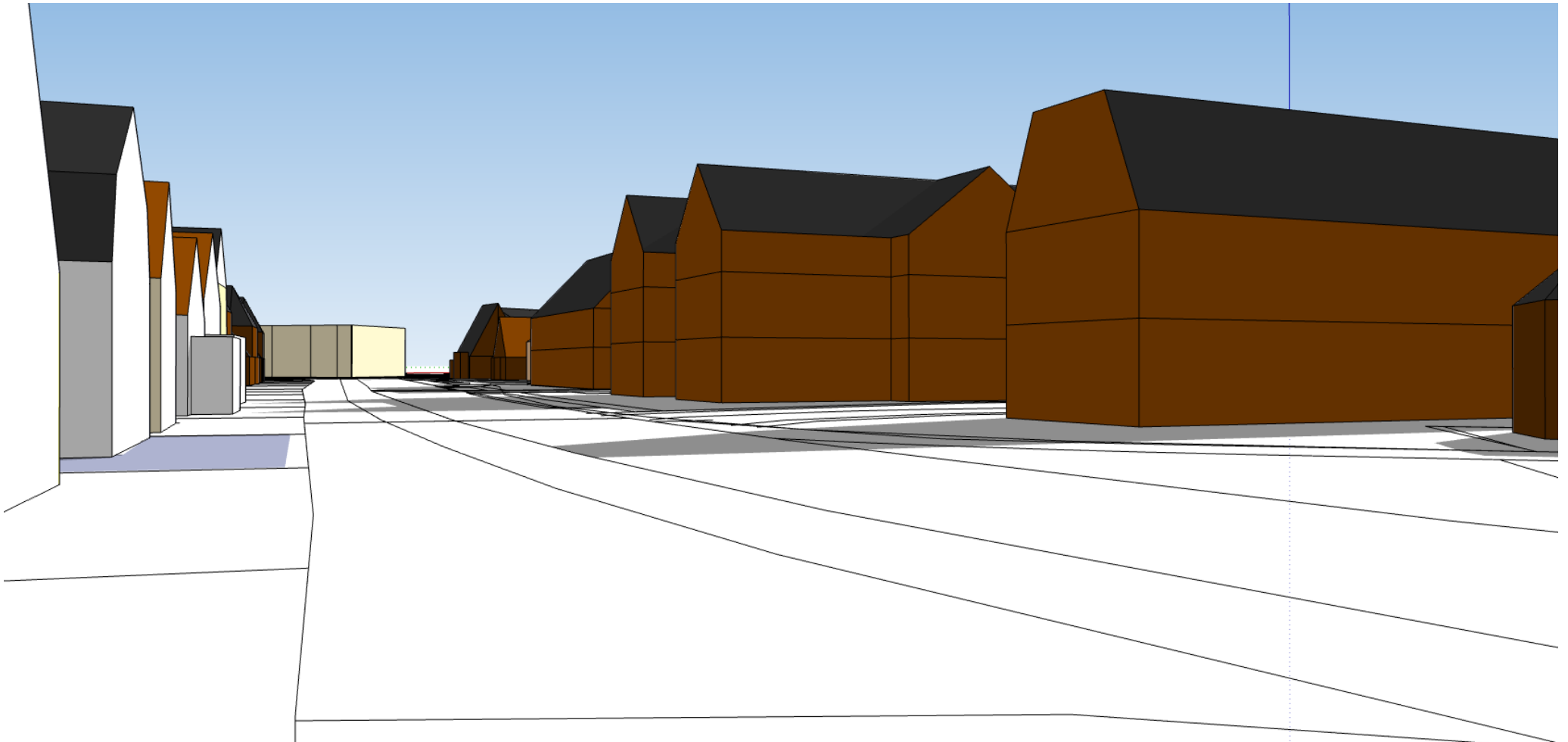
vogelvluichtperspectief van het plan van Veldboom, kijkend in zuidwestelijke richting

1_Plan Veldboom



ooghoogteperspectief met een abstracte weergave van het plan van Veldboom, kijkend richting de Hierdenseweg

1_Plan Veldboom



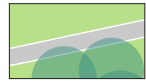
ooghoogteperspectief met een abstracte weergave van het plan van Veldboom, kijkend in zuidelijke richting

1_Plan Veldboom

Plankaart situatie 1:500



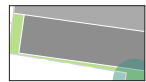
omgeving



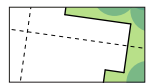
trottoir



rijbaan



parkeren



nieuwbouw



groeninrichting



entreezijde wonen



oriëntatie wonen



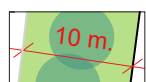
ontsluiting verkeer



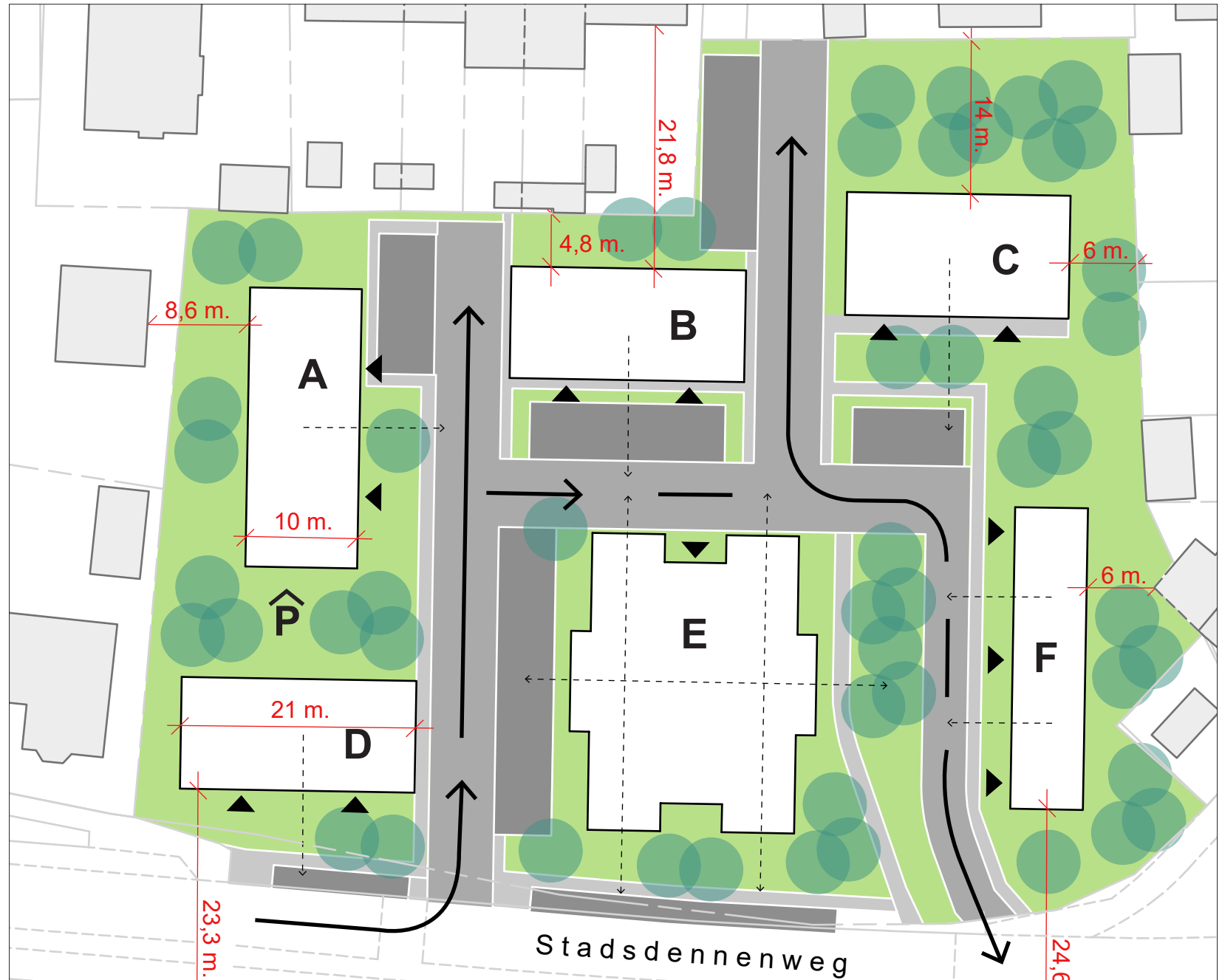
bloknummers



parkeergarage



maatvoering (m.)



1_Plan Veldboom

KENCIJFERS VAN HET PLAN VAN VELDBOOM

AANTAL WONINGEN

Blok A	15 woningen
Blok B	8 woningen
Blok C	12 woningen
Blok D	8 woningen
Blok E	17 woningen
Blok F	8 woningen

Totaal **68 woningen**

TYPE WONINGEN

Blok A, B, C, D, F
Beneden- boven- woning

Blok E
Alzijdig gebouw
met appartementen met
een centrale ontsluiting

PARKEREN

Parkeerbehoefte (met parkeernorm)

42 woningen:	$< 50 \text{ m}^2 \times 1.0 =$	42 p.p.
6 woningen:	$50 - 70 \text{ m}^2 \times 1.2 =$	7,2 p.p.
20 woningen:	$> 70 \text{ m}^2 \times 1.8 =$	36 p.p.

Totaal **85,2 parkeerplekken**

Parkeercapaciteit

Parkeerkelder	45 parkeerplekken
Maaiveld	41 parkeerplekken

Totaal **86 parkeerplekken**

GRONDGEBRUIK

oppervlakte terrein
5.987 m² (100%)

oppervlakte bebouwing
1.562 m² (26%)

oppervlakte verharding
1.760 m² (29%)

oppervlakte groen
2.665 m² (45%)

1_Plan Veldboom

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



1_Plan Veldboom

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



2_Plan van de buurt

CRITERIA VAN DE BUURT

- **bouwhoogte:** goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 7 meter (max. 2 bouwlagen), met op een aantal plekken aan de Stadsdennenweg een subtiële afwijking door spiegeling overzijde
- **beeldtaal:** gevarieerde traditionele architectuur die zich voegt in de omgeving, waarbij aan de zijde van de Stadsdennenweg gespiegeld wordt met de beeldtaal aan de overzijde
- **ritmiek:** aan de Stadsdennenweg losstaande woongebouwen, voortzetting bestaande bouwlint;
- **dakvorm:** schuine kappen die verwant zijn aan de omgeving; zadeldaken, schilddaken etc.
- **programma:** maximaal 30 tot 50 woningen, ook in relatie tot toenemend verkeer in de buurt
- **cultuurhistorie:** het behouden van de karakteristieke bedrijfswoning van Flora Jozina
- **parkeren:** bewoners parkeren op eigen terrein op maaiveld/ondergronds tussen/onder de nieuwbouw
- **groen:** een groene inrichting tussen de bebouwing en langs de Stadsdennenweg, voorkeur voor volwassen aanplant van beplanting en bomen
- **verkeer:** alle verkeersbewegingen zoveel mogelijk op eigen terrein
- **ontsluiting:** het verkeer op het terrein wordt via één in- uitrit t.h.v. trafohuis ontsloten, hiermee wordt voorkomen dat koplampen van auto's in de woonkamer schijnen
- **privacy:** geen woonkamers en/of balkons die op de achtertuinen van de bestaande bewoners kijken en minimaal 10 meter afstand tussen bestaande erfgrenzen en de nieuwbouw

SUGGESTIES VAN DE BUURT

- **verkeer:** onderzoek mogelijkheid éénrichtingsverkeer Stadsdennenweg (ingaaand vanuit Selhorstweg)
- **parkeren:** de parkeerplaatsen aan de Stadsdennenweg blijven behouden
- **spelen:** bestaande speelvoorziening handhaven
- **nulmeting:** voorafgaand aan de bouw een nulmeting bij de omliggende woningen uitvoeren

2_Plan van de buurt



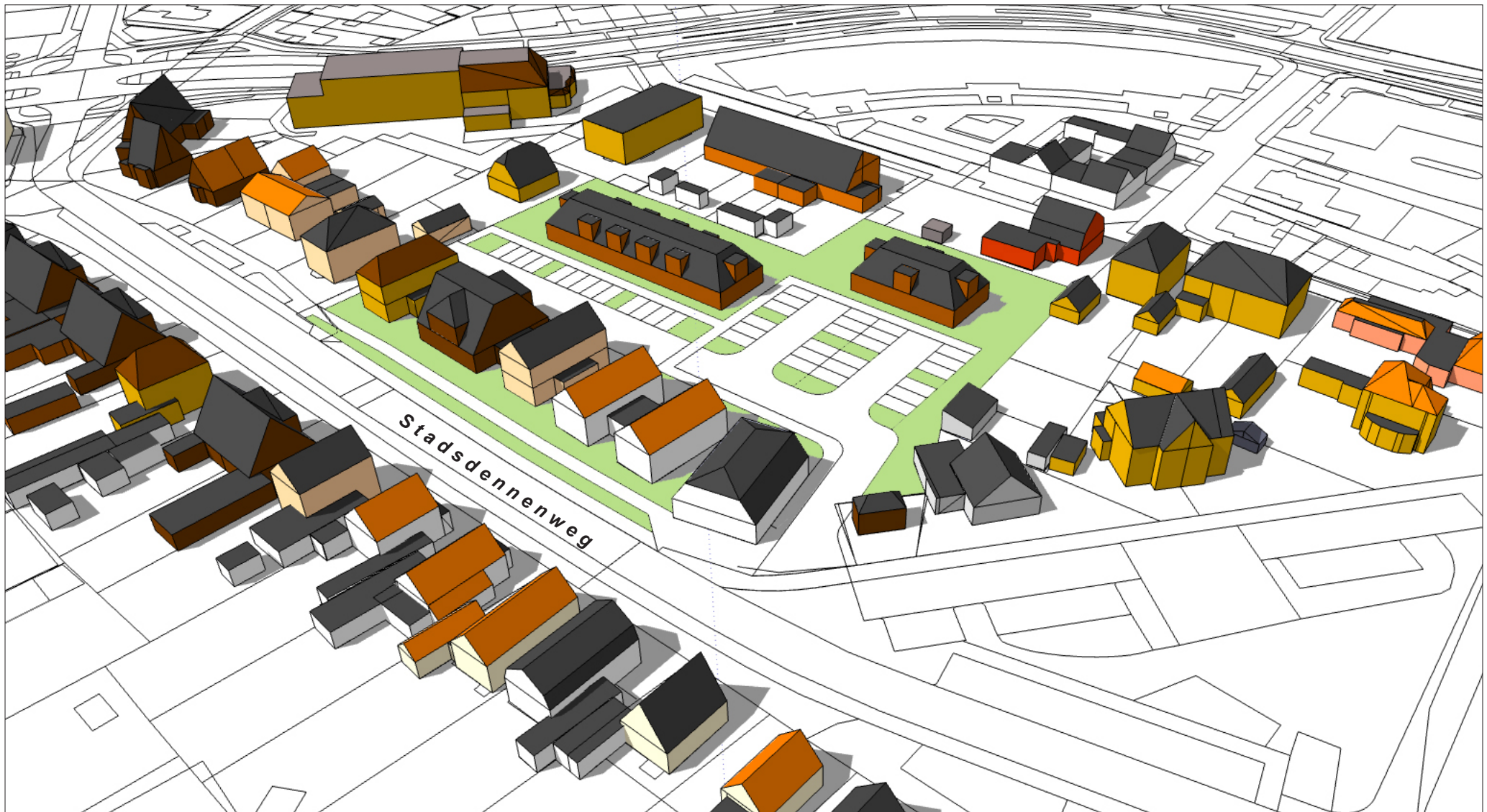
de buurt heeft in februari 2021 een moodboard samengesteld met referentiebeelden die de omwonenden voor deze plek passend vinden

2_Plan van de buurt



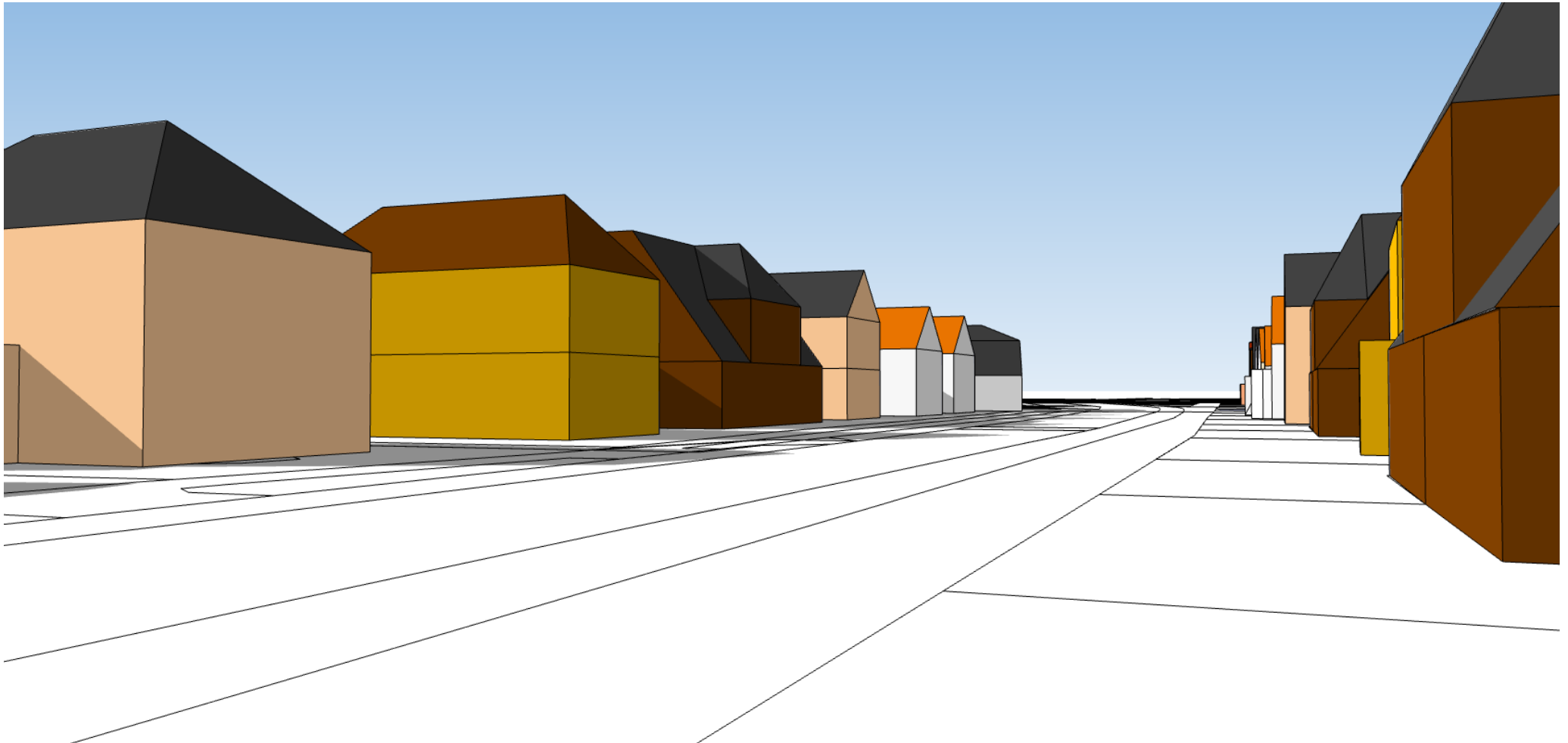
plattegrond van een indicatief schetsontwerp, gebaseerd op de criteria van de buurt (1:1000, noordgericht)

2_Plan van de buurt



vogelvluichtperspectief van een indicatief schetsontwerp, gebaseerd op de criteria van de buurt, kijkend in zuidwestelijke richting

2_Plan van de buurt



ooghoogteperspectief met een abstracte weergave, gebaseerd op het schetsontwerp en criteria van de buurt, kijkend richting de Hierdenseweg

2_Plan van de buurt



ooghoogteperspectief met een abstracte weergave, gebaseerd op het schetsontwerp en criteria van de buurt, kijkend in zuidelijke richting

2_Plan van de buurt

Plankaart situatie 1:500



2_Plan van de buurt

KENCIJFERS VAN HET PLAN VAN DE BUURT

AANTAL WONINGEN

Blok A	12 woningen
Blok B	6 woningen
Blok C	2 woningen
Blok D	4 woningen
Blok E	2 woningen
Blok F	4 woningen
Blok G	4 woningen

Totaal **34 woningen**

TYPE WONINGEN

Blok A - B	beneden-boven- woning
Blok C - G	rug-aan-rug- woning

PARKEREN

Parkeerbehoefte (met parkeernorm)

22 woningen: $50 - 70 \text{ m}^2 \times 1.2 = 26,4 \text{ p.p.}$

12 woningen: $> 70 \text{ m}^2 \times 1.8 = 21,6 \text{ p.p.}$

Totaal **48 parkeerplekken**

Parkeercapaciteit

Maaiveld eigen terrein 37 parkeerplekken

**Nieuw langsparkeren
aan Stadsdennenweg** 11 parkeerplekken

Totaal **48 parkeerplekken**

GRONDGEBRUIK

oppervlakte terrein

5.987 m² (100%)

oppervlakte bebouwing

1.756 m² (29,3%)

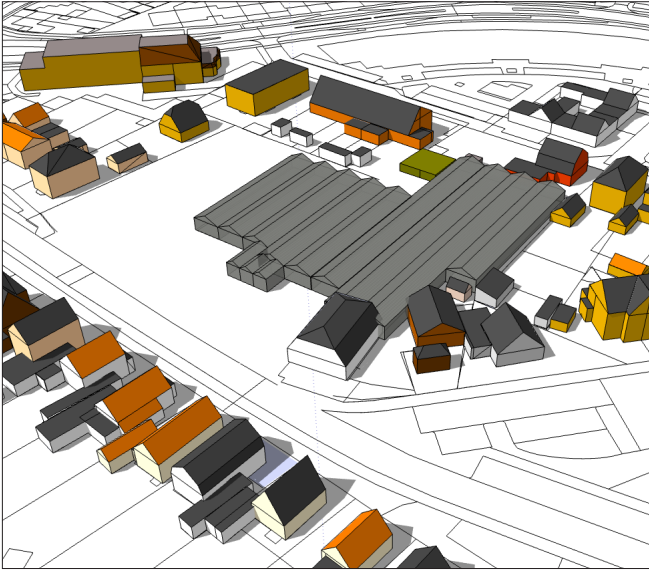
oppervlakte verharding

1.595 m² (26,7%)

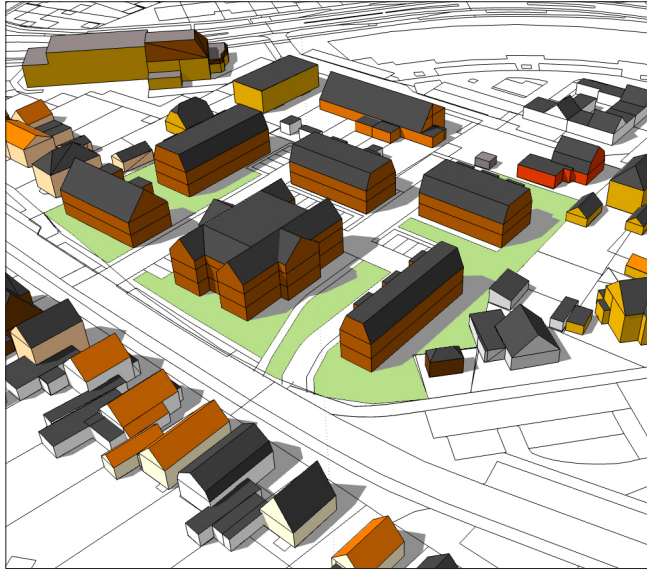
oppervlakte groen

2.636 m² (44%)

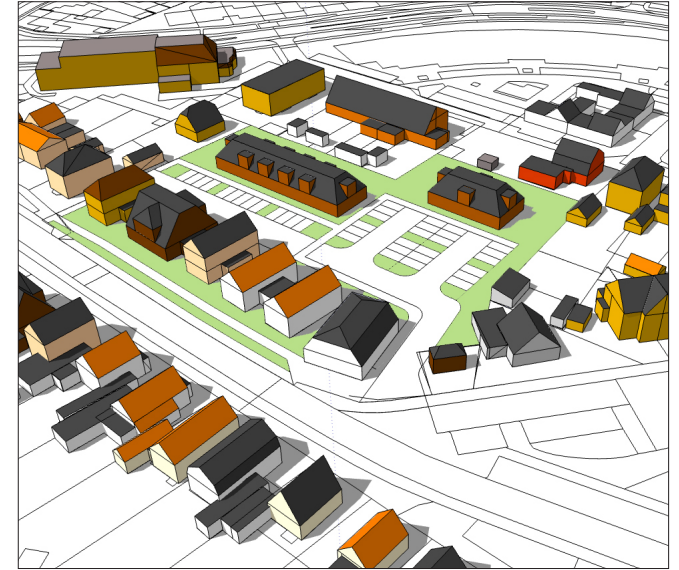
3_Vergelijking



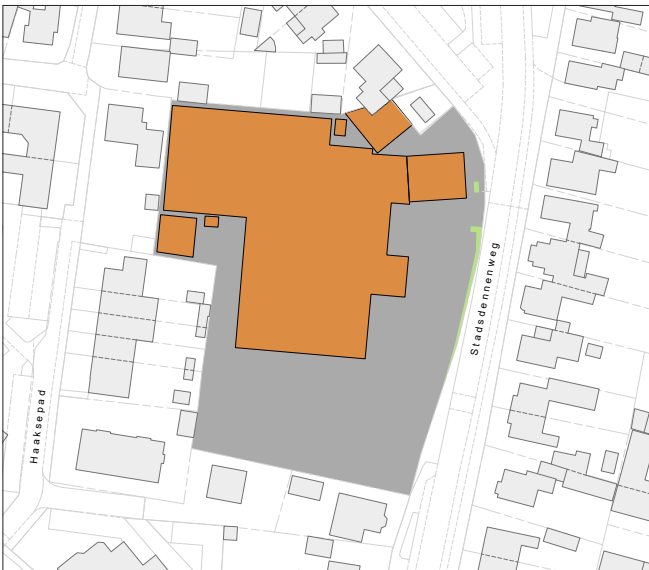
HUDIGE SITUATIE



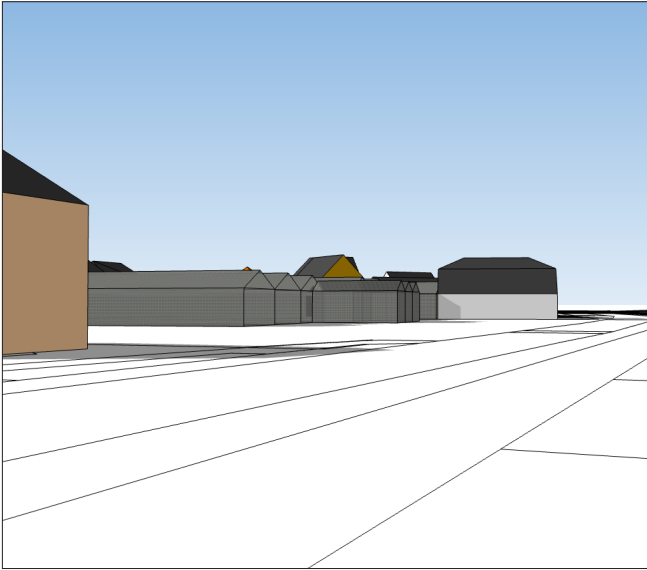
PLAN VELDBOOM



PLAN VAN DE BUURT



3_Vergelijking



HUIDIGE SITUATIE



PLAN VELDBOOM



PLAN VAN DE BUURT



3_Vergelijking



een afvaardiging van de bewoners
op het dak van de woning aan het
Haaksepad 15 - © Bram v.d. Biezen
(de Stentor 30-09-2020)



een abstracte 3D- weergave vanaf
ongeveer hetzelfde standpunt van
de fotograaf met de huidige situatie

3_Vergelijking

een abstracte 3D- weergave vanaf
ongeveer hetzelfde standpunt van
de fotograaf met het beoogde plan
van de buurt



een abstracte 3D- weergave vanaf
ongeveer hetzelfde standpunt van
de fotograaf met het beoogde plan
van Veldboom

