Ruimtelijk-functioneel kader FLORA JOZINA

Aan	: Gemeente Harderwijk
Van	: Peter Abels, Buro SRO
Datum	: 20 april 2021
Onderwerp	: Ruimtelijk kader herontwikkeling locatie Flora Jozina Harderwijk
Projectnummer	: 89.93.01

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Harderwijk is voornemens om aan de Stadsdennenweg op het voormalige tuincentrum Flora Jozina medewerking te verlenen aan de herontwikkeling tot woningbouwlocatie.
Als uitwerking van de gemeentelijke Woonvisie zal het woningprogramma gericht moeten zijn op een mix van sociale huur, senioren en zorgwoningen.

Buro SRO is gevraagd een advies op te stellen voor de stedenbouwkundige invulling passend binnen de omgeving met aandacht voor de toelaatbare bouwmassa, korrelgrootte, bouwhoogte, oriëntatie en privacy van de omliggende woningen. Tevens dient het advies gepaard te gaan met een beschrijving van het gewenste beeld met enkele referentiebeelden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige bloemisterij/tuincentrum Flora Jozina aan de Stadsdennenweg. Op bijgaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



luchtfoto met de ligging van het bedrijf Flora Jozina aan de Stadsdennenweg

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

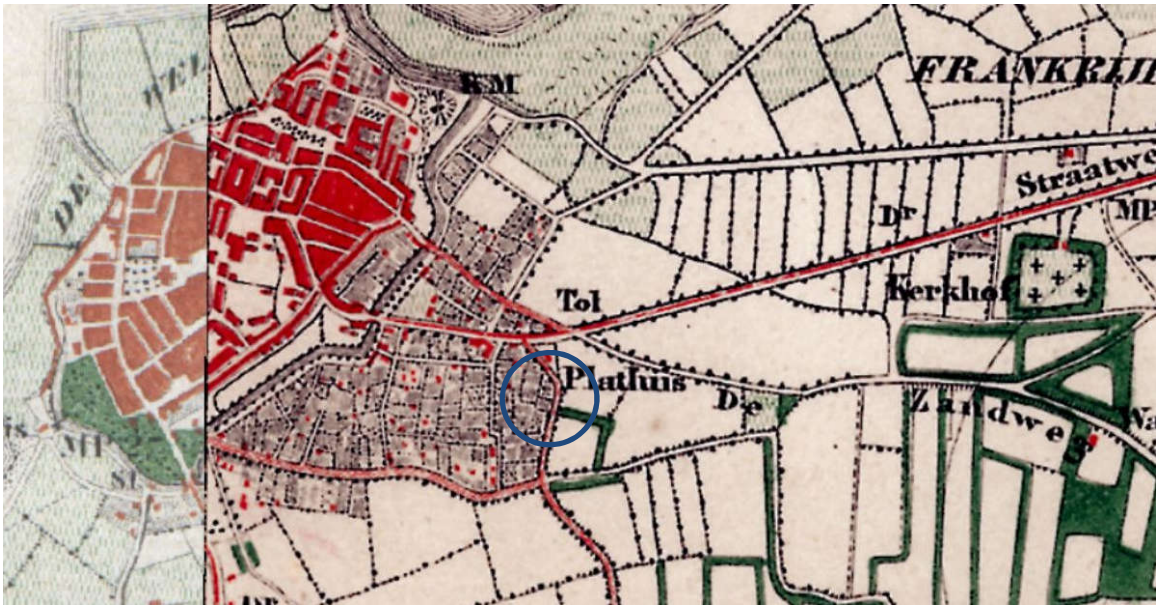
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647

2 Analyse plangebied

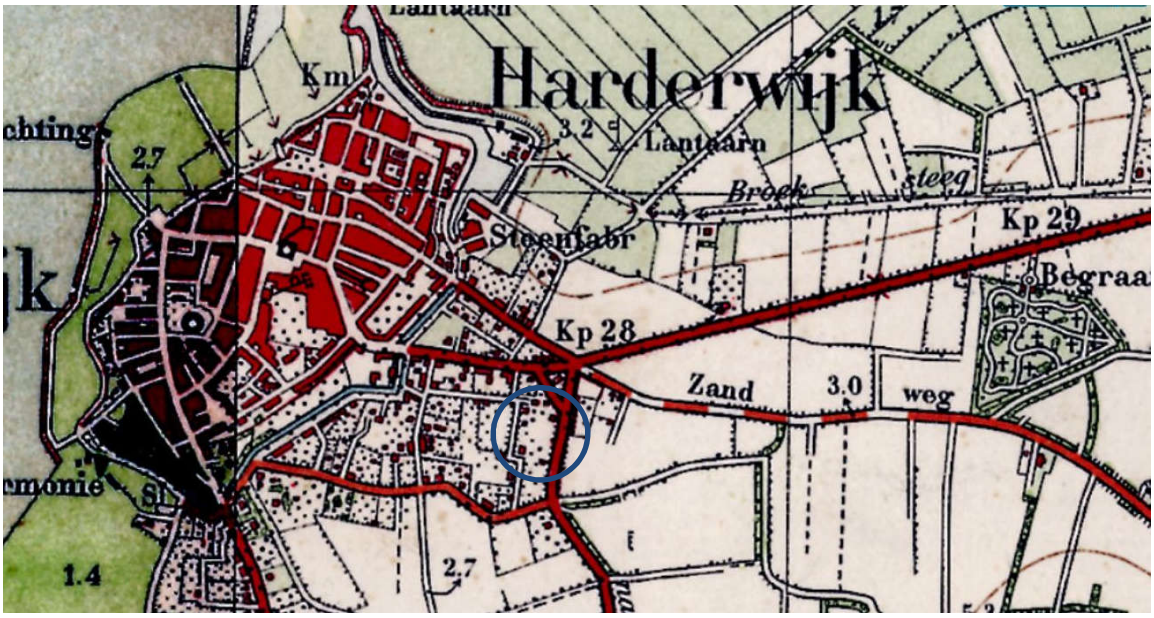
2.1 Historische ontwikkeling

Op de topografische kaart van **1872** vormt de Stadsdennenweg de rand van de kern Harderwijk. Het plangebied maakt onderdeel uit van een kleinschalig patroon van kavels. Ook het Haaksepad is al aanwezig. De Stadsdennenweg vormt rand van de stad en ligt tegen een landelijk gebied aan met de naam Platluis.



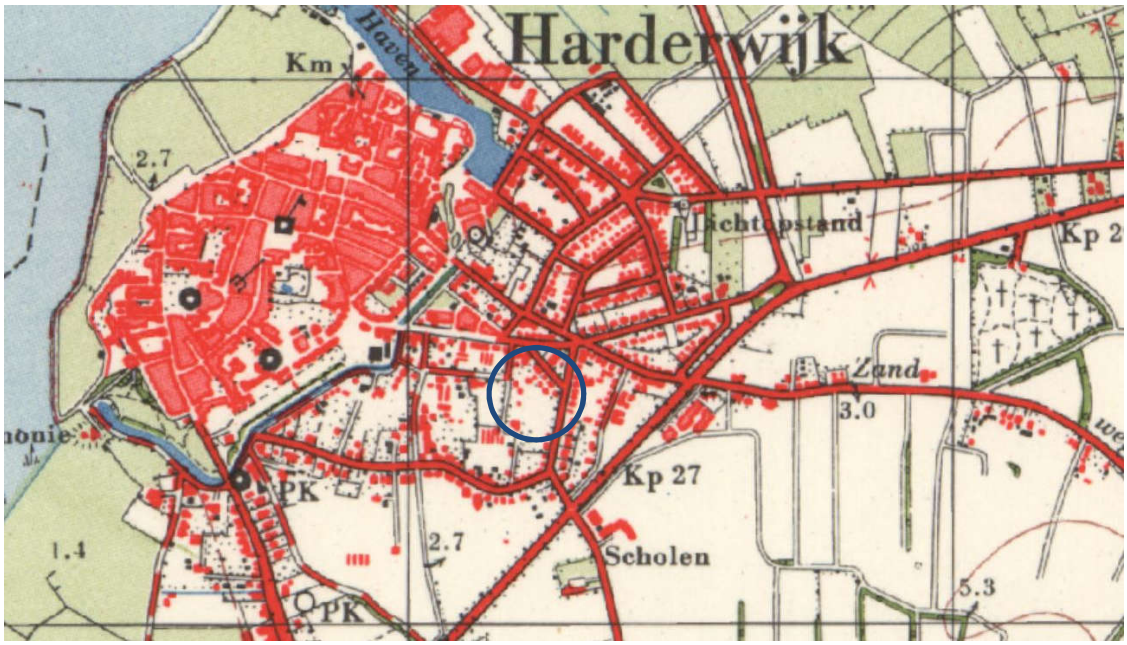
topografische kaart 1872

Op de kaart van **1932** is de omgeving van het plangebied nauwelijks veranderd ten opzichte van 1872. Eind 19e eeuw zijn een aantal kavels samengevoegd en is al sprake van een kwekerij aan de Stadsdennenweg. In 1920 is de familie Hoeve hier een groentekwekerij gestart. Het bedrijf zal de familie zo'n 100 jaar op deze plek voortzetten.



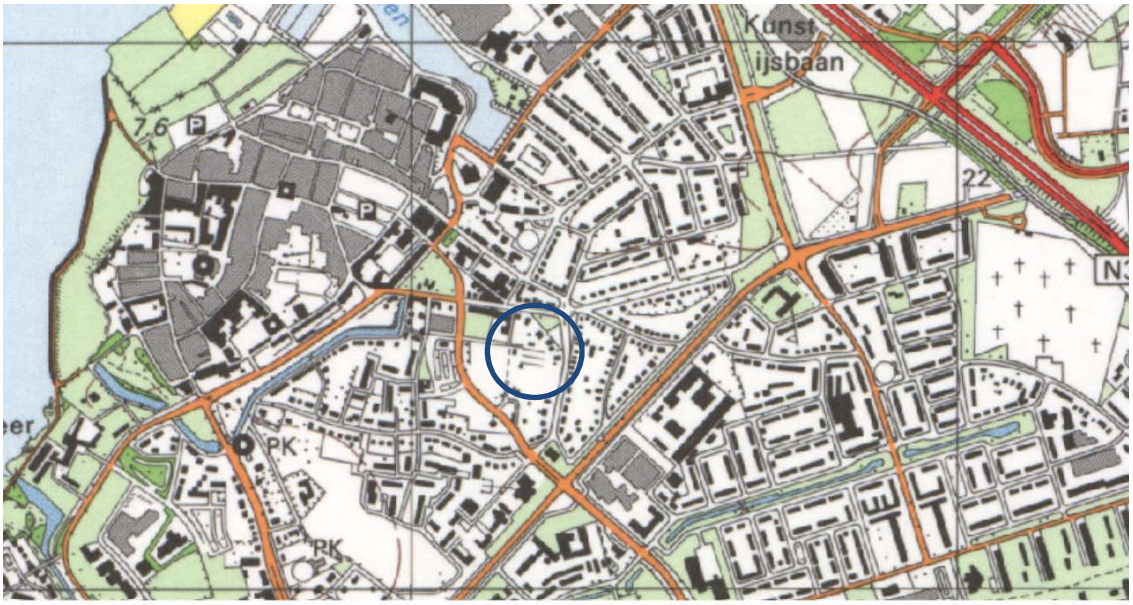
topografische kaart 1932

Op de kaart van **1957** is te zien dat Harderwijk langzaam uitbreidt. De oostzijde van de Stadsdennenweg is inmiddels bebouwd. Ook de verkeersstructuur wordt aangepast. De Verkeersweg tussen de oude Zuiderzeestraatweg en de Stationslaan vormt de nieuwe stadsbegrenzing.



topografische kaart 1957

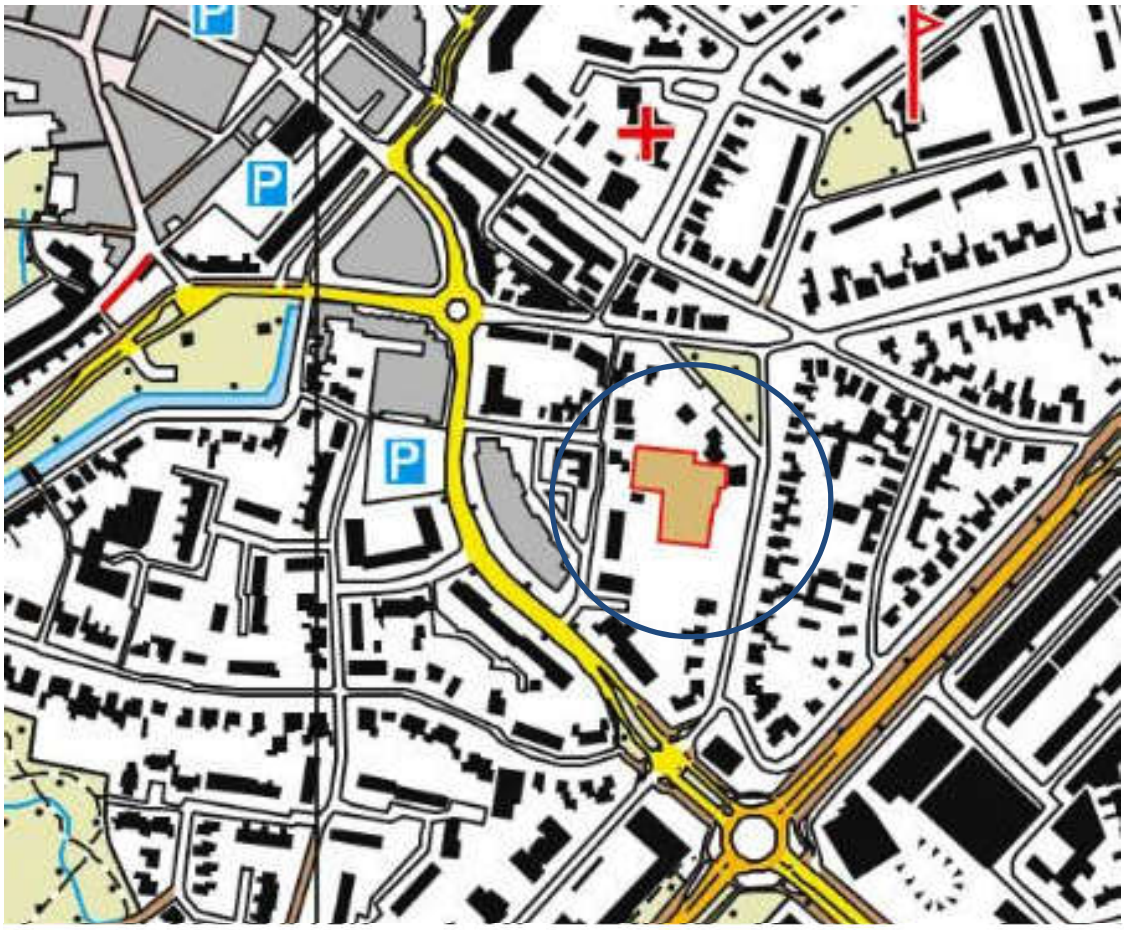
Op de kaart van **1987** is zichtbaar dat een fikse uitbreiding van Harderwijk heeft plaatsgevonden met de daarbij horende infrastructuur. Ten zuiden van de stad is de A28 aangelegd en ten noorden de N302 die via de Knardijk richting de Flevopolder loopt. In de stad verscheen de Selhortserweg als radiaal tussen het centrum en de A28. Deze doorsnijdt het oude wegenpatroon en de bebouwingsstructuur net ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van het Haaksepad en de Frisialaan.



topografische kaart 1987

2.2 Huidige situatie

Daar waar het tuincentrum lange tijd aan de rand van de stad lag, ligt het nu als vreemde eend in de bijt midden in het woongebied rond het stadscentrum. Rond het plangebied heeft enige sloop-nieuwbouw en verdichting plaatsgevonden. Vooral aan de zuidzijde richting Selhorsterweg, waar stedelijke bebouwing passend bij deze hoofdweg is verschenen.



topografische kaart 2020

Direct rond het terrein van Flora Jozina is het beeld nog altijd dat van een kleinschalige woongebied, met woningen gebouwd rond de tweede wereldoorlog. Aan de zuidzijde van de Stadsdennenweg en aan het Haaksepad zijn delen van de bebouwing vernieuwd binnen het bestaande verkavelingspatroon van woningen met een hoogte van 1-2 lagen met een kap. Richting Selhorstweg is bebouwing in 3 lagen aanwezig. De woningbouw van Haaksepad 1 en 1a is pas recent gerealiseerd. Van iets oudere datum is het blok met rijwoningen die met de achtertuinen grenzen aan het terrein van Flora Jozina.

De Stadsdennenweg is een woonstraat en heeft geen functie voor het doorgaand verkeer. Het wegprofiel ter hoogte van het terrein van Flora Jozina is incompleet omdat het trottoir en de parkeerstrook, zoals die in de rest van de straat liggen, ontbreken. Het Haaksepad is, zoals de naam al aangeeft, nog smaller en halverwege afgesloten voor doorgaand verkeer.

Rond het plangebied is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Langs de Stadsdennenweg staan enkele losse bomen. Een kleine groenplek/speelplek ligt op de hoek van de Stadsdennenweg en de Hierdenseweg.

Aan het plangebied grenzen aan de zuidzijde, westzijde en noordzijde achtertuinen en zijtuinen. Over het algemeen is er geen duidelijke erfafscheiding aanwezig of wordt die nu gevormd door de nog aanwezige bebouwing van het tuincentrum.



De kassen van het huidige tuincentrum Flora Jozina te midden van de woonbebouwing van de Stadsdennenweg en Haaksepad.



Recente luchtfoto waarop de nieuwe bebouwing van Haaksepad 1 en 1a rechtsboven duidelijk te zien is evenals de rijwoningen aan het Haaksepad. Aan de overzijde van de Stasdennenweg de kleinschalige 19e eeuwse woonbebouwing.

3 Ruimtelijk-functioneel kader

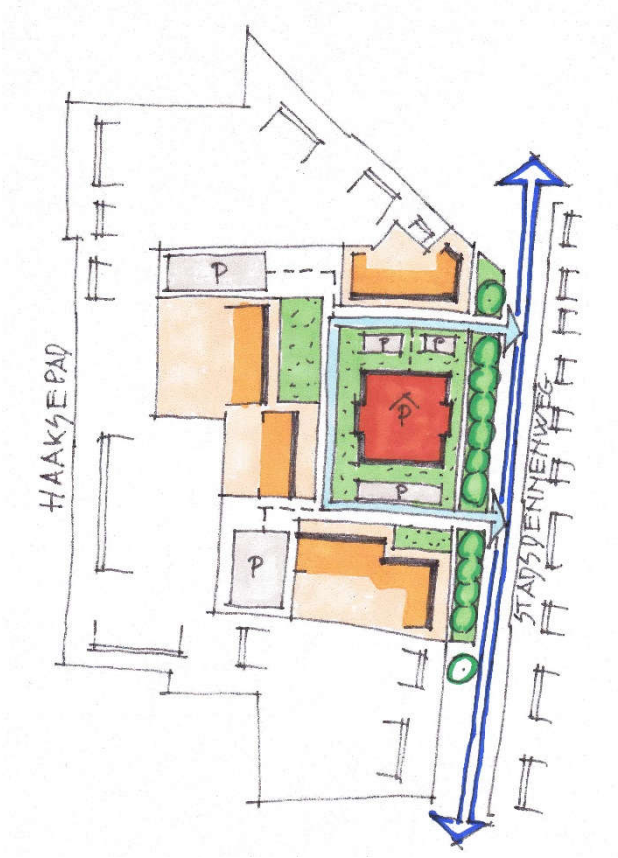
3.1 Woningbouwopgave

Het terrein van Flora Jozina is een prima inbreidingslocatie voor woningbouw. De locatie is aantrekkelijk vanwege de geringe afstand tot centrum.

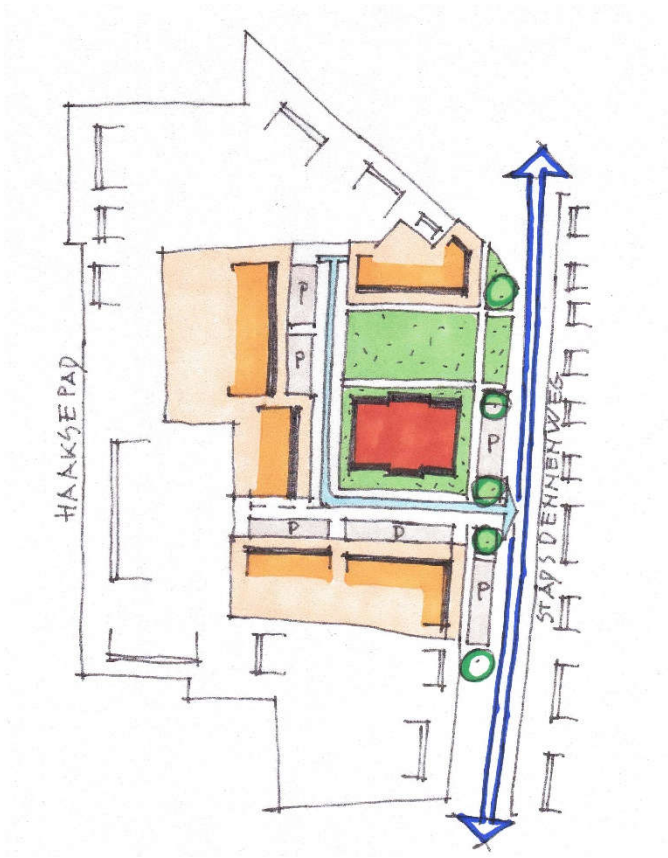
Vanwege de woningbouwopgave van Harderwijk is het noodzakelijk op inbreidingslocaties als deze intensiever te bouwen dan de gemiddelde woningdichtheid van de omgeving. Een goede inpasbaarheid blijft wel uitgangspunt, zeker gezien het gegeven dat het terrein aan drie zijden grenst aan achtertuinen en zijtuinen.
Voor het terrein van Flora Jozina is bouwen in een hogere dichtheid dan de omgeving met mate mogelijk. Echter de kleinschalige woonomgeving en de ligging aan een reguliere woonstraat verdragen geen hoogstedelijk project. Daar komt bij dat de enig mogelijke auto-ontsluiting loopt via de woonstraat van de Stadsdennenweg richting Selhorstweg-Verkeersweg. Andere ontsluitingsmogelijkheden voor de auto zijn niet voor handen.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor de herontwikkeling van het terrein zijn onderstaande ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Bijgaande modellen zijn een verbeelding van deze uitgangspunten.



Model 1



Model 2

Verkaveling:

- Hoofdopzet met lagere bebouwing grenzend aan de bestaande percelen en ruimte voor een bijzonder complex in het groen, centraal in het plangebied
- Zoveel mogelijk achterkanten van de nieuwbouw aansluiten op de aangrenzende achterpercelen zodat privé-openbaarconfrontaties worden voorkomen

Massa:

- Vanwege de privacy- en de bezonning is het vertrekpunt om grenzend aan de omliggende percelen bouwmassa's in 2 lagen met een kap toe te passen.
    - Ruimte voor nader onderzoek:
        - Voor de percelen die niet grenzen aan de Stadsdennenweg: Wonen op verdieping met een woonlaag onder de kap (2,5 laag met een kap) waarbij door architectuur en inrichting van het gebied de privacy van omliggende woonpercelen wordt gewaarborgd
- Centraal in het plangebied kan in beperkte mate gestapeld gebouwd worden in een hoogte en massa passend bij de omgeving in 2 lagen met wonen onder de kap.
    - Ruimte voor nader onderzoek:
        - Bouwen in 3 lagen met wonen onder de kap mits door de inzet van architectonische middelen (o.a. extra geleding, verschillend materiaalgebruik, samengestelde kap) wordt bewerkstelligd dat het gebouw qua uitstraling past bij de schaal van de omliggende bebouwing

Groen:

- De omgeving van het plangebied is nu vrij stenig. Qua groen is een opwaardering van de groenstructuur wenselijk.
- Dit kan op verschillende manieren worden in gevuld:
    - een groenzone langs de Stadsdennenweg met laanbeplanting in combinatie met kleinere groenplekken binnen het nieuwe woongebied (model 1)
    - een centrale groene ontmoetingsplek met een functie voor de nieuwbouw en de buurt (model 2)

Verkeer & parkeren:

- Inrichting als erfgebied waar de auto te gast is. De auto-ontsluiting kan op verschillende manieren uitgevoerd worden:
    - via een kleine lusvormige weg (model 1)
    - via één ontsluitingsweg, waarbij het pad langs het centrale groen bij calamiteiten kan worden benut door de hulpdiensten (model 2)
- Ook voor het parkeren geldt dat dit op verschillende manieren kan worden in gevuld:
    - Centrale parkeerplekken in de hoeken van het plangebied en onder het appartementengebouw (model 1)
    - Parkeren langs de straat (model 2)

3.3 Schetsverkenning mogelijk programma

Om beter inzicht te krijgen in het mogelijk programma is van model 1 een nadere schetsverkenning gemaakt. Uitgangspunt van de schetsverkenning is de wens om conform de gemeentelijke Woonvisie een mix van sociale huur, senioren- en zorgwoningen te realiseren.

De schetsverkenning leert dat het woningbouwprogramma - afhankelijk van de woninggroottes - ligt tussen de 30 en 50 woningen. Bij overschrijding van dit aantal zal nader onderzoek (zie uitgangspunten t.a.v. de massa) moeten aantonen dat dit extra programma inpasbaar is.
Met het programma tot 40 woningen kan het bijbehorende parkeren voornamelijk op maaiveld gerealiseerd worden. Bij een hoger woningaantal zijn gebouwde voorzieningen in de vorm van een parkeerkelder nodig.



Schetsverkenning herontwikkeling terrein Flora Jozina

3.4 Gewenste sfeer/beeld

Qua beeld kan worden aangesloten op het beeld van de karakteristieke bebouwing van begin 20e eeuw, de periode waarin de omgeving van de Stadsdennenweg ontwikkeld is.
Een andere mogelijkheid is om het project een duidelijk eigentijdse signatuur te geven bijvoorbeeld door duurzaam bouwen in hout met een bijzondere architectuur.

De eigenheid van de plek kan worden versterkt door te verwijzen naar de functie die de locatie had als kwekersgrond voor de Hanzestad Harderwijk. Met een natuurinclusieve inrichting van het openbaar gebied kan die verwijzing nog extra inhoud krijgen.



Inrichting openbaar gebied verwijzend naar kwekerij



Aansluiten op bebouwing Stadsdennenweg of eigentijds beeld met duidelijk eigen signatuur (bijvoorbeeld bouwen in hout)

4 Status kader en vervolgproces

Het geformuleerde kader heeft niet de bedoeling om een concreet stedenbouwkundig plan voor te schrijven. De opgestelde modellen zijn slechts een verbeelding van de geformuleerde uitgangspunten. De geformuleerde uitgangspunten zijn leidend, de oplossing/de stedenbouwkundige uitwerking kan verschillen.
De schetsverkenning is enkel opgesteld als nadere verkenning van het beoogde programma. Ook de getoonde referentiebeelden zijn bedoeld om te inspireren.

Binnen het geformuleerde kader kan de dialoog plaatsvinden met zowel de omwonenden als de ontwikkelende partij over de gewenste oplossing en kunnen keuzes gemaakt worden ten aanzien van het gewenste beeld (architectuur en inrichting openbaar gebied).

Sturing met behulp van kader is nodig om te komen tot goed stedenbouwkundig ontwerp. Daarbij is het kader geen statisch document, het kader daagt uit tot nader onderzoek. Het kader zal n.a.v. de dialoog met omwonenden en nader onderzoek door de ontwikkelende partij verder worden aangescherpt en uitgewerkt.