

Stedenbouwkundige visie

Zorgwoningen 't Achterdorp Barneveld

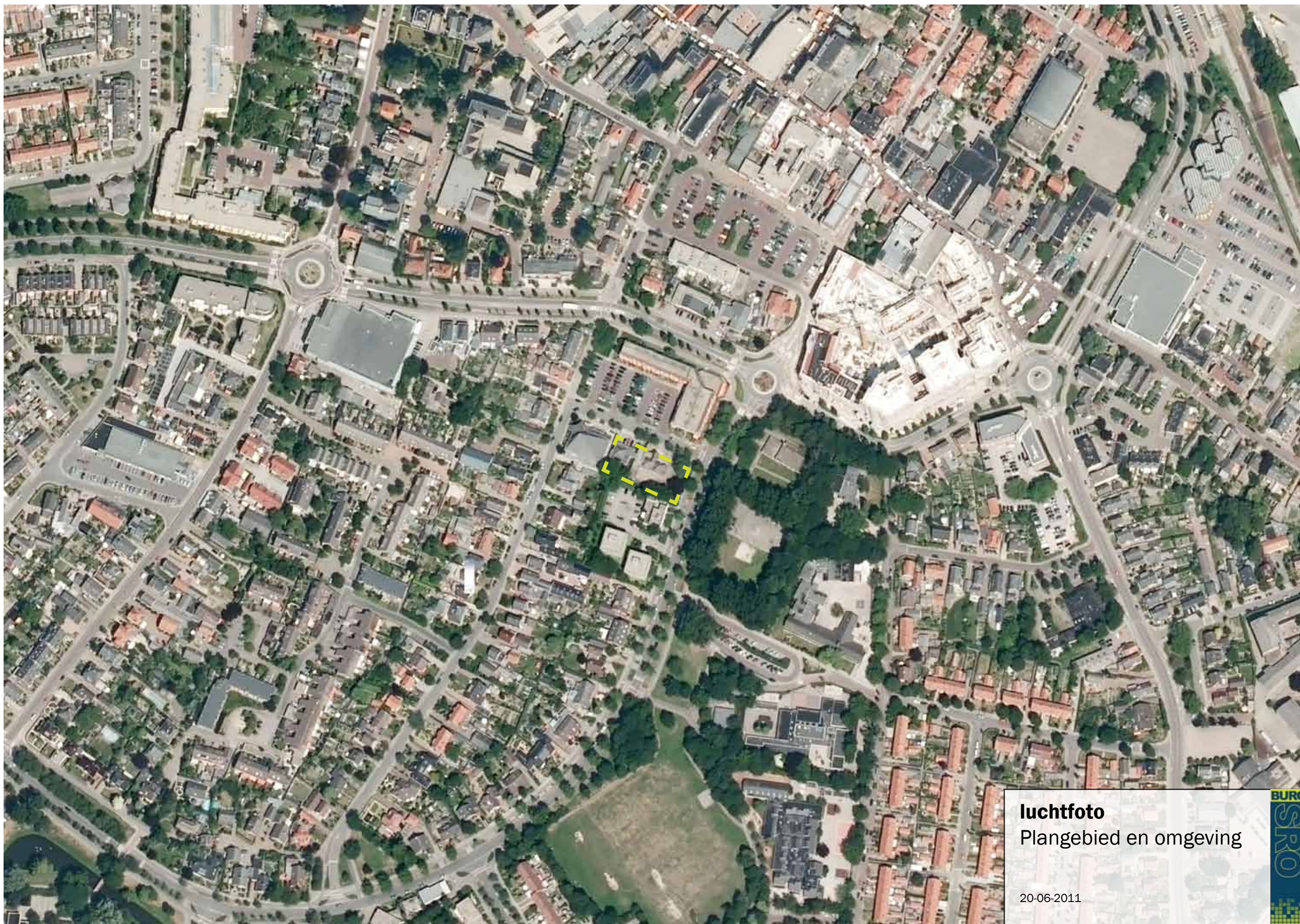
Stichting Ouderenzorg
24 april 2012

BURO

SRO

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement





luchtfoto
Plangebied en omgeving

20-06-2011

Inleiding

Stichting Ouderenzorg wil de locatie op de hoek van de Chruchillstraat en Koterweg, waar momenteel het gebouw van Kruiswerk West-Veluwe staat, herontwikkelen. De beoogde herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande pand en de bouw van zorgappartementen in combinatie met een uitbreiding van de naastgelegen kerk. De ontwikkeling heeft een sterke relatie met de omliggende functies zoals het bestaande verzorginghuis 't Achterdorp en de kerk van de Oud Gereformeerde Gemeente.

Stichting Ouderenzorg heeft intensief overleg gevoerd met de gemeente Barneveld om de hoofdlijnen van de ontwikkeling gezamenlijk uit te zetten. Deze stedenbouwkundige visie vormt hiervan het resultaat.

In deze stedenbouwkundig visie is echter niet alleen het uiteindelijke toetsingkader opgenomen. Allereerst is namelijk een analyse opgenomen van het plangebied en omgeving. In deze analyse komen zaken als ligging, morfologie, historische ontwikkeling en groenstructuur aan bod. Op basis van deze analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Naast de stedenbouwkundige uitgangspunten is tevens een overzicht opgenomen van de programmatische randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Samen met het ruimtelijk kader vormt dit de basis voor de herontwikkeling.

In de daaropvolgende massastudie zijn het ruimtelijk kader en programmatische kader samengevoegd in verschillende driedimensionale modellen. Deze studie laat zien welke oplossingsrichtingen mogelijk zijn. Per variant zijn de voor- en nadelen toegelicht. De massastudie heeft uiteindelijk geleid tot één voorkeursmodel.

Het voorkeursmodel is vervolgens uitgewerkt. Hierbij is aandacht geschonken aan bijvoorbeeld de massa, de gevels, bijzondere elementen en kleur- en materiaalgebruik. Deze punten zijn verduidelijkt door middel van een indicatieve driedimensionale uitwerkingen.

Tot slot zijn alle randvoorwaarden vastgelegd in een toetsingskader in combinatie met een matenplan. Dit toetsingskader en matenplan vormt het kader waarbinnen de herontwikkeling plaats kan vinden.





4 Achterdorp aan de Churchillstraat



Complex Beijenberg met accent van 9 lagen



Transparante gevel theater



4 Achterdorp aan de Koterweg met entree



Hoek rotonde met achterkantsituatie



Voorzijde van theater aan grote open ruimte



Churchillstraat met woningen en kantoren



Oudere bebouwing langs de (geknipte) Koterweg

Foto's
Plangebied e.o.





't Achterdorp vanaf de rotonde



Kerk aan de Koterweg



Planlocatie aan de Churchillstraat



Kantoren langs de Churchillstraat



Open ruimte voor het theater



Gevel 't Achterdorp aan de Churchillstraat

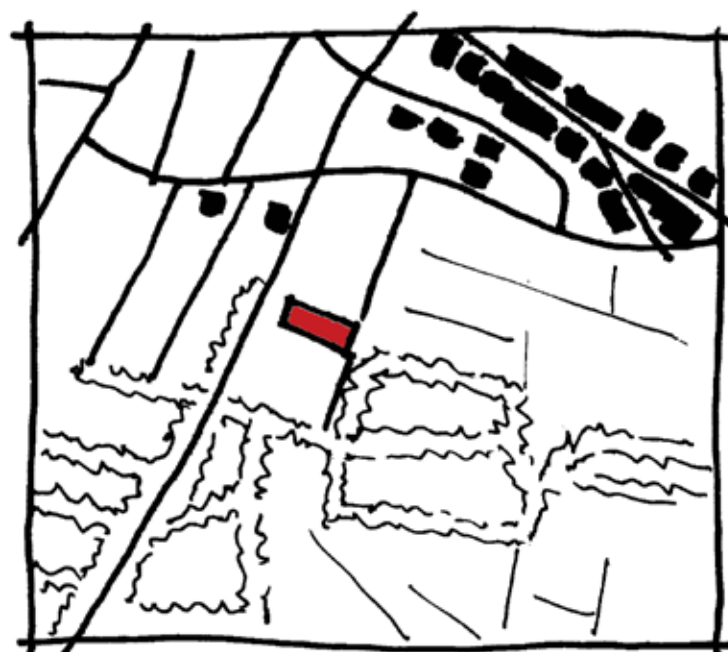


Apotheek naast de planlocatie



De kerk naast de planlocatie

Foto's
Plangebied e.o.



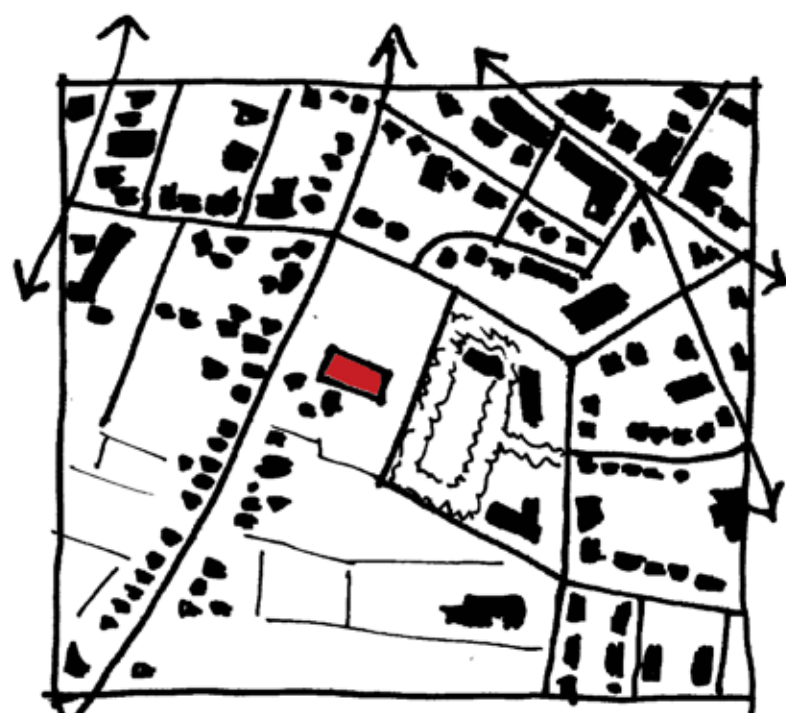
1909 Kampenlandschap



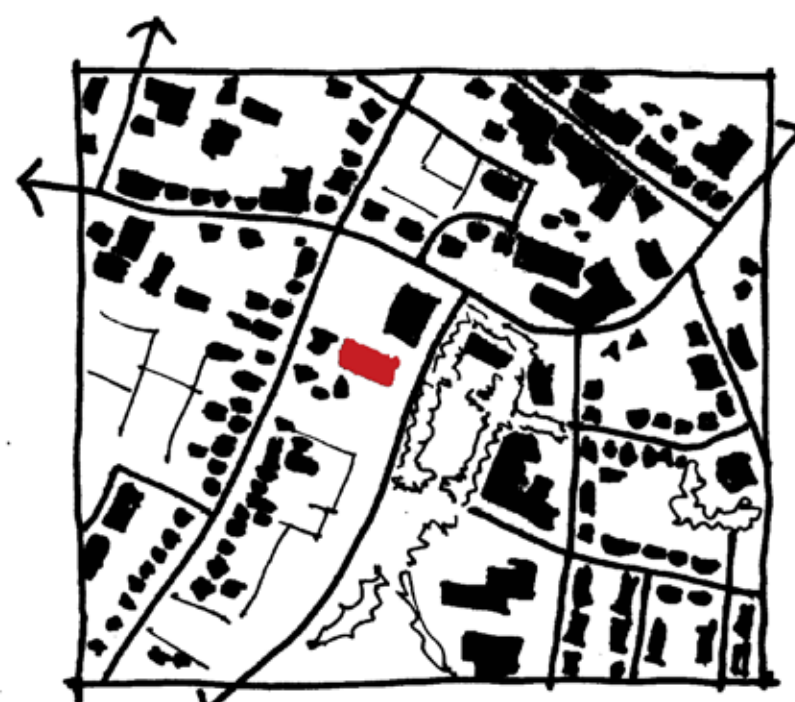
1931 Lintvorming Koterweg



1958 Ontwikkeling lint Koterweg



1973 Planmatige uitleg
Intensivering lint Koterweg



1985 Aanleg Churchillstraat
Maatschappelijke functie in openbaar groen

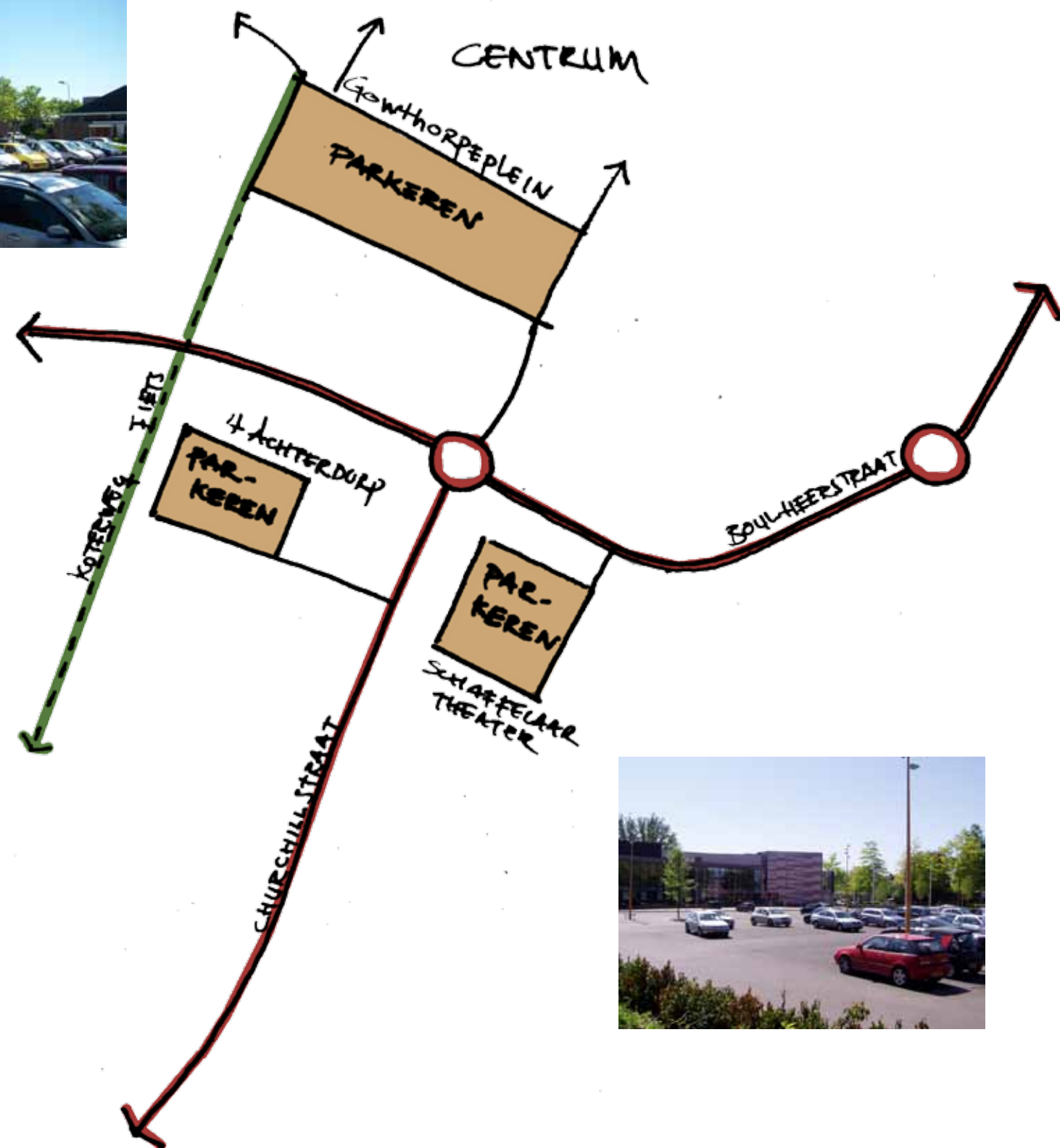
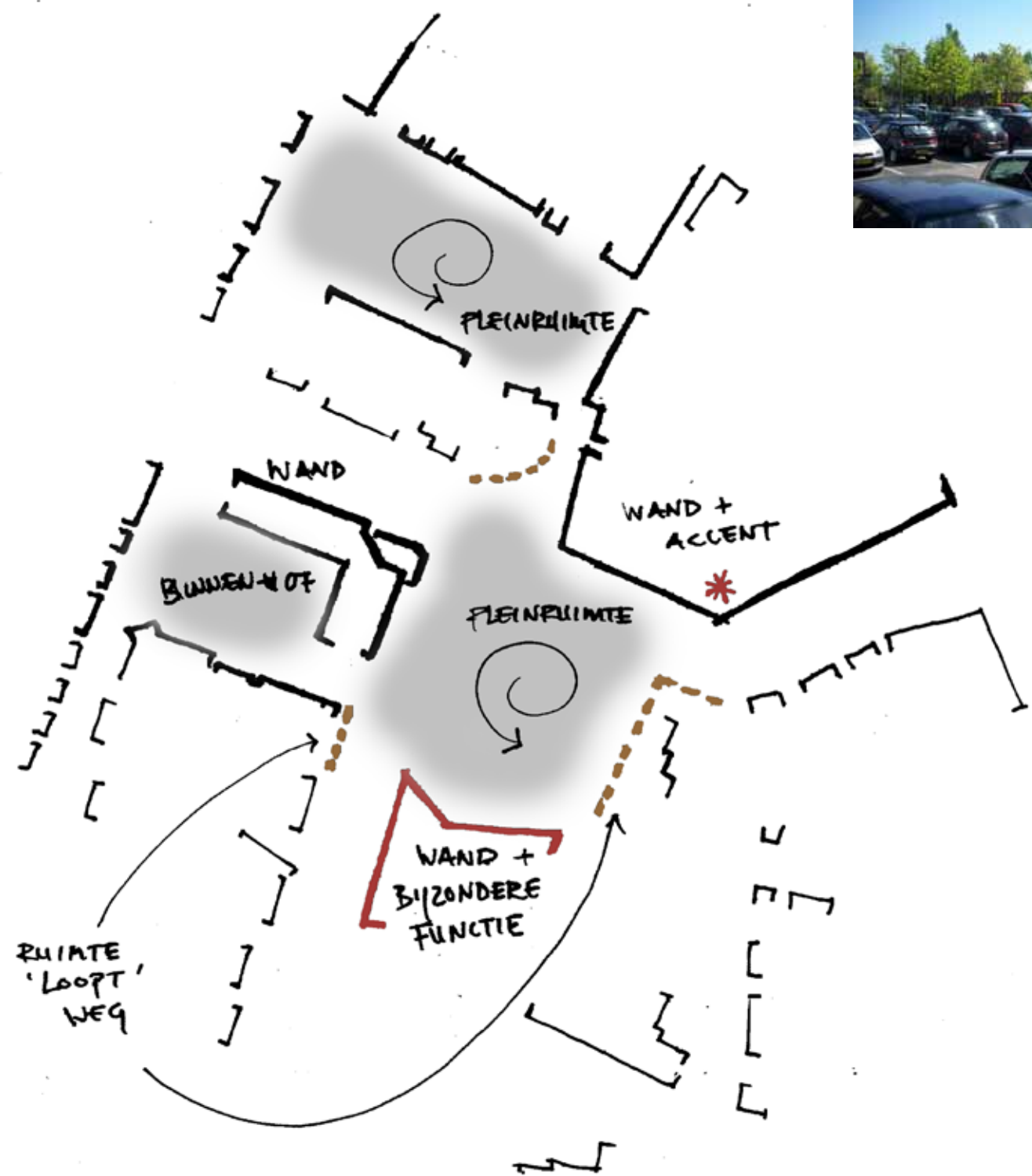


1995 Invulling vrije kavels langs Churchillstraat

Historische ontwikkeling
Plangebied e.o.



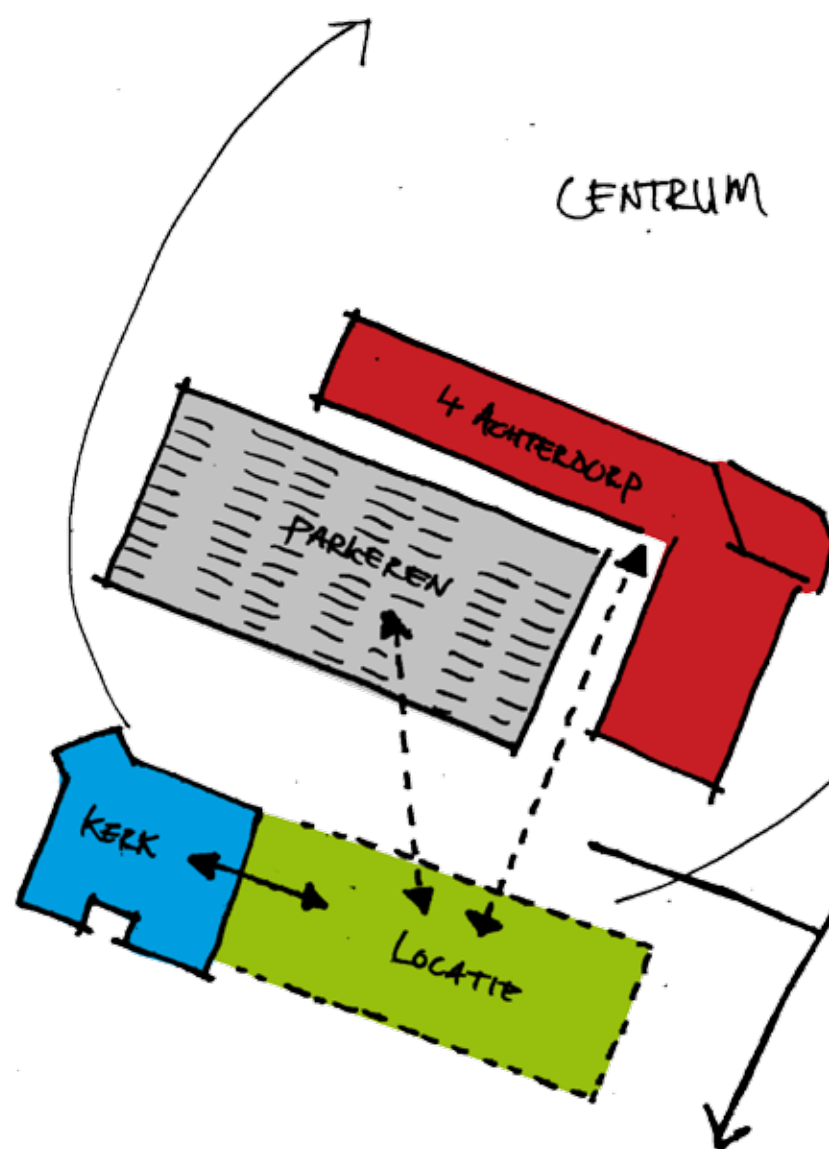
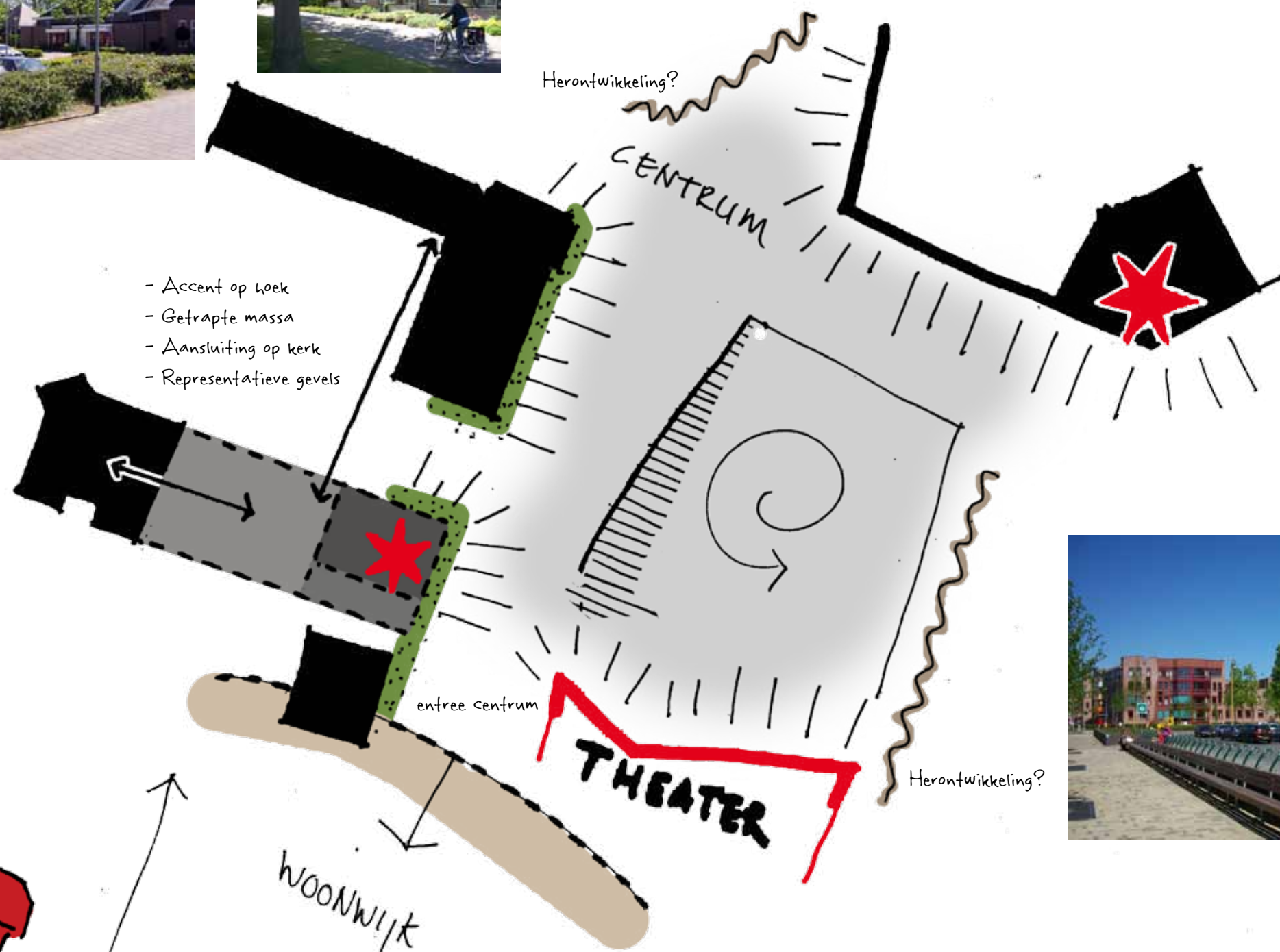
Morfologie
Plangebied e.o.



Gevels/ontsluiting
Plangebied e.o.



Groenstructuur
Plangebied e.o.



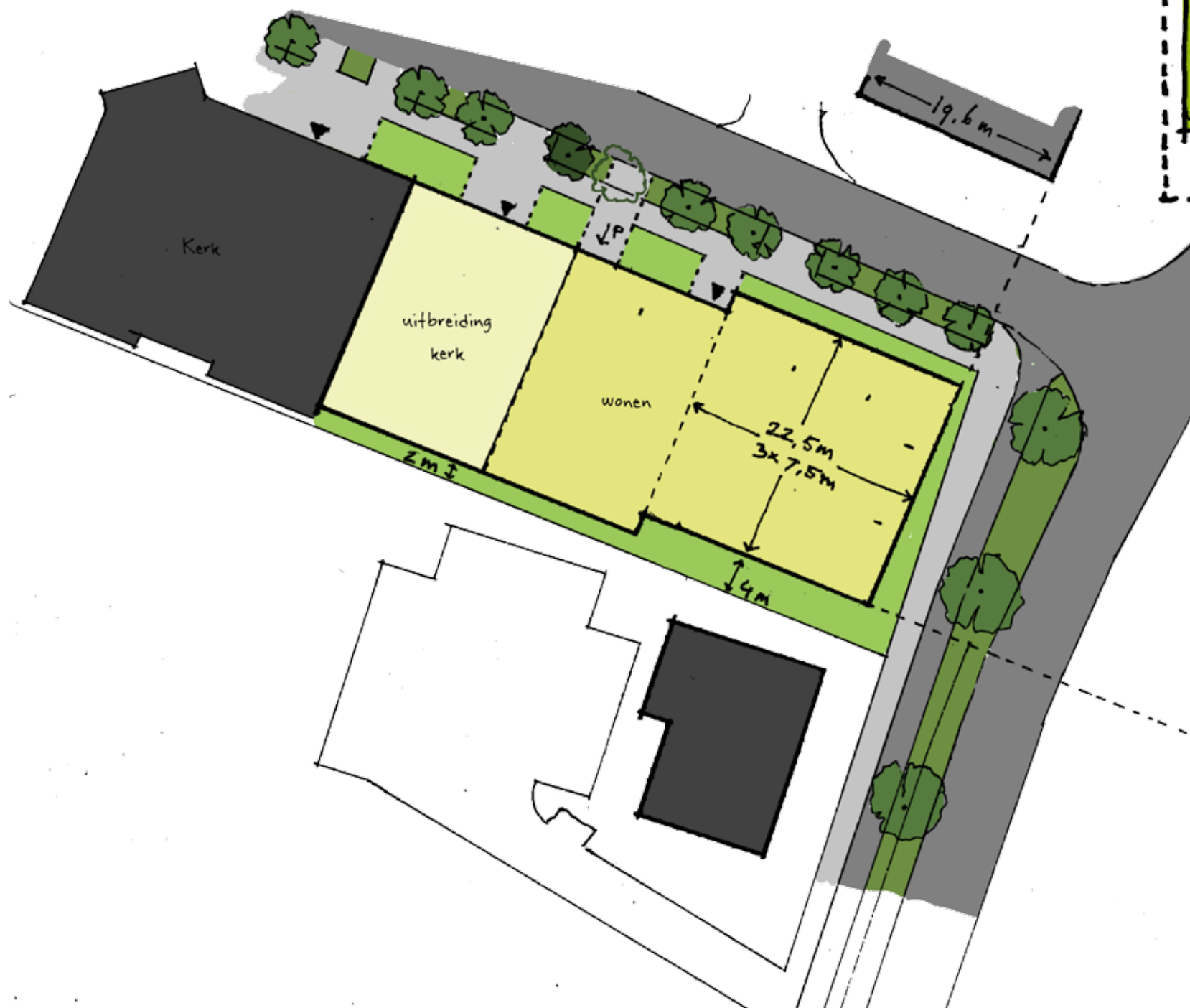
Functionele relatie met
bestaande verzorgingshuis
en parkeerterrein

Uitgangspunten
Herontwikkeling

Programmatisch kader:

- Minimaal 18 woningen, beukmaat 7,5m, diepte 12,5m, 94m²/woning, totaal ca. 1700m²
- Verkeersruimte woningen ca. 470m²
- Slaapwacht, familiekamer, toilet en vergaderruimte ca. 75m²
- Bergingen ca. 80m² (ondergronds)
- Stalling fietsen en scootmobielen 80m² (begane grond)
- Uitbreiding kerk 380m² (begane grond)
- Parkeergarage 19 plaatsen ca. 570m² (ondergronds) Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende parkeernorm van 0,6 pp/woning (inclusief parkeren voor bezoek en personeel). De parkeergarage is eveneens toegankelijk voor bezoekers en personeel.

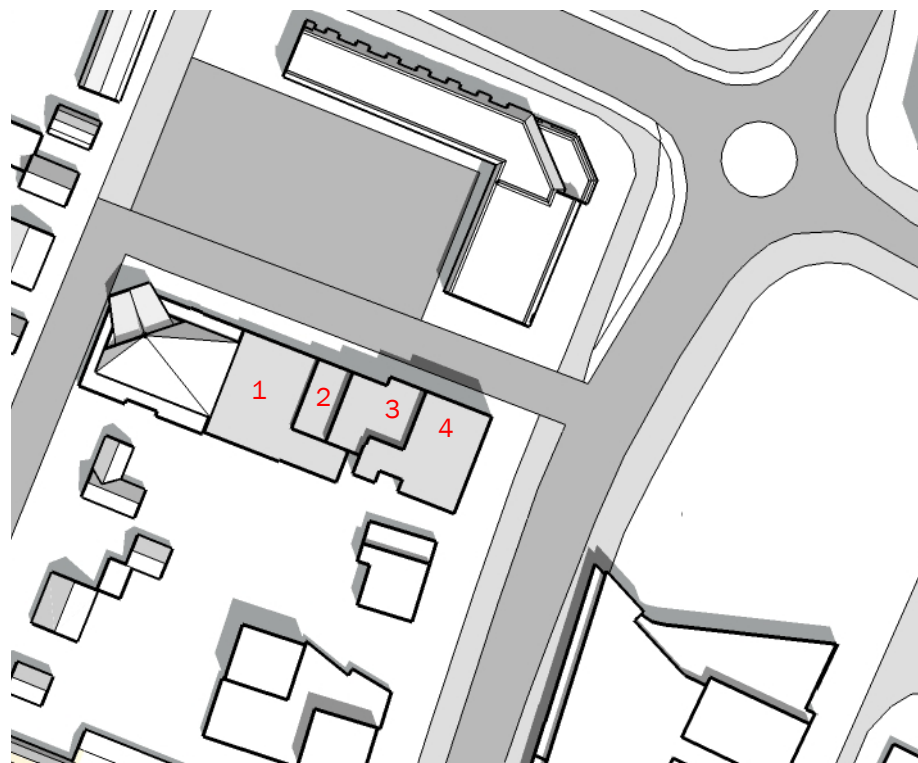
Totaal oppervlak: 3355m²



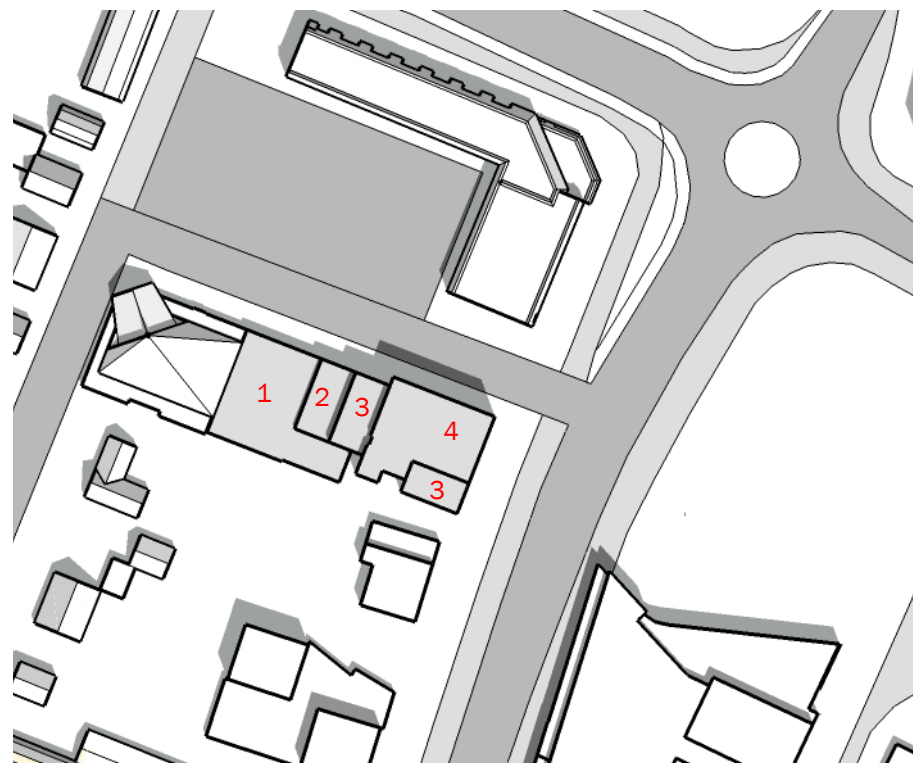
Ruimtelijke envelop kavel:

- Programma binnen bouwvlak
- Afstand bouwvlak tot perceelsgrens zuidzijde 2 en 4 meter (zie kaart)
- Grens bouwvlak Churchillstraat voorzetting van rooilijn bestaande 't Achterdorp
- Grens bouwvlak Koterweg voorzetting van rooilijn kerk, versprings rooilijn bij kopbebouwing aan de Churchillstraat maximaal 2 meter
- Representatieve gevels richting Koterweg en Churchillstraat
- Overstekken tot 0,5 meter toegestaan
- Private ruimte om het gebouw aan de Koterweg en Churchillstraat in hoofdzaak inrichten als tuin
- Entrees kerk, woningen en parkeergarage aan de Koterweg
- Boom ter hoogte van inrit parkeergarage verplaatsen in westelijke richting
- Profiel Koterweg zoveel mogelijk handhaven

**Programmatisch en
ruimtelijk kader**



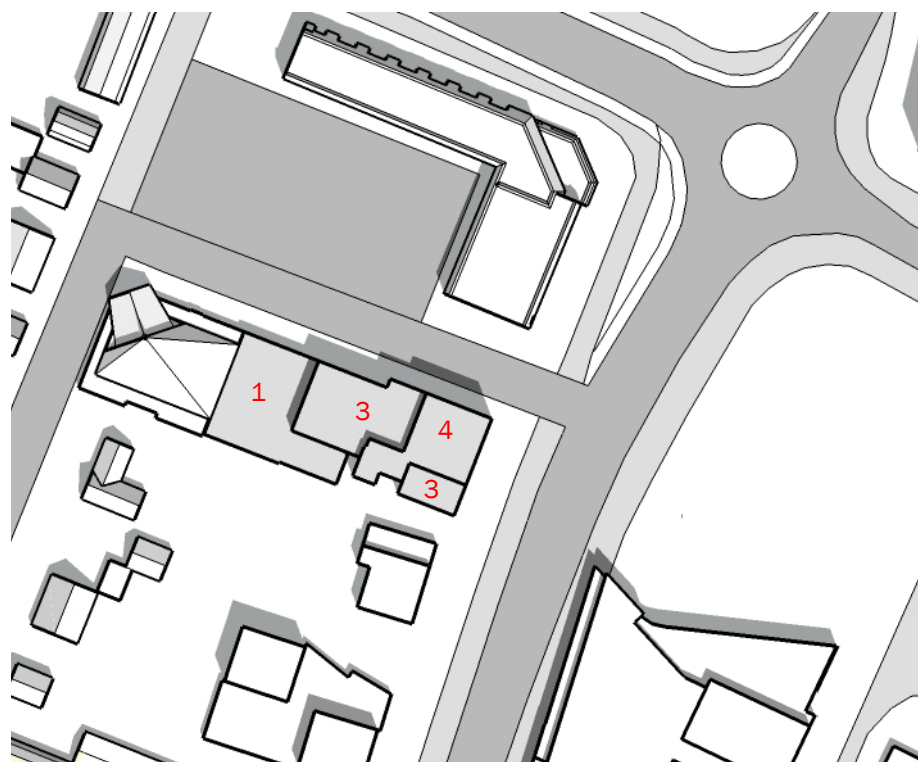
Variant 1 (18 woningen)



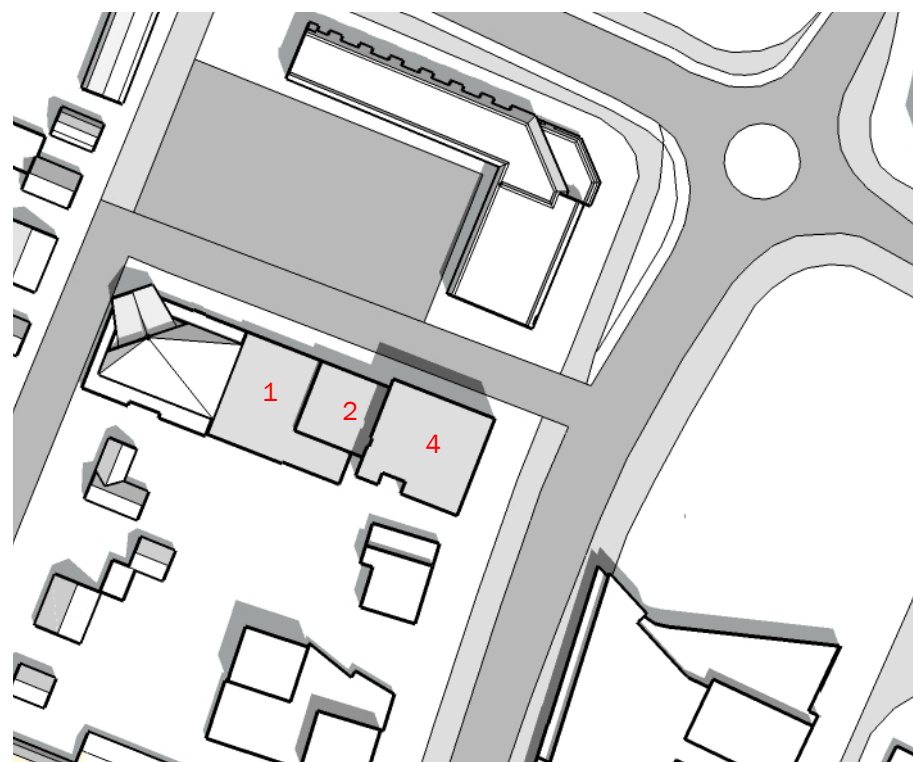
Variant 2 (18 woningen)



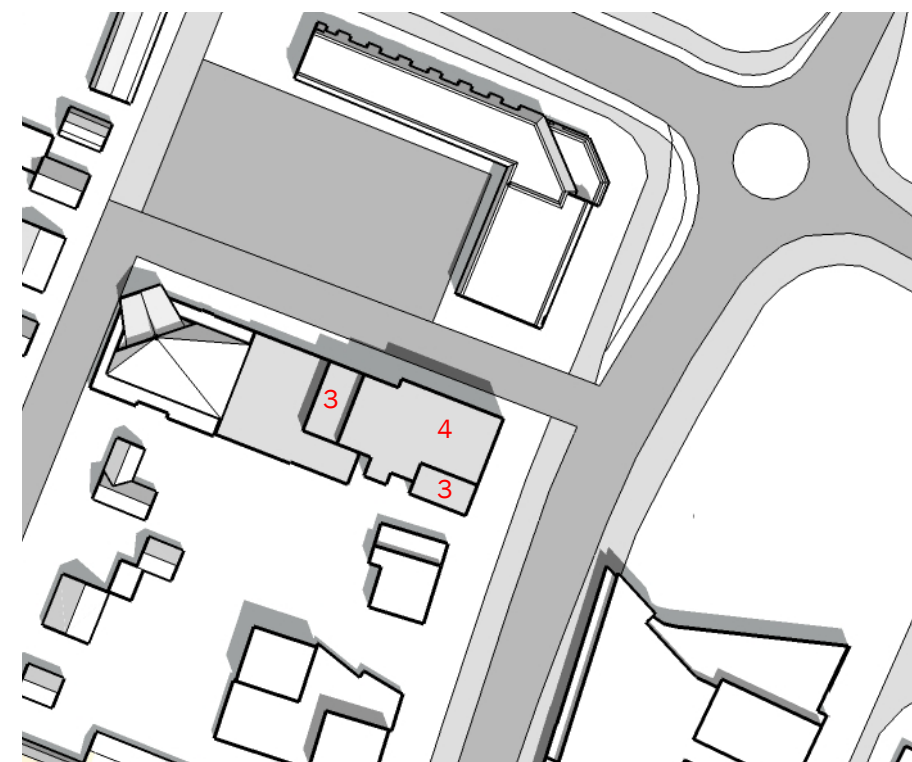
Variant 3 (18 woningen)



Variant 4 (18 woningen)



Variant 5 (18 woningen)

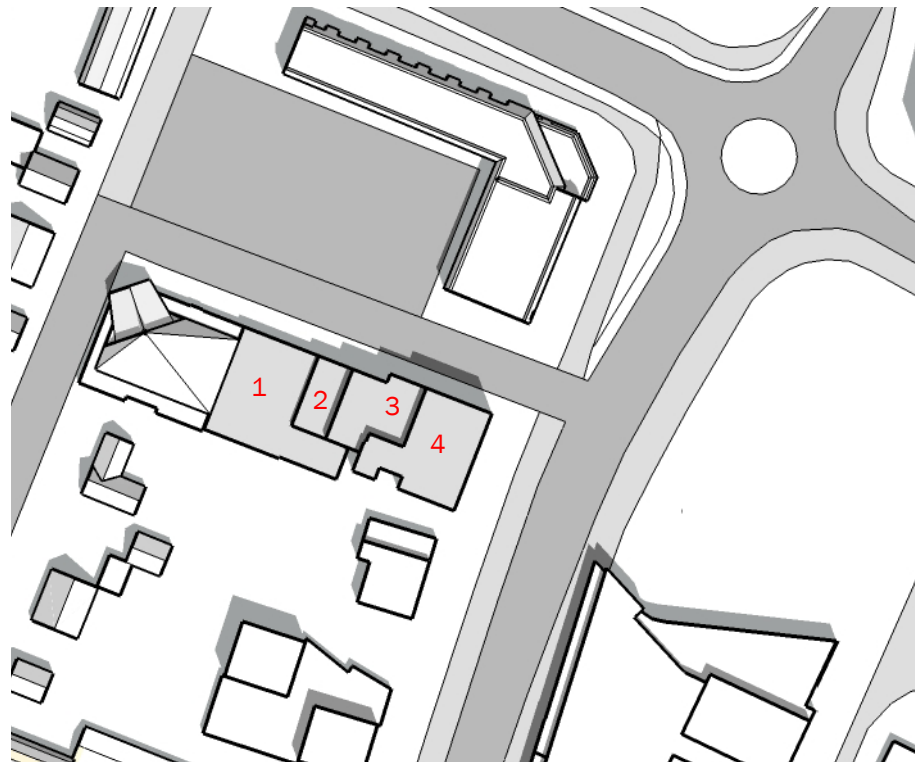


Variant 6 (20 woningen)

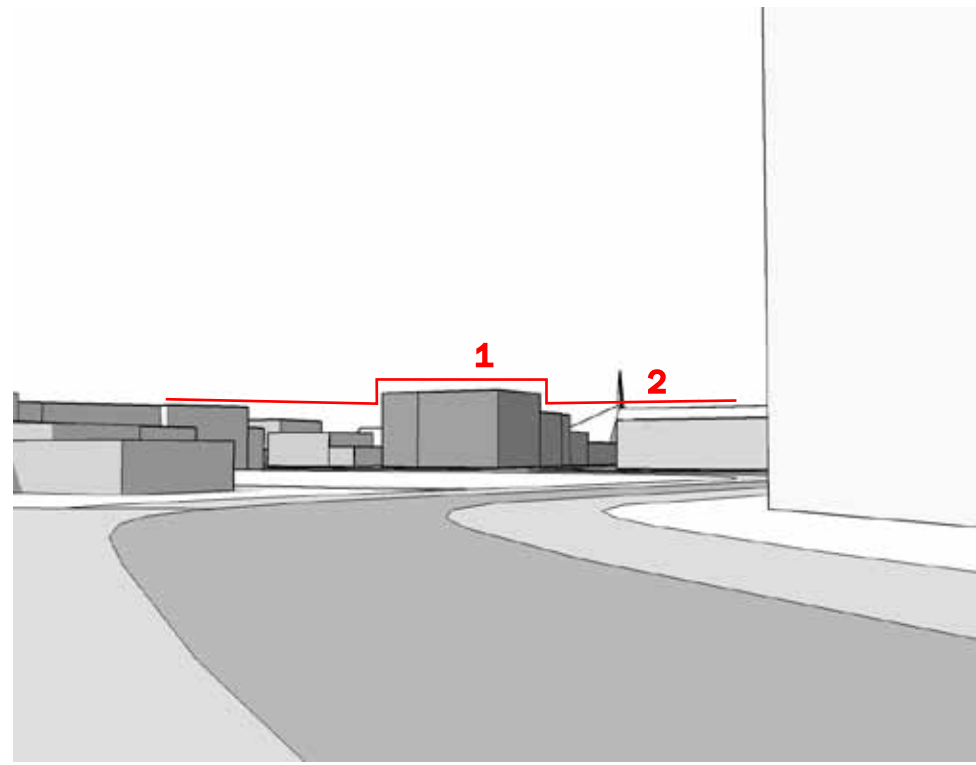
Ruimtelijke uitgangspunten:

In de massastudie zijn op basis van de ruimtelijke envelop en het programmatische kader een zestal varianten opgesteld. In alle varianten zijn dan ook minimaal 18 woningen gerealiseerd. Per variant is de massa vanuit verschillende invalshoeken in beeld gebracht. Puntsgewijs worden de varianten toegelicht.

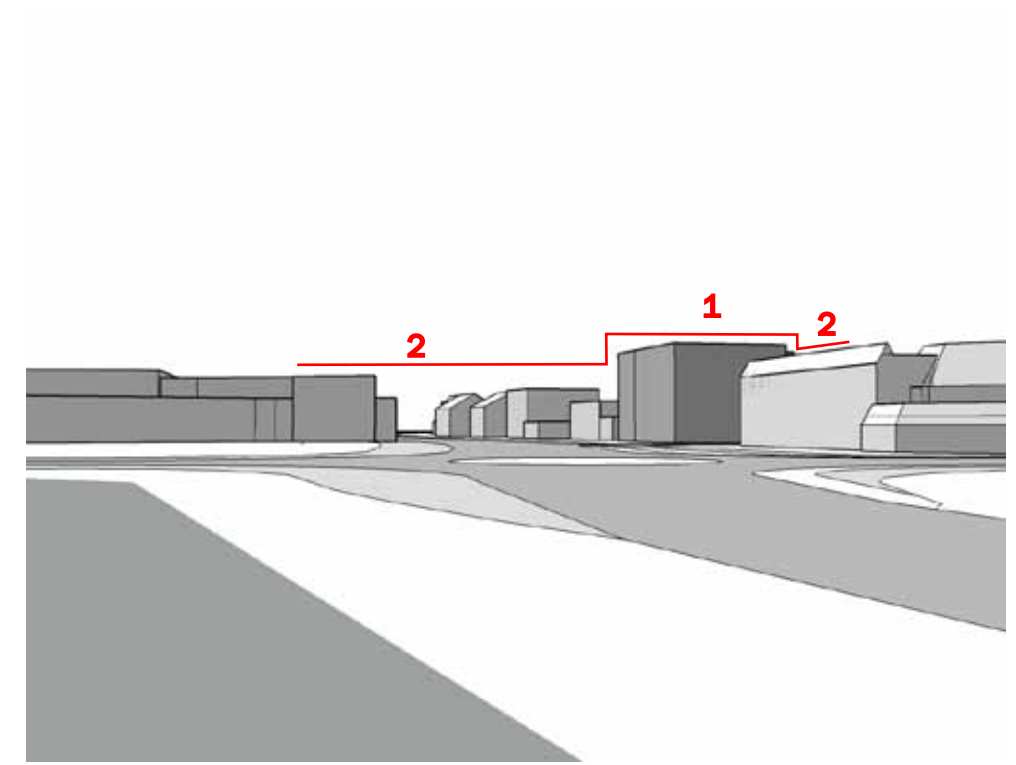
3D beelden varianten



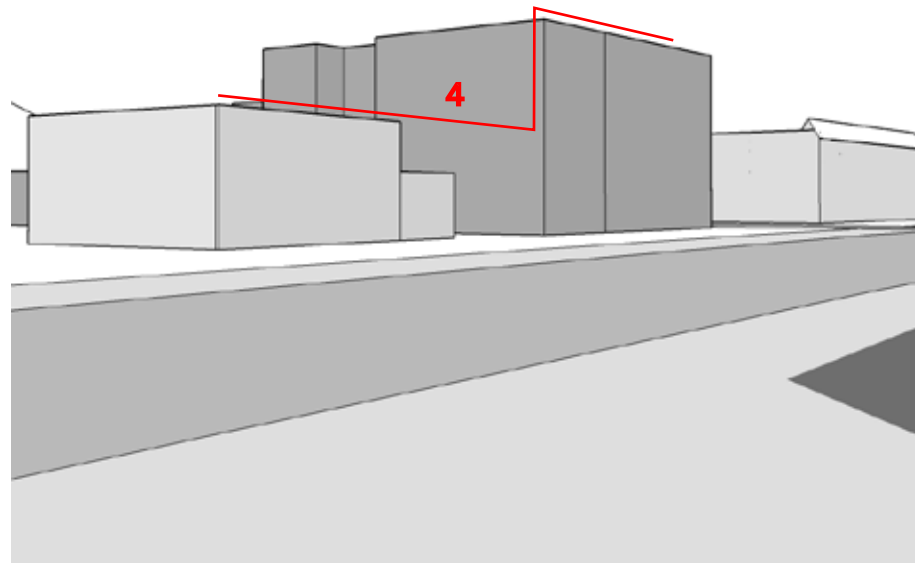
Plattegrond



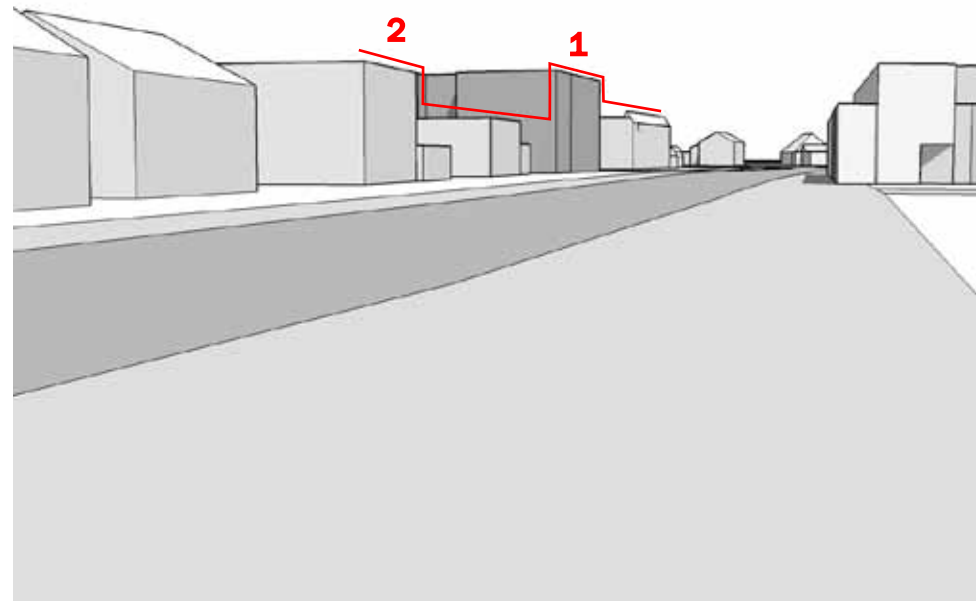
Bouwheerstraat



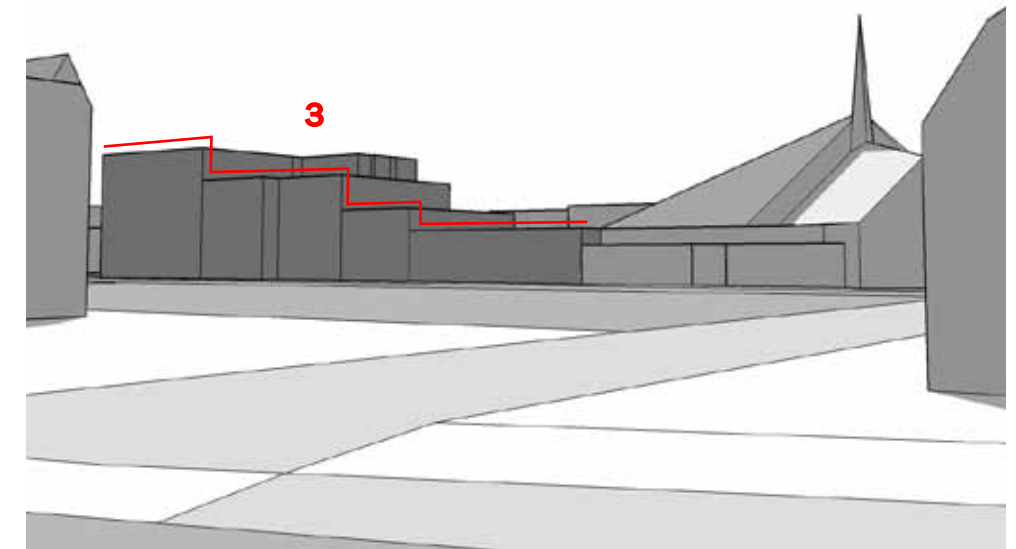
Gowthorpeplein



Churchillstraat tlv het theater



Churchillstraat

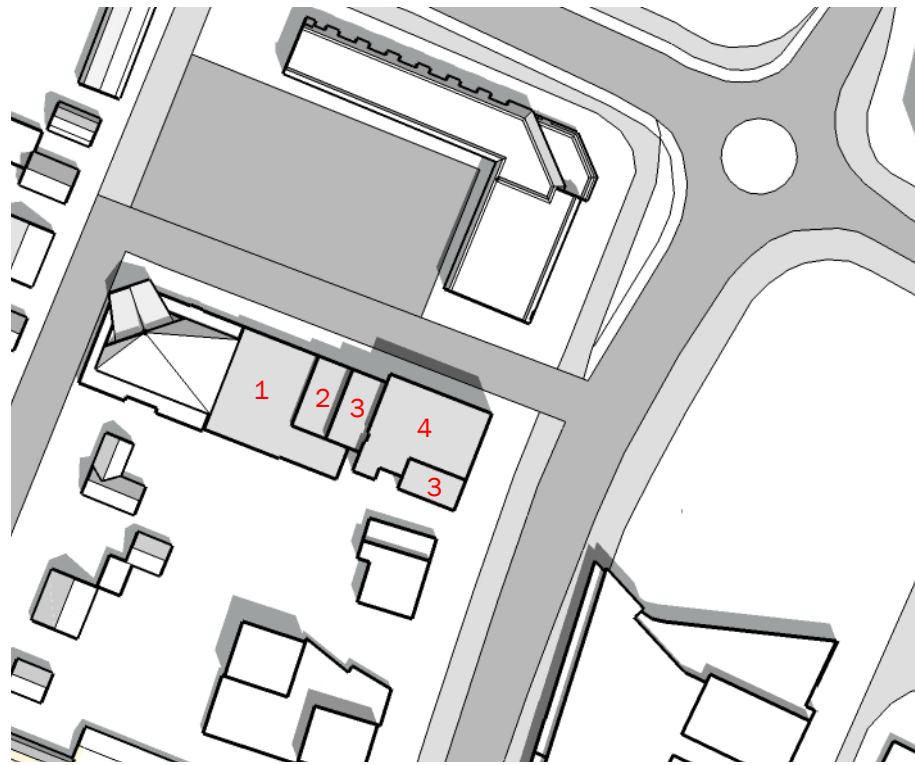


Koterweg

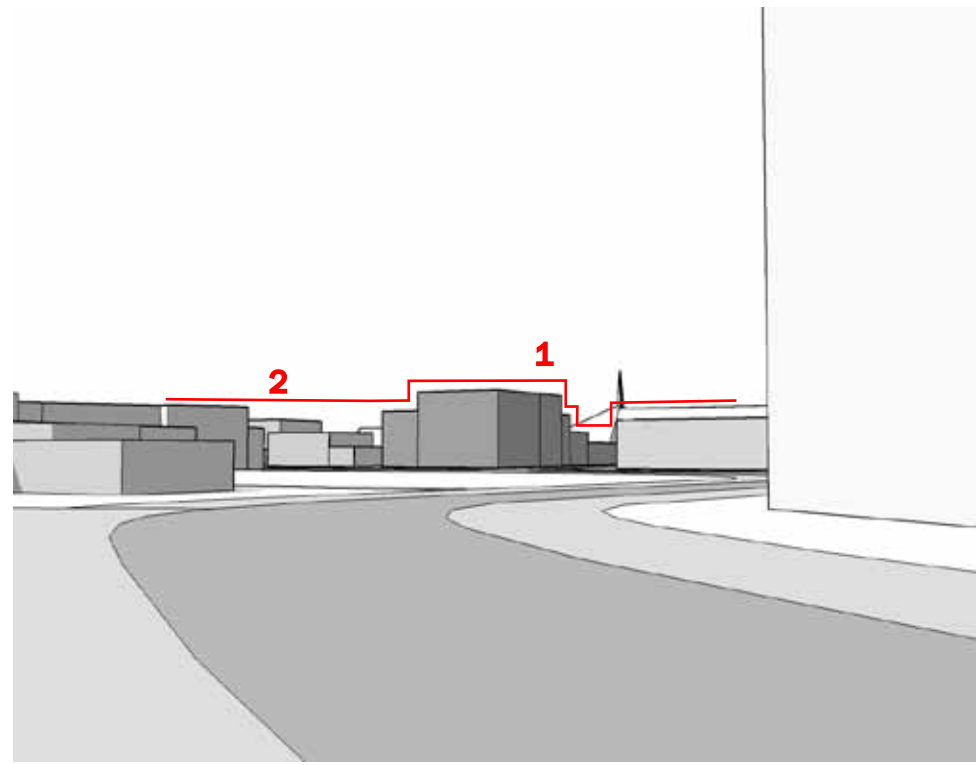
Variant 1

- massa te breed voor accent aan plein (1)
- Massa Churchillstraat in aansluiting op 't Achterdorp (2)
- Geleidelijk overgang tussen kerk en accent aan Churchillstraat, maar verbijzondering hoek blijft ervaarbaar (3)
- Harde confrontatie met de massa van de apotheek (4)

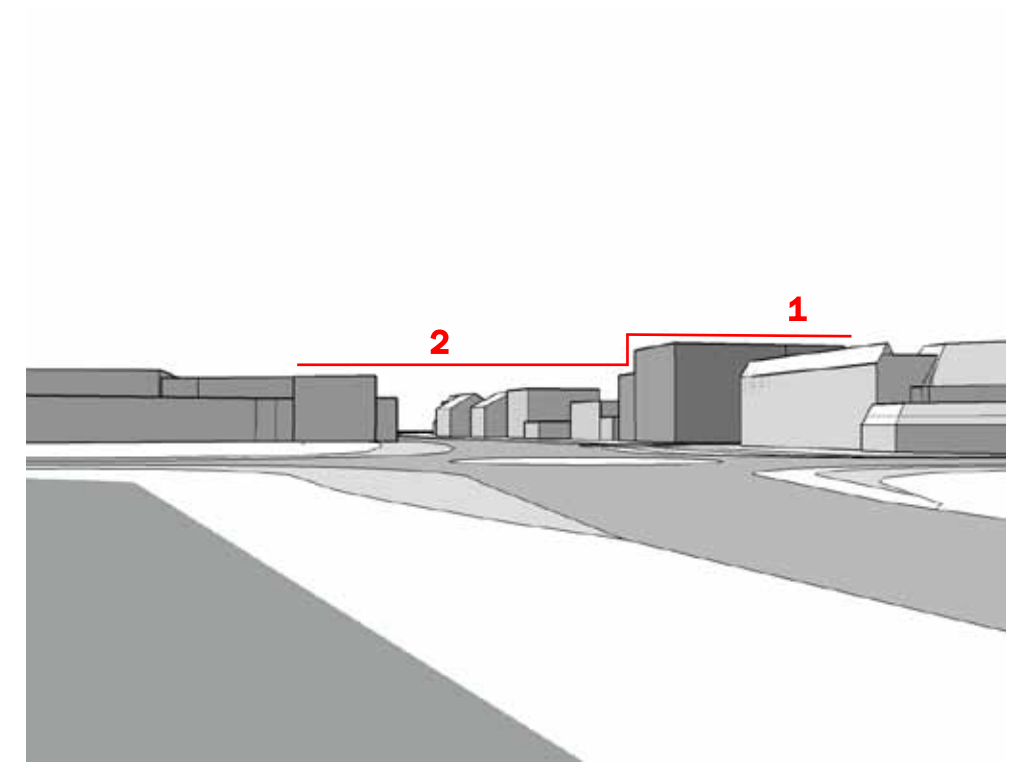
3D beelden variant 1



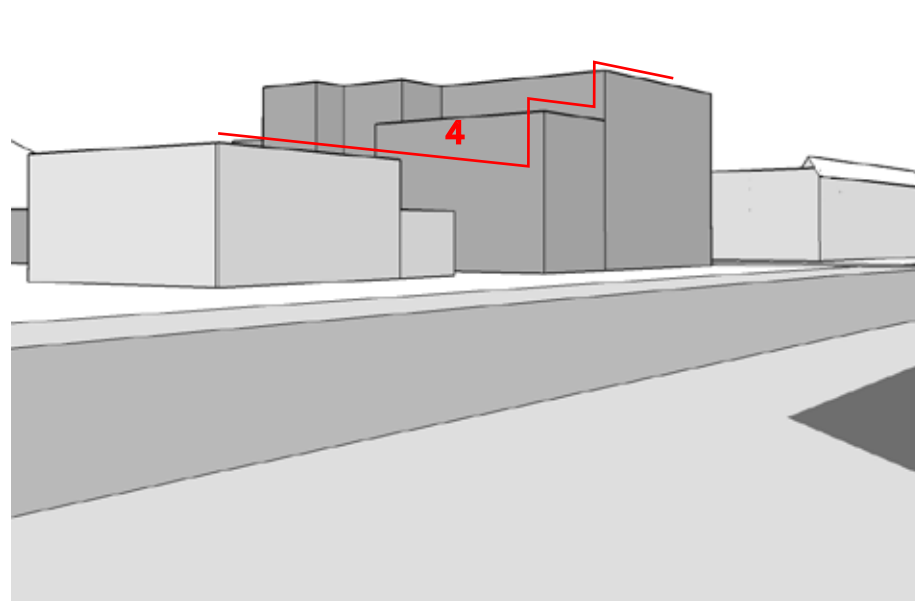
Plattegrond



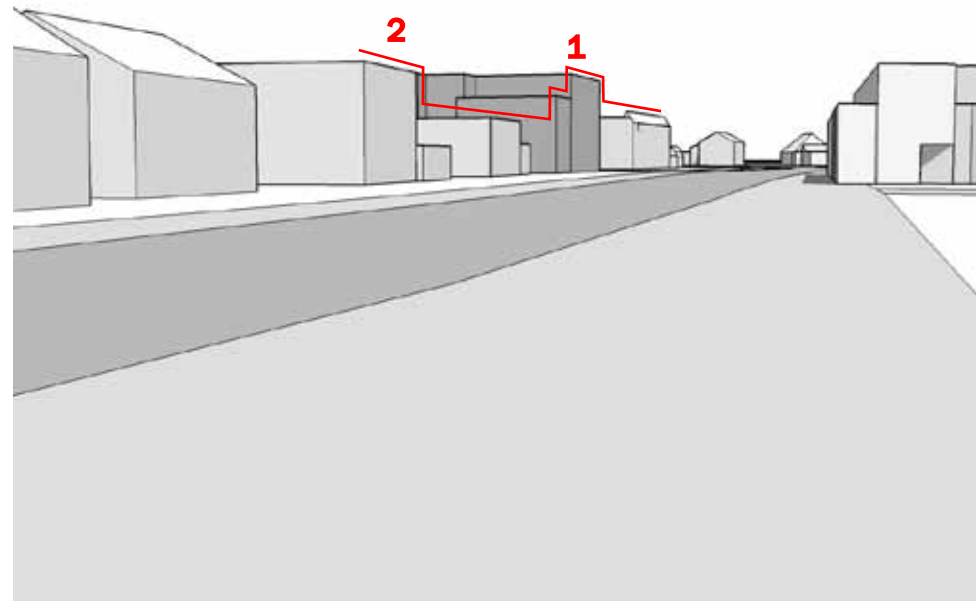
Bouwheerstraat



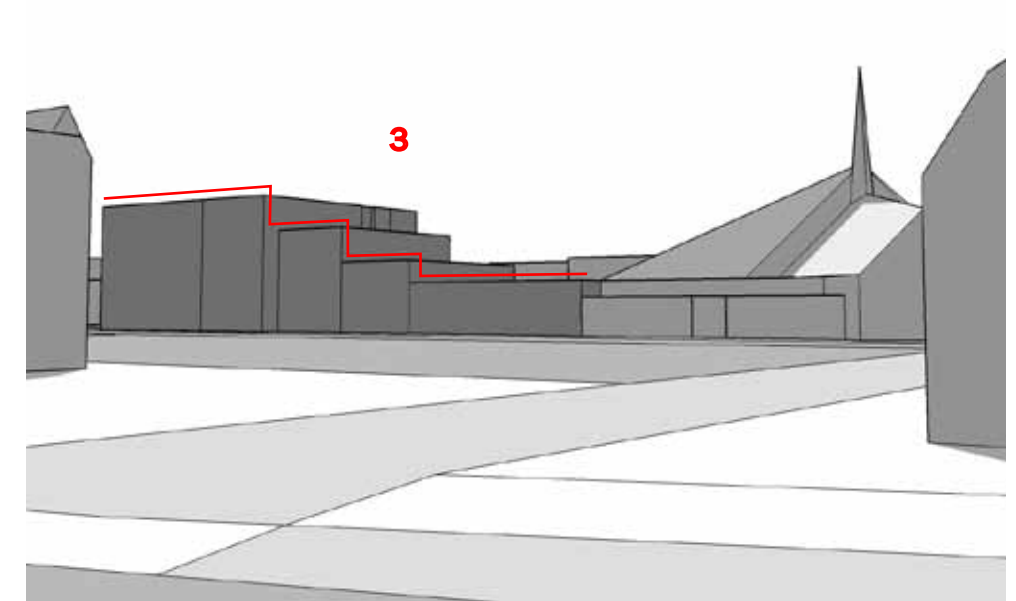
Gowthorpeplein



Churchillstraat tlv het theater



Churchillstraat

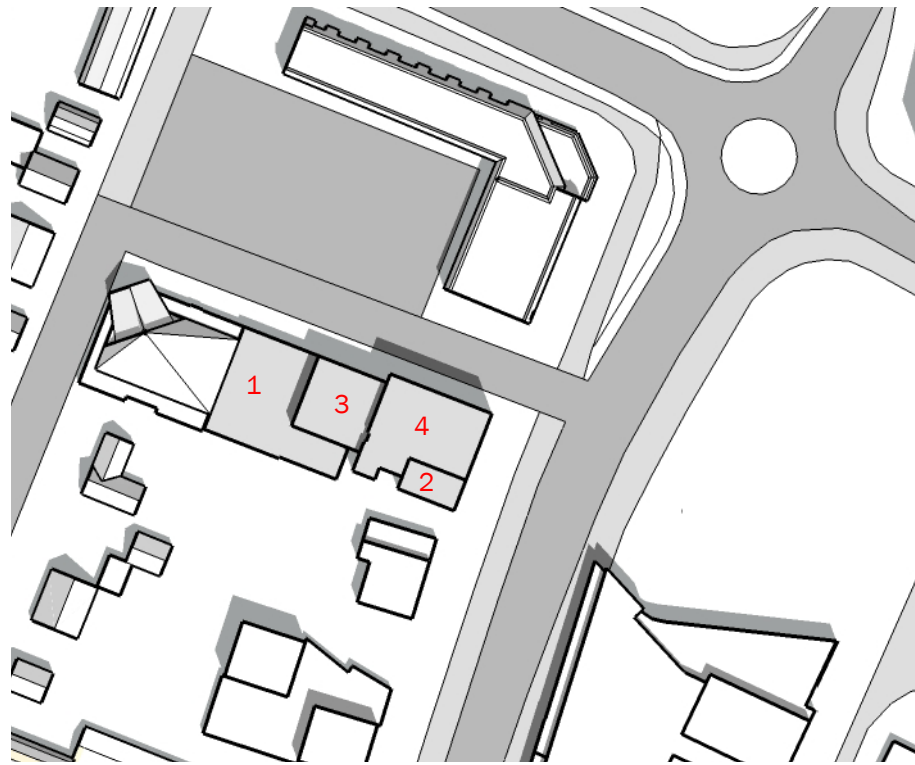


Koterweg

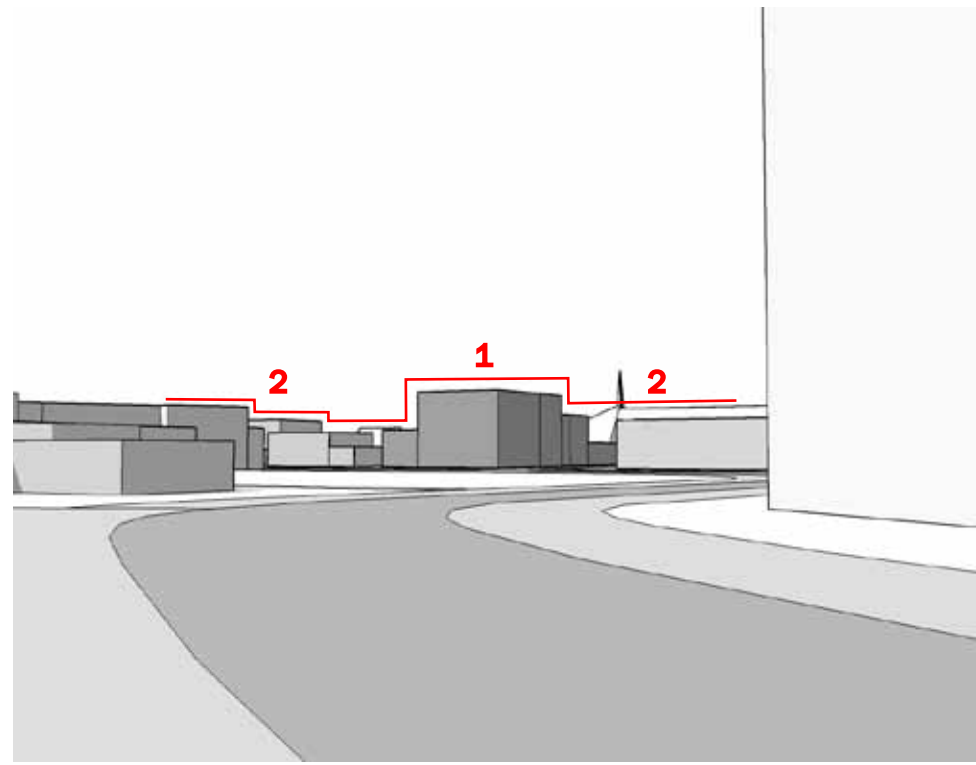
Variant 2

- Stedenbouwkundig accent aan plein, minder helder door grotere massa aan Koterweg (1)
- Massa Churchillstraat in aansluiting op kantoren en theater (2)
- Sterk getrapte massa langs Koterweg geeft onrustig beeld (3)
- Getrapte overgang naar massa apotheek (4)

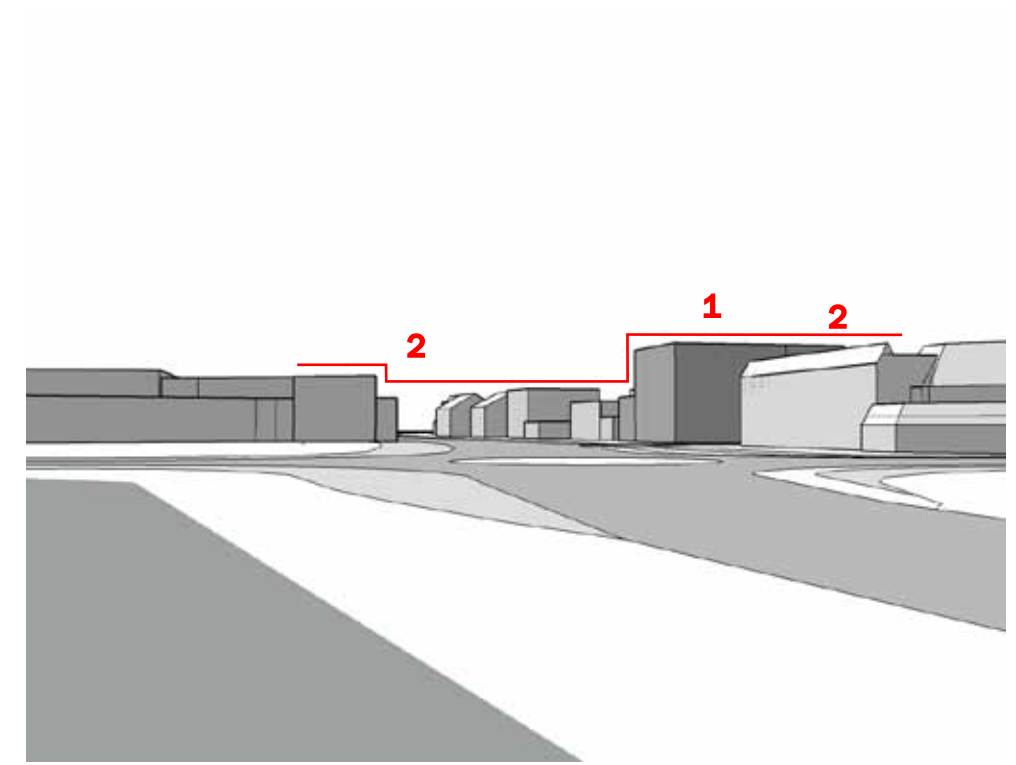
3D beelden variant 2



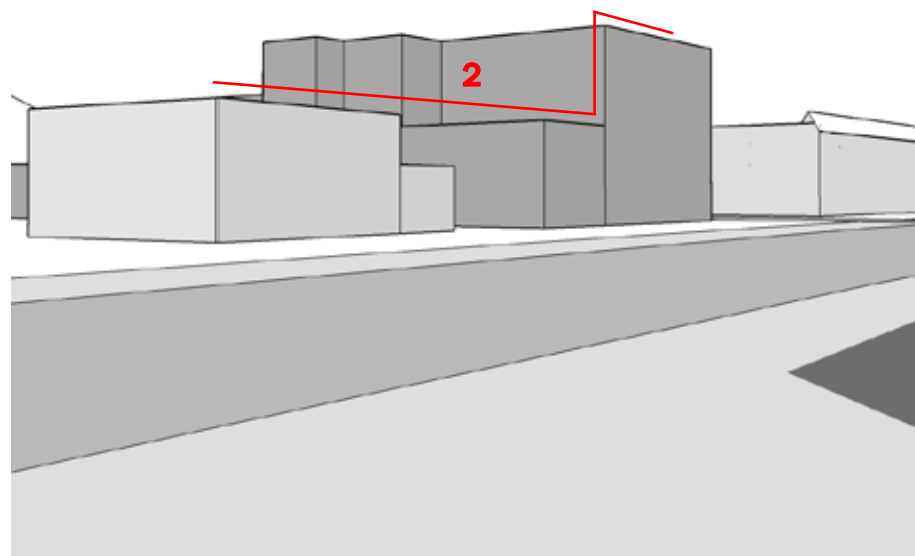
Plattegrond



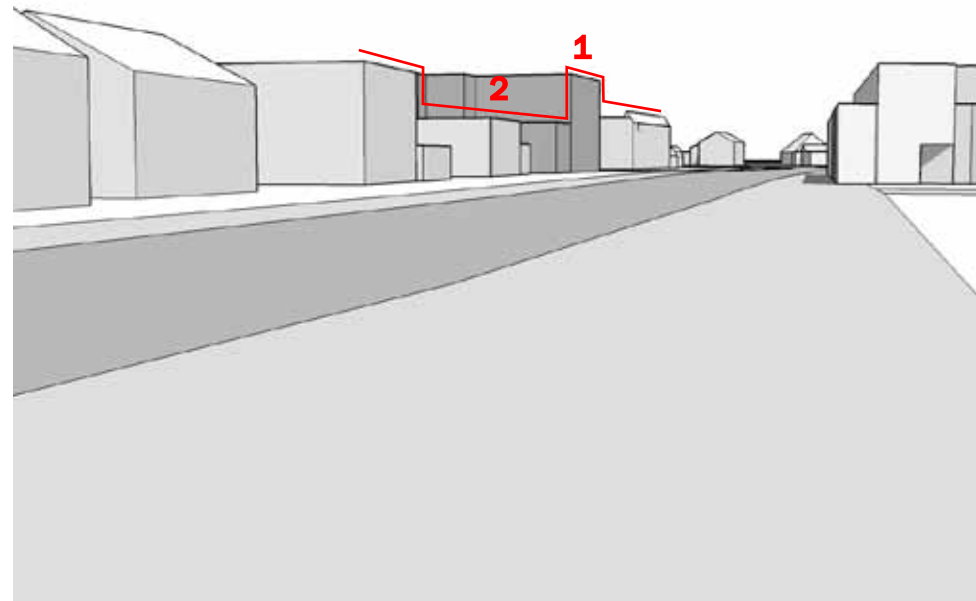
Bouwheerstraat



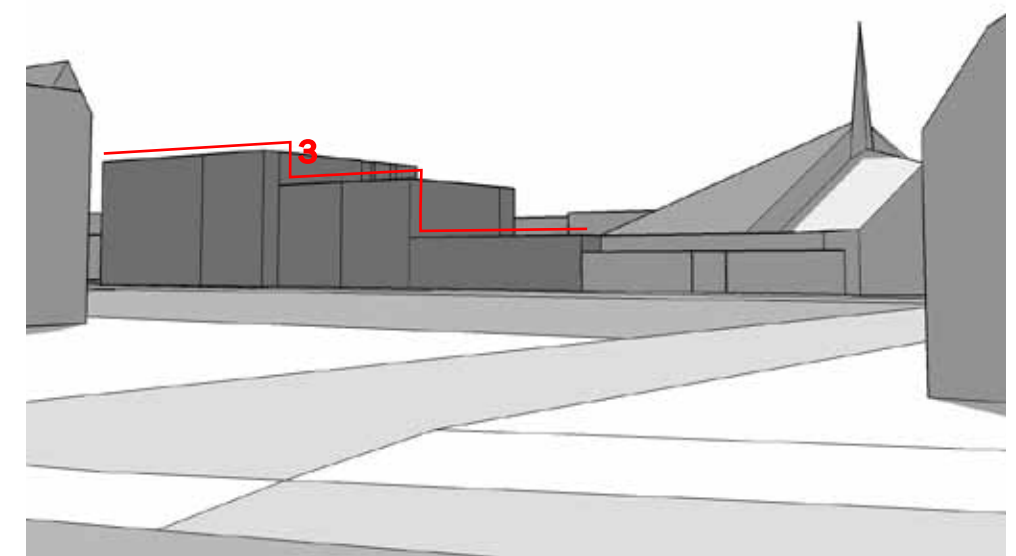
Gowthorpeplein



Churchillstraat thv het theater



Churchillstraat

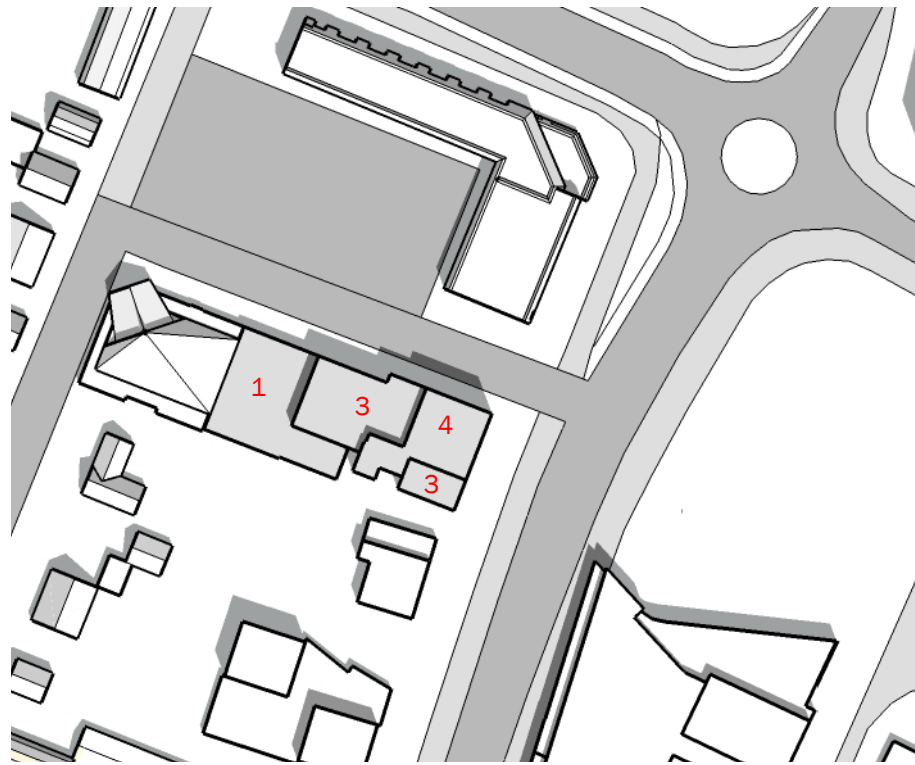


Koterweg

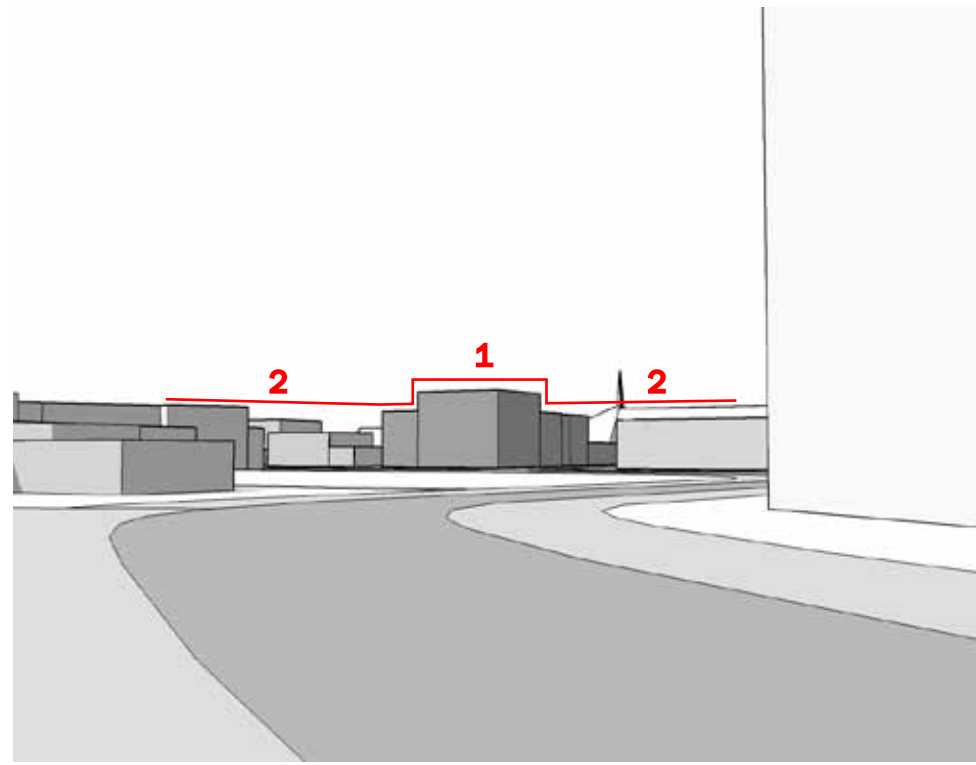
Variant 3

- Stedenbouwkundig accent aan plein, minder helder door grotere massa aan Koterweg (1)
- Massa Churchillstraat in aansluiting op apotheek en het 't Achterdorp (2)
- Logische getrapte massa langs Koterweg (3)

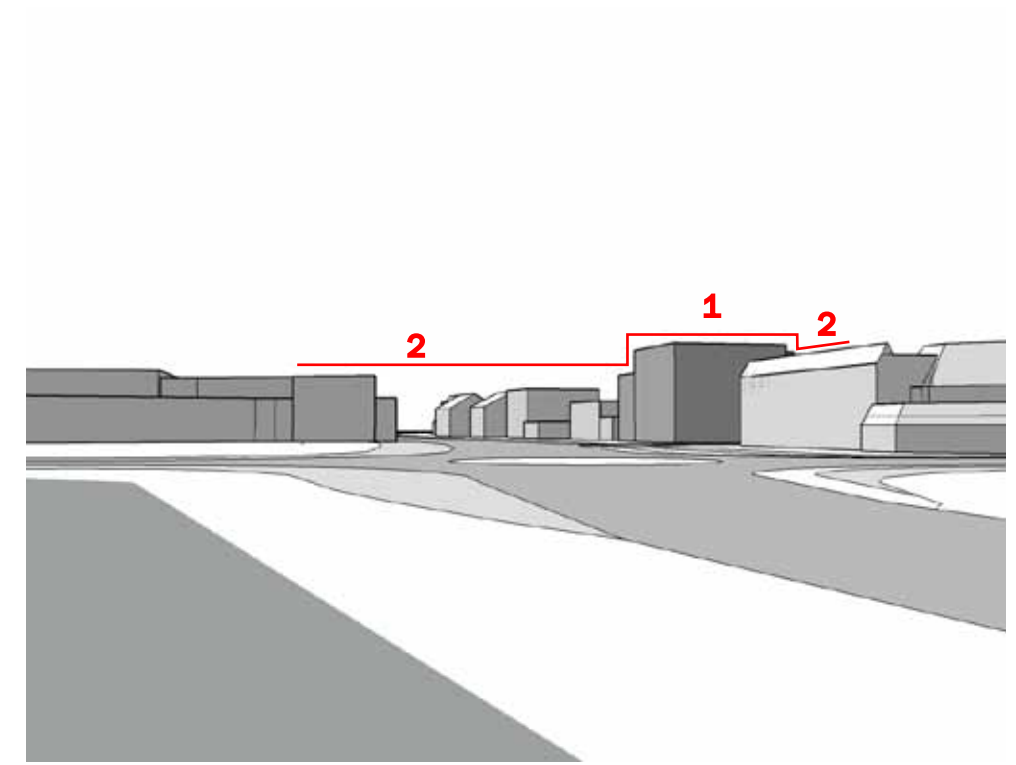
3D beelden variant 3



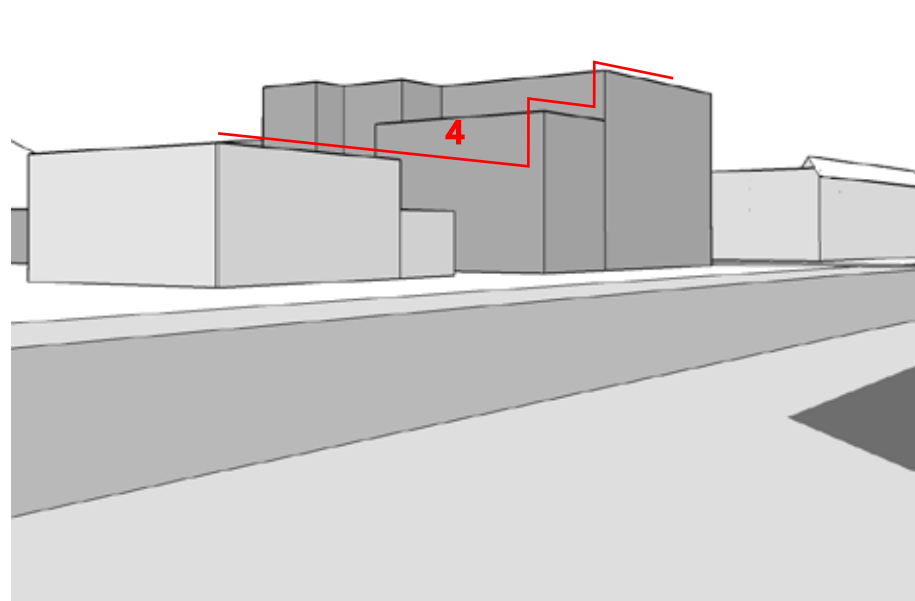
Plattegrond



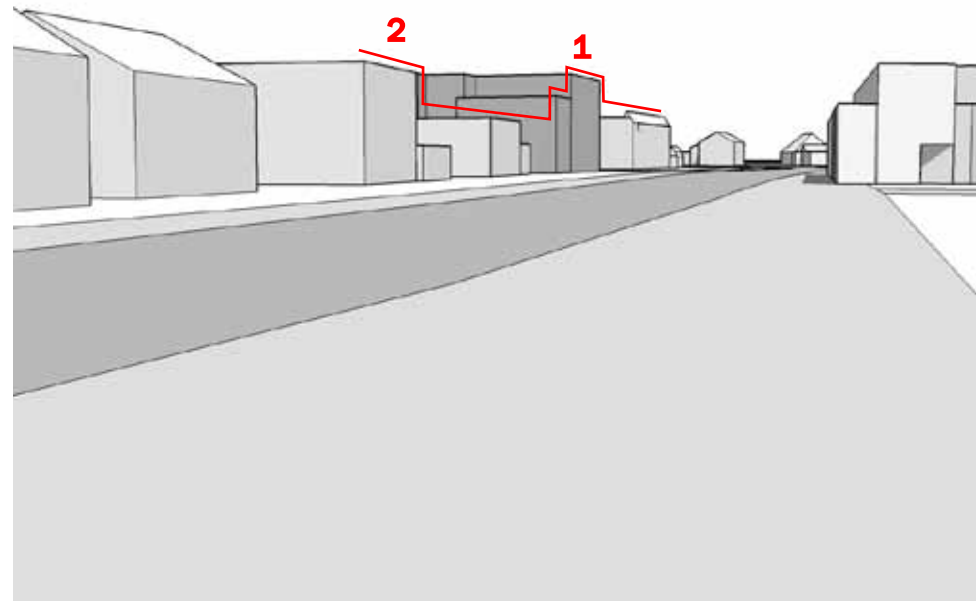
Bouwheerstraat



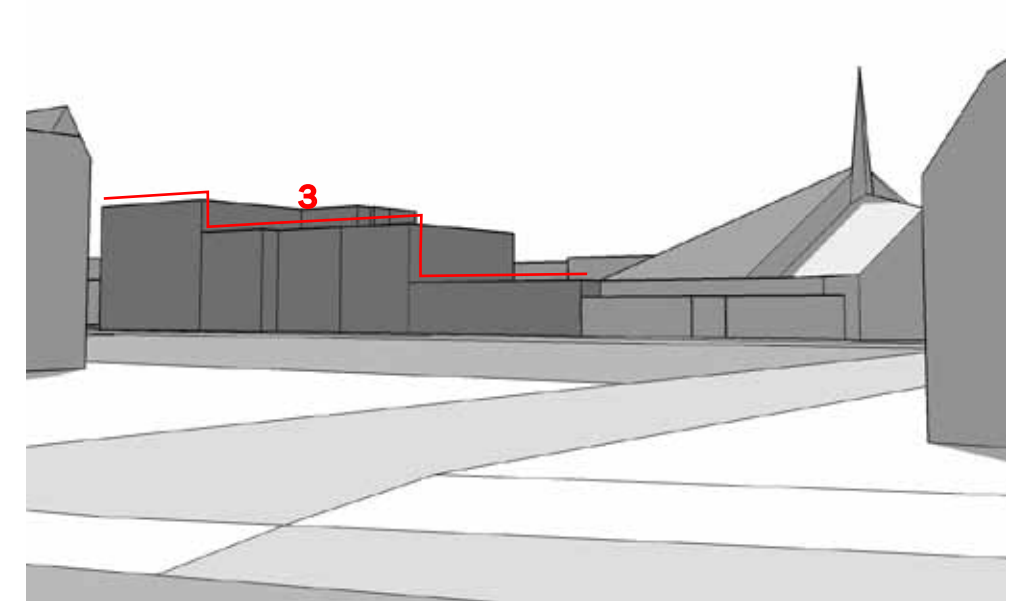
Gowthorpeplein



Churchillstraat tlv het theater



Churchillstraat

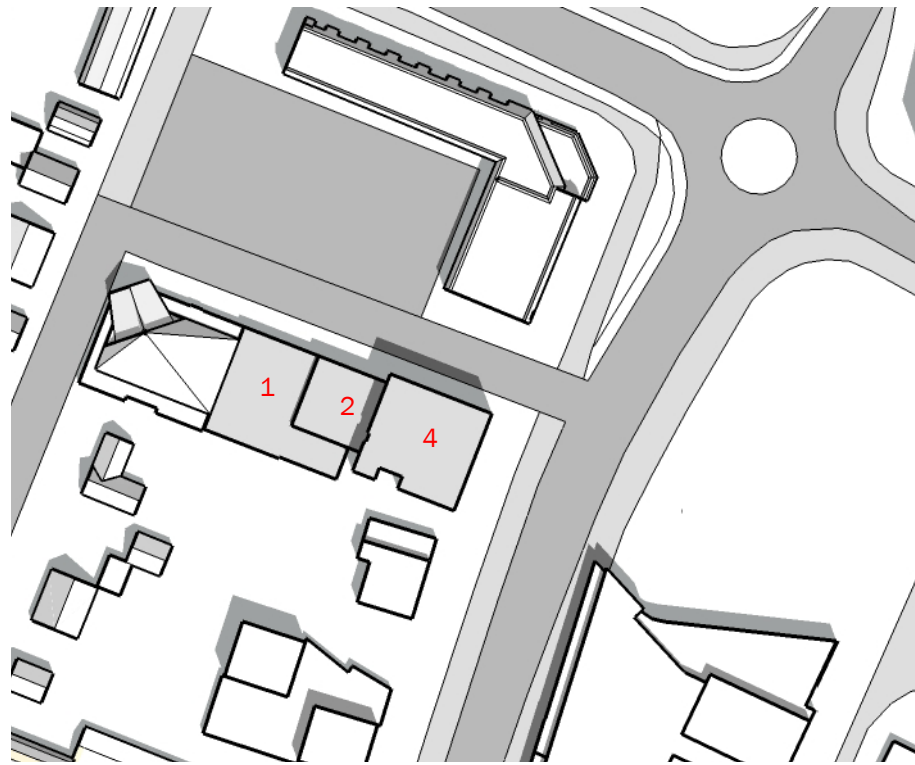


Koterweg

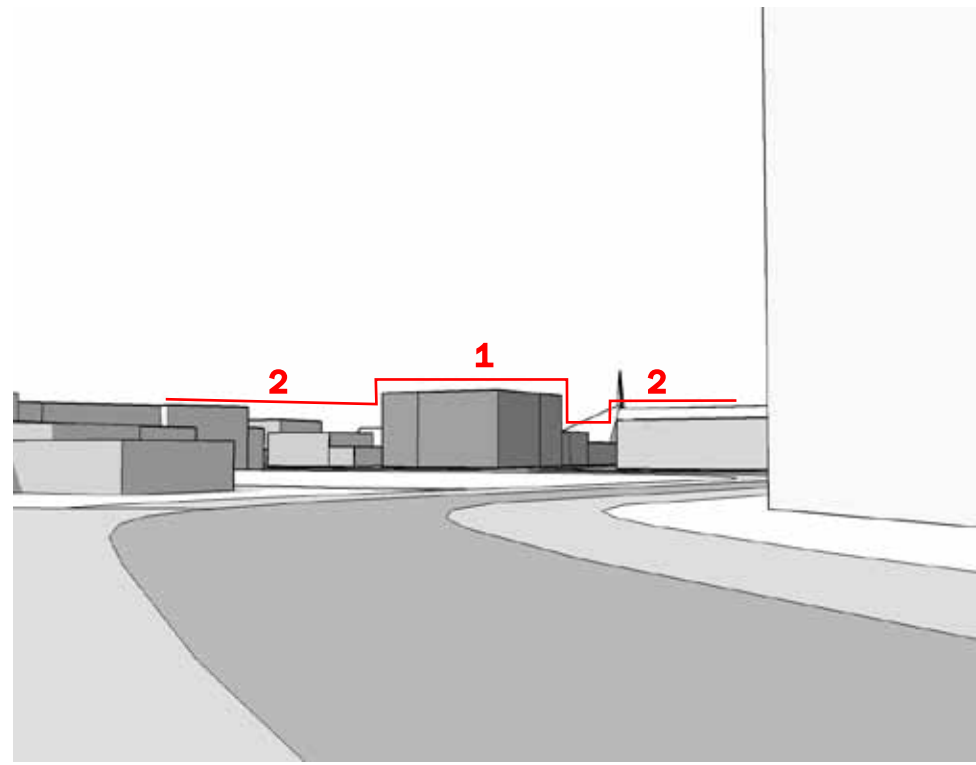
Variant 4

- Bescheiden maar helder stedenbouwkundig accent aan plein (1)
- Massa Churchillstraat in aansluiting op kantoren, theater en 't Achterdorp (2)
- Getrapte overgang tussen kerk en hoek (3)
- Getrapte overgang naar massa apotheek (4)

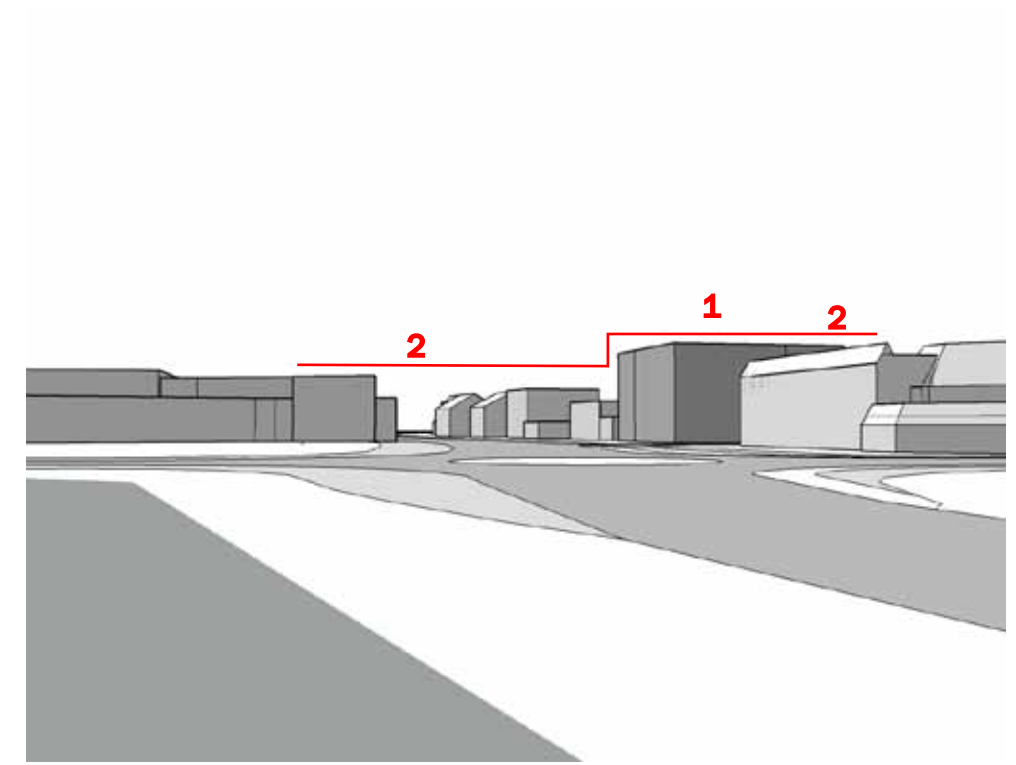
3D beelden variant 4



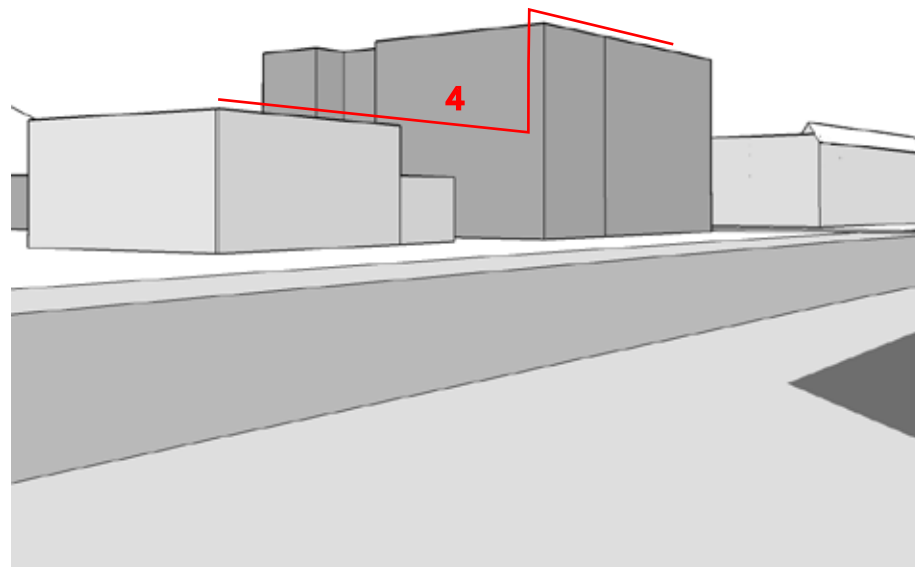
Plattegrond



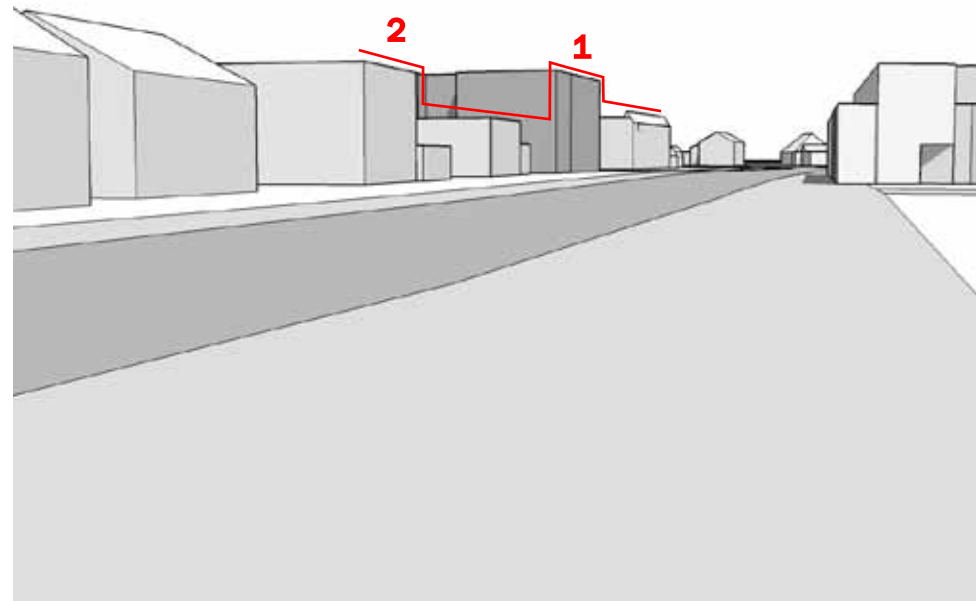
Bouwheerstraat



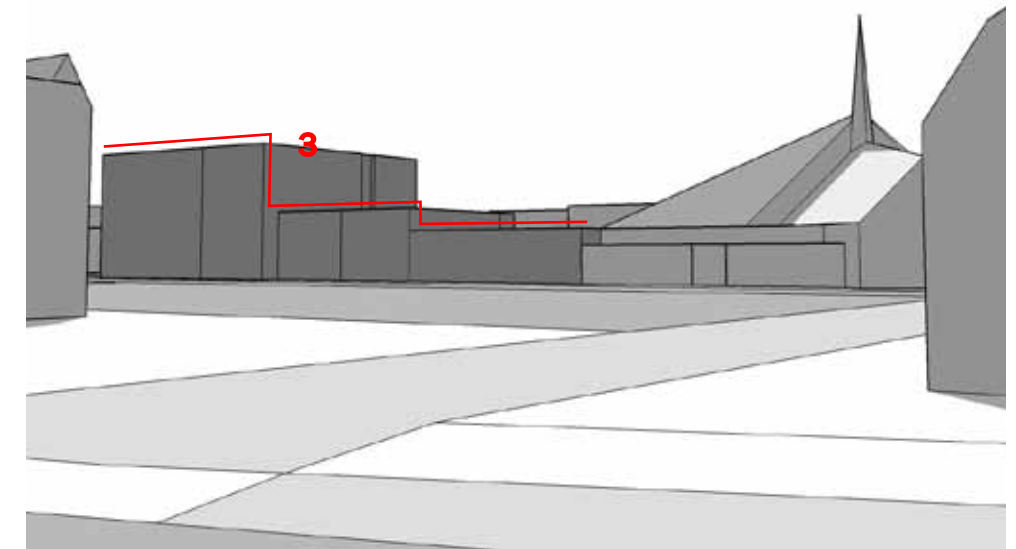
Gowthorpeplein



Churchillstraat tlv het theater



Churchillstraat

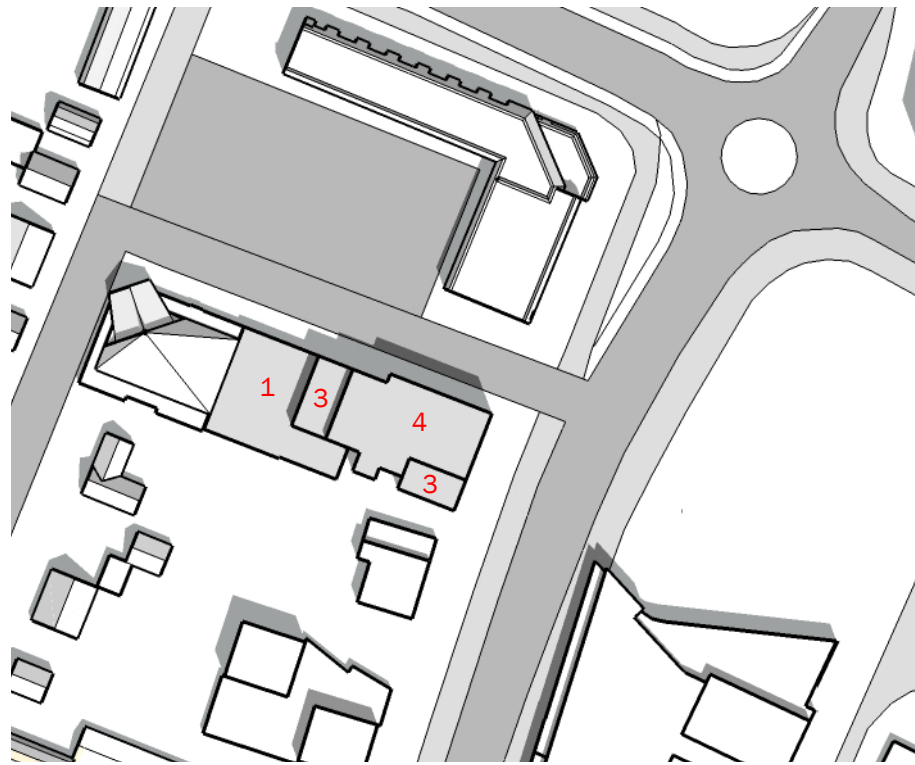


Koterweg

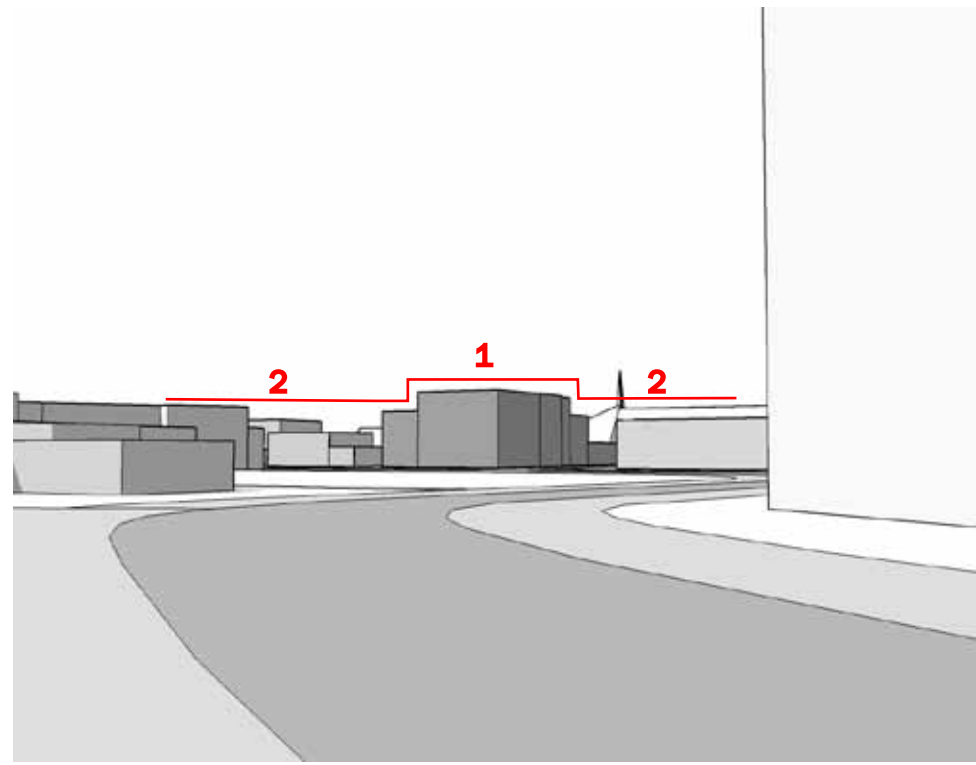
Variant 5

- Massa te breed voor accent (1)
- Massa Churchillstraat autonoom, voegt zich niet naar de omgeving (2)
- Sterke schaalsprong van massa langs Koterweg (3)
- Harde confrontatie met de massa van de apotheek (4)

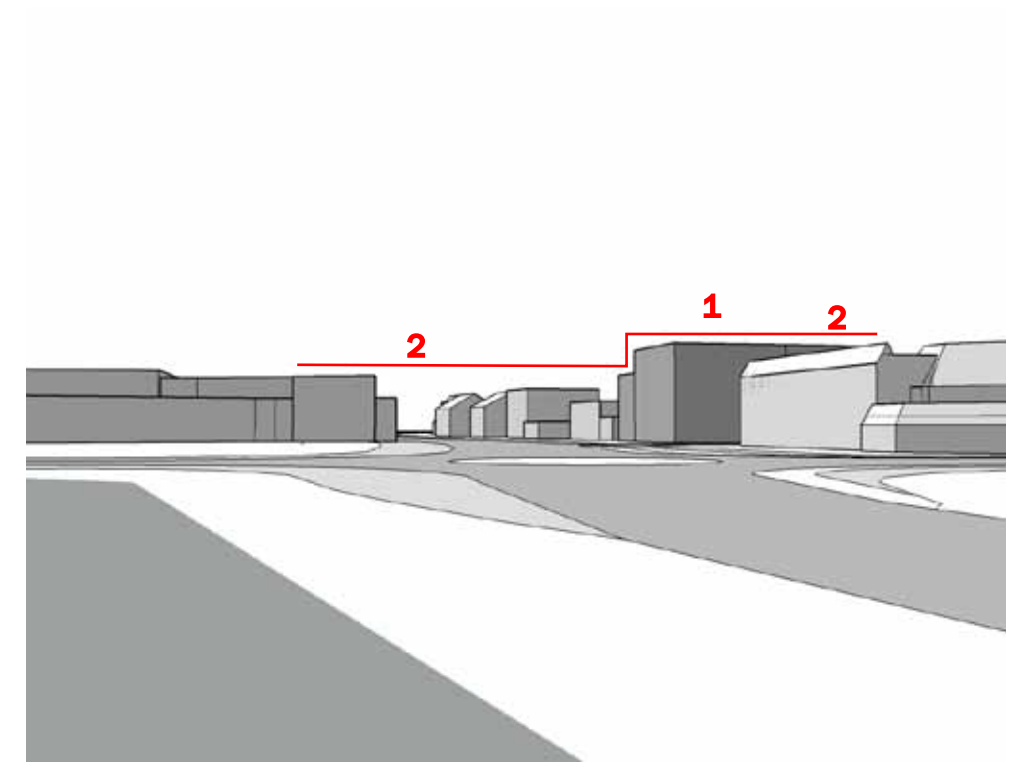
3D beelden variant 5



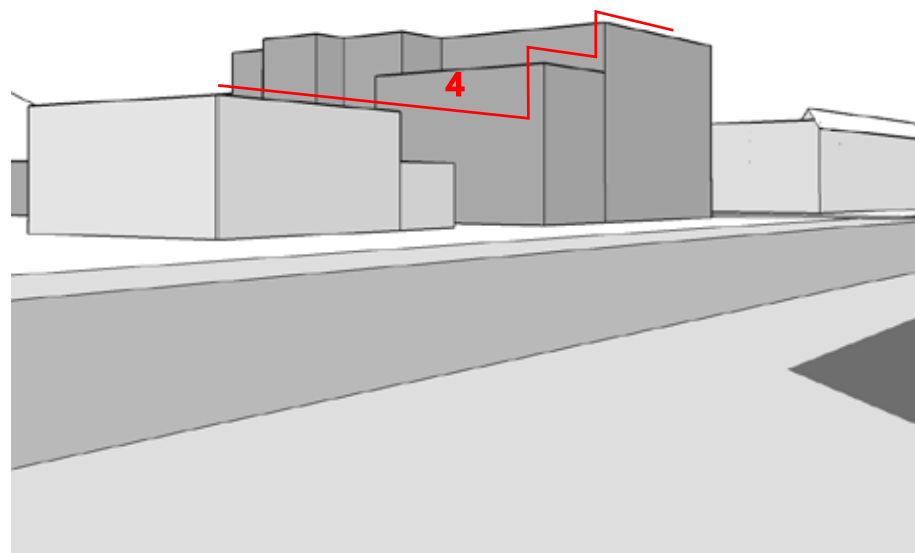
Plattegrond



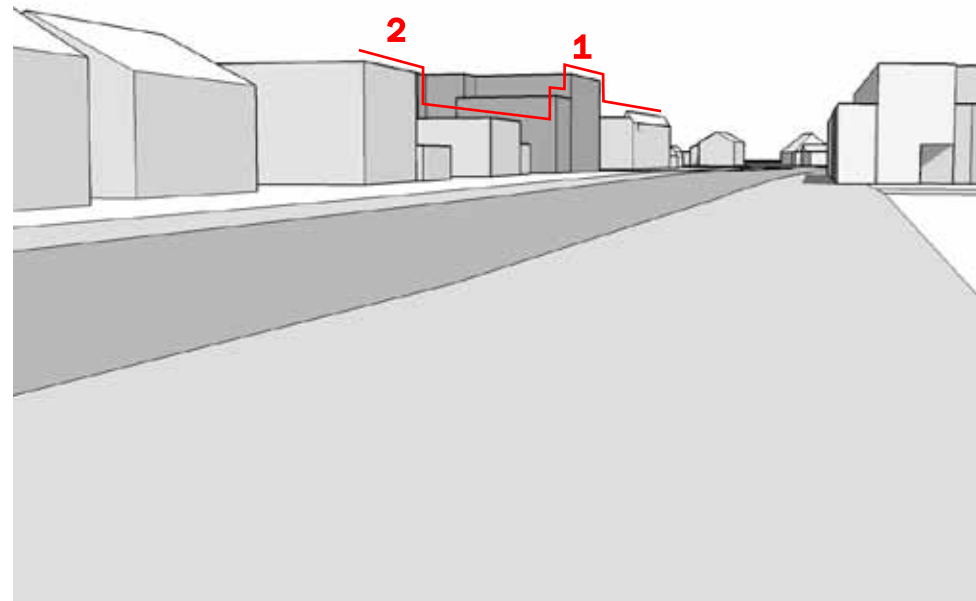
Bouwheerstraat



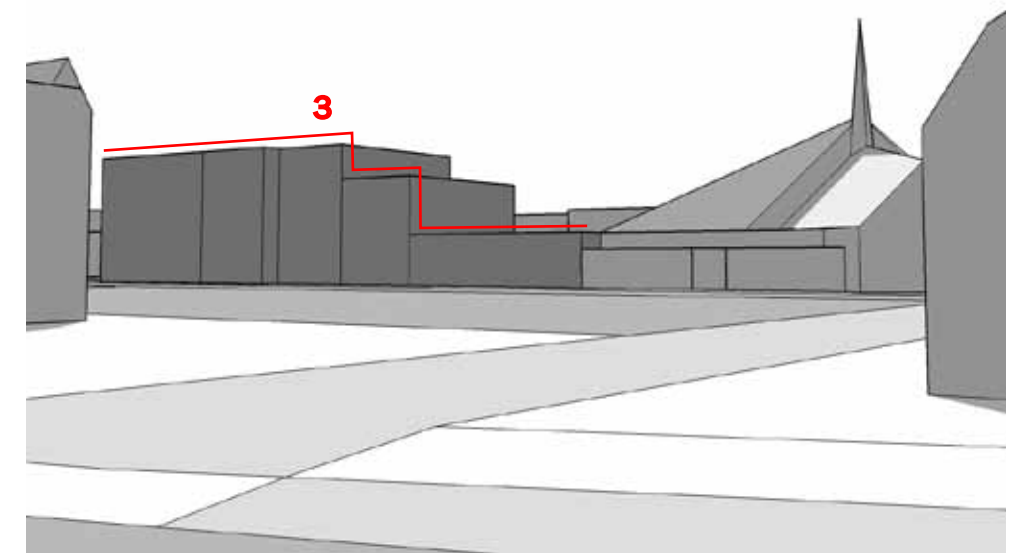
Gowthorpeplein



Churchillstraat tlv het theater



Churchillstraat



Koterweg

Variant 6

- Massa te breed voor accent (1)
- Massa Churchillstraat in aansluiting op kantoren, theater en 't Achterdorp (2)
- Grote massa langs Koterweg, accent niet helder (3)
- Getrapte overgang naar massa apotheek (4)

3D beelden variant 6

Conclusie massastudie

Op basis van de voorgaande massastudie kan worden gesteld dat in variant 4 sprake is van een optimale verdeling van het programma binnen het gestelde ruimtelijk kader.

In deze variant ontstaat een helder accent aan de pleinruimte voor het theater. Door de getrapte opbouw van het volume reageert de massa op de naastgelegen bebouwing en voegt het zich in de omgeving. De kerk blijft een autonoom element en de wandvorming aan de Koterweg blijft bescheiden.

De overige varianten hebben diverse nadelen waardoor deze zijn komen te vervallen. Door deze varianten met voor- en nadelen in deze stedenbouwkundige visie op te nemen wordt duidelijk op welke manier de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige massa tot stand zijn gekomen.

Uitwerking voorkeursvariant

Aan de hand van de massa van variant 4 is het gebouw verder uitwerkt. Een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking vormt de verschijningsvorm van de vierde woonlaag en de bijbehorende verkeersruimten. Daarnaast is aandacht besteed aan de geleding van de gevels en de vormgeving van het architectonische accent op de hoek Koterweg/Churchillstraat.

Vierde bouwlaag

Met de vormgeving van de vierde laag kan de impact van de massa op de omgeving worden verzacht en kan de verkeersruimte op een logische manier worden opgenomen in de massa van het woongebouw.

Een van de manieren waarop de massaliteit van het woongebouw kan worden verzacht is het terugleggen van de vierde bouwlaag. Door deze ingreep bestaat de vierde bouwlaag uit een ondergeschikt volume bovenop de hoofdmassa. Dit effect kan verder worden versterkt door een afwijkend kleur- en materiaalgebruik.

De bijbehorende verkeersruimte kan integraal worden meegenomen in de uitwerking van de vierde woonlaag. Daarbij kan het stijgpunt van het woongebouw dienen als overgang tussen de hoofdmassa en de vierde laag. Een eventuele liftopbouw is vanwege de zichtbaarheid echter niet wenselijk. Door het toepassen van een hydraulische lift kan het stijgpunt aansluiten op de bouwhoogte van de vierde bouwlaag.

De vierde bouwlaag krijgt een voldoende overstek om de massa visueel te beëindigen.

Indeling en geleding van de gevels

In de architectonische uitwerking kan het onderscheid tussen de kerk en de appartementen worden versterkt door middel van de geleding. De bestaande kerk kent een horizontale geleding. De uitbreiding van de kerk kan hierbij aansluiten. Het appartementencomplex krijgt daarentegen een verticale geleding. De verticale geleding van het appartementengebouw wordt bereikt door de verticale raampartijen gescheiden door penanten. Bij de bredere raampartijen kan de verticale geleding tot uitdrukking komen door het toepassen van raamstijlen.

Naast de verticaliteit van de raampartijen wordt door een verbijzondering in het metselwerk de traveeën van het gebouw benadrukt. Hierdoor wordt tevens de plasticiteit van de gevel vergroot.

De appartementen worden voorzien van franse balkons. Uitpandige buitenruimtes zijn niet wenselijk.

Architectonisch accent hoek Koterweg/Churchillstraat

De hoek aan het plein verdient bij de uitwerking bijzondere aandacht. Door een bijzondere vormgeving van de hoek van het gebouw kan hier aan de pleinruimte voor het theater een bescheiden herkenningspunt ontstaan. Dit herkenningspunt vormt een licht uitspringend bouwdeel ten opzichte van de hoofdmassa. De breedte van het accent is bescheiden en loopt door tot net boven de vierde laag van het gebouw. Het accent krijgt hierdoor een duidelijke verticale richting.

Het bijzondere karakter van dit bouwdeel wordt versterkt door het te voorzien van een dak met, net als de gehele vierde laag, voldoende overstek.

Kleur- en materiaalgebruik

Het appartementengebouw wordt uitgevoerd in een traditionele metselwerkarchitectuur. Om het onderscheid tussen de bouwdelen te vergroten worden twee kleuren baksteen voorgesteld. Bijvoorbeeld een lichtbruine baksteen voor het bouwdeel aan de Churchillstraat en een donkerbruine baksteen voor het bouwdeel aan de Koterweg. De donkerbruine baksteen kan eveneens worden gebruikt voor het accent op de hoek.

De vierde laag wordt uitgevoerd in een sterk afwijkend materiaal. De vierde laag krijgt, in tegenstelling tot de hoofdmassa een lichte uitstraling mee door bijvoorbeeld het toepassen van zink of licht stucwerk in combinatie met veel glas.

Net als de vierde bouwlaag krijgt het accent op de hoek eveneens een hoofdzakelijk transparante uitstraling mee door middel van raampartijen over de gehele verdiepingshoogte.



Boven: Referenties van bijzondere hoekaccenten



Indicatieve uitwerking van de massa

Uitwerking massa





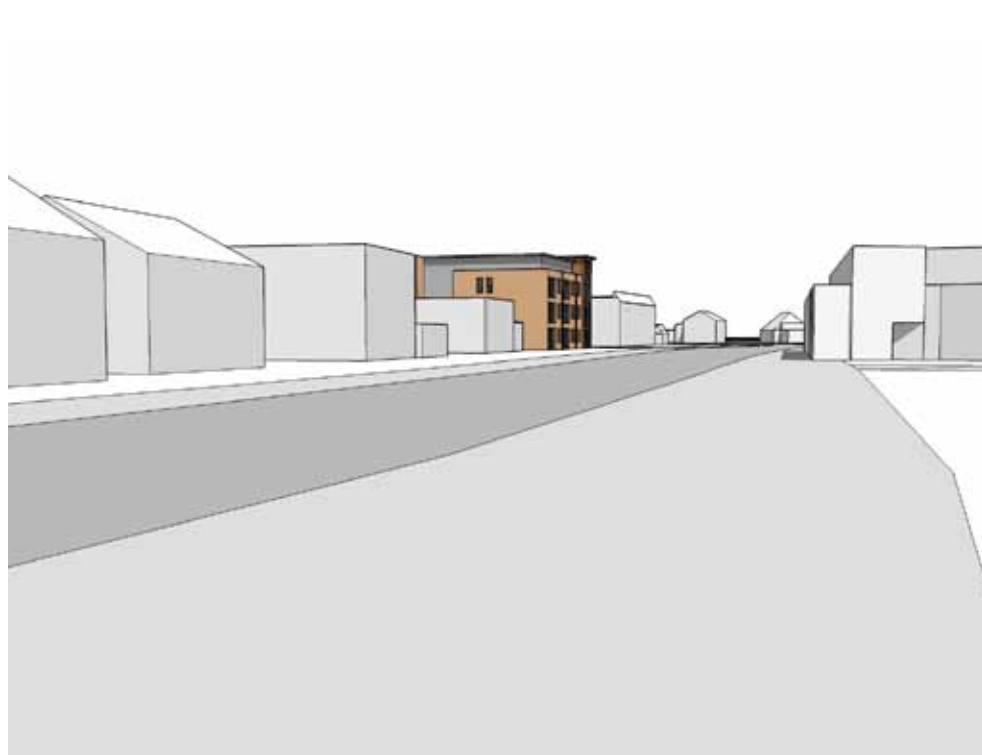
Bouwheerstraat



Gowthorpeplein



Churchillstraat thv het theater



Churchillstraat



Koterweg

3D beelden
Indicatieve uitwerking

Plaatsing/Situering (Conform het bijgevoegde matenplan);

- Koterweg: aansluiten bij rooilijn kerkgebouw;
- Churchillstraat: Aansluiten bij rooilijn 't Achterdorp;
- een 2 meter verspringende rooilijn van het oostelijk bouwdeel ten opzichte van westelijk bouwdeel (zowel aan noord- als zuidzijde);
- afstand tot de apotheek minimaal 6 meter;
- strook overwegend groene, collectief beheerde, private ruimte rondom het gebouw variërend van 1 tot 3,5 meter breed;
- entree appartementengebouw ter hoogte van verspringing bouwdelen, tegenover de entree van 't Achterdorp en parkeerterrein;
- entree uitbreiding kerk aan Koterweg;
- ondergrondse parkeervoorziening met minimaal 18 parkeerplaatsen;
- inrit parkeervoorziening naast de uitbreiding van de kerk;
- bestaande inrichting openbare ruimte zoveel mogelijk handhaven;
- verplaatsen/herplanten boom ter hoogte van inrit parkeergarage.

Massa/Vorm (Conform het bijgevoegde matenplan);

- uitbreiding kerk in één laag in aansluiting op de bestaande kerk;
- uitbreiding kerkgebouw vormgeven als zelfstandig bouwdeel;
- appartementengebouw in drie lagen met terugliggende vierde laag;
- setback vierde laag: noord- en oostzijde minimaal 1 meter, zuidzijde minimaal 2,5 meter, exclusief benodigde verkeersruimte en hoekaccent;
- vierde bouwlaag in oost/westelijke richting maximaal 14 meter breed exclusief benodigde verkeersruimte;
- hoek Koterweg/Churchillstraat verbijzonderen door een licht uitspringend bouwdeel van maximaal een halve travee breed vanaf de begane grond tot en met de vierde bouwlaag;
- geen opbouw voor technische installaties boven de vierde bouwlaag.

Gevels;

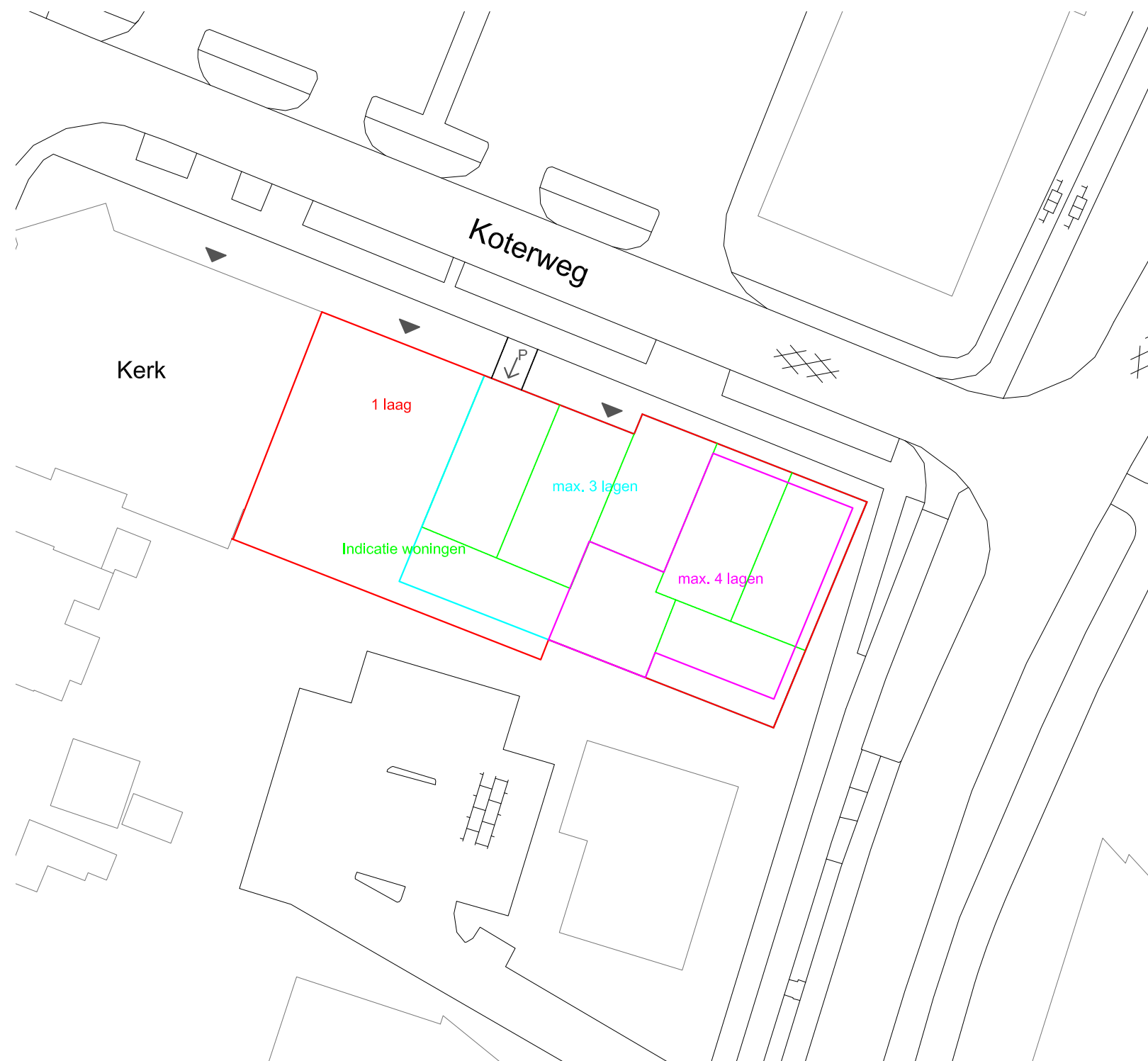
- horizontale geleiding gevels bij de uitbreiding van het kerkgebouw;
- verticale geleiding gevels bij het appartementengebouw;
- verticale geleiding door middel van;
 - verticale raampartijen gescheiden door penanten;
 - bij bredere raampartijen verticaliteit bereiken dmv raamstijlen;
 - traveeën benadrukken door verbijzondering van het metselwerk;
 - verbijzondering hoek vormgeven als verticaal element.
- geen uitpandige buitenruimten;
- gemetselde borstwering.

Dak;

- vierde bouwlaag voorzien van voldoende overstek om massa te beëindigen;
- hoekaccent voorzien van een zelfstandig dak met voldoende overstek.

Kleur- en materiaalgebruik;

- baksteen in een natuurlijke kleur vormt het hoofdmateriaal;
- afwisseling gevels vergroten door het gebruik van twee familiere baksteenkleuren;
- vierde bouwlaag uitvoeren in een sterk afwijkend materiaal met een lichte uitstraling in combinatie met veel glas;
- hoekaccent krijgt een hoofdzakelijk transparante uitstraling.



**Toetsingskader &
Matenplan
Schaal 1:500**

A-3 formaat

