

Stedenbouwkundige Visie

Hokseberg 't Harde



Stedenbouwkundige visie Hokseberg

Projectnaam: Stedenbouwkundige Visie Hokseberg
Datum: 16.11.2020
Ref. nr: PH372

Colofon

Betrokken partijen:

Prins Bouw b.v.
Nijverheidsweg 20
8084 GW, 't Harde



052 565 3211
Info@prinsbouw.nl
www.prinsbouw.nl

Prins Project b.v.
Nijverheidsweg 20
8084 GW, 't Harde



052 565 3211
Info@prinsprojectbv.nl
www.prinsprojectbv.nl

WeSolve Projects b.v.
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

WESOLVE
PROJECTS BV

030 220 0924
info@wesolveprojects.nl
www.wesolveprojects.nl

In samenwerking met:

Lengkeek architecten en ingenieurs b.v.
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt

LENGKEEK
architecten en ingenieurs bv

030 220 15 87
info@laib.nl
www.laib.nl

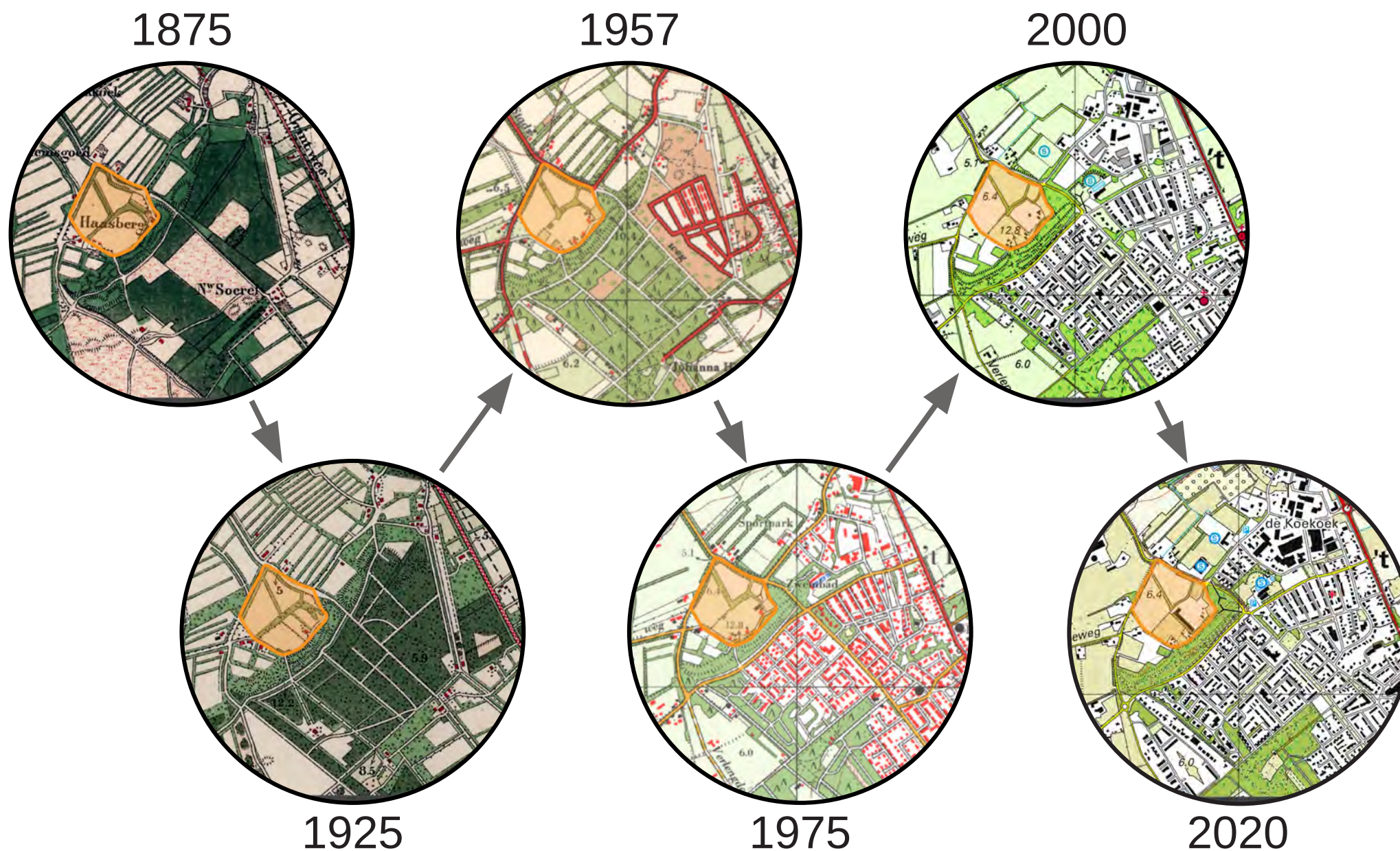


Inleiding

Er bestaan al geruime tijd plannen om de voormalige bedrijfslocatie met aanliggende gronden aan de Hokseberg in 't Harde om te vormen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. De gemeente Elburg is daarvan op de hoogte en heeft in het verleden aangegeven aan deze plannen mee te willen werken. Zie ook de brief die is geschreven door het College van de gemeente Elburg d.d. 19 maart 2014. Om diverse redenen, zoals de vraaguitval naar wonen en zorg door de economische crisis, de overprogrammering van woningbouwplannen en het verscherpte toezicht van de provincie Gelderland zijn deze plannen daarna wel verder uitgewerkt, maar nog niet via een bestemmingsplanprocedure in realisatie gebracht.

Inmiddels is er veel veranderd. De gemeente Elburg heeft recent de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat tot 2030 in de gemeente ca. 800 woningen toegevoegd zouden moeten worden aan de woningvoorraad om aan de vraag te kunnen voldoen. De huidige uitbreidingswijk van 't Harde; Heidezoo is binnenkort volledig gerealiseerd. De huidige bestemmingsplan capaciteit voor nieuwe woningen in 't Harde is hiermee bijna volledig benut terwijl de vraag naar woningen en zorglocaties structureel groot blijft. Hoog tijd dus om nieuwe plannen in procedure te brengen.

In de Woonvisie worden vier doelgroepen uitgelicht waaraan een bovengemiddelde behoefte zal zijn. Deze doelgroepen zijn; starters, gezinnen met kinderen, 75+ers en beschermde woonzorgvoorzieningen voor mensen met dementie. Door de goede ligging van de Hokseberg zien wij kansen om, met de voorgestelde ontwikkeling in deze woonbehoefte in de gemeente, hier een stukje in te kunnen voorzien. Onder andere deze doelgroepen wordt een plek geboden in een kwalitatieve inclusieve woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod waar mensen samen veilig en duurzaam kunnen wonen.



Analyse plangebied

Plangebied de Hokseberg grenst aan het historische kruispunt van de Romeinse route tussen Nunspeet en Wezep (huidige Bovenweg) en de vroege handelsroute tussen Elburg en Epe (huidige stadsweg). Een prachtige locatie met een rijke historie. Grenzend aan de woonwijken 't Harde West en Heidezoom ten zuiden en de multifunctionele voorziening cluster Aperloo aan de oostzijde, leent de planlocatie zich heel goed om het woongebied van 't Harde verder vorm te geven.

Historie

't Harde is een vrij jong dorp, dat omstreeks 1843 is ontstaan. Destijds was het nog een arm buurtschap met slechts drie huizen. Het dorp was van oorsprong onderdeel van een oeroude route van de Hanzestad Elburg naar Epe. Op het stukje van het traject waar nu 't Harde ligt kwamen de reizigers op een hoger gelegen en veel beter tracé van zand en keileem. Ze reden 'op het harde', waaraan de naam te danken is.

In 1926 werd het eerste dorps huis in gebruik genomen. In de jaren dertig had 't Harde een inwonertal van 175. Er waren nog geen veertig daglonershuisjes. De arbeiders werkten elders, want de schrale grond van 't Harde bood nauwelijks enige opbrengst. De wegen waren allemaal van zand, met uitzondering van een enkele grindweg, zoals de weg van Elburg naar Epe.

In 1963 stonden er 670 woningen en waren er plannen voor de bouw van minstens nog zo'n 600. Er waren destijds drie verenigingen: een zang-, een muziek- en een voetbalvereniging. Industriële bedrijvigheid werd door de gemeente - destijds Doornspijk, tegenwoordig Elburg - bewust ontmoedigd. 't Harde moest namelijk vooral een prettig dorp zijn om te wonen.

Voorals in de jaren 50, 60 en 70 is 't Harde sterk gegroeid. Deze groei is grotendeels te verklaren door de impuls van de werkgelegenheid in de Luitenant Kolonel Tonnet Kazerne. Inmiddels heeft het dorp ca. 6.500 inwoners. In de afgelopen decennia is het dorp nauwelijks gegroeid. Met de huidige aanleg van de wijk Heidezoom neemt het aantal woningen weer wat toe.

De locatie ligt, in groter verband gezien, op terrein dat langzaam afloopt van de stuwwal naar het Veluwemeer. Opvallend in deze randzone van Noord-Veluwe is de opeenvolging in bewoning en bodemgebruik. Er zijn verschillende zones te onderscheiden met verschillende ondergrond, waterhuishouding en landgebruik. Van een droge zone, waar de locatie deel van uitmaakt, met kleinschalige landbouw, houtwallen en landgoederen gaat het gebied over in een natte zone met elzensingels en open polderlandschap.

In de voorlaatste ijstijd stuwde het landijs het bodemmateriaal omhoog, waardoor de Veluwe werd gevormd. Het gebied tussen de Stuwwal van de Veluwe en het Randmeer is een smeltwaterterras tussen Nunspeet en Hattem. Op het terras ligt dekzand dat deels is gaan stuiven. Het resultaat is een reliëfrij complex van heuvels uit de voorlaatste ijstijd, niet verstoven dekzandheuvels uit de laatste ijstijd en stuifzandheuvels uit de historische tijd.

De Bovenweg (ten zuidoosten van de locatie) ligt op zo'n langgerekte dekzandrug. De weg volgt het bochtige patroon van de dekzandrug. De Bovenweg is een oude route ("Oude Zwolsche Weg" volgens de kadastrale minuut van 1811/1835) en heeft daardoor cultuurhistorische waarde.

Deze met bos begroeide dekzandrug vormt nu een natuurlijke intermediair tussen de locatie en de woonwijken 't Harde West en Heidezoom.



Context

De planlocatie wordt gevormd door een bedrijfslocatie en omliggende agrarische gronden direct aansluitend op de bestaande woonomgeving van 't Harde. Een beboste smalle zone op geaccidenteerd terrein onttrekt de locatie echter aan het zicht vanaf de Bovenweg. De locatie staat wel in open visuele verbinding met de Stadsweeg, de andere doorgaande weg langs het gebied.

De locatie ligt binnen het bestaande stedelijke gebied. Direct tegenover de locatie ligt het Multifunctionele Centrum (MFC) Aperloo. Dit MFC fungeert als dorpshuis en bevat tevens een kinderdagverblijf, een sportzaal en een schietruimte. Direct daarachter liggen de voetbalvelden van SV 't Harde.

Andere voorzieningen in de directe nabijheid zijn het zwembad 'De Hokseberg' en een sportschool. Ingeklemd tussen het zwembad en de voetbalvereniging ligt een moderne woonwijk. Op circa 500 meter ligt een huisartsenpraktijk met apotheek. Op circa 750 meter een school. Op iets meer dan een kilometer is het winkelcentrum gelegen.

De planlocatie is door verschillende houtwallen opgedeeld in 4 landschappelijke kamers. Deze verdeling heeft een historische basis, want op kaartmateriaal uit 1850 is al een verdeling in 3 kamers zichtbaar, de grootste is in latere tijden nog gesplitst waarmee de 4e kamer ontstond. Het is dan ook waardevol om deze historische structuur in te zetten en waar mogelijk te versterken binnen de nieuwe voorgestelde ontwikkelingen.



Infra en Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten naar de Stadsweg. Een tweede ontsluiting verloopt via de Schietweg naar opnieuw de Stadsweg, maar hiervandaan kan men ook naar de Bovenweg. De infrastructuur wordt gevormd door smalle wegprofielen, welke voornamelijk zijn verhard met asfalt, maar ook zijn er nog stukken met half-verharding aanwezig. De wegen worden omzoomd met droge greppels en informele bomenrijen.

Uitgezoomd naar een grotere schaal wordt het plangebied via de Stadsweg en de Bovenweg ontsloten op de N310 en de N309 naar de A28 en richting de A50. De planontwikkeling is hiermee mooi centraal gelegen met goede verbindingen naar de kernen van Elburg, Nunspeet en Epe in de directe omgeving en is aangesloten via goede infrastructuur op het landelijk wegennet.

Bij de planontwikkeling zal in overleg met de gemeente en omwonenden goed gekeken worden of de ontsluiting in de nieuwe situatie uitsluitend gewenst is aan de Stadsweg of dat op een ontspannen manier ook ontsloten kan worden via de Schietweg. Bij ontsluiting via de Schietweg moeten we met elkaar ons inziens de ambitie hebben om het landelijke karakter van deze weg in ieder geval te behouden.



Doelstelling en Ambitie

In plangebied Hokseberg kunnen we een deel van de in de woonvisie gestelde forse woningbehoefte in de gemeente realiseren. Volgens voorliggende stedenbouwkundige visie kunnen we in het totale plangebied op een kwalitatieve wijze ca. 150 woningen in verschillende typologieën en 60 woonzorgeenheden realiseren. Hierbij kiezen we voor een ruime en kwalitatieve opzet. Mocht het vanuit de gemeente of samenleving echter wenselijk zijn de gronden in het plangebied intensiever te benutten om de geformuleerde doelstelling in de Woonvisie te kunnen behalen, gaan we hier graag over in gesprek om met elkaar tot de juiste balans te komen.





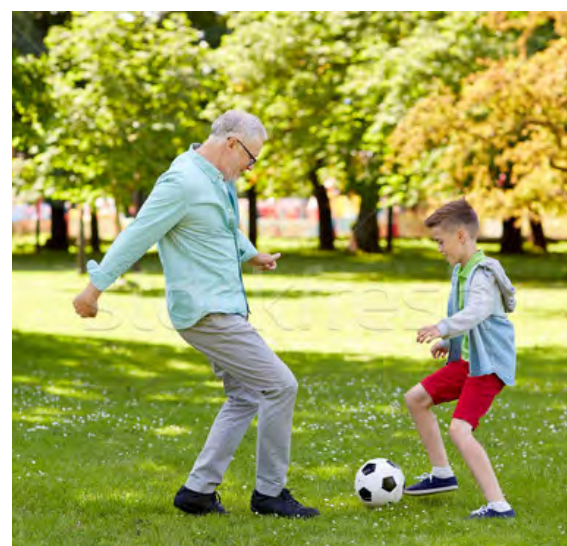
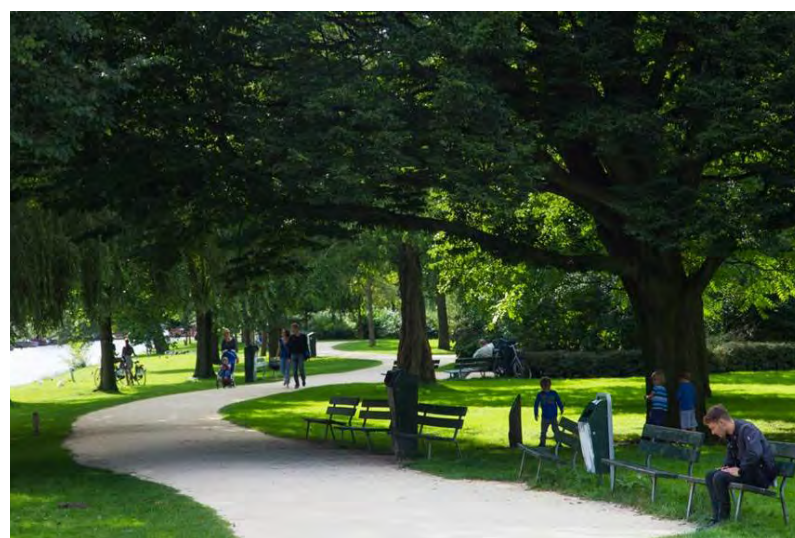
Doelgroepen en woningtypen

Gemeente Elburg heeft net als grote gebieden in Nederland te kampen met vergijzing. Daarom zet de gemeente in de Woonvisie in op het realiseren van een goede mix van woningtypen om gezinnen en starters te behouden voor de kernen en ouderen de mogelijkheid te geven door te stromen binnen de eigen sociale omgeving naar een geschikte woning die aansluit bij de behoeften bij een toenemende zorgvraag.

In het plangebied van de Hokseberg kunnen we een prettig gevarieerd woningaanbod realiseren, waardoor de ontwikkeling een schoolvoorbeeld wordt voor de ambitie van de gemeente! Een inclusieve woonomgeving waar men omkijkt naar elkaar.

In het plangebied stellen we voor om de volgende typologieën te realiseren:

- Eengezins(rij)woningen, voor starters en jonge gezinnen.
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen (conform knarrenhof principe) voor ouder wordende bewoners met toenemende zorgvraag, maar die graag zelfstandig willen blijven wonen.
- Intramurale kleinschalige woongroepen voor bewoners met dementie. Er is grote behoefte aan deze geclusterde woonzorgvoorziening voor bewoners met een zwaardere zorgbehoefte. De intramurale setting zal tevens uitvalsbasis zijn voor het leveren van zorg aan huis in de omliggende wijk. De nabijheid van de zorg vergroot het gevoel van veiligheid voor zelfstandig wonende ouderen.
- Levensloopbestendige appartementen voor jong en oud. Juist de mix van leeftijdsgroepen versterkt het sociale karakter van de woonomgeving.
- Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor een kleine bebouwingskorrel langs de historische linten.





Duurzaamheid

Bij nieuwe ontwikkelingen als deze is voor Prins Bouw aardgasvrij en energieneutraal bouwen de standaard. Tegelijkertijd is er besef dat een stuk groen in de vorm van grasland wordt ingezet voor de volkshuisvesting. Dit gaat ten koste van natuurlijk leven. Om de impact van de ontwikkeling zo veel mogelijk te beperken of te compenseren wordt de lat hoger gelegd en wordt gestreefd naar de in de woonvisie benoemde klimaatadaptieve woonomgeving, waarmee een hogere belevingswaarde hand in hand gaat met natuurontwikkeling en wooncomfort. Door de bestaande houtwallen op te nemen in en leidend te laten zijn bij, de planvorming kan de biodiversiteit behouden blijven en in de ruimtelijke inrichting van de publieke ruimte zelfs versterkt worden.



Stedenbouwkundige Visie voor de Hokse Berg

Uit de voorgaande verkenning van de planlocatie kunnen we concluderen dat het een locatie is met volop kansen en mogelijkheden om een deel van de woonvisie van de gemeente in de komende jaren in te vullen, tegelijkertijd dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische groenstructuren en bijbehorende flora en fauna.

Voorgestelde Structuur

De 4 kamers zoals op de locatie gevormd door de historische houtwallen vormen een prachtig uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet. De houtwallen hebben een hoge belevingswaarde en worden daarom dankbaar ingezet om de publieke ruimten in de wijk te begeleiden. Ze vormen hiermee een ecologische aorta die het gebied ook na het nieuwe gebruik van het gebied blijven doorsnijden. De voorgenomen bebouwing wordt op gepaste afstand gesitueerd, zodat onnodige schade aan de flora en fauna wordt beperkt. Bovendien ontstaat hiermee een prettig en ruimtelijk publiek domein.

Binnen de kamers zijn bouwvelden aangewezen waarbij het uitgangspunt is dat de rooilijn van de woningen de contouren van deze velden volgen. Hiermee ontstaan omsloten hoven waarbinnen de parkeerbehoefte kan worden ingevuld, terwijl dit grotendeels aan het zicht onttrokken is vanuit het openbare gebied.



Stedenbouwkundige Korrelgrootte

De bouwvelden worden ingevuld met een variatie in stedenbouwkundige korrelgrootte. Hierbij zijn wat grotere volumes voorgesteld langs de Stadsweg (woonzorgcentrum) en in het hart van het plangebied in de vorm van twee woongebouwen met levensloopbestendige appartementen. Vanuit het hart van het plangebied naar de randen, wordt de stedenbouwkundige korrel steeds kleiner en verdunt de intensiteit, waardoor een passende aansluiting gerealiseerd wordt op de bestaande bebouwing van vrijstaande woningen langs de historische linten. Het variëren in korrelgrootte en intensiteit maakt het bovendien mogelijk om op kwalitatieve wijze te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, wat goed aansluit bij de ambitie om woningen te bouwen voor de verschillende doelgroepen zoals benoemd in de woonvisie.



Groene Aorta

De aaneengesloten groene ruimte, welke volgens de historische structuur door het plangebied snijdt, versterkt niet alleen de belevingswaarde van de wijk, maar gaat in onze visie ook uitnodigen om te leven! Aanéengeregen door de bestaande houtwallen worden diverse plekken gecreëerd om te spelen, te sporten, te beleven en te ontmoeten! Een heerlijke plek om elkaar tegen te komen, sociaal, interactief, veilig en omgeven door het rustgevend groen. Door het groene en collectieve karakter vormt het straks letterlijk de levensader van de wijk.

Voor de huidige bewoners van de houtwallen, de planten en dieren, zal er best heel wat veranderen in hun leefgebied. Ze moeten de omgeving straks gaan delen met de mensen die erbij komen. Onderzocht zal worden welke soorten er momenteel aanwezig zijn en hoe we ervoor kunnen zorgen dat zij zich zoveel mogelijk op hun gemak kunnen blijven voelen in de nieuwe situatie.

Op basis van dit onderzoek zal een definitief inrichtingsplan gemaakt worden waarbij we de leefomgeving van de dieren en planten zo goed mogelijk gaan combineren met de nieuwe invulling van de woonwijk. Waar mogelijk wordt ook de biodiversiteit versterkt, door bijvoorbeeld het realiseren van waterpartijen. In, aan of bij de nieuwe woningen zullen ook bijvoorbeeld nestgelegenheden aangebracht worden om aanwezige vogels en zoogdieren de gelegenheid te geven zich te vestigen. Kortom het hart van de wijk voor mens, dier en planten om te (be)leven!



Verkeer en Parkeren

Hoewel we graag de ambitie hebben om een autoluwe wijk te creëren, realiseren wij ons maar al te goed dat bewoners toch graag de auto vlakbij het huis willen hebben. Hoewel dit op het eerste gezicht haaks op elkaar lijkt te staan, hebben wij dit in de ruimtelijke opzet van de wijk toch bereikt.

Door de kwalitatieve openbare ruimte te scheiden van de logistieke infrastructuur voor de auto's met bijbehorend parkeren, ontstaat een plan die beide in zich heeft. Vanaf de stadsweg zijn er twee routes voor auto's die de parkeerhofjes achter de woningen ontsluiten. Nu is er nog een parkeerhofje ontsloten aan de Hokseberg, omdat nog geen overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel Hokseberg 6. Mocht deze instemmen met het doortrekken van de route over zijn perceel (zie stippellijn op tekening) dan zou ontsluiting aan de Hokseberg desgewenst kunnen komen te vervallen.

Conform de geldende gemeentelijke parkeernormen kunnen in het plangebied op deze wijze voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hoewel we graag in de verdere uitwerking in overleg met de gemeente bepalen of het aantal parkeerplaatsen eventueel toch gereduceerd zou kunnen worden, om nog verder de groene kwaliteit van de wijk te kunnen versterken.

Met deze opzet ontstaat de geambieerde kwalitatieve vrijwel autovrije openbaar ruimte als hart van de nieuwe wijk, terwijl men toch de auto dichtbij de woning heeft. Door ook in de uitwerking van de verharding van de wegen, paden en parkeerplaatsen te kiezen voor zoveel mogelijk natuurlijke materialen en een waterpasserende detaillering kan ook op dit aspect worden aangesloten bij de duurzame ambities die wij voor de ontwikkeling van een wijk als deze zo belangrijk vinden.



Beeldkwaliteit

Wonen op de Hokseberg, wordt wonen in een ruim opgezette eigentijdse wijk die aansluit bij de dorpschaal en karakter van 't Harde en toch uitzonderlijk wordt door de nagestreefde duurzame ambities. Een eigentijdse woonomgeving waar jong en oud zich fijn en veilig voelt. Dit gevoel wordt straks gedragen door de architectuur van de gebouwen. Waarbij de menselijke maat centraal staat en de architectuur een kwalitatief en ingetogen karakter heeft. De verschillende bouwwerken hebben bij voorkeur een kap, waarmee aangesloten wordt op het dorpskarakter. Onderscheid kan gemaakt worden in één of twee lagen met een kap, waardoor een gepaste variatie in hoogte ontstaat.

Uitzondering hierop vormen wat ons betreft het woonzorggebouw en de twee woongebouwen met appartementen, deze zouden juist met 3 of zelfs één met 4 bouwlagen zonder kap een accent kunnen vormen in de wijk. Door de situering van deze gebouwen wordt ook stedenbouwkundig hiermee het hart van de wijk gemarkeerd. Uitgangspunt wordt het toepassen van zoveel mogelijk natuurlijke bio-based of circulaire materialen die beperkt onderhoud vragen en in de loop der tijd in uitstraling niet versralen maar juist rijker worden. Gedacht wordt hierbij aan bijvoorbeeld specievrij verwerken van gevelstenen, verschillende houttoepassingen, circulair beton of bijvoorbeeld riet als bekleding van dak of gevel.

In de gevelarchitectuur van de woningen moet een passende balans gevonden worden tussen het gesloten en open karakter, zodat optimaal de sociale interactie van de bewoners met de omgeving wordt gefaciliteerd, maar dat niet ten koste gaat van het gevoel aan privacy binnen de woning.



Fasering

De ontwikkeling van deze omvang zou bij realisatie in één keer de lokale woningmarkt behoorlijk ontwrichten. Daarom wordt gekozen om de realisatie te faseren en te spreiden over de komende jaren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in woningbehoefte kan dan het voorgestelde programma eventueel nog bijgesteld worden, zodat het gerealiseerde programma blijft aansluiten bij de behoefte in de gemeente.

Uitgangspunt is om het noord-oostelijk plangebied dat aansluit aan de Stadsweg in de eerste fase te realiseren. Hiermee wordt aangesloten aan de bestaande stedelijke structuur rondom het multifunctioneel cluster Aperloo. Centraal in de eerste fase is het woonzorgcentrum gepland. Hiermee kan op korte termijn voorzien worden in de dringende behoefte voor intramurale zorg in 't Harde en is de basis gelegd qua zorgverlening waar de bewoners van de omliggende groeiende wijk dan in toenemende mate een beroep op kunnen doen.

Naast de woonzorgvoorziening wordt in de eerste fase reeds een mix van eengezinswoningen, appartementen en een compact hofje met grondgebonden levensloopbestendige woningen voorzien voor ouderen die nog graag zelfstandig willen wonen. Vanaf het begin kan de ambitie van het ontwikkelen van een duurzame levendige en gevarieerde woon-omgeving tot bloei komen op de Hokseberg.

