

Stadsweg 't Harde

Haalbaarheidsstudie

18.12.2019



COLOFON

Projectnaam: Stadsweg 't Harde
Datum: 18.12.2019

Betrokken Partijen:

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



t 0525 65 3211
e info@prinsbouw.nl
w www.prinsbouw.nl

Care Concept advies bv
Aeolusweg 127
3731 XE De Bilt



t 030 220 15 87
e info@laib.nl
w www.laib.nl

Inclusieve woonzorgomgeving

Wonen en zorg aan de rand van 't Harde, een ontwikkeling die prachtig aansluit bij de behoefte van deze tijd waarin ouderen langer zelfstandig thuis moeten kunnen wonen. Juist daarom stellen wij in het voorliggende plan een differentiatie voor in het programma met wonen, wonen met zorg en intramuraal zorgen. Het woonzorggebouw met intramurale zorg vormt straks de comfortabele basis waar vanuit allerlei vormen van thuiszorg en dagbesteding kunnen worden gegeven aan de omwonenden. Een veilig gevoel om de zorgverlening op afroep dichtbij te hebben. Door in het programma ook reguliere woningen en sociale woningen te voorzien wordt de diversiteit in het programma gecompleteerd, waardoor ook plaats is voor jonge gezinnen, die een levendige dynamiek brengen in de woonomgeving en zich wellicht als mantelzorger kunnen inzetten voor de oudere bewoners.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de Stadsweg. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrenst door het groen van de Hokseberg en aan de noordzijde door de Schietweg. De locatie kenmerkt zich door het groene karakter wat voor een belangrijk deel wordt gevormd door de volgroeide houtwallen welke de akkers omzomen. Aan de overzijde van de Stadsweg is de MFC Aperloo gelegen. Dit is een grootschalige multifunctionele accommodatie omgeven met een grote parkeerplaats. Het plangebied wordt verder omzoomd met weilanden, akkers en bosschages. Kortom, een heerlijke plek in het groen om te wonen, te leven en te zorgen, midden in het groen en op korte afstand van het centrum van het dorp.

Het woonzorggebouw krijgt in het ruimtelijk plan een centrale positionering en vormt daarmee niet alleen maatschappelijk, maar ook fysiek het duurzame hart van de ontwikkeling. Het voorstel is om het gebouw te adresseren aan de Stadsweg, dit biedt aan de zuidzijde ruimte om een zonnige sfeervolle belevingstuin te kunnen realiseren. Het woonzorggebouw gaat plaats bieden aan 48 bewoners met een psychogeriatrische zorgindicatie (dementie) verdeeld in vier woongroepen en collectieve huiskamers en voorzieningen. Naast deze intramurale woongroepen worden 12 compacte VPT-appartementen gerealiseerd waar bewoners met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

Langs de zuid- en zuidwestzijde van het plangebied worden grondgebonden woningen voorgesteld, variërend in rij-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Als accent in dit woonprogramma wordt een kleinschalig gebouw voorgesteld met 21 levensloopbestendige appartementen.

Ten noorden van het woonzorggebouw is een hofje voorzien wat gevormd wordt door 16 geschakelde bungalows. Een besloten hofje met een mooi aangelegde collectieve buitenruimte welke zich opent naar de Stadsweg. Centraal in het hofje wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd waar bewoners allerlei activiteiten kunnen organiseren of bijvoorbeeld hun verjaardag kunnen vieren. Er wordt met deze inrichting balans gerealiseerd tussen beslotenheid en saamhorigheid, en wordt toch openheid gevonden bij de omgeving. De woningen in dit hofje worden voorgesteld in één bouwlaag met een kapverdieping. Hiermee wordt de ontwikkeling ruimtelijk en op een natuurlijke wijze aangesloten op de aanwezige historische lintbebouwing langs de Stadsweg naar Elburg. Alle primaire voorzieningen worden gerealiseerd op de begane grond van de woningen. De kapverdieping biedt plaats voor technische installaties en een multifunctionele ruimte, welke bijvoorbeeld ingericht kan worden als logeerkamer voor de kleinkinderen.

Kortom de voorgenomen planontwikkeling langs de Stadsweg en de Hokseberg biedt straks een heerlijke gedifferentieerde omgeving om te wonen, te zorgen en te leven!

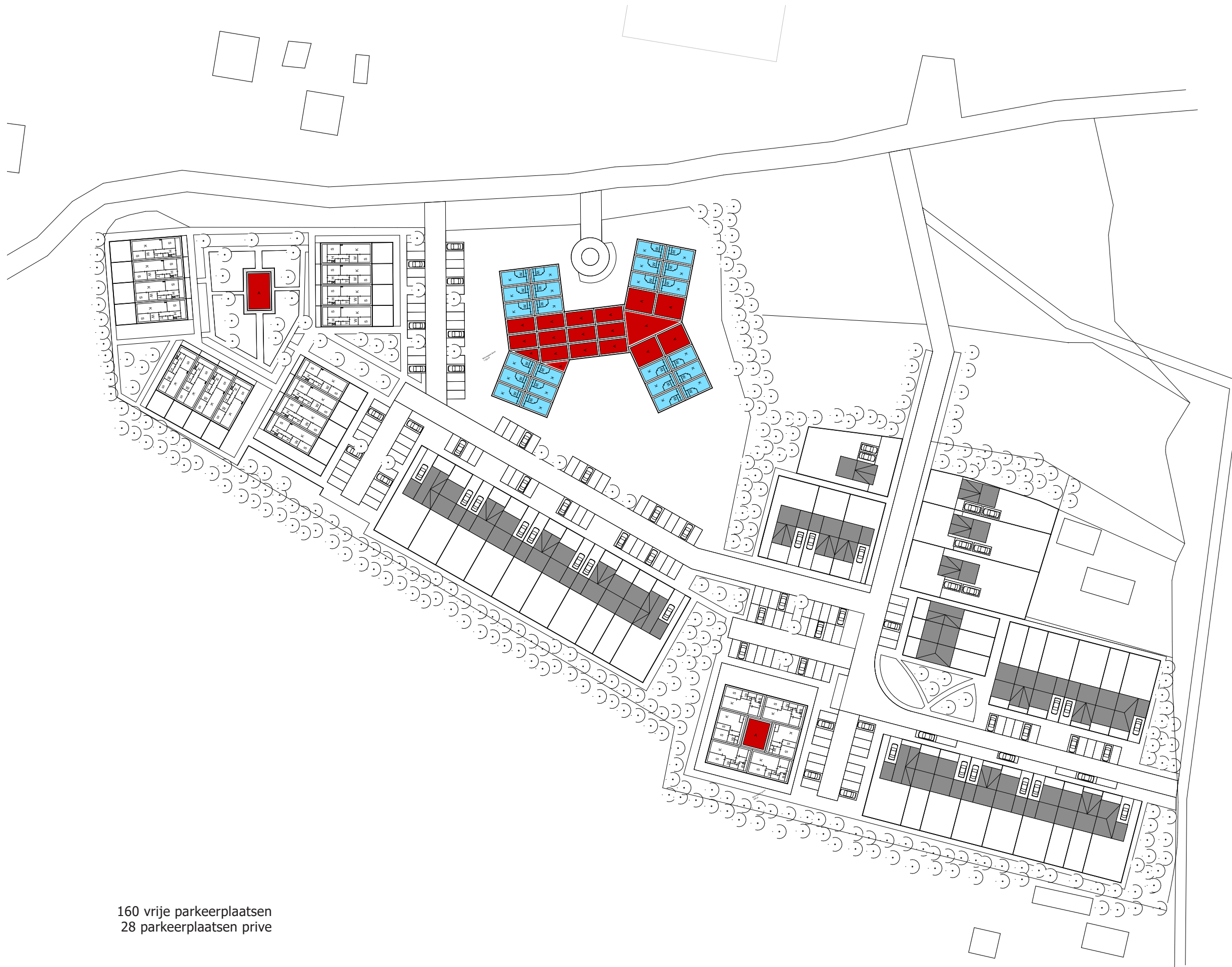








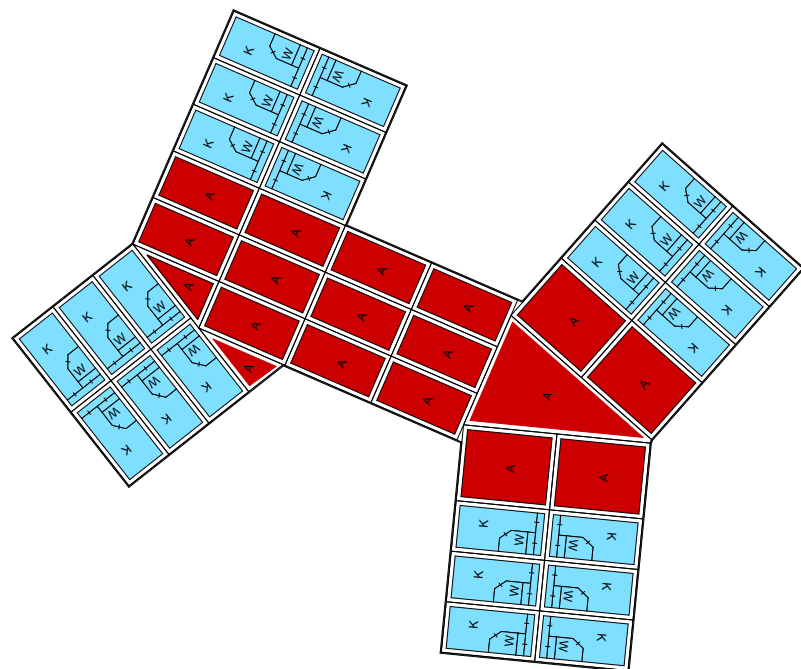




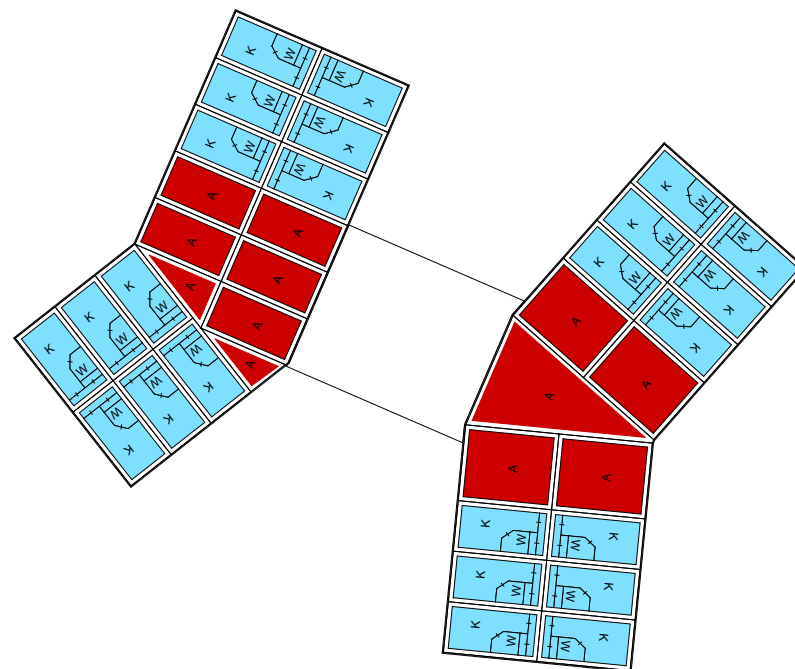
160 vrije parkeerplaatsen
28 parkeerplaatsen prive



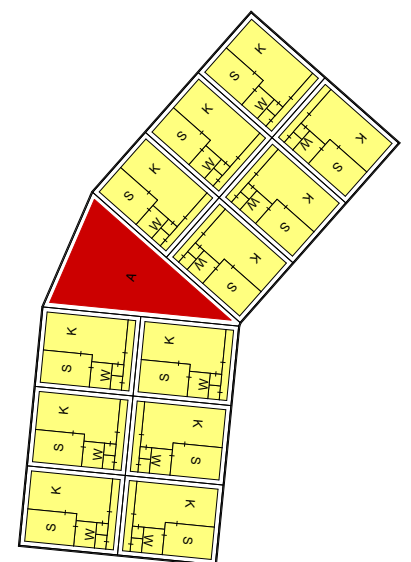
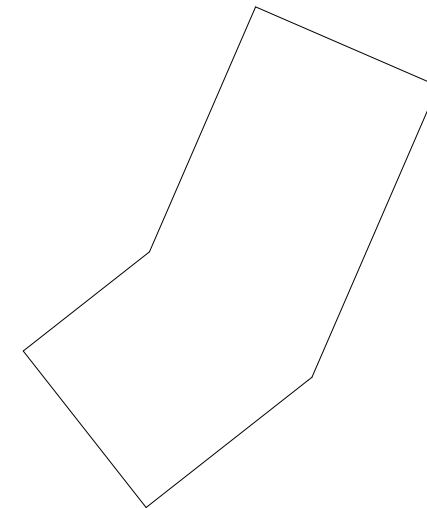




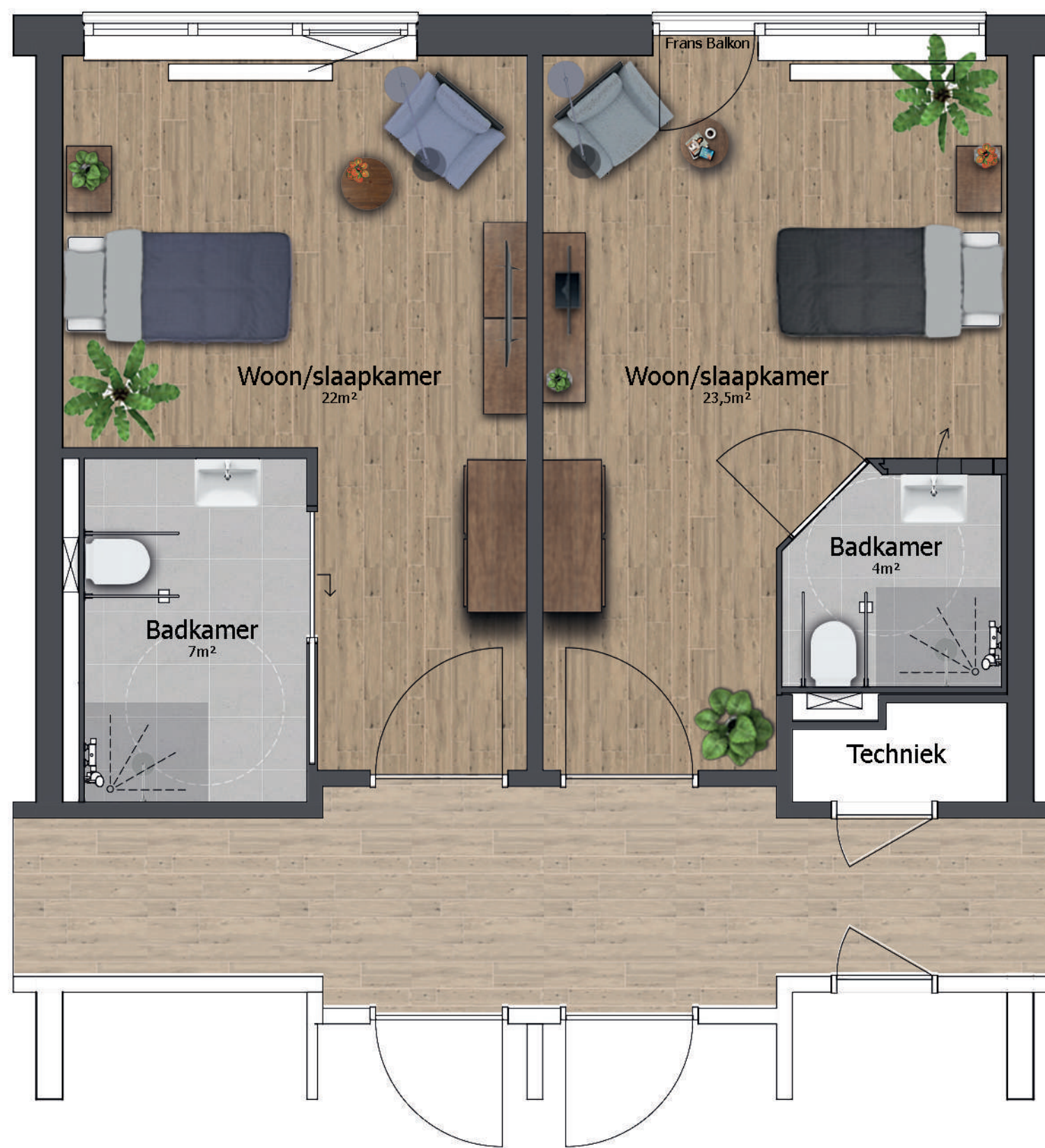
Verdieping 1



Verdieping 2



Verdieping 3

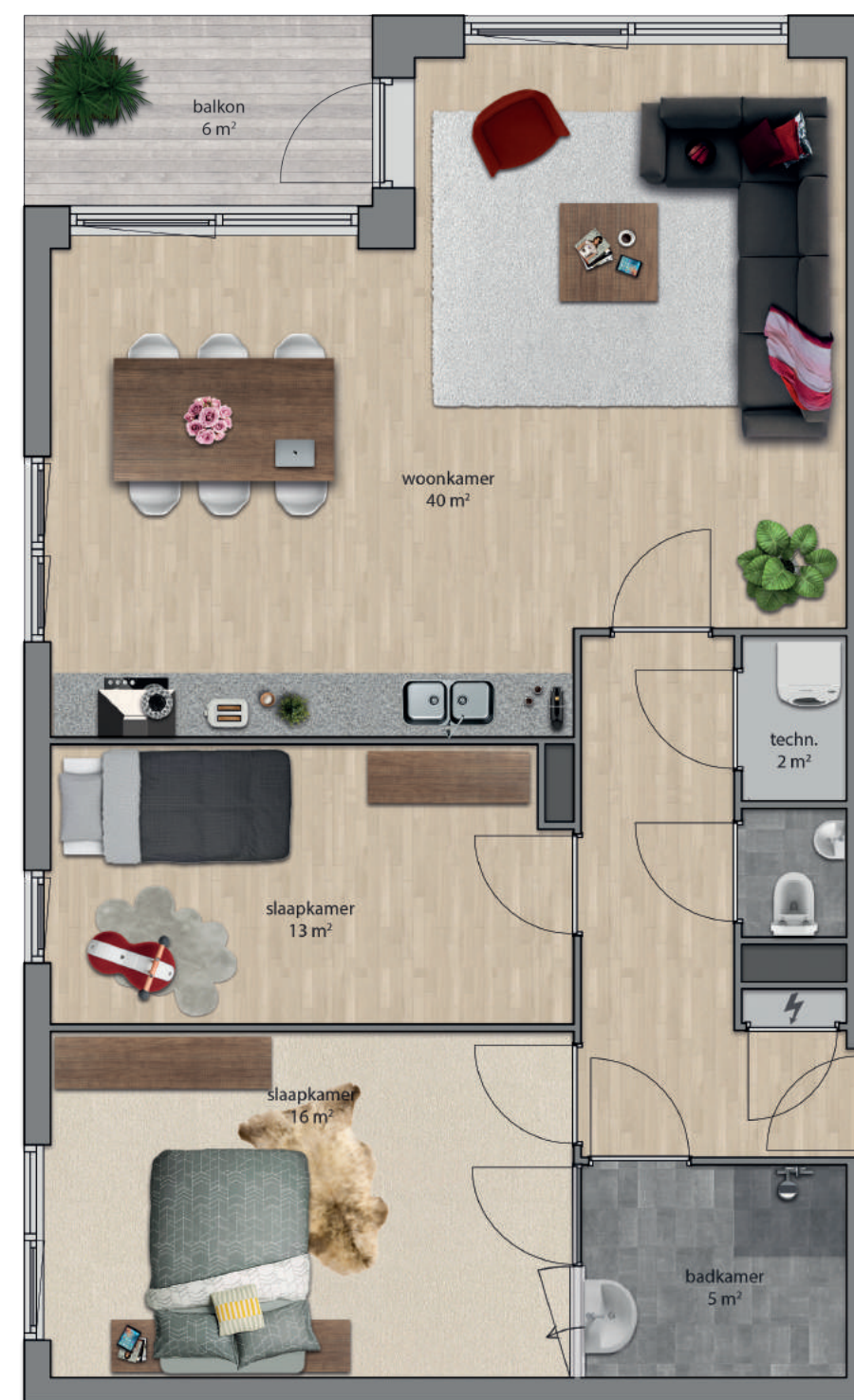




Woon-Zorg gebouw
13-12-2019

Zorg incl buurtcentr.	aantal modules	aantal bewoners	BVO module	BVO totaal	NVO module	NVO totaal	bebouwd oppervlakte
<i>begane grond</i>							
FW30 studio	24	24	42	1.008	31	744	1.008
FA30 algemeen	11		42	462	36	396	462
FA45 algemeen	4		59	236	53	212	236
FA30 algemeen stijgpunten	2		42	84	0	0	84
				1.790			
<i>verdieping 1</i>							
FW30 studio	24	24	42	1.008	31	744	0
FA30 algemeen	4		42	168	36	144	0
FA45 algemeen	4		59	236	53	212	0
FA30 algemeen stijgpunten	2		42	84	0	0	0
				1.496			
<i>verdieping 2</i>							
FA30 algemeen	1		42	42	36	36	0
FW45 appartement	12	12	59	708	45	545	0
FA30 algemeen stijgpunten	1		42	42	0	0	0
				792			
Totaal		60		4.078		3.033	1.790

Parkeren*	norm	aantal eenheden	aantal parkeer plaatsen				oppervlakte
Zorgstudio's	0,7	48	34				840
Appartementen wonen en zorg	0,7	12	8				210
Totaal		60	42				1.050



< 7800 >

Woonprogramma
13-12-2019

geschakelde bungalows incl buurtcentr.	aantal modules	aantal bewoners	BVO module	BVO totaal	NVO module	NVO totaal	bebouwd oppervlakte
<i>Geschakelde bungalows</i>							
G70	16	16	148	2.368	112	1786	1.408
SA60 Buurthuis	1		76	76	62	62	76
Totaal		16		2.444		1.848	1.484

Woonprogramma	aantal modules	aantal bewoners	BVO module	BVO totaal	NVO module	NVO totaal	bebouwd oppervlakte
<i>Urban Villa</i>							
FW60	7	7	78	546	70	490	78
SW70	15	15	84	1.260	74	1110	252
FA45 Algemene ruimtes	4		65	260	31	124	65
Bergruimte	1		165	165	218	218	165
Totaal		22		2.231		1.942	560

Woonprogramma	aantal modules	aantal bewoners	BVO module	BVO totaal	NVO module	NVO totaal	bebouwd oppervlakte
<i>Grondgebonden</i>							
EW5700x10000	20	20	171	3.420	131	2612	1.140
EW5700x11000	15	15	188	2.822	145	2174	941
Totaal		35		6.242		4.786	2.081

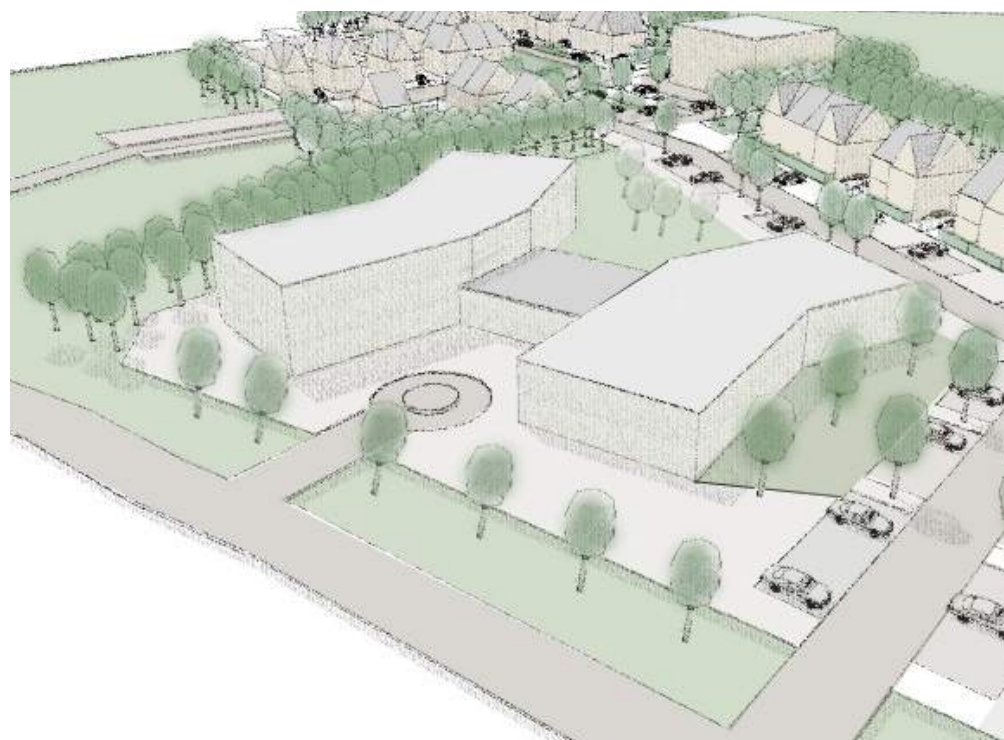
Parkeren*	norm	aantal eenheden	aantal parkeer plaatsen				oppervlakte
Geschakelde bungalows	0,7	16	11				280
Appartementen urban villa	0,7	22	15				385
rijwoningen (standaard)	2,4	28	67				1.680
rijwoningen (luxe)	2,5	7	18				438
Totaal		73	111				2.783



Impressie met zicht op woonwijk



Impressie met zicht op woonwijk



Impressie met zicht op zorggebouw