

Ruimtelijke onderbouwing bouw 23 zorgwoningen Alexanderhof Hapert



Datum:
27 december 2011

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.OVA5016ZwAlexndrhf-ONTW

Inleiding

Woningstichting de Zaligheden heeft een verzoek ingediend tot het realiseren van vervangende nieuwbouw voor de woningen rondom de Alexanderhof in Hapert. Het ontwerp is van Architectenbureau van Asten Doomen uit Tilburg. Het perceel is eigendom van WSZ. Omdat het plan enigszins afwijkt van het vigerend bestemmingsplan verzoekt WSZ tot planologische medewerking bij de gemeente Bladel. Om een beeld te geven van de consequenties is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Integraal gebiedsprofiel

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Medio 2011 zijn in een stedenbouwkundige visie voor het centrum van Hapert ruimtelijke ambities vastgelegd. Daarin staat centraal; het opnieuw zichtbaar maken van historische structuren (het lint) en het versterken van identiteitsdragers voor het dorp. Er is goed gekeken naar wat “Hapert-eigen” is. Door juist op die onderdelen in te zetten kan het bijzondere karakter van Hapert versterkt worden en zich blijven onderscheiden ten opzichte van de omliggende kernen. Voor het centrum van Hapert zijn drie karakteristieke gebieden benoemd; de (Alexander-)Hof, de Markt en een (nieuw te maken) Brink. Drie bijzondere en herkenbare gebieden welke verbonden worden door een traditioneel lint. De uniciteit van deze gebieden is in de huidige situatie moeilijk waarneembaar. Door in toekomstige ontwikkelingen in te zetten op het versterken van deze bestaande kenmerken, wordt het karakter van Hapert versterkt met voelbare en zichtbare verschillen.



Alexanderhof

Het beeld van de Alexanderhof wordt bepaald door een groen grasveld met hoge bomen. Centraal in de hof staat een kiosk en parkeren geschiedt in het hof achter lage groene hagen. De bestaande bebouwing aan de hof is divers en weinig expressief. Aan de zuid- en westzijde ligt een lage aaneengesloten bebouwing. Dit is de bebouwing welke nu in aanmerking komt voor vervangende nieuwbouw. Aan de noord- en oostzijde is de bebouwing meer divers. D'n Tref heeft daar haar entree. In de stedenbouwkundige visie voor Hapert wordt de Alexanderhof als een belangrijke ontwikkelpotentie gezien om het bijzondere karakter te versterken, zowel op gebouwniveau als op niveau van de openbare ruimte. Met de ontwikkelingen in de Alexanderhof kan een concrete start worden gemaakt met het herdefiniëren van het centrum van Hapert.





Situatietekening bestand

De woningen worden geprojecteerd rondom het sterke groene karakter van de Alexanderhof.
Bestaande structuren blijven in deze fase behouden voor zowel groen als rood.



Nieuwe situatie 23 zorgwoningen

Integraal projectprofiel

Ten opzichte van de bestaande situatie waarin zich 20 verouderde seniorenwoningen bevinden, zullen na afronding van het project 23 toekomstbestendige zorgwoningen met 24 uren zorg beschikbaar zijn. Vanwege de toenemende vergrijzing is ervoor gekozen om het woningaanbod in Hapert voor deze doelgroep te laten toenemen. Dit levert gewenste (Hapertse) doorstroming in de woningmarkt op.

De bouwmassa van het nieuwe plan valt nagenoeg volledig binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan. Onderstaande correcties worden doorgevoerd:

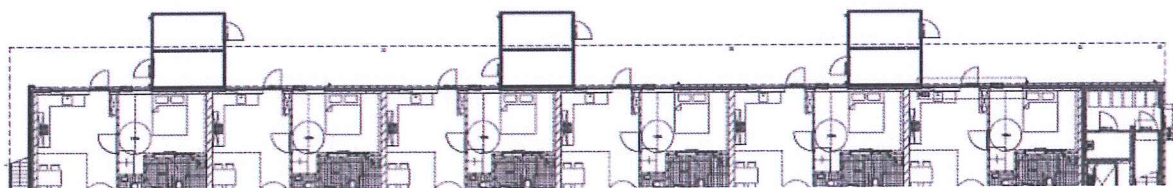
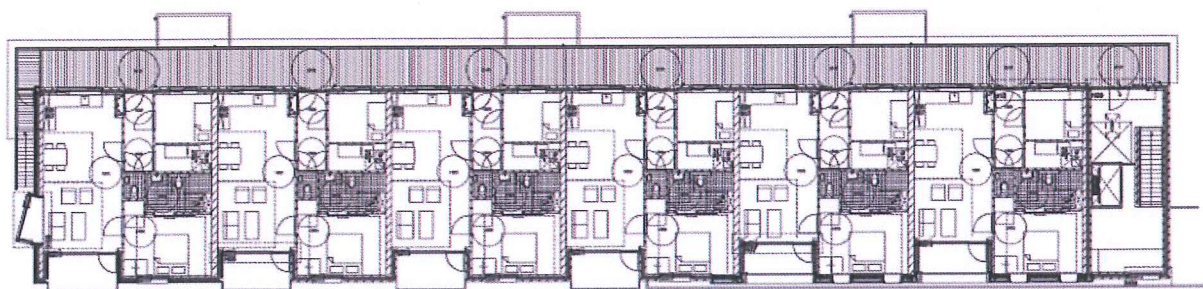
- Door de toevoeging van 3 extra zorgwoningen is sprake van een afwijking. Alsmede het gestapeld uitvoeren van de 12 woningen in blok A van het plan.
- De stedenbouwkundig gewenste accenten aan de koppen van de Alexanderhof (de entree van het hof) vallen buiten het bebouwingsvlak.
- De bergingen direct achter de woningen en appartementen binnen en buiten het bebouwingsvlak kennen een hoogte van 3,15 oftewel binnen de 10% marge van de vigerende eis van 3 meter.
- De bergingen ter plaatse van de binnenhoek kennen een maximale hoogte van 3 m.

Er is voor extra woningen gekozen omdat de behoefte aan zorgwoningen als gevolg van de vergrijzing groot is. Daarnaast heeft de doelgroep behoefte aan differentiatie qua woonvorm. Naast grondgebonden zorgwoningen zijn 6 bovenwoningen ontworpen (bereikbaar via lift)

De huidige bestemming is wonen, de nieuwe bestemming blijft wonen.

Bouwvolume en bouwhoogtes

De woningen zijn opgebouwd circa 7,8/9 bij 10 meter. De bouwhoogte is 2 bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt circa 6,5 meter boven maaiveld.



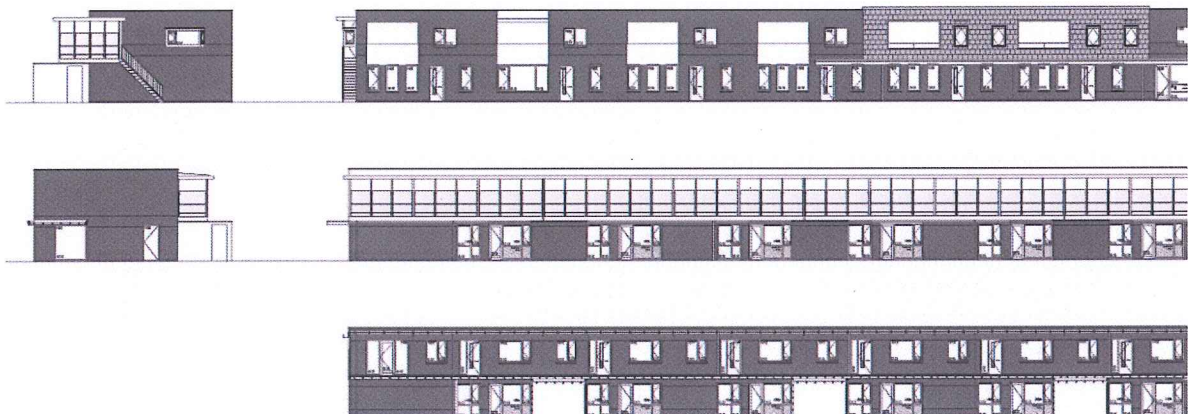
Plattegrond bouwblok A

Stedenbouwkundig concept

Wonen aan de nieuwe Alexanderhof staat centraal! Een min of meer besloten karakter wordt nagestreefd, georiënteerd op het centrale groen. De Alexanderhof wordt als een herkenbaar stedenbouwkundig ensemble aangehaakt op de bestaande dorpstructuur met formele en informele verbindingen. Een referentie van een Begijnhof is een bruikbaar thema. Een samenhangende bebouwing in een integere architectuur. De oriëntatie van de woningen op het collectieve groen zijn niet alleen visueel maar ook functioneel. De “entrees” van de hof verdienen hierin bijzondere aandacht. Waar in historische Begijnhoven sprake is van formele poorten zijn de entrees van de Alexanderhof expressieloos in de dorpse structuur verweven. Het nieuwe ontwerp creëert uitgangspunten om de Alexanderhof in de toekomst “af te maken” volgens de stedenbouwkundige ambities.

Architectonisch concept

In historische voorbeelden van Begijnhoven zien we een aantal architectonische thema's:
Gericht op groene hof | Eenvoudige architectuur | Kleine gevelopeningen | Repetitie | Hoeken en poorten



In het ontwerp voor de nieuwbouw zijn deze thema's ingezet zonder te vervallen in historiserende architectuur. Daarmee krijgt de nieuwe Alexanderhof een eigentijdse uitstraling die past in de huidige tijdgeest. Functioneel en praktisch maar ook mooi en zorgvuldig gedetailleerd. Duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid liggen ten grondslag aan het ontwerp. De nieuwe Alexanderhof biedt plaats aan 23 woningen in vier varianten, variërend van grondgebonden woningen met een eigen tuintje tot bovenwoningen. Alle woningen zijn voor iedereen bereikbaar door aanwezigheid van ruime trappen en een lift. Daarmee kan 24 uren zorg prima geboden worden en zijn de woningen bereikbaar voor een brede doelgroep. Het plan voorziet tevens in een aantal woningen met mantelzorgvoorzieningen.



Kleuren en materialen

Om de architectonische eenheid te versterken is gekozen voor een beperkt materiaal- en kleurgebruik. Witte bakstenen gevels met zwarte accenten vormen een decor voor de groene Alexanderhof. Op de verdiepingen van de grondgebonden woningen bevinden zich aan de achterzijde geen ramen. De galerij van de bovenwoningen is voorzien van mat glas. Dat alles om de privacy naar aangrenzende percelen te waarborgen. Accenten van zwart keramische dakpannen en dakgoten geven het plan een aangename schaal. Kleinschalige gevelopeningen en zorgvuldig gedetailleerde houten kozijnen bepalen verder het beeld.



De Welstandscommissie heeft met het ontwerp ingestemd.

Beleidsanalyse

Het plan om 23 zorgwoningen te realiseren past binnen het gemeentelijk beleid. Door WSZ is het ontwerp gepresenteerd aan de omgeving en is positief ontvangen. Uit de presentatie blijkt dat de behoefte erg groot is.

Waarden

Flora en Fauna

Het bouwplan wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande woningen en zal daardoor geen invloed hebben op de flora en fauna in het gebied. De bestaande bomenstructuur blijft intact.

Archeologie

Het plangebied kent een lage trefkans op de indicatieve kaart van Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant. De woningen worden op dezelfde locatie herbouwd. De ondergrond is al geroerd. Om deze reden wordt het niet nodig geacht een archeologisch onderzoek te plegen.

Cultuurhistorische waarden:

In dit plangebied liggen geen beschermde monumenten, geen MIP-panden en geen panden of objecten van bepaalde cultuurhistorische waarde;

Water

In vergelijking met de verharding van het plangebied tussen de bestaande situatie en het nieuw bouwplan is er een geringe toename van het aantal verharde m2. Onderstaande tabel toont de verschillen:

Afmetingen in m2		Afmetingen in m2	
nieuw		bestaand	
Oppervlakte totaal (perceel WSZ)	3040	dakoppervlak	1310,5
dakoppervlak bouwblokken	1781,9	terreinverharding	710,5
terrein verharding (incl. 10m2 terras per woning)	848,3	onverhard	600
onverhard oppervlak	409,8		

Dakoppervlak bouwblok A is inclusief galerij. Afmeting van de berging is het deel wat nog onder de galerij uitsteekt!

Tabel: verharding oppervlakte Alexanderhof perceel WSZ.

Volgens het beleid van Waterschap de Dommel valt deze toename binnen de marges waardoor geen aanvullende infiltratievoorzieningen getroffen hoeven worden. Bij een eventuele toekomstige herinrichting van het openbaar gebied kunnen voorzieningen opgenomen worden.

In het plangebied en voor rekening van de ontwikkelende partij(en), zijn de volgende randvoorwaarden in acht genomen bij het herontwikkelen van het plangebied:

- Het vuil- en het hemelwater wordt in pandig gescheiden verzameld en aangeboden aan de perceelgrens.
- Het vuilwater wordt verder afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.
- Het hemelwater wordt aan de perceelgrens aangeboden en verder afgevoerd via bestaande riolen.

Overige planologische aspecten

Parkeren:

Aangeven dat als gevolg van de geringe toename met 3 woningen én het feit dat ter plaatse meer mensen komen te wonen met een zorgvraag, zal dit plan niet leiden tot een toename van de parkeerbehoefte. In het in de toekomst te maken herinrichtingsplan zal zo rekening worden gehouden met de dan gewenste parkeervoorzieningen.

Volkshuisvesting:

De bestaande 20 bejaardenwoningen worden gesloopt. Hiervoor komen 23 woningen meer zorggerelateerde woningen terug. Met de toename van 3 woningen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma rekening gehouden. Dit programma is afgestemd met regio én provincie.

Duurzaamheidscriteria:

Het project zal gaan voldoen aan de GPR score 7. Dit betekent dat Woningstichting de Zaligheden de woningen extra gaat voorzien in energiebesparende maatregelen en overige extra duurzaamheidsmaatregelen. Voor de gehele ontwikkeling Alexanderhof en omgeving is door de provincie een ISV subsidie toegekend.

Kabels en leidingen

Tijdens de bouw dienen maatregelen te worden genomen om de aanwezige kabels, leidingen en riolering te beschermen. Ten behoeve van de nieuwe (huis)aansluitingen op de hoofdleidingen dienen de initiatiefnemers contact op te nemen met de betreffende

nutsbedrijven/aanbieders. Deze kosten worden bilateraal afgehandeld en behoren derhalve niet tot de exploitatieovereenkomst.

Economische haalbaarheid:

Met aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de aan dit project verbonden kosten worden verhaald. Ook worden de mogelijke planschadekosten als gevolg van de planologische wijziging op verzoeker afgewenteld. Hiermee is de financiële haalbaarheid afdoende geregeld.

Afval

Het afval beleid is gericht op preventie en hergebruik. Voor dit bouwinitiatief kunnen de volgende relaties worden gelegd:

- Gebruik van secundaire en te hergebruiken grondstoffen.
- Toepassing herbruikbare materialen met hoge restwaarde.
- Voorkomen dat bouw- en sloopafval ontstaat door flexibel en demontabel te bouwen.
- Gescheiden inzameling van bouwafval.

Energie

Het beleid richt zich op het verminderen van de energievraag, het gebruik van duurzame energiebronnen en het efficiënt omgaan met het gebruik. Voor dit bouwinitiatief kan dit bereikt worden door:

- Beperken van het energiegebruik.
- Optimaal gebruik maken van passieve energie.

Geluid

Het plangebied is getoetst aan de Wet geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen binnen zones van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen in de zin van de Wet geluidhinder. Er hoeft derhalve in dit kader geen toetsing plaats te vinden.

Lucht

Het Besluit luchtkwaliteit is in 2001 van kracht geworden. In dit Besluit zijn voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolstofmonoxide (CO) en lood (Pb) grenswaarden en plandrempels opgenomen waaraan getoetst moet worden. Een grenswaarde is een waarde die de gemeente in acht moet nemen; de gemeente dient bij bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen te toetsen of deze grenswaarde overschreden wordt. Een plandrempeel is een waarde die hoger ligt dan de grenswaarde.

Bij overschrijding van de plandrempeel dient de gemeente een plan van aanpak op te stellen om de kwaliteit van de buitenlucht te verbeteren.

Voor het plangebied is de luchtkwaliteit voor 2015 in beeld gebracht. Er wordt voldaan aan de relevante normen uit het Besluit luchtkwaliteit.

Bodem

Op deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de woningen gerealiseerd kunnen worden zonder aanvullende onderzoeken.