

**Stedenbouwkundig plan
Woonzorgvoorziening
Adullam**

Inhoudsopgave

1. **Aanleiding**

2. **Stedenbouwkundige inpassing in uitbreidingsgebied Binnenveld**
 - 2.1 **Randvoorwaarden**
 - 2.2 **Locatieafweging**
 - 2.3 **Beoogde locatie**
 - 2.3.1 **Alternatieven**
 - 2.3.2 **Afweging alternatieven**
 - 2.3.3 **Conclusie**

3. **Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassing**

4. **Stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen op de beoogde locatie**
 - 4.1 **Inpassing in Binnenveld**
 - 4.2 **Positie gebouwen**

1. Aanleiding

De stichting Adullam heeft in 2010 de gemeente Zwartewaterland gevraagd of in Genemuiden een locatie beschikbaar is voor het opstarten van een nieuwe vestiging. Het perceel dat Adullam wil kopen, moet geschikt zijn voor de vestiging van een woonzorgvoorziening met woonruimtes voor 28 meervoudig gehandicapte bewoners, ruimte voor dagbesteding voor 25 gebruikers en ruimtes voor begeleiding en behandeling.

2. Stedenbouwkundige inpassing in uitbreidingsgebied Binnenveld

2.1 Randvoorwaarden

Voorwaarden voor het bepalen van de meest geschikte locatie zijn:

Voor Adullam

- mogelijkheden voor integratie, doordat de bewoners van de zorgvoorziening activiteiten kunnen ontplooiën en gebruik maken van voorzieningen in de naastgelegen wijk. Stimuleren van omgekeerde integratie, zodat bewoners uit de naastgelegen wijk de woonzorgvoorziening bezoeken. Bijvoorbeeld voor een kleine kinderboerderij of verkoop van producten die op de dagbesteding worden gemaakt;
- rustige en prikkelarme omgeving;
- groot genoeg voor het realiseren van benodigde gebouwen met verschillende functies plus buitenvoorzieningen;
- locatie biedt mogelijkheden voor het realiseren van o.a.:
 - o een waardig thuis voor wonen en werken;
 - o geen instellinguitstraling;
 - o een duurzaam gebouw;
 - o buitenruimte met groene uitstraling.

Voor de gemeente

- inbreidingslocatie (provinciaal beleid om nieuwbouwmogelijkheden eerst binnenstedelijk te zoeken) of een locatie passend binnen de gemeentelijke structuurvisie;
- als geen binnenstedelijke locatie voor handen is, geldt de Stadsrandvisie Genemuiden (die in samenwerking met provincie is opgesteld) als richtinggevend.



Afb. 1 Uitsnede Zuidrand (bron: Stadsrandvisie Genemuiden 6 oktober 2011)

- bij voorkeur in de nabijheid van het woonservicegebied;
- passend binnen structuur van toekomstige uitbreiding;
- realisatie met zo weinig mogelijk voorinvestering voor de aanleg van openbare voorzieningen, zoals water, groen en wegen.

2.2 Locatieafweging

De eerste voorkeur van Adullam en gemeente was een locatie in Tag West, dicht bij de nieuw te bouwen kerk van de Hersteld Hervormde Gemeente (locatie 1). Onderhandelingen tussen Adullam en de grondeigenaar leidden echter niet tot overeenkomst.

Vervolgens zijn de volgende overige locaties in Genemuiden onderzocht:

2. bedrijventerrein Zevenhont

+ grootte van beschikbare percelen

- veiligheid, bereikbaarheid, hinder van zwaar verkeer, hinder van lawaai, geen woongebied, precedentwerking

3. boerderij Krommesteeg 1

+ grote kavel, perceel is beschikbaar, gemeente-eigendom

- ver van woongebied, naast drukke weg, waardoor hinder van verkeer (lawaai, veiligheid)

4. Binnenveld

+ kavel beschikbaar, perceelsgrootte nog te bepalen, ruimte voor tijdelijke vestiging, medewerking door grondeigenaar, inpasbaar in de stedenbouwkundige schets die al voor Binnenveld is opgesteld, prijs, integratie mogelijk door dicht bij woongebied, omringd door groenzones, bij woonservicegebied (zorg, diensten, activiteiten)

- als eerste in open terrein



Afb. 2 Onderzochte locaties

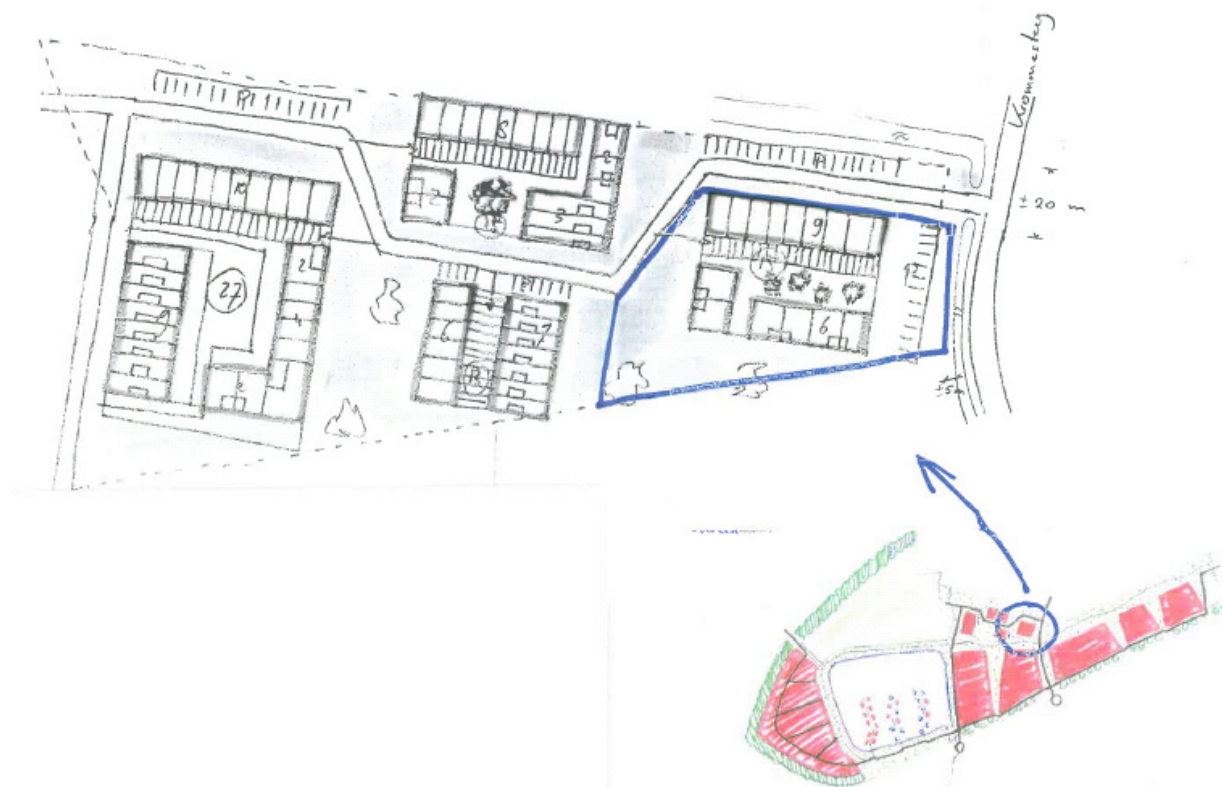
Na deze afweging van de locaties blijkt dat Binnenveld het meest voor de hand liggende gebied voor de vestiging van Adullam is. Het Binnenveld is sinds een aantal jaren één van de beoogde uitbreidingslocaties van Genemuiden. In 2009 is de stedenbouwkundige schets voor Binnenveld opgesteld.



Afb. 3 Stedenbouwkundige schets Binnenveld

2.3 Beoogde locatie

De locatie die in Binnenveld optimaal voldoet aan de randvoorwaarden ligt aan de rand van het plangebied en past binnen de stedenbouwkundige schets en bijbehorende verkavelingsprincipe:

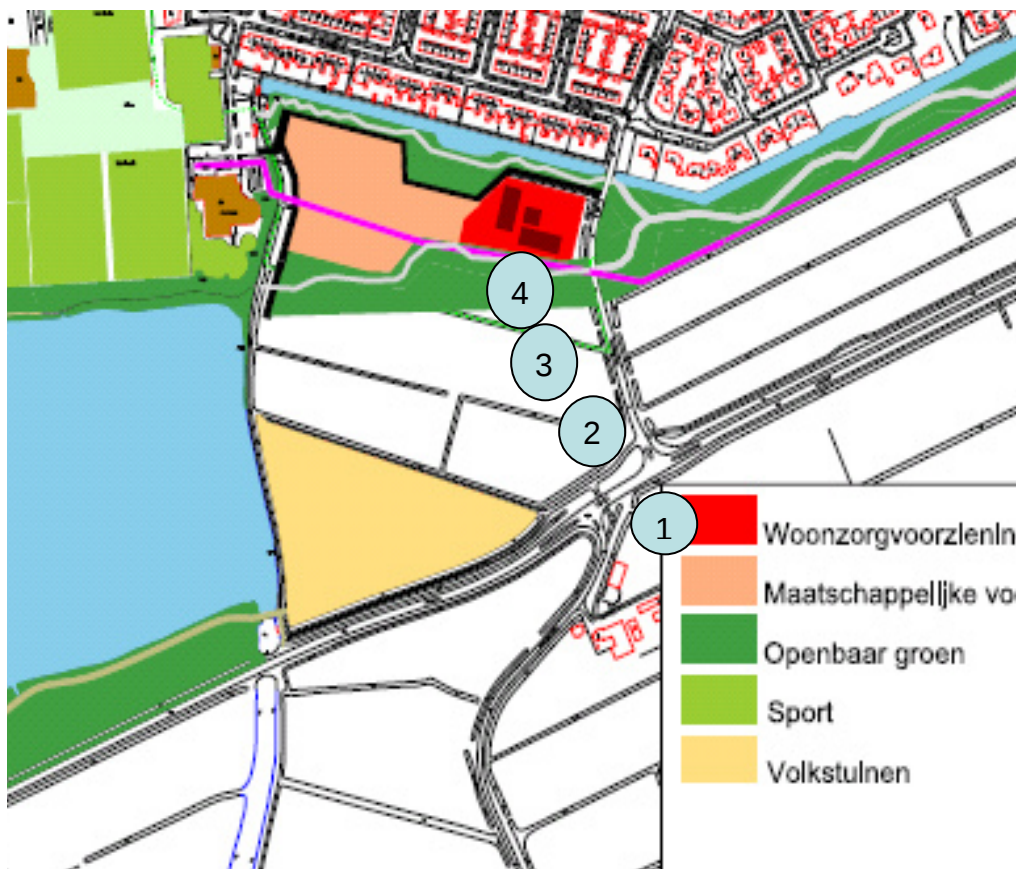


Afb. 4 Verkavelingsprincipe

2.3.1 Alternatieven

De direct aanwonenden van het plangebied uit de Prins Clausstraat zijn tijdens diverse gesprekken en bijeenkomsten betrokken bij de planvorming. Zij geven aan grote moeite te hebben met de beoogde locatie en hebben gevraagd om de mogelijkheden voor een alternatieve plek te onderzoeken. Daarbij hanteren zij als uitgangspunt om de voorziening zover mogelijk van hun woningen te realiseren. De aangedragen alternatieven zijn:

1. boerderij Visscher (Krommesteeg 1);
2. hoek Krommesteeg/Randweg;
3. aan de andere kant van de groenstrook/wandelroute;
4. gasleiding verleggen en bouwperceel opschuiven.



Afb. 5 Alternatieven

2.3.2 Afweging alternatieven

1. Voormalige boerderij 'Visscher'

De gemeente is in het bezit van de boerderij aan de Krommesteeg 1. Stichting Adullam zou deze locatie kunnen kopen van de gemeente om hier de huisvesting te realiseren. Voor Adullam is deze plek echter geen optie en was bij de locatie afweging (zie Afb. in 2.2) al afgevalen. Hiervoor heeft Adullam verschillende redenen aangegeven. Adullam wil de toekomstige bewoners laten integreren in de buurt, in de samenleving van Genemuiden. De beweging richting de kern van Genemuiden wordt bemoeilijkt doordat de drukke Randweg overgestoken moet worden. De locatie ligt, niet alleen door de afstand, maar ook door deze barrière, te ver van de 'bewoonde wereld'. Adullam heeft juist als wens om niet 'weggestopt' te worden. Tevens is de Randweg een drukke weg, waar veel verkeerslawaaï vanaf komt. Aangezien de bewoners in een prikkelarme omgeving moeten leven, werkt dit extra negatief.

2. Hoek Krommesteeg / Randweg

Schuin tegenover de boerderij Visscher ligt een ander alternatief: de hoek Krommesteeg / Randweg. Deze locatie ligt in het toekomstige uitbreidingsgebied Binnenveld. Naast het feit dat Adullam ook hier geen prikkelarme omgeving vindt, past deze locatie niet in de Stadsrandvisie. De toekomstige uitbreidingen van Binnenveld worden opgebouwd vanaf de kant van de bebouwing. Vanaf oudsher worden dorpen en steden van binnenuit uitgebreid. Omdat toekomstige woningbouw nog een aantal jaren op zich zal laten wachten is deze locatie te ver van de bestaande kern.

3. Ten zuiden van de groenstrook / wandelroute

Ook het verleggen van de locatie richting de andere kant van de groenstrook / wandelroute voorziet in bebouwing te ver weg van de bestaande bebouwing. Een relatief klein stuk opschuiven is niet mogelijk omdat niet over de gasleiding gebouwd mag worden. Evenals de locatie 1 en 2 past deze locatie niet binnen de stadsrandvisie. Ook beperkt deze locatie de mogelijkheden voor een verdere verkaveling van de beoogde woningbouwscheg in de stedenbouwkundige schets.

4. Verleggen gasleiding

Als laatste alternatief is bekeken of de gasleiding verlegd kan worden, zodat meer ruimte ontstaat en mogelijke verschuiving toch plaats kan vinden. Uit onderzoek is gebleken dat dit een zeer kostbare aangelegenheid is. Het verschuiven van de groene zone heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige schets.

In alle vier gevallen ontstaat een vrije ruimte achter de Prins Clausstraat. Die ruimte zal op termijn worden bebouwd en de bewoners zullen naar verwachting daartegen beroep of bezwaar aantekenen. De woningen zullen dicht bij de Clausstraat komen dan de nu geprojecteerde gebouwen van Adullam.

2.3.3 Conclusie

Het realiseren van nieuwbouw voor Adullam op één van de alternatieve locaties levert voor de bewoners aan de Prins Clausstraat voor de korte termijn op dat bebouwing niet direct achter hen plaats vindt. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is gebaseerd op het creëren van een goede ruimtelijke kwaliteit voor nu en in de verre toekomst. Met dat beleid als uitgangspunt heeft de oorspronkelijke locatie (die naadloos past binnen de stedenbouwkundige schets voor Binnenveld) de voorkeur. Hier van afwijken betekent weliswaar dat voorlopig een open ruimte blijft liggen tussen Adullam en de Prins Clausstraat. Echter, de definitieve invulling van die open ruimte zal bestaan uit woningbouw die dicht bij de Prins Clausstraat komt dan nu Adullam is geprojecteerd.

3. Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassing

Hieronder worden de verschillende uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassing en inrichting weergegeven:

1. Stadsrandvisie

De gemeente Zwartewaterland heeft een stadsrandvisie in ontwikkeling. Deze stadsrandvisie geeft, behalve de ligging van de voorziening, geen specifieke randvoorwaarden voor de locatie zelf mee.

2. Verkeer

- Profiel nieuwe weg tussen Krommesteeg en zwembad

Hoewel er nog geen wegencategorisering is vastgesteld voor het Binnenveld, ligt het voor de hand dat de weg de functie erftoegangsweg A krijgt. Dat wil zeggen een profiel met rode fietsstroken. Een profiel van 1,25 meter fietsstrook, 4 meter rijstrook en weer 1,25 meter fietsstrook. Maximum snelheid wordt 30 km/uur.

- Tracé nieuwe weg

De huidige schets van het Binnenveld gaat uit van een tracé met een slinger. Dat remt het verkeer en is duurzame veiligheidsoplossing.

- Aansluiting op de Krommesteeg

De Krommesteeg is, evenals de nieuwe weg langs Adullam, een erftoegangsweg A. De aansluiting op de Krommesteeg wordt daarom geen voorrangskruispunt, maar een gelijkwaardige kruising, uitgevoerd met een plateau. Op de Krommesteeg is de maximum snelheid 80 km/uur. De aansluiting van de nieuwe weg maakt dat de bebouwde komgrens verschoven moet worden.

- Parkeren

De voorkeur heeft een eigen parkeerterrein bij Adullam. Het oversteken van mensen wordt hierbij vermeden.

- Aansluiting direct op Krommesteeg

Een aansluiting van bijvoorbeeld het parkeerterrein van Adullam direct op de Krommesteeg moet worden uitgevoerd als uitritconstructie. Ook hiervoor zal dan de bebouwde komgrens verschoven moeten worden.

- Voetpad langs Krommesteeg.

Op termijn komt er een voetpad langs de Krommesteeg. Dit zal aan de oostzijde gerealiseerd worden, omdat daar berm het breedst is.

- Huidige drempel

De plek van een snelheidsremmer moet worden bekeken in relatie tot de aansluiting van de nieuwe weg en de eventuele extra aansluiting op de Krommesteeg.

3. Groen

De volgende uitgangspunten moeten gehanteerd worden:

- Bebouwing in groene setting: onderdeel van woonvlek met bouwblokken in het groen;
- Doorzichten richting polder creëren;
- Groenblauwe gordel vormt overgang naar bestaande bebouwing;
- 20 meter afstand tussen insteek zuidwal sloot en kavelgrens;
- Vrije ruimte van 5 meter langs watergang aanhouden voor onderhoud.

4. Water

- Regenwater wordt niet naar de zuivering afgevoerd. Het regenwater van daken wordt als schoon beschouwd en kan rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd worden. Regenwater afkomstig van wegen kan mogelijk vervuiling meenemen. Echter in woonwijken is de kans op vervuiling van oppervlakte water door afstroming relatief klein. Gestreefd wordt om middels natuurlijke voorzieningen als een wadi of een bodempassage het risico op vervuiling te beperken;
- Gelet op het uitgangspunt om het water in de wijk te houden mag het verhard oppervlak per perceel maximaal 60% bedragen.

5. Civiele techniek

- Gasleiding ter hoogte van kavel blijft liggen.

6. Bouwprogramma

- Gevel zo ver mogelijk vanaf de Clausstraat.
- Het huidige bestemmingsplan bevat geen beeldkwaliteitsplan. Over de beeldkwaliteit vindt apart overleg en afstemming met de welstandsommissie plaats.

7. Milieu en duurzaamheid

- EPC conform landelijke norm. Beperken van energiegebruik is speerpunt binnen de gemeente Zwartewaterland. Tijdens het ontwerpproces wordt in gezamenlijk overleg bepaald op welke manier het energiegebruik wordt beperkt en op welke wijze dit zichtbaar wordt gemaakt;

- In het ontwerp van een woning moet ruimte worden gereserveerd voor de afval inzamelmiddelen voor restafval, gft, oud papier en kca;
- Aantonen van de duurzaamheidsprestatie middels bijvoorbeeld de rekenmethode DPL.

4. Stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen op de beoogde locatie

4.1 Inpassing in Binnenveld

Het stedenbouwkundige plan voor Binnenveld is sinds 2006 in ontwikkeling en heeft zijn vorm gekregen in de stedenbouwkundige schets uit 2009. De ruimtelijke kwaliteiten van het Varkensgat met zijn groene omzoming worden zo veel mogelijk doorgezet in het Binnenveld door een groene zone die van het Varkensgat in noordoostelijke richting loopt tot Zevenhont. Op deze manier wordt een groene verbinding gemaakt tussen het rondje Varkensgat en het Zevenhontpark. In het stedenbouwkundig plan is een duidelijk onderscheid tussen de noordzijde van de groene zone en het gebied ten zuiden van de groene zone. Het noordelijk gebied, dat veel kleiner is dan het zuidelijke gedeelte, bestaat uit een aantal clusters met woningen in het groen. Tussen de clusters wordt doorzicht geboden vanaf de bestaande woningen richting de groene zone. De ontwikkeling aan de zuidzijde bestaat uit grotere bouwvlakken (scheggen) die gescheiden worden voor groene zones (wiggen) in noord-zuid richting. Ook zal er aan het Varkensgat zelf bewoning gaan plaats vinden.

Het stedenbouwkundige plan is de drager van een ontwikkeling van Binnenveld tot woongebied. Om tot dit stedenbouwkundige plan te komen is intensief overleg gevoerd met de omwonenden en overige betrokkenen. Directe wensen van omwonenden en betrokkenen en op- en aanmerkingen zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt. In het overleg hebben meerdere uitwerkingen plaats gevonden. Het uiteindelijke verkavelingsprincipe van het deelgebied (zie afb. 4 'verkavelingsprincipe') tussen de groene zone en Prins Clausstraat bestaat uit geclusterde bebouwing zonder voortuinen maar met achtertuinen en een gemeenschappelijk groen gebied centraal binnen het cluster. De bebouwingen langs de oost-westelijke verbindingsweg zijn hoofdzakelijk parallel aan de weg georiënteerd. Het parkeren is opgelost in parkeervakken aan de verbindingsweg. In deze parkeervakken vindt dwarsparkeren plaats omkaderd door groene hagen.

4.2 Positie gebouwen

De locatie van Adullam bevindt zich in het noordelijke gedeelte van het plangebied aansluitend aan de plek waar de Krommesteeg bij de bebouwde kom van Genemuiden komt.

Dit is een bijzondere plek in het plangebied omdat de gebouwen die op deze plek komen een gebouwde drager moeten worden voor het groene lint. De groene ruimte die zich aan de zuid- maar vooral ook aan de oostzijde bevindt, dient een stevig en herkenbaar accentpunt te krijgen in de vorm van formele gebouwen. Deze karakteristieke gebouwen versterken de herkenbaarheid van het gebied en geven een gezicht aan de wijk die op het Binnenveld zal ontstaan.

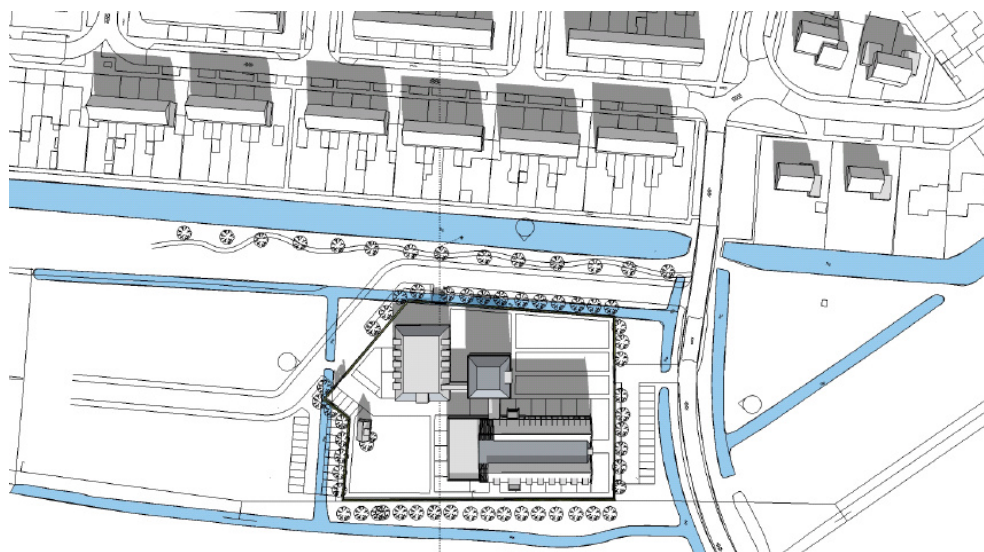
Bij de ontwikkeling van deze locatie is het belangrijk dat er een goede binding ontstaat met de groene ruimte, met de bestaande bebouwing van Genemuiden en de zicht as door het groen richting Zevenhont. De locatie zal worden omzoomd met bomen op de wijze zoals dit ook in het buitengebied aan de Krommesteeg gebruikelijk is. Aan de zijde van de Krommesteeg gebeurt dit door een transparantere en opener beplanting zoals bijvoorbeeld leibomen.

De stedenbouwkundige uitwerking van de kavel van Adullam is gebaseerd op het uitgangspunt van een clustering van losse gebouwen zoals in de eerdere stedenbouwkundige schets is opgenomen. Het ensemble is zo opgezet dat het een open relatie heeft met zowel de groene zone als de bestaande bebouwing van Genemuiden. De uitstraling van het ensemble moet het uitgangspunt van Adullam: "Waardig Wonen" ondersteunen. Daarom is gekozen voor stijlvolle gebouwen en niet voor een instellingsachtige opzet. De keuze om dit te doen in de vorm van een landgoed / buiten is in overleg tussen de architect en Adullam gemaakt.

In eerste instantie was de indeling van het terrein klassiek en symmetisch van opzet. Aan beiden zijden van het klassieke hoofdgebouw waren vleugels van verschillende lengte. De centrale as van de compositie was daarbij gericht op de achtertuinen van de woningen aan de Prins Clausstraat. Deze op zich sterke opzet heeft een wat in zichzelf gekeerd karakter en weinig binding met de hoofdlijnen in de omgeving zoals de Krommesteeg en de huidige toegang tot Genemuiden. In een aantal transformaties is in overleg met de welstandscommissie gekomen tot een aangepaste hoofdopzet met dezelfde bouwkundige elementen. In deze opzet opent de locatie zich en gaat actief een binding aan met de omgeving.

In de voorgestelde opzet ontstaat een duidelijke voortuin aan de Krommesteeg. Hier bevindt zich ook de hoofdentree met een mooie poort. Voor de poort komt een parkeerterrein in de openbare ruimte voor bezoekers. De voortuin is de plek voor activiteiten zoals bijvoorbeeld markten. Ook is er plaats voor een kleine kinderboerderij met klein vee, kippen en konijnen. De hoofdingang van het gebouw is duidelijk herkenbaar en gericht op de voortuin en de Krommesteeg.

Aan de achterzijde is een achtertuin aanwezig. De achterzijde krijgt een eigen entree met een minder prominente poort. Direct gekoppeld aan deze entree liggen in de openbare ruimte parkeerplekken voor het personeel en bewoners. In de achtertuin vinden de meer bewegingsgerichte activiteiten plaats. De achterzijde wordt ook gebruikt voor het halen en brengen van bewoners en gebruikers van de dagbestedingsvoorzieningen, het bezorgen van leveranties en het informele komen en gaan van medewerkers en bewoners. In de achtertuin zijn parkeerplekken opgenomen, een opstelplaats voor het busje en een ruime berging voor tuinmaterialen en fietsen.



Afb. 7 Plan permanente huisvesting Adullam

Het programma van Adullam is in drie onderdelen verdeeld die ieder een eigen duidelijk herkenbaar gebouw hebben gekregen. De drie gebouwen worden verbonden door corridors die een droge loop mogelijk maken op de begane grond en de eerste verdieping. In het centrale, en meest prominente gebouw zijn de behandelruimtes gelegen en de plekken voor de personeelsteams. In dit gebouw is ook de hoofdentree gelegen. Daarom is het belangrijk dat dit gebouw het meest prominent aanwezig is.

Aan de zuidzijde van het behandelgebouw is het woongebouw gelegen. Deze positie is zo gekozen dat deze zo ver mogelijk verwijderd is van de bestaande woningen aan de Prins Clausstraat. Het woongebouw volgt de in de grond gelegen gasleiding met in acht neming van de vereiste veiligheidszone. Het woongebouw heeft een lagere goothoogte met een sprekende gevel aan de Krommesteeg. Aan de achterzijde zijn terrassen en balkons gelegen die uitkijken over de achtertuin en het naastgelegen park. De positie van het gebouw en zijn oriëntatie beperken het aantal prikkels voor de bewoners waardoor zij hier rustig en ongestoord kunnen wonen en leven.

Het derde gebouw dat aan de noordzijde van het behandel gebouw is gelegen is het dagbestedingsgebouw. Aan de straatzijde van dit gebouw is een winkelruimte opgenomen waar lokaal gemaakte producten door bewoners worden verkocht. Het dagbestedingsgebouw bestaat uit een laag met een tweede laag in de kap. Ook dit bijgebouw heeft een prominente gevel aan de straatzijde. De groepen zijn zo georiënteerd dat er zo min mogelijk verstoring plaats vindt door prikkels van buiten af. Het ensemble vormt een geheel in de vorm van een landgoed die drager is van zijn "landerijen". Deze landerijen zijn de groene ruimten rond het gebouw. Op deze manier komen gebouwen en landschap op een goede manier bij elkaar. Zowel in de situatie zonder de geplande woonwijk maar ook in de definitieve wijk als deze in zijn geheel is uitgevoerd.



Afb. 8 Perspectieftekening permanente huisvesting