

Situering Centrum voor doofblinden (CVDB) op locatie Kalorama te Beek



colofon

titel Situering Centrum voor Doofblinden (CVDB)
 op locatie Kalorama te Beek

datum 1.11.2018
 aangevuld 19.11.2018

inhoudsopgave

1	Initiatief	4
2	Huidige situatie	4
3	Begrenzing bestemmingsplan en GNN	5
4	Situering gebouw	7
5	Conclusies	10



in opdracht van

PLANNEND+KTER
stedenbouw en landschap

productie

26-10-2018

Kolorama, Beek-Ubbergen

PLANNEND⁺KTER

stedebouw en landschap

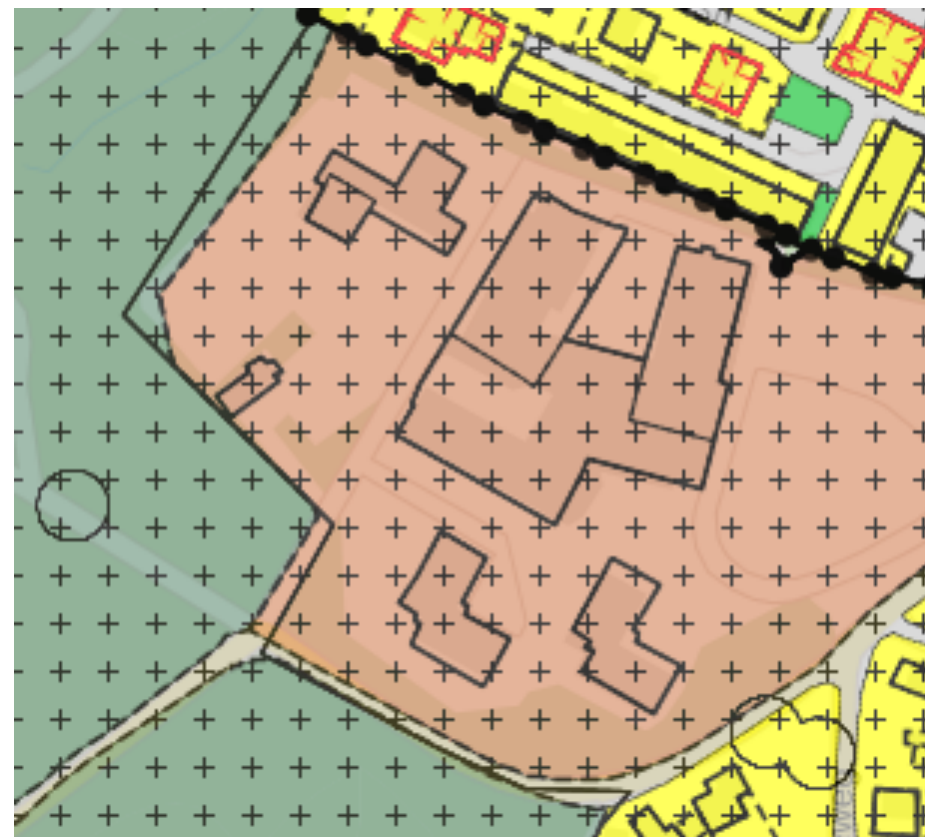
0 10 20 30 40 50m

bos

gebouw A

gebouw B

afbeelding 1: feitelijke situatie



afbeelding 2: vigerend bestemmingsplan



afbeelding 3: gelders natuurnetwerk

1 Initiatief

Vernieuwing

Kalorama wordt vernieuwd. Alle gebouwen worden gesloopt omdat ze bouw- en woontechnisch en vanuit zorg oogpunt niet meer voldoen, nieuwe gebouwen worden gerealiseerd.

Extensivering gebruik locatie Kalorama

Het gebruik van het terrein wordt gewijzigd. De kantoorfuncties en opleidingsfuncties van Kalorama gaan verdwijnen van deze locatie, het aantal parkeerplaatsen zal hierdoor met ca 50 stuks afnemen.. Het huidig bewoner-aantal blijft in de toekomst ongewijzigd.

Het nieuwe Centrum voor Doofblinden (CVDB) is de eerste stap in de verhuis-operatie. Uitgangspunt bij de vernieuwing is, dat geen tijdelijke woonvoorzieningen worden gerealiseerd. Extra verhuisbewegingen zijn, gelet op de status van de bewoners, niet acceptabel.

Dit vernieuwingsproject is als een complex schaakspel, waarbij de eerste zet cruciaal is. Is die eenmaal gezet, dan wordt ruimte gecreëerd, in dit geval door sloop van het oude CVDB, om de vervolgstappen te kunnen zetten.

De locatie van het nieuwe CVDB bevindt zich voor een groot deel op de bestaande parkeerplaats aan de westzijde van de Kalorama locatie.

In deze rapportage wordt hier nader op de locatie ingegaan.

De functionaliteit van het gebouw eist een bepaalde maatvoering, de fasering een bepaalde positionering die er toe leidt dat het gebouw voor een zeer beperkt gedeelte de begrenzingen van het bestemmingsplan (maatschappelijke doeleinden) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

2 Huidige situatie

In de huidige situatie grenst het parkeerterrein en ligt voor een klein deel in de bestemming natuur en het GNN. Het parkeerterrein is in de huidige situatie een intensief benut, verlicht parkeerterrein, zonder gekwalificeerde begrenzing met de natuur.

De parkeerplaatsen grenzen aan de natuur, waarin 2 verschillende situaties zijn te onderscheiden. Het zuidelijk deel grenst aan een relatief flauwe helling ‘naar boven’. Het westelijke deel grenst met een relatief steile helling ‘naar beneden’, naar de bron en waterloop in het dal van de Oorsprong.

Bij de helling ‘naar boven’ staan de bomen op enkele meters van de grens van de verharding verwijderd. In de boomloze zone is getracht met groenblijvende struiken een overgang te scheppen, wat niet is gelukt. Door de zware storm van voorjaar 2018 zijn meerdere volwassen bomen omgewaaid. Mogelijk heeft de nabijheid van de open parkeerplaats bijgedragen aan de situatie waarbij valwinden vrij spel hadden.

3 Begrenzing bestemmingsplan en GNN

Geconstateerd is dat deze grenzen van bestemmingsplan en het Gelders Natuur Netwerk (GNN) niet nauwkeurig in relatie tot de feitelijke situatie zijn bepaald. De bestemmingsgrens loopt voor een deel over de bestaande parkeerplaats. De grens GNN wijkt weer af van die van het bestemmingsplan, maar loopt ook voor een deel over parkeerplaats.

kap van hoger gelegen woning
nog juist zichtbaar



afbeelding 4: grens parkeerterrein
koud tegen 'flauwe helling naar bo-
ven'. Foto van voor stormschade.



afbeelding 5 en 6 (boven)

actuele situatie (november 2018) met boom-vrije strook tegen parkeerplaats. Een zoom- en mantelvegetatie ontbreekt aan de bosrand.

afbeelding 7 en 8 (onder)

grens parkeerterrein direct tegen 'steile helling naar beneden', naar 'bronbeek' (de Oorsprong). Het gedeelte met de gestoken parkeerplaatsen lijkt opgehoogd. Bos op deze zijde is beter ontwikkeld dan dat aan zuidzijde: met randvegetatie en gelaagde structuur. Parkeerplaatsen dicht op helling naar dal van de bronbeek in de bestaande situatie.





afbeelding 9: huidige situatie en grens GNN. De rode delen zijn de reeds verharde delen (parkeerplaats, rijweg) die binnen GNN liggen, totaal ca 183 m²

In de 'westhoek' ligt een deel van de parkeerplaatsen binnen de GNN begrenzing. Zie afbeelding hiernaast.

De huidige terreinaanleg is reeds lange tijd aanwezig, lang voordat het GNN is vastgesteld.

De blauwe pijl geeft een indicatie van de 'helling naar beneden', de groene van de 'helling naar boven'. Tussen blauw en groen bevindt zich een overgangsg gebied dat relatief vlak is.

4 Situering gebouw

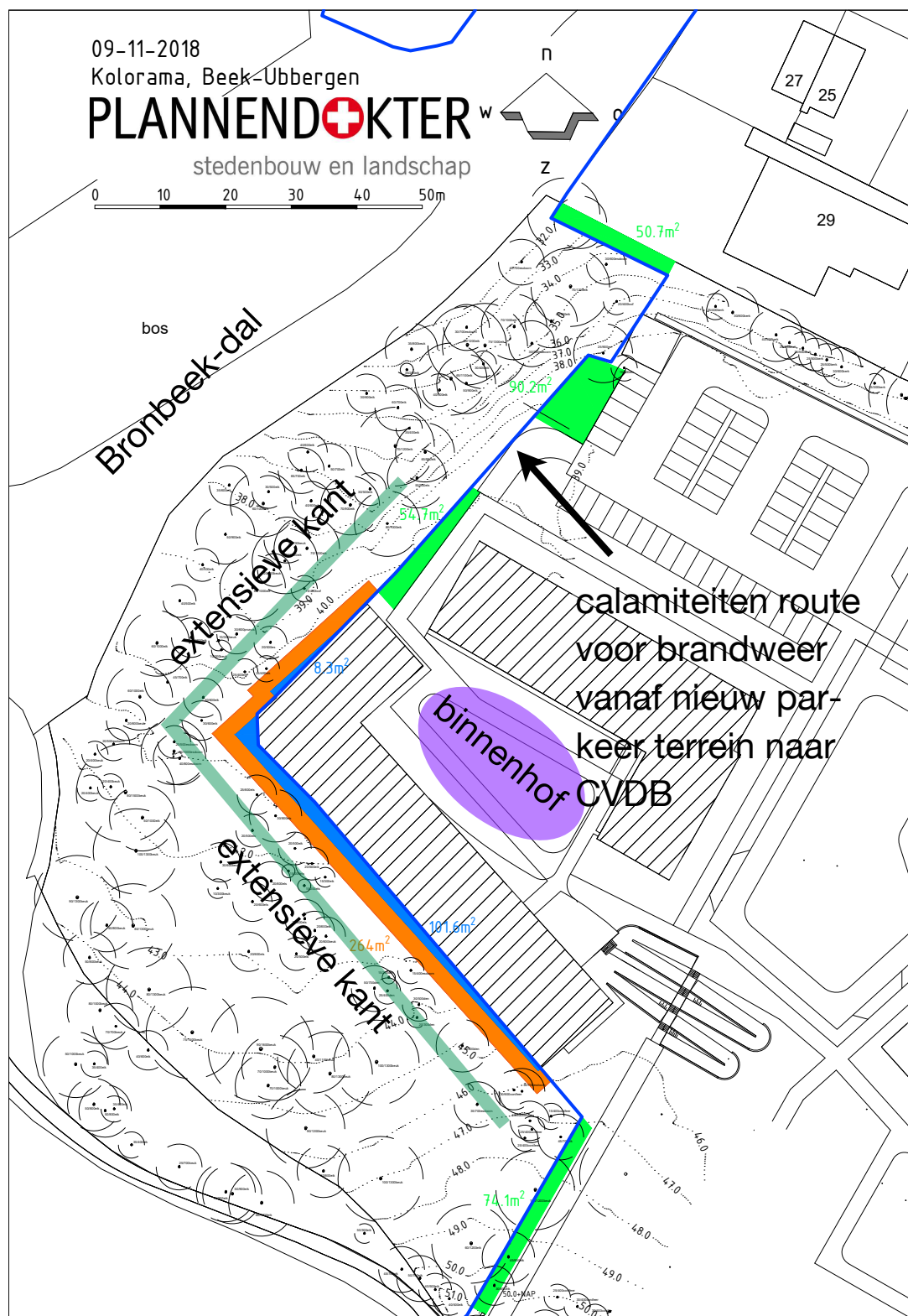
Bij de situering gebouw is bestaande parkeerplaats leidend geweest.

Het schrappen van de parkeerplaatsen tegen de natuur wordt als meerwaarde beschouwd: geen verstoring door auto's, geen lichtverstoring gedurende de nacht. De nieuwe gebouwen voor het CVDB hebben een 'extensieve buitenkant' en een 'intensieve binnenhof/kant'. De gebouwen zijn beheerbewust ontworpen met duurzame materialen en vragen minimaal beheer en onderhoud.

Binnen bruisend, buiten rust

De buitenkant heeft een ingetogen verschijning. Bij de keuze voor de beige/groene steen is het 'opgaan in de bosachtige omgeving' vertrekpunt geweest.

Aan de buitenzijde geen deuren, geen verlichting, geen paden, geen activiteiten. Aan de binnenzijde zijn de activiteiten geconcentreerd met verblijfsplekken, terrassen, tuinen, entree's. Binnen bruist het, buiten heerst rust.



afbeelding 10: huidige situatie en grens GNN (blauwe lijn) en footprint CVDB (gearceerde deel).

Situering tov GNN

In de afbeelding hiernaast met in blauw de footprint van het nieuwe CVDB gebouw dat binnen de GNN valt (ca 183 m²).

In bruin de zone rondom het gebouw die tijdens de bouw nodig is voor de steigers (ca 264 m²).

In groen een indicatie van terreindelen waar eventuele compensatie kan plaatsvinden. Compensatie is gezocht tegen de grens van de GNN met name aan de kant van het dal naar de bronbeek (ca 297 m²).

In notitie 'Nee tenzij toets' Kolorama van bureau Waardenburg (2015) wordt het bronbeek-dal als zeer kwetsbaar genoemd voor verstoring van buitenaf.

Compensatie die de kans op verstoring vermindert, wordt daarom als 'zinvol' geacht met een duidelijke toegevoegde waarde

Natuur en landschap

Zaak is om de omgeving van de gebouwen en de natuur- en landschapswaarden met elkaar te verenigen.

Stedenbouw en architectuur

In de stedenbouwkundige opzet (binnen-buiten) en architectuur (ingetogen verschijning, beheerbewust ontwerp, groen dak - voor beleving vanaf de hoger gelegen terreindelen-kabouterpad) zijn hiervoor maatregelen getroffen.

Landschapsplan

De belangrijkste geachte bedreiging (= beïnvloeding grondwaterstanden en -stromingen) blijkt niet aan de orde, getuige de uitkomst van het geohydrologisch onderzoek. Blijft de opgave om het geheel aan nieuwe bebouwing in te passen in de waardevolle landschappelijke omgeving. Hiertoe wordt een plan opgesteld om een zoom- en mantelzone te herstellen, met name aan de zuidzijde van het CVDB. Dit zal bijdragen aan versterking van de ecologische kwaliteit en in landschappelijke zin de aanwezigheid van de nieuwe bebouwing verder 'dempem'.



afbeelding 11, binnenhof CVDB

De binnenhof is de ‘drukke’ kant met verblijfsruimtes, toegangen, activiteiten, tuinen, intensief in gebruik en beheer.



afbeelding 12, buitenzijde zuidzijde CVDB

De buitenkant is de rustige kant, zonder deuren/toegangen, met rustige kleuren materialen, beheer-extensief. Ontworpen op situering op grens met 'natuur'.

