

2.2 Projectprofiel – planbeschrijving van de toekomstige situatie

Functioneel - Programma

Het plan voorziet in de realisatie van 21 huurwoningen, waarvan 14 grondgebonden geschakelde huurwoningen van 82 m² en 7 appartementen van 75 m². Tevens voorziet het complex in een gezamenlijke berging, gezamenlijke activiteitenruimte en een omsloten buitenruimte.

De woningen zijn uitsluitend bedoeld ten behoeve van een speciale doelgroep, zijnde jongeren met schizofrenie.

Ruimtelijke beschouwing van het plan - Stedenbouwkundig

Het complex bestaat uit een viertal volumes, allen plat afgedekt, geplaatst rond een omsloten binnenterrein. Twee langgerekte volumes omvatten respectievelijk zes en acht grondgebonden woningen van twee bouwlagen. Deze woningen zijn allen individueel toegankelijk vanaf het omringende terrein.

Aan de Fakkellaan is een hoogteaccent voorzien van vier bouwlagen, waarbinnen zich een zevental appartementen en een gemeenschappelijke ruimte bevindt.

De zuidoost hoek van het complex is ingericht als bergruimte en één laag hoog. Vanwege de belemmeringzone van elektromagnetische straling, zijn verblijfsfuncties hier niet mogelijk.

De bebouwing van twee lagen sluit goed aan bij de geringe hoogte van de bebouwing op de woonwagenlocatie. Het hoogteaccent van vier lagen is gerechtvaardigd door de plaatsing aan de Fakkellaan en doordat het aansluiting zoekt met het naastgelegen Pieter Eiffhuis, dat een veel grotere schaal kent. Het is belangrijk dit hoogteaccent in zijn architectonische uitwerking te versterken.

Om visueel een effect van vernauwing van de Fakkellaan te voorkomen, is overeengekomen een afstand van 3 meter te respecteren tussen bebouwing en openbare weg. Het bouwvolume van vier lagen is vrij ver naar voren geplaatst t.o.v. de Fakkellaan. Deze straat kenmerkt zich echter reeds door een verspringende rooilijn, waardoor dit niet bezwaarlijk is.

Het plan bouwt af naar één bouwlaag aan de zuidzijde, en vormt zo een goede overgang tussen het plangebied en de aangrenzende groenzone.

De huidige massaopbouw is qua hoogte acceptabel; de ontwikkeling past binnen het kader van de recentelijk opgestelde hoogbouwvisie.

Groene elementen

Ter hoogte van het plan bevindt zich aan de Fakkellaan een drietal bomen. Deze bomen zijn relatief jong en lijken later geplant dan de overige bomen aan de Fakkellaan. De kruinen zijn op dit moment nog niet zo ver ontwikkeld dat er een belemmering dreigt voor de realisatie van het plan. Daarnaast is de afstand tot het plan zodanig dat de bomen binnen dit plan tot wasdom kunnen komen.

De inrichting van de buitenruimte ten behoeve van de nieuwbouw van 21 woningen is een uitwerking van het gemeentelijk voorkeursmodel. In dit model blijft het bestaande parkeerprofiel zoveel mogelijk gehandhaafd. In totaal worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd direct rond het plan. Uitgangspunt voor de inrichting is het doorleggen van bestaand materiaal (klinkerbestrating).

Aan de randen van het terrein van het Pieter Eiffhuis staan veel bomen. Hierdoor heeft de locatie een overwegend groene uitstraling. De nieuwbouw wordt binnen het groene kader gerealiseerd. De groenstructuur aan de Fakkellaan blijft behouden.



Afbeelding 11 - Inrichtingsplan

De nieuwbouw heeft een besloten (collectieve) binnentuin. De binnentuin wordt omsloten door muren van 1,5 m hoog. De inrichting is overwegend groen. Het basisprincipe is gras met daarin betonnen staptiegels en kleine bomen.

Ontsluiting en parkeren

Het project omvat in totaal 21 woningen. Bij de geldende parkeernorm voor woningen van een zorginstelling, zijn 13 parkeerplaatsen nodig. Op dit moment bevinden zich reeds 16 parkeerplaatsen op het terrein. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 29 parkeerplaatsen, en voldoet daarmee aan de vraag naar parkeren volgens de geldende regelgeving.

Het parkeren voor de nieuwbouw wordt opgelost bij de nieuwbouw. In de randen liggen nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor parkeerplaatsen maar het is niet wenselijk dit ten koste van groen versnipperd in te vullen. In hoofdopzet wordt het parkeren voor het Pieter Eiffhuis geconcentreerd op een parkeerplaats in de zuidwesthoek en het parkeren voor de apotheek en de nieuwbouw in de noordoosthoek.

De parkeerplaatsen worden net zo ontsloten als binnen de huidige situatie reeds het geval is, via een in- en uitrit aan de Fakkellaan. De verkeersstructuur blijft, in essentie, overeenkomstig bestaand.



Afbeelding 10 – Bouwkundig plan binnen de situatie geplaatst