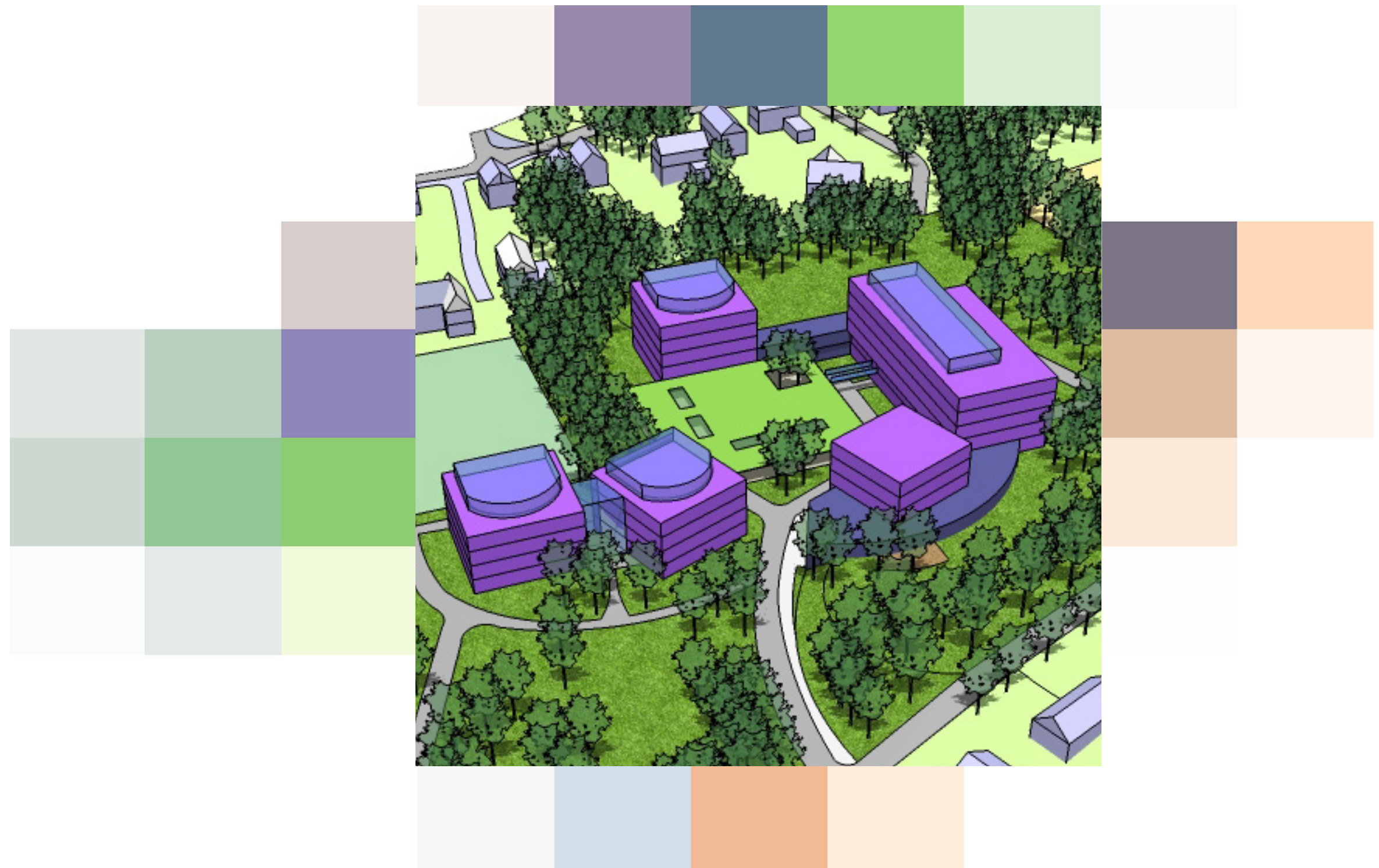


Masterplan nieuwbouw Bethanië te Ede



development

landscape

sculpture

urban design

Colofon

Opdrachtgever:

SHWE Bethanië



Projectnummer:
ind01-CSG00005-01c

Datum:
17 december 2008

In samenwerking met:



development
landscape
sculpture
urban design

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Ligging plangebied	2
Huidige situatie	3
Ruimtelijke Analyse	5
Zoekrichtingen modelvorming	6
Uitgangspunten	7
Variant 1	8
Variant 2	12
Referentiebeelden architectuur en parkeeroplossing	16
Tot slot	17

Inleiding

De Stichting Hervormde Wooncentra Ede (hierna te noemen SHWE) heeft plannen om te komen tot nieuwbouw op het terrein van Bethanië aan de Platteellaan/Oldenhofplantsoen in Ede. In de afgelopen periode hebben de Gemeente Ede en SHWE veelvuldig overleg gevoerd over deze nieuwbouwplannen van Bethanië. Op 2 september jl is een eerste versie van het Masterplan nieuwbouw Bethanië aan bewoners en omwonenden gepresenteerd. Na afloop bleek een aantal buurtbewoners en omwonenden zich niet in deze plannen te kunnen vinden. Via een brief hebben zij hun bezwaren kenbaar gemaakt aan de Raad van Bestuur van SHWE en de gemeente Ede. Het is tegen deze achtergrond, dat SHWE heeft besloten om het Masterplan opnieuw te bezien en te onderzoeken op welke wijze (zoveel als mogelijk) tegemoet kan worden gekomen aan de “wensen” van de buurtbewoners en gemeente, passend binnen de eisen en wensen van SHWE.

Stedenbouwkundige T. Algra heeft op basis van het voornoemde 2 nieuwe varianten ontworpen. In het voorliggende boekje zijn deze verder uitgewerkt en opgenomen.

In variant 1 is het nieuwe zorgcentrum aan de voorzijde van het bestaande zorgcentrum gesitueerd. Variant 2 gaat verder in op het eerder gepresenteerde plan. Het zorgcentrum komt in deze variant aan de achterzijde van het bestaande zorgcentrum te liggen. Architect Teunis Vonk van Grunstra Architecten Groep heeft met een aantal schetsen aangetoond dat het beoogde programma in de beide nieuwe varianten past.

Het lijkt ons goed om u, vooruitlopend op de te volgen planologische procedure (herziening bestemmingsplan), inzicht te geven in het door SHWE uitgewerkte voorkeursplan.

Bestaande accommodatie

Het Woon-, zorg- en dienstencentrum Bethanië is een verzorgingshuis, eigendom van SHWE, met ongeveer 100 wooneenheden voor oudere mensen met diverse AWBZ-indicaties. De bebouwing is ongeveer 25 jaar oud en voldoet niet meer aan de hieraan te stellen functionele eisen. De huidige appartementen (gecombineerde woon-/slaapkamer) hebben een oppervlakte van 30 m². De leeftijd van de bewoners is behoorlijk opgelopen (nu gemiddeld 85 jaar) en de zorgzwaarte en behoefte aan hulpmiddelen is daardoor in 25 jaar sterk toegenomen. Wat betreft de bouwkundige constructie is het verzorgingshuis volledig opgebouwd uit een betonraster-structuur. De appartementen worden van elkaar

gescheiden door dragende muren van beton. De deuropeningen en de gangen zijn te smal en de liften te klein om goed met bijvoorbeeld een elektrische rolstoel uit de voeten te kunnen. Bedlegerige bewoners zijn gekluisterd aan hun appartement. Om ook in de toekomst kwalitatief hoogwaardige zorg te kunnen blijven leveren, is het nodig dat Bethanië volwaardige huisvesting realiseert.

Deskundigen hebben vastgesteld dat renovatie van het huidige gebouw geen goede optie is, noch voor intramurale - noch voor extramurale zorg/ huisvesting. Omdat renovatie slechts 5% goedkoper uitvalt dan nieuwbouw, is besloten om nieuwbouw voor te bereiden.

Uitgangspunten nieuwbouw

In het proces dat tot een geheel nieuw Bethanië leidt, zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- Tijdelijke huisvesting voor de bewoners van Bethanië tijdens de bouw moet worden voorkomen. Dit gelet op hun leeftijd en specifieke situatie (een indicatie voor verblijf en veelal ook zorg).
- In ieder geval behoud van het bestaande aantal “zorgbedden” op de locatie, dit met het oog op de toenemende vraag aan zorg.
- Het bieden van goede huisvesting voor de kleine tot middelgrote portemonnee.
- De nieuwbouw krijgt een aantrekkelijke, persoonlijke, overzichtelijke uitstraling (d.w.z. geen groot massief gebouw zoals er nu staat).
- De nieuwe accommodatie moet duurzaam en flexibel worden gebouwd, opdat een lange levensduur (50 jaar) is gewaarborgd.
- Het groene, parkachtige karakter van het oude (waterleiding)-terrein moet worden versterkt, rekening houdend met de belangen van de omwonenden.

Programma van eisen nieuwbouw

De bestaande bebouwing van Bethanië omvat circa 7.500 m² bvo. Het opgestelde programma van eisen voorziet een bouwvolume van in totaal circa 12.000 m² bvo. Het ruimtelijk programma voor de nieuwbouw is als volgt opgebouwd:

Intramuraal; vallend onder de AWBZ

- 3 kleinschalige groepswoningen voor in totaal 18 cliënten met een psychogeriatrische indicatie;
- 12 appartementen voor ouderen met intensieve somatische zorg (circa 45 m²);
- 24 appartementen voor ouderen met een lichtere zorgvraag

(circa 70 m²);

- 6 hospiceplaatsen.

Extramuraal (huurappartementen)

- 16 goedkope (zorg)appartementen (circa 70 m²);
- 34 ruime (zorg)appartementen (circa 90 m²);
- 4 zeer ruime (zorg)appartementen (circa 110 m²);
- 4 bestaande aanleunwoningen aan het Oldenhofplantsoen.

Daarnaast voorzien de plannen in een kerkzaal, een kapsalon, een ontmoetingsruimte annex restaurant en een winkeltje, overeenkomstig de bestaande situatie. Nieuwe voorzieningen zijn een activiteitsruimte en een kinderdagverblijf in het woonservice centrum.

Communicatie met de buurtbewoners

Teneinde de buurtbewoners in een vroeg stadium te informeren over de nieuwbouwplannen, heeft Bethanië op 2 september 2008 een informatieavond gehouden. Op de bijeenkomst, die goed was bezocht en in een prettige sfeer verliep, is uitleg gegeven over de plannen en is de eerste ruimtelijke vertaling van het PvE, in de vorm van twee varianten (die in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige tot stand waren gekomen) getoond. Daarna hebben de bewoners een brief gestuurd met een aantal onoverkomelijke bezwaren en heeft tussen de directie van Bethanië en een delegatie van de buurtbewoners nog uitvoerig overleg plaatsgevonden.

Bij de uitwerking van het voorkeursplan is nu zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de buurtbewoners, zoals die mede naar voren zijn gekomen in de brief d.d. 3 oktober 2008 aan de portefeuillehouder, wethouder S. van de Pol.

Vervolgprocedure

Momenteel werkt Bethanië -in samenspraak met de gemeente- aan een verdere uitwerking van de ruimtelijke plannen.

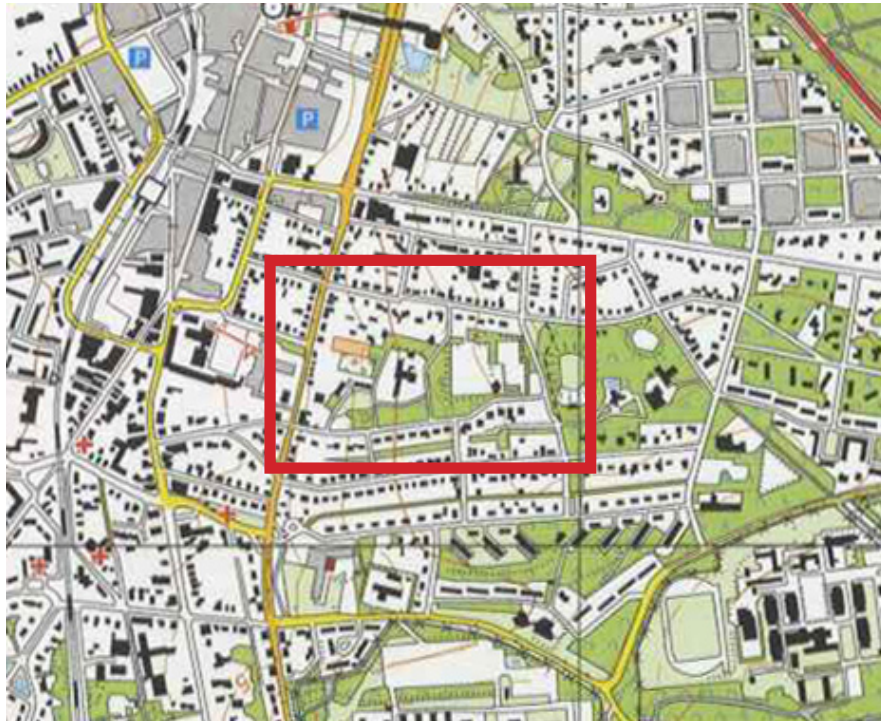
- De officiële procedure, met een globale planning, ziet er als volgt uit:
- Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan (6 weken), met de mogelijkheid een zienswijze te sturen naar de raad (vóór de zomervakantie 2009).
 - Vaststelling bestemmingsplan door raad (september 2009).

Ligging plangebied

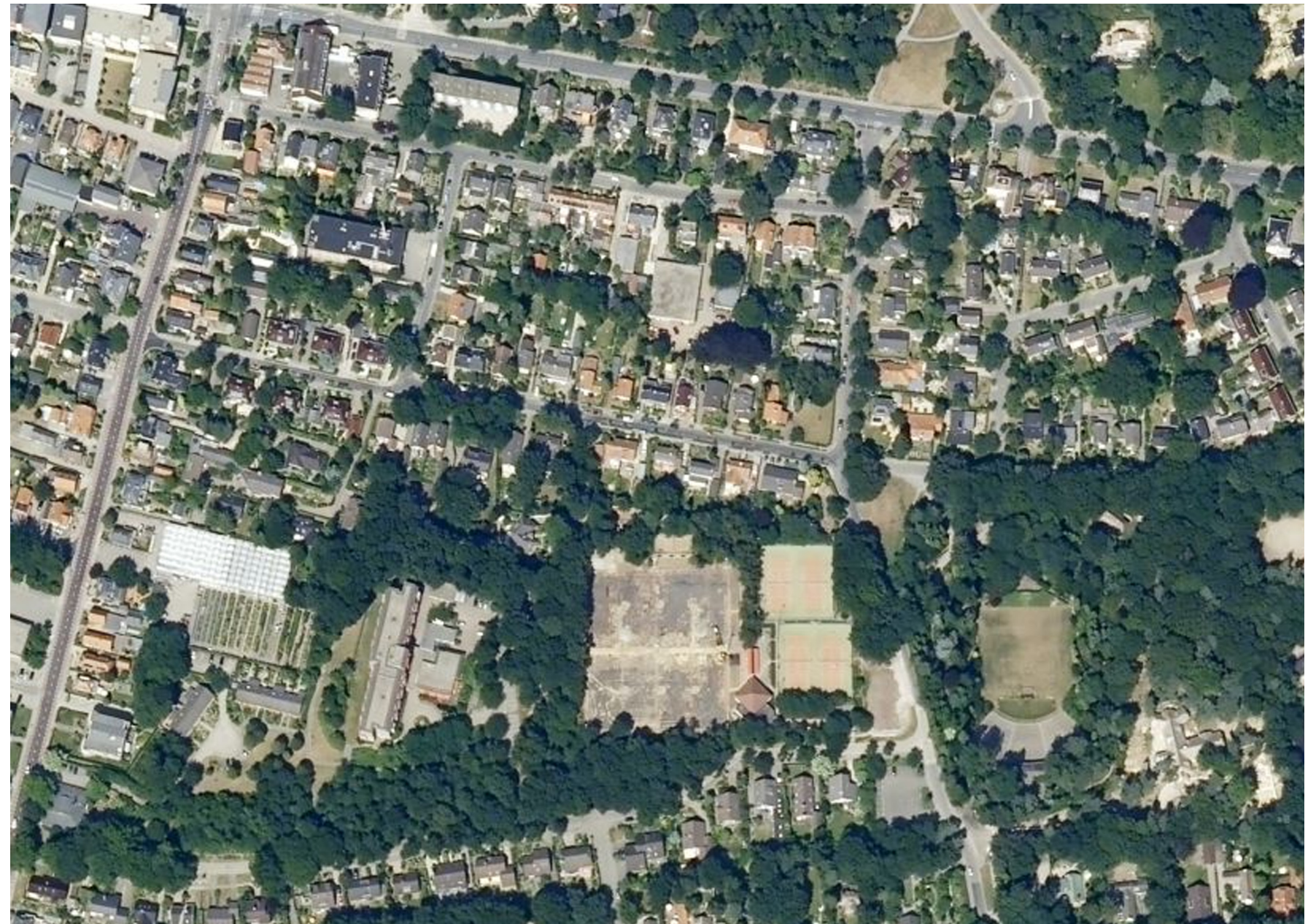
Het plangebied ligt aan de Oostzijde van Ede en grenst nagenoeg aan het centrum.

Het bosachtige terrein is licht geaccentueerd en refereert aan de oostelijk gelegen bosstructuur (landgoed) van 'De Sijselt'.

De plangrens wordt min of meer bepaald door: Oostelijk de Platteellaan en de tennisbanen, noordelijk de achtererven van de van Borsselelaan, westelijk de achtererven van de Klinkenbergerweg en de grens van het tuincentrum Harkes en zuidelijk de van Heeckerenlaan.



Topografische kaart



Luchtfoto - uitsnede plangebied

Huidige situatie



Bestaande gebouw grootschalig / massaal



Oldenhof plantsoen
Villa Klinkenbergerweg



Van Heeckerenlaan
Van Heeckerenlaan



Van Borsselelaan
Bosomgeving



Voorruimte entree
Doorzicht naar van Heeckerenlaan



Parkeerprofiel

Huidige situatie



Ruimtelijke Analyse

- Hoofdgebouw centraal gelegen (7 Bouwlagen)
- Omliggende bebouwing met oriëntatie
- Gemeente streeft (toekomst) naar verbinding centrum
- Achterkantsituaties
- Invloedzone tennisbanen (50 meter)
- Open ruimte
- Waardevolle bomen zijn geïnventariseerd

Legenda:

-  omliggende bebouwing en percelen
-  hoogbouw
-  bebouwing in plangebied
-  open ruimte
-  tuincentrum
-  tennisbaan
-  oriëntatie woningen
-  zachte achterkant
-  situatie achterkant storend
-  ontsluitingsverkeer
-  toegang
-  invloedzone tennisbaan (50 M)
-  waardevolle bomen
-  mogelijke relatie tot centrum



Schaal 1:1000

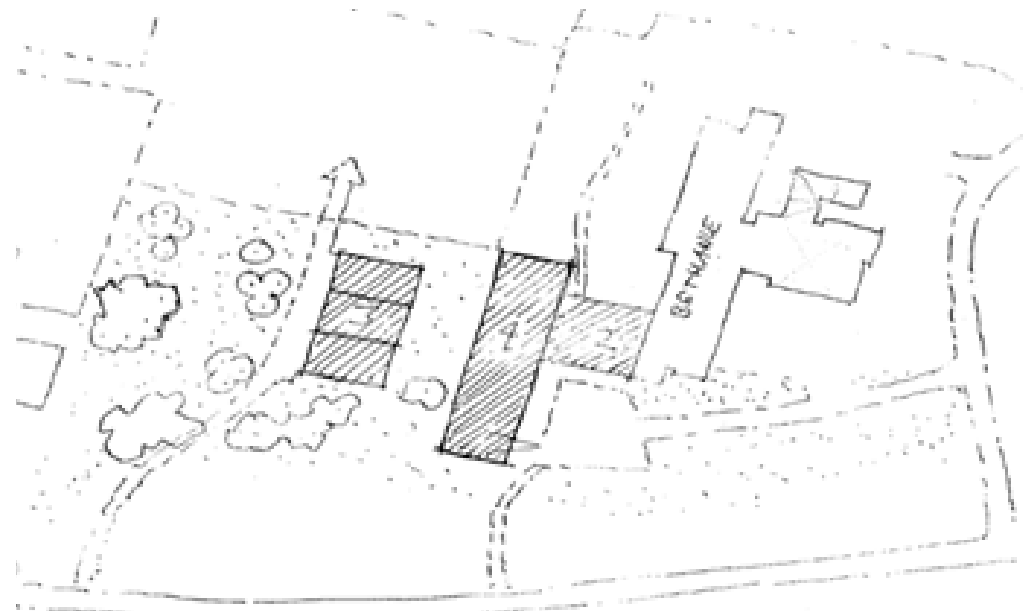
Zoekrichtingen modelvorming



1e schetsontwerp architect en Bethanië (2007)



Model 1a en 2 - presentatie 2 september 2008



Onderzocht is uitbreiding van het bestaande gebouw



Modellenstudies april 2008



Uitgangspunten

- Er komt een nieuwbouwplan voor Bethanië
- Geen groot massief ogend gebouw (zoals er nu staat), maar een gebouw met differentiatie en gevoel voor architectuur
- Het bestaande hoofdgebouw wordt gesloopt (na realisatie nieuwbouw). Het meest oostelijk gelegen gebouw aan het Oldenhofplantsoen wordt gesloopt
- Tijdens de bouw dient het hoofdgebouw te blijven functioneren
- De tennisbanen; er ligt vanuit milieubeperkingen (geluid) een zone van 50 meter die vrij moet blijven van bebouwing
- Waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven
- Groene buffer van bestaande bomen aanhouden
- Het overleg met omwonenden van 20 september j.l., meer afstand (privacy) t.o.v. de bestaande bebouwing, minder hoogbouw direct nabij de omwonenden e.d.
- Toegang tot het plangebied blijft vanaf de van Heeckerenlaan.



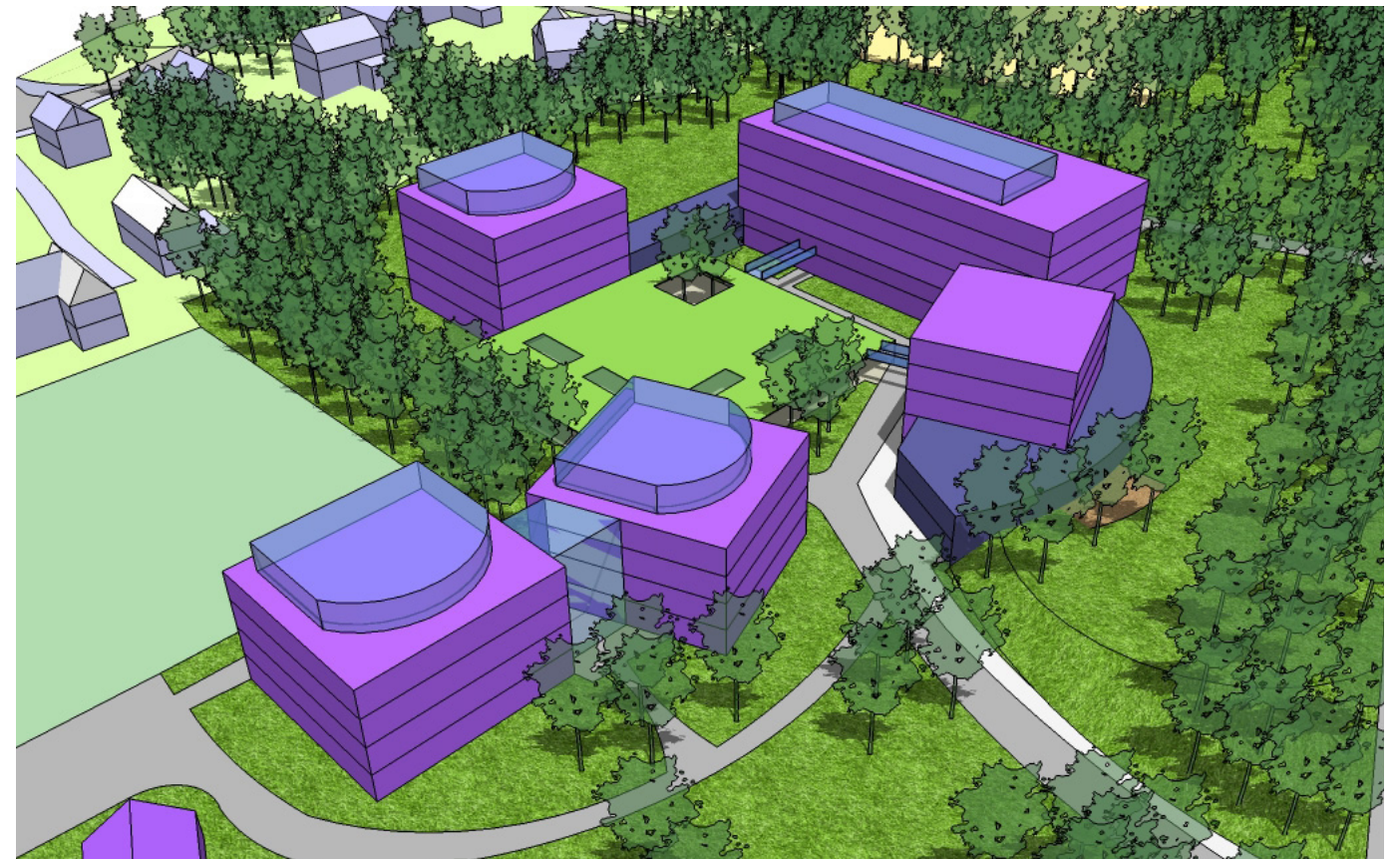
Variant 1



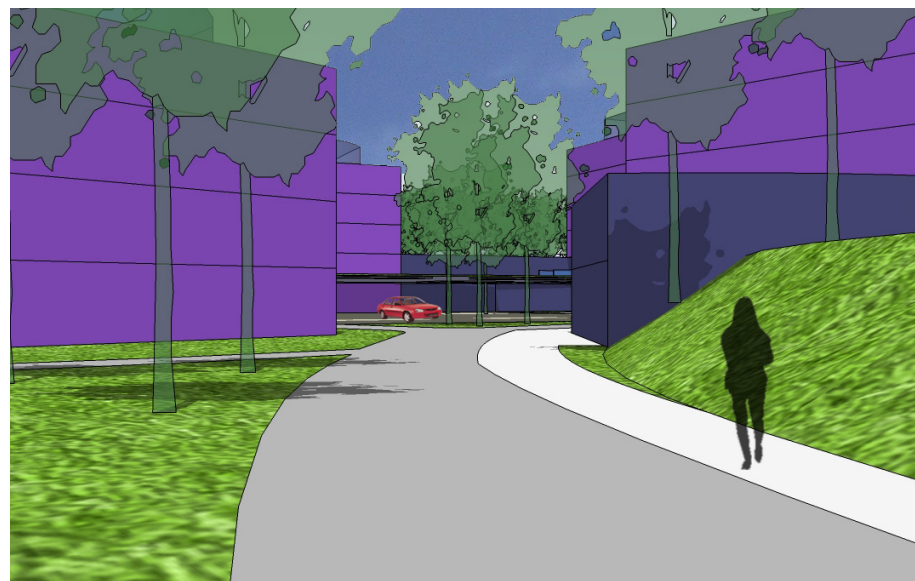
Variant 1 - massastudie



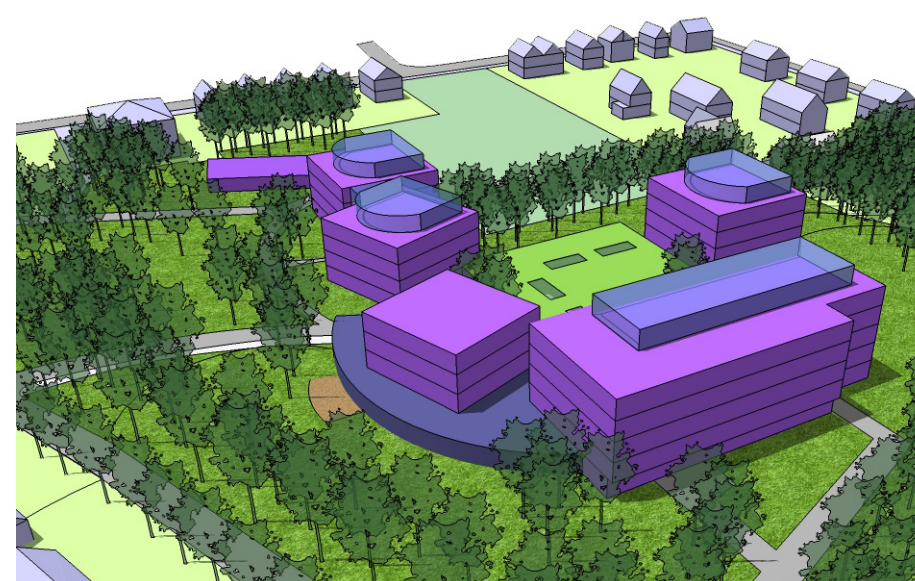
Vogelvlucht vanuit het zuiden



Vogelvlucht vanuit het zuidwesten

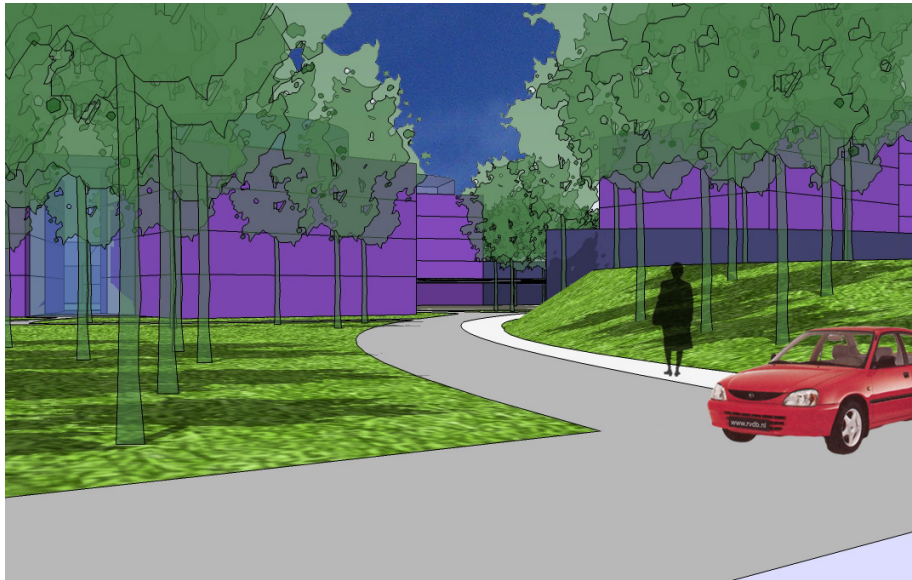


Impressie toegangsweg hoofdentree

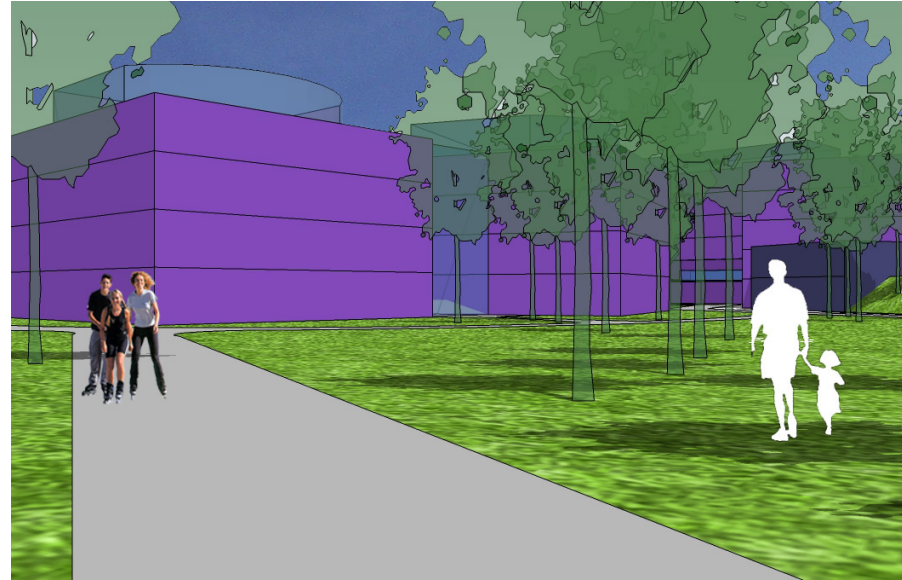


Vogelvlucht vanuit het zuidoosten

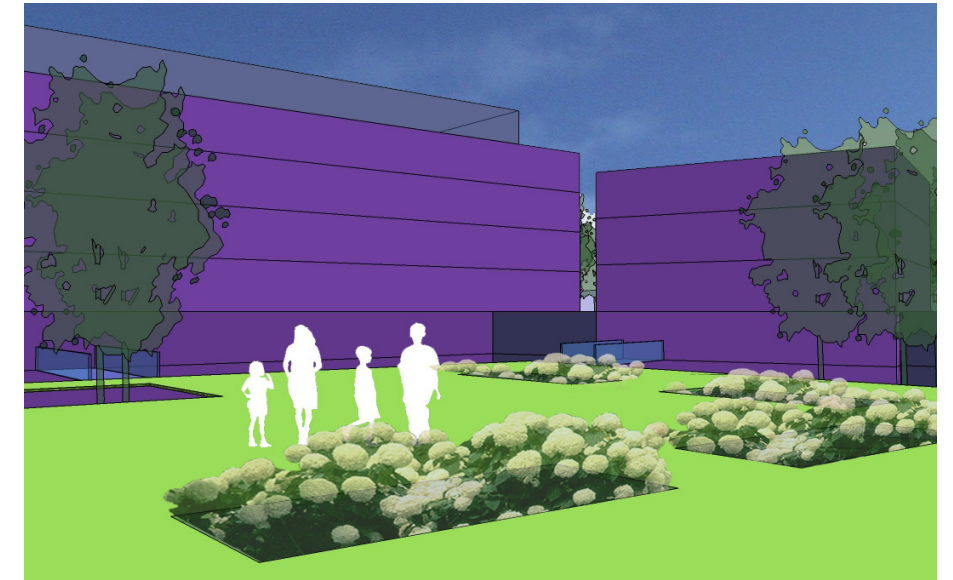
Variant 1 - massastudie



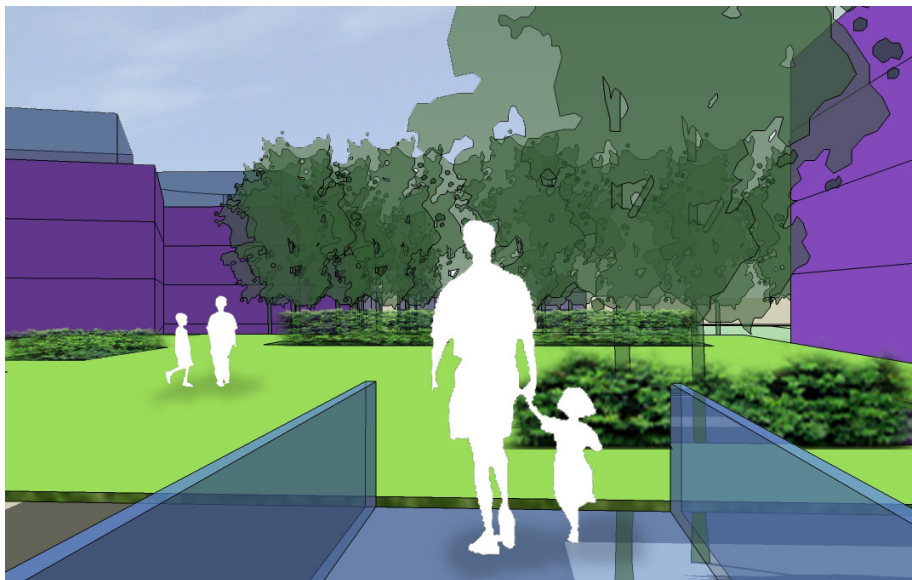
Impressie entree vanaf de van Heeckerenlaan



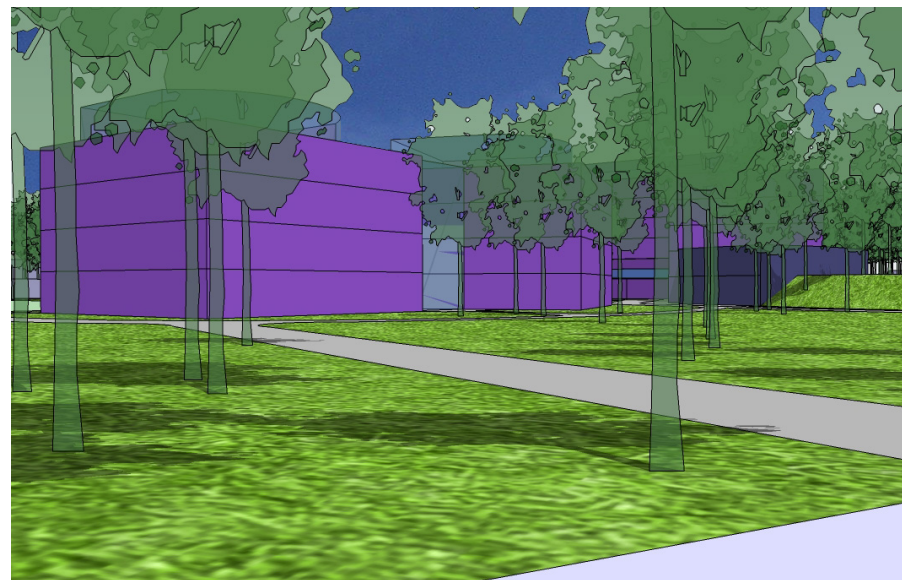
Aanzicht Oldenhofplantsoen



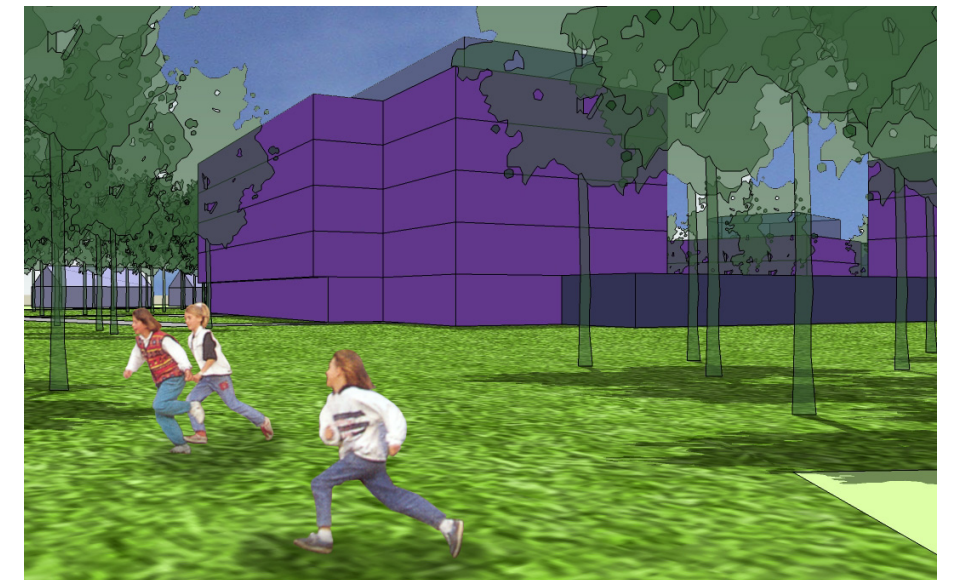
Zicht vanaf het parkeerdek



Zicht vanaf de loopbrug



Entree Oldenhofplantsoen



Zicht vanuit het noorden (Platteellaan)

Variant 2

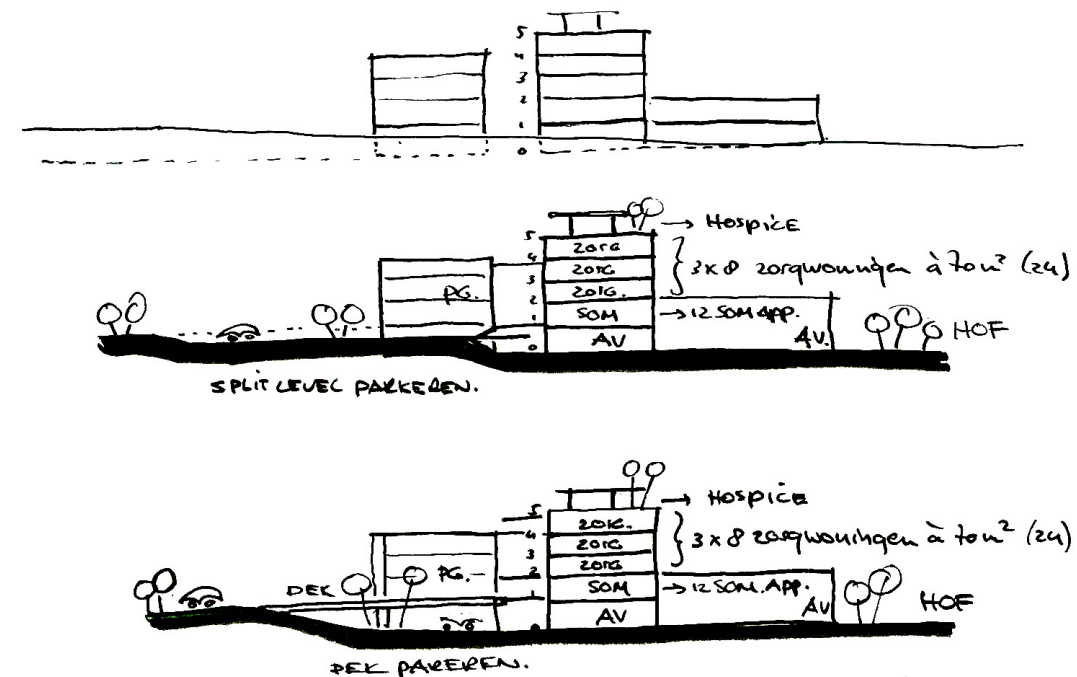
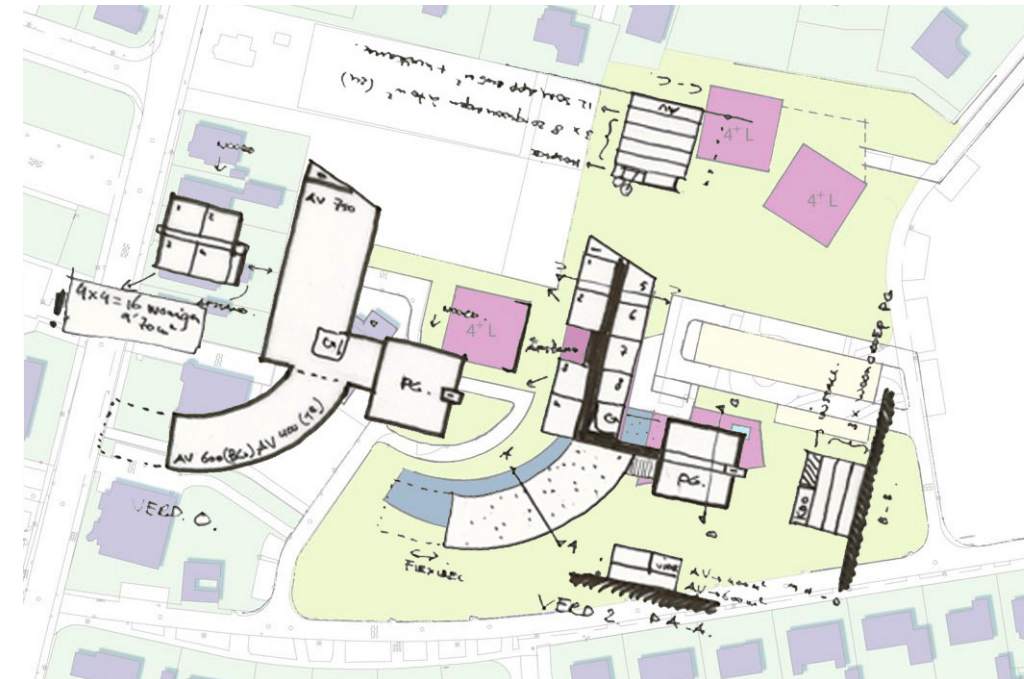


Variant 2

Bebouwing grenzend aan het Oldenhofplantsoen

Het hoofdgebouw komt westelijk van het hoofdgebouw, haaks op de van Heeckerenlaan te liggen. Het hoofdgebouw (hoofdentree) oriënteert zich op een voorterrein waar ook het parkeren 1 meter verdiept wordt opgelost. Langs de van Heeckerenlaan komt de PG in 4 lagen te liggen. Voor het overige komt hier bebouwing met diverse functies in 2 lagen te liggen, in een speelse ronde vorm. Deze is vanaf de van Heeckerenlaan (vanwege uitnutting van het bestaande hoogteverschil van ca. 3 meter) slecht als 1 laagse bebouwing in het zicht. De zuidelijke zijde oriënteert zich op de groene parkachtige ruimte die is gelegen langs de van Heeckerenlaan. Ook de afstand met de woningen langs de Klinckenbergerweg is fors. Aan het Oldenhofplantsoen wordt één van de twee bestaande woonblokjes gesloopt, hiervoor in de plaats komt een urban villa met wonen. Ter plaatse van het Oldenhofplantsoen ontstaat een lager gelegen groene binnenruimte (hofachtig) waar een aantal functies zich op oriënteren. Aan de noordzijde worden 2 aan elkaar gekoppelde woonblokken (urban villa's) voorgesteld.

Deze liggen ca. 1 meter boven maaiveld op een parkeerdek van een ondergrondse voorziening. Deze is bereikbaar vanaf de Platteellaan noordelijke zijde. De groenstructuur van boomgroepen wordt afgemaakt tot een samenhangende structuur.

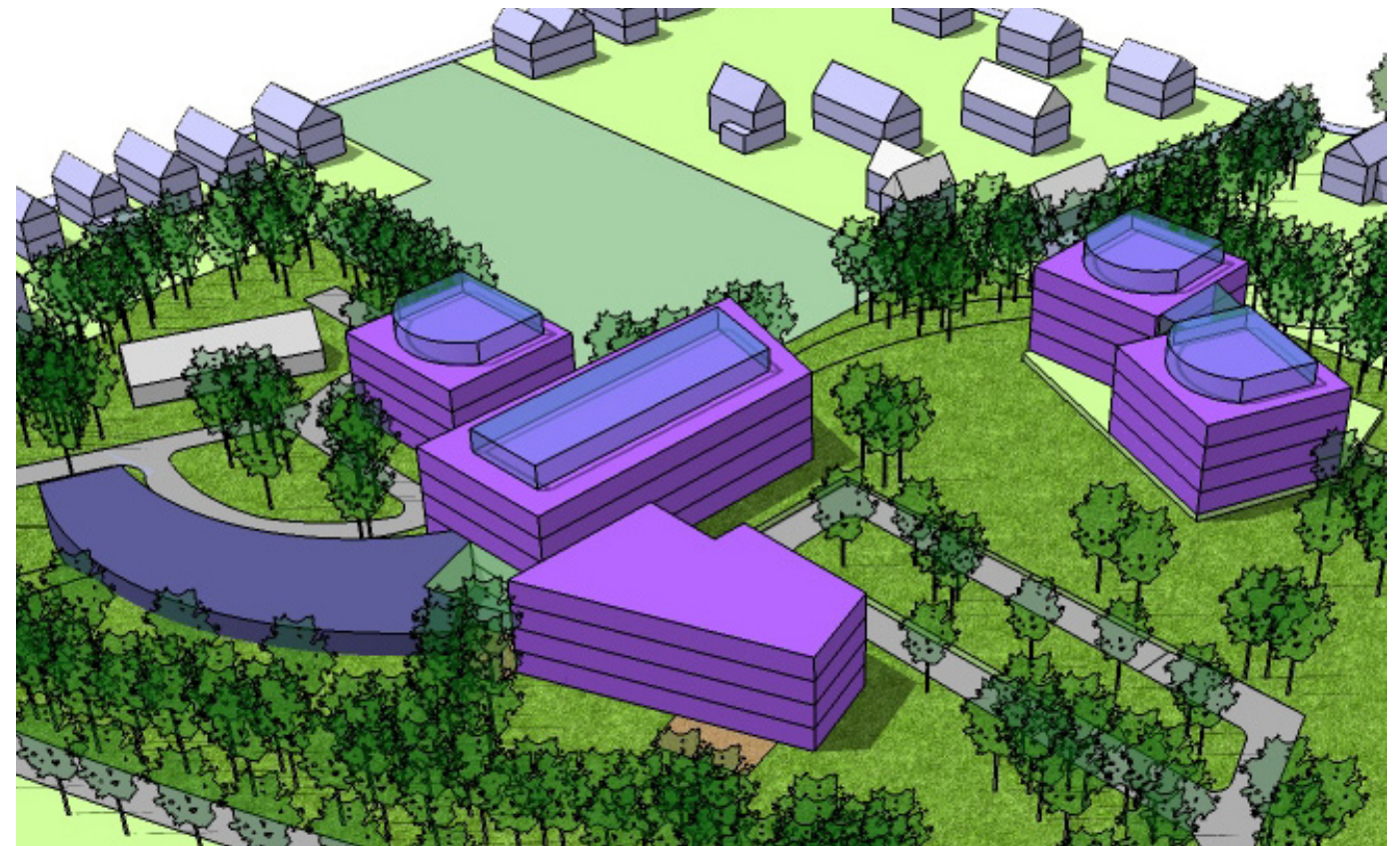


Programma en doorsneden

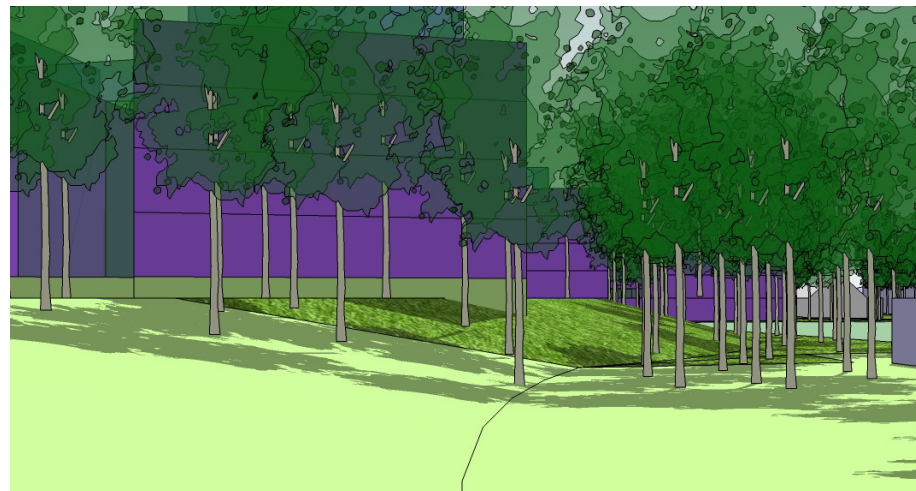
Variant 2 - massastudie



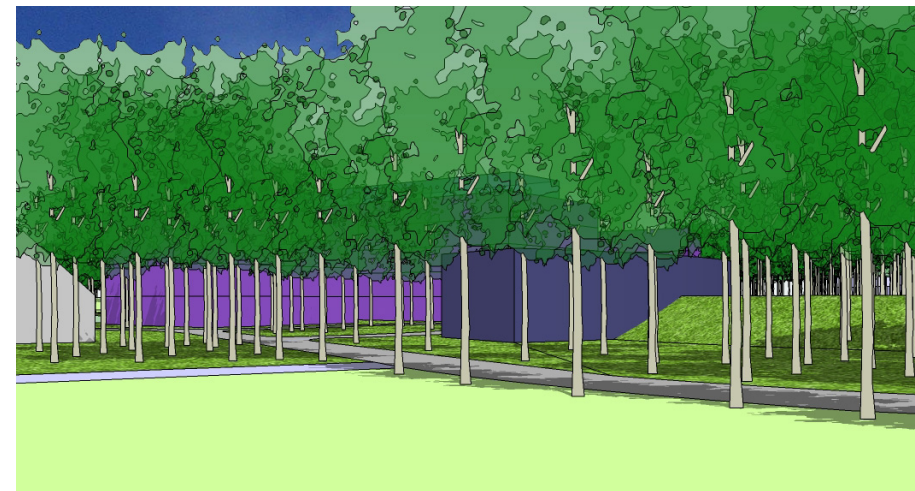
Vogelvlucht vanuit het zuiden



Vogelvlucht vanuit het zuidoosten

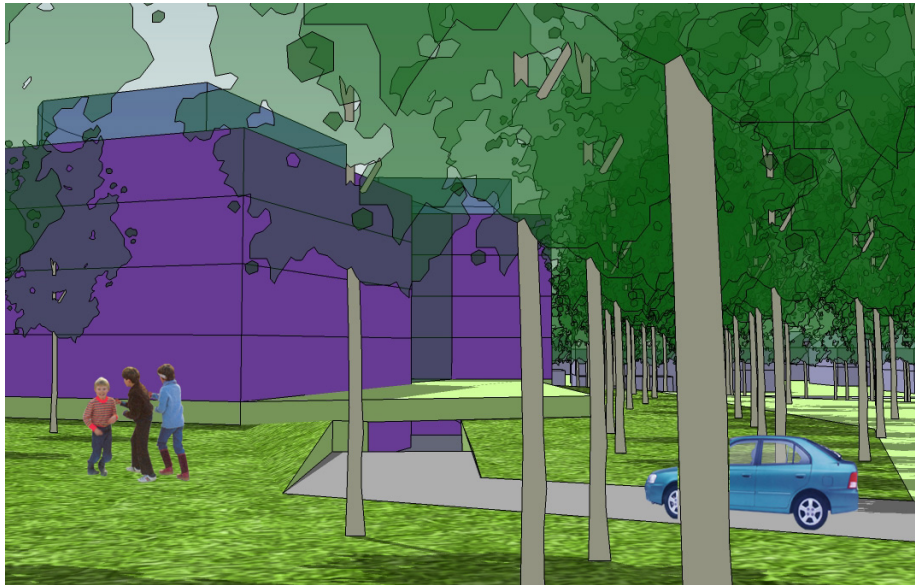


Impressie vanuit het noorden

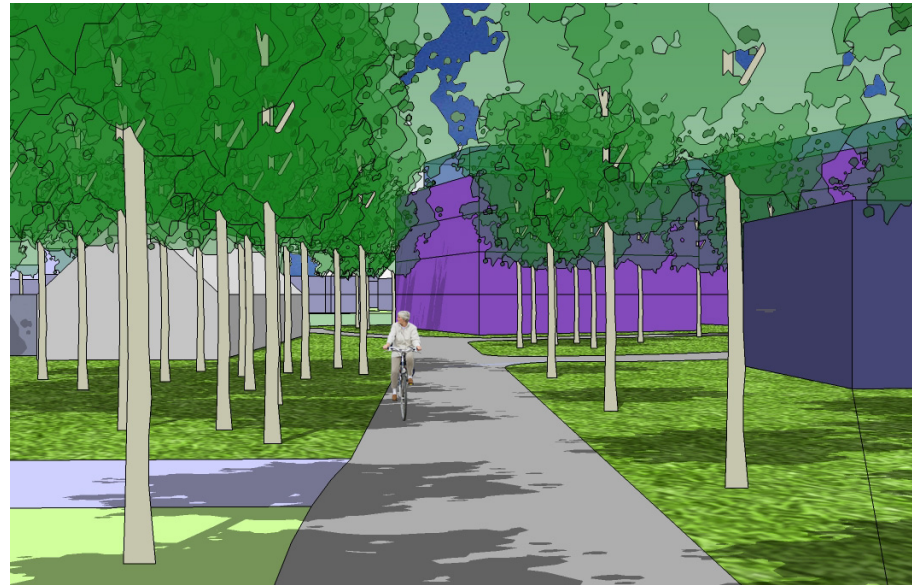


Impressie entree Oldenhofplantsoen

Variant 2 - massastudie



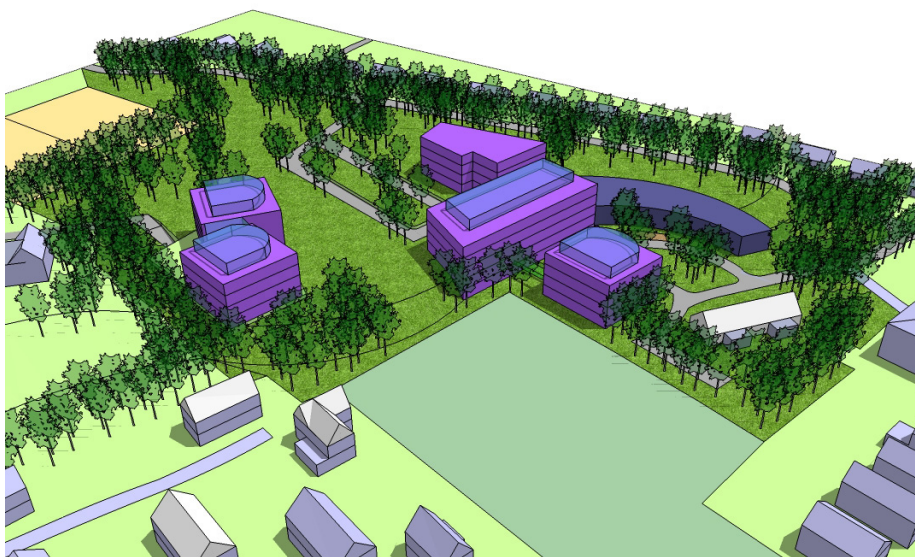
Toegang parkeergarage woningen Platteellaan



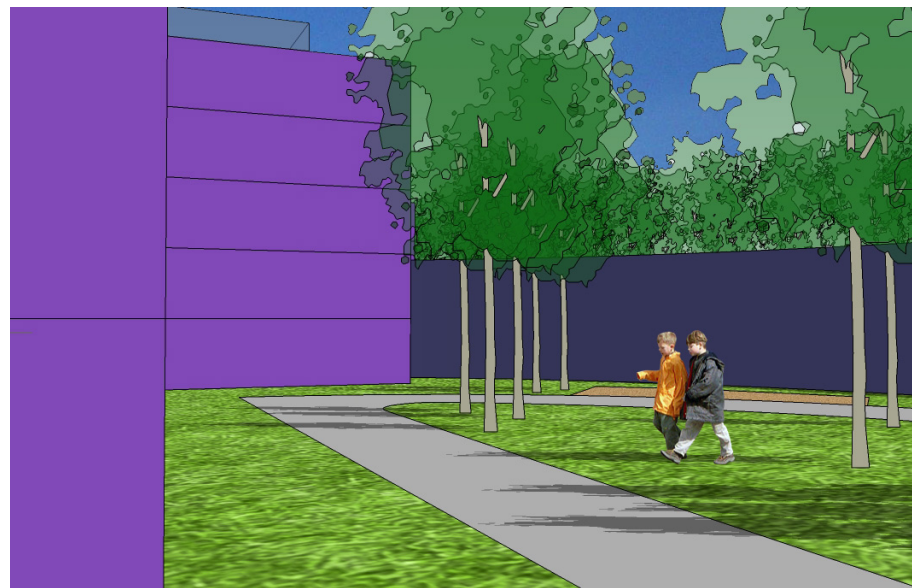
Entree Oldenhofplantsoen



Parkeervoorzieningen voorzijde gebouw



Vogelvlucht vanuit het noordwesten



Binnenhof vanuit het Oldenhofplantsoen



Zicht op het hoofgebouw vanuit het noordoosten

Referentiebeelden architectuur en parkeeroplossing



Tot slot

De Stichting Hervormde Wooncentra Ede heeft een sterke voorkeur voor Variant 1. In dit compactere model zijn de loopafstanden voor de bewoners en medewerkers van het plangebied korter. Efficiënte zorgverlening is hierdoor gewaarborgd.

Doordat de extramurale appartementen dicht bij de intramurale voorzieningen zijn gesitueerd, zijn de bewoners van deze zorgappartementen ook verzekerd van snelle zorgverlening in de nacht, mogelijk door een efficiëntere en veiligere inzet van medewerkers in de avond en nacht.

De afstand van de nieuwe gebouwen tot de bestaande omliggende bebouwing is bij Variant 1 groter dan bij Variant 2. De gebouwen zijn ten opzichte van elkaar gunstiger gesitueerd, zodat de gebouwen niet in elkaars schaduw staan. De afstand van het nieuwe "hoofdgebouw" tot het Harkes-terrein is ook groter, zodat toekomstige ontwikkelingen op het terrein kunnen plaatsvinden, maar ook optimaal rekening is gehouden met de bestaande bedrijfsvoering van de firma Harkes.

De auto's zijn uit het zicht van de parkachtige omgeving en door de compacte bebouwing zijn de gevels korter. Ook is er hierdoor meer ruimte voor openbaar groen.

Na afronding van de 1e bouwphase is, op één gebouw na, het gehele masterplan gereed. Grote overlast tijdens de bouw wordt zo tot een kortere periode beperkt. Bovendien zijn er meer wooneenheden gereed en dat is, gezien de wachtlijst, een prettige bijkomstigheid. Tevens verwachten we dat het compacte gebouw energiezuiniger zal zijn. Gezien bovenstaande argumentatie vraagt de Stichting Hervormde Wooncentra Ede de gemeente Ede om medewerking te verlenen aan de benodigde wijziging voor het bestemmingsplan om het door ons opgestelde Masterplan in variant 1 te realiseren.



Variant 1



Vogelperspectief variant 1