

Presentatie
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

18 april 2013



Beeldkwaliteitsplan
Woonzorgaccommodatie
Wicherumloo
Wekerom



Inleiding

Voor de ontwikkeling van het Woon-, Zorg- en Dienstencentrum Wicherumloo in Wekerom dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In overleg met de afdeling Stedenbouw is de bebouwingscontour en -massa vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Wicherumloo (BKP) bevat de uitgangspunten voor nadere uitwerking van het plan. Op basis van de gebouwcontour, gebouwmassa en het BKP wordt de formele procedure tot wijziging van het bestemmingplan opgestart.

Het beeldkwaliteitsplan is beproefd op een abstract gebouwmodel waarvan hiernaast en elders in dit rapport afbeeldingen zijn te zien.

More for You, 10-4-2013.

Locatie

De locatie voor de ontwikkeling van het woon-, zorg- en dienstencentrum Wicherumloo in Wekerom ligt aan de Edeseweg, langs de Groote Valksche Beek.

Op de locatie heeft een boerderij gestaan. Het perceel was extensief bebouwd. Rondom de locatie liggen woonbestemmingen.

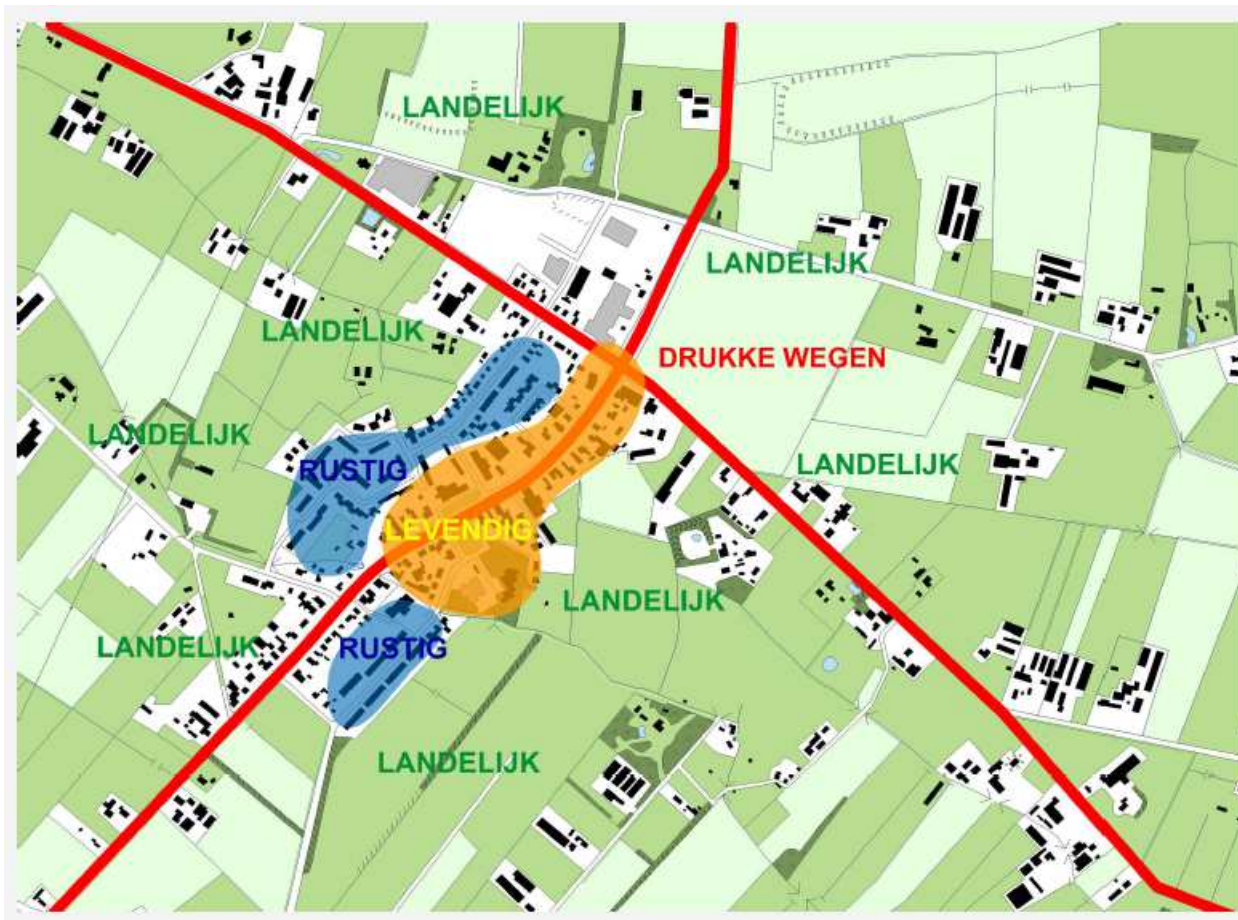


Structuur

Wekerom is gegroeid op de kruispunten van de wegen, te weten de Lage Valkseweg – Edeseweg en de Koperensteeg-Schoolsteeg.

Wekerom heeft een kleine bebouwde kern en bestaat voor het grootste deel uit landelijke gebied.

Achter de bebouwing zijn in de jaren 70 rustige kleinschalige woonwijken ontwikkeld.



Bestaande bebouwing

Aan de Edeseweg wordt het stedenbouwkundig beeld langs het lint gedomineerd door een kleinschalige stedenbouwkundige ontwikkeling. Meer verdichte en open ruimten komen naast elkaar voor. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door naoorlogse vrijstaande en twee onder een kap woningen. De ruimte tussen de bebouwing is vrij groot. Het centrumgebied kent een meer aaneengesloten bebouwing.

Langs de linten staat de bebouwing op redelijk grote kavels. Het bebouwingsbeeld is dan ook open en doet extensief aan. De bebouwing kent een duidelijke oriëntatie op de hoofdroutes. Ruimte vóór de woningen wordt ingenomen door tuinen. Bijgebouwen staan naast en/of achter de voorgevels.



Beeldkwaliteit

Massa en vorm

De bebouwing heeft één- of twee bouwlagen met een zadeldak, op een enkele uitzondering na komt een mansarde kap voor. Nokrichting is haaks of evenwijdig ten opzichte van de straat georiënteerd. Aan- en uitbouwen komen in beperkte mate voor in de vorm van erkers en dakkapellen.

Massa's zijn opgebouwd uit rechte lijnen en vormen, die typerend zijn voor de naoorlogse woningbouw.

De bebouwing is opgetrokken in beige tot donderode baksteen onder daken met donkere antracietkleurige pannen. Incidenteel komen rode daken voor en zijn woningen voorzien van gevelbetimmering op de verdieping.

De meeste woningen zijn voorzien van overstekken waarbij de boeiboorden afgewerkt zijn met hout.



Locatiefoto's

Directe omgeving.



< linker belending



rechter belendingen >





Opgave

De woonzorgvoorziening in Wekerom is een particulier initiatief. Marktonderzoek van More for You heeft uitgewezen dat er een sterke behoefte is aan een dergelijke voorziening in Wekerom. Bethanië gaat de zorg leveren en is zeer betrokken bij de programmatische ontwikkeling van het plan.

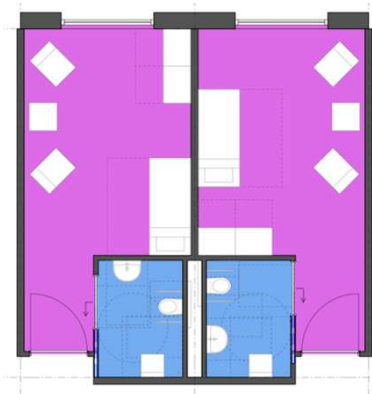
De sfeer die het gebouw moet uitstralen is samengevat in deze “woordenwolk”.

Programma

Het gebouw dient ruimte te bieden aan in totaal 36 zorgappartementen, een ontmoetingsruimte annex restaurant, een dagbestedingsruimte, een zorgpunt en algemene ondersteunende functies.

De mate van zorg en ondersteuning verschilt. Het zorgtype beschermd wonen is geschikt voor ouderen, die veel zorg en begeleiding nodig hebben. De bewoners wonen in een groep van 7 ouderen. Iedere bewoner heeft een één-kamerappartement van ca. 25 m² met eigen sanitair en kan daarnaast met de groep gebruik maken van de gezamenlijke huiskamer. Voor deze kwetsbare groep zijn 14 appartementen beschikbaar.

Senioren die kiezen voor beschut wonen, wonen in meer of mindere mate zelfstandig en maken gebruik van de zorg en begeleiding van het centrum. Er zijn voor dit zorgtype 14 tweekamerwoningen van ca. 50 m² en 8 driekamerwoningen van ca. 75 m².





Terreinindeling

Aan de noordoostzijde ligt de toegang naar het terrein (1). De entree (2) ligt in het middendeel. Voor de entree ligt een haal- en brengzone (3). Nabij de entree kan de fiets gestald worden (4). Er is plaats voor 30 parkeerplaatsen (5). Achter het gebouw is ruimte voor buitenbergingen voor de zorgappartementen en de woongroepen (6).

Aan de noordwestzijde ligt een besloten tuin (7) voor de psychogeriatrische afdeling (dementie).

Aan de zuidwestzijde van het gebouw slingert het klompenpad (8) evenwijdig met de beek langs het gebouw. Dit is openbaar gebied. De zone tot het gebouw zal overgaan van semi-openbaar groen naar prive buitenruimten (9) langs de gevel. Achter het middendeel ligt een groot terras (10) met een verbinding naar het klompenpad.

Aan de zuidoostzijde ligt een formele voortuin.



Parkeren

In het plan zijn 30 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan één miva-parkeerplaats.

De parkeerbehoefte is afgeleid van de parkeernorm 0,6 p.p. per zorgplaats (woongroepen + zorgappartement met indicatie) en 1,6 p.p. per zorgappartement zonder indicatie.

14 plaatsen in woongroepen = 8,4 p.p.
 14 zorgapp. met indicatie = 8,4 p.p.
 8 zorgapp. zonder indicatie = 12,8
 Totaal 29,6 p.p.

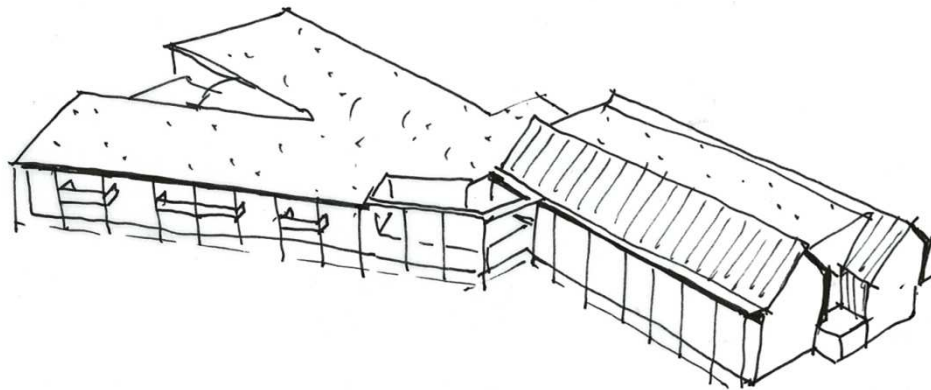
Beeldkwaliteit

Beeldprincipes

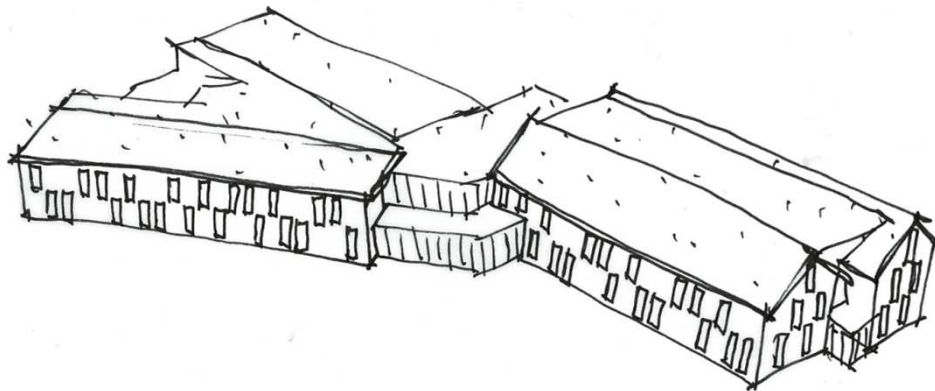
Het gevelbeeld wordt bepaald door een tweetal principes: gelaagdheid en verbinding.

Gelaagdheid (1)

Door het plaatsen van een scherm van kolommen op enige afstand van de gevel, ontstaat een interessante gelaagdheid. De energetische binnenschil kan economisch blijven (geen gebouwnissen). Door een scherm van kolommen ervoor te plaatsen ontstaat een steeds wisselend beeld van langs elkaar schuivende elementen.



"begeleiding langs Beel door coulissen"

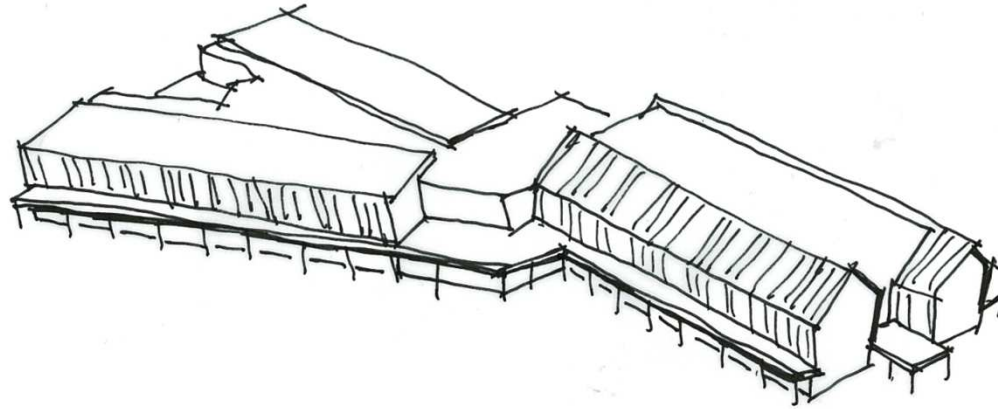


"heldere volumen, eenheid door gevelbehandeling"

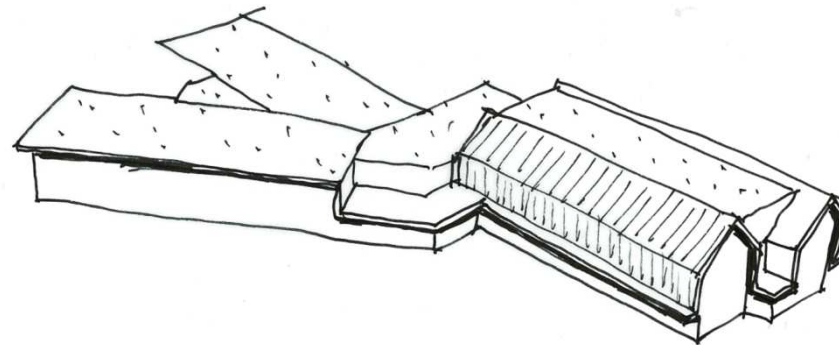
Beeldkwaliteit

Verbinding (2)

Het creëren van eenheid van voor- en achterhuis – het is immers één “huis” om te wonen – is mogelijk door een horizontale verbinding te realiseren waarmee voor- en achterhuis met elkaar verbonden worden, bijvoorbeeld in de vorm van een goot of pergola. Eenheid ontstaat ook door dezelfde gevelbehandeling. De schakel (het middendeel) kan een andere meer transparantere, open gevel hebben dat een uitnodiging is om binnen te komen en dat een verbinding maakt met de buitenruimte aan de beekzijde.



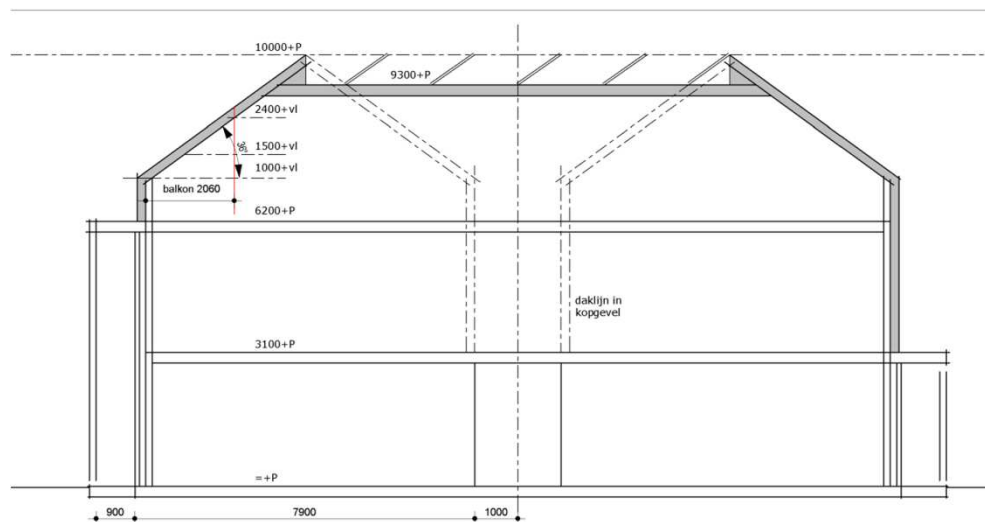
"heldere volumens verbonden door lijn"



"eenheid door begeleidend element" = dakgoot

Principeddoorsnede voorhuis

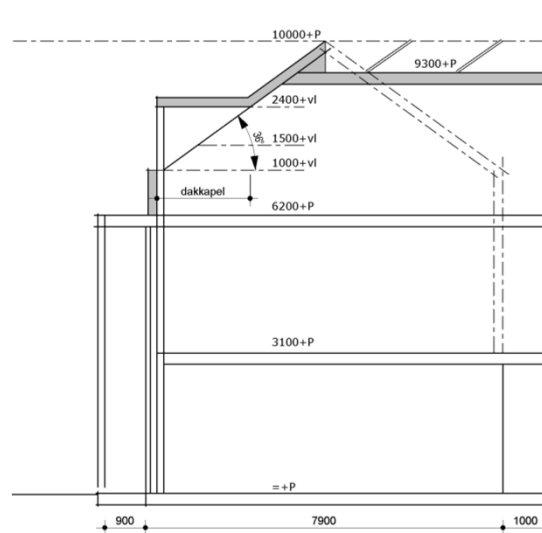
- Gelaagde gevel
- Goot- en nokhoogte



zuidzijde (beek)

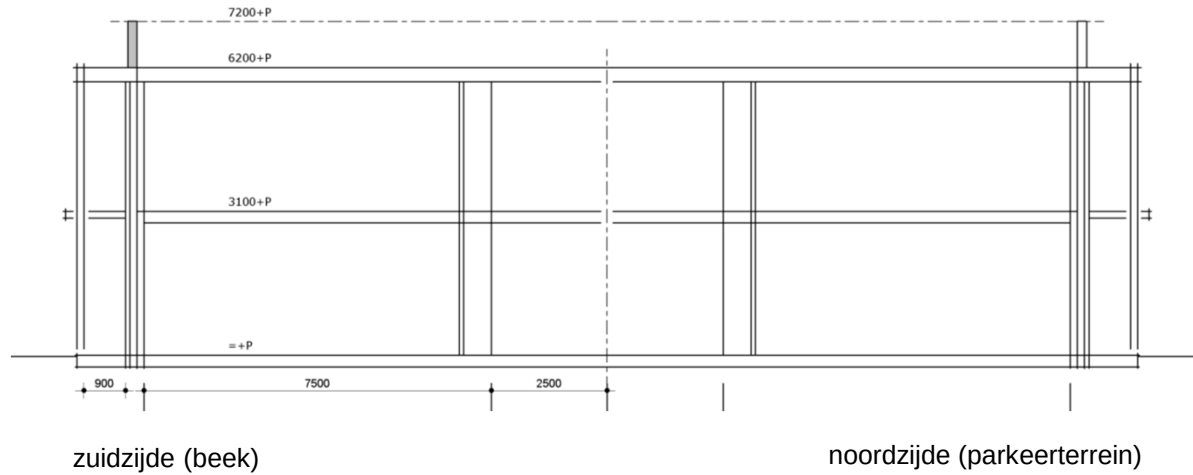
noordzijde (ontsluitingsweg)

doorsnede t.p.v. dakkapel



Principeddoorsnede achterhuis

- Gelaagde gevel
- Goot- en nokhoogte



Referenties

- Gelaagde gevel
- Pergola
- Verbinding



Referenties

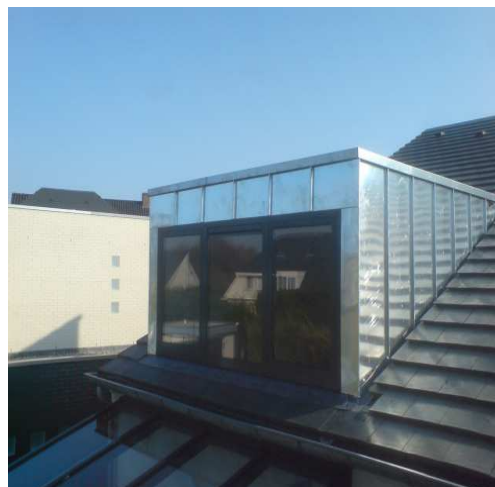
- Uitsnijdingen in dakvlak (buitenruimte).
- Koppen met forse dakoverstekken
- Meanderende gootlijn
- Dakramen





Referenties

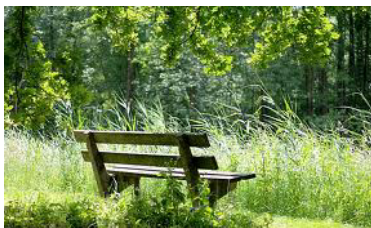
- Antracietkleurige keramische dakpannen
- Overgang van schuine en verticale dakvlakken.



Referenties

- Dakkapellen in kleur en materiaal van dakvlak.

Beekoever



De Groote Valksche Beek is één van de structuurdragers van het dorp. Versterking en zichtbaar maken van deze beek is een belangrijk aspect in de structuurvisie en is voor de locatie een aantrekkelijk element dat de omgevingskwaliteit vergroot. De recreatieve wandelroute langs de beek vormt onderdeel van het plan en wordt aan de overzijde van de Edeseweg doorgetrokken.

Ten opzichte van het wandelpad ligt de beek tamelijk diep. De beek heeft op dit moment strakke, steile taluds. Het voorstel is om een incident te maken in de vorm van een minder stijl talud, een natuurlijke oever en een het wandelpad dat er doorheen loopt. Ter hoogte van de gemeenschappelijke buitenruimte in het midden van het gebouw is een goede plek voor een dergelijke ingreep.

Buitenruimte noordoost



De noordoostzijde van het perceel wordt gebruikt voor ontsluiting. Vanaf de Edeseweg komt er een in/uitrit voor alle verkeer.

Verhardingen worden uitgevoerd in gebakken steen. De parkeervakken worden omgezoomd door halfhoge hagen. Erfafscheidingen worden eveneens gevormd door hoge hagen (ca. 170 cm hoog). Platanen tussen de parkeervakken vormen een bladerdak.

Er zijn vele verkeerstromen: auto's, fietsers, wandelaars. Bovendien zal de expeditie aan deze zijde afgewikkeld moeten worden. De inrichting moet overzichtelijk zijn. Te veel variëteit moet voorkomen worden.

Aan de andere zijde van het gebouw ligt de beek met een groenstructuur en natuurlijke uitstraling. Hier is plek voor rust en ontmoeting.



Buitenruimte zuidwest

Aan de andere zijde van het gebouw ligt de beek met een groenstructuur en natuurlijke uitstraling. Hier is plek voor rust en ontmoeting.

Reageert de gevel hierop? Door meer levendigheid? Dit zou in de plint kunnen.

De opbouw van de strook tussen voorhuis en beek zal zijn:

- gevelzone: prive-terrassen
- Beekzone: strak talud en voetpad
- Daartussen: gazon met amorphe bloemperken

De opbouw van de strook tussen achterhuis en beek zal zijn:

- gevelzone: prive-terrassen
- Beekzone: strak talud en voetpad

De opbouw van de strook tussen middenhuis en beek zal zijn:

- gevelzone: gemeenschappelijk terras
- Beekzone: voetpad



Vervallen variant met doorlopende pergola in middendeel

Buitenruimte straatzijde



Aan de zijde van de Edeseweg wordt de inrichting van de buitenruimte gedomineerd door de toegang tot de looproute langs de beek en de in/uitrit voor ontsluiting van het gebouw.

De meeste woningen in Wekerom hebben keurig aangelegde voortuinen die vaak elementen van persoonlijke smaak bevatten.

De buitenruimte voor het Voorhuis dient gemeenschappelijk te zijn. Hier kan een zitplek gecreëerd worden met contact naar de straat.



De buitenruimte achter het achterhuis is een afgesloten buitenruimte voor de gesloten afdeling. Hier zal gekozen worden voor een overzichtelijke, huiselijke inrichting en verschillende plekken. De sfeer zal intiem zijn. De erfafscheiding wordt gevormd door hoge hagen.



Vervallen variant met doorlopende pergola in middendeel