

Voorwoord

Dit verslag is ons eindresultaat van de prijsvraag voor het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van het Mesos-terrein ten behoeve van seniorenhuisvesting. Het maken van dit plan was niet onze enige uitdaging. De samenwerking binnen een multidisciplinair team van vijf personen was één van de andere uitdagingen die wij tegenkwamen. Dit is prima verlopen en wij zijn allen bijzonder tevreden over het eindresultaat.

Een andere uitdaging was om dit plan naast de eisen van de Van Baaren Stichting óók te laten voldoen aan de eisen van de opleiding. Gelukkig hebben de begeleiders ter kennis gegeven, dat hier rekening mee wordt gehouden.

Er zijn verschillende partijen die een eigen visie voor de ontwikkeling van dit terrein hebben. De Van Baaren Stichting ziet in dit terrein, wat al de bestemming zorg heeft, een ideale plek voor vernieuwende seniorenhuisvesting. De Gemeente Utrecht wil het terrein bebouwen met dure koopwoningen. Daarnaast zijn er visies vastgelegd bij de gemeente, om Overvecht een beter imago te geven. De eigenaar van het Mesos-terrein wil het gebied zo goed mogelijk verkopen. De partijen hopen dat er geen eventuele ziekenhuisexploitant op de loer ligt om een concurrerend ziekenhuis op deze plek te beginnen. De Van Baaren Stichting is voor ons de belangrijkste partij hierin.

Wij willen onze begeleiders bedanken voor hun steun en opbouwende kritiek.



1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Samenvatting	4
2.1	Missie seniorenhuisvesting naoorlogse wijk Overvecht	4
2.2	Van Baaren Stichting – sociaal maatschappelijk	4
2.3	Humanitas – de uitvinder van levensbestendig wonen	4
2.4	Plangebied – Mesos-terrein Overvecht	5
2.5	Ruimtelijke Ontwerp	5
2.6	Kwaliteit openbare ruimte	5
2.7	Slopen van bebouwing	6
2.8	Appartementencomplex	6
2.9	Fasering	6
2.10	Financiële Haalbaarheid	6
3.	Inleiding	7
4	Achtergrond	8
4.1	De Opgave	8
4.2	Randvoorwaarden	8
4.3	Werkwijze	8
5	Missie seniorenhuisvesting naoorlogse wijk	9
5.1	Van Baaren Stichting - Sociaal maatschappelijk	9
5.2	Levensloopbestendig wonen – Humanitas	9
5.3	Het plangebied – Mesos-terrein Overvecht	10
5.4	Vernieuwend ontwerp	10
6	Verkenning	11
6.1	De Van Baaren Stichting	11
6.2	Referentie Projecten	11
6.2.1	Buitenplaats Rhenendael	11
6.2.2	De bogen, Harderwijk	12
6.3	Het Bestemmingsplan	13
6.4	Ruimtelijke Visie Overvecht	13
6.5	Gemeente Utrecht	15
6.6	Ontwikkelingsbureau Utrecht	15
6.7	Gezondheidszorg	16
6.8	Humanitas	18
6.9	Domotica	19
6.10	Multiculturaliteit	22

7.	Stedenbouwkundig Plan	24
7.1	Stedenbouwkundige inventarisatie	24
7.1.1	Huidige situatie plangebied	25
7.1.2	Sterktes, zwaktes en potenties	26
7.1.3	Juridisch Planologisch Kader	26
7.1.4	Milieu Eisen	27
7.2	Ontwerputgangspunten	28
7.3	Indeling Plangebied	29
7.3.1	De Eilanden	30
7.3.2	Verkeer en Parkeren	32
7.3.3	Park de Vechtzoom	33
7.3.4	Looproutes	34
7.3.5	Vrijtijdsvoorzieningen	34
7.3.6	Veiligheid	35
7.3.7	Beheer	35
7.4	Programma	36
8	Bouwkundige Uitwerking	37
8.1	Architectonische informatie	37
8.1.1	Appartementen Complex	37
8.1.2	Seniorenwoningen	38
8.1.3	Starterswoningen	38
8.1.4	Eengezinswoningen	39
8.1.5	Waterwoningen	39
8.1.6	Watervilla's	40
8.1.7	Recreatieplint	40
8.1.8	Cultuurhuis (multicultureel centrum)	41
8.1.9	Inspiratiebronnen	41
8.2	Materialen	42
8.2.1	Beton	43
8.2.2	Plateau liften	44
8.2.3	Vliesgevel systeem	45
8.2.4	Beglazing en panelen	46
8.2.5	Houtengevelpanelen	47
8.2.6	Houten gevelbeplating	48
8.2.7	Vegetatiedaken	49
8.2.8	Glazenwas installatie	50
8.3	Constructie	51
8.4	Bouwfysica	52
8.5	Bouwbesluit	54

9	Grondexploitatie	56	15	Bijlagen.....	78
9.1	Werkwijze	56	15.1	Planconcept.....	78
9.2	Fasering.....	56	15.2	Rapport planproces	78
9.3	Begrenzing plangebied	57	15.3	Rapport verkenningverslagen	78
9.4	Grondgebruik	58	15.4	Rapport residuele grondwaarde	78
9.4.1	Openbare ruimte.....	58	15.5	Rapport grondexploitatie.....	78
9.4.2	Uitgeefbare grond	58	15.6	Tekeningen	78
9.5	Financiële resultaten.....	59	15.7	Principedetails	78
9.5.1	Kosten	59	15.8	Panelen	78
9.5.2	Opbrengsten.....	59	15.9	Maquette.....	78
9.5.3	Resultaat grondexploitatie	60			
9.5.4	Optimalisatie	60			
9.4	Risicoanalyse.....	61			
9.5	Conclusie.....	61			
10	Beeldkwaliteit	62			
10.1	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – appartementen complex.....	63			
10.2	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – seniorenwoningen	64			
10.3	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – starterswoningen	65			
10.4	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – eengezinswoningen	66			
10.5	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – waterwoningen	67			
10.6	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – watervilla's	68			
10.7	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – recreatieplint	69			
10.8	Beeldkwaliteit Mesos-terrein – cultuurhuis.....	70			
10.9	Maquette.....	71			
10.10	Sfeerbeelden – appartementen	72			
10.11	Sfeerbeelden – senioren.....	73			
10.12	Sfeerbeelden – gezinnen en starters	74			
12	Tot slot	75			
13	Colofon.....	75			
14	Bronnen.....	77			
14.1	Boeken	77			
14.2	Internet	77			
14.3	Personen	77			

2 Samenvatting

Uit resultaten van het onderzoeksrapport, gemaakt in opdracht van de Van Baaren Stichting, blijkt dat senioren wegtrekken uit Overvecht. Dit gebeurt omdat hier geen adequate huisvesting aanwezig is. Met Waterrijck Overvecht is een plan ontwikkeld om senioren, ondanks de problemen die in een naoorlogse wijk aanwezig zijn, optimale huisvesting te bieden. Dit is onder andere gedaan door een frisse uitstraling te creëren en het gevoel van onveiligheid weg te nemen.

De indeling van het plangebied zorgt er voor dat de senioren hier willen wonen en er niet voor kiezen de wijk te verlaten. Er is gekozen om een differentiatie in het woningaanbod aan te brengen om de eenzijdigheid aan woningen tegen te gaan. Aan de eis uit het programma van eisen om zestig procent van de bebouwing op het Mesos-terrein geschikt te maken voor senioren, is ruimschoots voldaan.

Om het plan optimaal te maken is tijdens de planvorming geconcludeerd dat de omliggende gebieden bij het plan betrokken moeten worden. Daarom is er een plan opgesteld voor het Mesos-terrein, de voetbalvelden en het Zandpad.

2.1 Missie seniorenhuisvesting naoorlogse wijk Overvecht

Met het plan "Waterrijck Overvecht" wordt seniorenhuisvesting naar een hoger niveau getild. Voor deze opgave zijn ambities gevormd waar invloeden en eigen inzichten in zijn verwerkt. Deze ambitie is bepalend geweest voor de planvorming. Bij de huidige seniorenhuisvesting kunnen bewoners niet optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die ze zelf hebben. In deze ambitie wordt beschreven wat de belangrijkste pijlers zijn geweest bij de planvorming. De missie van dit planconcept is om een ontwerp te realiseren dat aansluit op de wensen van de actieve, welvarende senioren van nu en van de toekomst.

2.2 Van Baaren Stichting – sociaal maatschappelijk

Uit het onderzoeksrapport, dat in opdracht van de Van Baaren Stichting is gemaakt, blijkt dat er in Overvecht in verhouding meer (alleenstaan-

den) senioren wonen dan in de rest van Utrecht. Daarnaast wonen er in Overvecht ook relatief veel allochtonen, veelal van niet-westerse afkomst. Hoewel de bevolking de komende 20 jaar met 5% zal stijgen, zal het aantal senioren met 15% dalen. Dit als gevolg van het wegtrekken van senioren en het hiervoor terugkomen van jonge, vaak allochtone, gezinnen in betaalbare huurwoningen. Het ontwerp moet daarom aanspreken bij de multiculturele bevolking van Overvecht. Het plangebied moet zowel autochtone als allochtone senioren aanspreken.

Een belangrijke reden dat senioren in het plangebied willen wonen, is dat dit mensen zijn die graag in de wijk willen blijven wonen. Ze hebben hier hun hele leven gewoond en willen het liefst niet naar een andere wijk vertrekken. Waterrijck Overvecht moet er voor zorgen dat senioren in Overvecht kunnen en willen blijven wonen, in de buurt van familie en vrienden.

2.3 Humanitas – de uitvinder van levensbestendig wonen

Het plangebied is voor een groot gedeelte gericht op bewonersgroepen die nu of in de toekomst niet meer in staat zijn geheel zelfstandig te wonen. Daarom mag levensloopbestendig wonen in het planconcept niet ontbreken. De doelgroep in het plangebied bestaat grotendeels uit senioren. Deze doelgroep zal al gaande hun levensloop behoeften hebben aan een aantal wensen, waaronder zorg. De uitdaging is om een oplossing te bedenken die hierin kan voorzien. Een woning die mee kan groeien met de woonbehoeften, waarin men verschillende levensfasen kan doorlopen.

De stichting Humanitas is de uitvinder van levensloopbestendig wonen. Humanitas is al enige jaren bezig met deze kwestie en heeft diverse wooncomplexen gerealiseerd. Volgens Humanitas hebben mensen ruimte en privacy nodig om prettig te leven. Ze moeten zelf beslissingen kunnen nemen en contacten onderhouden met andere mensen, óók als ze zorg of dienstverlening nodig hebben. Humanitas stelt de persoonlijke beleving van de mens centraal bij de ontwikkeling van woon- en zorgvoorzieningen. Kenmerkend voor de zorg- en dienstverlening van Humanitas is de zelfstandige eigen verantwoordelijkheid van de cliënt. De zorg is letterlijk op maat. De bewoner (met eventuele mantelzorgers of vrijwilligers) speelt

zelf een belangrijke rol, want de bewoner houdt de regie over het eigen leven en de zorg in eigen hand. Humanitas gaat ervan uit dat cliënten zoveel mogelijk zelf doen of zelf organiseren, want vaardigheden die je niet meer gebruikt, raak je zo kwijt. Het devies is: “use it or lose it”.

In de zorgvisie van Humanitas passen geen standaardzorgplannen en telkens terugkerende routineverrichtingen. De zorg die nodig is en waar de bewoner om vraagt, wordt geleverd. Humanitas heeft oog voor mensen; voor hun wensen en behoeften, hun geschiedenis en hun uniciteit. Humanitas handelt naar dit inzicht. De zorg en dienstverlening ontstaan vanuit de volgende vraag: “Hoe wil de oudere geholpen worden?”. Het antwoord op deze vraag is vaak: “Het liefst niet, zorg alleen voor mij als het écht nodig is!” Bij de zorg en dienstverlening in een levensloopbestendige woning staat de wens van zelfstandigheid

centraal. De vraag van de klant, niet het aanbod van de zorgorganisatie, is het uitgangspunt. Om alle uitgangspunten betreffende het levensloopbestendige leven te kunnen verwezenlijken is er naast de bouwkundige oplossingen ook een pakkettensysteem bedacht. Dit systeem voorziet de bewoners van “Waterrijck Overvecht” van hun woonbehoeften.

2.4 Plangebied – Mesos-terrein Overvecht

Voor de wijk Overvecht is door de Gemeente Utrecht een wijkvisie ontwikkeld om de aantrekkelijkheid van de wijk te vergroten. Het plangebied van het Mesos-terrein zal hier aan bijdragen.

Op het plangebied zijn op dit moment, het ziekenhuis, zwembad, kantoren, woningen, parkeerplekken, groen, fietsenstalling en een elektriciteitsgebouw gevestigd. Sterke punten van het terrein zijn; de goede bereikbaarheid, de nabijheid van het Grootwinkelcentrum Overvecht, de aanwezigheid van de Vecht nabij het plangebied en de Vechtzoom. Zwakke punten zijn de eventuele overlast van prostituties die langs de Vecht gevestigd zijn en het verkeer langs het plangebied.

Het ziekenhuis verplaatst naar Leidsche Rijn waardoor er de mogelijkheid ontstaat om het gebied een nieuwe frisse uitstraling te geven in overeenstemming met de Wijkvisie Overvecht. Daarnaast is het plan om de relatie tussen het plangebied en de Vecht te vergroten. Er komt een zodanig voorzieningenniveau in en om het plangebied dat het aantrekkelijk is voor senioren om daar te gaan wonen. Het casco van het

bestaande ziekenhuis wordt gebruikt ten behoeve van seniorenhuisvesting, een markant gebouw zal het uiteindelijke resultaat zijn. Dit geeft een positieve uitstraling voor de wijk.

2.5 Ruimtelijke Ontwerp

De verplaatsing van het ziekenhuis biedt de mogelijkheid om binnen Overvecht een begin aan de vernieuwingen te maken. Dit plan gaat er van uit dat senioren de beste woningen verdienen. Senioren worden niet weggestopt maar staan vol in de samenleving. Op het Mesos-terrein kunnen senioren op een respectvolle wijze wonen.

2.6 Kwaliteit openbare ruimte

De trekker die er voor gaat zorgen dat het plangebied qua kwaliteit een stuk aantrekkelijk wordt, is de indeling in eilanden. Door extra waterwegen krijgt het water een prominente plaats binnen het plangebied. Hierdoor is het zelfs mogelijk om met bootjes door het plangebied te varen. Dit sluit aan bij het project "Aanpak Stationsgebied Utrecht" van de Gemeente Utrecht. Hier is herstel van het water een onmisbare aanzet om het aanliggende Vredenburg en Hoog Catharijne te vernieuwen tot aantrekkelijke onderdelen van de stad.

Rondom het water komen verblijfsfuncties. Hierdoor wordt het water een levendig element in Waterrijck Overvecht. Het plangebied krijgt door haar invulling een open karakter zonder dat de bewoners zich onveilig voelen. Dit is een belangrijk punt voor senioren bij het kiezen van een woonomgeving. Het gebied is toegankelijk voor bezoekers maar er is voldoende overzicht door de beperking van toegangswegen.

Natuurlijk is de Vechtzoom een niet te negeren element voor het plangebied. De Vechtzoom biedt natuur- en recreatiewaarden die erg gewaardeerd worden. De Vechtzoom wordt doorgetrokken het plangebied in en wordt hierdoor vanuit het hele plangebied toegankelijk. Het gebied wordt hiermee verbonden met de wandel- en fietsroutes die door de Vechtzoom lopen.

2.7 Slopen van bebouwing

Van de bestaande bebouwing blijft het casco van het ziekenhuis behouden. Alle overige bebouwing zal worden gesloopt. Het gehele planconcept is dusdanig ingrijpend dat handhaving van de overige gebouwen afbreuk zal doen aan het eindresultaat. Het zwembad en de sporthal zullen opnieuw worden gesitueerd in het Wellness Centrum.

2.8 Appartementencomplex

Het hoogbouw gedeelte van het ziekenhuis zal volledig gestript worden en omgebouwd worden tot een appartementencomplex. Het enige wat blijft staan is het betonnen casco. Aan de hand van dit casco hebben we een compleet nieuw ontwerp gemaakt met als eindresultaat, een markant gebouw. Het gebouw is opgedeeld in twee torens met in het hart een opening (poort) waar een waterweg doorheen loopt. De vliesgevel zorgt voor een transparante uitstraling en de zonwerende jaloezieën zijn horizontaal verplaatsbaar, hierdoor ontstaat er elke keer weer een uniek gevelbeeld.

De ambitie voor het massieve gebouw is om hieraan een zo transparant mogelijk uiterlijk te geven. Door een opening in het geheel te creëren en het toepassen van een volledige vliesgevel is er aan deze ambitie voldaan. Uiteraard is er met de indeling van het appartementencomplex rekening gehouden met de ambitie “levensloopbestendig wonen”.

2.9 Fasering

De fasering is genomen van 2008 tot 2013 en verdeeld over drie hoofdfases waarin de verschillende gebieden verworven worden. Fase 1 gaat over het Mesos-terrein. Met fase 2 verplaatsen de voetbalvelden en met fase 3 worden de woonboten langs het Zandpad verplaatst.

2.10 Financiële Haalbaarheid

De inrichting van het Mesos-terrein is meer dan een kwestie van geld. Het gaat in eerste instantie om het uitvoeren van een maatschappelijke opgave. De senioren van Overvecht moeten een woning krijgen die voldoet aan de eisen van hedendaagse seniorenhuisvesting. Daarnaast moet dit planconcept een aanjaagfunctie creëren voor de naoorlogse wijk Overvecht. Deze opgave zorgt ervoor dat er niet met de goedkoopste opties voldaan kan worden.

Met behulp van een grondexploitatie is aangetoond dat het planconcept haalbaar is. In fase 1, het Mesos-terrein, worden opbrengsten gegenereerd. In fase 2, de voetbalvelden, kunnen deze opbrengsten gebruikt worden voor het betrekken van de Vechtzoom binnen het plangebied. In fase 3 worden de woonboten verplaatst, dit wordt doormiddel van Bovenwijkse Fondsen en Algemene Middelen gefinancierd, met als resultaat een sterke verbetering van de uitstraling van Overvecht.

3. Inleiding

Elke wijk is uniek, zo ook de naoorlogse wijk Overvecht. De problemen die zich voordoen in naoorlogse wijken komen veel overeen. De woningvoorraad en de bevolkingsopbouw zijn te eenzijdig, de uitstraling is monotoon, het openbaar groen is anoniem, slecht onderhouden en het is onveilig. Er wonen relatief veel senioren in naoorlogse wijken. Deze senioren wonen nog in de woning, die ze in de naoorlogse periode met hun gezin hebben betrokken.

Uit resultaten van het onderzoeksrapport, gemaakt in opdracht van de Van Baaren Stichting, blijkt dat senioren wegtrekken uit Overvecht. Dit gebeurt omdat hier geen adequate huisvesting aanwezig is. Ondanks de problemen die in een naoorlogse wijk aanwezig zijn, is met Waterrijck Overvecht een plan ontwikkeld om senioren optimale huisvesting te bieden. Dit is onder andere gedaan door een frisse uitstraling te creëren en het gevoel van onveiligheid weg te nemen.

Seniorenhuisvesting krijgt binnen het plangebied de positie die seniorenhuisvesting verdient. De indeling van het plangebied zorgt er voor dat de senioren hier willen wonen en er niet voor kiezen de wijk te verlaten.

Indeling verslag

Omdat er verschillende disciplines bij dit verslag betrokken zijn, was het een uitdaging om dit verslag tot een overzichtelijk geheel te maken. Er is voor gekozen om het verslag in verschillende onderdelen in te delen. De algemene hoofdstukken zijn: achtergrond, ambitie en verkenning. Daarna is in het stedenbouwkundige plan beschreven hoe het plangebied is ingedeeld, dit wordt daarna uitgewerkt in de bouwkundige uitwerking. Het economische plan laat zien dat het plan haalbaar is. In dit hoofdstuk staan de bouwkundige kosten en een grondexploitatie met risicoanalyse. Het laatste hoofdstuk, de beeldkwaliteit, geeft doormiddel van verscheidene illustraties een haalbare indruk van het plangebied weer.

4 Achtergrond

4.1 De Opgave

In het kader van het 50-jarige bestaan heeft de Van Baaren Stichting in samenwerking met de Hogeschool Utrecht, een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerpen van seniorenhuisvesting met aanvullende voorzieningen. De opdracht is om een stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp voor het Mesos-Terrein te ontwerpen. Hierbij moeten de aspecten Bouwtechniek, Gezondheidszorg en bouwmanagement meegenomen worden. Dit ontwerp moet aansluiten op de wensen van senioren van nu en van de toekomst.

4.2 Randvoorwaarden

Het hergebruiken van het casco van het ziekenhuis is een vereiste, de functie hiervan moet seniorenhuisvesting en zorg worden. Het zwembad en de sporthal moeten worden hergebruikt, waarbij de functie gespecialiseerd moet zijn voor senioren. In totaal moet 60% van de bebouwing voor senioren zijn, rekening houdend met specifieke eisen. De polikliniek kan terugkomen als woonfunctie. De gebouwen moeten qua energie het liefst selfsupporting zijn om de kosten te drukken. De overige gebouwen mogen gesloopt worden. In totaal mag 30 % van de oppervlakte bebouwd worden.

4.3 Werkwijze

In een multidisciplinair team van 5 personen zijn wij de uitdaging aan gegaan tot het maken van een stedenbouwkundig plan. We volgen hierbij de werkwijze zoals deze beschreven is in het Plan van Aanpak. Er is getracht om in het Plan van Aanpak geen activiteiten te beschrijven die niet waargemaakt konden worden. Achteraf is er meer gedaan dan in het Plan van Aanpak stond.

5 Missie seniorenhuisvesting naoorlogse wijk

Bij het ontwerpen van een stedenbouwkundig en architectonisch plan voor het Mesos-terrein zijn er een aantal ambities verwerkt. Dit zijn ambities die opdracht waren van de prijsvraag aangevuld met eigen ambities van de ontwerpers.

Met het plan “Waterrijck Overvecht” wordt seniorenhuisvesting naar een hoger niveau getild. Voor deze opgave zijn ambities gevormd waar invloeden en eigen inzichten in zijn verwerkt. Deze ambitie is bepalend geweest voor de planvorming. Bij huidige seniorenhuisvesting kunnen bewoners niet optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die ze zelf hebben. In deze ambitie wordt beschreven wat de belangrijkste pijlers zijn geweest bij de planvorming. De missie van dit plan is om een ontwerp te realiseren dat aansluit op de wensen van de actieve, welvarende senioren van nu en van de toekomst.

5.1 Van Baaren Stichting - Sociaal maatschappelijk

De sociaal maatschappelijke ambitie wordt op de eerste plaats genoemd omdat de heer van Baaren een sociaal bevolgen mens was. Bij de oprichting van de stichting op 15 mei 1956 liet hij optekenen: “het ondersteunen van grote gezinnen en huisvesting voor senioren”. Omdat deze stichting de opdrachtgever is voor de prijsvraag, is dit een belangrijke ambitie bij de uitwerking ervan.

Uit het onderzoeksrapport, dat in opdracht van de “Van Baaren Stichting is gemaakt”, bleek dat er in Overvecht, in verhouding meer senioren wonen, dan in de rest van Utrecht. Daarnaast wonen er in Overvecht ook relatief veel allochtonen, veelal van niet-westerse afkomst. Hoewel de bevolking van Overvecht in de komende 20 jaar met 5 % zal stijgen, zal het aantal senioren met 15% dalen. Dit als gevolg van het wegtrekken van senioren en het hiervoor terugkomen van jonge, vaak allochtone, gezinnen in betaalbare huurwoningen. Er is voldoende seniorenhuisvesting in Overvecht aanwezig, deze voldoen kwalitatief niet. De ambitie voor dit ontwerp is om af te wijken van de seniorenhuisvesting in Overvecht en een ontwerp te realiseren dat aansluit op de wensen van de actieve, welvarende senioren van nu en van de toekomst. Dit ontwerp moet aanspreken bij de multiculturele

bevolking van Overvecht. De indeling van het plangebied moet er voor zorgen dat alle senioren van Overvecht er willen wonen en er niet voor kiezen om Overvecht te verlaten. Overvecht is multicultureel en daarom moet het plangebied ook allochtonen aanspreken.

Uit het onderzoeksrapport bleek dat er een tekort is aan sociale voorzieningen in Overvecht. Uit sociaal maatschappelijk oogpunt is daarom plek voor een Cultuurhuis bepaald in het plangebied.

5.2 Levensloopbestendig wonen – Humanitas

Het plangebied is voor een groot gedeelte gericht op bewonersgroepen die nu of in de toekomst niet meer in staat zijn geheel zelfstandig te wonen. Daarom is gezondheidszorg een belangrijk aspect van de planvorming. Levensloopbestendig wonen mag in het plan niet ontbreken. De doelgroep in het plangebied bestaat grotendeels uit senioren. Deze doelgroep zal al gaande hun levensloop behoeften hebben aan een aantal wensen, waaronder zorg. De uitdaging is om een oplossing te bedenken die hierin kan voorzien. Een woning die mee kan groeien met de woonbehoeften, waarin men verschillende levensfasen kan doorlopen. De stichting Humanitas is de uitvinder van levensloopbestendig wonen. Humanitas is al enige jaren bezig met deze kwestie en heeft diverse wooncomplexen gerealiseerd.

Bij de bouw van de woningen wordt er rekening mee gehouden dat de woningen aanpasbaar moeten zijn voor zover de bewoner dat nodig heeft, bijvoorbeeld met behulp van domotica. Doormiddel van referentieprojecten en een literatuurstudie zal er informatie over de gezondheidszorg verkregen worden. Hierover staat meer in het hoofdstuk verkenning. Een referentieproject is: “De Bogen in Harderwijk” waar de projectgroep een bezoek aan heeft gebracht. Hier is gezien hoe een woonzorgzone opgebouwd is.

5.3 Het plangebied – Mesos-terrein Overvecht

Voor de wijk Overvecht is door de Gemeente Utrecht een wijkvisie ontwikkeld om de aantrekkelijkheid van de wijk te vergroten. Het plangebied van het Mesos-terrein zal hier aan bijdragen.

Op het plangebied zijn op dit moment, het ziekenhuis, zwembad, kantoren, woningen, parkeerplekken, groen, fietsenstalling en een elektriciteitsgebouw gevestigd. Sterke punten van het terrein zijn; de goede bereikbaarheid, de nabijheid van het Grootwinkelcentrum Overvecht, en de aanwezigheid van de Vecht nabij het plangebied. Zwakke punten zijn de eventuele overlast van prostituees die langs de Vecht gevestigd zijn en het verkeer langs het plangebied.

Het ziekenhuis verplaatst naar Leidsche Rijn waardoor er de mogelijkheid ontstaat om het gebied een nieuwe frisse uitstraling te geven in overeenstemming met de Wijkvisie Overvecht. Daarnaast is ons plan om de relatie tussen het plangebied en de Vecht te vergroten. Er komt een zodanig voorzieningenniveau in en om het plangebied dat het aantrekkelijk is voor Senioren om daar te gaan wonen. Op de plek van het ziekenhuis komt een markant gebouw te staan. Dit geeft een positieve uitstraling voor de wijk.

In eerste instantie is het de bedoeling om het casco van het bestaande ziekenhuis te behouden. Er wordt onderzocht of dit financieel haalbaar is. Er zal rekening gehouden worden met de economisch zwakkere positie van de senioren in Overvecht. De mogelijkheid van subsidies om de woningen betaalbaar te maken, wordt onderzocht. Er zal echter niet bezuinigd worden op de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is gezien de ontwikkelingen in de buurt Overvecht niet verstandig.

5.4 Vernieuwend ontwerp

Een belangrijke pijler in de prijsvraag is om vernieuwend te zijn. De combinatie van factoren in het plan, maken het plan vernieuwend. De seniorenhuisvesting heeft een multiculturele insteek, dit sluit aan bij de bevolkingssamenstelling van Overvecht. De relatie die in het plan met de Vecht gecreëerd wordt en de groenvoorziening, zorgen voor een goede uitstraling van het plangebied. Daarnaast stralen de woningen en de

openbare ruimte een stukje luxe uit, die Overvecht mist. Dit alles zorgt voor een optimale woonbeleving.

6 Verkenning

De onderzoeksfase is gedaan door twee studenten Ruimtelijke Ordening en Planologie in opdracht van de Van Baaren Stichting gedaan. In dit rapport staat een onderzoek over de demografie, volkshuisvesting, een stedenbouwkundige inventarisatie van Overvecht en een stedenbouwkundige inventarisatie van het plangebied. Tot slot worden er twee visies voor het plangebied gegeven. Het vooronderzoek is gebruikt bij de totstandkoming van dit rapport. Als aanvulling hierop wordt in deze tweede fase voldaan met een verkenning. Deze verkenning omvat onder andere een verkenning van het plangebied, referentieprojecten en een korte literatuurstudie.

6.1 De Van Baaren Stichting

De prijsvraag, voor het ontwerpen van seniorenhuisvesting met aanvullende voorzieningen, is uitgeschreven in het kader van het 50-jarige bestaan van de Van Baaren Stichting. Bij deze prijsvraag zijn studenten uitgenodigd door de van Baaren Stichting om vanuit een multidisciplinaire aanpak een visie te geven op een mogelijke herinrichting van het Mesos-terrein Overvecht. Het gedachtegoed van de Van Baaren Stichting moet hierbij als uitgangspunt dienen. Daarom is het belangrijk om stil te staan bij de doelstellingen van de Van Baaren Stichting.

De Van Baaren Stichting is vernoemd naar de oprichter Lambertus van Baaren(1888-1964). De heer van Baaren bouwde als expert op het gebied van onroerende goederen, in de loop der jaren, een aanzienlijk vermogen op. De heer Van Baaren en zijn zus Josphine (1890-1959) speelde een belangrijke rol in de Utrechtse kunst- en muziekwereld en waren zeer begaan met het lot van de minder bedeelde.

Bovenal was de heer van Baaren een sociaal bevlogen mens die bij de oprichting van de stichting op 15 mei 1956 als doel liet optekenen: "het ondersteunen van grote gezinnen en huisvesting voor senioren". Deze doelstelling is enige jaren geleden uitgebreid, maar nog steeds gebaseerd op de sociaal-maatschappelijke doelstellingen van haar oprichter. Deze sociaal maatschappelijke doelstellingen worden in het plan voor het Mesos-terrein onder andere als uitgangspunten genomen.

6.2 Referentie Projecten

In de fase van voorstudie is er gekeken naar referentieprojecten. Dit is gedaan om te kijken hoe het concept op andere plaatsen is opgepakt. Daarnaast is de kennis over zorgvoorzieningen in woonzorgzones uitgebreid.

6.2.1 Buitenplaats Rhenendael

Buitenplaats Rhenendael is een project waarin de visie van wonen, service en supportfaciliteiten is vorm gegeven in een landschappelijke omgeving onder aan de Utrechtse Heuvelrug. Het project omvat 134 appartementen, 30 patiowoningen en een faciliteitencentrum. In het centrum zijn onder meer een therapeutisch zwembad, fitnessruimtes, fysiotherapie en paramedische voorzieningen ondergebracht.

Dit halfverdiepte gebouw heeft een vegetatiedak dat doet denken aan de vroegere kasteeltuinen. De overige bebouwing is hieromheen gelegen.

Naast het basispakket, aanwezigheid van een zorgcoördinator, een nachtverpleegkundige, activiteitenbegeleider, beheerder, alarmopvolging, een abonnement op maaltijdvoorziening en het gebruik van het faciliteitencentrum, kan er voor iedere zorgbewoner een individueel zorgplan gecreëerd worden door de zorgcoördinator. Bovendien zijn alle woningen zodanig ontworpen dat een rolstoel of ziekenhuisbed zonder moeite geplaatst en verplaatst kan worden. Ook is er altijd ruimte voor aanpassingen.

De voordelen van het project zijn onder andere;

- Vereniging van eigenaren voor zekerheid van goed onderhoud
- Halfondergronds zwembad wat tevens als park gebruikt wordt
- Goede sociale controle onderling en door middel van camera's
- Gelegen in een bosrijke omgeving

Een nadeel van het project is;

- Te hoog percentage senioren

6.2.2 De bogen, Harderwijk

Bij het project de Bogen in Harderwijk is het proces van ontwikkeling besproken met een medewerker van de Gemeente Harderwijk, waarna het terrein is bezichtigd tijdens een rondleiding van de beheerder.

De gemeente heeft een project ontwikkeld in samenwerking met andere instanties. De gemeente was eindverantwoordelijke bij dit project. Het project omvat beknopt een senioren wooncomplex voor de mensen die nog wel zelfstandig willen wonen. Ook is er aan minder valide mensen gedacht en door verschillende bevolkingsgroepen te mengen, ontstaat er een levendige samenleving, waardoor de senioren zich niet afgezonderd van de voelen.

Om dit te bereiken heeft de gemeente de volgende maatregelen genomen:

- Het terrein/ bebouwing moet aantrekkelijk zijn voor alle bevolkingsgroepen.
- Het bij elkaar brengen van functies geeft meerwaarde; combineren senioren en jongeren.
- Zelfstandig wonen
- zorg in eigen woning (totaalpakket)
- aanpassingen aan woning mogelijk

De zorg omvat hier zowel gehandicaptenzorg als seniorenzorg. Een ander belangrijk punt waar aan gewerkt was, is de domotica (huishoudelijke elektronica).

Er is over de plattegronden en de indeling daarvan veel overleg geweest tussen de verschillende participanten. Zo kwam van iedereen naar voren wat de participanten belangrijk vonden en op deze manier kon het programma steeds verder verbeterd worden.

- Hoe lever je goede zorg in de wijk en waarom zou men naar een dergelijk complex gaan?
- Veiligheid en zekerheid
- Aanleunwoningen gevoel van veiligheid
- Life line (senioren in eigen woning)
- Steunpunt 24 uur bereikbaar
- Zorgbaken geeft senioren gevoel van veiligheid
- Kan uit eten in restaurant (voor gereduceerde prijs) maar kan het ook aan huis laten bezorgen
- Binnentuin (geeft veiligheid maar toch buiten in ruime tuin)
- Wijkcentrum

Door het in elkaar schuiven van de functies worden mensen met verschillende leeftijden en groepen met elkaar gecombineerd voor een levendig en gezellig geheel. Bij de dagactiviteiten van de gehandicapten opvang is het mogelijk spulletjes te maken die dan vervolgens weer in het winkeltje worden verkocht. Verder kunnen deze mensen als ze dat leuk vinden de huismeester helpen met kleine klusjes.

De gemeente is in dit geval zelf de ontwikkelaar van het plan (i.s.m. bouwadviesbureau). De gemeente verzorgt de school, sporthal en het wijkcentrum.

6.3 Het Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan van het Mesos-terrein staat als bestemming beschreven: “Ziekenhuis met bijbehorende terreinen. Aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichting ten behoeve van de verpleging en verzorging van zieken, evenals voor de medische hulpverlening en medisch onderzoek met de daarvoor nodige bouwwerken. Onder deze bouwwerken vallen dienstwoningen en openbare terreinen.” De bebouwde oppervlakte moet tussen de 30 à 50 procent bedragen. Bij elke instelling mogen niet meer dan twee dienstwoning gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m3 mag bedragen. De hoogte van bouwwerken, die heen gebouw zijn, mogen niet hoger dan 5 meter zijn.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bestemmingsplan, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Rondom het Benzinstation ligt een cirkel van 80 meter voor de milieueisen.

6.4 Ruimtelijke Visie Overvecht

Deze visie biedt het ruimtelijk-programmatische kader voor alle ‘fysieke’ vernieuwingsplannen in de wijk Overvecht. Bij de aanpak van een deelgebied of een project worden met de visie in een kort tijdsbestek, randvoorwaarden en eisen geformuleerd waaraan plannen moeten voldoen. De visie wil functioneel, ruimtelijk en programmatisch houvast bieden en tegelijkertijd vrijheid scheppen voor de initiatiefnemers om een oplossing te ontwerpen, die recht doet aan de specifieke locatie.

De problemen van Overvecht worden in de visie in vijf kernopgaven voor de toekomst samengevat:

1e kernopgave: *Consolideren van ruimte en groen*

De eerste kernopgave voor de ruimtelijke visie, het consolideren van ruimte en groen, is in overeenstemming met de structuurvisie van Overvecht.

2e kernopgave: *Differentiëren*

De tweede kernopgave, differentiëren, wordt ondersteund vanuit het Utrechtse woonbeleid. Voor wat betreft de openbare ruimte is ook van het groenplan de basisgedachte dat differentiëren wenselijk is. Vanuit het economische beleid wordt ingezet op functiemenging in woongebieden door het creëren van kleinschalige bedrijfshuisvesting of het faciliteren van de combinatie van wonen, werken en recreëren.

3e kernopgave: *Intensiveren*

De derde kernopgave, intensiveren, wordt vanuit het woonbeleid ondersteund doordat ingezet wordt op meer variatie in woonmilieus en het zonodig realiseren van verdichting of ‘inbreiding’ in de bestaande wijken. Overvecht heeft een overvloed aan extensief benutte openbare ruimte en groen. In de groenvisie Overvecht wordt gepleit voor het versterken van het bestaande groen, onder andere de parken, en het faciliteren van een intensiever gebruik van groen.

4e kernopgave: *Verbinden*

De vierde kernopgave, verbinden, is nauw verbonden met de beleidsinzet vanuit verkeer, maar ook vanuit water- en groenbeleid en vanuit de structuurvisie is het versterken van netwerken een belangrijk thema. Vanuit verkeersperspectief wordt ingezet op het veiliger maken van de wijkwegen (duurzaam veilig) en op het versterken en verduidelijken van de hiërarchie van de wegen in de wijk (de wegcatagorisering) Daarmee kan de wegenstructuur overzichtelijker en herkenbaarder worden voor de weggebruikers in Overvecht.

5e kernopgave: *Versterken van identiteiten*

Ten slotte is voor de vijfde kernopgave, het versterken van identiteiten, ondersteuning te vinden in zowel het woonbeleid (herkenbare woonmilieus creëren), als in het beleid voor toekomstige sociale voorzieningen, als in de groenvisie. Aandachtspunten voor toekomstige voorzieningen zijn meer samenhang tussen verschillende functies, een prominentere situering langs de hoofdwegen in de wijk en verbetering van de functionele kwaliteit en de aantrekkelijkheid van voorzieningen. Ook de wegcatagorisering, zal bijdragen tot herkenbaarheid.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Het raamwerk van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is de structuurbepalende ruimte van Overvecht met betekenis voor de wijk en de stad. In het raamwerk zijn de netwerken opgenomen voor het auto- en fietsverkeer, de groenstructuur evenals het watersysteem. Ook park- en sportvoorzieningen hebben hier een plek. Daarnaast is er bijzondere bebouwing met een landmark betekenis. De resterende delen zijn de buurten, het centrumgebied en woongebieden. Voorzieningen als winkels, scholen en kerken vormen onderdelen van de buurten.

Betekenis voor het Mesos-terrein

Voorzieningencentrum – Uit de stedenbouwkundige hoofdstructuur blijkt dat het Mesos-terrein tegen het voorzieningencentrum aan ligt. De nabijheid van voorzieningen is een belangrijke reden voor senioren om zich op het mesos-terrein te vestigen.

Centrum stedelijk wonen – Het mesos-terrein valt samen met het voorzieningencentrum onder de functie 'centrum stedelijk wonen'. Op deze plekken is een menging van functies gerealiseerd die goed ontsloten wordt door verschillende vervoersvormen. De voorzieningen zijn hier voornamelijk in de plint en/of geclusterd geplaatst. Door verdichting en uitbreiding van de buurt kan hier een aanzienlijk aantal woningen extra worden gerealiseerd. De openbare ruimte moet intensiever gebruikt gaan worden met een stedelijke uitstraling. Parkeren vindt plaats in gebouwde voorzieningen.

Landmark – Beeldbepalende objecten zijn gelegen bij de entrees van Overvecht. Ze maken deze plekken herkenbaar en zorgen voor identiteit. Naast bebouwing kunnen ook andere, meer landschappelijke, elementen de entrees markeren. Beeldbepalende objecten (gebouwen) dienen ook om buurten (m.n. in Overvecht Zuid) herkenbaarheid en identiteit te geven. De op de kaart aangegeven beeldbepalende objecten worden gevormd door deels bestaande en deels nieuwe gebouwen. Een van die beeldbepalende objecten is op het Mesos-terrein gelegen.

Einsteindreef – De Einsteindreef is een belangrijke entree van Utrecht met een parkachtig karakter. De Einsteindreef krijgt een versterkte verblijfsfunctie, langs de weg liggen voorzieningen die ontsloten worden door een ventweg. De groenkwaliteit langs de weg is behouden en versterkt. Nieuwe bebouwing staat met haar gezicht naar de Einsteindreef. Bebouwing staat dicht op de Einsteindreef. Op de hoeken bij de kruispunten zijn bebouwingsaccenten mogelijk.

Vechtzoom – Het park Vechtzoom dringt op verschillende plekken diep de buurt in. Het park is goed ontsloten voor wandelaars en fietsers. Het is een natuurpark met een grote variatie aan natuurlijke habitats, met relatieve rust en stilte aan de noord zijde. Langs de randen van de buurt is de bebouwing op een open wijze op de Vecht georiënteerd. Op een paar plekken liggen nieuwe buitenplaatsen. Sport voorzieningen zijn goed ingepast. De bestaande rioolzuivering maakt plaats voor een qua ruimtebeslag kleinere installatie waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe functies. In de Vechtzone zijn op een aantal plekken 'buitenplaatsen' gerealiseerd. Bij de voorgenomen verkleining van de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontstaan kansen om ook dat gedeelte van de Vechtzoom zijn landschappelijke functie terug te geven, in combinatie met het stedelijk milieu langs de Brailledreef.

6.5 Gemeente Utrecht

Op 7 maart 2006 is er een gesprek geweest met André ten Boden van de dienst stedelijke ontwikkeling van de Gemeente Utrecht. Dit gesprek heeft er toe geleid dat er meer inzicht is in de wensen van de Gemeente en dat er meer ideeën zijn voor de invulling van het plangebied.

André ten Bode vertelt dat er gesprekken zijn geweest tussen hem en de eigenaar van het Mesos-terrein. Dat het terrein vrijkomt, is vertrouwelijk tot de zomer. In de zomer gaat het terrein de markt op. Dan kunnen partijen zich inschrijven om het terrein te kopen.

Met de uitbreiding van het winkelcentrum moeten we rekening houden. Hier is ook ruimte voor culturele voorzieningen, wat niet betekend dat er geen cultureel centrum in het mesos-terrein kan komen.

Met het gebouw mag mesos doen wat ze willen. Over het algemeen zijn de flats van 10-hoog de probleemflats van Overvecht. De gemeente staat niet te juichen als de flat blijft.

De gemeente wil een markant gebouw op het mesos-terrein wat de toegangsweg van Overvecht benadrukt.

De groene aders in Overvecht moeten versterkt worden. De groene lobben moeten de wijken in, met een doorkijk naar het noorderpark. Er is nu veel anoniem grijs groen. Overvecht is opgebouwd uit orthogonale stempels. Waterrecreatie bevorderen aan de Vecht is een punt waar de gemeente mee bezig is. De uitgangspunten van de plannen van de Einsteindreef moeten meegenomen worden in het plan. Daarnaast nog bij de milieueisen, geluid, lucht van het benzinstation waar een cirkel van 80 meter omheen ligt.

Met de prostituties gebeurt voorlopig niks. Op deze plek veroorzaken ze geen overlast. Er is een houten gebouw waar de beheerder te vinden is. Sinds deze man daar zit is er geen overlast meer geweest. Het verplaatsen van de prostitutie is lastig. Allereerst heeft de gemeente de prostitutie al lange tijd op deze locatie toegestaan. Voor verplaatsing van deze functie zal de gemeente dan ook goede redenen moeten aandragen en waarschijnlijk veel geld moeten meenemen. Op dit moment heeft de gemeente geen reden om die functie daar te

verwijderen. Wanneer de noodzaak niet echt aanwezig is, zal de gemeente een verplaatsing eerder aan een initiatiefnemer (projectontwikkelaar) overlaten dan dit zelf op te pakken. De projectontwikkelaar gaat dan rekenen wat de verplaatsing kost en hoeveel het terrein daardoor meer waard wordt.

6.6 Ontwikkelingsbureau Utrecht

Dhr. Van Beest van het ontwikkelingsbureau Utrecht heeft advies gegeven over de kostenkant van het plan.

Prostituties bootjes

De exploitant van de boten heeft rechten die afgekocht moeten worden als je ze verplaatst. Bedrijfsverplaatsing is erg duur. Daarnaast zijn er ook de investeringen voor de nieuwe watergang en de grondverwerving van de waterzuivering. Waarschijnlijk kan de waterzuivering de grond niet eens verkopen. Je kunt het onteigenen maar daar zijn natuurlijk kosten aan verbonden. Houdt rekening met het beleid dat de gemeente Utrecht hiervoor ontwikkeld heeft. Dit gedeelte van het plan kan beter als visie neergezet worden in een fasering met een tijdbalk.

Subsidies

Subsidies kunnen er voor zorgen dat het plan haalbaar wordt. We kunnen hierbij denken aan subsidies die beschikbaar zijn om van Overvecht een leefbare wijk te maken (ISV-gelden). Hiervoor moet het plangebied wel een openbare functie hebben. Het plangebied moet dan een impuls aan Overvecht bieden. Bij subsidies moet je er rekening mee houden dat het een lang traject is en dat het niet zeker is dat je de subsidies krijgt. In de grondexploitatie moet je dit als kans benoemen. De sector wonen van de gemeente Utrecht heeft ook subsidies die voor de doelgroep senioren beschikbaar zijn. Deze kunnen er ook voor starters zijn. Bij subsidies moeten investeringen onrendabel zijn en moeten de investeringen een doelstelling hebben die past bij de subsidie.

Behouden ziekenhuis

9 van de 10 keer is het behouden van een gebouw niet haalbaar. De opdracht is om het casco te behouden maar dit kunnen we hierom nog eens goed overwegen. Dit kunnen we doen door te berekenen hoeveel de opbrengst is als we het casco behouden en hoeveel de opbrengst is als we een nieuw gebouw neerzetten. Bij beide varianten komt er dan een bedrag uit. Als bij het behouden van het casco 1 miljoen marge is en bij het bouwen van een nieuw gebouw 2 miljoen dan kunnen we het gebouw beter slopen. Hierbij moet er rekening gehouden met de kosten voor de transformatie van een ziekenhuis naar seniorenwoningen en de kosten die nodig zijn om de uitstraling te verbeteren.

6.7 Gezondheidszorg

In de verkenningfase is er onderzocht hoe de gezondheidszorg geïntegreerd kon worden in het ontwerp voor het plangebied. Hiervoor is er gekeken bij de voorbeeldprojecten, in verschillende boeken en op internet. Een belangrijke bron was der Amsterdamse stuurgroep wonen-zorg-dienstverlening, deze heeft een informatiepakket ontwikkeld voor het opzetten van woonservicewijken. De informatie is ontwikkeld voor Amsterdamse projecten maar initiatiefnemers in het hele land kunnen er ook hun voordeel mee doen. De informatie over woonomgeving en de voorzieningen zijn goed toepasbaar op dit project.

Humanitas is de uitvinder van de levensloopbestendige woningen. Daarom is in deze verkennende fase Humanitas meegenomen.

Domotica is een belangrijke toepassing om woningen levensloopbestendig te maken. Door middel van de referentieprojecten en een brochure over domotica is geïnventariseerd wat er met deze toepassing bereikt kan worden.

Woonomgeving

In een woonservicewijk is het belangrijk dat de woonomgeving toegankelijk en bereikbaar is. Toegankelijkheid houdt in dat in ieder geval de belangrijkste looproutes, die aansluiten op primaire voorzieningen, vrij van barrières zijn. Dat betekent dat er geen hoge stoepen zijn, dat er geen geparkeerde auto's of reclameborden op de stoep staan en dat er

voldoende rustpunten zijn. Goede parkeervoorzieningen en een halte voor het openbaar vervoer zijn essentieel voor een woonservicewijk. Verder moet de woonomgeving veilig zijn, zowel in de zin van de sociale veiligheid als van de verkeersveiligheid. Verkeersveiligheid kan worden bereikt met behulp van een 30-kilometerzone, met veilige oversteekplaatsen en met een duidelijke scheiding tussen stoep en straat. Sociale veiligheid kan bevorderd worden door het vermijden van donkere hoeken, doodlopende straten en door het bevorderen van sociale controle. Veiligheid kan nooit helemaal gegarandeerd worden, maar door te zorgen voor een goede inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door goede verlichting, langzaam rijdend verkeer en veilige oversteekplaatsen, kan al een grote stap vooruit gemaakt worden en kan het gevoel van onveiligheid worden teruggedrongen.

De voorzieningen

In een woonservicewijk is een aantal voorzieningen noodzakelijk. We maken een onderscheid in algemene en specifieke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn.

Uitgangspunt is dat algemene voorzieningen zoveel mogelijk ten dienste staan van bijzondere groepen, terwijl omgekeerd specifieke voorzieningen ook een bredere functie voor het algemene publiek kunnen krijgen. Voor het ontwikkelen van een woonservicewijk is het belangrijk te bepalen welke voorzieningen gecombineerd kunnen worden. Verschillende combinaties kunnen uiteenlopende voordelen bieden, de integratie bevorderen en het draagvlak in de wijk verhogen. Denk bijvoorbeeld aan de combinatie van bibliotheek, brede school en gezondheidszorgvoorzieningen. Het gaat daarbij vaak ook niet zozeer om het scheppen van nieuwe voorzieningen, maar meer om het realiseren en verbeteren van sociale structuren met behulp van de bestaande voorzieningen.

Algemene voorzieningen

Onder algemene voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld een winkel voor de dagelijkse levensbehoeften en een postkantoor, bank of pinautomaat. In elke woonservicewijk moeten deze algemene voorzieningen beschikbaar zijn, bij voorkeur in de directe nabijheid van het cluster van woningen rond een zorgsteunpunt. Vanuit de doelgroepwoningen en de zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten deze voorzieningen goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Welzijnsvoorzieningen

De belangrijkste welzijnsvoorziening ligt zonder twijfel in de mogelijkheid voor ontmoeting met anderen, naast voorzieningen met een recreatieve of culturele functie en mogelijkheden voor een zinvolle dagbesteding. Ook wat informatie en advies betreft, kunnen welzijnsvoorzieningen een belangrijke functie vervullen. Op het gebied van diensten valt in een woonservicewijk te denken aan een verhoogd niveau van diensten aan huis, zoals een boodschappendienst, een klussendienst en een maaltijdservice. Al deze diensten vallen nu onder het Basispakket zelfstandig wonende senioren van de gemeente Amsterdam. Op het snijvlak van welzijn en wonen kunnen huismeesters of conciërges een belangrijke rol vervullen, niet alleen voor de technische klussen, maar ook voor een praatje en voor de sociale veiligheid.

Zorgvoorzieningen

Voor het leveren van zorg op afspraak is in een woonservicewijk geen specifieke ruimtelijke voorziening nodig. Deze zorg moet uiteraard wel in de avond en nacht geleverd kunnen worden, maar dat kan zonder wijkgerichte voorziening. Amsterdam Thuiszorg (AT) biedt stedelijk 24-uurs zorg op afspraak. Wel is het noodzakelijk dat in een woonservicewijk de huisartsenzorg, de farmaceutische zorg en de paramedische zorg goed bereikbaar zijn. Dat is mogelijk als deze voorzieningen vestigingen in de buurt hebben of als ze de zorg naar de mensen toe kunnen brengen, bijvoorbeeld in de vorm van medicijnbezorging of een spreekuur in een steunpunt.

Welke oplossing wordt gekozen, is afhankelijk van de situatie ter plaatse. Essentieel voor de ontwikkeling van een eerstelijnscentrum is inzicht in de situatie in de wijk en in de wensen op het gebied van de individuele zorgverlening. Voor het in kaart brengen van deze gegevens kan een beroep gedaan worden op de Eerste Lijn Amsterdam, een door Agis gefinancierde organisatie die initiatieven voor samenwerking stimuleert en begeleidt.

Omdat zorg op afroep moeilijk te plannen is, hebben mensen die daarop aangewezen zijn een zorgsteunpunt in de buurt nodig dat 24 uur per dag bezet is, van waaruit de alarmopvolging plaatsvindt en hulpverleners zorg kunnen bieden aan mensen die dichtbij wonen. Omdat de zorg snel ter plaatse moet kunnen zijn, binnen maximaal een kwartier, wordt een gebied met een straal van 200 tot 300 meter aangehouden. Voor de exploitatie van 24-uurstoezicht zijn minimaal 24 woningen nodig. Over het minimale aantal woningen voor de exploitatie van zorg op afroep lopen de meningen uiteen.¹

¹ bron: Brochure Amsterdam Woonservicewijken maart 2006

6.8 Humanitas

Levensloopbestendige woningen zijn een uitvinding van de stichting Humanitas. De afgelopen tien jaar heeft Humanitas 10 levensloopbestendige complexen gebouwd. Dit concept heeft zich over de afgelopen jaren steeds verbeterd. De onderdelen van dit concept, die toepasbaar zijn op het Mesos-terrein, wordt daarom gebruikt bij de planvorming.

In het boek: “Levenskunst op leeftijd, Geluk bevorderende zorg in een vergrijzende wereld” beschrijft prof. Dr. Hans Marcel Becker, directeur van Humanitas, de visie van Humanitas op seniorenzorg. Levenskunst op leeftijd is gebaseerd op zijn proefschrift: “De verborgen hand van culturele sturing”. In het systeem dat Becker heeft ontwikkeld zijn vier kernwaarden opgenomen:

- Eigen regie
- De eigen activiteit (use it or lose it)
- Een positieve basishouding (ja-cultuur)
- Een extended family-aanpak

Met de nadruk op deze vier kernwaarden kan de visie van Humanitas een aanvulling zijn bij de organisatie van de gezondheidszorg. Voor deze opdracht wordt alleen gekeken naar de aanvullingen die dit boek biedt bij de inrichting van het plangebied.

Levensloopbestendige woningen zijn op een zodanige wijze gebouwd dat iedereen er kan wonen, ongeacht aard en omvang van de zorgvraag. Bij levensloopbestendige woningen kunnen bewoners samenleven met de partner of een familielid. De levensloopbestendige woningen beiden de gebruiker voordelen, de familie, de overheid en de verzekeraar. Het concept kost namelijk niet meer, en biedt de bewoners meer levensvreugde en minder achteruitgang, zowel fysiek als mentaal. Mensen worden namelijk zoveel mogelijk gestimuleerd om de dagelijkse dingen zelf te blijven doen. De woningen bieden een zo groot mogelijke

zelfredzaamheid. De bewoners zijn baas in eigen huis, maar kunnen op zorggebied volledige en volwaardige verpleegzorg krijgen.

Humanitas is van mening dat mensen behoefte hebben aan mensen die zich in andere levensstadie bevinden dan zichzelf. Tegelijkertijd hebben ze behoefte aan mensen die zich in een eenzelfde stadium bevinden, met dezelfde problemen. Humanitas is voor verregaande menging: ziek en niet ziek, rijk en arm, jong en oud en allochtonen en autochtonen. Een dergelijke mix genereert het karakter van de zo noodzakelijke identificeerbare gemeenschap waar mensen onderdeel van zijn.

Er zijn drie faciliteiten die bij de levensbestendige woningen aanwezig zijn:

Het dorpsplein – In het dorpsplein kunnen Senioren van het complex en uit de omgeving terecht. De dorpspleinen hebben een activerende werking en creëren een band met de maatschappij, een daginvulling en vormen sociale netwerken. Humanitas is van mening dat complexen die geen dorpsplein hebben, een gemis aan levendigheid en daginvulling laten zien. De inrichting van het dorpsplein moet afgestemd zijn op de doelgroep, waartoe ook de wijkbewoners behoren.

De restaurants – Wat service, kwaliteit van het voedsel, inrichting betreft zijn het gewone restaurants, het doel van de restaurants is echter niet op winst gericht maar op welzijn en welbevinden. Het restaurant hoort dus bijvoorbeeld geen harde stoelen te hebben, die er op gericht zijn de omloopsnelheid te bevorderen. Oude mensen die verlegen zitten om een praatje of financieel slecht bedeeld, horen niet geweerd te worden. De aard en sfeer van de restaurants worden niet alleen bepaald door opzet, inrichting en cliënten, maar ook door cliënten van buiten.

De herinneringsmuseum – De herinnering waaruit zo'n museum bestaat, kunnen in aparte ruimten of in vitrines in gangen of restaurantruimten geplaatst worden en kunnen enorm veel vitaliteit genereren. Niets genereert volgens Humanitas, zulke aangename levendige intensieve dialogen als voorwerpen en foto's uit het verleden.²

² Bron - Levenskunst op leeftijd -
Geluk bevorderende zorg in een vergrijzende wereld
Prof.dr. Hans Marcel Becker

6.9 Domotica

Het woord domotica is een samentrekking van domus en informatica en betekend letterlijk: “woonhuisautomatisering”. Domotica zorgt ervoor dat senioren of mensen met een handicap, goed op zichzelf kunnen blijven wonen. Domotica kan, voor zover gewenst door de bewoner, ingepast worden in de woning. Wanneer er geen behoefte is door de bewoner, hoeft er geen gebruik van gemaakt te worden. Als er dan later alsnog behoefte aan is kan de domotica geactiveerd worden. Op deze manier worden de woningen levensloopbestendig gemaakt.

Er zijn verschillende functies die met domotica gerealiseerd kunnen worden. Door bewoners kan gekozen worden in hoeverre deze domotica toegepast wordt. Uit de volgende functies kan gekozen worden:

1. Actieve personenalarmering

Bewoner kan door druk op een knop op alarmeringsapparaat, halszender of trekkoord in toilet en/of badkamer bij een noodsituatie een alarmsignaal verzenden. Dit signaal wordt ontvangen op de alarmcentrale. Daar ziet de centralist automatisch gegevens van bewoner. De centralist kan een spreekluisterverbinding openen met de bewoner ter verificatie van de situatie.

2. Passieve personenalarmering door middel van inactiviteitsmeting

Bij de woning zijn infraroodbewegingsmelders in elk vertrek op een zodanige wijze geactiveerd, dat als er gedurende een bepaalde tijd geen beweging is geweest, een alarmsignaal afgegeven wordt aan een alarmcentrale. Verificatie gebeurt via een spreekluisterverbinding. Men hoeft zelf geen actie te ondernemen, want dit alarm wordt automatisch gegenereerd. De inactiviteitsmeting zelf kan ook (aanvullend) op een andere wijze plaatsvinden in plaats van de infraroodbewegingsmelders. Zoals door het meten van het waterverbruik. Voor deze functie moet het systeem weten of de bewoner wel of niet aanwezig is en wel of niet slaapt. Daarom is er een link naar de schakelaars voor de aan-/uitstand en dag-/nachtstand van de woning.

3. Brandalarmering

Rookmelders op diverse plaatsen in de woning geven bij brand een alarmsignaal af naar de alarmcentrale.

4. Inbraaksignalering

Bij de woning zijn bewegingsmelders in elk vertrek op een zodanig wijze geactiveerd dat er bij elke geregistreeerde beweging een alarmsignaal wordt afgegeven aan de alarmcentrale. Vanuit het Politie Keurmerk Veilig Wonen is er nu een voorkeur voor infraroodbewegingsmelders die de daadwerkelijke leefruimten in het huis bestrijken. Voor deze functie moet het systeem weten of de bewoner wel of niet aanwezig is en wel of niet slaapt. Daarom is er een link naar de schakelaars voor de aan-/uitstand en dag-/nachtstand van de woning

5. Aan- en uitzetten van de woning bij de woningingang

In de hal van de woning of aan de buitenzijde van de woning zit een (sleutel)schakelaar waarmee de woning aan/uit kan worden gezet. Kan ook door middel van een pasje.

Subfuncties bij het (bij binnenkomst) aanzetten van de woning:

- Wandcontactdozen en lichtpunten worden onder spanning gezet, voor zover die bij het uitzetten van de woning spanningsloos waren gemaakt.
- Passieve personenalarmering door middel van inactiviteitsmeting wordt geactiveerd.

Subfuncties bij het (bij vertrek) uitzetten van de woning:

- Bijna alle wandcontactdozen en lichtpunten worden spanningsloos gemaakt. Met uitzondering van die wandcontactdozen die bijvoorbeeld de koelkast van spanning voorzien. In de praktijk van de nieuwbouw wordt dit vormgegeven door (extra) wandcontactdozen met een bepaalde kleurcode spanningsloos te maken en die met een andere kleurcode onder spanning te laten staan. Het onderscheid is ook wel gemaakt door horizontale versus verticale plaatsing van de twee contactpunten van een wandcontactdoos.
- Inbraakalarmering wordt geactiveerd, via infraroodbewegingsmelders in elk vertrek, of op een andere manier.

De eerste subfunctie bij het uitzetten van de woning heeft binnen de algemene veiligheidsfunctie tot doel dat de bewoner er zeker van is dat alles wat gevaar kan opleveren ook is uitgeschakeld. Bijvoorbeeld een kookplaat die nog aanstaat. Dit is ook van toepassing bij het in de nachtstand zetten van de woning.

6. Woning in dag-/nachtstand zetten in de slaapkamer

Een schakelaar met een vergelijkbare functie als de aan-/uit(sleutel)schakelaar bij de woningingang zit in de hoofdslaapkamer. In de gerealiseerde projecten is een eenvoudige schakelaar en ook een vrij plaatsbare en verplaatsbare schakelaar toegepast.

Subfuncties bij het in nachtstand zetten van de woning als men naar bed toe gaat: grotendeels in overeenstemming met de subfuncties bij het uitzetten van de woning.

Subfuncties bij het in dagstand zetten van de woning als men uit bed opstaat of wakker wordt: grotendeels in overeenstemming met de subfuncties bij het aanzetten van de woning, met als verschil dat de infraroodbewegingsmelder voor de nachtorientatieverlichting enz. wordt gedeactiveerd.

7. Automatische verlichting en uitzetten inbraakalarmering bij het 's nachts uit bed opstaan, in combinatie met functie dag-/nachtstand van de woning. Als de woning in de nachtstand staat en de bewoner(s) in principe in bed ligt (liggen), wordt een infraroodbewegingsmelder geactiveerd, die is afgesteld op de onderzijde van het bed. Als men 's nachts opstaat, zijn de volgende subfuncties aan de orde:

- Een vloerlamp, plus eventueel extra verlichting op de route naar badkamer/toilet, wordt ingeschakeld; dit is de nachtorientatieverlichting. Het is de bedoeling dat men veilig de weg vindt in het donker, maar ook dat de eventuele partner niet wakker wordt van het licht.
- De inbraakalarmering wordt gedeactiveerd.
- De passieve personenalarmering door middel van inactiviteitsmeting wordt geactiveerd.

Opmerking: Wanneer de bewoner weer in bed stapt, moet hij de woning weer in de nachtstand zetten met behulp van de schakelaar boven het bed. Zodat ook de inactiviteitsmeting weer automatisch wordt omgezet in inbraakalarmering. Dit kan echter gemakkelijk worden vergeten: een kwetsbaar punt van de functie dag-/nachtstand.

8. Alarmstand van de woning, in combinatie met functies 1 t/m 4 (de vier typen alarmering) en aan-/uitzetten van de keuken, inclusief herstelmogelijkheid.

De woning bevindt zich in deze stand als één van de vier typen alarmsignalen wordt geactiveerd en een signaal wordt afgegeven aan de alarmcentrale. Het gaat dan om de volgende subfuncties:

- De keuken wordt automatisch in de uitstand gezet. De kookplaten worden bijvoorbeeld afgezet, zodat als er nog iets staat te koken dit geen kwaad meer kan. Ook een friteuse wordt automatisch uitgezet omdat de wandcontactdoos spanningsloos wordt gemaakt.
- Alle verlichting wordt aangezet, zodat de hulpverleners die het alarm opvolgen niet hoeven te zoeken naar lichtschakelaars, en niet gehinderd worden door het donker bij het zoeken van de weg in de woning.
- Optioneel: een eventuele buitenverlichting bij de ingang van de woning gaat knipperen om de hulpverlening de weg te wijzen naar de woning.
- Audiovisuele apparatuur (tv/radio) wordt uitgeschakeld doordat de wandcontactdozen waarop ze zijn aangesloten spanningsloos worden gemaakt. Dit maakt een ongestoorde spreekluisterverbinding tussen alarmcentrale en woning mogelijk.
- Indien nodig (in plaats van functie 9) het openen van de voordeur van de woning (en wooncomplex) door alarmcentrale: het activeren van een elektronisch slot in de voordeur van de woning en wooncomplex zodat de alarmopvolging binnen kan. De deur kan bijvoorbeeld worden geopend door twee seconden op de voordeurbel te drukken. Opmerking: dit laatste kan dus alleen als de woning in de alarmstand staat.
De bewoner moet uiteraard de mogelijkheid hebben om, op eenvoudige wijze, zelf de alarmstand van de woning en de subfuncties die eruit voortvloeien ongedaan te maken. Bijvoorbeeld met behulp van een resetschakelaar.

9. Openen van voordeur van de woning en wooncomplex door de alarmcentrale.

Toepassing van deze functie is afhankelijk van de manier waarop de alarmopvolging van de personenalarmering wordt vormgegeven. Na verificatie van de situatie door de alarmcentrale, via de spreekluisterverbinding van de personenalarmering, kan de voordeur van de woning en het wooncomplex geopend worden. Dit is voor het snel doorlaten van de hulpverlening, zonder dat deze tijd verliest om een sleutel op te halen. Dit is een oplossing voor de zogenoemde sleutelproblematiek van vooral de thuiszorg.

10. Aan-/uitzetten van de keuken

Via een centrale schakelaar in of bij de keuken kan de keukenapparatuur in- en uitgeschakeld worden. De wandcontactdoos die deze apparatuur voedt wordt spanningsloos gemaakt bij het uitzetten van de keuken. Met uitzondering van de wandcontactdozen die bijvoorbeeld de koelkast of de vaatwasmachine van stroom voorzien. Als de aanstand van de keuken een ingestelde termijn overschrijdt, zonder dat van de keuken gebruik is gemaakt, schakelt de keuken automatisch uit. Om een extra handeling te voorkomen is het een idee de aan-/uitschakelaar voor de keuken te integreren met de functie aan-/uitdoen van een verlichting onder de kastjes boven het aanrechtblad. De achterliggende reden van het aan-/uitzetten van de keuken is dat men met één handeling zeker weet dat alle kookplaten zijn uitgedaan, het koffiezetapparaat is uitgeschakeld enz. als men de keuken verlaat. Er is ook een relatie met de alarmstand van de woning: de keuken wordt automatisch uitgezet bij deze alarmstand. Mogelijke extra functie bij gebruik van een gasfornuis: het lekken van gas, zonder dat dit wordt verbruikt, wordt gedetecteerd en een alarm wordt gegenereerd. Dit kan evenals de vier andere typen alarm worden gezonden aan de centrale voor de personenalarmering.

11. Lamp in de hal gaat automatisch aan bij binnenlopen.

Bij het betreden van de woning gaat er automatisch een lamp aan in de hal door middel van een bewegingssensor met schemerschakelaar. Dit is vooral bedoeld om de bewoner meteen licht te geven, zodat hij of zij minder kans heeft om te vallen. Deze sensor maakt tevens deel uit van het systeem voor de passieve personenalarmering door middel van inactiviteitsmeting.

12. Verlichting automatisch aan bij binnenkomen badkamer.

Wanneer de bewoner de badkamer binnengaat, gaat automatisch de verlichting aan. Ook deze bewegingssensor functioneert voor de inactiviteitsmeting en maakt integraal onderdeel uit van het systeem.

13. Bewoner kan zien wie voor de toegangsdeur van het complex staat.

Op een tv-scherm is te zien wie er voor de centrale toegangsdeur staat, als er wordt aangebeld bij het huisnummer van de betreffende woning. De bewoner. Domotica in seniorenhuisvesting³.

6.10 Multiculturaliteit

In Overvecht is 48% van de bevolking allochtoon, hiervan is het merendeel van niet westerse afkomst. Daarom moet er rekening mee gehouden worden, dat de inrichting van het plangebied een multiculturele groep moet aanspreken. We hebben een korte verkenning gedaan naar de wijze waarop dat kan gebeuren.

Crossing Borders

Op vrijdag 7 april is het evenement Crossing Cultures gehouden. Hier zijn meer dan 50 workshops. Eén van deze workshops gaat over etnische marketing. Als introductie op dit evenement heeft Ilham Dinia een verhaal verteld over etnische marketing. Etnische marketing gaat erover hoe je product en diensten aan etnische minderheden kunt

verköpen via hun communicatiekanalen. Novodor Marketing & Communication is een bureau dat Nederlandse organisaties ondersteunt in hun diensten/producten aan etnische minderheden in Nederland te communiceren en verkopen. De zus van Ilham Dinia, Naoual Dinia is de eigenaar van Novodor Marketing & Communication.

Iemand is een allochtoon als een van beide ouders uit het buitenland komt. TMSA is een afkorting die staat voor de grootste groep allochtonen in Nederland. Dit zijn Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen. Het is mogelijk voor deze groepen om verschillende subsidies te krijgen.

De producten die gemaakt worden in Nederland zijn over het algemeen goed voor allochtonen. De belevingswereld van allochtonen is over het algemeen anders waardoor de producten niet aanspreken.

Het is mogelijk om de doelgroep voor de Seniorenhuisvesting scherp te stellen op één bevolkingsgroep. Dit is gedaan in Leidsche Rijn voor Chinese senioren. Dit kan gedaan worden door een bepaald brandmerk op het project te zetten.

Onder Turken en Marokkanen is seniorenhuisvesting een gevoelig punt. Ouders hebben veel respect en aanzien binnen de samenleving. Marokkanen en turken zorgen binnen de samenleving zelf voor de senioren. Alleen wanneer het complex een meerwaarde krijgt zal overweegt worden om de senioren daar naar toe te laten gaan. Er moet rekening gehouden met onder andere een bidruimte en een rituele waskamer. Voor de kamers moet er rekening mee gehouden worden dat het mogelijk is dat de hele familie op dezelfde dag langs komt. Ook moeten er dan meerdere kamers zijn.

Voor de Nederlandse doelgroep en de allochtone doelgroep zijn er overeenkomsten en verschillen. Deze kunnen geïntegreerd worden in een ontwerp.

Doordat deze introductie erg uitgebreid was, is er van de workshop geen nieuwe informatie gekomen.

³ Bron: <http://www.domoticawonenzorg.nl>

Allochtone senioren en wonen

Veel wensen van allochtone senioren op het gebied van huisvesting komen overeen met die van autochtone senioren. Dat veel allochtone senioren zich relatief vaker in een achterstandspositie bevinden maakt hun situatie toch anders. Allochtone senioren wonen voornamelijk in de vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Zij wonen veelal in de vooroorlogse, vroeg- naoorlogse en stadsvernieuwingswijken. In deze woongebieden staan leefbaarheid en sociale veiligheid onder druk. Dit is ook het geval in de wijk Overvecht. Samenhangend met een laag inkomen of pensioen, wonen allochtone senioren in kwalitatief de minst geschikte woningen.

Weinig allochtone senioren wonen in een speciaal voor senioren aangepaste woning. Dat heeft onder andere te maken met de nog relatief jonge leeftijdsopbouw van deze groep en hun onbekendheid met speciale huisvesting voor senioren. Daarnaast staan er in de stedelijke vernieuwingswijken relatief weinig seniorenwoningen. senioren Turken en Marokkanen leven ook vaak nog in gezinsverband of samen met andere familieleden; voor deze vorm van gemeenschappelijk wonen is de gemiddelde seniorenwoning te klein.

Allochtone senioren wonen, net als autochtone senioren, het liefst zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen, bij voorkeur, aangepaste woning. Gemeenschappelijkheid, het delen van herinneringen en de eigen cultuur, vormen de rode draad in hun woonbeleving. Gemeenschappelijkheid wordt, naast cultuur, vertaald naar het belang van de nabijheid van kinderen, familie en bekenden met behoud van zelfstandigheid en privacy binnen de woning. Uit onderzoek naar de woonbeleving van allochtone senioren blijkt dat minder dan 20% van de Turkse senioren verwacht bij de kinderen of familie te gaan wonen (the Smartagent Company 2001). In de meeste gevallen omdat zijn hun kinderen niet willen belasten, maar ook omdat de kinderen het niet willen of omdat het praktisch gezien onmogelijk is.

Het in de buurt willen wonen van kinderen, familie en bekenden is vaak een reden om in de eigen woning te willen blijven wonen en niet te

verhuizen naar een seniorenwoning. Verder willen allochtone senioren wonen in de buurt van specifieke voorzieningen zoals een islamitische slagerij en een moskee. Diensten waar behoefte aan bestaat zijn, personenalarmering en de bezorging van hallmaaltijden aan huis.

De mate waarin men wonen gecombineerd met zorg wil delen met senioren met een andere culturele achtergrond varieert. Surinaamse en Antilliaanse senioren willen dit vaak wel, Marokkaanse in iets mindere mate, Turkse senioren wonen liever onder elkaar.

senioren met een islamitische achtergrond hebben de volgende woonwensen ten aanzien van de woonomgeving indeling en inrichting van de woning:

- Een afgesloten of afsluitbare keuken
- Keuken en hoofdslaapkamer bereikbaar vanuit de hal of gang
- Een gescheiden douche en toilet, waarbij het van groot belang is dat het toilet niet tegenover de woonkamer gelegen is
- Een bidet in badkamer of toilet in verband met vijf keer per dag ritueel wassen
- Zeker twee ruime vertrekken (woonkamer, keuken) zodat mannen en vrouwen afzonderlijk bijeen kunnen komen
- Logeerruimte
- Inrichtingswensen komen voor een deel overeen met de wensen voor een zelfstandige woning
- Een aparte slaapruijnte waar (klein)kinderen kunnen overnachten
- Wonen in de buurt van kinderen en familie
- Een gebedsruimte
- Voeding volgens de culturele gewoonte
- Een ruimte waar met verwanten en vrienden vieringen of herdenkingen van een overledene kunnen worden gehouden
- Personeel dat kennis heeft en respect voor de culturele achtergronden en gebruiken en mogelijkerwijs ook de taal van de senioren spreekt.

Met deze wensen zal rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van het plangebied.⁴

⁴ Bron: FORUM, Instituut voor Multiculturele Ontwikkeling

7. Stedenbouwkundig Plan

Dit is het stedenbouwkundige plan ten behoeve van seniorenhuisvesting voor het Mesos-terrein Overvecht. Bij de onderbouwing van dit plan, zal begonnen worden met een aantal hoofdpunten uit het onderzoeksrapport. Met deze en de andere uitkomsten uit het onderzoeksrapport is rekening gehouden tijdens de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan. Daarna komen de sterke en zwakke punten van het plangebied met de potenties die deze brengen aan de orde. De randvoorwaarde met betrekking tot het bestemmingsplan en de milieueisen worden aangegeven. Tot slot worden de wensen met betrekking tot het programma opgesteld. Hiermee is de basis gelegd voor de inrichting van het plangebied. Doormiddel van veel afbeeldingen wordt een beeld geschetst van de plannen voor het Mesos-terrein.

7.1 Stedenbouwkundige inventarisatie

Dit stedenbouwkundige plan is gebaseerd op het onderzoeksrapport dat in opdracht van de Van Baaren Stichting is gemaakt door Bas van Wijk en Laurens Mojet. De hoofdpunten met betrekking tot het Stedenbouwkundige Plan worden hier daarom kort weergegeven.

De uitkomsten van hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige inventarisatie Overvecht

- Hoogbouwstructuur behouden.
- Slechte staat van het openbaar groen.
- Goede infrastructuur binnen de wijk van en naar de stad.
- Bewoners voelen zich onveilig als gevolg van sterke functiescheiding.
- Veel groen in de wijk, waarvan de kwaliteit onvoldoende is.

De uitkomsten van hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige inventarisatie plangebied

- Veel groen.
- Goede bereikbaarheid.
- Hergebruik van het ziekenhuis, polikliniek, zwembad en sporthal.

7.1.1 Huidige situatie plangebied

Op het plangebied zijn op dit moment, het ziekenhuis, zwembad, kantoren, woningen, parkeerplekken, groen, fietsenstalling en een elektriciteitsgebouw gevestigd. Op de afbeeldingen op deze pagina is het plangebied in de huidige situatie ruimtelijk weergegeven. Wanneer het ziekenhuis naar Leidsche Rijn verplaatst ontstaat er de mogelijkheid om het gebied een nieuwe frisse uitstraling te geven in overeenstemming met de Wijkvisie Overvecht.



Figuur 7.1.1.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 7.1.1.2 Collage huidige situatie

7.1.2 Sterktes, zwaktes en potenties

Sterktes

- De Vecht loopt langs het plangebied en heeft een positieve uitstraling op het plangebied.
- Naast het plangebied ligt een brug die een entree voor de wijk Overvecht is.
- De vechtzoom naast het plangebied heeft natuurwaarde en een recreatieve functie.
- Goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.

Zwaktes

- Langs het plangebied liggen woonboten, samen met de voetbalvelden blokkeren deze de relatie van het plangebied met de Vecht.
- De slechte staat van het openbaar groen
- Bewoners voelen zich onveilig in Overvecht
- Overvecht staat bekend als achterstandswijk.

Potenties

- In combinatie met de voetbalvelden kan er een sportcentrum gecreëerd worden.
- De relatie met de Vecht kan op verschillende manieren benadrukt worden.
- Er is een casco aanwezig die gebruikt zal worden voor het toekomstige gebouw. Er is de mogelijkheid om de polikliniek, het zwembad en de sporthal te gebruiken.
- Dit plangebied kan representatief staan voor de Overvecht
- De herinrichting van de openbare ruimte wordt gedaan met accent op water en functioneel groen.
- Naast het plangebied ligt de Einsteindreef, dit wordt volgens de wijkvisie een groene ader door Overvecht.

7.1.3 Juridisch Planologisch Kader

In het bestemmingsplan van het Mesos-terrein staat als bestemming beschreven:

“Ziekenhuis met bijbehorende terreinen. Aangewezen gronden zijn bestemd voor inrichting ten behoeve van de verpleging en verzorging van zieken, evenals voor de medische hulpverlening en medisch onderzoek met de daarvoor nodige bouwwerken. Onder deze bouwwerken vallen dienstwoningen en openbare terreinen.” De bebouwde oppervlakte moet tussen de 30 à 50 procent bedragen. Bij elke instelling mogen niet meer dan twee dienstwoningen gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m3 mag bedragen. De hoogte van bouwwerken, mogen niet hoger dan 5 meter zijn.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bestemmingsplan, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

7.1.4 Milieu Eisen

Op het terrein is voor zover bekend geen grondvervuiling aanwezig. Er zijn voor het ziekenhuis vergunningen voor bepaalde activiteiten die vervuiling kunnen veroorzaken.

Het is daarom gewenst om hier nader onderzoek voor te verrichten. Bij de planuitwerking zal voor het totale plangebied nadere bodemonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken of er eventuele bodemsaneringen nodig zijn.

Door TNO⁵ is in opdracht van VROM een onderzoek uitgevoerd naar de risico's rond LPG-tankstations en de te hanteren minimum veiligheidsafstanden. Uit dit onderzoek is onder meer gebleken dat de minimum afstand van 15 meter van kwetsbare objecten ten opzichte van het vulpunt van het ondergrondse reservoir niet voldoet aan de grenswaarde van 10-5 per jaar. Het TNO-onderzoek geeft aan dat voor tanks in de bebouwde kom een afstand van 25-30 meter benodigd is. Daarnaast kunnen er situaties zijn die om andere redenen prioriteit verdienen, bijvoorbeeld wanneer er behalve een kwetsbaar object binnen 25 meter tevens een school, een bejaardentehuis of een ziekenhuis is gelegen binnen een straal van 80 meter van het LPG-tankstation. Deze cirkel heeft geen invloed op de inrichting van het plangebied.

De wet geluidhinder geeft voor binnenstedelijk wegverkeer een voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) op de gevel van woningen. De maximale ontheffingswaarde is 65dB(A), de provincie moet hier, indien nodig, dan ontheffing voor verlenen. (Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat elke woning uit minimaal één geluidsluwe gevel moet bestaan, of dient te bezitten). De wet milieubeheer geeft normen ten aanzien van de geluidsbelasting van woningen t.g.v. bedrijven. Nader onderzoek moet uitwijzen of de geluidscontouren van de Einsteindreef het plangebied bereiken. Bouwkundige aanpassingen kunnen er voor zorgen dat er geen ontheffing van de provincie nodig is. Daarnaast is het gebied langs de Einsteindreef verhoogt, dit dient als geluidscherm.

Voor de RWZI is de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) en de maximale toegestane waarde 55dB(A). Bij woningbouw met een geluidsbelasting

tussen de 50 en 55 dB(A) is tevens ontheffing van de provincie nodig. Deze geluidscirkel bereikt het plangebied niet.

De activiteiten van de RWZI veroorzaken een geurbelasting. De bestaande rioolzuivering maakt in de toekomst plaats voor een kleinere installatie (qua ruimtebeslag) waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe functies.

⁵ Rapport R 2001/435, september 2001

7.2 Ontwerputgangspunten

Rekeninghoudend met de resultaten uit de stedenbouwkundige inventarisatie en bevindingen uit de inventarisatie zijn ontwerputgangspunten opgesteld. De verplaatsing van het ziekenhuis biedt de mogelijkheid om binnen Overvecht een eerste begin aan de vernieuwingen te maken die in de ruimtelijke visie overvecht beschreven staan.

Senioren moeten, ondanks de problemen die in een naoorlogse wijk aanwezig zijn, optimale huisvesting krijgen. Dit zal gedaan worden door een frisse uitstraling te creëren en het gevoel van onveiligheid weg te nemen. De indeling van het plangebied zorgt er voor dat de senioren op het Mesos-terrein willen wonen en er niet voor kiezen de wijk te verlaten. Ze hebben hier al hun hele leven gewoond en willen het liefst niet naar een andere wijk vertrekken. Dit plan zal er vanuit gaan dat senioren de beste woningen verdienen. Senioren worden niet weggestopt, maar staan vol in de samenleving. Op het Mesos-terrein kunnen senioren op een respectvolle wijze wonen.

Het ontwerp moet aanspreken bij de multiculturele bevolking van Overvecht. Het plangebied moet zowel autochtone als allochtone senioren aanspreken.

Om het plan optimaal te maken is tijdens de planvorming geconcludeerd dat de omliggende gebieden bij het plan betrokken moeten worden. Dit is besloten omdat er beter gebruik gemaakt kan worden van de Vecht en de Vechtzoom, wanneer de gebieden naast het terrein bij het plan betrokken worden. Door het gesprek met de Gemeente kregen we de indruk dat het realistisch is om te veronderstellen dat deze gebieden in de toekomst vrij zullen komen. Ook in de Ruimtelijke Visie Overvecht, staat dat dit gebied een andere uitstraling zal krijgen. Daarom is er een plan opgesteld voor het Mesos-terrein, de voetbalvelden en het Zandpad

Het water wordt een levendig element in Waterrijck Overvecht. Het plangebied krijgt door haar invulling een open karakter zonder dat de bewoners zich onveilig voelen. Veiligheid is een belangrijk punt voor

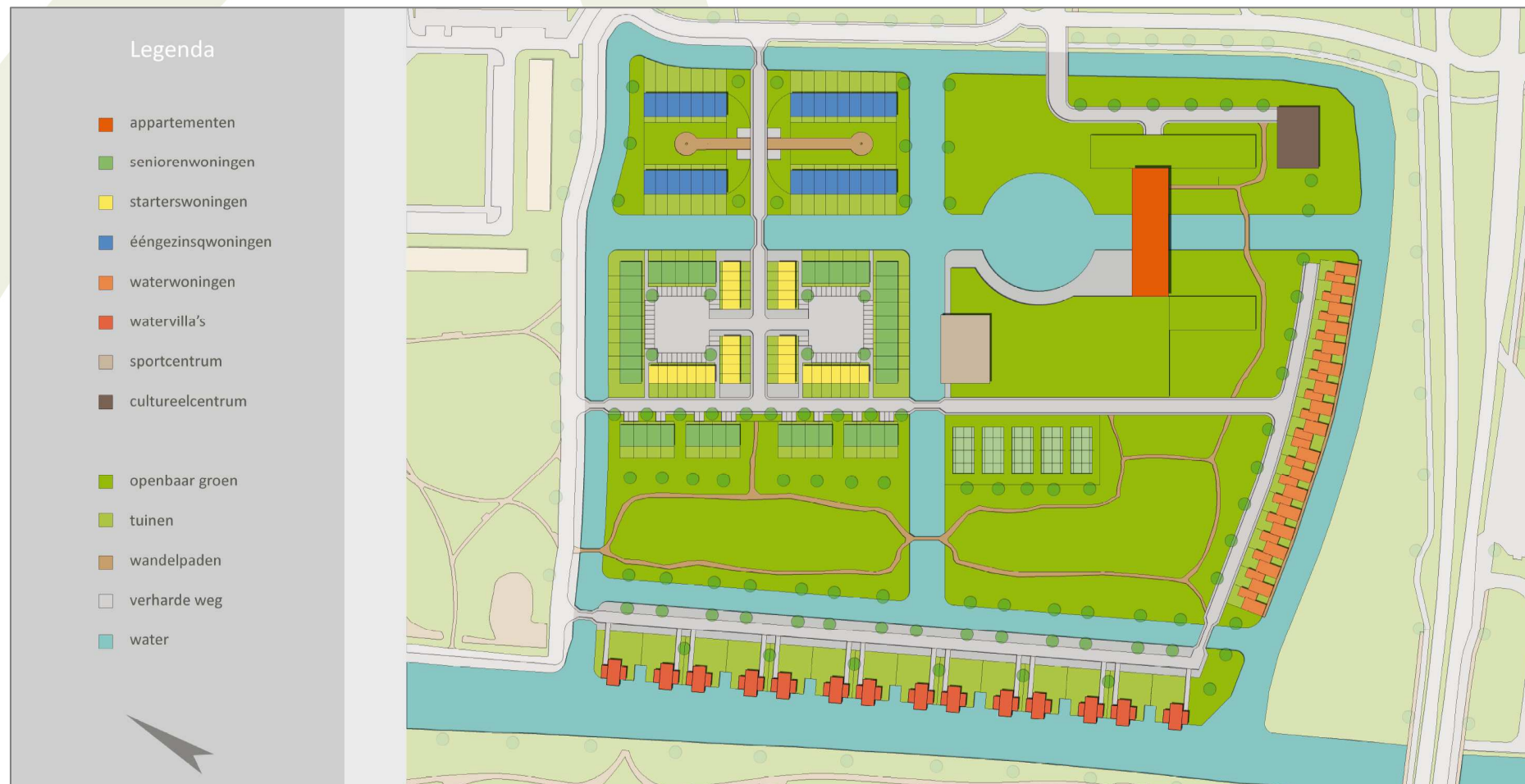
senioren bij het kiezen van een woonomgeving. Het gebied is toegankelijk voor bezoekers maar er is voldoende overzicht door de beperking van toegangswegen. Dit sluit aan bij het project "Aanpak Stationsgebied Utrecht" van de Gemeente Utrecht. Hier is herstel van het water een onmisbare aanzet om het aanliggende Vredenburg en Hoog Catharijne te vernieuwen tot aantrekkelijke onderdelen van de stad.

De Vechtzoom biedt natuur- en recreatiewaarden die erg gewaardeerd zullen worden. De Vechtzoom moet vanuit het hele plangebied toegankelijk worden. Het gebied wordt hiermee verbonden met de wandel- en fietsroutes die door de Vechtzoom lopen.

Er is in het plangebied niet alleen ruimte voor senioren, maar ruimte voor mensen van alle leeftijden. In dit plan wordt er van uitgegaan dat senioren zich niet willen afzonderen van de gemeenschap. Senioren die hier, in Overvecht komen wonen, wonen midden in de samenleving en willen in dezelfde buurt als de rest van de familie wonen.

7.3 Indeling Plangebied

De uitgangspunten uit de afgelopen paragrafen hebben uiteindelijk geleid tot een Stedenbouwkundige kaart van het Mesos-terrein. In de volgende paragrafen zullen de verschillende onderdelen van het plangebied beschreven worden.



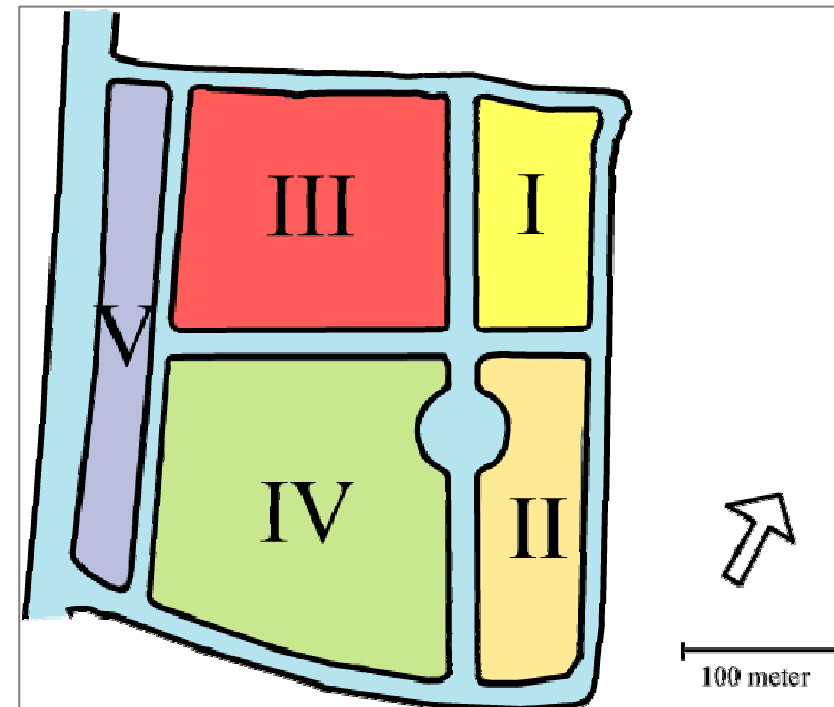
Figuur 7.3.1 Stedenbouwkundige kaart Plangebied

7.3.1 De Eilanden

De trekker die er voor gaat zorgen dat het plangebied qua kwaliteit een stuk aantrekkelijk dan de rest van Overvecht wordt, is de indeling in Eilanden.

Op dit moment zijn er slootjes aanwezig binnen het plangebied. Deze hebben enkel een waterbergingsfunctie. Dit is een gemiste kans. Door slootjes te vergroten naar kanalen en extra waterwegen toe te voegen krijgt het water een prominente plaats binnen het plangebied. Hierdoor is het zelfs mogelijk om met bootjes door het plangebied te varen. Rondom het water komen verblijfsfuncties. Hierdoor wordt het water een levendig element. Doordat het water meer ruimte krijgt zal er geen bezwaar komen tegen de slootjes die in dit plan gedempt moeten worden.

Elk eiland heeft een uniek programma. Per eiland zal het programma en de uitstraling beschreven worden. Het appartementencomplex wordt apart genomen, deze staat op eiland 2 en eiland 4.



Figuur 7.3.1.1 De Eilanden

Eiland I

Eiland 1 is gereserveerd voor eengezinswoningen. Op dit eiland wordt in parkeergarages geparkeerd. De eengezinswoningen zijn gelegen langs het water. In het midden van het eiland is een speelplein voor kinderen gelegen. Dit speelplein fungeert als gemeenschappelijke huiskamer van dit eiland. Het eiland is bereikbaar per auto via eiland drie. Het maakt momenteel deel uit van het Mesos-terrein en zal in de eerste fase gerealiseerd worden.

Eiland II

Op dit eiland staat de eerste helft van het appartementencomplex ten behoeve van seniorenhuisvesting. Voor de bewoners van dit complex is een parkeergarage en een berging aanwezig. Er staat een cultuurhuis op dit eiland. Dit cultuurhuis wordt het culturele centrum van de buurt. Daarnaast kan het gebruikt worden door de bewoners als bijeenkomstruimte. Het multiculturele karakter van Overvecht kan benadrukt worden bij de uitwerking van de functies van het Cultuurhuis. Eiland twee maakt ook deel uit van het Mesos-terrein en zal in de eerste fase ontwikkeld worden.

Eiland III

Eiland drie wordt uitgevoerd in fase twee, de sportvelden. Dit eiland is deels voor starters en deels voor senioren bestemd. In het midden van het eiland is een plein gesitueerd. Dit plein fungeert als gemeenschappelijke huiskamer van dit eiland. Via dit eiland komt de Vechtzoom het plangebied in. Looproutes vanuit de vechtzoom lopen hier het plangebied in.

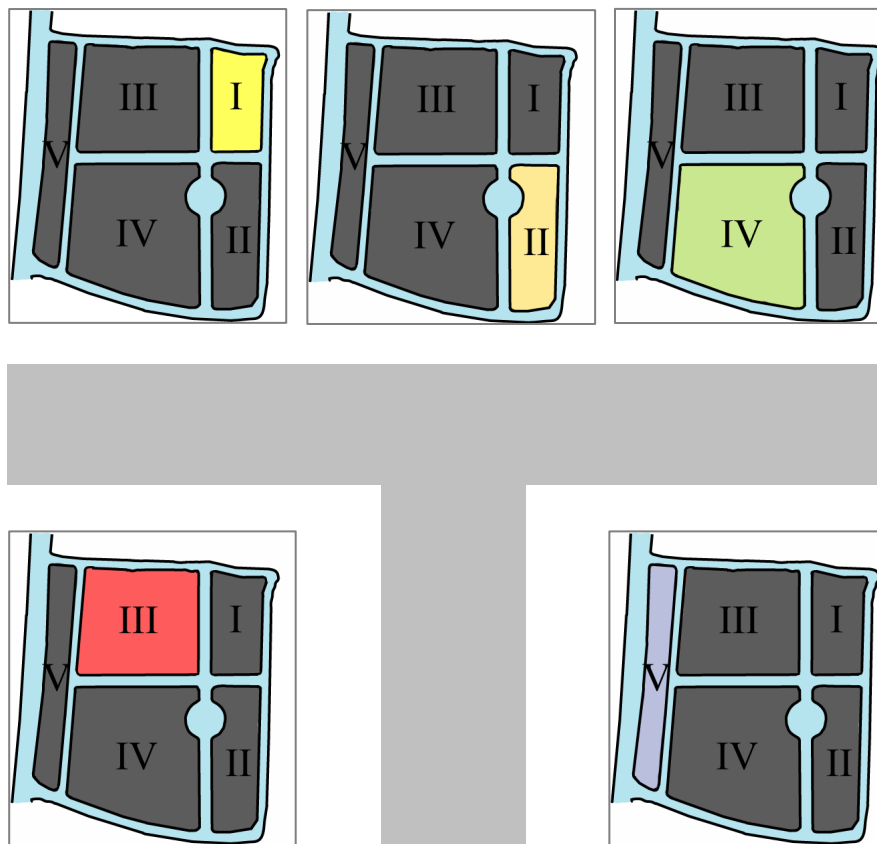
Eiland VI

Er gebeurt veel op eiland 4. Allereerst staat hier het tweede deel van het appartementencomplex, hier ook met ondergronds parkeren en berging. Daarnaast is het Wellness center gesitueerd waar bewoners en omwonende aan hun gezondheid kunnen werken. Deze is gecombineerd met de recreatieplint waar het mogelijk is langs het water iets te ondernemen. Langs de Einsteindreef komen waterwoningen. Deze zullen geen overlast ondervinden van de Einsteindreef door een talud die tussen de weg en de waterwoningen komt. Dit alles wordt ontwikkeld in

de eerste fase. In de derde fase wordt de vechtzoom ontwikkeld, ook onderdeel van dit eiland.

Eiland V

In fase 3 worden de woonboten langs de Vecht verplaatst. Met de verplaatsing van de woonboten verplaatst de prostitutie. Hiervoor in de plaats komen luxe waterwoningen. Deze woningen staan op een top locatie tussen de vecht en de vechtzoom.

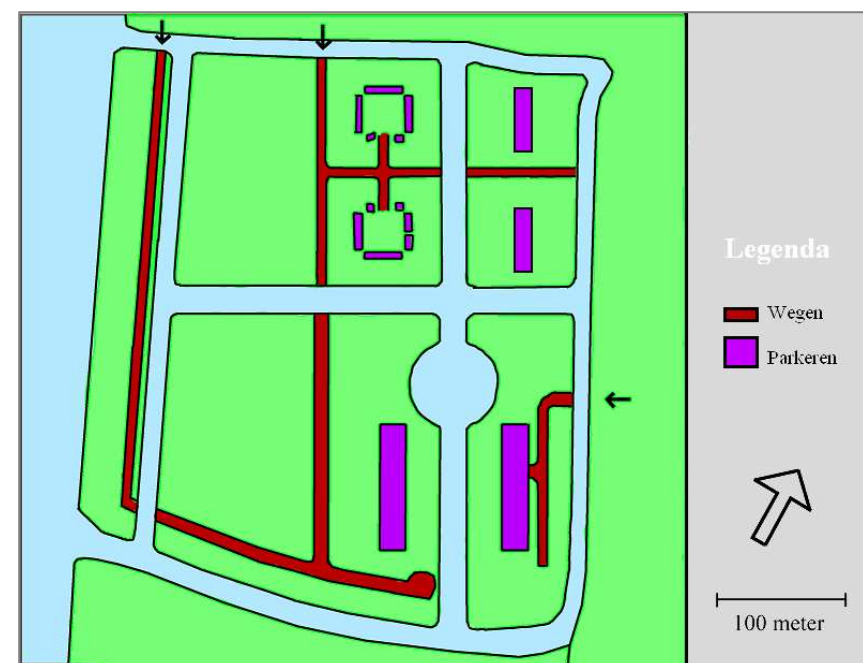


7.3.2 Verkeer en Parkeren

Het gehele gebied van de eilanden is 30-km gebied. Er zijn 4 wegen waarmee het gebied ontsloten wordt. Er zijn in totaal 9 bruggen waarvan 3 fietsbruggen. Door de inrichting van het gebied is sluipverkeer niet mogelijk.

De appartementen hebben twee ondergrondse parkeergarages waar in beide 52 parkeerplaatsen zijn. In de ondergrondse parkeergarages bij de eengezinswoningen zijn 28 en 36 parkeerplaatsen. De starterswoningen en seniorenwoningen hebben parkeervakken. Dit zijn in totaal 88 parkeerplaatsen. De waterwoningen en watervilla's hebben parkeergelegenheid op eigen grond.

Bij de openbare functies Cultuurhuis en Wellness Center is er de mogelijkheid om onder de gebouwen te parkeren.



Figuur 7.3.2.1 Wegen en parkeren

7.3.3 Park de Vechtzoom

Het gebied langs de Vecht is een belangrijke groene verbinding in de stad. Het is zeer wenselijk dat bij de herinrichting dat (juist dat) gedeelte langs de Vecht wordt gebruikt voor groen en recreatie. De Bouwstenen waar de Vechtzoom uit moet bestaan volgens de Ruimtelijke Visie Overvecht zijn: Wandelroute (stedelijk en wijkniveau), lange afstandsfietsroute (ANWB), waterrecreatie, sportpark, buitenplaatsen, woonbebouwing, speelplekken voor kinderen, ontmoetingsplekken voor senioren en horecagelegenheid. Deze bestemming past perfect binnen "Waterrijck Overvecht". Het park Vechtzoom dringt op verschillende plekken de buurt in. Het park is goed bereikbaar voor wandelaars en fietsers. Het is een natuurpark met een grote variatie aan natuurlijke habitat, met relatieve rust en stilte aan de noord zijde. Langs de randen van de buurt is de bebouwing op een open wijze op de Vecht georiënteerd. Op een aantal plekken liggen nieuwe buitenplaatsen. Er is een variëteit aan natuur waardoor intensief beheer nodig is.

Het doel van het Park de Vechtzoom is een vergelijkbaar effect te creëren als het effect van het griftpark in de Utrechtse wijk Witte Vrouwen. Met de totstandkoming van het Griftpark werd de wijk Witte Vrouwen tot één van de meest geliefde wijken van Utrecht getransformeerd. In naoorlogse wijken komen dergelijke projecten minder gemakkelijk van de grond. De reden hiervan is de industriële stempelcultuur en dat er minder eigen woningbezit is, de woningcorporaties zijn nog niet enthousiast over dergelijke transformaties.

De Vechtzoom en de Eilanden worden samen een recreatief uitloophet gebied voor de buurt. Een combinatie van verharding, grasvlakken, architectonische objecten en bijzonder meubilair maakt het park tot een aantrekkelijk geheel. Gebouwde voorzieningen voegen een cultureel programma toe en intensiveren de mogelijkheden van het park, deze zorgen voor voldoende mogelijkheden tot interactie. De relatie met de Vecht en de mogelijkheden tot waterrecreatie zorgt voor een extra dimensie in de beleving van het park.



Figuur 7.3.3.1 Water en de Vechtzoom

7.3.4 Looproutes

De senioren uit Waterrijck Overvecht hebben stimulerende looproutes in hun buurt. De looproutes gaan langs water, natuur, een restaurant, een cultuurhuis, een Wellness Center, tennisvelden, kinderspeelplekken en architectonische objecten. Langs de route zullen hierdoor ontmoetingsplekken ontstaan.

Er is getracht om de overgang van de Vechtzoom zo natuurlijk mogelijk te maken. Daarom lopen de wandelroutes op een zelfde manier het plangebied in als dat ze door de Vechtzoom lopen. De route is gemakkelijk toegankelijk via de verschillende woningen in het plangebied. Deze paden zijn ook voor rolstoelers goed begaanbaar. En voor de mensen die slecht ter been zijn, is er om de zoveel meter een bankje.

7.3.5 Vrijtijdsvoorzieningen

Naast de mogelijkheden die er in het park aanwezig zijn, zijn er twee andere voorzieningen. Het cultuurhuis en het Wellness Center. Op deze manier hebben de bewoners en omwonende twee punten waar ze terecht kunnen voor recreatie. In het Wellness Center kunnen mensen terecht voor activiteiten op het gebied van gezondheid, in het Cultuurhuis kunnen mensen terecht voor cultuur. In het bouwkundige gedeelte worden deze gebouwen uitgewerkt.

Cultuurhuis

De provincie heeft in 2004 zes pilots laten uitvoeren voor het ontwikkelen van het concept 'Cultuurhuizen' in gemeenten Doorn, IJsselstein, Woerden, Lopik, Leusden en De Bilt. Deze overwegend succesvolle pilots resulteren in het uitbreiden van dit concept. De provincie gaat er verder vanuit dat in het cultuurhuis een informatiepunt komt, waar het publiek terecht kan voor culturele wetenswaardigheden. Een gemeentelijk informatieloket behoort ook tot de mogelijkheden.

Het cultuurhuis bestaat uit een bibliotheek, een theater en verschillende zalen die voor uiteenlopende functies gebruikt kunnen worden. Het gezamenlijk beheren van het gebouw door de verschillende exploitanten

en het aanbieden van een gemeenschappelijk programma met activiteiten zijn gestelde voorwaarden. Gebleken is ook dat andere Utrechtse bibliotheken een levendige belangstelling hebben voor het realiseren van een Cultuurhuis. Het samensmelten van verschillende culturele voorzieningen die elkaar aanvullen, biedt naast een nieuw gebouw vooral ook een oplossing voor een maatschappelijk vraagstuk.

Wellness Center

In het Wellness Center zijn verschillende functies ondergebracht. Onder andere, fitness, zwemmen en andere sporten, een beautycenter en verschillende gezondheidsfuncties. Hierdoor hebben de bewoners een plek waar ze kunnen sporten en ontvangen gezondheidszorg voor de deur.

7.3.6 Veiligheid

Mensen voelen zich niet altijd veilig in Overvecht. Er is sprake van criminaliteit en overlast. De doelstelling is om zowel de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren als de beleving van veiligheid en leefbaarheid te vergroten. Daarom is het gebied overzichtelijk, heeft een goede routestructuur en zal regelmatig schoon gehouden worden.

Het plangebied krijgt door de invulling met eilanden een open karakter zonder dat de bewoners zich onveilig voelen. Dit is een belangrijk punt voor senioren bij het kiezen van een (hun) woonomgeving. Het plangebied is toegankelijk voor bezoekers maar er is voldoende controle mogelijk doordat er weinig toegangswegen zijn en het gebied goed te overzien is. Deze controle gebeurt (onder andere) door middel van sociale controle en door een beheerder.

7.3.7 Beheer

Er zal een beheerder aangesteld worden voor het de veiligheid van de bewoners en zodat er iemand aanwezig is die reparaties en andere klachten kan behandelen.

Voor het vele groen in het gebied zal een groenbeheerder aangesteld worden. Deze zal er tevens verantwoordelijk voor zijn dat het gebied schoon en goed onderhouden blijft.

7.4 Programma

Het plan bevat voor wonen en recreatie het onderstaande programma. Volgens het onderzoeksrapport bleek dat er een tekort is aan voorzieningen. Uit sociaal maatschappelijk oogpunt is daarom plek voor een Cultuurhuis bepaald in het plangebied. In het Wellnes Center zal het mogelijk zijn voor de bewoners om te sporten en andere activiteiten met betrekking tot gezondheid uit te voeren.

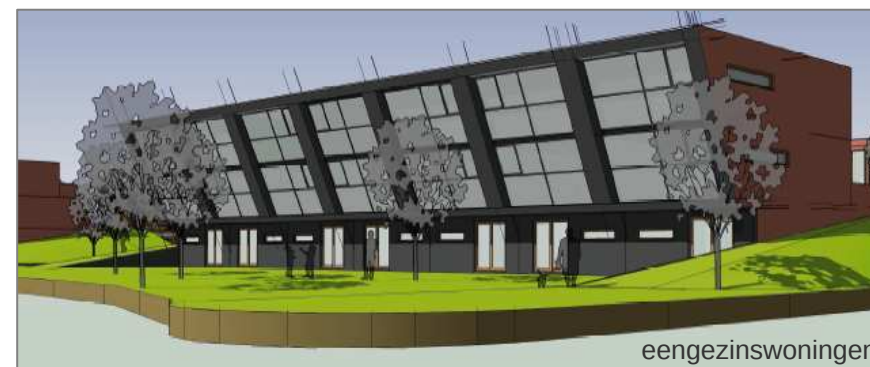
De eerder besproken differentiatie in woningen, is hieronder geconcretiseerd. Alle woningen in het plan zijn levensloopbestendig. De appartementen zijn specifiek bedoeld voor senioren. Natuurlijk is het mogelijk om flexibel met dit programma om te gaan. Wanneer de grondexploitatie geoptimaliseerd moet worden of wanneer het programma onvoldoende aansluit bij de vraag.

Wooneenheden

Seniorenwoningen	44	stuks
Starterwoningen	34	stuks
Eengezinswoningen	32	stuks
Waterwoningen	18	stuks
Watervilla's	14	stuks
Appartementen basis	41	stuks
Appartementen basis +	22	stuks
Appartementen luxe	8	stuks
Totaal aantal wooneenheden:	213	stuks

Recreatie

Cultuurhuis	1	stuk
Wellness Center	1	stuk
Restaurant	1	stuk



8 Bouwkundige Uitwerking

8.1 Architectonische informatie

8.1.1 Appartementen Complex

Het bestaande gebouw waarin momenteel Mesos Overvecht gevestigd is zal gestript worden tot aan het betoncasco. Hierna wordt een groot deel van het middenstuk verwijderd, waardoor er een symbolische toegang of poort ontstaat. Deze opening wordt constructief opgevangen door een driedimensionale ligger van ruime afmeting. Het gehele gebouw wordt ingepakt in een glazen constructie welke tevens is voorzien van een dynamisch zonwerend en privacyverhogend panelensysteem. Het gebouw in zijn nieuwe situatie bestaat van binnen naar buiten uit drie lagen, namelijk;

- 1) bestaande betoncasco
- 2) glazen gevelsysteem
- 3) dynamische panelensysteem

Omschrijving / Visie

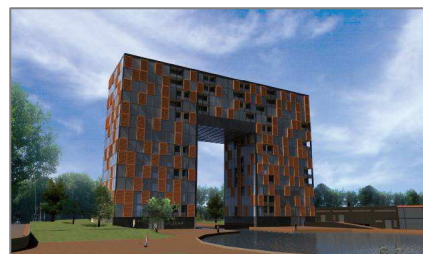
Het betoncasco wordt behouden om twee redenen, enerzijds omdat dit als één van de eisen staat omschreven in het programma van eisen behorend bij de Van Baaren prijsvraag en anderzijds omdat er op deze manier een gedeelte van de oude situatie licht herkenbaar aanwezig blijft.

In het casco is een groot deel van het middenstuk verwijderd. Hieronder loopt een waterroute welke via een boot toegang biedt aan het kloppende hart, het centrum, van het plangebied. Hierdoor fungeert het als een statige toegang naar het symbolische “Nieuwe Overvecht”. Een bijkomend voordeel is dat er op deze manier extra hoekwoningen worden gecreëerd welke meer daglicht zullen ontvangen dan een normale woning.

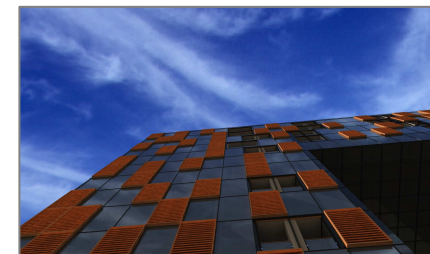
Er is gekozen voor een glazen gevelsysteem, zodat er een transparante en hoogwaardige uitstraling ontstaat. Door het ontwerp transparant te houden wordt het “hokjesgevoel”, wat momenteel bij veel senioren sterk aanwezig is, verminderd. Van binnenuit is er een goed uitzicht naar buiten en de bewoners zijn indien wenselijk ook van buitenaf zichtbaar en aanwezig. Hierdoor krijgt men niet de indruk te worden weggestopt.

Voor zonwering en privacybescherming is er een derde laag aangebracht die bestaat uit dynamische panelen. Deze panelen bestaan uit kort opvolgende horizontaal geplaatste kantelbare lamellen welke de felle zonnestralen blokkeren maar wel voldoende daglicht binnen laten. Het zicht van buitenaf naar binnen wordt tot een minimum teruggebracht, terwijl het zicht van binnenuit naar buiten groot genoeg is om de activiteiten die zich buiten plaatsvinden goed te kunnen overzien.

Er is gekozen voor panelen van het natuurlijke materiaal hout, welke het ontwerp een warme en luxe uitstraling meegeven. Dit materiaal is tevens goed te combineren met het onderliggende water.



Figuur 8.1.1.1 Appartementen



Figuur 8.1.1.2 Gevel



8.1.2 Seniorenwoningen

In het gebied bevinden zich vierenveertig seniorenwoningen. Deze woning zijn kleinschalig opgezet waardoor ze voor een relatief lage aankoopssom kunnen worden aangeboden. De woning bestaat uit één bouwlaag, zodat men geen gebruik hoeft te maken van trappen. De woningen bevinden zich in een gebied waar ook starterswoningen gesitueerd zijn. Hierdoor is er altijd activiteit binnen handbereik en heeft men voldoende ruimte voor sociale contacten. De seniorenwoningen omringen de starterswoningen, dit heeft als gevolg dat starters worden omsloten en zo houden de bewoners van de seniorenwoningen een goede controle op de situatie.

Qua uitstraling is er gekozen voor een woning met een open structuur. Er is gezorgd voor voldoende daglicht door het toepassen van ruime ramen en een glasplint aan de bovenzijde. Aan de tuinzijde is er gekozen voor een glazen schuifpui voor voldoende licht en een goede doorgang in de zomer.

De woningen zijn deels vrij-indeelbaar en kunnen worden voorzien van ieder hulpmiddel waar men behoefte aan heeft.



8.1.3 Starterswoningen

In het gebied bevinden zich vierendertig starterswoningen. Deze woningen zijn evenals de seniorenwoningen kleinschalig opgezet waardoor het voor een starter mogelijk moet zijn om de woning te kopen. Dit wil niet zeggen dat de woning alleen geschikt is voor starters. Senioren die geen problemen hebben met traplopen kunnen prima terecht in deze woning.

De woningen worden omringd door seniorenwoningen. Door hun hogere opbouw en massa absorberen zij het geluid van de achterliggende straat en dienen ze tevens als geluidswand voor de seniorenwoningen en de centraal aangelegde perken.

De uitstraling is eenvoudig maar van alle gemakken voorzien. Er zijn aan beide zijden voldoende ramen aanwezig voor een comfortabele lichtval in de woningen. Aan de achterzijde is er gekozen voor een schuifpui, welke aansluit op de woonkamer.

De woningen zijn deels vrij-indeelbaar en kunnen worden voorzien van ieder hulpmiddel waar men behoefte aan heeft.



8.1.4 Eengezinswoningen

In het plangebied bevinden zich tweeëndertig ééngesinswoningen welke zijn verspreid over één eiland. De woning bestaat uit drie bouwlagen. De onderste laag is aan de achterzijde open en staat aan de voorzijde in verbinding met de parkeergelegenheid. De tweede laag is aan twee zijden open en staat aan één zijde in verbinding met het dak van de parkeergelegenheid. Dit dak is bedekt met gras en voorzien van bomen en beplanting. Op deze manier ontstaan er twee tuinen op verschillende niveaus en zijn de auto's aan het zicht onttrokken. De derde laag is aan beide zijden open en is aan de voorzijde voorzien van een ruim balkon.

De achterzijde is grotendeels transparant waardoor de bewoner een goed uitzicht heeft over het water en de rest van het gebied. Aan de voorzijde is er gebruik gemaakt van horizontaal geplaatst hout, wat weer verwijst naar de natuur en het water. Het hout zorgt in combinatie met de kleur van het metselwerk voor een warme en luxe uitstraling.

De woningen zijn deels vrij-indeelbaar en kunnen worden voorzien van ieder hulpmiddel waar men behoefte aan heeft.



8.1.5 Waterwoningen

In het plangebied bevinden zich achttien luxe waterwoningen. De woning bestaat uit drie lagen, waarvan de bovenste laag is voorzien van een ruim balkon. De woningen zijn geschakeld doormiddel van de garage.

Ook deze woning is vrij transparant opgezet en beschikt over een aantal grote glaspartijen. Aan de voorzijde is er verticaal een groot glasvlak toegepast waardoor er in combinatie met de doorlopende vide een ruime doorkijk in de woning ontstaat. Door de verticale glasvlakken aan de achterzijde van de woning krijgt de bewoner een goed uitzicht over het water en de omgeving.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een steiger die doorloopt over de gehele lengte van het woningblok. Hier kan de bewoner en/of bezoeker zijn boot aanleggen of gebruik maken van de andere watersport activiteiten.

De woningen zijn deels vrij indeelbaar en kunnen naast ieder wensbaar hulpmiddel worden uitgerust met een volledig functionele luxe woonhuislift met liftkoker.



8.1.6 Watervilla's

In het plangebied bevinden zich veertien riante watervilla's. Deze watervilla's zijn gesitueerd aan de Vecht.

De woning bestaat uit drie bouwlagen en is aan de voorzijde voorzien van een volledig transparante entree. Achter deze entree bevindt zich een ruime vide die over alle lagen doorloopt. Hierdoor ontstaat er een ruime en riante hal en wordt de opbouw van de woning goed zichtbaar. Aan de achterzijde is ook gekozen voor een grote mate van transparantie, zodat men vanuit iedere ruimte kan genieten van het uitzicht over de Vecht.

Het grootste gedeelte van de woning is bekleed met horizontaal geplaatst hout. Enkel het achterste gedeelte van de begane grond is afgewerkt met antraciet metselwerk. Hierdoor ontstaat er een duidelijk contrast. Beide materialen samen zorgen voor een warme en luxe uitstraling.

De woningen zijn deels vrij indeelbaar en kunnen naast ieder wensbaar hulpmiddel worden uitgerust met een volledig functionele luxe woonhuislift met liftkoker.



8.1.7 Recreatieplint

In het centrum van het plangebied bevindt zich de recreatieplint. Hierin is het grootste deel van de voorzieningen bij elkaar gevoegd. In deze plint bevinden zich onder andere, een zwembad, een restaurant, een fitnesscentrum, een healthcenter, een sportkantine, en nog veel meer.

De lijn van de voorgevel loopt gelijk met de lijn van het centrale water. Er is gekozen voor een tweelaags ontwerp met een groendak.

Hiermee wordt verwezen naar de grachten van Utrecht, waar men aan het water wat kan eten terwijl er een aantal meter hoger mensen lopen. Het groendak is vrij toegankelijk via het park aan de achterzijde.

Het fitnesscentrum is als losse massa op het geheel geplaatst en hangt voor een deel boven het water. Hierdoor wordt een bepaalde spanning in het ontwerp gecreëerd.

Tussen gebouw en water is ruimte voor een terras en kan men langs het water lopen. De plint is tevens toegankelijk voor bewoners en/of bezoekers vanaf het water.



8.1.8 Cultuurhuis (multicultureel centrum)

Aan de zijde van de omliggende hoofdweg is een Multicultureel Centrum gesitueerd. Deze dient naast het hoofdgebouw als tweede eyecatcher van het plangebied. Ook kan dit centrum een goede bijdrage leveren aan de rest van Overvecht.

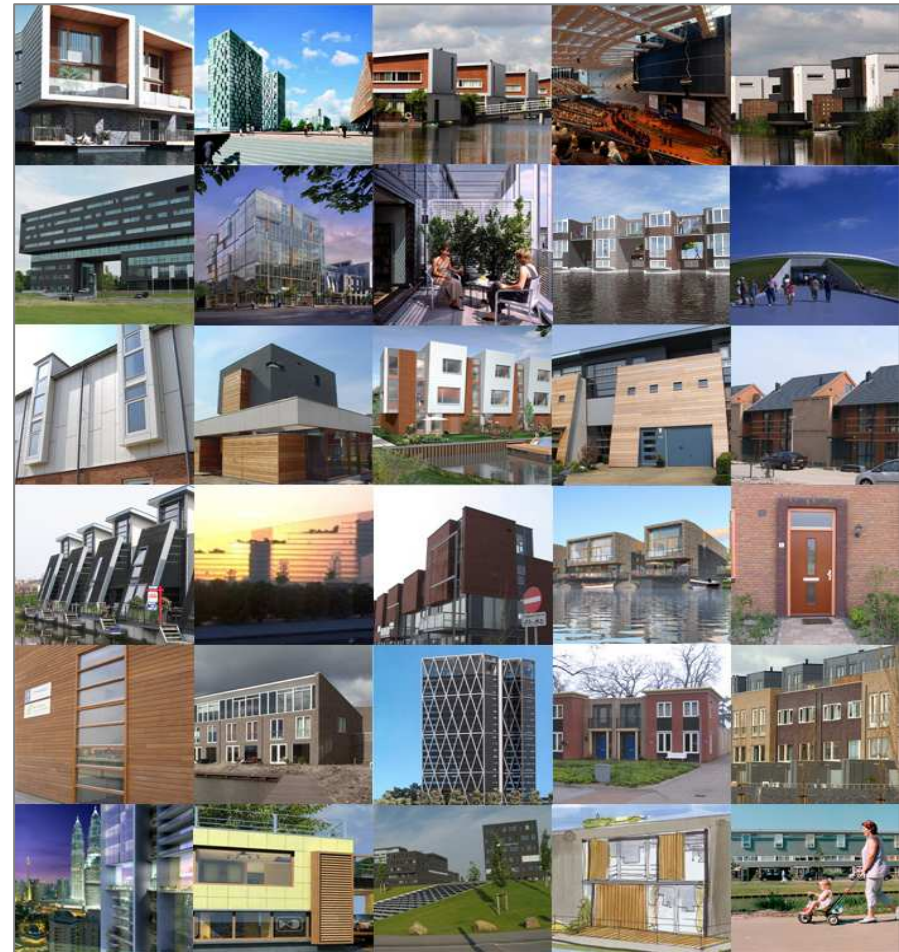
In het gebouw is de mogelijkheid tot verschillende activiteiten met als hoofddoel de verschillende bevolkingsgroepen dichter tot elkaar te brengen. Er kan worden gedacht aan bijvoorbeeld, danslessen, optredens en toneelstukken, welke allemaal door de bewoners zelf kunnen worden aangedragen en georganiseerd.

Qua vormgeving is er gekozen voor duidelijke lijnen en materialen. Het glas zorgt voor transparantie en het hout voor de warmte. Beide materialen sluiten goed aan bij het natuurlijke plangebied. Hout verwijst naar de bomen en het glas verwijst naar het water.

Het gebouw wordt ondersteund door kolommen en aan één zijde bedekt door talud. Vanaf de open zijde kan men met de auto onder het gebouw rijden en zijn of haar auto daar parkeren. Hierdoor zijn vanaf de weg- en waterzijde alle auto's aan het zicht onttrokken.

8.1.9 Inspiratiebronnen

Voor bijna ieder ontwerp is er bewust of onbewust een inspiratiebron gebruikt. Hieronder zijn de verschillende inspiratiebronnen met foto's en/of afbeeldingen weergegeven.



8.2 Materialen

In dit hoofdstuk zal worden besproken wat voor materialen en systemen er in het appartementen complex gebruikt zijn. Alleen de kenmerkende en bepalende onderdelen voor ons complex zullen worden besproken. Deze onderdelen zijn dan ook relevant voor het voorlopig ontwerp, wat het eindstadium is van de afstudeerperiode.

Het materiaal en systeem gebruik zal worden onderverdeeld in verschillende hoofdstukken. Dit zijn de volgende:

- Beton
- plateau liften
- Vliesgevel
- Beglazing & panelen
- Houten gevelpanelen
- Gevelbeplating
- vegetatie daken
- Glazenwas installatie



Figuur 8.2.1 Appartementen complex

8.2.1 Beton

In het te realiseren appartementencomplex zal vaak gebruik van beton worden gemaakt. Naast het veel gebruikte in situ beton wordt er ook met prefab beton gewerkt.

Het voornaamste beton gebruik zal de nieuw te bouwen betonbak van de half verdiepte parkeerkelder zijn.

Deze is opgebouwd uit een betonnen plaat als vloer waar vervolgens de wanden ter plaatse aanvast gestort worden. Dit wordt door het instorten van de stekeinden een monoliet geheel wat de stijfheid van de bak moet garanderen.

Naast de bodem en de wanden zal ook het dak gestort worden. Omdat de overspanning vrij groot is (16,75m) zal er gebruik gemaakt moeten worden of van kolommen of van verzwaarde stroken of allebei. Alle drie de oplossingen zijn te realiseren binnen de ruimte die wij hebben. Wij hebben gekozen om dit alleen met een verzwaarde strook, die fungeert als beton balk, op te lossen.

Op het dak van de parkeergarage zal een vegetatie dak worden toegepast. Hierover later meer.

De parkeerkelder is te betreden met een voertuig vanaf de verdiepte weg en te voet via de toren. Dit geldt voor beide torens. Om ook aan de minder valide mensen toegang te kunnen bieden hebben we gebruik gemaakt van een liftsysteem waarnaast ook een trap is gelegen zodat ieder individu vanuit de kelder de toren kan bereiken en andersom. De kelder is afgesloten door middel van een deur welke de isolatielijn gelijk legt met die van de toren om een koudebrug te vermeiden.

De specificaties van de plateaulift is in de volgende paragraaf terug te vinden.

Ook de bak waar het water in zal komen is van in het werk gestort beton gemaakt. Tevens als alle keerwanden. De beton Kwaliteit zal door de constructeur moeten worden bepaalt evenals de definitieve afmeting van wanden, vloeren en daken.

Op de bovenste verdieping zal gebruik worden gemaakt van kanaalplaat vloeren. Hiervoor zijn de Betonson 200-6 vloeren gekozen welke een dikte van 200 mm hebben.



Figuur 8.2.1.1 In het werk gestorte kelder



Figuur 8.2.1.2 Betonson 200-6 vloeren

8.2.2 Plateau liften

Om ook minder validen een prettige en gebruiksvriendelijke leefomgeving te kunnen bieden worden op stijgpunten naast trappen en een enkele hellingbaan (alleen bij kleine hoogteverschillen) ook gebruik gemaakt van een plateaulift of monolift. Het principe is dat de betreffende persoon zijn of haar rolstoel/ rollator enz. op het plateau kan rijden en deze vervolgens omhoog gaat. Zo is elk plekje in ons complex voor iedereen goed toegankelijk.

Bij ons wordt dit principe toegepast in de parkeerkelder.

Het gekozen type is de Geo 1 van Thyssenkrupp monoliften. Hieronder een aantal van de technische specificaties van deze installatie.

Hefvermogen	250kg
Bediening	24 V hydraulische schaar aandrijving
Stroomvoorziening	220 / 240 V AC 50/60 Hz
Plateau grootte	800 x 1400 mm (standaard)

Naast deze manier van liftsystemen is er in de woningen ook nog een andere oplossing, dit is namelijk de traplift welke in alle appartementen en woningen te monteren is indien nodig. In de appartementen op de bovenste verdieping (de maisonnette woningen) zijn voldoende ruim opgezet zodat ook een grote monolift te installeren zal zijn.



Figuur 8.2.2.1 Traplift



Figuur 8.2.2.2 Monolift

8.2.3 Vliesgevel systeem

Een van de belangrijkste visuele aspecten van het pand is de gevel. Wij hebben er voor gekozen deze gevel transparant te maken. Dit willen we bereiken door een vliesgevel systeem toe te passen.

Hiervoor is het Alcoa AA100Q systeem gekozen. Dit is een aluminium vliesgevel waarvan de breedte (het zichtgedeelte) 50mm bedraagt, door deze geringe breedte zal ons gebouw een slank uiterlijk krijgen. Een aantal voordelen waar wij gebruik van maken zijn onder andere:

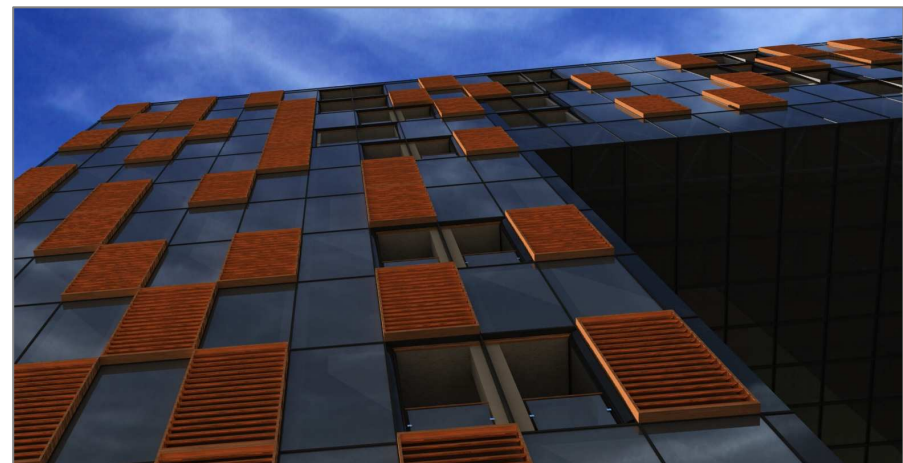
- Flexibel systeem omdat dit systeem in veel maten te verkrijgen is en er veel hulpprofielen voor hoeken, dilataties enz voor zijn.
- HWA kan in de stijlen worden verwerkt
- In vele kleuren verkrijgbaar

De kleur die wij toepassen is een antraciet kleur nl RAL 9011. Op de kalven (de horizontale delen) wordt een regel systeem aangebracht ten behoeve van het horizontaal bewegen (schuiven) van de houtenpanelen.

In het principe detailboek zijn een aantal details met cruciale aansluitingen van deze vliesgevel opgenomen, zie de bijlagen.



Figuur 8.2.3.1 Alcoa AA100Q kantoorpand te Eindhoven



Figuur 8.2.3.2 Alcoa AA100Q appartementencomplex te Overvecht

8.2.4 Beglazing en panelen

In ons gevelsysteem (de alcoa AA 100Q) hebben wij bijna transparante beglazing. We hebben gekozen voor bijna transparante beglazing in verband met de privacy van de bewoners.

Zo kan men wel goed naar buiten kijken maar minder goed naar binnen. Het is niet zo dat dit zo getint is dat men het gevoel heeft dat het zelfs in de zomer somber weer is.

Omdat wij veel gebruik maken van vliesgevel, welke doorloopt over verschillende aan elkaar grenzende appartementen zijn er ook een aantal eisen gesteld aan de brandwerendheid.

Wij hebben dit probleem opgelost door als standaard beglazing een HR++ isolatie beglazing met Fetro Flam toe te passen. Deze beglazing is 60 minuten weerbaar tegen brandoverslag en branddoorslag (wbdbbo)

Tussen de appartementen wordt een dilatatie stijl gebruikt om de woningen van elkaar te scheiden, verder wordt dit afgedekt met een vuurvaste plaat, bijvoorbeeld van HSC. Dit wordt op zijn beurt bekleed met minerale wol welke ook en stuk doorloopt in de ankerloze spouw. Gevolg is dat zowel voor het geluid als voor de brandwerendheid op deze manier aan alle eisen wordt voldaan volgens het bouwbesluit.

Naast transparant glas wordt op de begane grond en bij de dakrand gebruik gemaakt van ondoorzichtig glas. Achter dit glas zit een folie verwerkt zodat deze totaal ontransparant is. De kleur zal Antraciet worden om een sprekende en stijlvolle plint van 3,5 meter hoog te krijgen.

Op de overgangen van de verdiepingen zal een isolatie paneel gebruikt worden welke ook voor de nodige brandveiligheid moet zorgen. Ook hier is hetzelfde glas gebruikt als bij de plint.

Op de begane grond ter hoogte van het maaiveld zal een kunststof isolatieplaat worden aangebracht in verband met beschadigingen en breekbaarheid van het glas.

Op de hoeken van het gebouw zit vaak een kolom, ook op deze plekken hebben we ervoor gekozen om ontransparant antraciet glas te gebruiken. Dit alles is terug te vinden in het principe detailboek, zie bijlagen.



Figuur 8.2.4.1 Voorbeeld gevelsysteem

8.2.5 Houtengevelpanelen

Naast onze kenmerkende glazen vliesgevel hebben wij gebruik gemaakt van gevel panelen welke verschuifbaar zijn in horizontale richting. Dit gebeurt van binnenuit met behulp van een transformator, hetzelfde systeem als bij automatische rolluiken maar nu horizontaal. Het nut hiervan is totale vrije indeelbaarheid, privacy en zonwering.

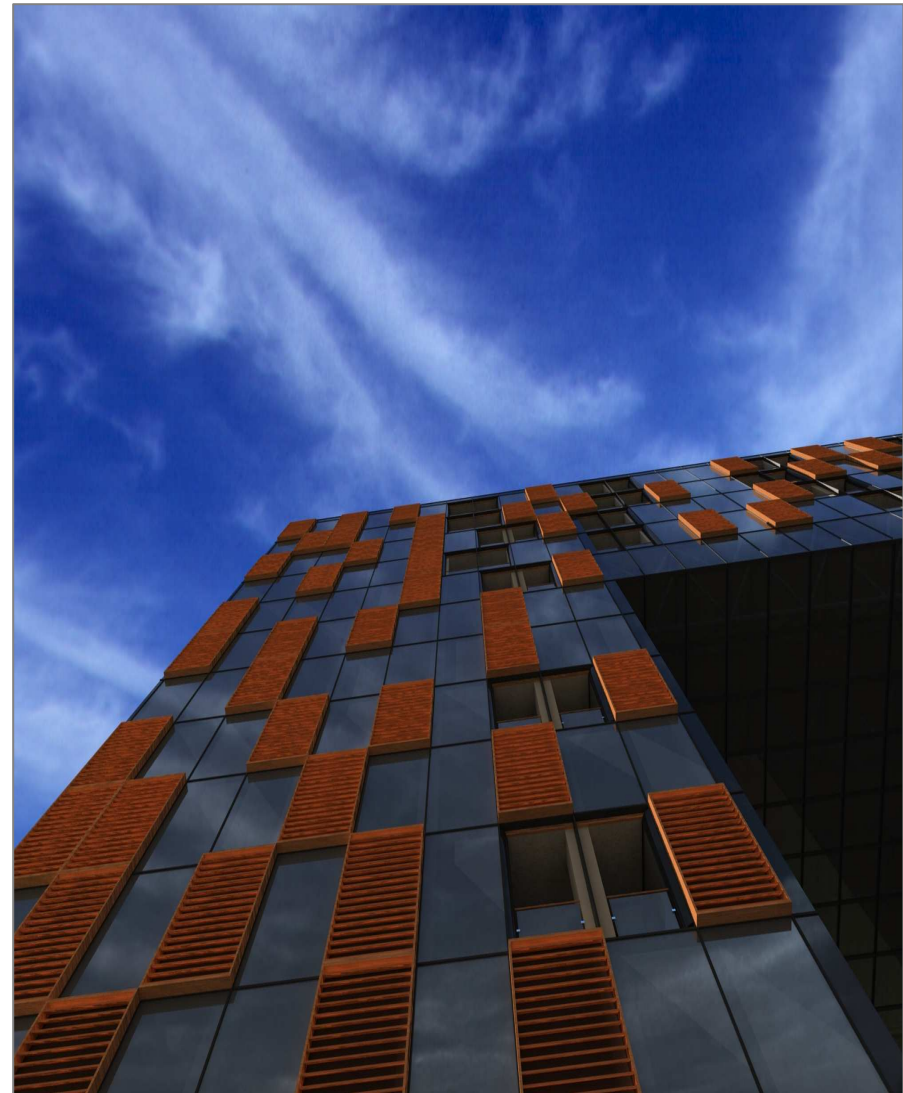
Naast het feit dat de panelen horizontaal verschuiven zijn de houten lamellen ook kantelbaar om hun horizontale as. Er kan dus zelf worden bepaald hoe “transparant” het paneel moet zijn.

De geleiding van het paneel geschiedt door een UPE profiel op de dubbele kalf te bevestigen en een omgekeerd UPE profiel op het paneel. Aan het paneel zit een wieltje dat door de UPE profielen rijdt. Dit geldt zowel voor de boven als onderzijde van het paneel.

Het betreft hier de voorlopige werking van de panelen, de definitieve uitwerking, mechanismen en constructie zijn nader te bepalen in een volgend stadium. Het een en ander is terug te vinden in het principe detailboek, zie bijlagen.



Figuur 8.2.5.1 Panelen



Figuur 8.2.5.2 Panelen

8.2.6 Houten gevelbeplating

Op de plafonds bij alle patio's en bij een aantal patio's die tegen de kern liggen hebben we een gevelplaat toegepast. We hebben voor een kunststof plaat met houtprint gekozen omdat deze niet te onderscheiden zijn van echte houten panelen en veel onderhoudsvriendelijker zijn.

We hebben een Plastica Massive NT beplating gekozen in de kleur 0308

Deze houten panelen zijn 8mm dik en worden op rachels gemonteerd welke aan de constructie van ons pand zitten. Erg makkelijk, nauwkeurig en snel aan te brengen. Het gevolg hiervan is een hele strakke detaillering. Er zijn een tal van mogelijk heden voor de bevestiging van deze panelen bijvoorbeeld met torx schroeven, nagels, blindklinknagels enz.



Figuur 8.2.6.1 Plastica Massive NT beplating



Figuur 8.2.6.2 Houten panelen t.p.v. patio's

8.2.7 Vegetatiedaken

In ons concept komt naar voren dat wij de uitstraling van een park willen creëren en zo min mogelijk beton of iets dergelijks in zicht willen hebben.

Hiervoor is het noodzakelijk een goed vegetatiedak systeem te hebben dat het liefst niet zo zwaar is. Hiervoor hebben wij een vegetatiedak van mostert de winter gekozen. Dit is een dun sterk en makkelijk systeem dat veel wordt toegepast.

Wij hebben op de stukken waar gewicht een grote rol speelt, in verband met de constructie, gekozen voor de gras kruidenmat XF306. De totale dikte van het pakket is 90mm wat erg weinig is. Het zijn matten welke kunnen worden uitgerold over de constructie welke voorzien moet zijn van wortelbestendige dakbedekking.

Op deze matten kunnen geen bomen of grote struiken groeien in verband met de geringe hoogte van de mat. Wel kan deze gewoon belopen en gemaaid worden zonder enig probleem.

Op de stukken waar we echt park willen creëren met de nodige vegetatie moet een meer traditioneel systeem gekozen worden waardoor het dakpakket een stuk dikker en dus zwaarder zal zijn en de constructie hierop aangepast zal moeten worden.



Figuur 8.2.7.2 Een voorbeeld van een mostert de winter vegetatiedak



Figuur 8.2.7.1 De gras kruidenmat XF306

8.2.8 Glazenwas installatie

Door het veelvuldig gebruik van vliesgevel is het noodzakelijk dat dit goed wordt onderhouden. Niet alleen het wassen en zemen van de ramen zal op zijn tijd moeten gebeuren maar als er een paneel kapot gaat of er is onderhoud aan het systeem nodig zal men hier makkelijk en snel bij moeten kunnen.

Wij hebben daarom een glazenwas systeem welke als een soort kleine hijskraan op 2 rails rijdt en vervolgens op de gewenste plek een bakje laat zakken met daarin de glazenwassers of monteur.

Hoe dit systeem mogelijk is gemaakt binnen ons project is in het principe detailboek terug te vinden, zie bijlagen.



Figuur 8.2.8.1 Voorbeeld glazenwas installatie

8.3 Constructie

Het Mesos ziekenhuis bestaat uit een kolomstructuur met vloeren die over de dwarsrichting dragen, en met twee uitwendige kernen aan beide uiteinden. Dit is ook het enige wat over blijft als we de gevel strippen van het gebouw.

De kolomskeletten zijn horizontaal relatief gemakkelijk vervormbaar. Daarom moet bij een kolomskelet goed worden gelet op de stabiliteitsvoorwaarden van de langs en dwarsstabiliteit. Daarnaast moet er maatregelen getroffen worden om te voorzien in de vereiste stijfheid.

Bij het Mesos ziekenhuis is de oplossing hiervoor de toepassing van de stijve kernen aan beide uiteinde van de gebouwen. Omdat er aan beide uiteinde van het gebouw een stijve kern is ingezet is er ook voldoende rotatieweerstand te bieden. Wanneer er maar één enkele stijve kern aanwezig is, en het betreft een langwerpig gebouw zoals het Mesos ziekenhuis, is het te betwijfelen of er voldoende rotatieweerstand te bieden is, maar door de tweede kern is dit gevaar geweken.

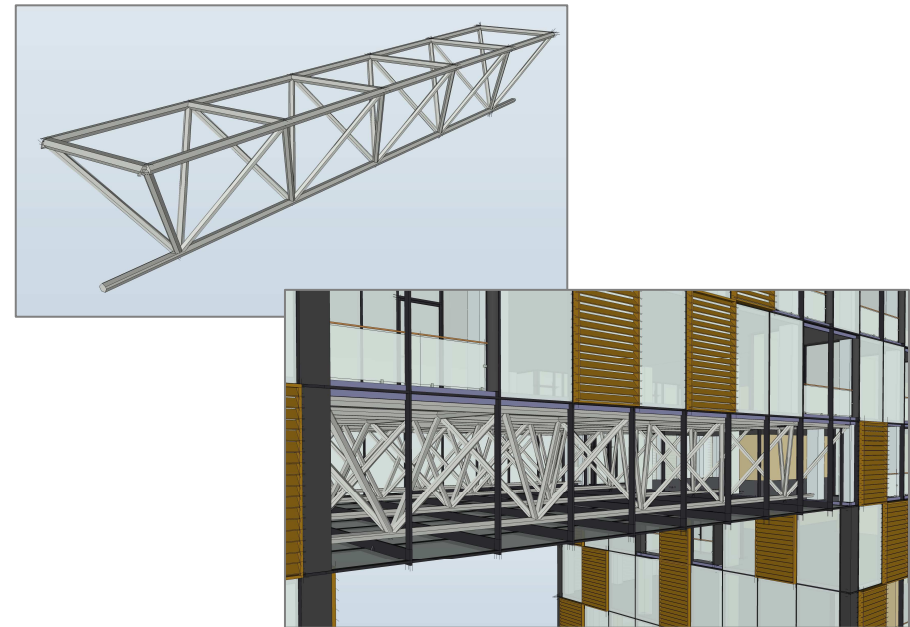
Uit het ontwerp is gebleken dat er een enorme poort uit het gebouw gesneden moet worden, en deze moet constructief opgevangen worden. De omvang van de poort is 21 meter en 10 verdiepingen hoog. De 10e verdieping wordt gebruikt om de bovenliggende constructie op te vangen en beide zijde van het gebouw weer met elkaar te koppelen. Dit is vooral van belang om zo weer de stabiliteit van het gebouw terug te krijgen.

Er is gekozen om de bovenliggende verdiepingen op te vangen doormiddel van een 3d raatligger. Deze wordt 4 maal gerealiseerd op alle bestaande langsstramien. Deze 3d liggers worden opgevangen door betonnen kolommen. De bestaande kolommen worden verwijderd en nieuwe kolommen worden gekoppeld aan elke verdiepingvloer. De kolommen worden apart gefundeerd omdat de bestaande kolommen een de bestaande fundering niet zouden voldoen aan de eisen.

Van het bestaande Mesosziekenhuis is de bovenste verdieping gemaakt van een staalconstructie. Deze wordt verwijderd en in plaats hiervan worden er 2 nieuwe verdiepingen opgezet, dit wordt ook in het staal gerealiseerd om de constructie zo licht mogelijk te houden. De staalkolommen worden zoveel mogelijk doorgezet op de bestaande

betonkolommen. Door de verdeling van de maisonnette woningen komen sommige staalkolommen niet boven de bestaande kolommen te staan. Wanneer de belasting op de vloeren te groot wordt kan dit altijd nog opgelost worden door een extra stijve laag aan te brengen op de vloeren

In gebouwen die bedoeld zijn voor huisvesting zoals, in de toekomst het Mesos ziekenhuis, moet grote betekenis worden gehecht aan een goed bouwphysche scheiding door wanden en vloeren. Omdat wij een bestaande kolommenstructuur hebben zouden tussen deze kolommen woningscheidende wanden geplaatst worden. Deze wanden geven een lijnlast op de bestaande vloeren en moet ook afgedragen worden naar de kolommen. Ook hier zal de oplossing zijn om een extra stijve laag aan te brengen op de vloeren zodat daarmee de belastingen van de wanden opgenomen worden.



Figuur 8.3.1 Driedimensionale ligger

8.4 Bouwfysica

Zonne-energie

Er zijn verschillende energiebronnen die we het Mesos ziekenhuis kunnen laten voorzien van energie. Omdat de conventionele energiebronnen langzaam uitgeput beginnen te raken en ook vaak milieubelastend zijn, hebben we naar een oplossing gezocht voor het Mesos ziekenhuis.

We hebben de optie zonnepanelen toegepast op het gebouw. Dit is een optionele keuze en er zijn natuurlijk verschillende andere energiebronnen die ook toegepast kunnen worden.

Men denkt dat zonne-energie nooit de conventionele energievoorziening in woningen kan vervangen, maar het tegendeel is al bewezen. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde NUL-energiehuizen in Nederland, Duitsland en Scandinavië. Deze woningen nemen wel dergelijk het grootste deel van de energiebehoefte op en dit moet dus ook mogelijk zijn bij het Mesos ziekenhuis. Wel is er dan een rationeel energiegebruik nodig, zoals goede isolatie en het gebruik van spaarlampen.

Er wordt vaak gedacht dat zonne-energiesystemen niet werken op koude dagen of wanneer de zon niet schijnt, maar zonne-energiesystemen werken op zonlicht en functioneren dus ook bij gewoon daglicht of licht bewolkt weer. Ook worden de standaard zonne-collectorinstallaties uitgerust met een na verwarming, zodat met minder zonnige periode de warmwatervoorziening is verzekerd.

Het zonnepaneel

Zonnepanelen zetten zonne-energie om in elektriciteit en zijn gebouwd uit meerdere kleine vierkante zonnecellen die met elkaar verbonden zijn. Deze plaatjes zijn gebouwd uit flinterdunne laagjes halfgeleidend materiaal waartussen een spanningsverschil ontstaat. De opgewekte energie kan direct worden gebruikt of worden opgeslagen in batterijen of accu's.

Om een juist resultaat te verkrijgen moet er goed nagedacht worden over het benutten van je dakoppervlak. Omdat het dakoppervlak van het Mesosziekenhuis heel groot is en het op een goede hoogte ligt, zodat er geen schaduw mogelijk is. Geeft dit een hele goede mogelijkheid om de

zonnepanelen op de juiste wijze te plaatsen. Vanwege de esthetica hebben we gekozen om de panelen plat op het dak te plaatsen.

Isolatiewaarde

Via de vliesgevel gaat warmte verloren, en dit is nadelig voor het milieu. Hoeveel energie verloren gaat hangt af van de isolatiewaarde. In het bouwbesluit wordt beschreven dat een kozijnen dus ook vliesgevels een maximale warmte doorgangscoefficiënt van $4,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ mogen hebben. Er is gekozen voor een aluminium vliesgevel. Dit is vooral gekozen voor de esthetica maar is ook een onderhoudsvrij product en je kunt een enorme isolatiewaarde creëren, maar dit blijft sterk afhankelijk van de kwaliteit van de thermische onderbrekingen.

Het glas wat in de vliesgevel zit is HR++ glas. Het is een speciaal voorgespannen, brandwerende veiligheidsbeglazing, voorzien van een hiterreflecterende coating. Het glas blijft doorzichtig bij brand, is UV-bestendig en biedt uitstekende mogelijkheden als isolatieglas.

Deze keuze hebben gemaakt omdat er zoveel mogelijk rationeel energiegebruik nodig is omdat er gebruik wordt gemaakt van zonne-energie. HR++ glas heeft een warmte doorgangscoefficiënt van $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Dit is voor glas een minimale warmte doorgangscoefficiënt

Ventilatie

Tegenwoordig worden woningen vaak uitgerust met gebalanceerde ventilatie. Daarbij wordt verse buitenlucht mechanisch toegevoerd en de binnenlucht mechanisch afgevoerd. De aanvoer en de afvoer zijn daarbij in evenwicht. Met het oog op energiebesparing wordt bij gebalanceerde ventilatie gewoonlijk ook warmteterugwinning toegepast. Hierbij geeft de af te voeren lucht via een warmtewisselaar zijn warmte af aan de koelere binnenkomende buitenlucht. Die buitenlucht wordt daardoor voorverwarmd en dat levert energiebesparing op. Goede ventilatie is de basis voor een gezond binnenmilieu.

In het appartementencomplex wordt gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning toegepast. Het is van belang dat er van tevoren rekening gehouden moet worden met de kanalen die door het hele gebouw gelegd moeten worden. De verdiepingshoogte geeft voldoende ruimte om de kanalen boven het verlaagd plafond te plaatsen. Omdat er

een verdiepingshoogte van 3.5 m is het mogelijk om een halve meter ruimte te gebruiken voor de ventilatievoorzieningen. Ook moet er plaats gemaakt worden voor een technische ruimte. Deze ruimte zou op de bovenste verdieping gerealiseerd kunnen worden.

Geluid

Het appartementencomplex is een woongebouw en is dus een woonfunctie. Het complex moet worden beschermt tegen geluid van buiten, maar ook moet er rekening gehouden worden met het geluid door de scheidingswanden tussen de appartementen.

De volgende punten zijn van belang op het gebied van geluid:

- Een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, heeft een bepaalde karakteristieke geluidswering die niet kleiner is dan het verschil tussen de volgens de Wet geluidhinder bepaalde geluidsbelasting van die scheidingsconstructie en 40 dB(A), met een minimum van 20 dB(A).
- Een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift van een gebruiksfunctie veroorzaakt in een verblijfsgebied van een gebruiksfunctie op een aangrenzend perceel een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek geluidsniveau van ten hoogste 30 dB(A). Dit geldt niet voor een op een aangrenzend perceel gelegen lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie.(installaties)

Geluidswering tussen ruimten met verschillende gebruiksfuncties in hetzelfde woongebouw wordt een isolatiewaarden geëist van -5 db. Dit is vooral van belang bij de appartementen.



Figuur 8.4.1 Zonnepanelen

8.5 Bouwbesluit

Het bouwbesluit is nodig bij het ontwerpen van het plangebied. Op het gebied van bouwtechniek is het van belang dat er eisen gesteld worden aan de veiligheid maar ook aan de bereikbaarheid gezondheid en energiezuinigheid. De laatste is al behandeld onder het kopje 'bouw fysica' In de hoofdstuk wordt vooral in gegaan op de veiligheid en de bereikbaarheid van het plangebied.

Op het gebied van toegankelijkheid is veel te vertellen over het plangebied. Met het volgende moet rekening gehouden worden.

Vrije doorgang

Het gebouw heeft voldoende routes van een bepaalde afmeting om goed bereikbaar te zijn. Naast gewone routes en doorgangen van de een naar de andere ruimte is er ook gekeken naar mensen die minder valide zijn en met een rolstoel op sommige plaatsen moeten kunnen komen. Dit is voor het appartementencomplex erg van belang omdat het voor een 55 plussers is, maar ook het hele plan gebied is zo opgezet dat een minder valide zijn route kan maken.

Bereikbaarheid

Het gebouw is zodanig bereikbaar dat rolstoelgebruikers op een veilige manier het gebouw binnen kunnen gaan en kunnen verlaten.

- De toegang van een toegankelijkheidssector heeft een hoogteverschil met het aansluitende terrein ter plaatse van die toegang, dat niet groter is dan 1 meter.
- Een drempel in een vloer van een toegankelijkheidssector heeft een hoogteverschil met de aansluitende vloer, het aansluitende terrein en een aansluitende hellingbaan, dat niet groter is dan 0,02 meter.
- De vloer ter plaatse van ten minste een toegang van een toegankelijkheidssector heeft een hoogteverschil met het aansluitende terrein ter plaatse van die toegang, dat niet groter is dan 0,02 meter.
- Het gebouw moet zo ontworpen zijn dat het goed toegankelijk is voor rolstoel gebruikers ook aanwezig kunnen zijn in het pand. Deze moeten het pand zowel binnen kunnen komen als het ook weer kunnen verlaten.

Indeling appartementen en woningen

Voor het ontwerpen van de plattegronden van de appartementen en de woningen hebben we rekening gehouden met het volgende

- Het ruim opstellen van de gebruiksruimte
- Er zijn ruime deuren genomen en er is goed gekeken naar de draairichtingen van de deuren
- De verkeersruimte en de toilet is zo ruim mogelijk opgesteld zodat een rolstoelgebruiker er gebruik van kan maken
- De toegang naar de appartementen zijn ruim zodat de appartementen ook gemakkelijk door een rolstoelgebruiker bereikt kunnen worden
- In elke woning zou optioneel een lift geplaatst kunnen worden, ook in de villawoningen en de waterwoningen is er een mogelijkheid om een lift te plaatsen. De gezinswoningen zijn zo opgesteld dat er een traplift geplaatst kan worden.
- Er zijn seniorenwoningen ontworpen waar alle verblijfsgebieden en voorzieningen op de begane grond gerealiseerd zijn.

Brandveiligheid

Zowel de gebruiker, de brandweer als de bouwkundige kunnen bijdragen aan de brandveiligheid van het appartementencomplex. Er moeten bouwkundige maatregelen genomen worden. De keuze voor het brandwerend materiaal is een heel belangrijk aspect.

De minimale eisen waaraan gebouwen moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het appartementencomplex moet aan de gestelde eisen van een woongebouw voldoen.

Branddoorslag en brandoverslag

Een doeltreffend middel om de schade door brand te beperken is het gebouw te verdelen in brandcompartimenten. Deze compartimenten zijn van elkaar gescheiden door wanden en vloeren met een brandwerendheid tegen *branddoorslag* en *brandoverslag* van 60 minuten.

- Bij **branddoorslag** vindt de brandvoortplanting plaats via de scheidingsconstructies tussen de twee compartimenten.
- Bij **brandoverslag** vindt de voortplanting plaats via de buitenlucht. De brand kan bijvoorbeeld overslaan van een compartiment op een verdieping naar het compartiment op de daarboven gelegen verdieping.

Ook kan de brand buitenom, via de ramen en gevel, overslaan naar een compartiment dat op dezelfde verdieping is gelegen als het compartiment waarin de brand uitgebroken is.

Voor de branddoorslag en de brandoverslag is de keuze van materiaal belangrijk. In het appartementencomplex hebben we te maken met een vliesgevel die over het hele gebouw doorloopt.

Voor het ontwerpen van het complex zijn gevelafsluitende elementen vaak bepalend voor de uitstraling van het ontwerp. Daarbij kan een overgang naar andere materiaalsoorten in verband met brandwerendheid storend zijn binnen het ontwerp. Dit probleem is opgelost omdat alle brandwerende delen onzichtbaar zijn verwerkt achter afdekkappen en zonder zichtbaar bevestigingssysteem.

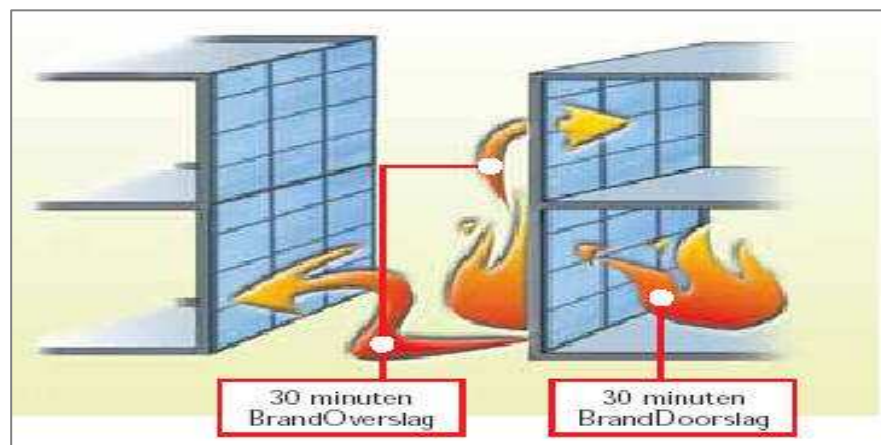
Er is een speciaal voorgespannen, brandwerende veiligheidsbeglazing in de EW-Klasse 30 en 60, voorzien van een hittere reflecterende coating. Het glas blijft doorzichtig bij brand, is UV-bestendig en biedt uitstekende

mogelijkheden als isolatieglas. Het is goed toepasbaar op grote oppervlakten. Ook de combinatiemogelijkheden met andere glassoorten zijn vrijwel onbeperkt.

Aan de scheidende constructies van brandcompartimenten zijn eisen gesteld ten aanzien van de brandwerendheid van de branddoorslag en de brand overslag. De scheidingsconstructie moet de brand gedurende een bepaalde tijd in minuten tegenhouden. De laagste waarde van de volgende vijf criteria is bij de bepaling maatgevend:

- de gemiddelde en de hoogste temperatuur, die aan de van de brand afgekeerde zijde ontstaan
- de vlamdichtheid
- de gasdichtheid
- de scheurvorming
- het bezwijken

Voor woongebouwen zoals het appartementencomplex moeten de vloeren en de trappen minstens 20 minuten brandwerend zijn. Voor de scheidingsconstructies van brandcompartimenten wordt 60 minuten brandwerend geëist.



Figuur 8.5.1 BrandOverslag en BrandDoorslag

9 Grondexploitatie

De inrichting van het Mesos-terrein is meer dan een kwestie van geld. Het gaat in eerste instantie om het uitvoeren van een maatschappelijke opgave. De senioren van Overvecht moeten een plek binnen Overvecht krijgen die voldoet aan de eisen van hedendaagse seniorenhuisvesting. Daarnaast moet dit planconcept een aanjaagfunctie krijgen voor de naoorlogse wijk Overvecht. Deze opgave zorgt ervoor dat er niet met de goedkoopste opties voldaan kan worden.

De grondexploitatie zal als uitkomst geven of het plan haalbaar is. Deze grondexploitatie bestaat uit een korte beschrijving van het grondgebruik, een samenvatting van de financiële resultaten en een risicoanalyse. In het stedenbouwkundig plan staat een uitgebreide beschrijving van het plan en in de bijlagen is de eindwaardeberekening van de grondexploitatie te vinden.

9.1 Werkwijze

In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten naast elkaar gezet, rekening houdend met de fases waarin het plan zich zal voltrekken. Bij deze grondexploitatie is gekozen voor de eindwaarde methode. Dit houdt in dat deze rekening houdt met de kosten- en opbrengstenstijgingen in combinatie met rente en inflatie. Aan de kostenkant staan verwerving, bouwrijp maken en woonrijp maken. Aan de inkomstenkant staan de gronduitgiften en subsidies. De gronduitgiften zijn berekend door middel van de residuele grondwaarde methode. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt als opbrengsten in de grondexploitatie.

9.2 Fasering

De fasering is genomen van 2008 tot 2013 en verdeeld over drie hoofdfases waarin de verschillende gebieden verworven worden.

1e fase

Het Mesos-terrein verplaatst in 2008 naar de Leidsche Rijn. Hierdoor komt het terrein vrij voor een andere functie. In deze fase zullen de waterwegen gecreëerd worden waardoor er een vijftal eilanden ontstaat. Eiland 1 en 2 zullen in deze fase ingericht worden, evenals een gedeelte van eiland 4.

2e fase

De voetbalvelden zullen in deze fase, rond 2010, verplaatst worden naar een andere locatie. Hierdoor komt er plaats vrij voor bebouwing op eiland 3. De Vechtzoom zal geïntegreerd worden in het plangebied.

3e fase

In de laatste fase zullen de woonboten langs het Zandpad verplaatst worden. Deze fase is gepland medio 2012. Tegen die tijd zal een passende oplossing gevonden worden voor de woonboten langs het Zandpad. Hoewel de nieuwe bebouwing weinig tot geen last heeft van deze functie, is dit gezien het nieuwe karakter van het plangebied geen goede (geschikte) locatie meer. De situering van luxe watervilla's zal bijdragen aan de kwaliteit en uitstraling van het plangebied.

9.3 Begrenzing plangebied

Deze grondexploitatie omvat het gebied aangegeven in de kaarten van de huidige en de toekomstige situatie. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het Mesos-terrein, voetbalvelden en woonboten. In de nieuwe situatie is het plangebied ingedeeld in eilanden en is de Vechtzoom het plangebied ingebracht. Dit zorgt voor een hoogwaardig leefmilieu van de geplande woningen. Het grondgebruik zoals aangegeven in deze twee exploitatiekaarten zijn de uitgangspunten in de grondexploitatie.



Figuur 9.3.1 Huidige situatie



Figuur 9.3.2 Nieuwe situatie

9.4 Grondgebruik

9.4.1 Openbare ruimte

Een groot gedeelte van het plangebied bestaat uit water en uit Vechtzoom. Dit zorgt er voor dat het plangebied voor een relatief groot gedeelte uit openbare ruimte bestaat. Deze openbare ruimte leeft op gespannen voet met de residuele grondwaarde. Doordat er veel openbare ruimte is, is er een lage dichtheid van woningen in het gebied. De parkeergelegenheid is ondergronds bij de ouderenhuisvesting, bij de overige woningen parkeert een deel op eigen terrein en een gedeelte kan gebruik maken van parkeervakken.

9.4.2 Uitgeefbare grond

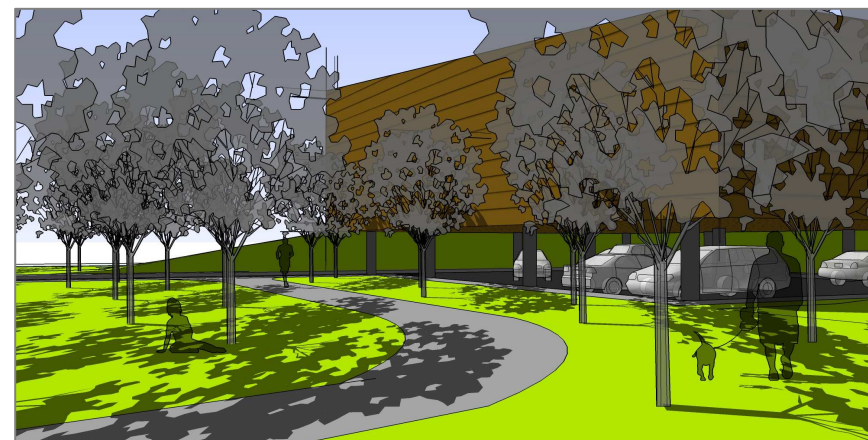
Er is in dit plan gekozen voor een verscheidenheid aan woningen. Er zijn appartementen voor ouderen, gezinswoningen, luxe watervilla's en starterwoningen. De luxe watervilla's brengen veel inkomsten op. De starterwoningen daarentegen brengen geringe inkomsten op. Er zijn in totaal 4 parkeergarages die weinig inkomsten genereren. Bij deze objecten is er echter sprake van meervoudig ruimtegebruik.



Figuur 9.4.1 Waterwoningen



Figuur 9.4.2 Watervilla's



Figuur 9.4.3 Cultuurhuis

9.5 Financiële resultaten

9.5.1 Kosten

In de grondexploitatie zijn de kosten uit figuur 9.5.1.1 gefaseerd weergegeven. De kosten voor het slopen van de bebouwing in de oude situatie zijn berekend door middel van kengetallen. Dit zelfde geldt voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de nieuwe situatie. Voor de plankosten is een post van 20% aangehouden en onvoorzien op 5%. Over alle kosten is de BTW berekend. Het volledige rekenmodel is weergegeven in de bijlagen.

Kosten grondexploitatie	
verwervingskosten	€ 13.950.000,-
sloopkosten	€ 65.391,-
bouwrijp maken	€ 869.390,-
woonrijp maken	€ 5.591.220,-
plankosten	€ 4.095.200,-
onvoorzien	€ 1.023.800,-
BTW	€ 4.863.050,-
Totaal	€ 30.458.051,-

Figuur 9.5.1.1 Kosten grondexploitatie

9.5.2 Opbrengsten

De uitgeefbare grond is berekend doormiddel van de residuele grondwaarde methode. Deze methode is in het rapport “residuele grondwaarde” toegepast. Deze residuele grondwaarde is in de grondexploitatie als inkomsten opgegeven. Om de residuele grondwaarde te kunnen bepalen is er een rekenmodel opgesteld volgens de residuele grondwaardemethode.

Het op een juiste wijze bepalen van de grondwaarde is voor alle partijen die grondtransacties doen van groot belang. Voor de verkopende partij is de grondwaarde van belang omdat het de maximaal haalbare grondprijs vertegenwoordigt waartegen de partij het verkoopt. De koper zal de grondwaarde moeten berekenen omdat hiermee duidelijk wordt of de exploitatie haalbaar is.

Het rapport is opgesteld aan de hand van de type woningen. Per type is een rekenmodel opgesteld. Elk rekenmodel beschikt over een projectanalyse, hieruit zijn de kengetallen bepaald. Vervolgens zijn de kengetallen ingevoerd in een investeringsraming, waaruit de totale investering kan worden bepaald. Aan de hand van een marktonderzoek, o.a. met Funda, kan de uiteindelijke verkoopprijs worden bepaald. Nadat deze gegevens bekend zijn kan op een eenvoudige wijze de residuele grondwaarde worden bepaald.

In fase 3 worden de woonboten verplaatst, dit wordt doormiddel van Bovenwijkse Fondsen en Algemene Middelen gefinancierd, met als resultaat een sterke verbetering van de uitstraling van Overvecht.

Er zijn verschillende financieringsregelingen voor herstructurering van naoorlogse wijken waar dit plan voor in aanmerking komt. Daarom is voor de rijksbijdragen een symbolisch bedrag van €100.000,- neergezet.

Er is kans dat uit de volgende financieringsregelingen geld beschikbaar komt voor dit project,:

- De brede doeluitkeringen binnen het GSB en het ISV (inclusief de 40 miljoen Euro tellende Cultuurimpuls) en bijbehorende fiscale regeling in het kader van het Actieprogramma Herstructurering ('56-wijkenaanpak') vormen de financiële ruggengraat van de stedelijke vernieuwing.
- GSB en ISV leveren stimuleringsgeld, waarvan wordt verwacht dat het investeringen uitlokt van andere partijen zoals gemeenten zelf, maar vooral ook door marktpartijen.
- Provincies hebben aanvullende budgetten om stedelijke vernieuwing te financieren.
- Ook vanuit de Europese Unie zijn middelen uit de structuurfondsen EFRO (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling) en ESF (Europees Sociaal Fonds) beschikbaar. Deze worden ingezet voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en voor de herontwikkeling van achterstandswijken).
- Tenslotte kan voor idee- en planontwikkeling rond het benutten van cultuurhistorische waarden bij de herstructurering van naoorlogse wijken een beroep worden gedaan op de Regeling Projectsubsidies Belvédère.

9.5.3 Resultaat grondexploitatie

Doordat de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn komt het totaal in 2013 op een saldo van € 2.209.453,-. Het volledige rekenmodel is weergegeven in de bijlagen. In fase 1, het Mesos-terrein, worden opbrengsten gegenereerd. In fase 2, de voetbalvelden, kunnen deze opbrengsten gebruikt worden voor het doortrekken van de Vechtzoom, het plangebied in. In fase 3 worden de woonboten verplaatst, dit wordt doormiddel van Bovenwijkse Fondsen en Algemene Middelen gefinancierd.

9.5.4 Optimalisatie

Verdichting van woningen is vaak toegepast om een gunstiger grondexploitatie resultaat te bereiken. Verdichting levert weliswaar meer opbrengsten op, maar wanneer dat leidt tot een hoger aandeel gestapelde woningen betekent dit kwaliteitsverlies.

Er is de mogelijkheid om minder waterwegen in het plan te creëren. Dit tast echter de aard van het plan aan en zal tot een waardevermindering van woningen leiden.

De mogelijkheden om de grondprijzen te verhogen, dus om de opbrengstenkant van de grondexploitatie te verbeteren zijn niet onbeperkt. Hogere prijzen kunnen leiden tot minder gunstige kosten/kwaliteitsverhoudingen en een minder gunstige concurrentiepositie van het plan ten opzichte van plannen elders in de regio.

Er zijn mogelijkheden om het plan te optimaliseren. Voordat dit gedaan wordt is het nodig om een goede afweging te maken tussen het optimaliseren van het plan en de gevolgen die dit heeft op de kwaliteit van het plan.

9.4 Risicoanalyse

Post onvoorzien

Bij een grondexploitatie is het bijna onmogelijk om er voor te zorgen dat alle kosten zijn meegenomen. Het eerste risico is daarom dat de post onvoorzien, niet groot genoeg is voor alle onvoorziene kosten. Deze post is op 5% gezet.

De fasering

De fasering in de grondexploitatie is vrij strak opgezet. Indien deze fasering strikt gevolgd wordt, word een optimaal resultaat behaald. In de praktijk komt regelmatig voor dat de planning niet gehaald word. Dit leidt in de meeste gevallen tot extra kosten. Dit risico moet waar mogelijk vermijd worden door concrete afspraken.

Verwervingskosten

De verwervingskosten zijn berekend door 20% van de totale kosten te nemen. Aangezien het risico aanwezig is dat de kosten hoger uitvallen is het raadzaam om in de fase van planvorming met de partijen te spreken over de grondverwerving.

Aanbestedingsrisico

Door middel van de residuele waarde methode is berekend hoeveel een ontwikkelaar kan betalen voor de uitgeefbare grond. Het is nog niet zeker of er een ontwikkelaar is, die dit geld er ook daadwerkelijk voor wil betalen. Door een goede berekening van de residuele waarde methode is dit risico grotendeels beperkt. Zodra de planvorming begint zullen er offertes aangevraagd worden om dit risico uit te sluiten.

Leegstandsrisico

Een aanwezig risico is het leegstandsrisico. De woningen zijn qua kwaliteit een stuk beter dan de woningen in de rest van Overvecht. De woningen kosten echter ook meer. De vraag is of mensen die dit geld te besteden hebben in Overvecht een woning willen kopen.

Financieringsrisico

Het is de vraag of de Gemeente Utrecht en andere partijen bereid zijn om in dit plan te investeren. Wanneer partijen hiertoe niet bereid zijn heeft het plan geen kans van slagen. Dit risico moet geëlimineerd worden door de partijen enthousiast te maken over het plan.

RO-Risico

Door negatieve ontwikkelingen in de vergunningprocedure kan de planontwikkeling vertraging oplopen. Er moet rekening gehouden worden met bezwaarprocedures van omwonende.

9.5 Conclusie

De Gemeente Utrecht heeft bij dergelijke projecten geen winstoogmerk. Het is belangrijker voor de Gemeente Utrecht om de wijk Overvecht te verbeteren. De grondexploitatie heeft echter een positief resultaat. Dit betekent dat het plan haalbaar is en tegen de verwachting van de Gemeente Utrecht, winst oplevert.

Een groot risico is weggenomen door de post onvoorzien op 5% te zetten. Bij de aanvang van een project is dit een reëel percentage. Een ander risico is de fasering, deze is vrij strak opgezet. Dergelijke projecten staan echter bekend om vertragingen. Naarmate het plan vordert zullen onzekerheden verdwijnen.

Bij een eventuele optimalisatie van het plan is het nodig om een goede afweging te maken tussen het optimaliseren en de kwaliteit van het plan.

10 Beeldkwaliteit

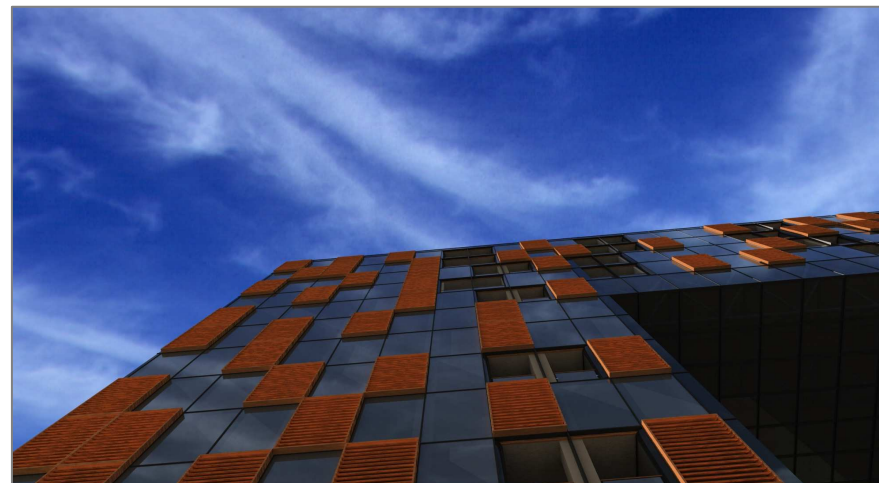
In dit hoofdstuk zal, doormiddel van verscheidene illustraties, een haalbare indruk van Waterrijck Overvecht neergezet worden. Er is veel tijd en aandacht besteed aan het creëren van een levendig driedimensionaal beeld, zoals ook de ontwerpers van G5 voor ogen hebben.

Allereerst zullen de verschillende gebouwen met hun ruimtelijke kwaliteit weergegeven worden. Daarna komen een aantal foto's van de maquette. Hierin worden de verhoudingen tussen de massa's binnen het plangebied duidelijk. Tot slot een aantal sfeerbeelden van Waterrijck Overvecht.

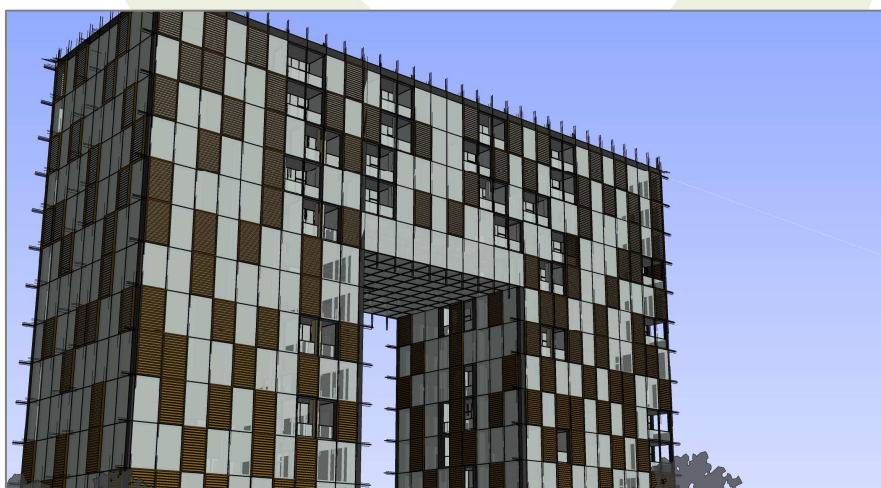
10.1 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – appartementen complex



Figuur 10.1.1 Appartementencomplex



Figuur 10.1.2 Appartementencomplex - geveldetail



Figuur 10.1.3 Appartementencomplex



Figuur 10.1.4 Appartementencomplex – recreatieplint

10.2 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – seniorenwoningen



Figuur 10.2.1 Seniorenwoningen



Figuur 10.2.2 Seniorenwoningen



Figuur 10.2.3 Seniorenwoningen



Figuur 10.2.4 Seniorenwoningen

10.3 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – starterswoningen



Figuur 10.3.1 Starterswoningen



Figuur 10.3.2 Starterswoningen



Figuur 10.3.3 Starterswoningen

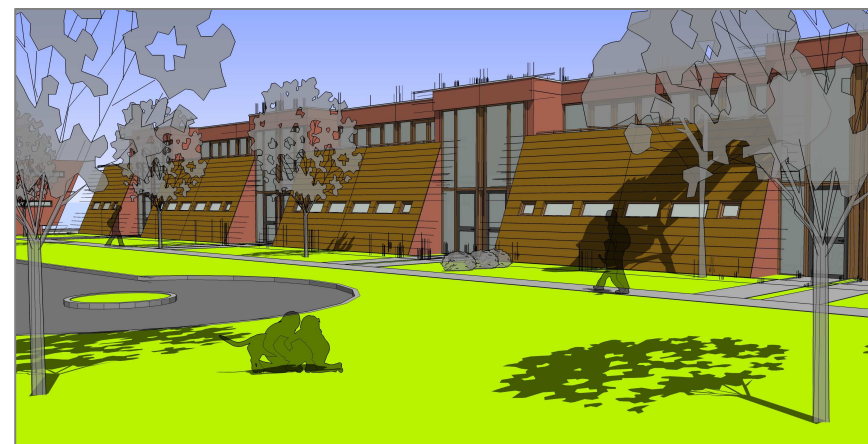


Figuur 10.3.4 Starterswoningen

10.4 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – eengezinswoningen



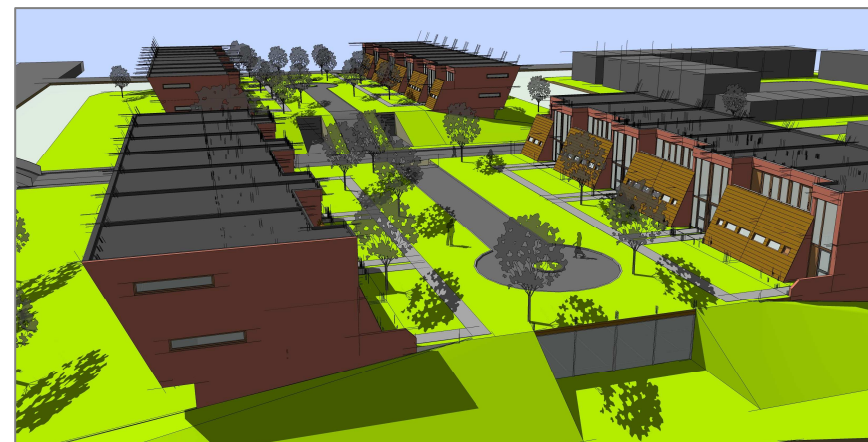
Figuur 10.4.1 Eengezinswoningen



Figuur 10.4.2 Eengezinswoningen



Figuur 10.4.3 Eengezinswoningen



Figuur 10.4.4 Eengezinswoningen

10.5 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – waterwoningen



Figuur 10.5.1 Waterwoningen



Figuur 10.5.2 Waterwoningen



Figuur 10.5.3 Waterwoningen



Figuur 10.5.4 Waterwoningen

10.6 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – watervilla's



Figuur 10.6.1 Watervilla's



Figuur 10.6.2 Watervilla's



Figuur 10.6.3 Watervilla's



Figuur 10.6.4 Watervilla's

10.7 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – recreatieplint



Figuur 10.7.1 Totaaloverzicht, recreatieplint



Figuur 10.7.2 Toegang parkeren, recreatieplint

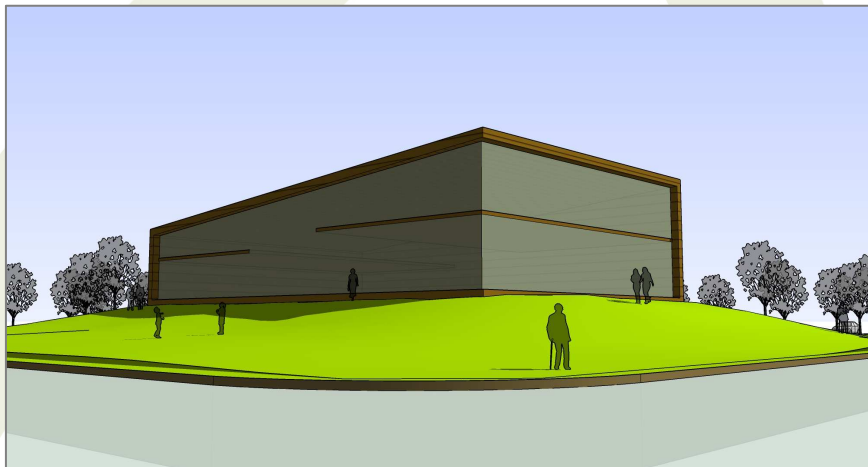


Figuur 10.7.3 Toegang bergingen, recreatieplint

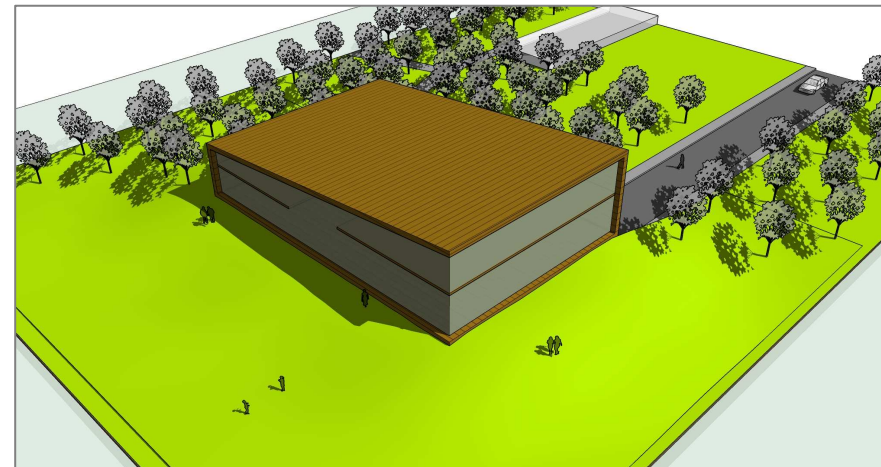


Figuur 10.7.4 Toegang park, recreatieplint

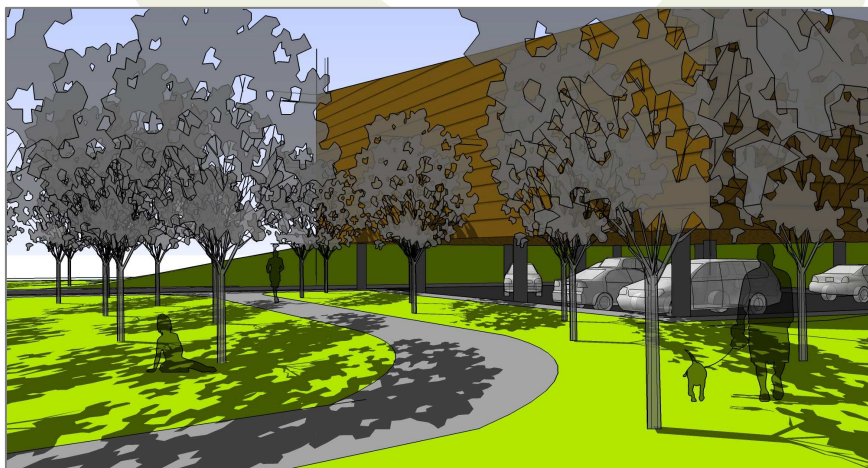
10.8 Beeldkwaliteit Mesos-terrein – cultuurhuis



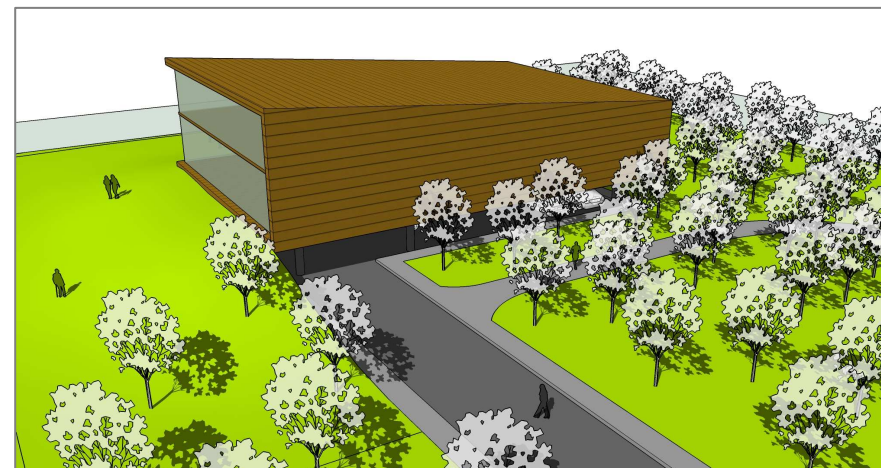
Figuur 10.8.1 Cultuurhuis



Figuur 10.8.2 Cultuurhuis

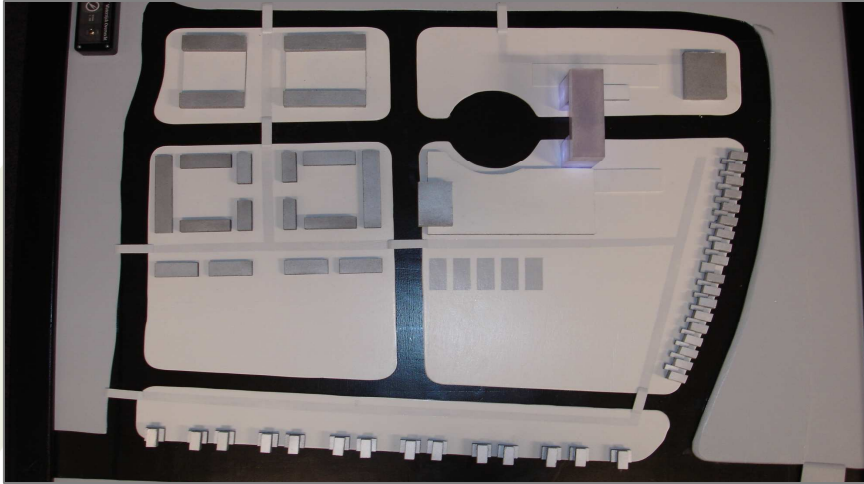


Figuur 10.8.3 Cultuurhuis

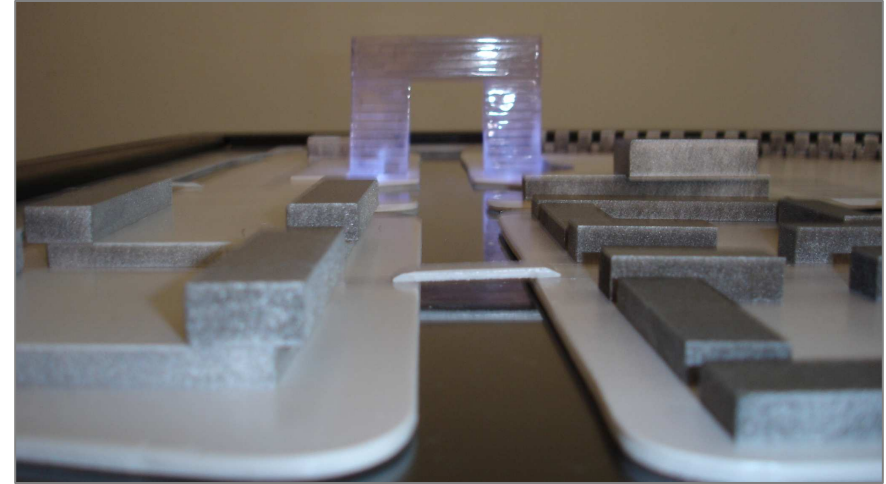


Figuur 10.8.4 Cultuurhuis

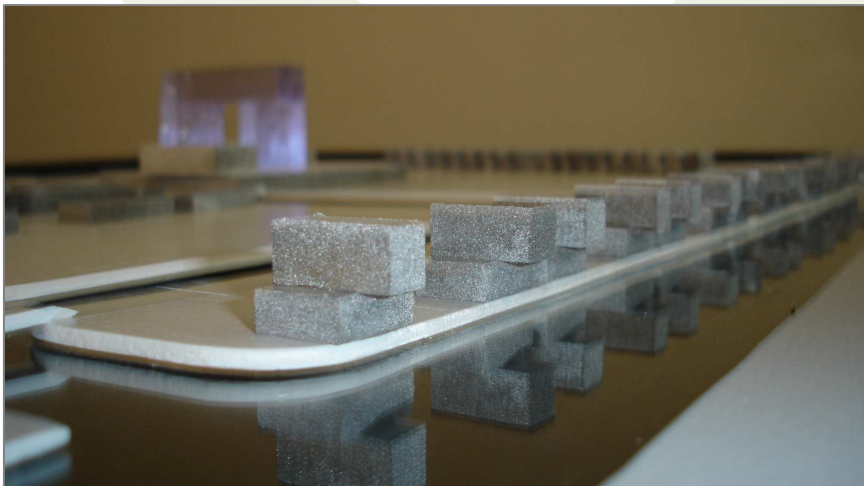
10.9 Maquette



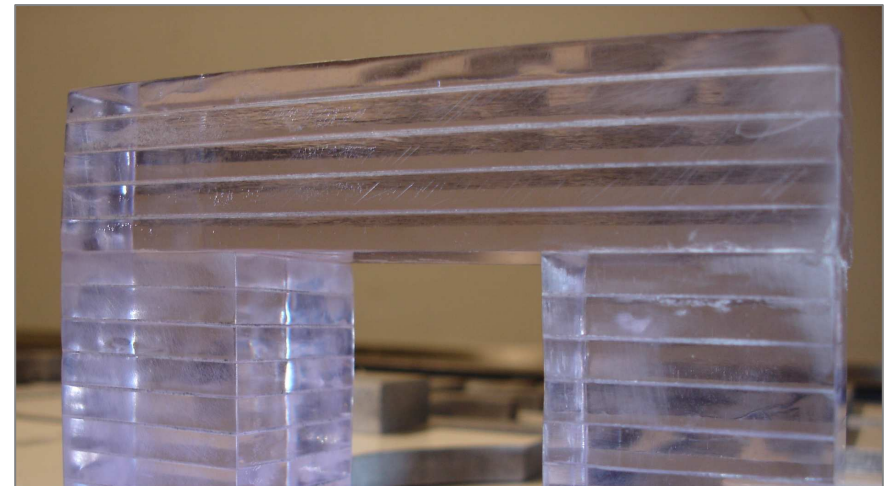
Figuur 10.9.1 Maquette



Figuur 10.9.2 Maquette



Figuur 10.9.3 Maquette



Figuur 10.9.4 Maquette

10.10 Sfeerbeelden – appartementen



Figuur 10.10.1 Uitzicht appartement



Figuur 10.10.2 Uitzicht appartement

10.11 Sfeerbeelden – senioren



Figuur 10.11.1 Senioren



Figuur 10.11.2 Senioren

10.12 Sfeerbeelden – gezinnen en starters



Figuur 10.12.1 Gezinnen



Figuur 10.12.2 Starters

12 Tot slot

Dit is het concept voor een vernieuwend architectonisch en stedenbouwkundig plan. Het gaat er voor zorgen dat seniorenhuisvesting in Overvecht naar een hoger niveau getild wordt.

Het unieke van het ontwerp zit niet in het concept voor de seniorenzorg. Humanitas heeft hier uitstekende opvattingen over die toegepast kunnen worden op Waterrijck Overvecht. Het bijzondere aan Waterrijck Overvecht is een combinatie van factoren.

De relatie die in het plan met de Vecht en de Vechtzoom gecreëerd wordt zorgen voor een goede uitstraling van het plangebied. Daarnaast stralen de woningen en de openbare ruimte een stukje luxe uit, dat Overvecht mist. Dit alles zorgt voor een optimale woonbeleving voor alle bewoners van Overvecht.

13 Colofon**[1077984] Foppen, Maurice**

Linge 1
3904 NA Veenendaal
+31318551558
+31628238377
maurice.foppen@student.hu.nl
Afstudeerrichting: Bouwproject management
Begeleiders: W. Ponsen, W.Vos

[1150311] Gaag van der, Michael

Kollumerlandstraat 10
4051 GX Ochten
+31344643913
+31628137340
michael.vandergaag@student.hu.nl
Afstudeerrichting: Architectuur
Begeleiders: K. Geevers, W.Vos

[1157376] Top van den, Jaap

Laageinderweg 18
3774 TD Kootwijkerbroek
+31342441410
+31654688124
jaap.vandentop@student.hu.nl
Afstudeerrichting: Bouwtechniek
Begeleiders: K. Geevers, W.Vos

[1165299] Looper, Tessa

Zwaardenburg 145
3437 RM Nieuwegein
+31641379365
tessa.looper@student.hu.nl
Afstudeerrichting: ROP Vrije Route
Begeleiders: K. Geevers, W.Vos

[1151099] Toorn van, Martin

Groenestraat 1
4051BX Ochten
+31344641692
+31653583753
martin.vantoorn@student.hu.nl
Afstudeerrichting: Bouwtechniek
Begeleiders: W. Ponsen, W.Vos

14 Bronnen

14.1 Boeken

De kern van de stedenbouw in het perspectief van de eenentwintigste eeuw – Het ontwerp van de openbare ruimte
E.-J. Westrik, H. Meijer & J. Heeling

Levenskunst op leeftijd
Geluk bevorderende zorg in een vergrijzende wereld
Prof.dr. Hans Marcel Becker

Risicoanalyse bij projectontwikkeling
Ellen Gehner

mappen “bouwkosten” Elsevier
“bouwkosten 2004” Reed Business Information / bouw infra
“bouwkosten 2005” Reed Business Information / bouw infra

Masterplan Stationsgebied Utrecht
Gemeente Utrecht

14.2 Internet

www.utrecht.nl
www.vrom.nl
www.novodor.nl
www.agv.nl
www.vechtenomstreken.nl
www.bouwkosten.nl
www.milieuplein.nl
www.tauw.nl/
www.kenniscentrumwonenzorg.nl/

14.3 Personen

Ilham Dinia
Afdeling Bouwkunde
Hogeschool Utrecht

André ten Boden
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Utrecht

Jeroen van Beugen
Afdeling Welzijn
Gemeente Harderwijk

Matty Vis
Bewoonster de Bogen in Harderwijk

15 Bijlagen

Aan deze scriptie zijn een aantal bijlagen toegevoegd. Dit zijn veelal complete rapporten/verslagen over een specifiek onderwerp.

15.1 Planconcept

Een motivatie van ons planconcept.

15.2 Rapport planproces

Dit is een procesverslag aan de hand van de verschillende fases die wij tijdens onze afstudeerperiode hebben doorlopen. Al gaande weg weten wij met een team van vijf mensen een planconcept te ontwerpen die aansluit op de vraagstelling van de Van Baaren Stichting.

15.3 Rapport verkenningsverslagen

Dit is een samengevat verslag, waarin enkele notulen en bezoekverslagen zijn samengevoegd.

15.4 Rapport residuele grondwaarde

Om de residuele grondwaarde te kunnen bepalen is er een rapport opgesteld volgens de residuele grondwaardemethode.

15.5 Rapport grondexploitatie

Naast de residuele grondwaarde, is er ook een grondexploitatie opgesteld en dit is verwerkt in een rapport.

15.6 Tekeningen

Plattegronden, aanzichten en doorsneden. VO-stadium.

15.7 Principedetails

Een verzameling van principedetails van het appartementencomplex.

15.8 Panelen

Voor de prijsvraag zijn 5 panelen opgemaakt, echter is het formaat A0. Als voorbeeld zijn deze panelen verschaald naar A3, zodat men een indruk kan krijgen van het resultaat.

15.9 Maquette

Van het plangebied is een maquette gemaakt. Zie ook het hoofdstuk "Beeldkwaliteit" voor foto's.



EEN CONCEPT VAN

G5 DESIGN