



IKOC Langedijk

stedenbouwkundig schetsplan

IKOC Langedijk

Stedenbouwkundig schetsplan

opgesteld door:



Het Spoor 100
3994 AL houten
+31 88 600 67 40
www.vandenbergarchitecten.nl

in opdracht van:



Dorpsweg 4
8271 BM IJsselmuiden
+31 038 333 65 25
www.mondria-advies.nl

in samenwerking met:



Boeier 2
1721 GA Broek op Langedijk
+31 0226 314 430
www.horizonzorgcentrum.nl



Bogert 2-3
1721 PH Broek op Langedijk
+31 0226 320 208
www.allente.nl



Bosgroet 2
1723 ZG Noord-Scharwoude
+31 0226 334 433
www.gemeentelangedijk.nl



Zekeringstraat 46
1014 BT Amsterdam
+31 88 235 04 27
www.icsadviseurs.nl



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	P. 5
2. Aanleiding	P. 6
<ul style="list-style-type: none">- de locatie- huidig bestemmingsplan- ambitie van IKOC Langedijk- programma- capaciteit van de locatie- ontwerpproces	
3. Stedenbouwkundige analyse	P. 13
<ul style="list-style-type: none">- analyse context- stedenbouwkundige randvoorwaarden	
4. Stedenbouwkundig verkenning	P. 20
<ul style="list-style-type: none">- analyse programma van eisen op locatie- concept- stedenbouwkundig schetsontwerp zonder vrije sector- stedenbouwkundig schetsontwerp met vrije sector	
5. Samenvatting	P. 32
<ul style="list-style-type: none">- stedenbouwkunige randvoorwaardenkaart	



1. INLEIDING

De voorliggende studie is een stedenbouwkundige verkenning ten behoeve van de inpassing van een integraal kind- en ouderencentrum (IKOC) op de voormalige locatie van de Mariaschool in Langedijk.

De initiatiefnemers Horizon Zorgcentrum en Allente Onderwijs en Opvang hebben samen met de gemeente Langedijk eerder onderzoek gedaan en een businesscase uitgewerkt waarin de visie en ambitie van partijen op een gezamenlijk IKOC is uitgewerkt. Vanuit de gemeente is enerzijds een stedenbouwkundig kader meegegeven en anderzijds de ambitie meegegeven om op deze locatie een aantal extra wooneenheden (in de vrije sector) toe te voegen.

De voorliggende studie is bedoeld om antwoord te geven op de vraag of deze ambitie haalbaar is op de betreffende locatie en tevens voldoende invulling kan worden gegeven aan de inhoudelijke visie van het IKOC Langedijk.

DE LOCATIE

De ontwikkeling betreft de locatie van de huidige Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. De locatie is gesitueerd ten oosten van de Dorpsstraat ter hoogte van de kerk St. Jan de Doper en ten noorden van de voetbalvelden van LSVV.



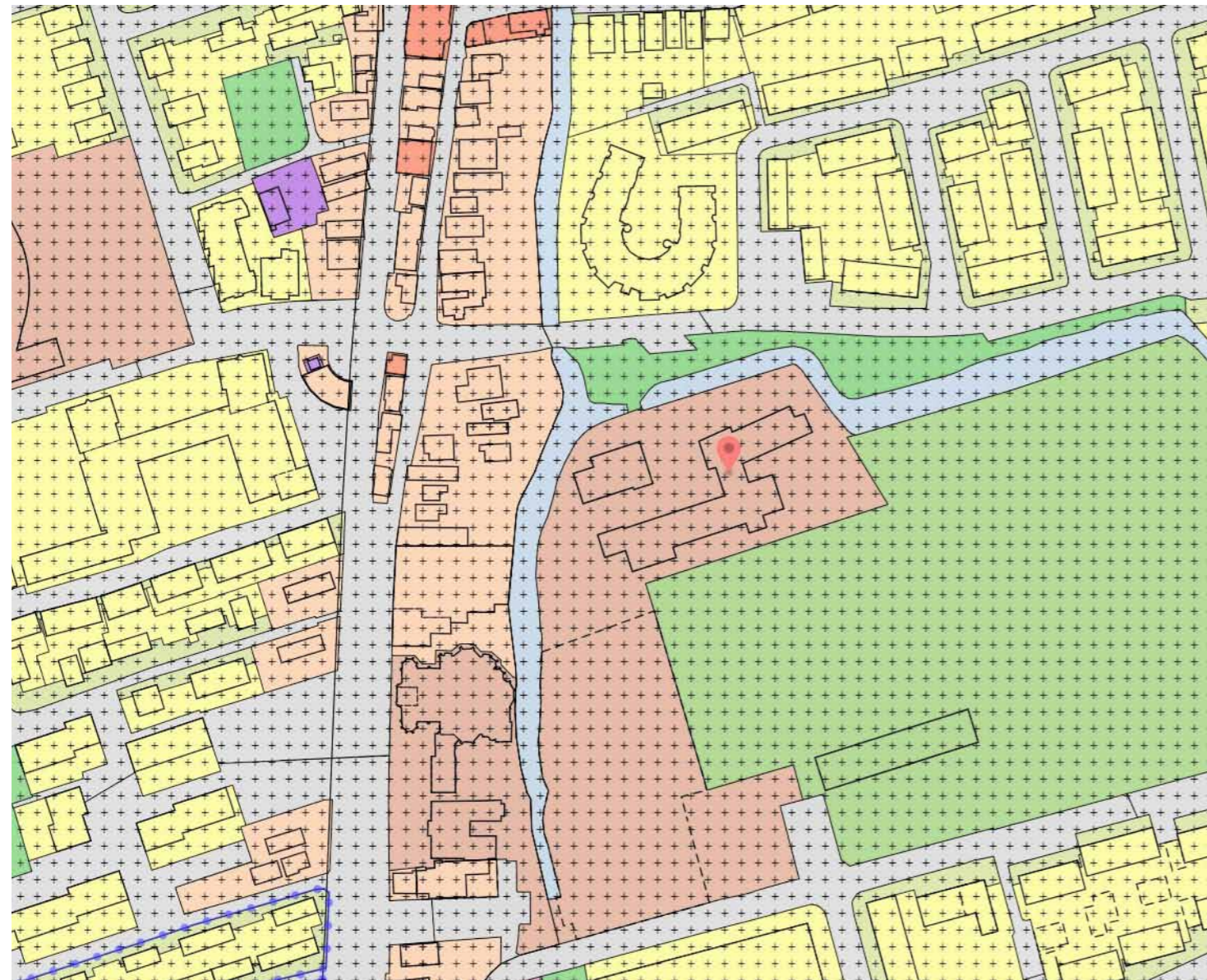
De school die nu op deze locatie staat, zal worden gesloopt. De locatie is gelegen achter het lint van Noord-Scharwoude. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen met op korte afstand enige voorzieningen. De huidige leegstand is achteruitgang en is daarmee een ongewenste situatie voor de ruimtelijke kwaliteit.



HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude (mei 2013) en locatie van de Mariaschool is bestemd tot Maatschappelijk. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat bebouwing alleen is toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van binnen het bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer dan 6m bedragen.

Het bestemmingsplan is derhalve vooral bedoeld voor de school en voorziet niet in de toekomstige ambitie voor een grootschaliger plan op deze locatie. Voor deze studie gaan we ervan uit dat het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast.



- 116150.4, 523672
- Enkelbestemming**
Maatschappelijk
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5
- Bouwvlak**
- Maatvoering**
- o maximum bouwhoogte: 6 m
 - o maximum goothoogte (m): -

AMBITIE VAN IKOC LANGEDIJK

De afkorting IKOC staat voor Integraal Kind en Ouderen Centrum. Dit betekent dat kinderen en ouderen een geheel vormen en samen leren en leven.

Het IKOC is een centrum waarin kinderen en ouderen verbonden zijn. Er zullen gezamenlijke activiteiten plaatsvinden waarbij kinderen in contact komen met ouderen. Dit zijn activiteiten als voorlezen, samen bewegen, spelen of knutselen. In onze hedendaagse wereld is het contact tussen jong en oud steeds minder vanzelfsprekend. Ook omzien en zorgdragen voor elkaar wordt minder. Gezins- en familieverbanden veranderen en worden steeds losser. Het IKOC wil hier met haar community verandering in brengen en jong en oud weer met elkaar verbinden.

De visie die door alle partijen is ondersteund wordt als volgt omschreven: "Wij willen een open leer- en leef community creëren, waarin iedereen, van 0 tot 100, tot zijn recht komt, gezien wordt en aandacht krijgt. Op deze manier wil het IKOC bijdragen aan het geluk en welzijn van kinderen, volwassenen en ouderen".



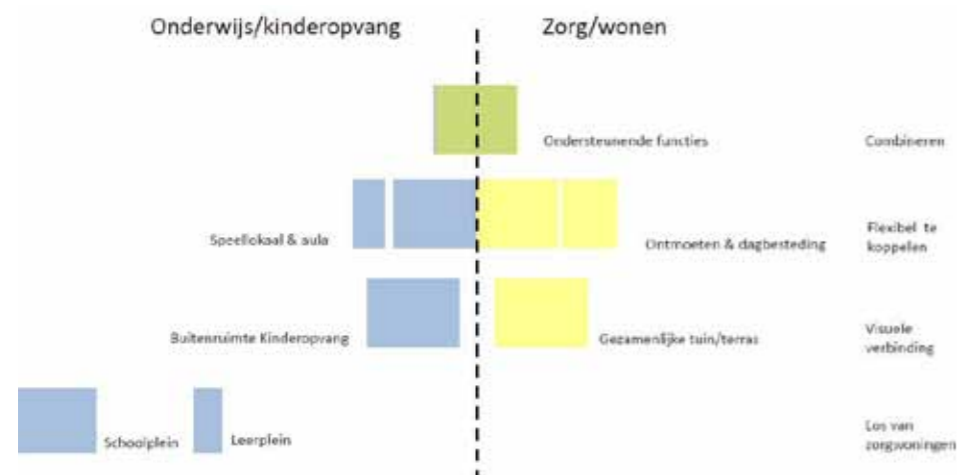
PROGRAMMA

De behoefte voor het IKOC Langedijk is op basis van eerdere studies vastgesteld. In het beoogde plan zal in basis worden voorzien in:

- **50 zorgappartementen met ondersteunende functies tbv wonen en zorg;**
 - **Onderwijsvoorziening voor 220 leerlingen;**
 - **Kinderopvang voor drie groepen c.q. drie lokalen**
- Deel van de onderzoeksvraag van dit rapport is om te onderzoeken of het volgende programma op deze locatie kan worden toegevoegd en ingepast:
- **Vrije sector ca. 15 woningen**

Het totaal te realiseren programma bedraagt circa 7.100 m² BVO. Voor het basisonderwijs is daarbij uitgegaan van een leerlingenaantal van 220.

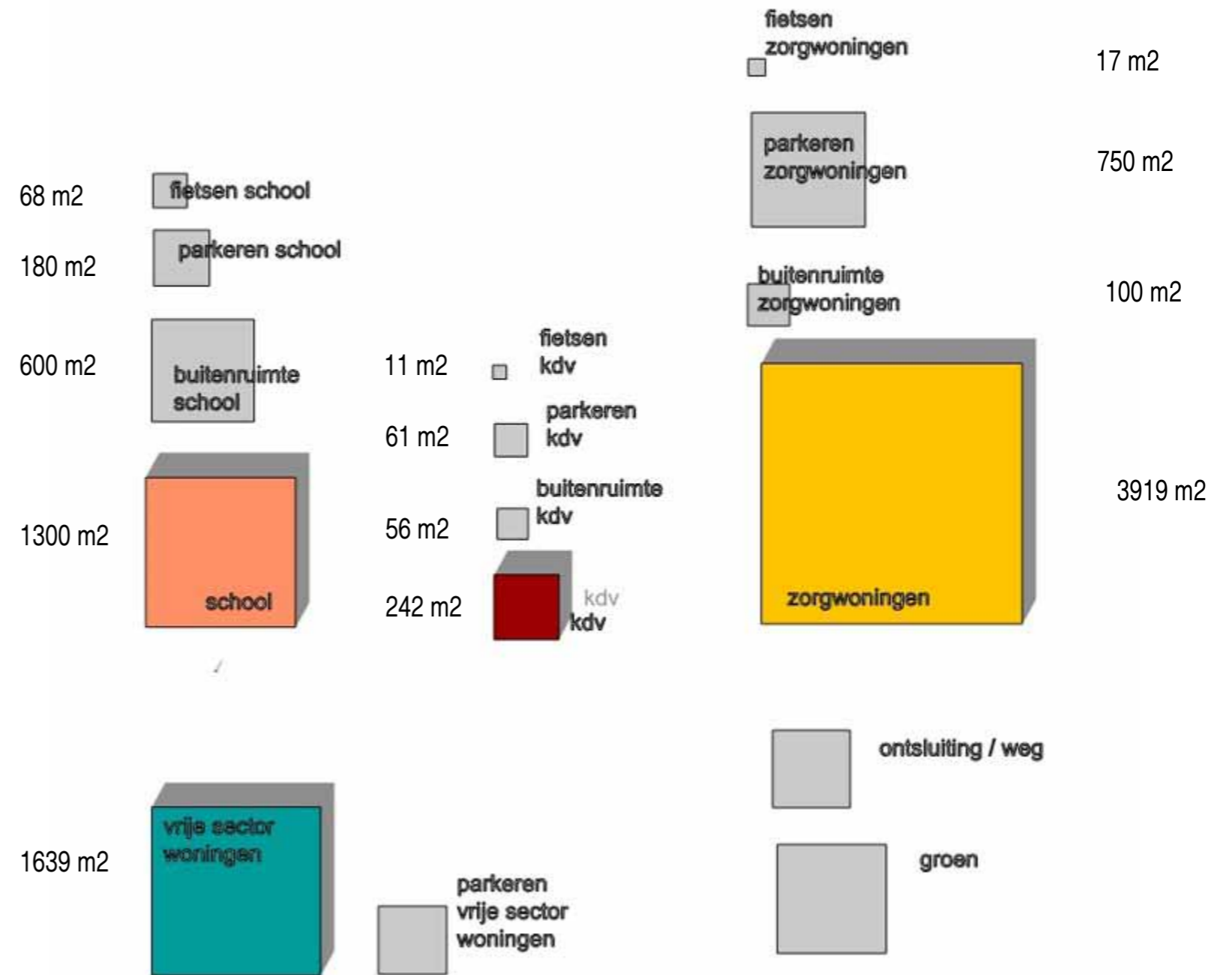
Binnen dit programma is het mogelijk om een deel van de functies en ruimten te integreren in elkaar en gezamenlijk te gebruiken. Dit is een belangrijke extra kwaliteit. De insteek is dat door gezamenlijk gebruik een kleiner programma te realiseren is.



De nieuwbouw moet duurzaam worden ontwikkeld en een frisse uitstraling hebben. Uitgangspunt is dat het (bijna) energie neutraal wordt (BENG). Verder moet het toekomstbestendig en flexibel gebouwd worden, waarbij het in de toekomst ook voor andere functies gebruikt kan worden.

Het oplossen van het parkeren dient te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk. De parkeernormen 2016 zijn leidend. Het plan dient te voldoen aan deze normen.

Daarnaast is het zowel voor de school als voor de zorgwoningen van belang om te voorzien in een buitenruimte van voldoende omvang en hoge kwaliteit. Zowel qua veiligheid als uitstraling. De toegankelijkheid van het kavel is daarmee een belangrijke randvoorwaarde, zeker gezien de positie aan het water.



CAPACITEIT VAN DE LOCATIE

Het genoemde programma van 7.100m² is de basis om een goed functionerend IKOC te kunnen realiseren en exploiteren. De onderzoeksvraag is of de locatie een toevoeging van circa 15 vrije sector woningen verdraagt. En wel met behoud van de kwaliteiten van de locatie, gezien de dorpse context, de ambities en visie van het IKOC en de ruimtelijke randvoorwaarden vanuit de directe omgeving.

In deze studie zijn uiteindelijk twee varianten verkend. Eén variant op basis van het gegeven programma en één variant waarbij wel vrije sector woningen zijn toegevoegd.

ONTWERPPROCES

Een belangrijke doelstelling van deze verkennende stedenbouwkundige visie is om te komen tot een gedragen visie op de inpassing van het IKOC op deze locatie. Daarom is gekozen om een tweetal interactieve workshops te beleggen met een brede afvaardiging vanuit bestuur, personeel en adviseurs van zowel Allente als Horizon als ook een afvaardiging van de gemeente Langedijk. In deze workshops zijn de kaders van de opgave verkend en is met behulp van een aantal scenario's getrechterd tot de voorliggende varianten.

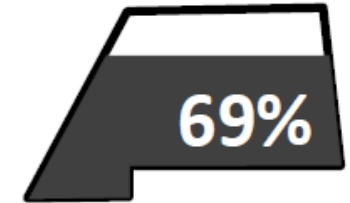
Als gevolg van de corona-maatregelen is in het ontwerpproces geen enkele fysieke bijeenkomst belegd. Alle interactie heeft dus digitaal plaatsgevonden. Toch is er voldoende interactie geweest om de inbreng van alle betrokkenen op te halen, ruimte te geven voor inbreng van alle betrokkenen en de informatie in te passen in de voorliggende studie.

programma zonder vrije sectorwoningen

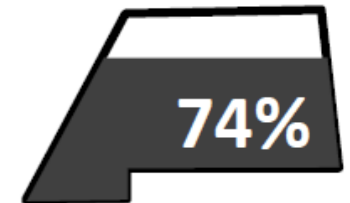
5462 m² bouwvolume

2873 m² buitenruimte

4 bouwlagen
maaiveldruimte 1923 m²



3 bouwlagen
maaiveldruimte 2249 m²

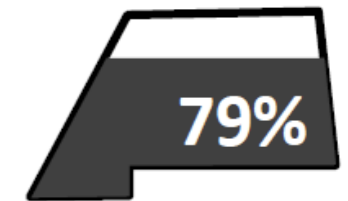


programma met vrije sectorwoningen

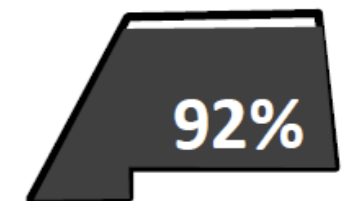
7100 m² bouwvolume

3148 m² buitenruimte

4 bouwlagen
maaiveldruimte 2333 m²



3 bouwlagen
maaiveldruimte 3223 m²





3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

ANALYSE CONTEXT

BESTAANDE TOESTAND

De beoogde locatie van de huidige Mariaschool ligt op een bijzondere positie in het dorp. Aan de westzijde grenst het plangebied, eerst aan de watergang, en dan aan de achterzijde van het historisch lint met uitzicht op de karakteristieke kerk die als een landmark uittorent boven de omliggende bebouwing. Ook aan de noordzijde grenst de locatie aan het water en in de huidige toestand kan het kavel alleen bereikt worden via een bestaande brug. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan voetbalvelden.



HISTORIE

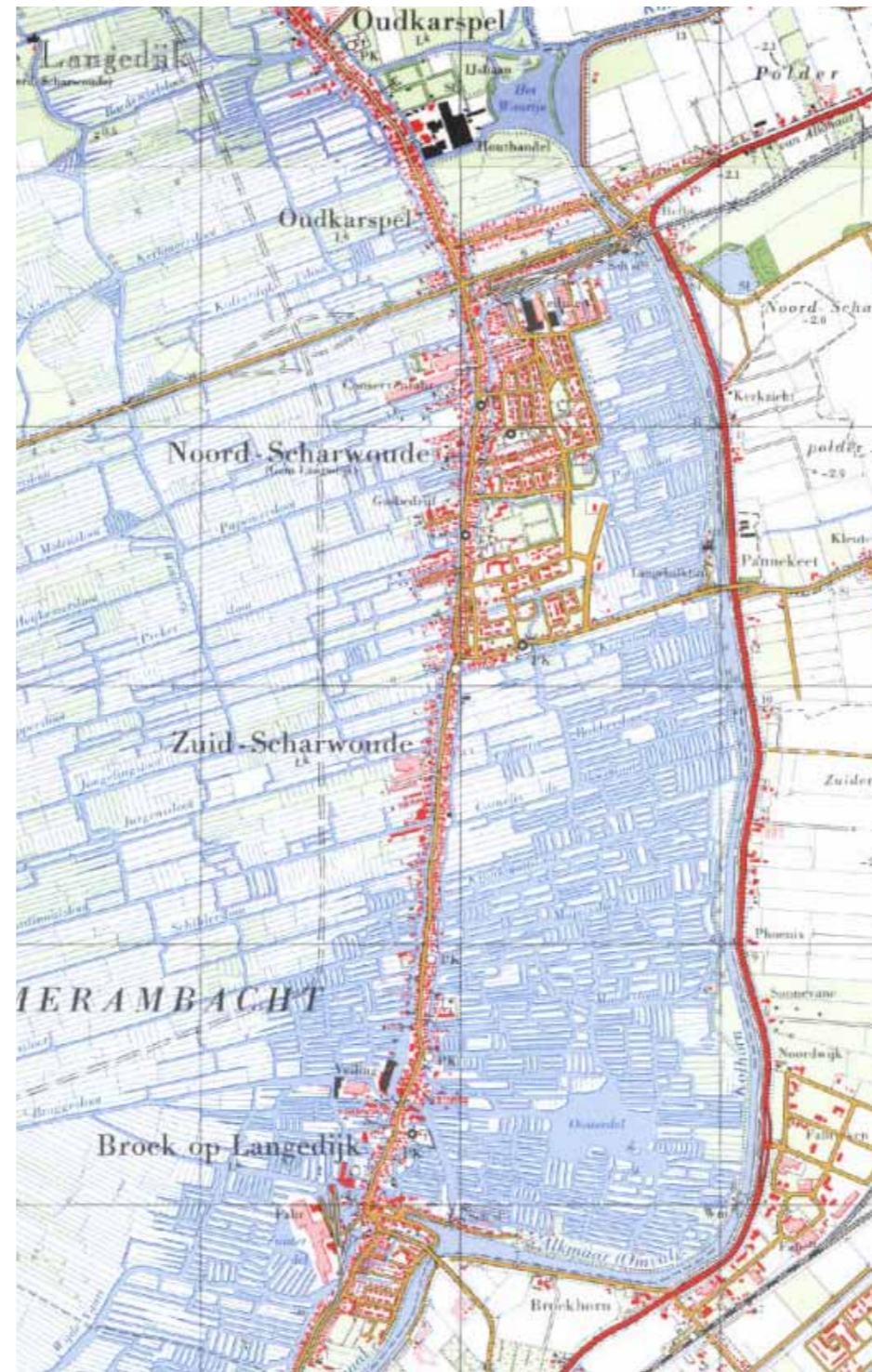
1885

Deze kaart van Broek op Langedijk uit 1885 laat een duidelijke structuur zien die bestaat uit een bebouwd lint dat van noord naar zuid loopt met haaks op het lint de ontginnings structuur.



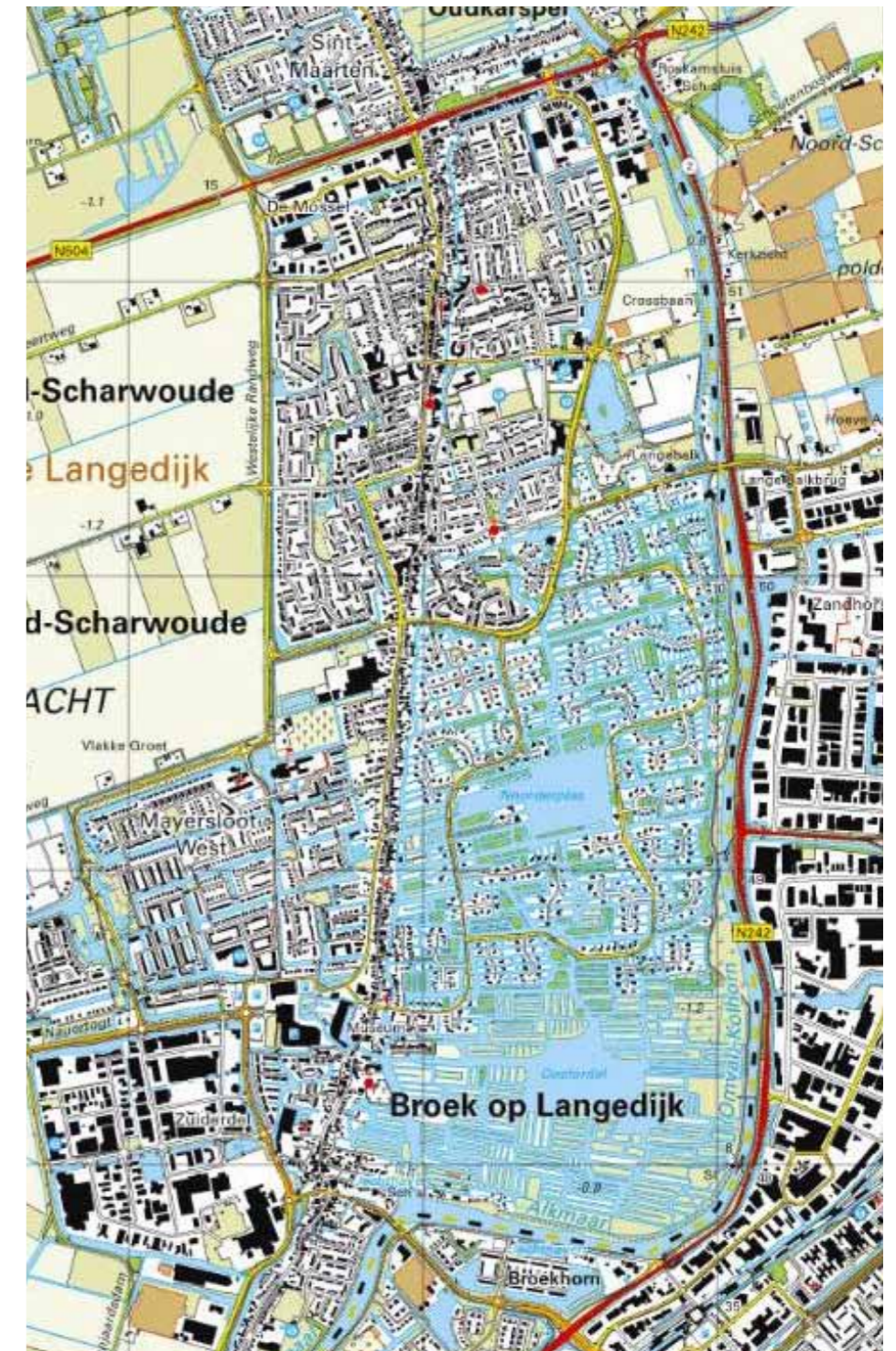
1985

Op deze kaart uit 1985 zijn nog heel duidelijk het lintdorp en de ontginnings structuur te herkennen. Grotere dorps uitbreidingen worden haaks op het lintdorp gebouwd. Veelal in lijn met de oude ontginnings structuur van het landschap.



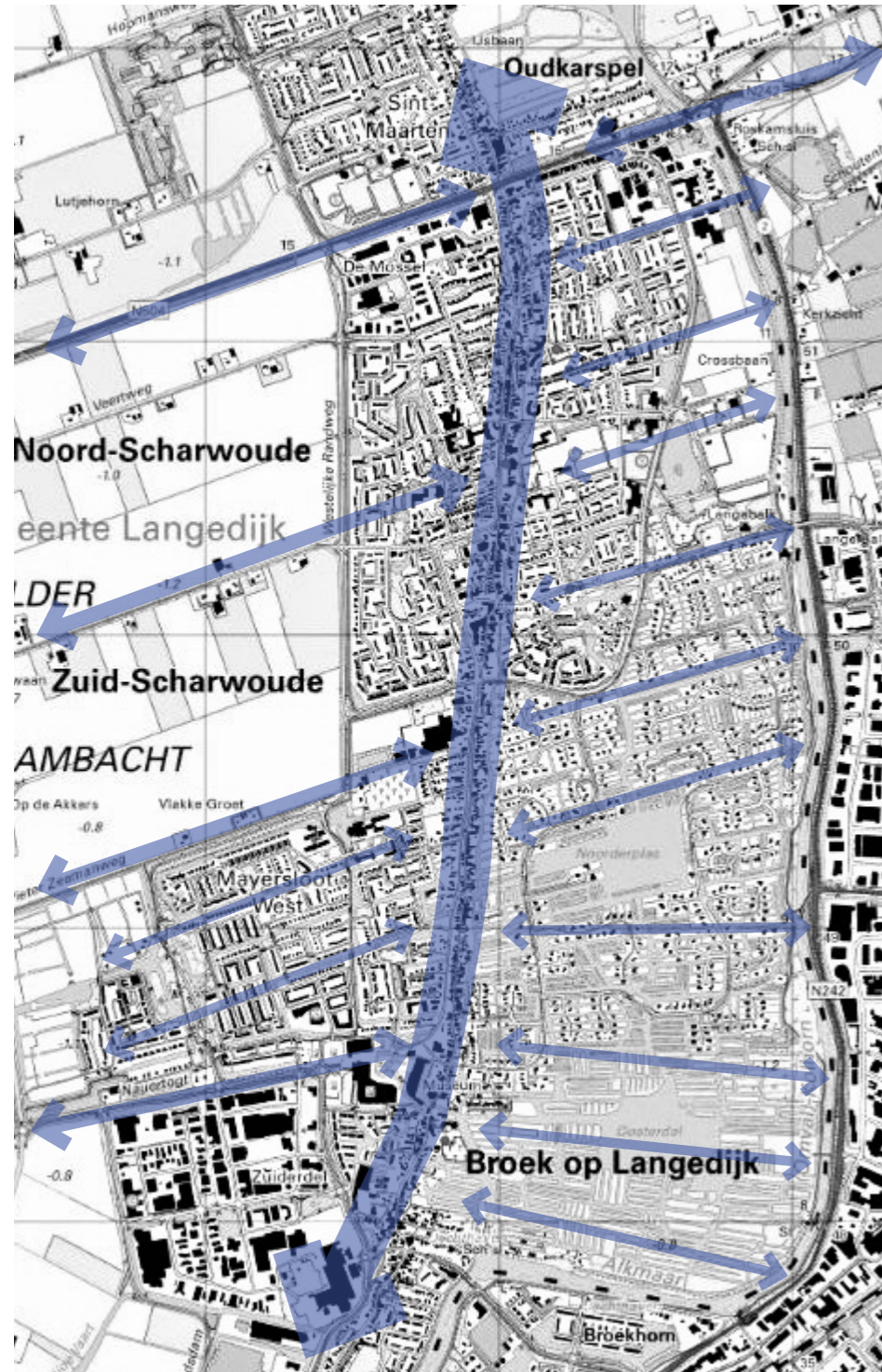
2009

Op deze kaart uit 2009 is duidelijk veel verandering te zien door de vele woningbouw uitbreidingen langs de lintbebouwing. De ontginnings structuur en de lintbebouwing zijn nu minder zichtbaar op de kaart maar zijn nog wel te herleiden.



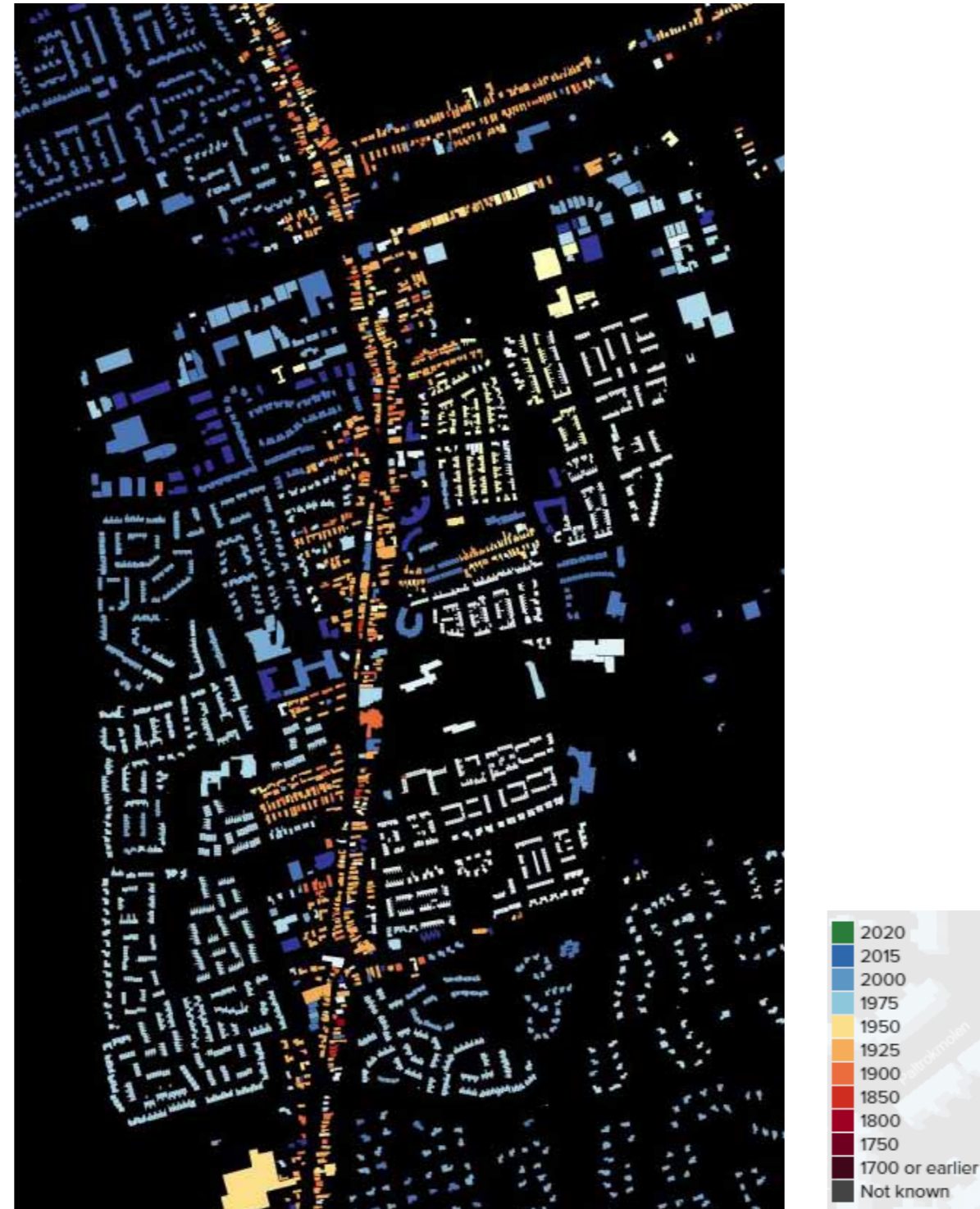
Ontginningstructuur

De latere nieuwbouw wijken zijn aan het oude dorpslint gebouwd. Veelal met respect voor de oude ontginningstructuur.



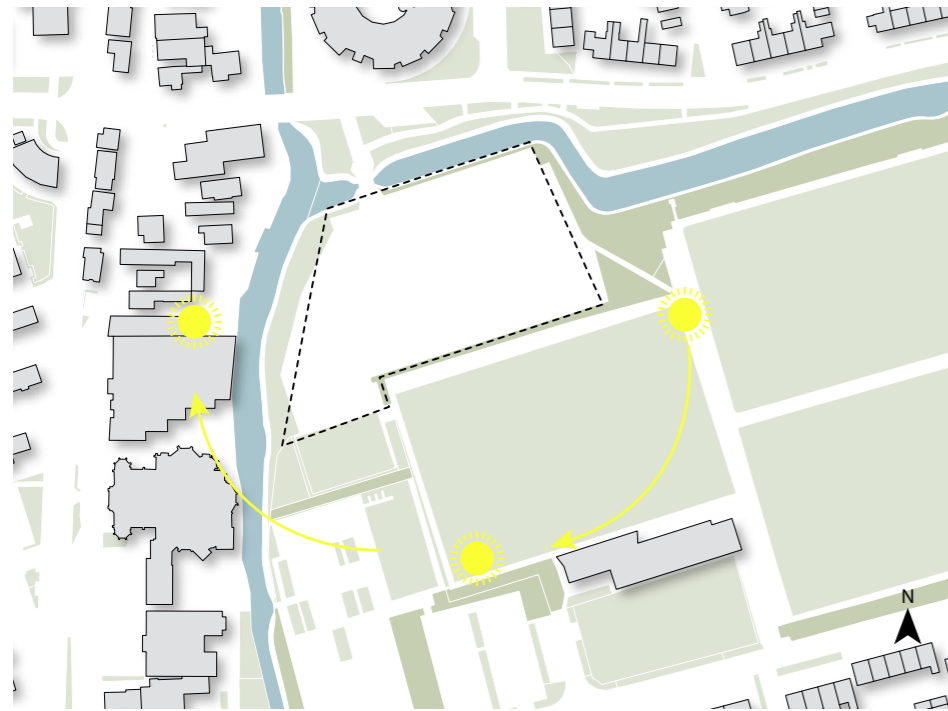
bouwjaren

Onderstaande kaart geeft de verschillende bouwjaren in kleuren weer. Hoe bruiner van kleur des te ouder de gebouwen zijn. Hierdoor zijn de oude lintbebouwing en de nieuwere woonwijken duidelijk herkenbaar.



Oriëntatie

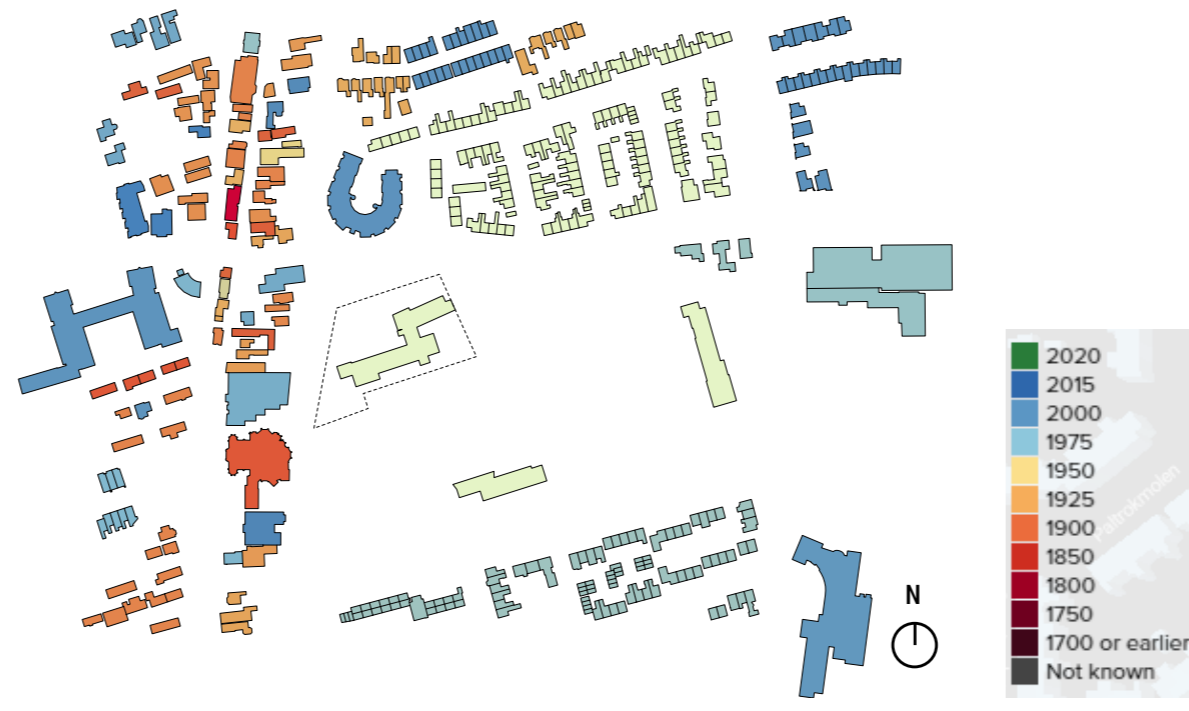
Het kavel heeft een oriëntatie die is gelegen op het zuiden grenzend aan de voetbalvelden. Deze zijde leent zich voornamelijk voor de buitenruimten van het programma van eisen. Aan de noord, oost en westzijde grenst het kavel aan het water wat een groen karakter heeft.



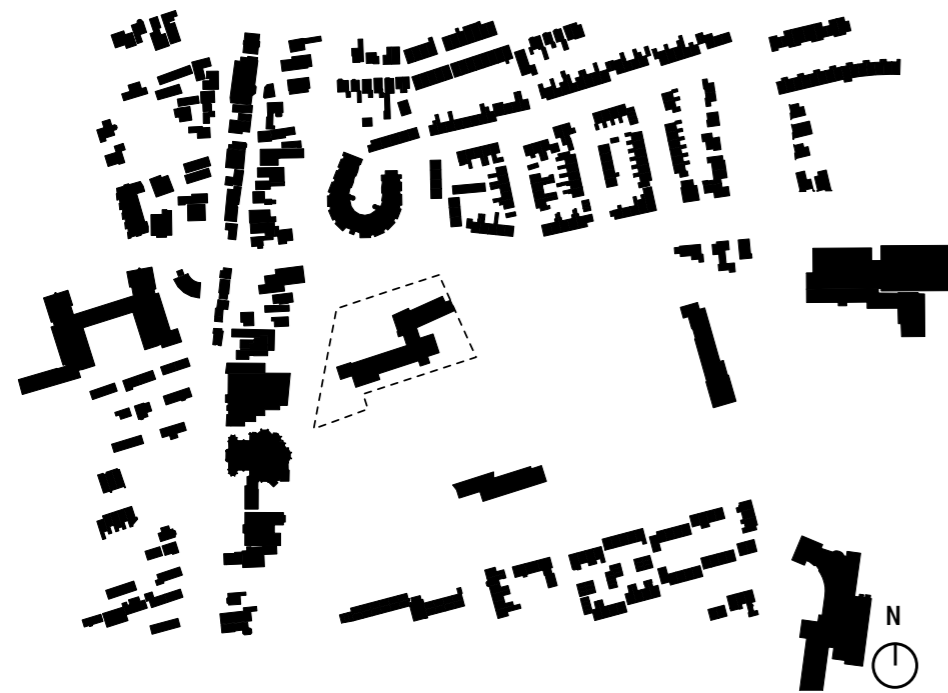
oriëntatie

Bouwjaren

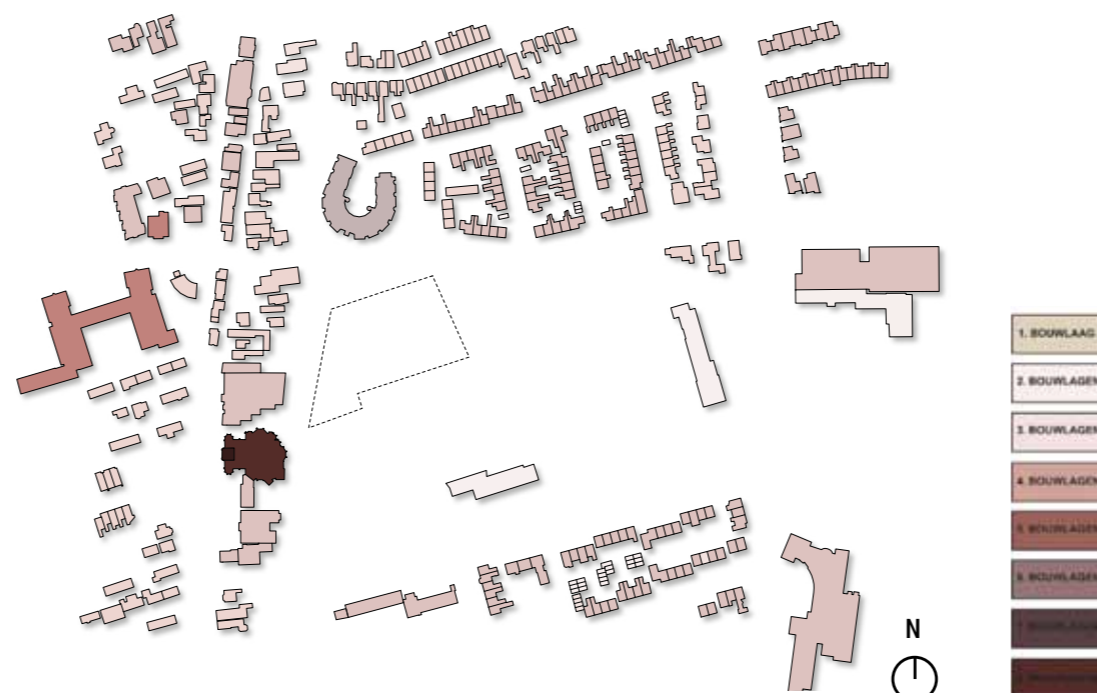
Op beide kaarten zijn in kleuren de bouwjaren van de bebouwing aangegeven. Hoe donkerder ze van kleur zijn, hoe ouder de bebouwing is. Hierop is duidelijk het lintdorp te herkennen door de oudere bebouwing en de nieuwere bebouwing haaks op het lint die lichter van kleur zijn. Duidelijk zichtbaar is ook de verkavelingsrichting van de nieuwere bebouwing die de oude ontginnings structuur volgt.



bouwjaren



Morfologie

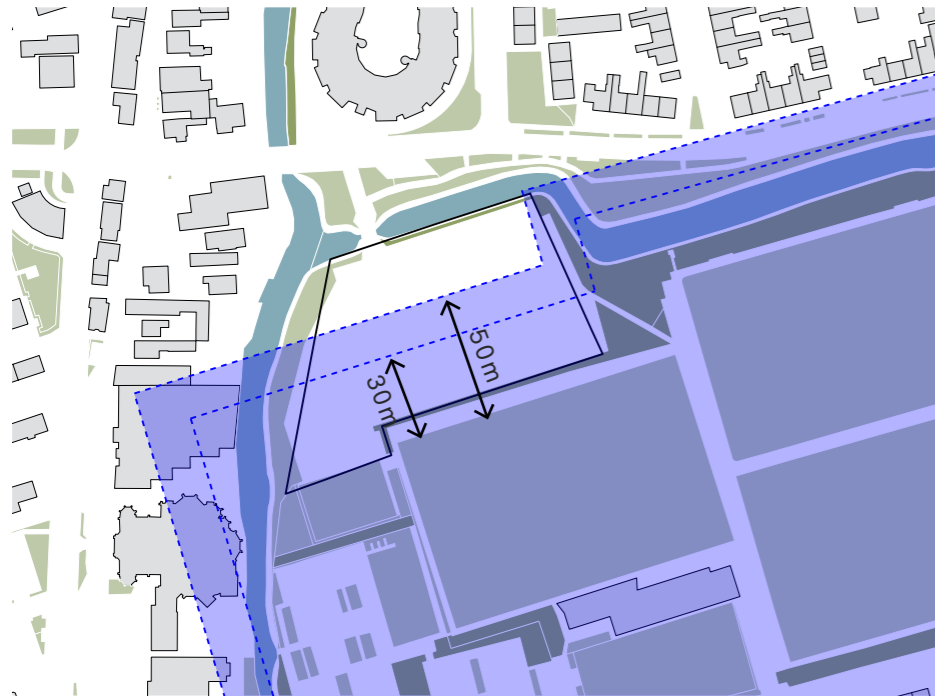


gebouwhoogte

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

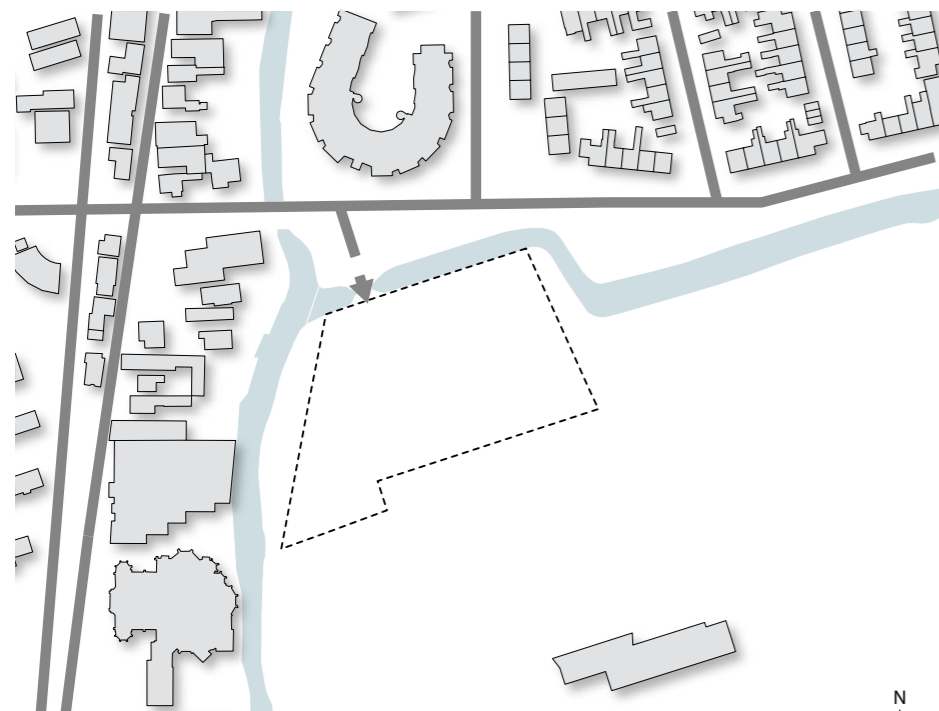
Geluidsgrens bestaand kavel

Er loopt een geluidsgrens van het voetbalveld over het kavel. Binnen deze geluidsgrens mogen er geen woningen gebouwd worden. Deze grens ligt, afhankelijk van de regelgeving, op 30m of 50m van het voetbalveld. Voor het bestaande kavel betekent dit dat meer dan de helft van het kavel niet gebruikt kan worden voor woningbouw.



Logistiek

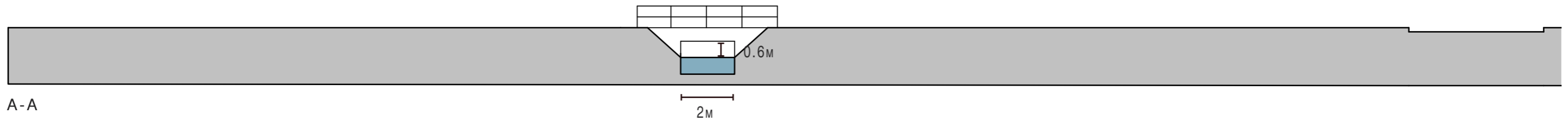
Het bestaande kavel is alleen te bereiken via de bestaande brug aan de noordzijde van het kavel. Dit is de enige straat die langs het kavel loopt. De rest van het kavel wordt omsloten door het voetbalcomplex en de bebouwing aan de westzijde.



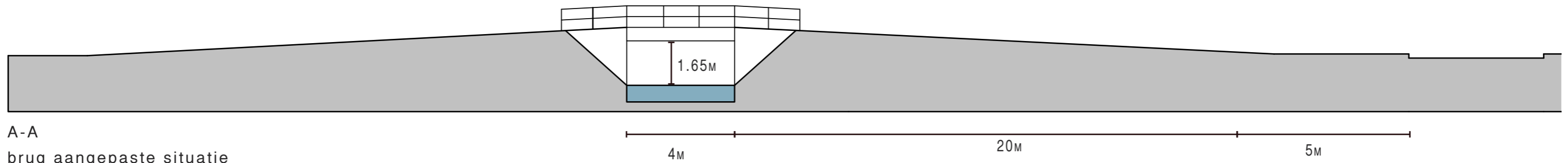
DOORVAARBAARHEID

Het kavel is alleen toegankelijk via de bestaande brug. Gezien het nieuwe programma zal deze brug niet meer voldoen omdat er verschillende verkeersstromen zijn. De brug zal daarom vervangen moeten worden voor twee andere bruggen om de verschillende verkeersstromen aan te kunnen.

Ook wordt er een aanvullende eis gesteld dat de nieuwe brug ondervaarbaar moet zijn. Dit heeft als gevolg dat de brug een stuk hoger wordt en ook een talud krijgt.



A-A
brug huidige situatie



A-A
brug aangepaste situatie



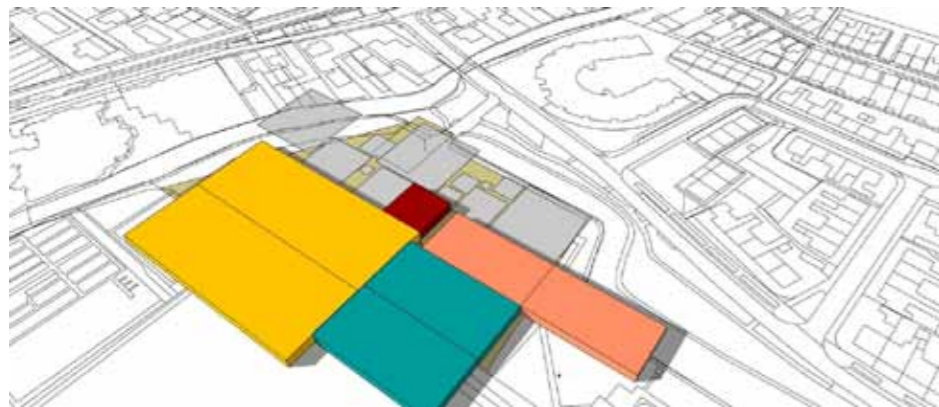


4. STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

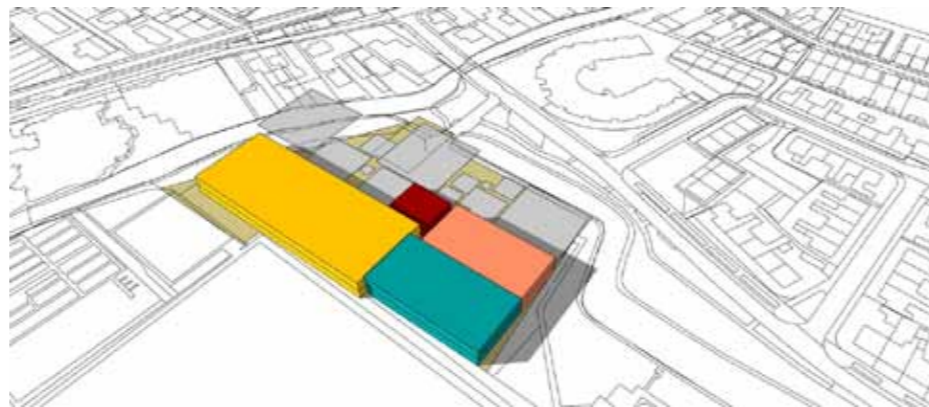
ANALYSE PROGRAMMA VAN EISEN OP LOCATIE

In het pve is er een aanzienlijk ruimtebeslag nodig voor de terreininrichting met schoolpleinen, buitenruimte zorgwoningen en parkeren voor fietsen en auto's. Na aftrek van deze ruimtebehoefte blijft er een deel terrein over dat wel bebouwd kan worden. Onderstaande afbeeldingen zijn een theoretische toetsing, los van functionaliteit, om te verkennen wat het maximale programma op het kavel is bij 1,2,3 of 4 bouwlagen.

1 bouwlaag
overschijding kavel ca. 3000 m²
7100 (bouwwolume)+ 3148 (maaiveld programma) = 10.249 m²



2 bouwlagen
3550 (bouwwolume 2 laags)+ 3148 (maaiveld programma) = 6698 m² -> 97%



2 en 3 bouwlagen
2800 (bouwwolume 2-3 laags)+ 3148 (maaiveld programma) = 5948 m² -> 86%



1 en 4 bouwlagen
2915 (bouwwolume 1 en 4 laags)+ 3148 (maaiveld programma) = 6063 m² -> 87%



2 en 4 bouwlagen
2550 (bouwwolume 2-4 laags)+ 3148 (maaiveld programma) = 5698 m² -> 82%

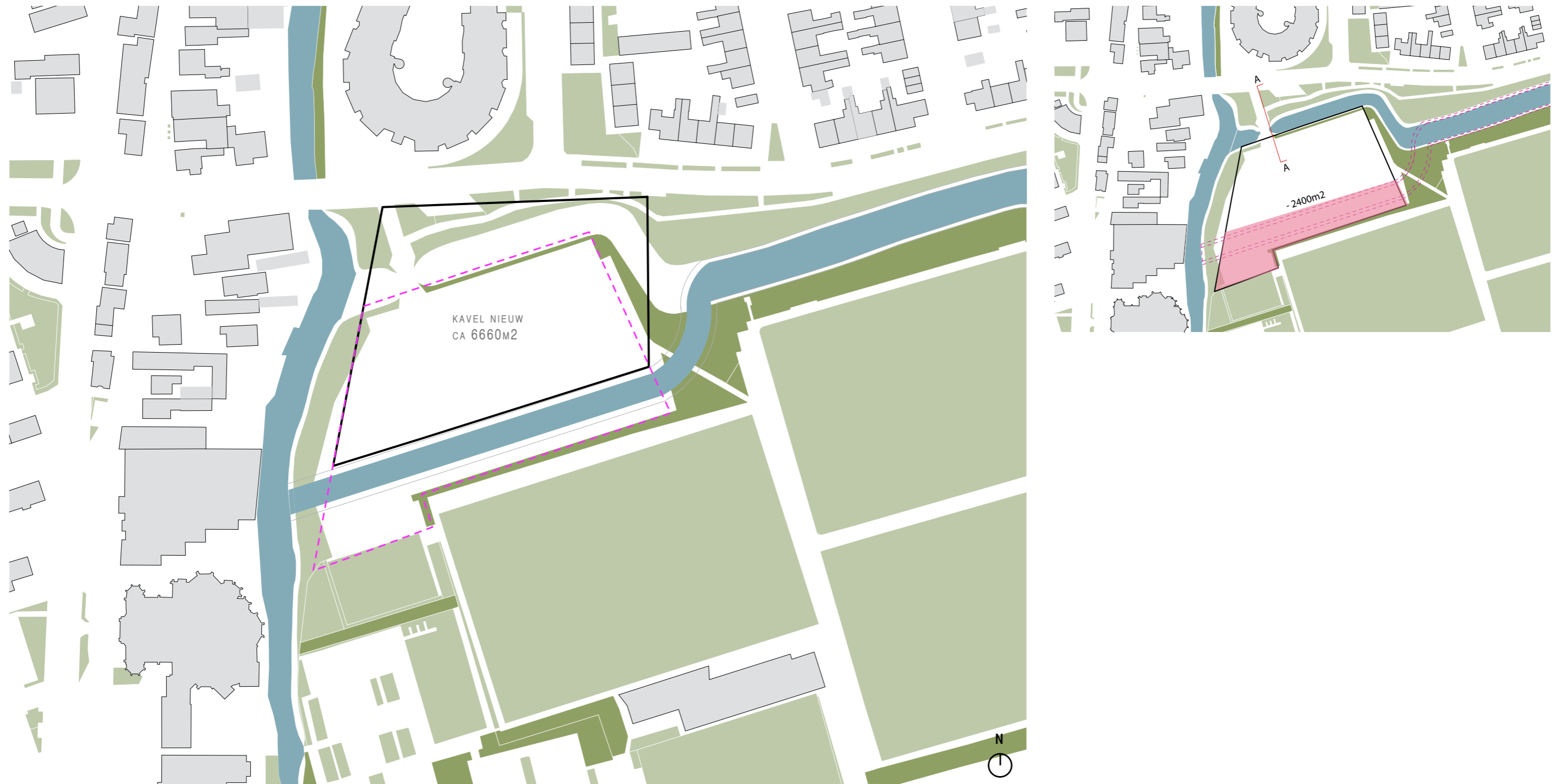


- legenda
- vrije sectorwoningen
 - terreinprogramma
 - zorgwoningen
 - onderwijs
 - KDV

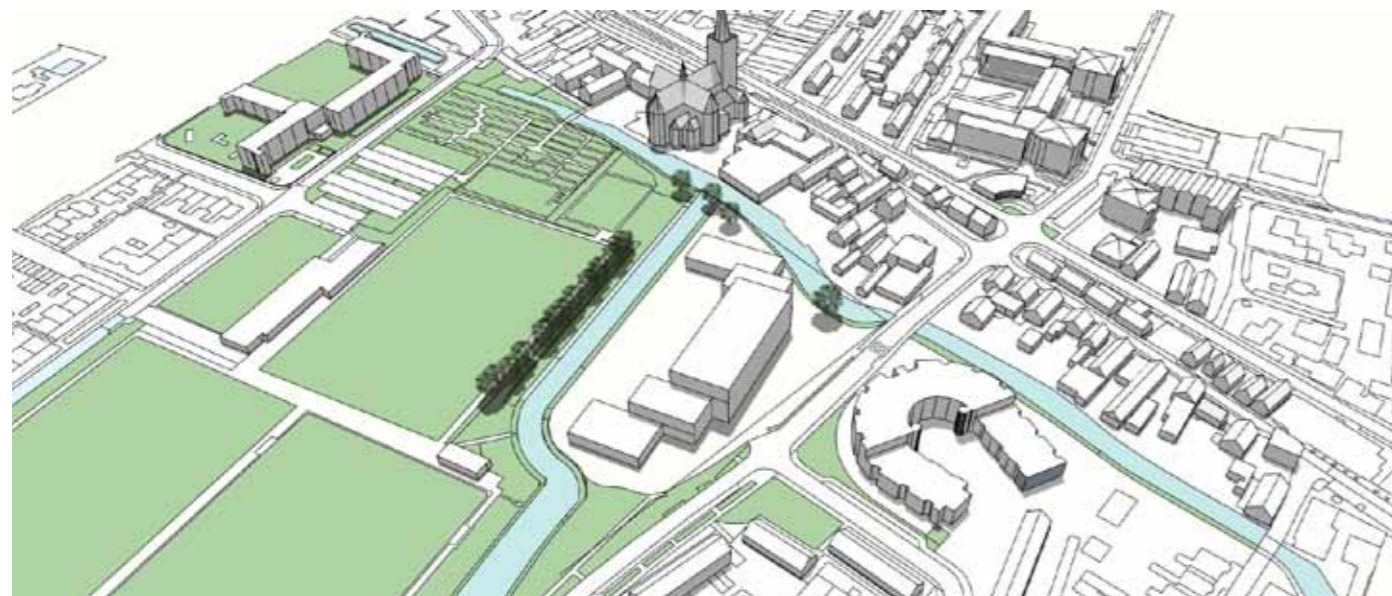
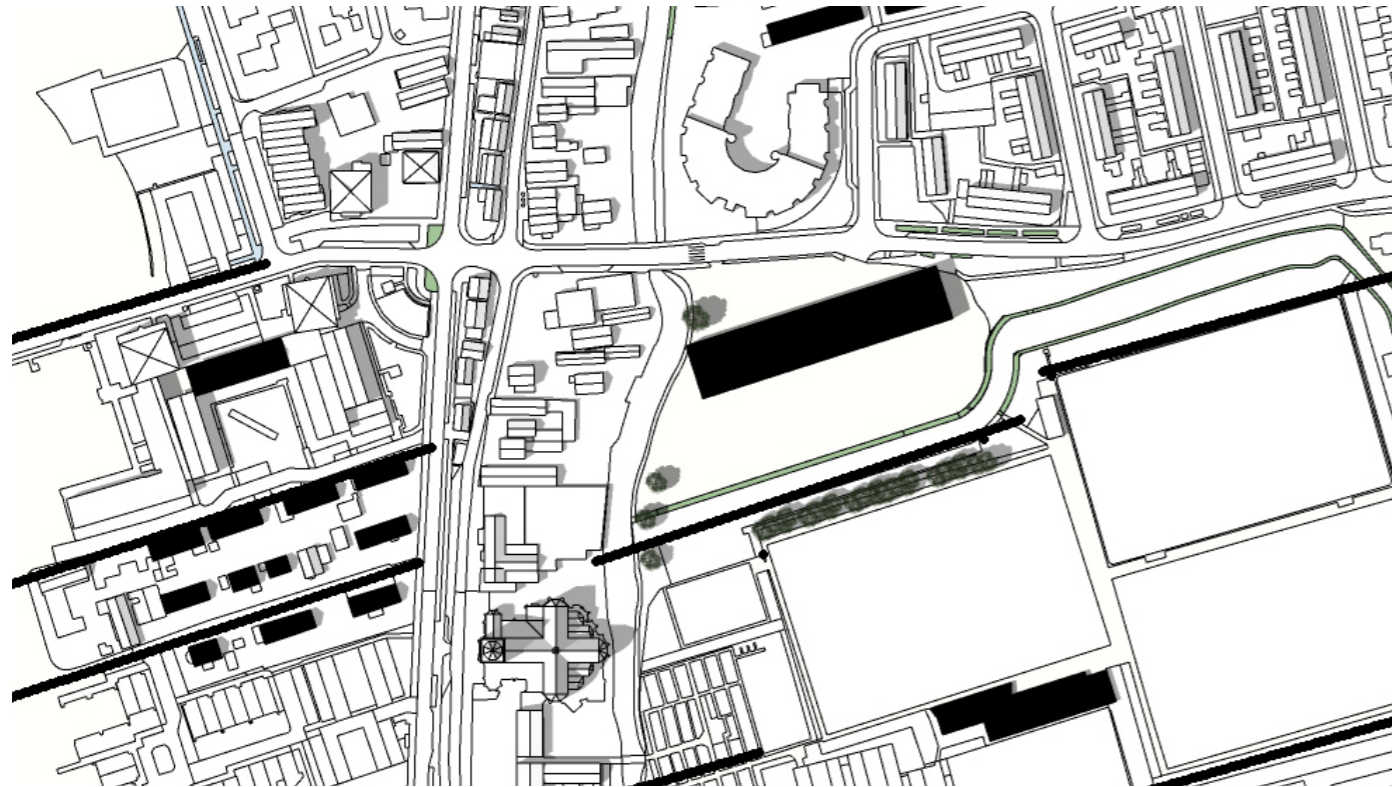
CONCEPT

Watergang nieuw

Door het verleggen van de watergang langs de onderzijde van het kavel wordt deze verbonden met de omgeving en wordt de toegankelijkheid van het kavel verbeterd. Ook is er door het verleggen van het water geen brug meer nodig. Op deze manier ontstaat er ook meer afstand tussen het kavel en de voetbalvelden wat een positief effect heeft op de geluidsbelasting.

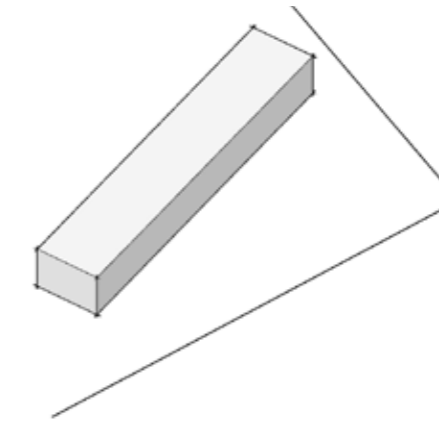


Op het kavel moet er geen anoniem gebouw komen te staan maar een gebouw op maat wat past binnen de structuur van Langedijk. Het langgerekte volume sluit daarom aan op de typische Langedijkse verkavelingstructuur. Ook de geluidscontour van de voetbalvelden draagt bij aan het vormen van het langgerekte volume. Door de grotere kavel kan er ook beter worden voldaan aan de normen voor geluidsoverlast. Op deze manier kan de schakeling van de programma onderdelen ieder een gezicht aan de straat krijgen en er is in deze opzet geen brug nodig. Het driehoekige terrein aan de straatzijde is in te richten als kiss & ride zone voor het IKC.

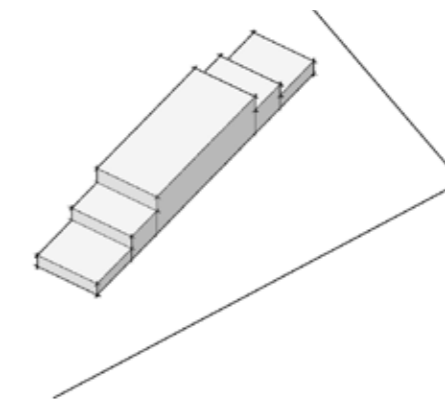


Massa

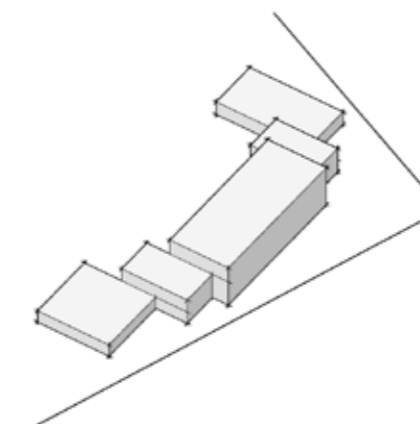
Het programma en kavel lenen zich voor een langgerekt volume. Door het volume aan de uiteinden stapsgewijs naar beneden te laten vertrappen wordt er aangesloten op de aangrenzende bebouwing langs het kavel. Als laatste stap wordt het gebouw naar voren geschoven en geplooid naar het verloop van de kavelgrens.



1. langgestrekt volume



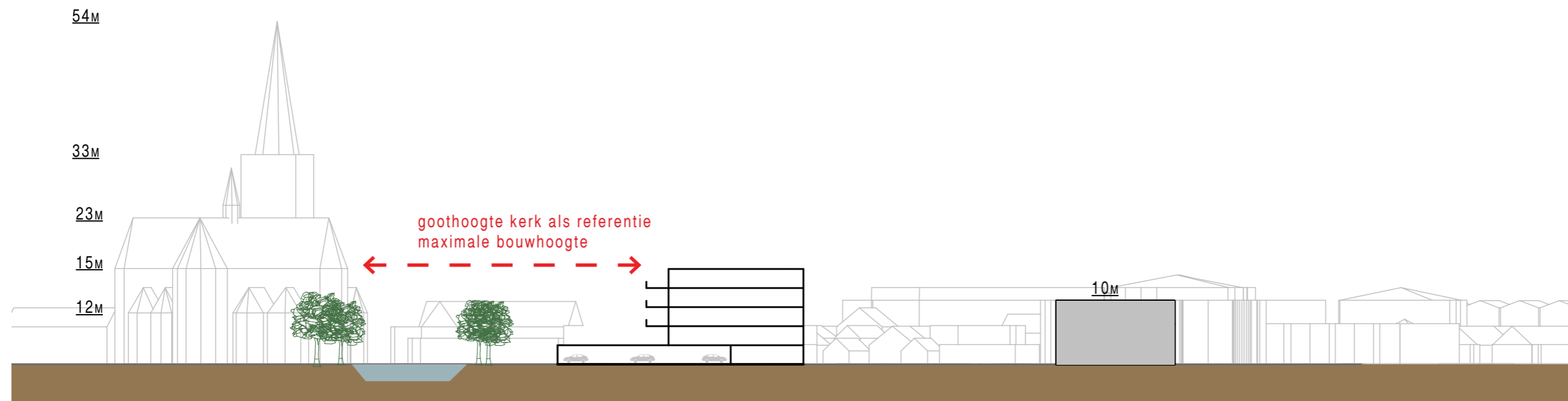
2. volume laten aansluiten op omgeving



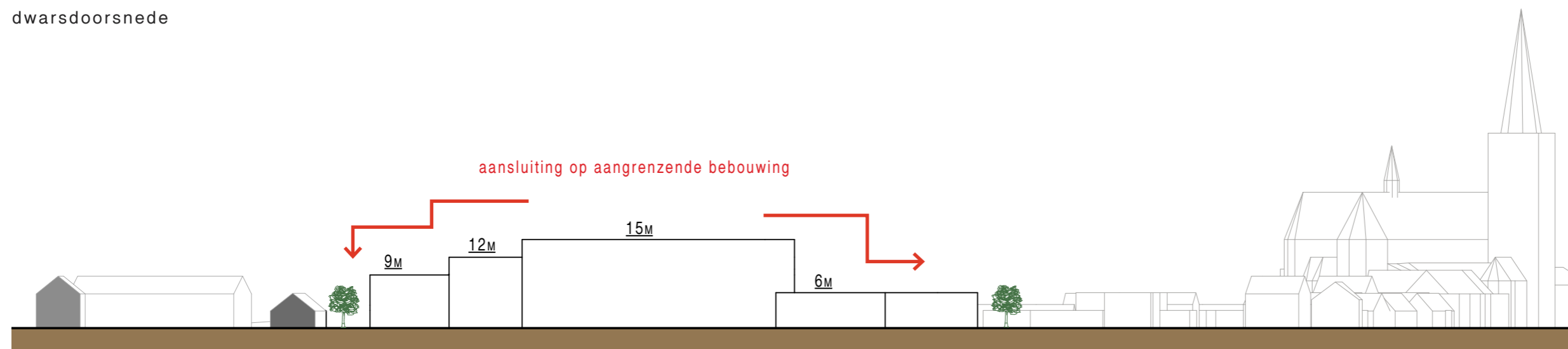
3. volume plooien naar kavelgrens

AANSLUITEN OP CONTEXT

De kerk is een belangrijke landmark in het dorp en is het hoogste gebouw. Om het gebouw niet te laten concurreren met de kerk is er een maximale bebouwingshoogte die afgestemd is op de kerk. Deze grens is gelegd op de goothoogte van het schip van de kerk. Door deze hoogte aan te houden concurreert het nieuwe volume niet met het schip van de kerk.



dwarsdoorsnede

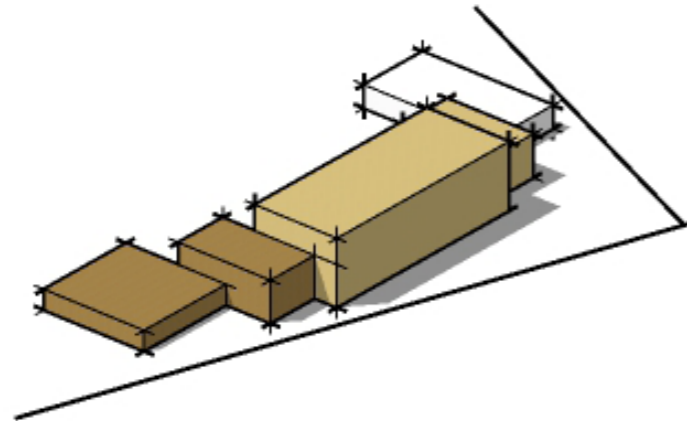
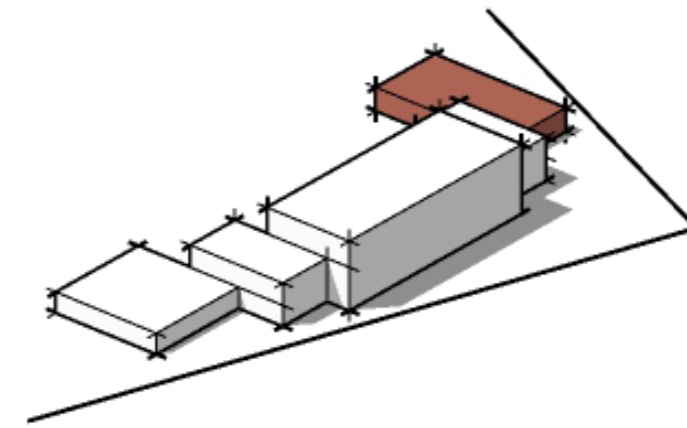
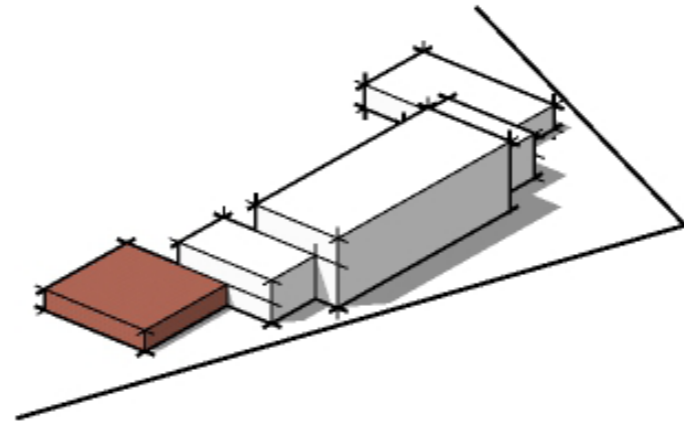


langsdoorsnede

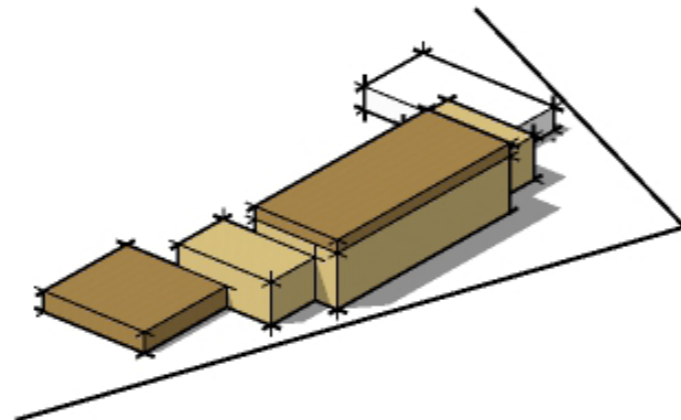
FLEXIBILITEIT PROGRAMMA

Bij de vergelijking van deze varianten speelt ook de afweging mee dat de verschillende programma onderdelen (IKC, zorg, wonen) een andere eis/wens voor de verdiepingshoogte kunnen hebben. Varianten waarbij het programma naast elkaar voorkomt per bouwlaag, zijn dan in het nadeel. Het clusteren van programma in een geheel bouwblok, of over de hele verdieping kennen dat probleem niet.

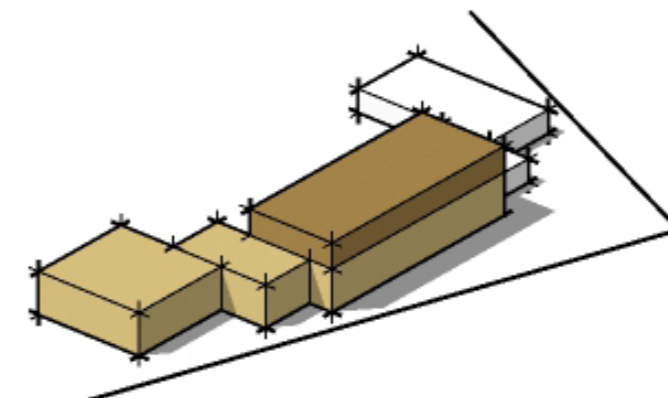
Het onderwijsprogramma is het meest flexibel om te plaatsen. Het IKC met buitenruimte mag namelijk binnen de geluidscontour van het voetbalcomplex gebouwd worden waarbij het IKC bij voorkeur aan de westzijde gesitueerd wil worden. Het programma leent zich daarom het beste voor de lage volumes aan de oost of westzijde.



zorgprogramma in middenvolume in vier bouwlagen.



zorgprogramma in drie bouwlagen met een gedeelte vrije sectorprogramma bovenop.



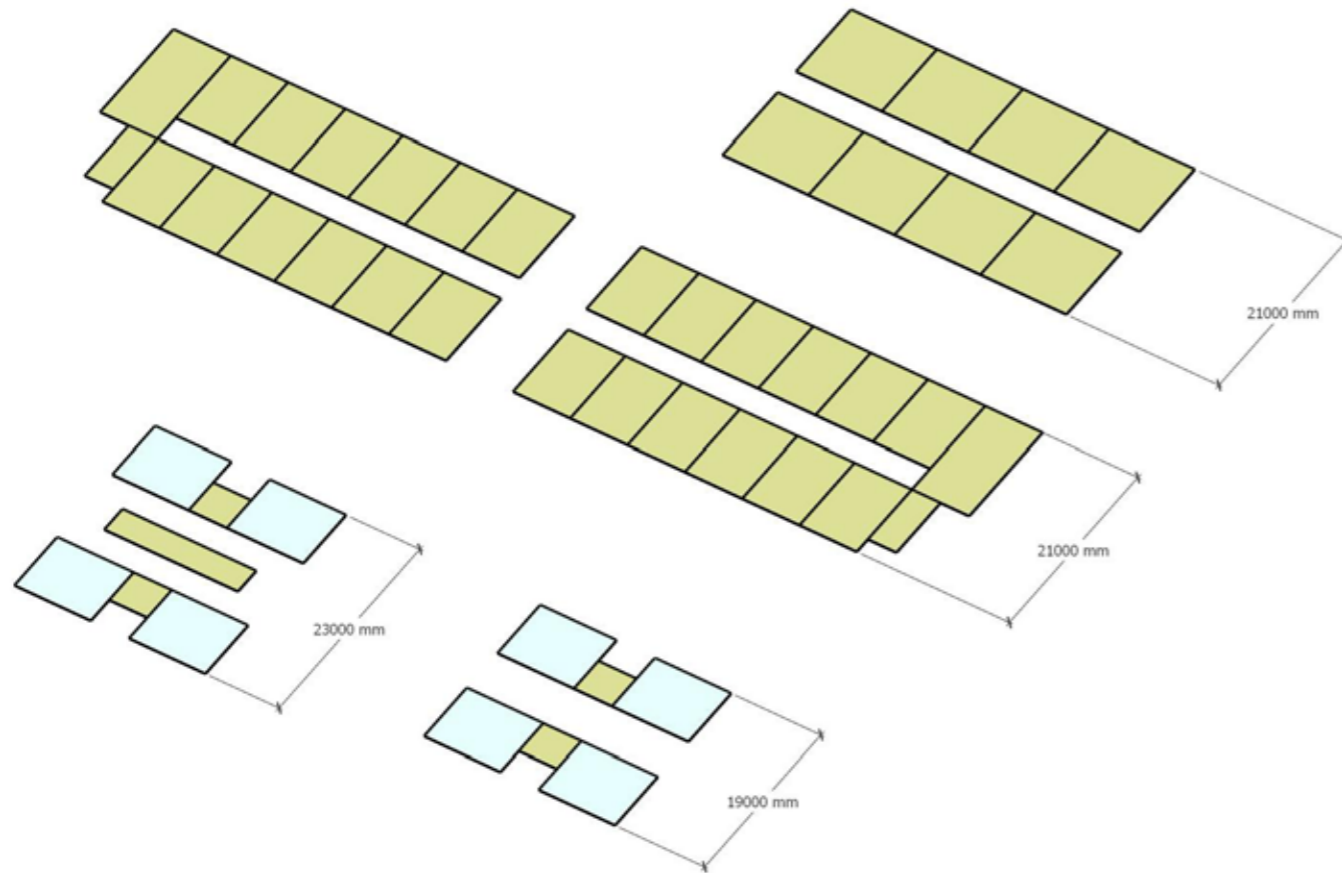
zorgprogramma in twee bouwlagen met gehele vrije sectorprogramma bovenop

- legenda
- IKC
 - vrije sectorwoningen
 - zorgwoningen

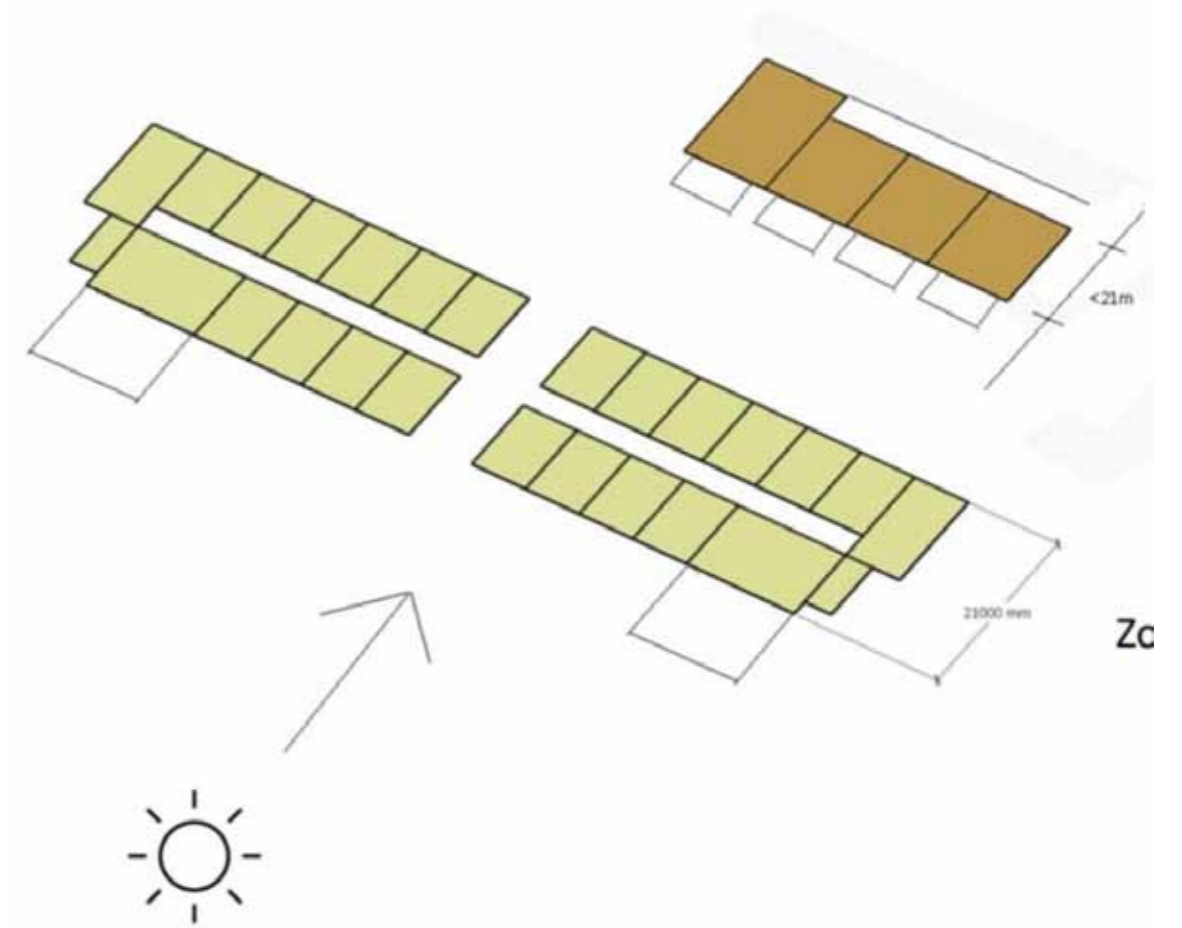
GEBOUWBREEDTE

Het zorgprogramma vraagt om een corridor oplossing waarbij aan weerszijden van de gang zorgunits gesitueerd zijn. Door de opbouw van deze structuur krijgt het gebouw een breedte van ca. 21m. Ook voor het onderwijsprogramma zou een gebouwdiepte tussen de 19,0 en 23,0m prima ruimte bieden voor een functionele indeling met aan weerszijden lokalen en daartussen de nodige flexibiliteit voor leerpleinen of andere ondersteunende functies.

Als er vrije sectorwoningen op het zorgprogramma komen, kan dit op twee manieren gedaan worden. Dit kan gedaan worden met een corridor oplossing, waar aan weerszijde appartementen zitten die ca. 9,5m diep worden. Dit worden appartementen die ca. 65 m² of 95 m² bvo worden afhankelijk van de beukmaat. Wel moet er rekening worden gehouden met het feit dat dit moeilijk indeelbare plattegronden zijn. Zeker de plattegrond van het grotere appartement, omdat ze vanuit één gevel daglicht krijgen. Daarom zijn ze minder geschikt als vrije sectorwoningen. Een andere manier is om een galerij aan de buitenzijde te maken waar aan één zijde appartementen zitten. De appartementen kunnen dan een bepaalde diepte krijgen afhankelijk van hoe groot de appartementen moeten worden.



vrije sectorwoningen op het zorgprogramma met corridor oplossing.



vrije sectorwoningen op het zorgprogramma met galerij oplossing

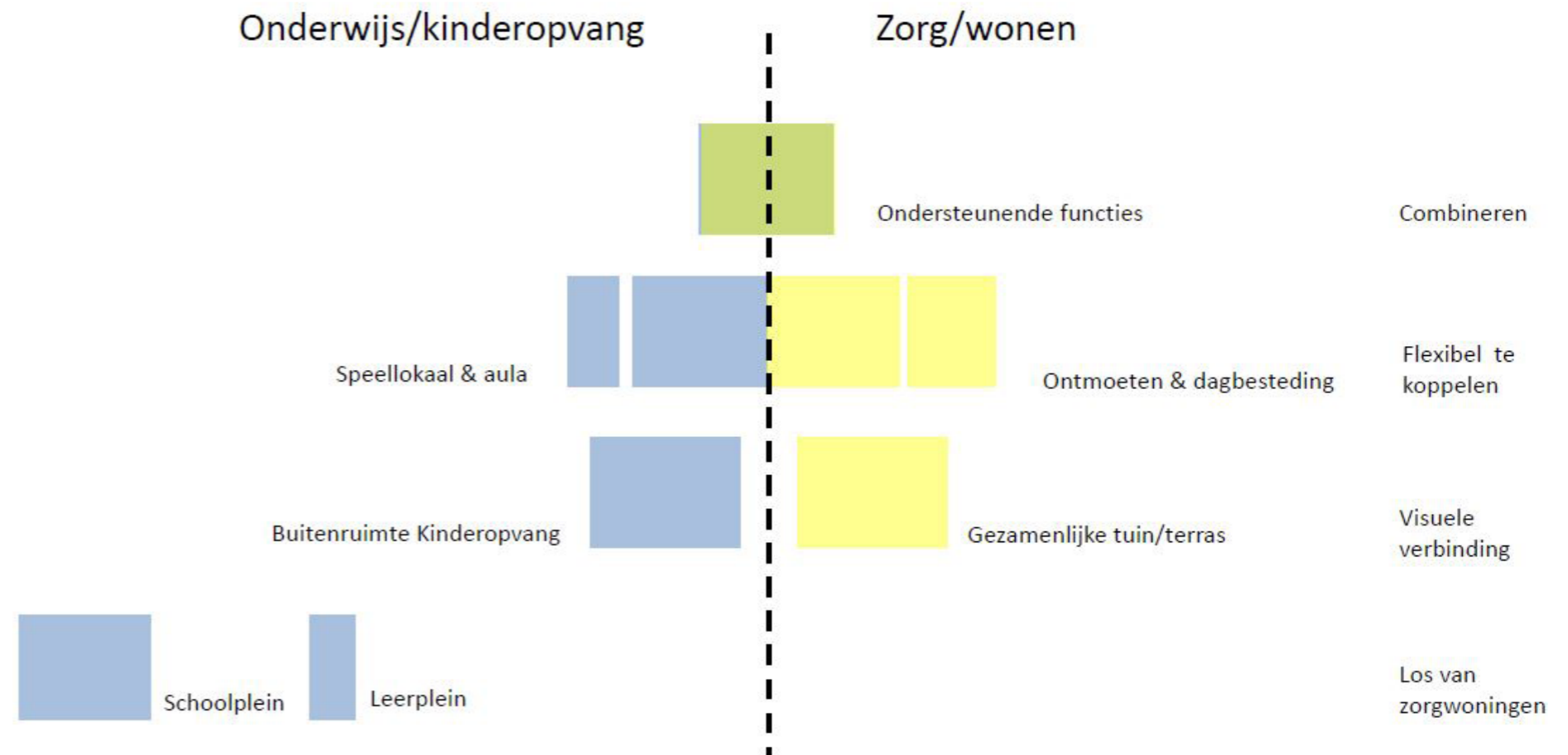
SAMENHANG PROGRAMMA

In dit schema zijn de verschillende programma onderdelen van het IKC en het zorgprogramma naast elkaar gezet en verdeeld in onderstaande categorieën.

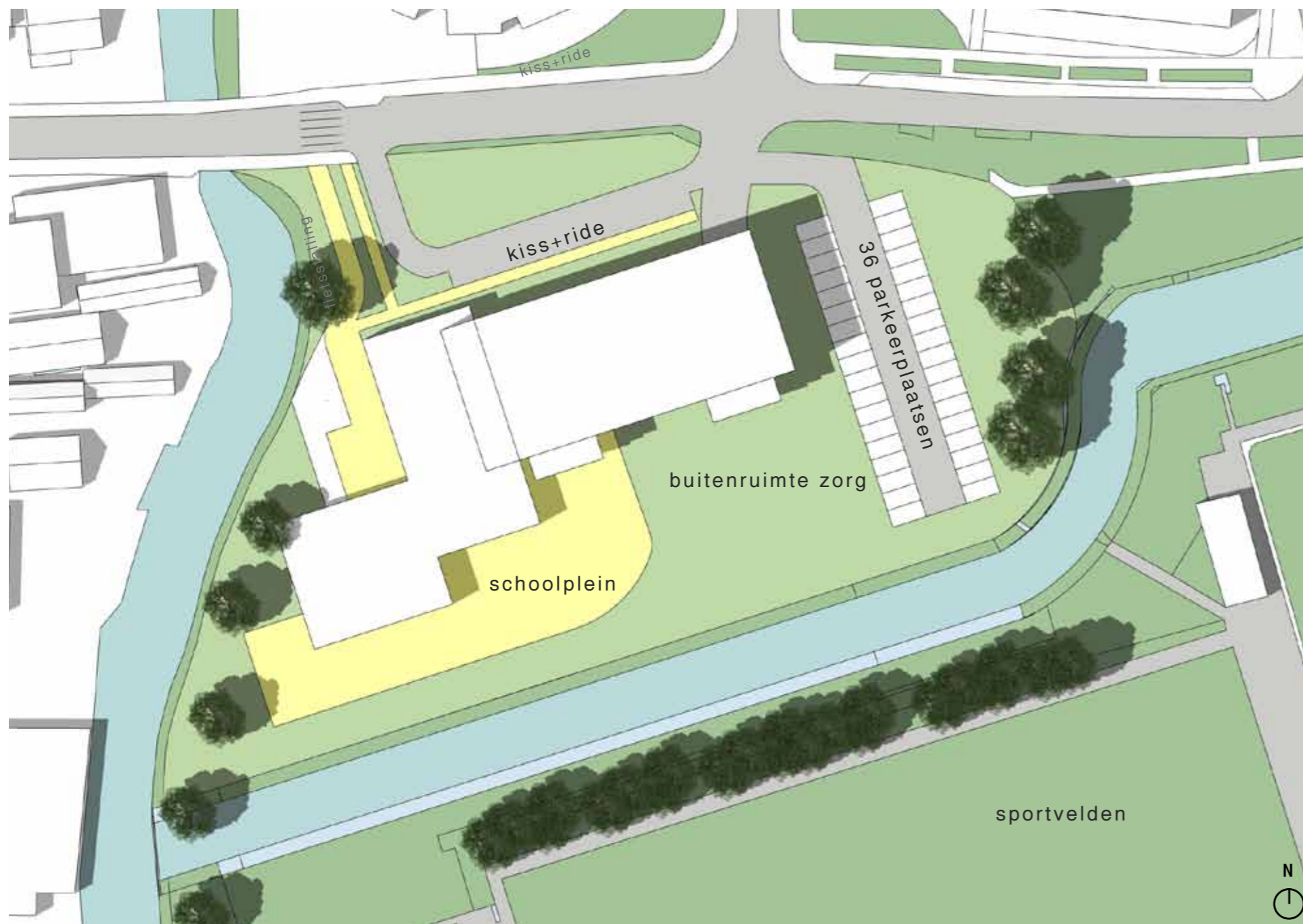
- Combineren
- Flexibel te koppelen
- Visuele verbinding
- Los van zorgwoningen

Het is denkbaar dat de ondersteunende functies van zowel het IKC en het zorgprogramma gecombineerd kunnen worden wat zorgt voor een bepaalde interactie tussen het IKC en het zorgprogramma. Programma onderdelen waar mensen samen komen kunnen een flexibele koppeling krijgen zodat beide programma's flexibel gebruik kunnen maken van de ruimtes.

Een visuele verbinding tussen het gezamenlijke terras van het zorgprogramma en de buitenruimte van de kinderopvang zorgt voor een leuke interactie op afstand. Functies die los gekoppeld kunnen zijn van het zorgprogramma zijn het schoolplein, waar het meeste geluidsoverlast van kan komen, en het leerplein waar de leerlingen geconcentreerd aan het werk moeten.

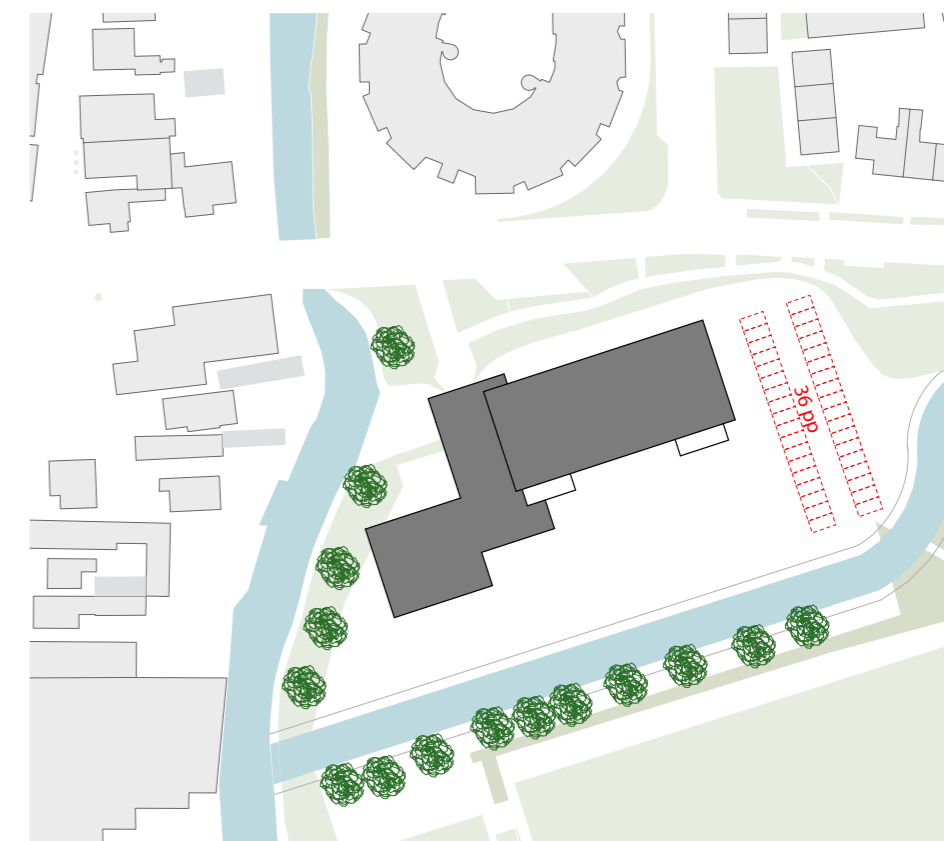


1. STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP ZONDER VRIJE SECTORWONINGEN



parkeren

36 parkeerplekken op maaiveld waarbij er geen vrije sectorwoningen worden gebouwd.





onderwijs+kdv

zorgprogramma

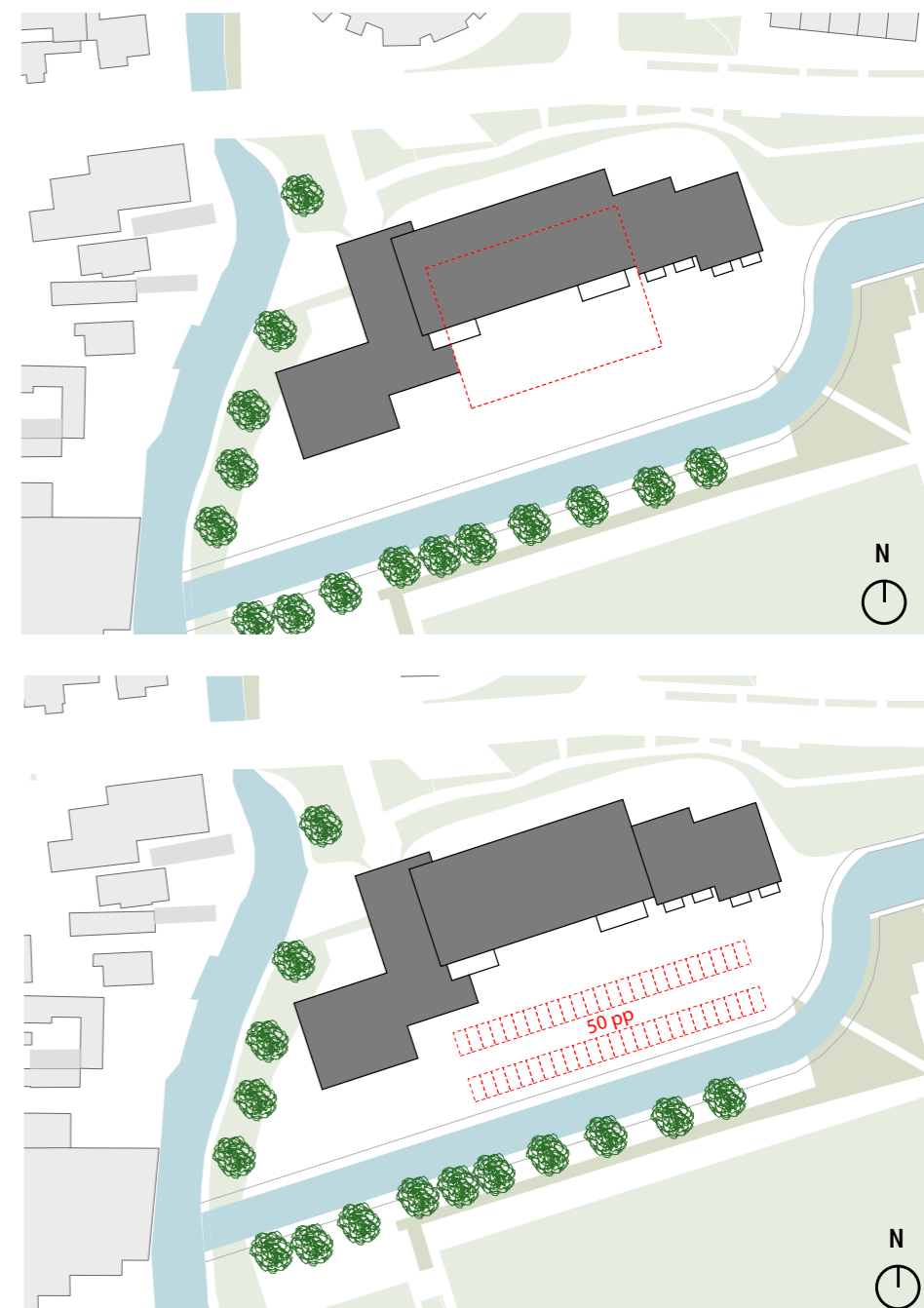


2. STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP MET VRIJE SECTORWONINGEN



Parkeren

50 parkeerplekken in de parkeergarage op de begane grond waardoor er meer vrije maaiveldruimte voor de buitenruimte van het zorgprogramma is en auto's uit het zicht geparkeerd kunnen worden.



Als er geen parkeergarage wordt gemaakt en de parkeerplaatsen op het maaiveld komen, neemt dit teveel ruimte in beslag waardoor er niet genoeg bruikbare maaiveldruimte overblijft voor verblijfsruimten, zoals schoolpleinen en buitenruimte voor het zorgprogramma. Daarom is het noodzakelijk om het parkeren overdekt te maken.



onderwijs+kdv zorgprogramma vrijesector woningen



SAMENVATTING

Op basis van het gegeven programma is een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor het IKOC Langedijk op de locatie van de voormalige Mariaschool aan de Tulpenstraat. In enkele interactieve (online) sessies met betrokken partijen is de benodigde informatie opgehaald en zijn de ambities met elkaar gedeeld.

Hieruit is gebleken dat enkele randvoorwaarden op de locatie veel impact hebben op de kansen en mogelijkheden op deze plek. De voetbalvelden aan de zuidkant zorgen voor geluidsbelasting op de locatie en om overlast voor de (zorg)woningen te voorkomen, is de insteek om voldoende afstand te creëren. De geluidcontour legt een aanzienlijke claim op het beschikbare grondstuk. Het IKC en de buitenruimten zouden wel binnen deze contour kunnen worden gebouwd.

Verleggen watergang

Een andere randvoorwaarde is een goede toegankelijkheid van het kavel. Omdat er sprake is van meerdere functies (onderwijs, zorg en parkeren) ligt het voor de hand om kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals voetgangers en fietsers te scheiden van autoverkeer. In de huidige situatie zou dat verkeer allemaal samen over één brug moeten gaan. Om een veilige(re) situatie te maken, zouden dan twee bruggen gemaakt moeten worden die beide voldoen aan de uitdrukkelijke wens om het water ter plaatse weer doorvaarbaar te maken. Dat is in de huidige situatie niet voldoende mogelijk. Het ruimtebeslag aan de noordkant voor het maken van twee (nieuwe) bruggen met voldoende doorvaarthoogte heeft een grote impact.

Vandaar dat in deze studie de insteek is gekozen om het water te verleggen. Met het verleggen van het water wordt er min of meer “vanzelf” voldoende afstand gemaakt tot de sportvelden en heeft de geluidscontour veel minder invloed op de locatie. Het water maakt immers dan zelf al afstand.

Bebouwing aan Tulpenstraat

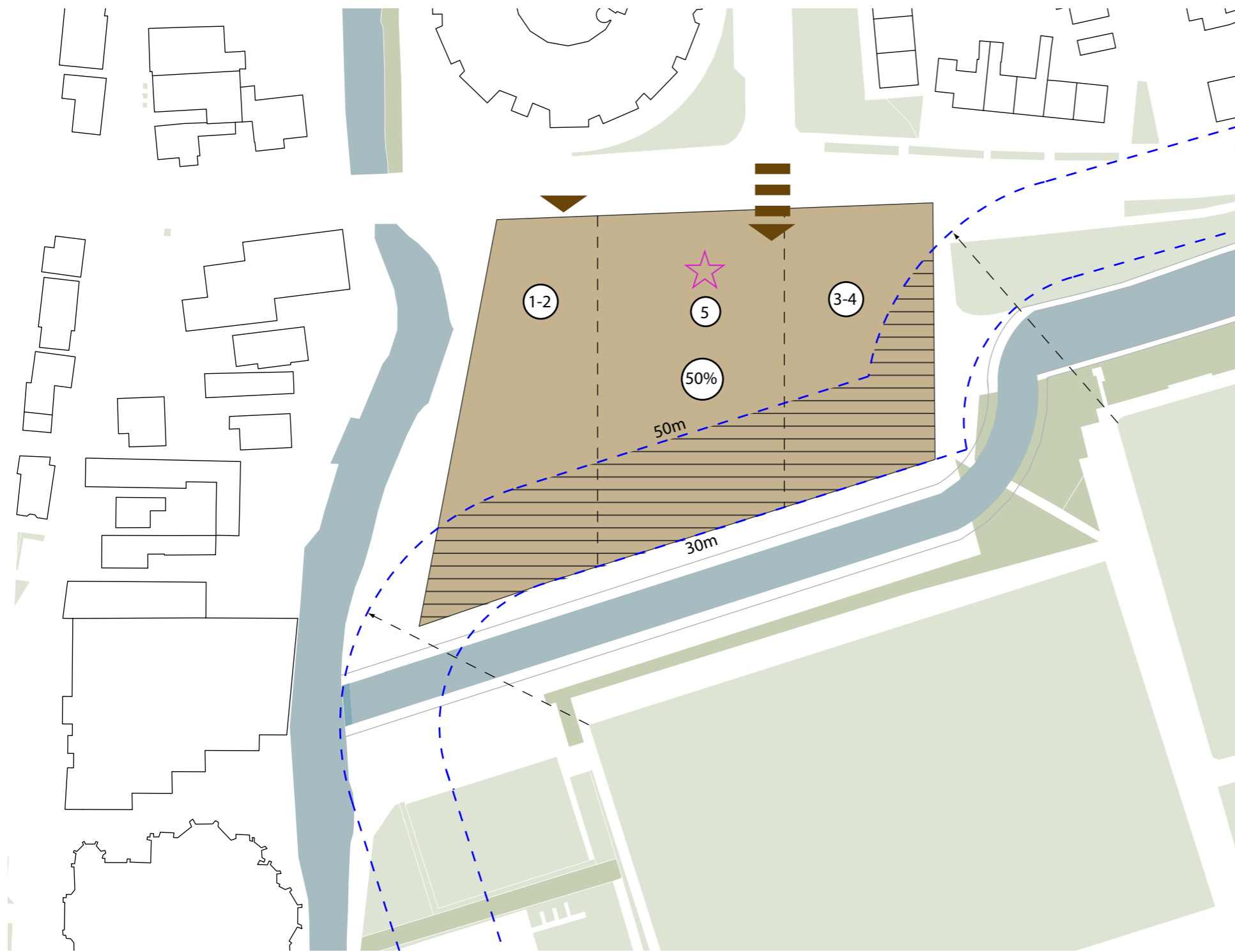
Bovendien verschuift het plangebied naar het noorden en komt dan aan de Tulpenstraat zelf te liggen. De locatie en de gebouwen manifesteren zich dan aan de straat zelf en maken veel meer onderdeel uit van het stedelijk weefsel. Het plangebied is dan geen eiland meer en de gebouwen kunnen op een aantrekkelijker positie worden gebouwd.

Dit concept sluit daarmee goed aan op de visie van het IKOC: **“Wij willen een open leer- en leef community creëren, waarin iedereen, van 0 tot 100, tot zijn recht komt, gezien wordt en aandacht krijgt.”**

Vrije sectorwoningen en gebouwd parkeren

Wat betreft de onderzoeksvraag of de locatie naast het programma van het IKOC ruimte biedt voor aanvullende vrije sectorwoningen, zijn er twee modellen gepresenteerd. Een model zonder vrije sectorwoningen en parkeergarage, en een model met vrije sectorwoningen en parkeergarage. Vanuit deze studie wordt duidelijk dat er vanuit ruimtelijk oogpunt in gebouwmassa en -hoogte in principe ruimte is voor circa 14 appartementen in de vrije sector. Het gevolg is wel dat het parkeren dan in de vorm van gebouwd parkeren moet worden opgelost. Hierdoor wordt de connectie tussen het IKC en de zorg ook minder sterk. Binnen de kaders van een maximale bouwhoogte van circa 15m (5 bouwlagen) en het reserveren van voldoende ruimte voor het schoolplein en buitenruimte voor de zorgwoningen, is de footprint van het gebouw met dit extra programma dermate gegroeid dat er op maaiveld geen ruimte is voor parkeren. De conclusie is dan ook dat de extra vrije sector woningen alleen mogelijk zijn als het parkeren op een andere bebouwde manier wordt opgelost.

Binnen de toekomstige gebruikers van het IKOC Langedijk is veel enthousiasme ontstaan voor het voorliggende concept. De gegeven ruimtelijke kaders van beide varianten bieden voldoende aanknopingspunten voor verdere uitwerking van dit unieke initiatief met behoud van de visie van het IKOC Langedijk.



Legenda

-  entree kavel
-  inrit auto's
-  hoogteaccent
-  maximum bouwlagen
-  maximum bebouwingspercentage

GEEFT RUIIMTE



Van den Berg Architecten B.V.
Het Spoor 100
3994 AL Houten
T +31 88 600 67 40
E info@vandenbergharchitecten.nl
www.vandenbergharchitecten.nl