

CASTRICUM KWALITEITSTEAM GEESTERDUIN

ADVIES Kwaliteitsteam Geesterduin bij de gewijzigde bebouwingsvoorstellen voor het Winkelgebied Geesterduin en het Sociaal-cultureel centrum Nieuw Geesterhage.

29 april 2013

TER INLEIDING

Voor het winkelgebied Geesterduin en het sociaal cultureel centrum Nieuw Geesterhage zijn gewijzigde bebouwingsvoorstellen aan de gemeente voorgelegd. De eerder ontwikkelde voorstellen bleken niet economisch uitvoerbaar te zijn.

Tussen het Kwaliteitsteam Geesterduin en initiatiefnemers / architecten heeft tussentijds overleg plaatsgevonden over aanpassingsvoorstellen. Ten behoeve van de besluitvorming door B&W worden in dit advies de uiteindelijke voorstellen in relatie met de Ontwikkelingsvisie Geesterduin en het Beeldkwaliteitplan Geesterduingebied beoordeeld. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende documenten :

- Schetsplan Winkelgebied en woningen, VVKH Architecten, februari 2013
- Aangepast stedenbouwkundig plan, BB Architecten, maart 2013

In de thans opgestelde plannen is bij beide projecten veel minder dan voorheen dubbel grondgebruik toegepast: het ondergronds parkeren is geheel komen te vervallen en voor gestapeld wonen is het programma aanzienlijk beperkt. Handhaving van het tankstation aan de Soomerwegh legt eveneens een beperking op aan de ruimte voor uitbreiding van woningen en centrumbebouwing.

Bij de beoordeling van de gewijzigde plannen kan er - nog steeds - van worden uitgegaan dat de thans niet benutte programmatische en ruimtelijke potenties in de toekomst alsnog benut kunnen gaan worden. Het thans beoogde programma kan worden gezien als een eerste fase van (her-) ontwikkeling en uitbreiding van het winkelgebied welk de realisatie van vervolgfases niet in de weg mag staan. Daarbij gaat het in het bijzonder om:

- Het Ontwikkelingsgebied Soomerwegh (winkels, voorzieningen , woningen en ondergronds parkeren); de gerealiseerde verlegging en herprofilering van de Soomerwegh had ten doel de functionaliteit, commercialiteit en beeldkwaliteit aan de meest in het oog springende zijde van Geesterduin te verbeteren en te benutten. Deze potenties blijven voorshands ongebruikt.
- Het bestaande centrumparkeerterrein langs de Geesterduinweg (woningen, voorzieningen en ondergrondsparkeren); de hier oorspronkelijk beoogde pleinruimte, tevens uitloopgebied voor het winkelcentrum, kan bij het thans voorgestelde parkeerprogramma op maaiveld niet worden gerealiseerd.

TOETSING AAN ONTWIKKELINGSVISIE EN BEELDKWALITEITPLAN

ALGHELE VERBETERING VAN DE PRESENTATIE NAAR DE OMGEVING

VVKH Architecten

Richtlijn: Omkader het centrumgebied met een duidelijke rand; markeer de entrees.

Beoordeling: Plan voldoet.

Richtlijn: Ontwikkel de zijde van de Soomerwegh tot een nieuwe voorkant van het centrumgebied

Beoordeling: Gezien de handhaving van het benzinestation wordt een algehele verbetering van de presentatie aan de zijde van de Soomerwegh slechts ten dele bereikt; het is gewenst de verdere ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering te verkennen na een eventueel toekomstig vertrek van het benzinestation.

BB Architecten

Richtlijn: Betrek Nieuw Geesterhage door oriëntatie en frontvorming op het winkelgebied.

Beoordeling: Plan voldoet voor wat betreft de positionering van alle centrumfuncties (winkels, sociaal-culturele functies en woningen) rond het parkeerplein.

INTENSIVERING VAN HET RUIMTEGEBRUIK

Richtlijn: Streef zoveel mogelijk naar dubbel grondgebruik.

Beoordeling: Plan voldoet niet.

Richtlijn: Voeg bouwvolume toe langs de Soomerwegh en de Geesterduinweg ten behoeve van nieuwe functies.

Beoordeling: Plan voldoet.

VERSTERKING VAN DE SAMENHANG MET DE OMGEVING

Richtlijn: Voeg nieuwe verbindingen met de omgeving toe.

Beoordeling: Plan voldoet.

VERSTERKING VAN DE SAMENHANG BINNEN HET CENTRUMGEBIED

Richtlijn: Verbind waardevolle accenten tot een samenhangend en aantrekkelijk centrumgebied.

Beoordeling: De bestaande structuur van winkelstraten en drie toegangen in het winkelgebied is niet gewijzigd maar voldoet te samen met het nieuw aan te leggen verblijfsgebied tussen winkels en woningen. Aandacht dient nog te worden gegeven aan de samenhang tussen de omgeving van het gemeentehuis en het verblijfsgebied in de rest van het centrum.

OPHEFFEN VAN RUIMTELIJKE EN VERKEERSBARRIERES; VEILIGHEID

Richtlijn: Doorgaand verkeer dient te worden vermeden; de hoofdontsluiting van het parkeerterrein vindt bij voorkeur plaats via de Smeetslaan.

Beoordeling: Autoverkeer vanaf de Soomerwegh passeert het plein voor Nieuw Geesterhage en vormt daardoor een barrière voor (wild) overstekende voetgangers en (veel) fietsers. De verkeersbelasting op deze toegang tot het centrum parkeren dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Richtlijn: Meng zo min mogelijk langzaam verkeer (voetgangers , fietsers) en autoverkeer.

Beoordeling: Plan voldoet met name door de aanleg van een vrij liggend fietspad gescheiden van het centumparkeren.

EVENWICHTIGE VERDELING VAN HET PARKEREN ROND HET CENTRUM

Richtlijn: Streef naar de aanleg van parkeervoorzieningen ondergronds of op een parkeerdak

Beoordeling: Voldoet niet; het parkeren is grotendeels geconcentreerd aan de oostzijde van het centrumgebied. Deze onevenwichtigheid kan worden gecorrigeerd bij eventueel toekomstige uitbreidingen aan de oost en de westzijde van het centrum indien daarbij alsnog ondergronds parkeren wordt gerealiseerd.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

In de sterk versoberde plannen worden op een eenvoudige manier de benodigde stedenbouwkundige doelen gehaald. Zie voorgaande beoordelingen. Niettemin wil het kwaliteitsteam voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing pleiten voor het meer vasthouden aan de oorspronkelijke ideeën en uitgangspunten, ondanks de gewenste soberheid. Voor het totale plan geldt dat in de verdere uitwerking nog veel mogelijk is wanneer architect en opdrachtgever zich in dit commentaar herkennen.

VVKH Architecten

Richtlijnen uit voorgaand overleg:

- De pleinrandbebouwing is een zorgvuldige compositie van ononderbroken, gestrekte of gebogen bebouwingswanden (tot 4 lagen) in combinatie met hogere bebouwingsaccenten tot 6 lagen en een "zacht" silhouet.
- De oriëntatie en het uitzicht van de woningen (winkeldak) vraagt bijzondere aandacht.

Beoordeling: positief aan het plan is dat met de toevoeging van een paar volumes er toch een sfeer wordt gemaakt bij de entree tot het plein. De verhoudingen van de volumes zijn goed en staan "met alle benen" op de grond. De positie van het torentje is goed gekozen; de hoogte ervan (7 i.p.v. 6 lagen) voegt zich goed in dit totaalbeeld. Wat beter kan is de schaal van het gebouw: nog teveel een stapeling van dezelfde lagen met plat dak. Het zou kleinschaliger, speelser, meer dorps uitgewerkt kunnen worden. In het eerste ontwerp was dit meer het geval; ook met een beperkter budget moet het mogelijk zijn vanuit een andere houding te ontwerpen.

Voor het langgerekte blokje geldt hetzelfde: meer afwisseling is op veel manieren mogelijk. Zie referentie project Zwarte Hond. Ondanks de grotere schaal en grotere hoogte is dit plan een goed voorbeeld door zijn afwisseling in hoogte, een spel met kappen en om het eigentijds maken alles in één kleur. De balkons bij deze woningen zijn op het plein gericht, dat wil zeggen minder gunstig georiënteerd (oost-zuidoost). Het verdient aanbeveling de hogere galerijen aan de westzijde verblijfskwaliteit te geven. De met de kleur groen gesuggereerde verblijfszone op het winkeldak dient nader te worden uitgewerkt; in feite geldt dat voor het gehele winkeldak waarvan de beeldkwaliteit ten behoeve van de erop georiënteerde woningen nadere aandacht behoeft.

De vernieuwing van de Soomerwegh ziet er goed uit maar behoeft een duidelijker toelichting.

Akkoord indien er bedoeld wordt dat de gevel semi-transparant wordt verhoogd met ruimte voor reclame.

BB architecten

Positief is bij dit plan dat het programma voor het cultuurhuis min of meer gehandhaafd is maar op maar op een heel andere manier georganiseerd. Daarmee voegt het zich betere in de buurt, met lagere volumes en een flinke afwisseling. Positief is ook het aan de kop van het plein ontworpen woonblokje waar gezocht is naar ritmes en afwisseling; graag ook in de materiaalkeuze doorzetten. Het tweede woonblokje is in de thans voorgestelde ligging goed gesitueerd: het vormt mede een plein, een intiemere hoek op de zon. Bij dit blok is de afwisseling evenwel minder uitgewerkt en kan het bij VVKH gegeven commentaar ten aanzien van de pleinbebouwing worden herhaald. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking is nog wel de ligging van de grondgebonden woningen direct naast de hogere appartementen (privacy , bezonning).

KWALITEITSTEAM GEESTERDUIN

Maarten Min Harm Zeedijk