



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP DE PLANTAGE, BRIELLE UITGANGSPUNTENNOTITIE

RHO ADVISEURS



1. INLEIDING

AANLEIDING

Careyn heeft de wens om het bestaande, verouderde verpleeghuis “Careyn De Plantage” in Brielle te vervangen met nieuwbouw. De beoogde locatie van de nieuwbouw van het verpleeghuis is op een grotendeels onbebouwd stuk grond, momenteel in gebruik als dierenweide, ten noorden van het huidige verpleeghuis. Door deze aanpak is het mogelijk om het bestaande verpleeghuis in gebruik te houden tijdens de bouw van het nieuwe verpleeghuis.

Nadat de huidige bewoners zijn verhuisd naar de nieuwbouw en het nieuwe verpleeghuis in gebruik is genomen, kan het oude verpleeghuis aan de zuidzijde van het plangebied gesloopt worden. Hiermee komt er ruimte vrij op de locatie van Careyn Plantage om woningbouw te ontwikkelen. De beoogde toekomstige invulling van deze vrijkomende gronden bestaat uit 120 woningen.

In deze notitie worden de kaders beschreven die gelden voor de ontwikkeling van het plangebied. Een eerste stap richting het bestemmingsplan is deze notitie met stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking. De objectieve criteria worden in het bestemmingsplan opgenomen.

SCHETSONTWERP

Onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een schetsontwerp. Op basis van diverse adviezen van specialisten, het uitvoeren van berekeningen, informatiesessies met belanghebbenden (bewoners, werknemers en omwonenden) zijn varianten voorgelegd en verder uitwerkt in één voorkeursmodel dat vervolgens heeft dat geresulteerd in een schetsontwerp.

Het schetsontwerp laat zien hoe het toekomstige eindbeeld eruit kan zien, rekening houdend met de gedefinieerde randvoorwaarden. De status van het schetsontwerp is dat deze de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling definieert. Het laat dus niet het stedenbouwkundige eindbeeld zien, maar wel één van de mogelijke uitkomsten. De bedoeling is dat met dit plan kan worden gerekend aan de financiële haalbaarheid en dat dit plan de (ruimtelijke) kaders vastlegt voor het op te stellen bestemmingsplan. Nadat deze kaders zijn vastgelegd zal aan een architect worden gevraagd om het zorggebouw, binnen deze stedenbouwkundige kaders, verder vorm te geven. Tevens zal een marktpartij worden gezocht die het deel met de woongebouwen zal ontwikkelen. Natuurlijk zullen deze kaders daarbij een belangrijke rol spelen.

DE PLANTAGE

De locatie van verpleeghuis 'Careyn De Plantage' ligt buiten de vesting. Rondom de locatie liggen de woonwijken Nieuwland (zuid) en De Plantage (west). Aan de westzijde van de locatie ligt het Spui. Direct aangrenzend tussen het huidige gebouw van het verpleeghuis en de N218 staat een appartementencomplex met ouderenwoningen. Aan de zuidzijde ligt een parkeerterrein, welke wordt gebruikt door zowel de bewoners van de appartementen als door de bezoekers van de plantage.

De ontwikkelingslocatie bestaat uit de locatie van het huidige verpleeghuis en de 'dierenweide'. De dierenweide heeft een omvang van circa 6.000 m². De locatie is ingetogen en introvert. Het verpleeghuis kent langs het Spui enkele mooie buitenplekken. Het huidige gebouw kent een amorfe opbouw die typisch is voor een verzorgingshuis uit deze bouwtijd. Inmiddels is het verzorgingshuis op verschillende momenten uitgebreid. Het huidige zorgcomplex heeft daardoor een vloeroppervlak van circa 13.000 m².

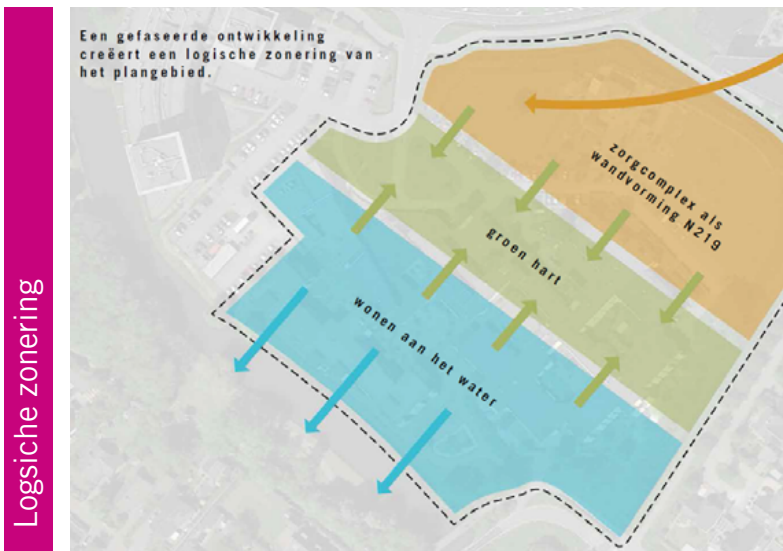
Aan de zuidzijde heeft het huidige terrein een calamiteitenontsluiting op de Johan H. Beenlaan/Hossenbosdijk. Aan de zuidoostzijde ligt de wijk Nieuwland met woningen langs de Wielingen en Krammer. Ten noordoosten staat de Geuzenstaete, een kantoorgebouw in drie lagen.

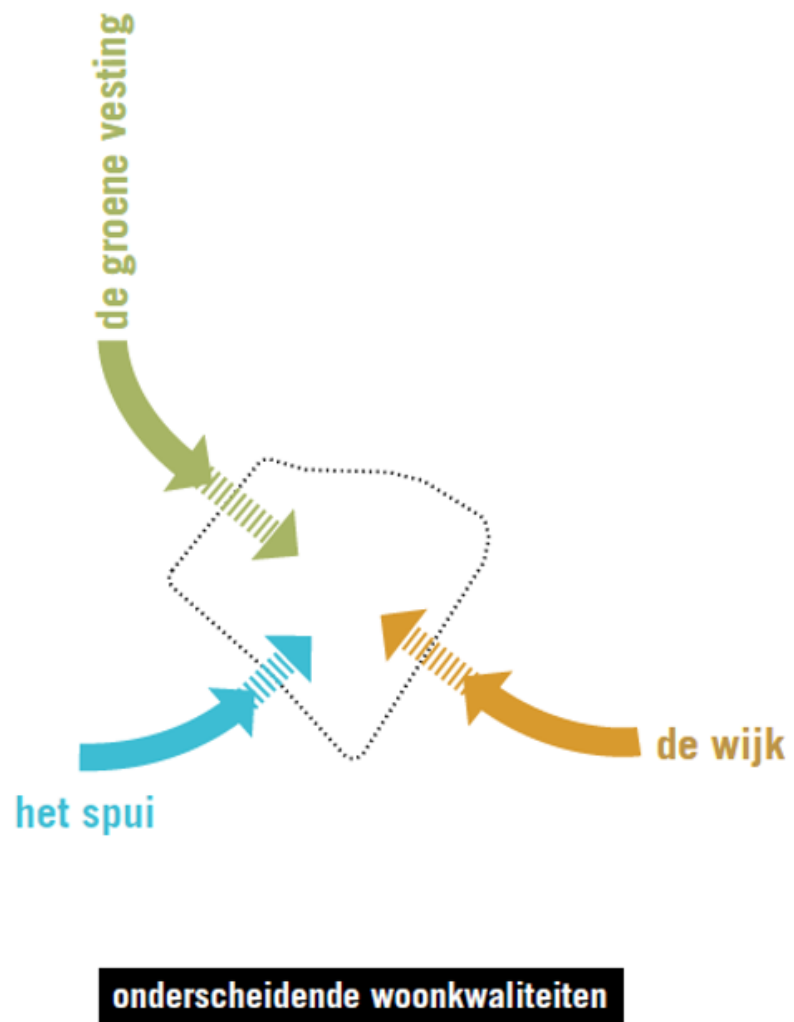


ANALYSE

Het plangebied toont een besloten terrein met een onduidelijke entree. Wanneer je de locatie bezoekt als voorbijganger voelt het terrein ontoegankelijk en kil aan. Langs de N218 is veel groen en water. Ook zijn er veel grote gebouwen. De dichtbijgelegen vesting is van grote cultuurhistorische waarde. Langs het Spui is opnieuw het groene karakter van de omgeving te zien met een fietspad aan de zuidzijde. Aan de andere zijde ligt woonwijk Nieuwland met groene pleintjes en smalle straten.

Uit de analyse zijn drie uitgangspunten opgesteld. Het eerste uitgangspunt is dat de randen van het terrein aansluiten op de omgeving. Een groene rand langs de N218, het behoud van de waterkwaliteit langs het Spui en de aansluiting op het bijzondere woonmilieu van wijk Nieuwland. Het tweede uitgangspunt is een open groen hart in het midden van het terrein. Het derde uitgangspunt is dat het terrein toegankelijker wordt en openbaar is voor de omgeving.





SFEREN PLANLOCATIE

Plangebied



N218



Spui



Vesting



2. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN

De stedenbouwkundige opzet is indicatief: zo zou het er uit kunnen gaan zien. De opzet is gemaakt om te kunnen rekenen, aan te geven welke ruimtelijke kwaliteit wordt voorgestaan en welke uitgangspunten vastgelegd moeten worden. Daarbij zijn een aantal uitgangspunten voor het gehele terrein in acht genomen:

- Er is gekeken naar inpassing van bestaande zichtlijnen/ relatie en rekening gehouden met omliggende bebouwing;
- Rondom het gehele terrein liggen nu groene en blauwe randen die in het ontwerp worden ingepast en versterkt. Bestaande bomen zullen worden ingepast;
- Het ontwerp gaat uit van een 'campus' opzet. Door deze opzet ontstaat een groene buurt met veel mogelijkheden tot rondwandelen en een groene door-adering van het plangebied;
- De opzet gaat uit van een driedeling van het terrein. Op het noordelijk deel komt het nieuwe zorggebouw, in het midden het groene hart en aan de zuidzijde woningbouw.

Voor het zorggebouw zijn de volgende uitgangspunten van belang:

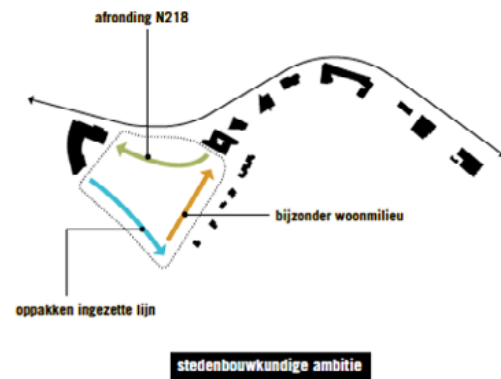
- Het gebouw wordt geplaatst naast het huidige zorgcomplex (zodat de bewoners maar 1 keer hoeven te verhuizen);

- korte loopafstanden binnen het gebouw, hierbij is gezocht naar een 'omloop' in de opzet van het gebouw;
- twee groene binnenruimten en een (dichte, geluidsluwe) wand aan de noordzijde met uitzicht op vesting;
- groen en water langs de provinciale weg en directe ligging aan een groen hart (midden in het plangebied);
- voldoende ruimte voor logistiek en parkeren waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van aanwezige ontsluitingsmogelijkheden.

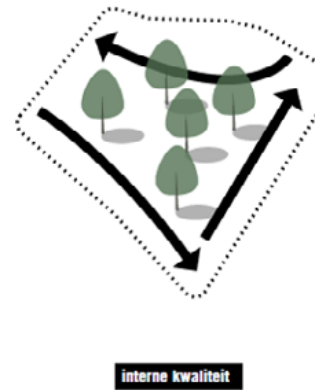
Voor het woondeel zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- losse woonvolumes in een parkachtige setting (campus);
- voldoende parkeermogelijkheden die collectief (parkeerkoffers) worden ingepast tussen de volumes;
- de volumes zijn hoofdzakelijk drie lagen hoog met hogere volumes langs het Spui (4 en 5 lagen), rekening houdend met de maat van het Spui.
- Centraal in het plangebied ligt een 'Groen hart' waar de bebouwing van zowel de woonvolumes als het zorggebouw omheen is gegroepeerd;
- Alle woongebouwen hebben op deze wijze een geheel eigen kwaliteit, te weten ligging aan Spui, langs Wielingen en/of aan het Groene hart;
- In de woongebouwen is een mix van woningtypen opgenomen te weten 30 % sociaal, 30 % middelduur en 40 % vrije sector.

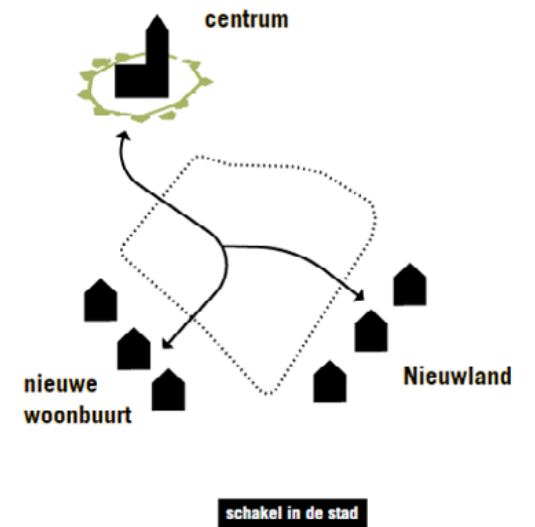
Drie randen



Nieuwe binnenkant



Toegankelijkheid



Openbare ruimte en groen



Faseerbaarheid



Orientatie en routing



PROGRAMMA EN FASERING

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

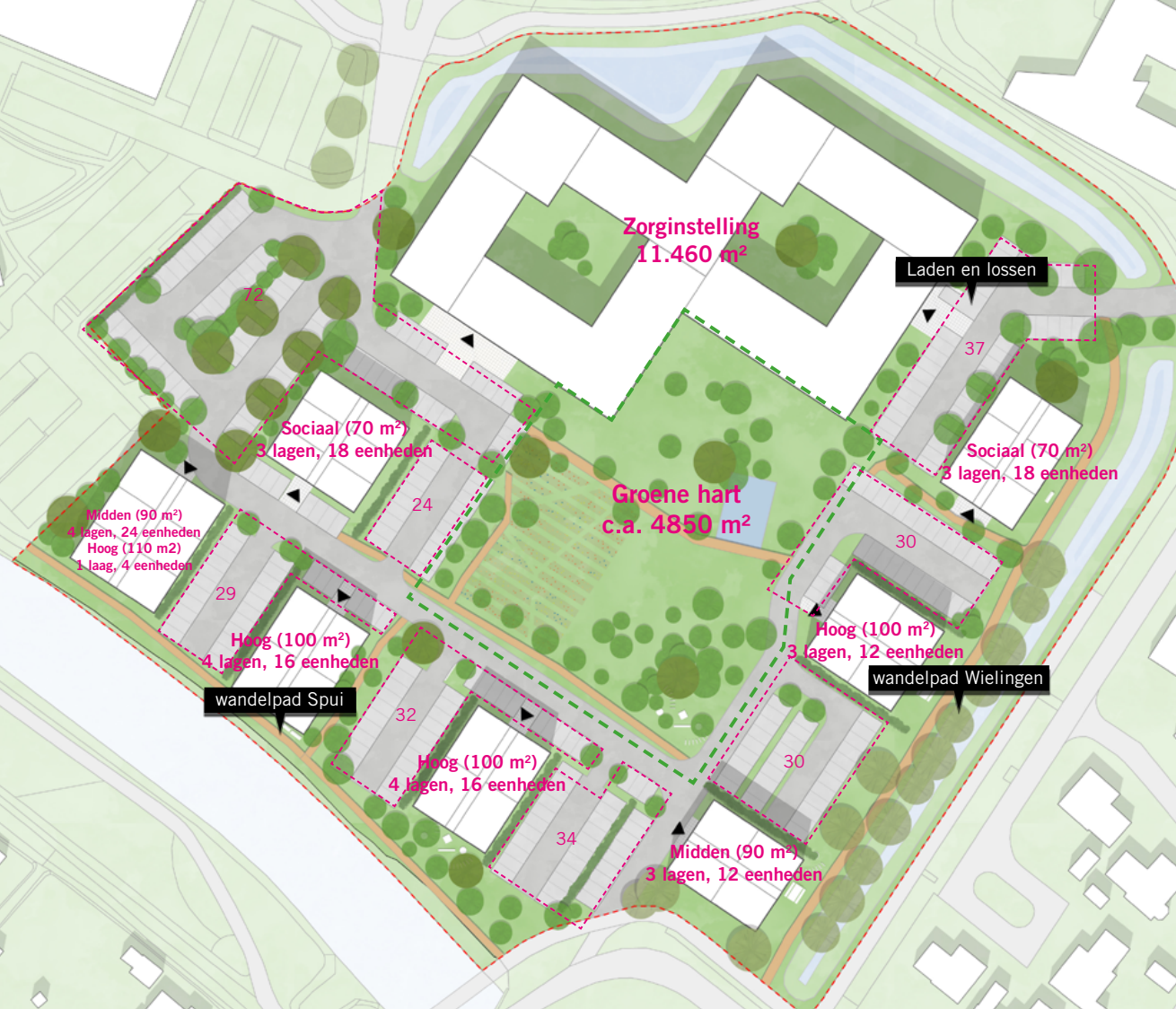
- een nieuw zorggebouw voor 120 cliënten met een omvang van circa 12.000 m² bvo;
- circa 120 woningen in diverse woning-bouwtypen gesitueerd in diverse woongebouwen;
- om en tussen de gebouwen een groene campusopzet met centraal in het plangebied een groen hart;

De fasering van de ontwikkeling is van belang, omdat het uitgangspunt is dat de bewoners uit het huidige complex één maal hoeven te verhuizen naar de nieuwe huisvesting. Om dit uitgangspunt mogelijk te maken zal eerst een nieuw (compacter van opzet) zorggebouw worden gerealiseerd ten noorden van het huidige gebouw, grofweg ter plaatse van het huidige dierenweide. Na realisatie kan het oude verzorgingscomplex worden gesloopt, waarna ter plaatse woongebouwen worden opgericht. Als laatste wordt het park rondom de gebouwen en langs de randen aangelegd.

VERKEER EN PARKEREN

Voor de ontsluiting wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande structuren en aansluitingen. De entree tot het gebied wordt gevormd door de huidige aansluiting op de N218 blijvend in te zetten als hoofdontsluiting. Het aanwezige parkeerterrein aan de noordzijde wordt opgenomen in het nieuwe plan. Aansluitend hierop wordt het woongebied ontsloten door een bescheiden rondweg. Vanaf deze weg wordt ook de logistiek behorende bij het zorggebouw georganiseerd. Voor de appartementen voor sociale huur en in de midden/goedkope klasse geldt een parkeernorm van 1,6 per appartement. Voor de vrije sector is een hoger/duurder huursegment en daar geldt een parkeernorm van 2,1 gewerkt. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in halfverharding, zodat deze bijdragen aan het groene karakter.





3. SCHETSONTWERP

Op basis van de analyse en de uitgangspunten is een schetsontwerp opgesteld. Dit ontwerp dient drie doelen:

- het ontwerp laat de vertaling van de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden zien. Het laat zien dat binnen de uitgangspunten een goede uitwerking mogelijk is;
- het is een vertrekpunt en inspiratiebron voor de verdere uitwerking naar een definitief verkavelingsplan;
- het geeft de mogelijkheid om het plan financieel door te rekenen. De initiatiefnemer en eigenaar van de gronden is Careyn, een zorginstelling. Een zorginstelling is aan regels gebonden. Bovendien is een zorginstelling geen ontwikkelaar. Een financiële verkenning helpt om inzicht te krijgen of de doelstelling van Careyn haalbaar zijn. Een van de doelstellingen is een financieel gezond plan met een nieuw en modern zorggebouw;

Het ontwerp laat zich als volgt 'vertellen':

ZORGGEBOUW

Er wordt een nieuw zorggebouw met circa 12.000 m² BVO voorgesteld. Dit gebouw is gelegen direct langs de N218. Voor de grondvorm is gezocht naar een compact gebouw met weinig loopafstanden maar wel met een diversiteit aan buitenruimten. Door te werken met een gebouw in de vorm van een 'acht' ontstaat naast diverse ruimten rondom het gebouw ook twee buitenplekken binnen in het gebouw, in

de vorm van grote groene patio's. Het gebouw schermt het gebied qua geluid van de N218 af. De noordzijde van het gebouw zal daarom geluidsluw ontworpen moeten worden. Hier kunnen diverse ruimten en kamers worden gerealiseerd die een mooi uitzicht hebben richting de vesting. In de buitenruimte rondom het gebouw wordt de benodigde logistiek geregeld; een plek voor toeleveranciers, een plek voor halen en brengen, parkeerplekken etc. Voor het zorggebouw zijn 72 parkeerplaatsen ingepast. Het gebouw heeft een hoogte van 3 bouwlagen met accenten van 4 bouwlagen, het is daarmee respectievelijk 11 en 18 meter hoog.

WONINGEN

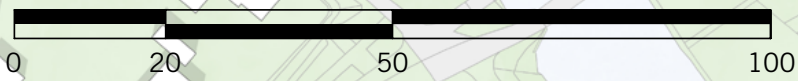
Er worden 7 woongebouwen met in totaal 120 appartementen voorgesteld. Het programma bestaat uit 36 sociale woningen (70 m²), 36 middeldure woningen (90 m²) en 48 appartementen in het hogere segment (110 m²). In totaal zijn 216 parkeerplaatsen voor de appartementen opgenomen. Direct bij elk woongebouw wordt in de parkeerbehoefte voorzien. Drie woongebouwen staan gesitueerd langs de zuidooststrand. Deze gebouwen worden drie lagen (circa 10 meter hoog). Langs de zuidwest rand (het Spui) staan nogmaals drie woongebouwen, twee met een hoogte van 4 lagen en één met een hoogte van 5 lagen. Alle woongebouwen staan rondom de centrale groene ruimte. Aan de westzijde van deze ruimte staat het laatste appartementengebouw in drie lagen.



R

Legenda

-  Zit/verblijfsplekken
-  Sport/activiteitsveld
-  Bloemenveld/Kruidenveld
-  Parkeren
-  Wandelpad
-  Rijbaan
-  Groen/park





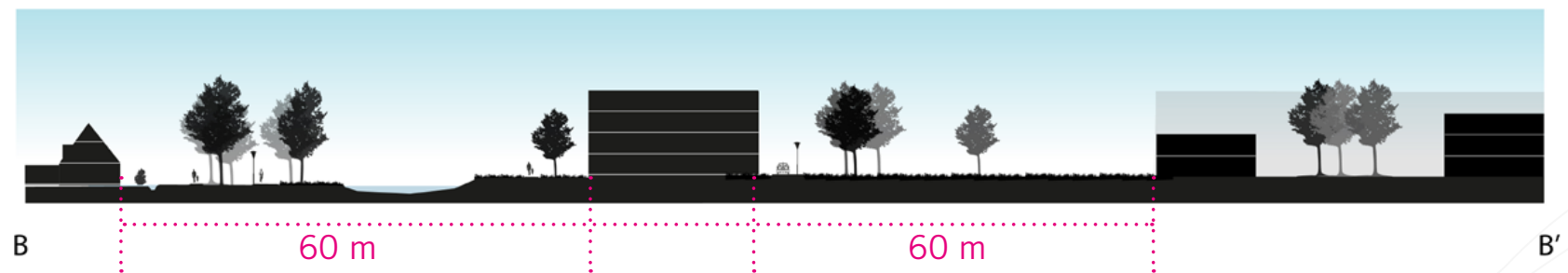
OPENBARE RUIMTE

Het plangebied is vormgeven als één doorlopend openbaar gebied, waarin acht gebouwen staan. Het beste laat de opzet zich omschrijven als die van een campus. De belangrijkste ontsluiting vindt plaats vanaf de N218. Deze maakt gebruik van de bestaande aansluiting. Middels groen en boomaanplant wordt op deze plek vanaf de entree tot aan het Spui een groene censuur gemaakt, die grofweg het bestaande deel met het appartementengebouw Geuzenhof aan de noordwestzijde scheidt van de nieuwe invulling op het terrein van de Plantage. Centraal in het plangebied ligt een groen hart. Een centraal parkje, waar het fijn vertoeven is voor de bewoners van zowel het zorggebouw als van de woongebouwen maar ook voor andere bewoners van Brielle. Onderzocht kan worden of hier een bijzondere voorziening met kleine dieren kan worden ingepast. De gebouwen staan daaromheen gegroepeerd. Middels een doodlopende rondweg zijn alle gebouwen te bereiken met de auto. Tussen de gebouwen zijn geconcentreerd parkeervoorzieningen gegroepeerd. Deze parkeervoorzieningen zijn steeds groen ingekleed en redelijk beperkt van omvang gehouden. Aan de randen van bijna het hele plangebied ligt water. Aan de zuidwestkant het Spui, begeleid door een groene zone met inprikkers richting het groene hart. Aan de zuidoostzijde worden de woongebouwen op enige afstand van de

bestaande watergang geplaatst. Mede door de aanwezige bomenrij ontstaat hier een geheel andere zijde als langs het Spui. Aan de noordzijde wordt middels een brede waterpartij de bestaande structuur afgemaakt.

DOORSNEDEN

Belangrijk voor het ontwerp is de inpassing van de gebouwen. Om dit inzichtelijk te maken zijn een tweetal doorsneden opgesteld. Doorsnede A-A' geeft een doorsnede aan in zuidoost – noordwest richting. Goed is te zien dat het terrein enigszins hoger ligt ten opzichte van naast gelegen wijk Nieuwland. Tussen de woningen aan de Wielingen en de nieuwe woongebouwen binnen het plangebied ligt circa 40 meter. Het profiel bestaat hier uit voortuin – woonstraat – bomenrij – waterpartij – en een dubbele bomenrij. Doorsnede B-B' geeft een doorsnede aan in zuidwest – noordoost richting. De nieuwbouw staat op ruime afstand van de achterzijden van de woningen in de naastgelegen buurt Plantage. Achter deze woningen ligt een fietspad begeleid door een dubbele bomenrij, het Spui en een groene inpassingszone. In de twee dwarsdoorsneden is goed de openheid van de voorgestelde invulling te zien. Er is veel ruimte voor een invulling met groen door onder andere mooie bomen.



RHO ADVISEURS

