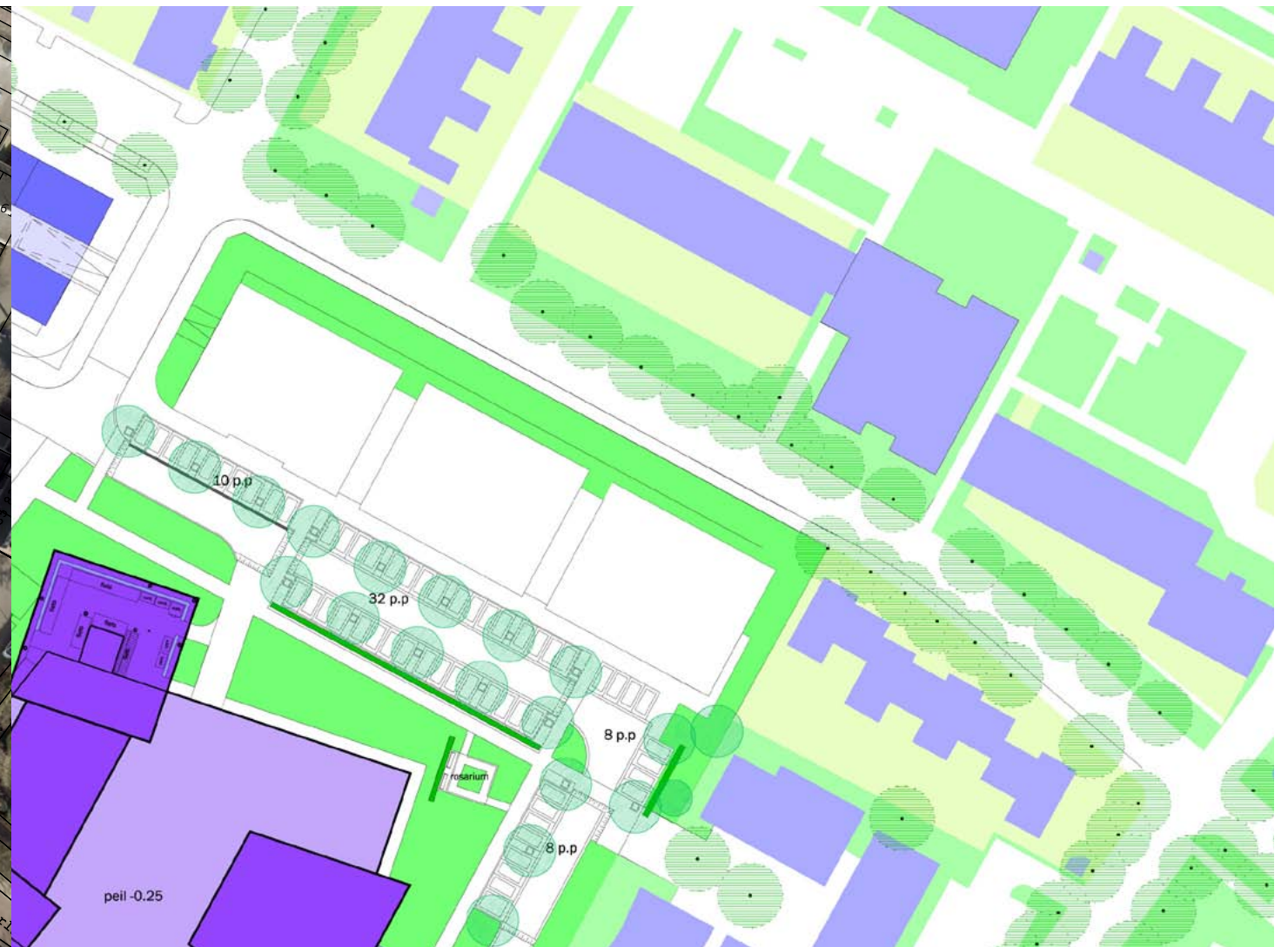




STEDENBOUWKUNDIG KADER EN BEELDKWALITEITPLAN

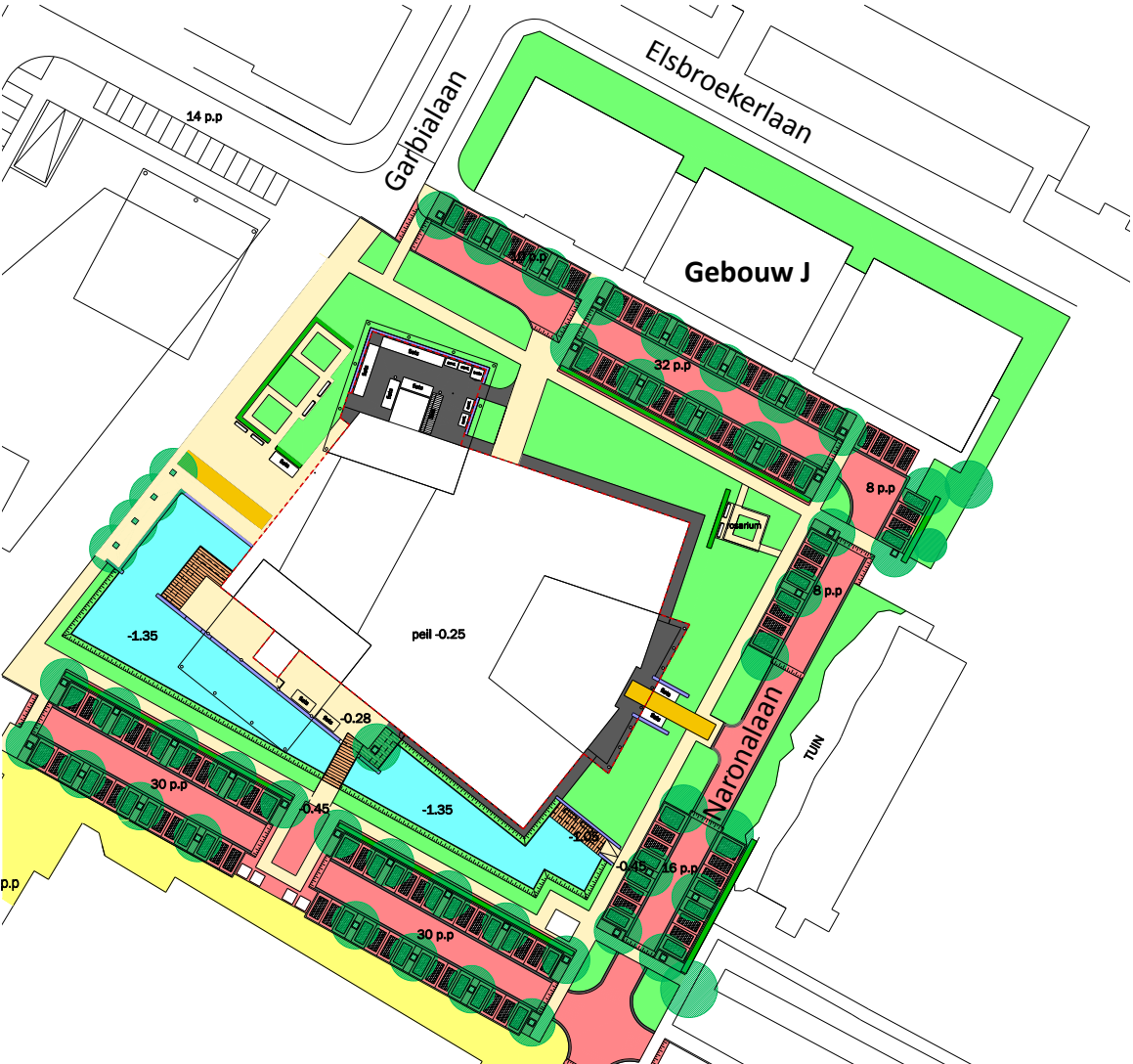
FASE 2 WOONZORGZONE ELSBROEK-ZUID HILLEGOM

in opdracht van:
Gemeente Hillegom

datum:
13 mei 2013



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan woonzorgzone 2006



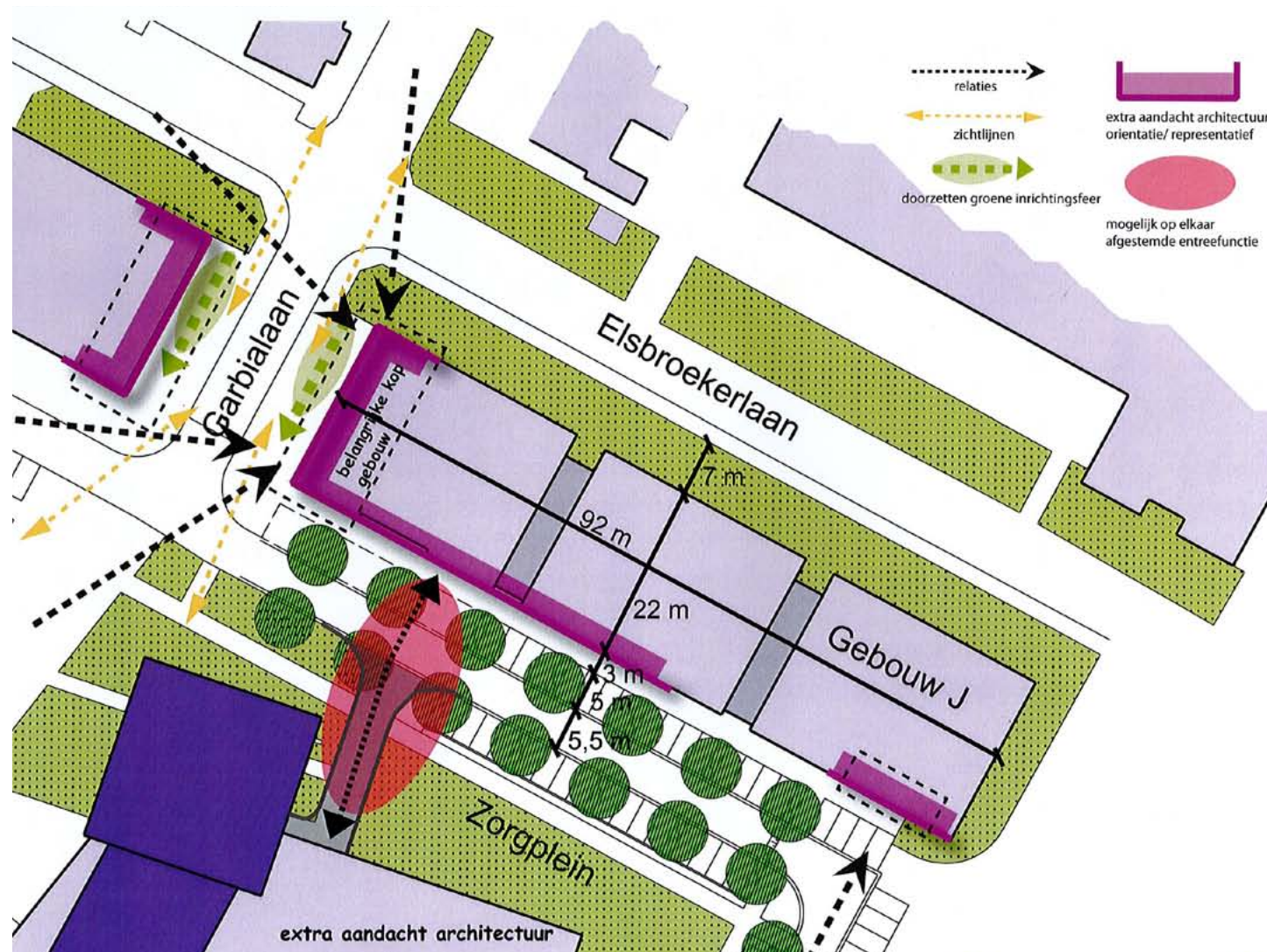
Figuur 2: Inrichtingsplan woonzorgzone (college 22 juni 2010)

Historie en context
Uitgangspunt woonzorgzone

In de door de raad in juni 2006 vastgestelde stukken: Stedenbouwkundig plan woonzorgzone (figuur 1) en in de randvoorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan Plan zijn we samen met HOZO en Stek uitgegaan van een hoge ambitie met weinig parkeren in de openbare ruimte. Destijds een ambitieus plan met veel ondergronds parkeren en een kwalitatieve hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte

Gebouw ABC (Fase 1 woonzorgzone)

Het woonzorggebouw ABC, ligt centraal met rondom een groene parkachtige ruimte (figuur 2). Deze groene ruimte werd omgeven door een ontsluitingsring waaraan ook in beperkte vorm maaiveld-parkeren (winkels en bezoekers) was gesitueerd. Het parkeren t.b.v. gebouw ABC was hier in eerste instantie gedeeltelijk ondergronds bedacht. Uiteindelijk bleek het ondergrondse parkeren hier financieel niet haalbaar. Het maaiveld parkeren en de uiteindelijke omvang van het gebouw ABC dat ruimer is dan in het stedenbouwkundig plan voorzien, legde een groter ruimtebeslag op het maaiveld dan aanvankelijk werd gedacht.



Figuur 3: Randvoorwaarden gebouw J, plattegrond



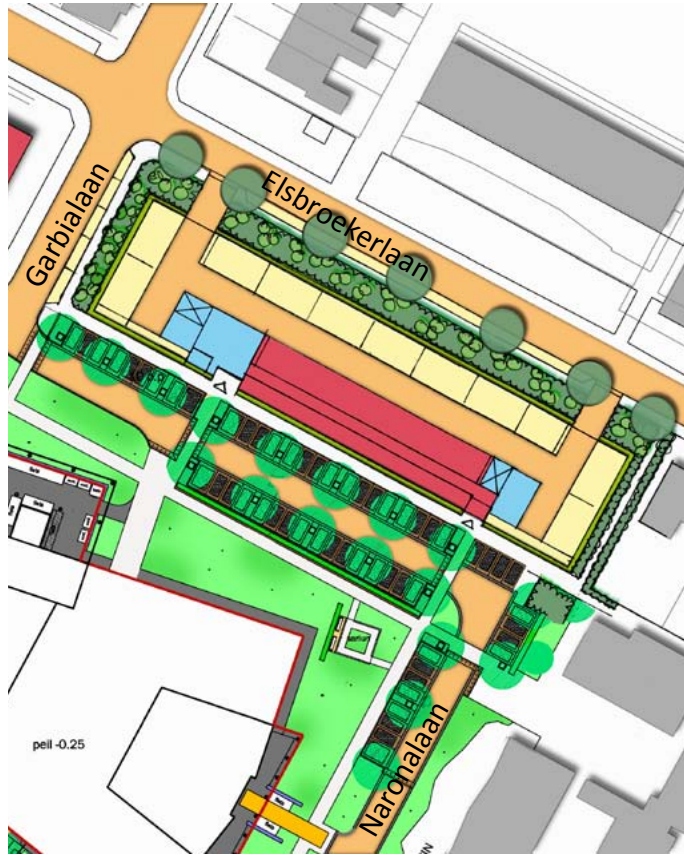
Figuur 4: Voorstel Stek gebouw J juni 2009

Historie en context

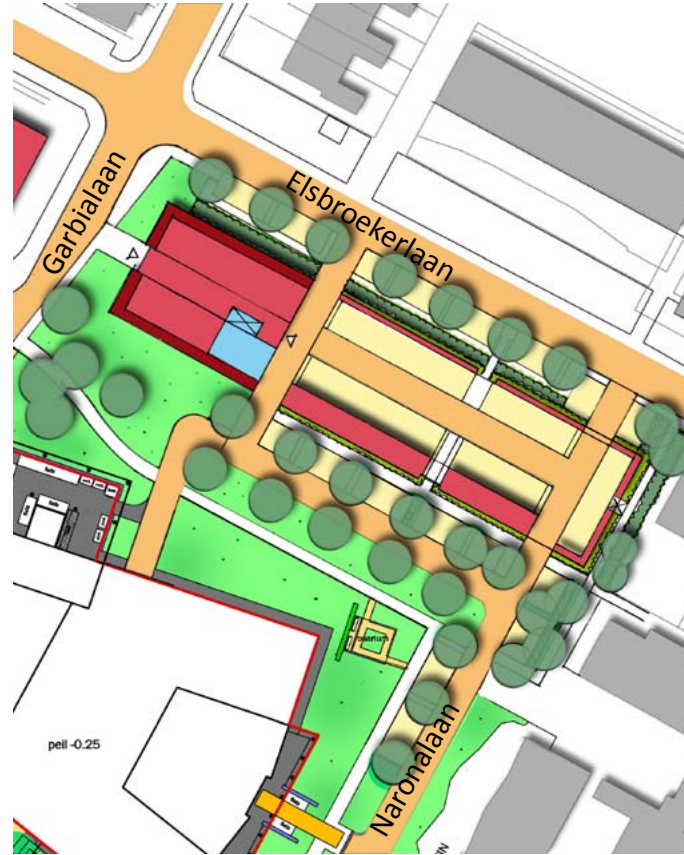
Gebouw J (Fase 2 woonzorgzone)

In Gebouw J was aanvankelijk Zorgbalans met erboven wonen voorgesteld. Een fors gebouw met een lengte van 92 meter en een breedte van 22 meter en ondergronds een parkeervoorziening (figuur 3), die mede vanwege de beperkte dieptemaat van het gebouw 22 meter, slechts voor een gedeelte voldeed aan de parkeerbehoefte. De overige parkeerplaatsen werden aan de ontsluitingsring toegevoegd. Ook dit legde een groter ruimtebeslag op het maaiveldontwerp.

In juni 2009 kwam Stek met een mogelijke invulling voor gebouw J (figuur 4). Voorstel was om te komen tot een tweedeling van het gebouw d.m.v. een middengalerij en een uitbreiding van het programma. Dit mede om het gebouw kostendekkend te maken. Er waren toen nog een aantal participanten als Huisartsenpraktijk en apotheek voor invulling van de begane grond. Ook toen al bleek dat door de beperkte breedte van het gebouw er slechts 44 parkeerplaatsen ondergronds konden worden gerealiseerd. Deze oplossing was bovendien relatief kostbaar. De Psychogeriatrische plaatsen voor Zorgbalans waren toen op de 3e en 4e verdieping gesitueerd.



Figuur 5: Alternatieve inrichtingen gebouw J (raad 26 april 2012)
Variant 1: Parkeren zoveel mogelijk op maaiveld onder het gebouw



Figuur 6: Alternatieve inrichtingen gebouw J (raad 26 april 2012)
Variant 2: Parkeerlus in combinatie met de Elsbroekerlaan



Figuur 7: Alternatieve inrichtingen gebouw J (raad 26 april 2012)
Variant 3: Kop Garbialaan gedeeltelijk parkeren onder gebouw J



Figuur 8: Alternatieve inrichtingen gebouw J (raad 26 april 2012)
Variant 4: Alleen maaiveld parkeren en vergroting van het parkgebied

Alternatief gebouw J (Raad 26 april 2012)

In december 2011 heeft Stek kenbaar gemaakt het parkeren om financiële redenen niet verdiept (ondergronds of halfondergronds) te kunnen oplossen. Stek kwam daarop met een mogelijk voorstel om het parkeren op de begane grond onder het gebouw op te lossen. Stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren daarbij waren:

1. Dat er onder het gebouw een onderwereld zou gaan ontstaan (er zijn geen goede voorbeelden als referenties voorhanden. Een sociaal onveilige situatie;
2. Er geen functies meer op de begane grond aan het park en de koppen van het gebouw worden gerealiseerd;
3. Dat voor de doelgroep (ouderen) de begane grond slechts zou functioneren als entrees en bergingen.

De projectgroep (stedenbouwkundige) heeft daarop gereageerd met een 4-tal varianten met voor en tegen (figuur 5 t/m 8).

In de gemeenteraad is op 26 april 2012 besloten het ondergronds en halfondergronds parkeren los te laten en maaiveld-parkeren toe te staan. In de toelichting is aangegeven dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een voorkeur werd uitgesproken voor de varianten 2 en 3 (met gedeeltelijk parkeren onder het gebouw).

Variant 1 niet omdat er met deze oplossing een anonieme plint ontstaat wat sociaal onveilige situaties kan opleveren. Variant 4 (met wonen op de begane grond en geen parkeren onder gebouw J) was ook interessant, maar deze verdiende toen niet de voorkeur vanwege de grote parkeerclaim op de openbare ruimte.

Wat alle varianten gemeen hadden was, dat er ondanks maaiveld-parkeren ook meer parkachtige bruikbare ruimte werd gecreëerd:

1. Dit mede door de doortrekking van de Naronalaan (toen nog met een bajonetaansluiting) rechtstreeks op de Elsbroekerlaan;
2. Extra parkeren aan achterzijde gebouw J, t.p.v Naronalaan;
3. Het parkeren gedeeltelijk oplossen langs de Elsbroekerlaan;
4. De bestaande en voorgestelde ontsluitingslus wordt onderbroken;
5. Minder verhardingen en ondergronds tracee (kostenbesparing) ;

Noot: Langs de Elsbroekerlaan kan geparkeerd worden, omdat de daar gelegen woningen met achterzijde en achtertuinen en een groene buffer aan deze laan liggen.



Figuur 9: Variant 5. Parkeren in openbaar gebied

Variant 5: alternatief gebouw J (2013)

In het Stuurgroepoverleg WZZ van 24 oktober 2012, gaf Stek te kennen dat het Zorgbalans-programma mogelijk niet in Gebouw J (fase 2) past. In de onderlinge gesprekken tussen Stek en Zorgbalans kwam naar voren dat Zorgbalans een eigen 'buiten' bij het gebouw als noodzakelijk wenst, waarbij het wonen op de begane grond en de 1e verdieping plaats vindt. Ook het gebruik van eigen liften t.b.v. de groepswoningen is hier een punt van aandacht. Het parkeren onder het gebouw op het maaiveld zou hierbij niet mogelijk zijn. Op basis van deze uitgangspunten is een aantal mogelijkheden ruimtelijk onderzocht. Hieruit bleek, dat deze wensen alleen op een zeer moeizame wijze zouden kunnen worden gerealiseerd. Uiteindelijk is in overleg met Stek en Zorgbalans besproken om de mogelijke huisvesting van de 6 groepswoningen met 42 zorgeenheden in plandeel West (fase 3) te realiseren.

Deze wijziging t.b.v. het programma van gebouw J (naar wonen ca. 44 appartementen) maakt het in ruimtelijke zin mogelijk om de maatvoering van het gebouw J aan te passen tot een wenselijke maat. Uitgangspunt hierbij is minder programma, dus minder parkeren en het rechtstreeks (zonder bajonetontsluiting en geen overbouwing) doortrekken van de Naronalaan op de Elsbroekerlaan. Wij brengen de mogelijke lengtemaat van gebouw J terug tot een lengte van ca. 82 meter, terwijl de breedte van 22 meter in stand blijft. Zo ontstaat hier een geleidelijker overgang met de naast gelegen grondgebonden woningen (figuur 9).

Langs deze nieuwe ontsluitingsweg Naronalaan wordt voor een groot gedeelte het maaiveldparkeren opgelost en blijft er tussen het parkeren en de bestaande grondgebonden woningen ook nog een groene buffer over. Tevens ontstaat er een zichtlijn en uitzicht vanaf de bestaande Urban Villa gelegen aan de Elsbroekerlaan op de parkzone rondom gebouw ABC. Het rijwegprofiel van de Garbalaan wordt vanaf de westzijde af gerekend teruggebracht tot 6.00 meter breedte met daarlangs 2 meter voor het langsparkeren en 2 meter voor het trottoir. De ca. 82 meter (bouwvlaklengte was 92meter) wordt daartussen bepaald. De ontsluiting van de woningen komen aan de Elsbroekerlaan te liggen en de woningen worden voor het merendeel georiënteerd op de parkzone. Ook zal een groot deel van het parkeren worden opgelost op de Elsbroekerlaan. Het is van belang om de bebouwing in een groene sfeer in te passen. Dit vanwege de groene karakteristiek van de wijk en de aanliggende parkzone. Er zijn 2 indicatieve varianten uitgewerkt voor ca. 44 appartementen waarbij het parkeren op het maaiveld wordt opgelost. Voor het parkeren zijn de gemeentelijke uitgangspunten uit het HVVP van toepassing.



Figuur 10: Alternatieve invulling gebouw J - juli 2013
2 losse gebouwen - Model Urban villa's

1 Variant type Urban Villa

2 woonblokken liggen georiënteerd op de Parkzone (op de zuidzijde) met een tussenliggende ruimte, gebruikt om het parkeerprobleem mede op te vangen (figuur 10). Deze variant is een transparantere oplossing die minder massaal bezien vanuit de parkzone overkomt. De bouwblokken worden uitgevoerd in 4 bouwlagen, 22 appartementen per blok, totaal 44 appartementen. De entrees liggen aan en georiënteerd op de Elsbroekerlaan. De bergingen worden op de begane grond inpandig opgelost (over 2x2 wooneenheden verdeeld) en zijn georiënteerd op de tussenliggende parkeerstraat. De uiteindelijke architectonische detaillering zal hierbij mede de beeldvorming en uitstraling bepalen. Van belang hierbij is wel dat deze gebouwen echt los in het groen komen te staan. Detailleringen die hierbij van belang kunnen zijn: entree, trappenhuis; balkons, tuintjes; eventueel terugspringende bovenste laag; variatie in materiaalgebruik.

- Voordeel: minder massaal, extra parkeren, geen achterkantsituaties (galerij), mogelijke fasering.
- Nadeel: extra aandacht voor detaillering architectuur, 2 kleinere gebouwen hebben meer gevels en meer hoeken dan 1 groot gebouw. De uitwerking van de gevels vraagt daardoor meer verschillende oplossingen en details dan bij 1 gebouw waar meer herhaling in kan zitten (hoeft niet). Over het algemeen zijn 2 kleinere gebouwen daardoor duurder in ontwikkeling.



Figuur 11: Alternatieve invulling gebouw J - juli 2013
1 langgerekt gebouw - Model galerijwoningen

2 Variant type Galerijontsluiting

1 groot langwerpig bouwblok met een galerijontsluiting aan de zijde van de Elsbroekerlaan (figuur 11). Dit bouwblok wordt uitgevoerd in 4 bouwlagen, ca. 44 appartementen. De woonoriëntatie is gericht op de parkzone (op de zuidzijde) en de zijstraten, te weten de Naronalaan en de Garbialaan. De bergingen worden centraal geclusterd in het midden van het blok gesitueerd, waar ook de ontsluiting (entree) tot de galerijen komt te liggen. Aan de Elsbroekerlaan ontstaan 2 groene hoven.

- Voordeel: 1 lift en 1 toegang;
- Nadeel: grootschalig horizontaal gebouw, aan de Elsbroekerlaan liggen de galerij's en de entreeontsluiting (geeft de uitstraling van een achterkant situatie); de gevels van de bergingen zijn 1-laags, zonder detaillering (weinig tot geen uitstraling), minder parkeerplaatsen dan gewenst; geen fasering mogelijk.



Beelkwaliteitsplan

Stedenbouwkundige aspecten

Typologie:	gestapelde woningbouw / appartementen
Rooilijn:	parkzone: direct aansluitend Straatzijde Elsbroekerlaan: ca 9 meter vanaf band rijweg Zijstraat Garbialaan: ca 6 meter vanaf band rijweg Zijstraat Naronalaan: ca 4,5 meter vanaf band rijweg
Bebouwingsdiepte:	22 meter
Bebouwingslengte:	ca. 82,00 meter
Bouwhoogte:	13,50 m
Bijgebouwen:	geen
Oriëntatie:	Alzijdig
Parkeren:	Maaiveld in directe omgeving gebouw
Erfafscheidingen tuintjes:	Haag

Welstandscriteria: bouwmassa

Hoofdmassa:	Transparant, indien mogelijk objectmatig
Bovenste laag:	Eventueel terugliggend of in een afwijkend materiaal of kleurstelling
Aanbouwen:	Indien noodzakelijk binnen rooilijn
Erkers:	Geen
Balkons:	Gedeeltelijk buiten het bouwvolume
Vrijstaande gebouwen:	Geen
Dakkapellen:	Geen
Geleding:	Bij type Urban Villa, verticale geleding bij type Galerij ontsluiting horizontale geleding

Welstandscriteria: materialen en kleuren

Gevels:	Baksteen (roodbruin/ rood)
Kozijnen/ramen/deuren:	Contrasterend (baksteen), in bescheiden kleurstelling, evt. omlijstingen/kaders afwijkende materialen (bijv. hardsteen)
Dakafwerking/trim:	Ingetogen, geen zware lijsten
Dakbedekking:	Bitumen / kunststof
Regenafvoeren:	Gedetailleerd oplossen liefst buiten beeld

Welstandscriteria: oog voor detail

- Sobere textuur van de gevels.
- Aandacht voor details, maar geen overbodige.
- Balkons gedeeltelijk in gevels oplossen.
- Hekwerk balkons lichte constructie, eventueel transparant glas.
- Bijzondere aandacht voor entrees, balkons en gevelbeëindigingen.
- Accenten zijn mogelijk.