



SAVIO LOCATIE, HILLEGOM

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit paragraaf
ten behoeve van ontwerp bestemmingsplan

17 februari 2021 (aanvullingen 14-4-2021)

impressie van het woongebouw

Inleiding / opgave

Woningbouw cooperatie Stek en de gemeente Hillegom maken een grondruil tussen de locatie van het voormalige Savio school en een locatie vlak bij de zorgzone Elsbroekerlaan.

Op de Savio locatie zouden appartementen voor ouderen gerealiseerd moeten worden met een maximaum van 40 woningen van ca 80 m2 BVO.

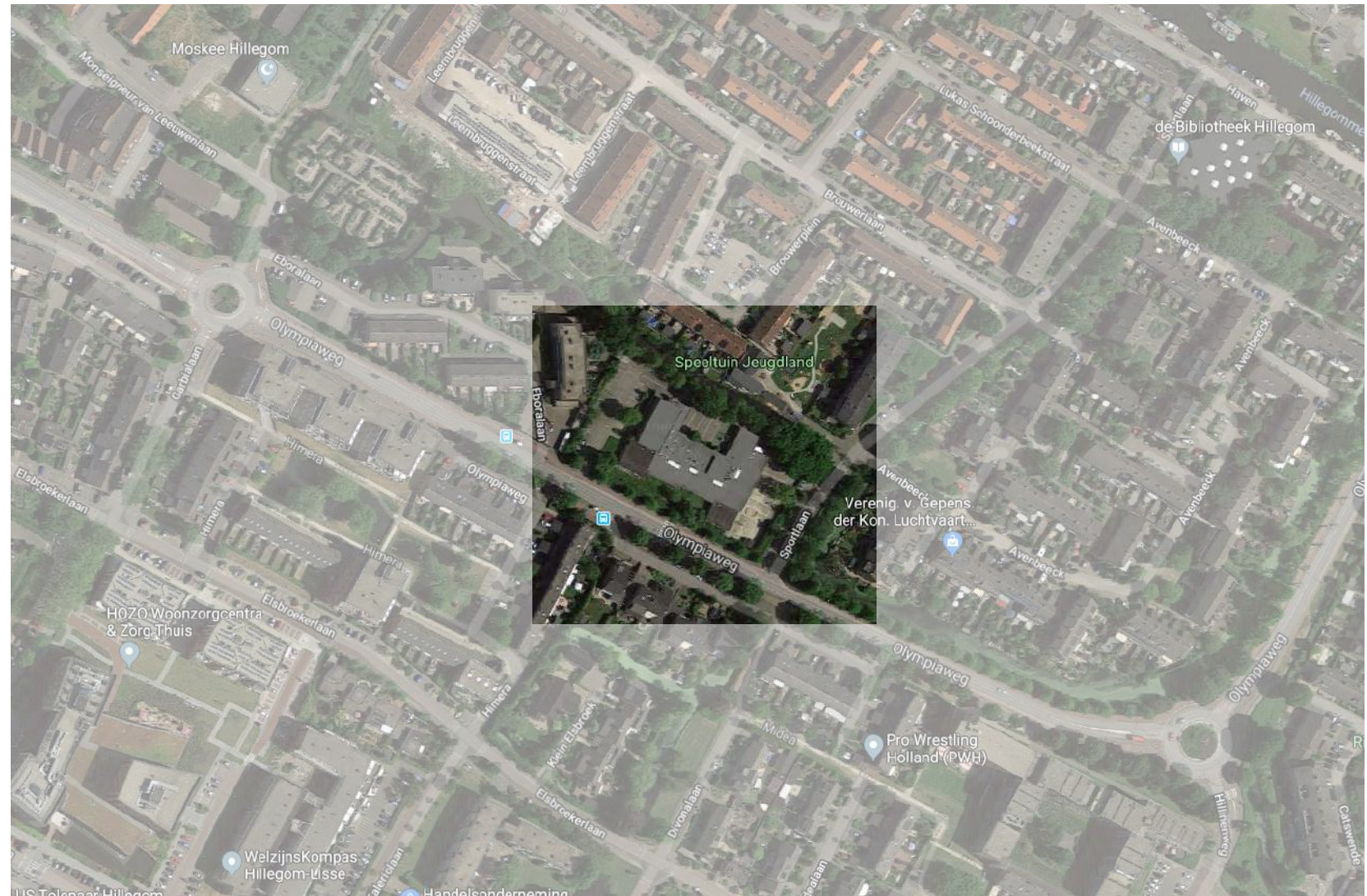
Om de bestaande bestemming 'maatschappelijk' te veranderen in 'wonen', wordt een ontwerp bestemmingsplan gemaakt.

Als onderlegger voor dit bestemmingsplan wordt in dit document een stedenbouwkundige plan gepresenteerd, met een beeldkwaliteit paragraaf.

Het stedenbouwkundige plan dient als een proefverkavelling voor het bestemmingsplan en omvat onder andere ook een structuurontwerp voor het gebouw.

Het beeldkwaliteit paragraaf geeft regels ten aan-zien van de verschijningsvorm van de be-bouwing en de inrichting van het openbaar gebied. Het is bedoeld om de samenhang binnen het gebied te waarborgen en te kun-nen sturen op de ruimtelijke kwaliteit en het gewenste ambitieniveau.

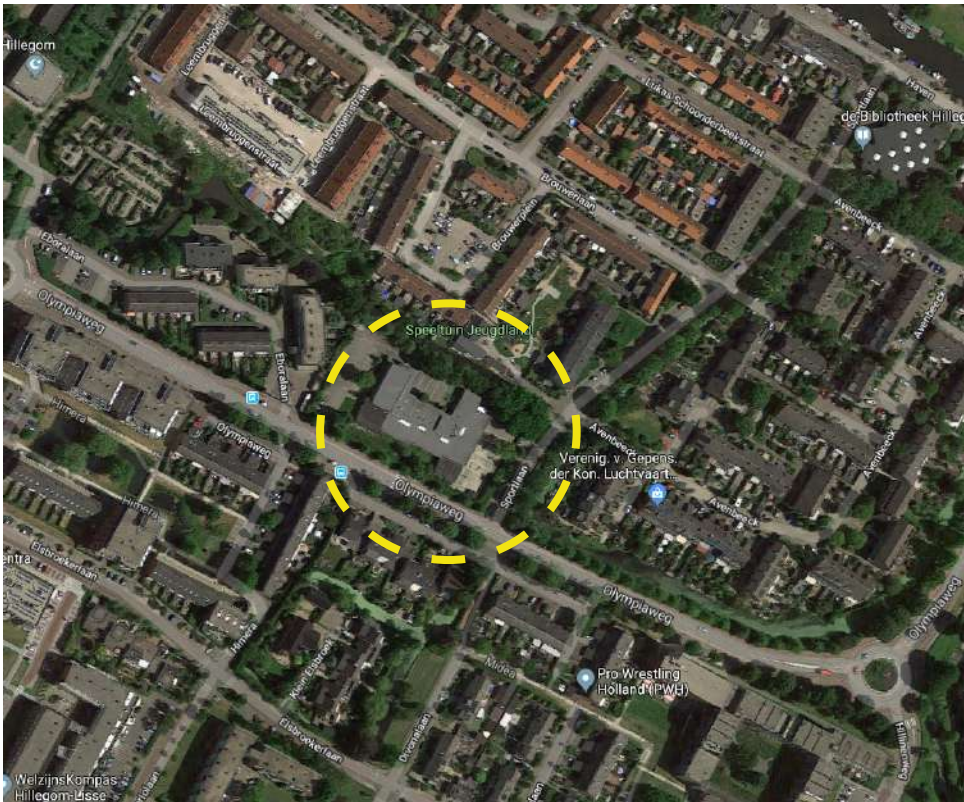
gezien het feit dat het hier gaat over een enkel gebouw en niet over een ensamble, is het beeldkwaliteit ten aanzien van de samenhang op hoofdlijnen gesteld - om voldoende ruimte te bieden aan het ontwerpsteam om eigen ontwerpkeuzes te maken.



Stedenbouwkundige analyse



Positie in Hillegom:
de locatie ligt aan de ringweg van Hillegom, aan de ‘centrumkant’.



Progrematische context:
Het gebied aan de noordkant van de olympiaweg kenmerkt zich als een woongebied met vooral sociale woningbouw (eengezinwoningen en laagbouw appartementen, eigendom Stek) uit de jaren 60-80 van de vorige eeuw .
Het gebied aan de zuidkant van de ring is een gemengd woningbouw gebied met een menging van koop en sociale huur, laag- en midden-hoogbouw, eengezinswoningen, zorgwoningen en appartementen. In dit gebied zijn de woningen (en openbare ruimte) recenter gerealiseerd en daarbij ook van hogere kwaliteit.



Voorzieningen:
In een radius van 400 meter zijn er: winkels, gebedshuizen, 1e en 2e lijns zorg, kinderopvang, scholen, park, horeca etc. gezien de ligging dicht bij het centrum en de zorgzone is de goede bereikbaarheid van voorzieningen niet verwonderlijk.

Stedenbouwkundige analyse

morfologie



ruimtelijke elementen



Morfologie en belangrijke ruimtelijke elementen

Het gebied rondom de locatie heeft geen duidelijke structuur en is in feite een verzameling van eilanden met een eigen ruimtelijke structuur en typologie. De verschillende eilanden (vooral aan de noordkant van de ringweg) sluiten niet optimaal op elkaar aan qua openbare ruimte, rooilijnen, orientatie en groenstructuur.

Het belangrijkste ruimtelijk element in het gebied is de ringweg, met een consequent profiel en vooral met de mooie bomenrijen aan weerszijde. Daarnaast is het appartementengebouw ter hoogte van de rotonde een beeldbepalend gebouw (6 hoog) maar markeert ook een verharding van het straatprofiel en een onderbreking van de bomenrij.

Verkeer en verkeersgeluid

De locatie ligt aan de ringweg en is daarmee uitstekend bereikbaar per auto. Een bus halte ligt eveneens direct naast de locatie.

Aan beide kanten van de Olympiaweg zijn er aparte brede fietspaden. Aan de achterkant van de locatie, langs de watergang, wordt een fiets- en wandelroute gepland richting het St. Jozefpark en het centrum. Hiermee is ook de bereikbaarheid van de locatie voor langzaam verkeer uitstekend.

De ringweg is een 50 km weg. Geluidsonderzoeken wijzen er op dat de geluidswaarden boven de wettelijke grenswaarde vallen, maar binnen de vrijstellingsbevoegdheid van de gemeente voor hogere waarden.

Behalve de straten die op de Olympiaweg uitkomen zijn er haast geen aansluitingen direct op de weg. Woningen langs de weg worden vooral via ventwegen ontsloten.

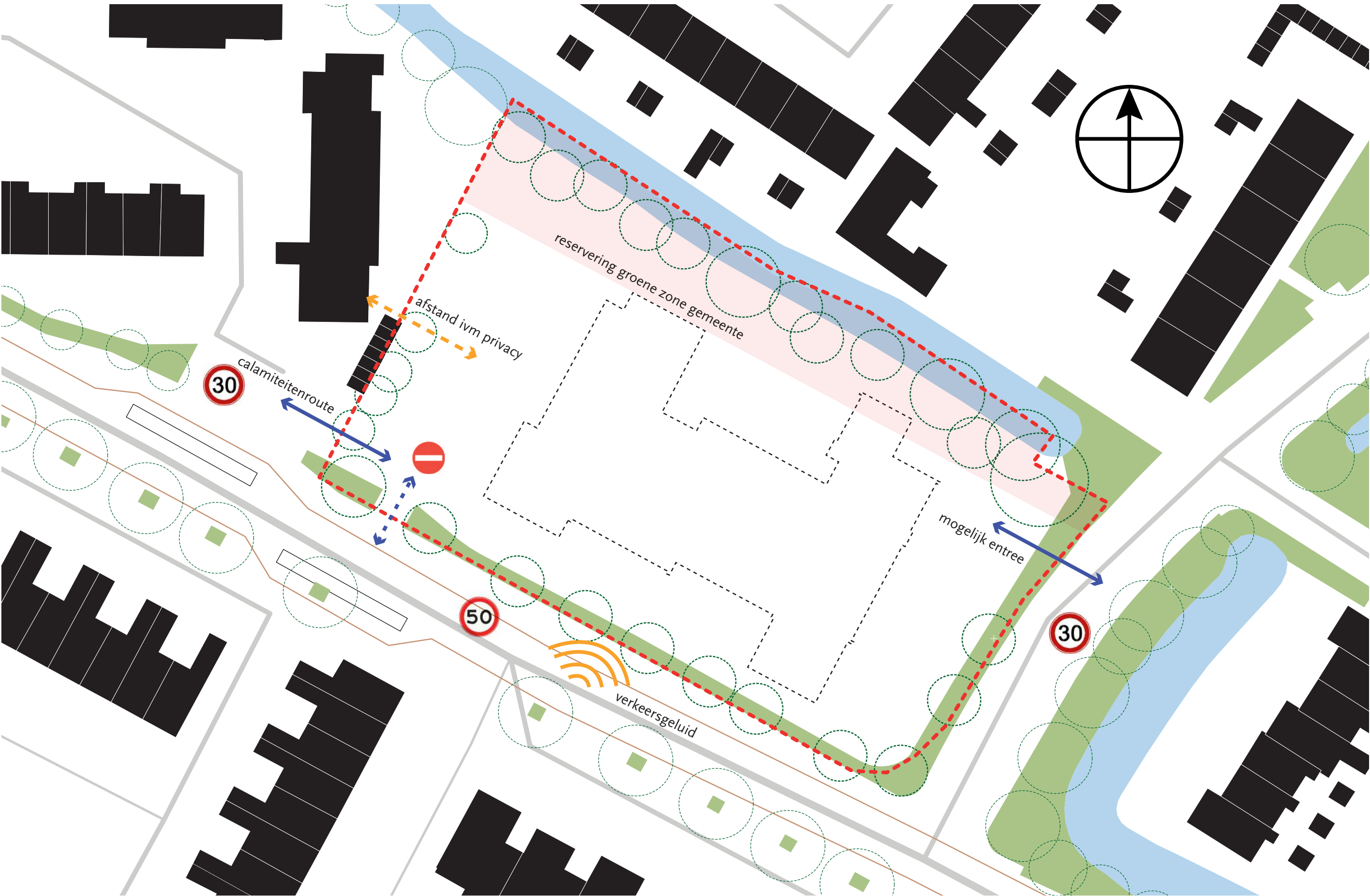
De huidige aansluiting van de studielocatie direct op de Olympiaweg is zowel qua functionaliteit als qua verkeersveiligheid ongewenst - en zou uitsluitend voor een calamiteiten route moeten dienen.

Openbare ruimte

In de directe omgeving van de locatie zijn de straten en woonerven de enige openbare ruimte en worden vooral gebruikt als verkeers- en parkeerruimte.

Aan de zuidkant van de ring heeft de openbare ruimte, in combinatie met groen en water, een verblijfsfunctie. Met de nieuwe groenstrook die de locatie verbindt met de ontwikkelingen rondom het St. Jozefpark ontstaat de kans voor een kwalitatieve openbare ruimte grenzend aan de locatie. Hier blijft wel bezonning en sociale veiligheid een aandachtspunt.

Overzicht locatiecondities schaal 1:500

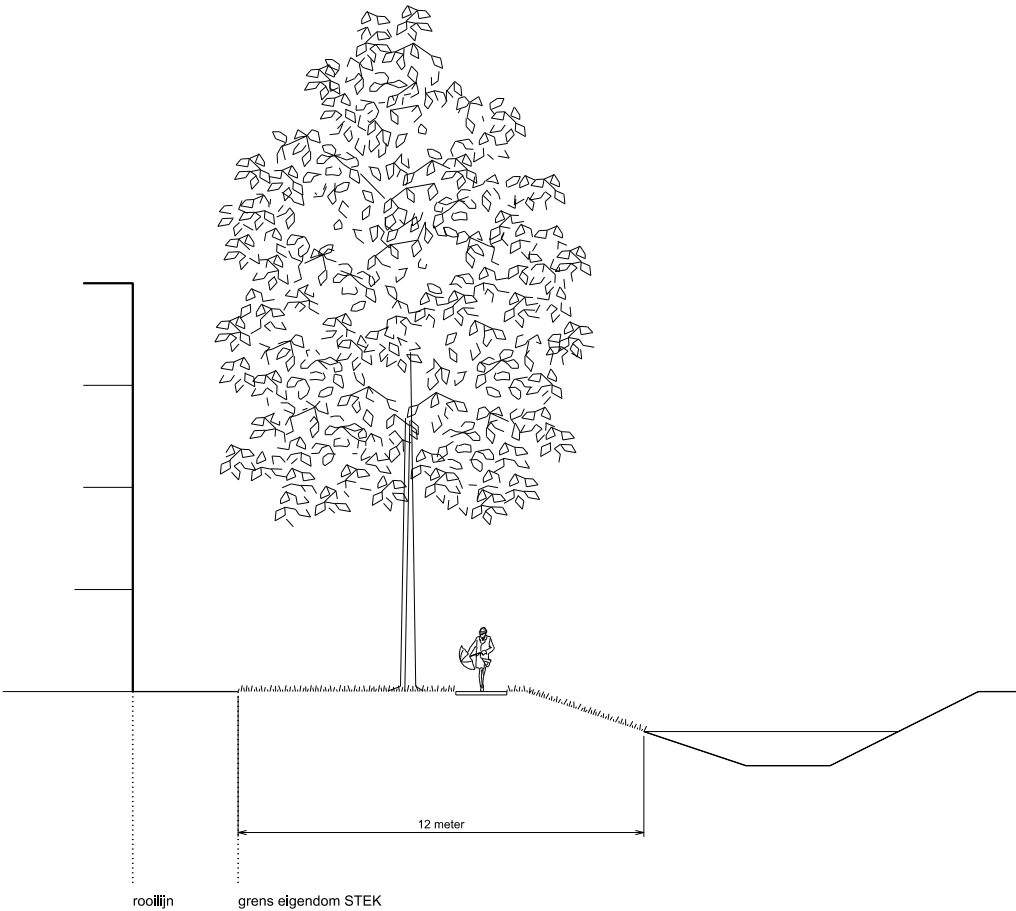
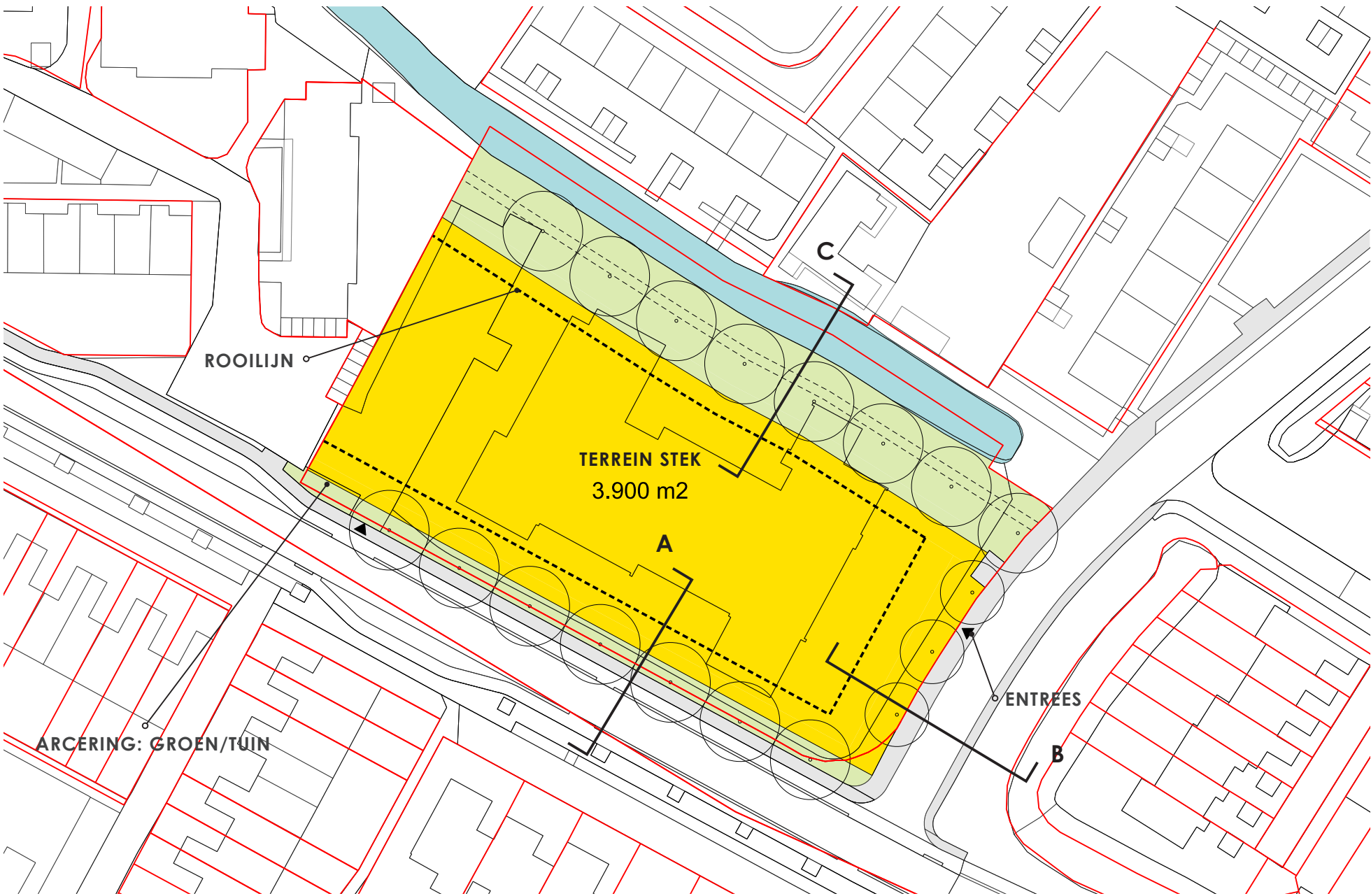


Stedenbouwkundige randvoorwaarden

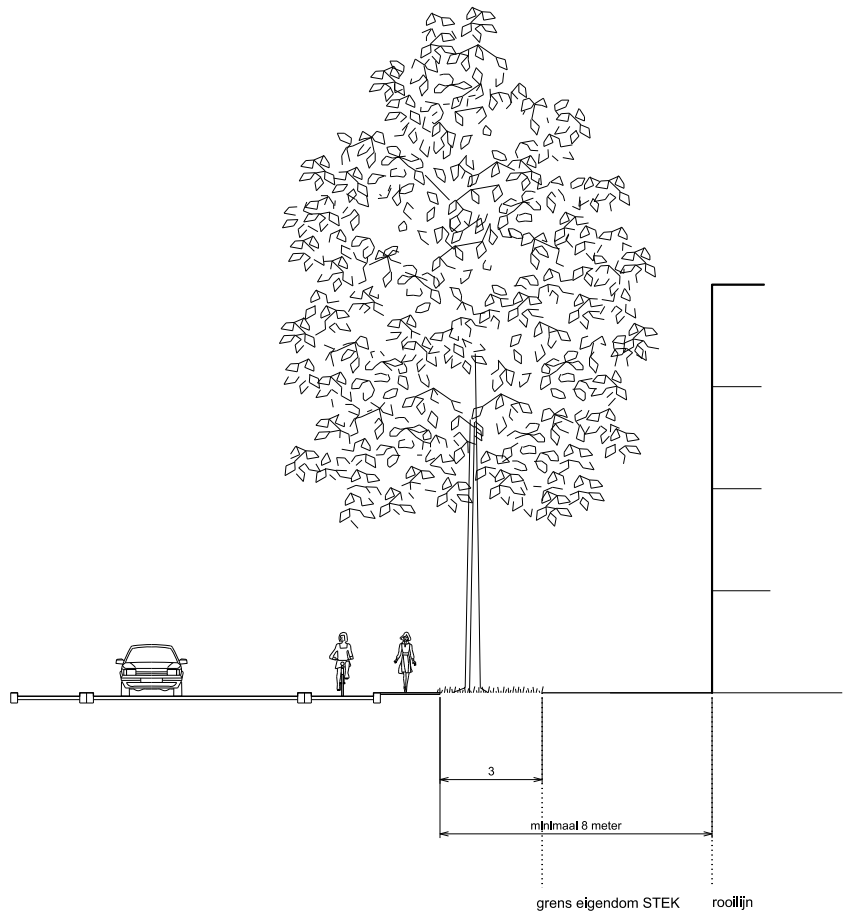
Naar aanleiding van een verkennende studie in 2018, zijn in opdracht van de gemeente door RRog stedenbouwkundige randvoorwaarden samengesteld d.d. 21 oktober 2019.

In deze SR worden de maximale roilijnen bepaald even als principe profielen, maximale programma en hoogte.

Het in dit document gepresenteerde plan valt binnen de gemeentelijke Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.



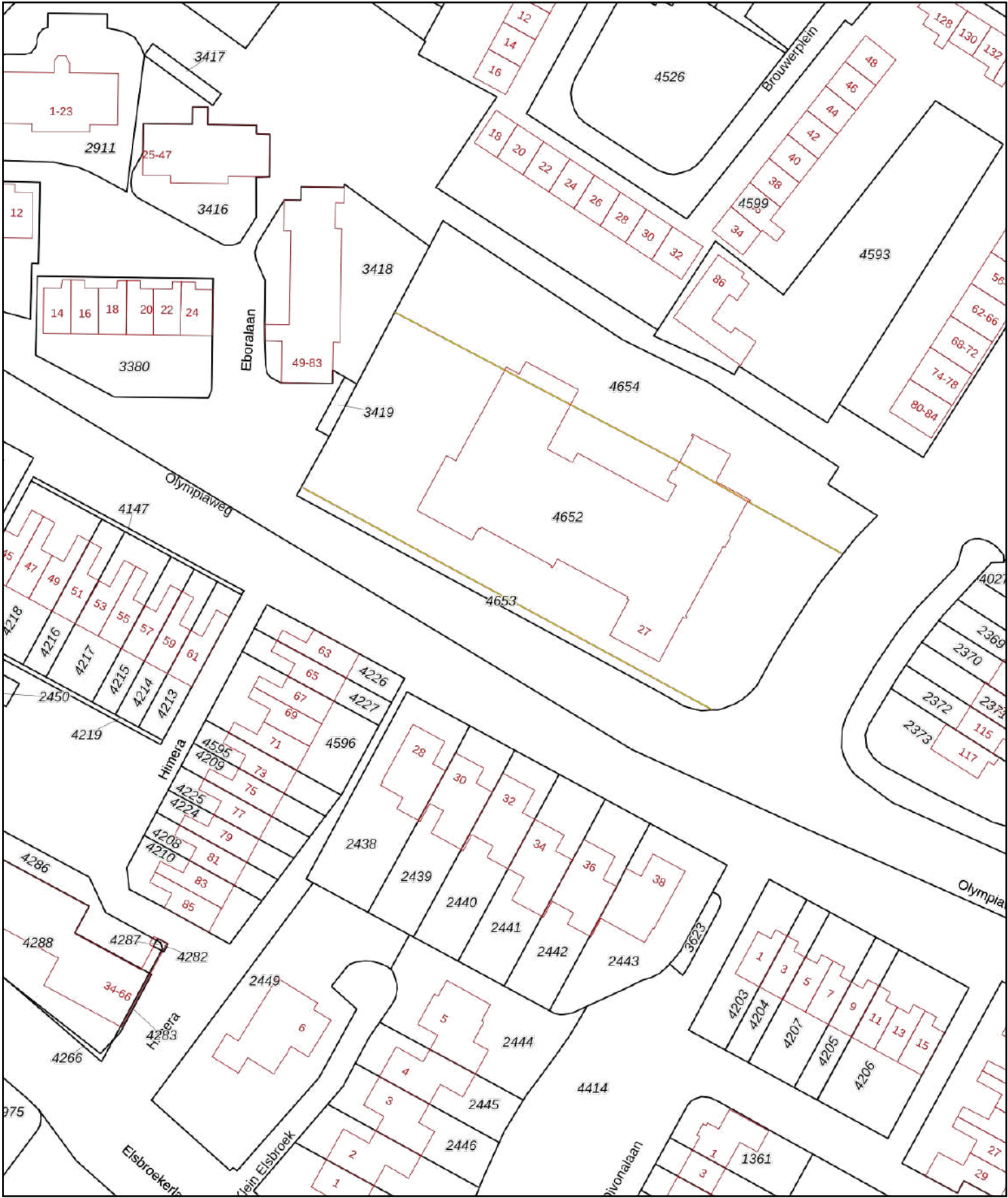
Profiel thv groene strook gemeente.



Profiel thv Olympiaweg

Eigendomsituatie

De voorlopige kadastral grens (oranje lijn) is op de kadastrale kaart hiernaast, afgegeven op 29-04-2020 weergegeven.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hillegom

C

4653

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Stedenbouwkundige plan / Structuurontwerp

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn in enkele thema's te groeperen:

Formele documenten:

- De stedenbouwkundige Ranvoorwaarden d.d. 21-10-2019
- De grondruil akte met de gemeente d.d. 14-07-2020
- Parkeernota gemeente Hillegom 15-04-2016

Programma:

- Het PVE van Stek (d.d. 12-05-2020) voorziet in maximaal 40 zelfstandige (senioren) woningen met een oppervlak van ca 75 m2 GO. Bij het woonprogramma horen ook enkele collectieve voorzieningen en een werkruimte van ca 100 m2.
- Alle woningen moeten, naast de wettelijke eisen, minimaal voldoen aan Woonkeur niveau 1.

Vooronderzoeken:

- Uit de stedenbouwkundige verkenning uit November 2018 kwam een duidelijke voorkeur voor een enkel gebouw (model 2).
- In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is er een geluidsonderzoek verricht. Uitkomst wees uit dat een positie op een zo groot mogelijke afstand van de Olympiaweg de kans op overlast van verkeerslawaaï zal verkleinen.

Ontwerputgangspunten gebouw

- compacte volume.
- oriëntatie woonruimtes en buiten ruimten zoveel mogelijk op het zuiden.
- twee liften die alle woningen bedienen, maar vermijden van lange galerij-ontsluitingen.
- eenvoudige structuur, geschikt voor conceptuele of modulaire bouwsystemen.
- geen gesloten plint ivm met veel bergingen op de begane grond.
- transparante collectieve fietsenberging, eveneens geschikt voor scootmobielen.
- rekening houden met een grote oppervlak zonnepanelen ivm duurzaamheidsambitie.

Ontwerputgangspunten stedenbouw

- privacy en bezoning bestaande bebouwing.
- maximaliseren van kwaliteit groene zone.
- behoud van bomen.
- sociale veiligheid.
- zo min mogelijk verharding, half verharding waar nodig.
- goede bereikbaarheid voor nooddiensten.
- extra aandacht voor toegang mindervalieden.

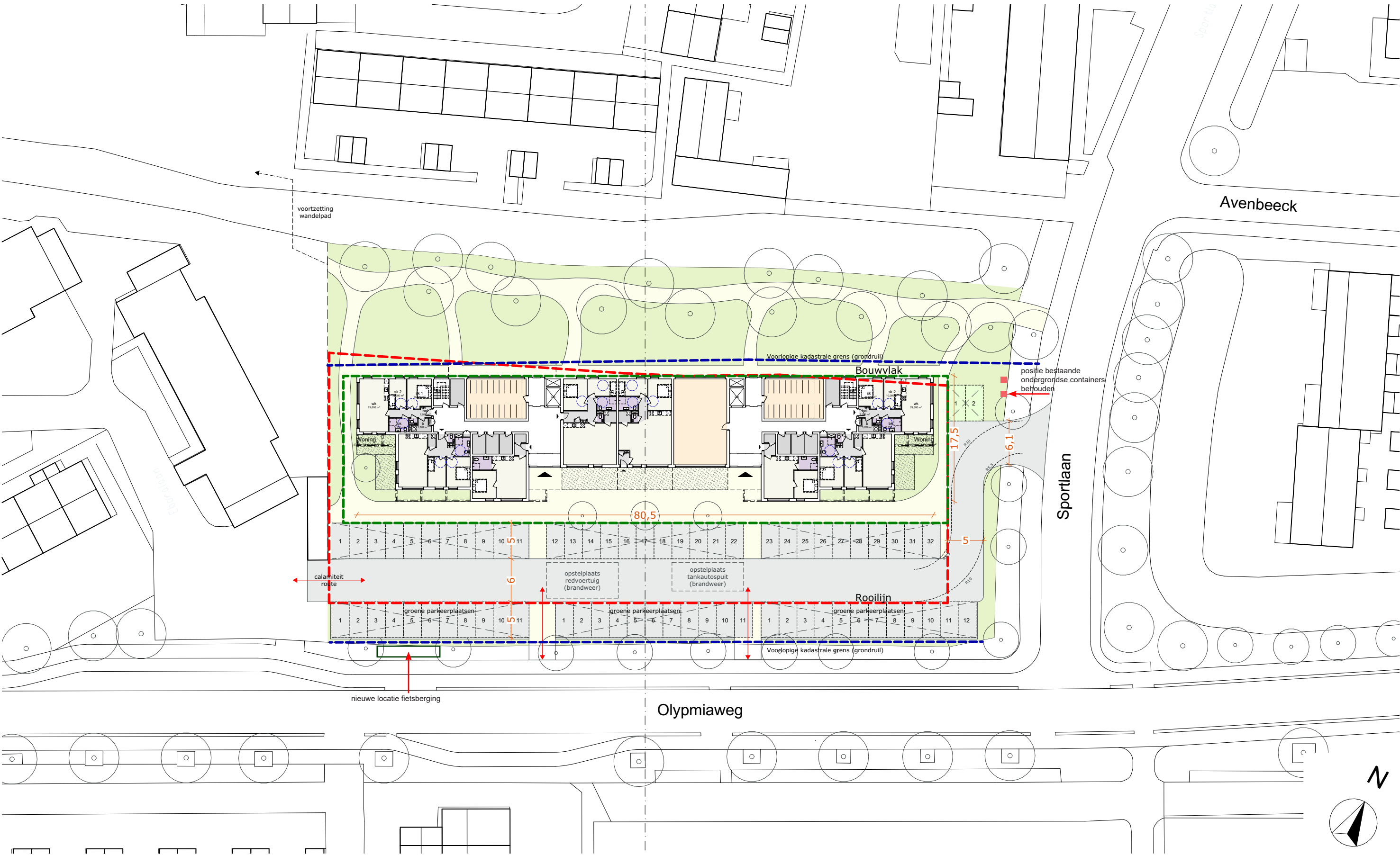


3d representatie van de positionering van model 2 uit de stedelijke verkenning (november 2018)



3d representatie van de positionering in dit stedenbouwkundig ontwerp

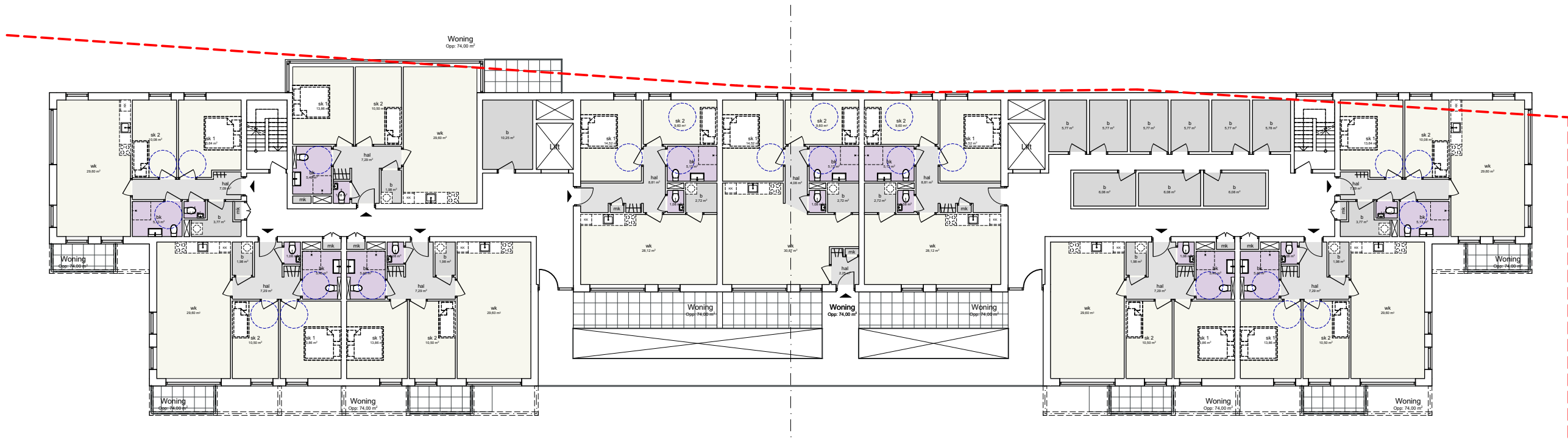
Stedenbouwkundige plan / proefverkaveling ontwerp bestemmingsplan



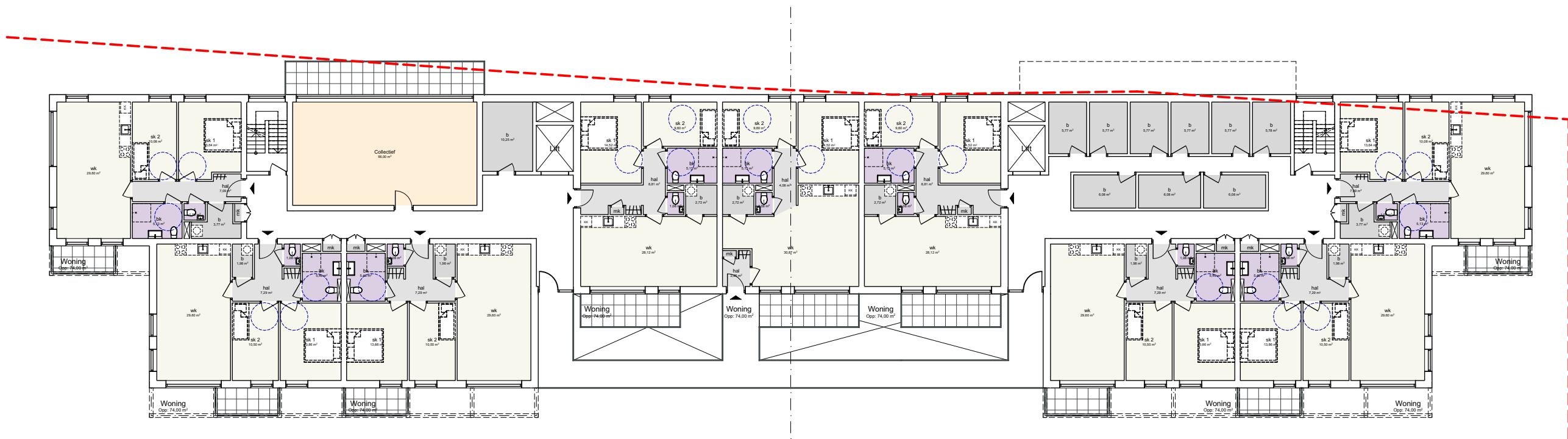
Concept plattegronden woongebouw 1:250



Concept plattegronden woongebouw 1:250



1e en 3e verdieping (3e verdieping is gespiegeld)

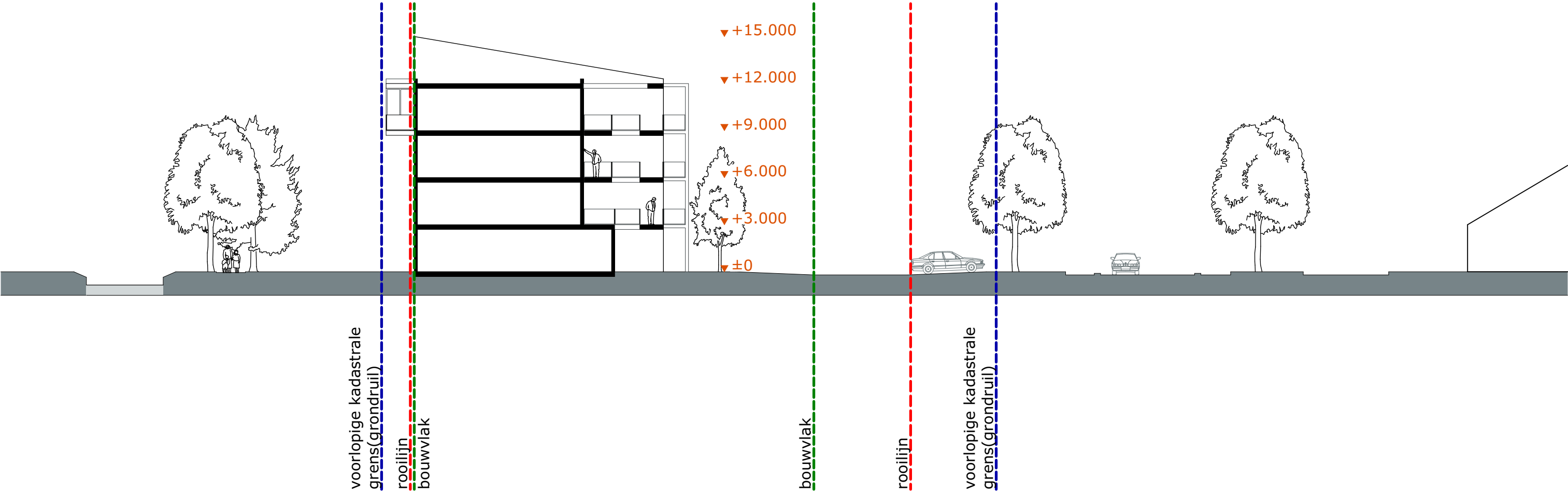


2e verdieping

visualisaties



dwarsdoorsnede 1:250



Analyse beeldkwaliteit omgeving, bestaand

Net zoals met de stedenbouwkundige morphologie, vertoont het gebied een zeer onsamenvattend beeld als het gaat over architectuur, woningtypologie, dakvormen en materialen.

met andere woorden: er is geen eenduidige architectonische (of stedenbouwkundige) context waarmee aansluiting gezocht zou kunnen worden met de bebouwing aan de Savio-locatie.



Jaren 60 bebouwing

Het gebied ten noorden van de locatie, tussen de brouwerlaan en de Hillegommerbeek, is een uitbreidingsgebied uit de jaren 60, en kenmerkt zich door lage portiek woningen. De eenvoudige, social woningbouw is twee tot drielaags, heeft rode pannen daken en rood-bruin metselwerk.

Jaren 70-80 bebouwing

Aan beide kanten van de Olympiaweg werden in die jaren zowel particuliere eengezinswoningen gebouwd als sociale woningbouw (eengezinswoningen en appartementen). De meeste particuliere eengezinswoningen hebben een a-symetrische kap (pannen in kleur antraciet) en rood-bruin metselwerk. De sociale appartementengebouwen hebben platte daken, licht grijs metselwerk en prefab betonnen balkons en lateien in de gevel als dominant element.

Jaren 00-10 bebouwing

De herontwikkeling en verdichting aan de zuidkant van de Olympiaweg kreeg vorm aan het begin van de 21e eeuw. er werden nieuwe woningtypes geïntroduceerd met soms een forsere korrelgrote. Metselwerk is nog steeds beeldbepalend, maar er werd ook geëxperimenteerd met nieuwe materialen (plaatmateriaal, translocente kunstofpanelen enz. er is gezocht naar een hedendaags 'dorps' milieu met beduidend meer aandacht voor zowel de detaillering als de inrichting van de openbare ruimte. Een kwaliteitssprong.

Beeldkwaliteit: openbare ruimte.



Terrein afsluiting en afbakening parkeerplaatsen

Een heg van ca 80 cm markeert de grens van het terrein aan de Olympiaweg en Sportlaan.
De heg staat binnen de kavelgrens en daarom los van de laanbeplanting.

In het ontwerp wordt extra aandacht gevraagd naar de vormgeving van entree s van het gebied - in relatie tot beheerafspraken en de toekomstige plannen voor het wandelgebied.

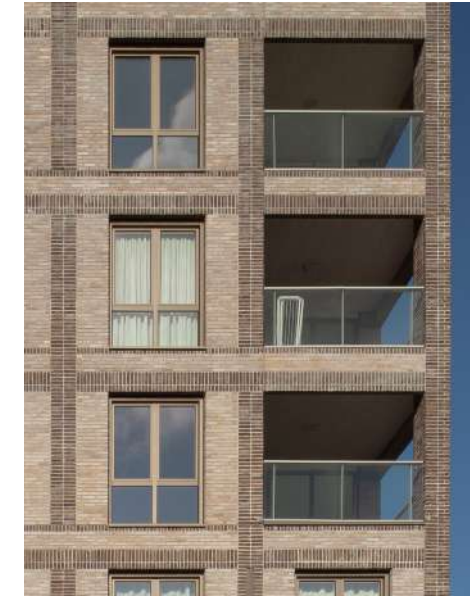
Parkeer plaatsen

De rijweg op het parkeerterrein word bestraat met klinkers. De verharde parkeerplaatsen, aan de kant van het gebouw, zijn eveneens bestraat met klinkers. het markeren van de parkeerplaatsen vindt plaats door het gebruik van een afwijkende klinkerkleur, en niet door lijnen. Aan die kant worden ook de invalide plekken gerealiseerd en worden enkele oplaadplekken aangelegd. Een deel van de parkeerplaatsen zou eventueel - in overleg met de gemeente en uit oogpunt van groen en klimaatadaptatie - half-verhard kunnen worden aangelegd.

Overgang gebouw - groen

De verharding om het gebouw gaat geleidelijk over in een park omgeving.
Van verharding, naar half-verharding, naar onverhard.

Beeldkwaliteit Savio locatie: materialisatie, architectuur



Modulair en/of conceptueel bouwen

De intentie van Stek is om op de Savio locatie met een conceptueel bouwer te werken of eventueel met modulaire bouw. Met deze systematiek wil men zowel kostenbewust als duurzaam te bouwen. Conceptueel bouwen is qua bouwwijze en toegepaste materialen niet echt te onderscheiden van de traditionele projectmatig bouw. Bij modulaire bouwen worden lichte, duurzame materialen toegepast. De architectuur kenmerkt zich als vrij repetitiefs met vaak een horizontale geleiding. Boven zijn een paar voorbeelden van modulaire bouw afgebeeld

Kleuren en materialen

De omgeving kenmerkt zich vooral door gemetselde gebouwen. Vanzelfsprekend zou baksteen ook op de Savio-locatie toegepast kunnen worden. Daarnaast houden we expliciet de mogelijkheid open voor het toepassen van lichte materialen zoals hout, metaal en duurzaam plaatmateriaal. Om de twee 'families' te kunnen combineren bestaat het kleurpalet vooral uit warme bruin en oker tinten - zonder al te grote contrasten. Deze kleuren worden ook geacht goed te passen in de groene omgeving.

reliëf en verfijning

Zowel bij het toepassen van metselwerk als bij hout is zorgvuldig detailering, dieptewerking en verfijning een van de belangrijkste waarborgen voor de architectonische kwaliteit. Daarom benadrukt dit Beeldkwaliteitsplan het belang van extra reliëf in de detailering en verfijning van patronen in het gevelontwerp

Beeldkwaliteit Savio locatie: materialisatie, architectuur



geleiding

Het gebouw heeft een autonome karakter tussen het parkeerterrein en het wandelgebied.

het gebouw heeft een vrij langgerekte volume - dat op een natuurlijke wijze te verdelen is in een aantal verticale delen. de geleiding zet zich ook in de hoogte en dakvorm en zou zich - op een subtiële wijze - ook doorgezet kunnen worden in de kleurstelling en positie van gevelopeningen.

transparantie op de begane grond

In het structuurontwerp werd gekozen om de bergingen niet te clusteren op de begane grond, om geen blinde gevels te hebben op het maaiveld en toezicht en activiteit rondom het gebouw te faciliteren.

In de uitwerking zou de gevel van de begane grond zo transparant mogelijk moeten zijn: verkeersruimten, collectieve ruimten, werkruimten, maar ook bijvoorbeeld de collectieve fietbergingen. Uiteraard moet het hoofdentree duidelijk herkenbaar vanuit de openbare weg.

balkons en balustrades

balkons maken integraal deel uit van de architectuur en volumeopbouw van het gebouw. Dat kan door bijvoorbeeld het toepassen van loggia's of een open 'voorzet scherm' dat dient zowel als constructie als een architectonische element en basis voor klimplanten en/of geluidsmaatregelen.

Balustrades zijn opengewerkt en van metaal of hout. Bij voorkeur geen glazen borstweringen.

Beeldkwaliteit Savio locatie: materialisatie, architectuur



Duurzaamheid

De meeste duurzaamheid maatregelen zijn niet visueel waarneembaar. Zonnepanelen en groen vormen echter hierop een belangrijke uitzondering. Waarmogelijk pleiten we de integratie van groen in gevels en daken.

Zonnepanelen moeten bijvoorkeur geïntegreerd in de architectuur worden toegepast.

Biodiversiteit

Naast het toepassen van groen op de gevel zijn er meerdere bouwkundige voorzieningen beschikbaar ter bevordering van de biodiversiteit zoals nestkasten voor vogels en vliermuizen en 'insecten hotels'. Het is gewenst om deze voorzieningen, waar mogelijk, zichtbaar te maken en mee te nemen in het ontwerp.

Identiteit

Mocht het gebouw een naam krijgen dan heeft het de voorkeur om die geïntegreerd in de architectuur mee te gaan ontwerpen.

ARCHITECTEN ^{m i c h a} X DE HAAS
_{b u r e a u}

© Architectenbureau Micha de Haas bv
info@michadehaas.nl
www.michadehaas.nl



Opdrachtgever: Stek
Contactpersoon: Raymundo Samson

14 april 2021