

DRIESPRONG HARMELLEN



Uitgebreide stedenbouwkundige randvoorwaarden

mei 2010

INLEIDING

De Driesprong is een complex van 30 seniorenwoningen gelegen aan de Kerkweg en de Uitweg in het centrum van Harmelen. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en moeten daarom worden gesloopt. De nieuwbouw van De Driesprong omvat ca. 700m² zorgplint, 13 sociale huurwoningen en 13 koopwoningen.

Het gebouw staat op een markant punt in het centrum van Harmelen en bepaald daardoor mede de identiteit van het dorp. Daarom zijn uitgebreide stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld om kaders voor deze ontwikkeling aan te geven.

H1 - TOELICHTING

De Driesprong is gelegen op het kruispunt van de Uitweg en de Kerkweg op de plek waar vroeger boerderij "De Dam" aanwezig was. Langs het dijklichaam van de Uitweg stonden in de 18 en 19e eeuw buitenplaatsen, ook wel "buitens" genoemd met theekappelletjes langs de Oude Rijn. Eén daarvan vlak bij de locatie van de huidige Driesprong.

Het gebouw heeft een prominente ligging in de dorpskern van Harmelen. Vanuit de Kalverstraat is een zichtlijn aanwezig op de hoek van de Driesprong, waardoor het gebouw een beeldbepalende functie in het dorp heeft als "sluitsteen" van het dorpscentrum. Aan de kant van de Uitweg begeleidt het de driehoekige ruimte langs de Oude Rijn. Dit is één van de weinige plekken in het dorp waar het water zichtbaar aanwezig is. De Kerkweg heeft een levendig karakter met diverse winkels en een benzinestation.

Naast een sterke ruimtelijke relatie met het dorp doet de nieuwe ontwikkeling ook in functioneel opzicht mee in het dorpsleven door de aanwezigheid van een zorgplint.

De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om het karakter van de dorpskern te versterken. Referenties hierbij zijn de buitenplaatsen die vroeger langs de Oude Rijn stonden en de herenhuizen in Harmelen zelf, zoals het voormalige gemeentehuis. Door het hoekgebouw zodanig vorm te geven dat het een afzonderlijk volume lijkt, markeert het gebouw het einde van de zichtlijn vanaf de Kalverstraat. Deze straat is dan opgespannen tussen het voormalig gemeentehuis en het hoekgebouw, wat het centrum duidelijk leesbaar en herkenbaar maakt. Locale stijlkenmerken versterken de relatie met de omgeving, zonder letterlijk te kopiëren. Karakteristieke vormen en details in een modern jasje. Een nieuw gebouw dat recht doet aan de identiteit van Harmelen.

H2 - RANDVOORWAARDEN

programmatisch

Het plan biedt ruimte aan het volgende programma:

- 26 seniorenwoningen
- ca. 700m2 zorgfunctie (o.a. arts, therapeut en apotheek)

Parkeren is deels op het binnenterrein opgelost en is openbaar toegankelijk.¹ Daar is per woning 1 parkeerplaats aanwezig (samen 26 pp) en daarnaast zijn er nog 8 parkeer-plaatsen nodig ten behoeven van de zorgfunctie. De rest van het parkeren is in de openbare ruimte opgelost.

¹ Daarvan zijn en blijven er tenminste 8 openbaar toegankelijk voor het zorgcentrum, 13 openbaar toegankelijk voor bezoekers en voor gebruik van de bewoners van de sociale huurwoningen en 13 worden gereserveerd voor de bewoners van de koopwoningen. Op basis van deze uitgangspunten is ook de bijdrage bepaald als genoemd in dit artikel. Indien aantoonbare parkeeroverlast ontstaat kunnen op een later moment alsnog 13 plaatsen worden gereserveerd alleen voor de bewoners van de sociale huurwoningen, voor welke reservering exploitant toestemming vraagt aan de gemeente. Tenminste 8 plaatsen blijven ten alle tijde openbaar toegankelijk ten behoeve van de zorgfunctie.

H2 - RANDVOORWAARDEN

ruimtelijk

ALGEMEEN

Uitweg

De lintbebouwing aan de Uitweg heeft een gegroeid karakter. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, 2/1 kappers en rijwoningen. De hoogte is overwegend 2 lagen met een kap. De gebouwen hebben relatief diepe voortuinen en er is sprake van verspringende rooilijnen. De ligging aan de Oude Rijn maakt deze plek bijzonder.

massa

De stedenbouwkundige inpassing is afgestemd zijn op de omgeving. De ligging nabij de Oude Rijn en het gegroeide karakter van de lintbebouwing, vormen aanknopingspunten. De hoogte van de bebouwing is maximaal 2 lagen plus een kap, waarbij zowel haakse als langskappen mogelijk zijn. Doel is het gebouw een dorpse uitstraling te geven. Het gebouw heeft geen monotone of massale uitstraling.

Hoek Uitweg-Kerkweg

De hoek is een in het oog springende hoek. Hij is gelegen in de zichtlijn vanaf de Kalverstraat. Met de huidige bebouwing wordt dit gegeven onvoldoende benut. Door het volume iets richting Uitweg te schuiven vindt er een rooilijnverspringing plaats van 2 meter, waardoor het blok de hoek markeert (extraverte hoek).

massa

In de nieuwe situatie is het wenselijk juist de hoekbebouwing te verbijzonderen. Door het als apart volume vorm te geven, krijgt de hoek de uitstraling van een buitenplaats. De entree is aan de Uitweg gesitueerd, wat de relatie met de Oude Rijn benadrukt. De bouwhoogte is 3 lagen met eenzijdige kap.

Kerkweg

Aan de kerkweg vindt de overgang plaats naar de meer projectgewijze verkaveling van de woonwijken. Voortuinen zijn minder diep en er is sprake van duidelijke rooilijnen.

massa

De maximale hoogte is 2 lagen en een kap. Geen monotone of massale uitstraling.

geleding

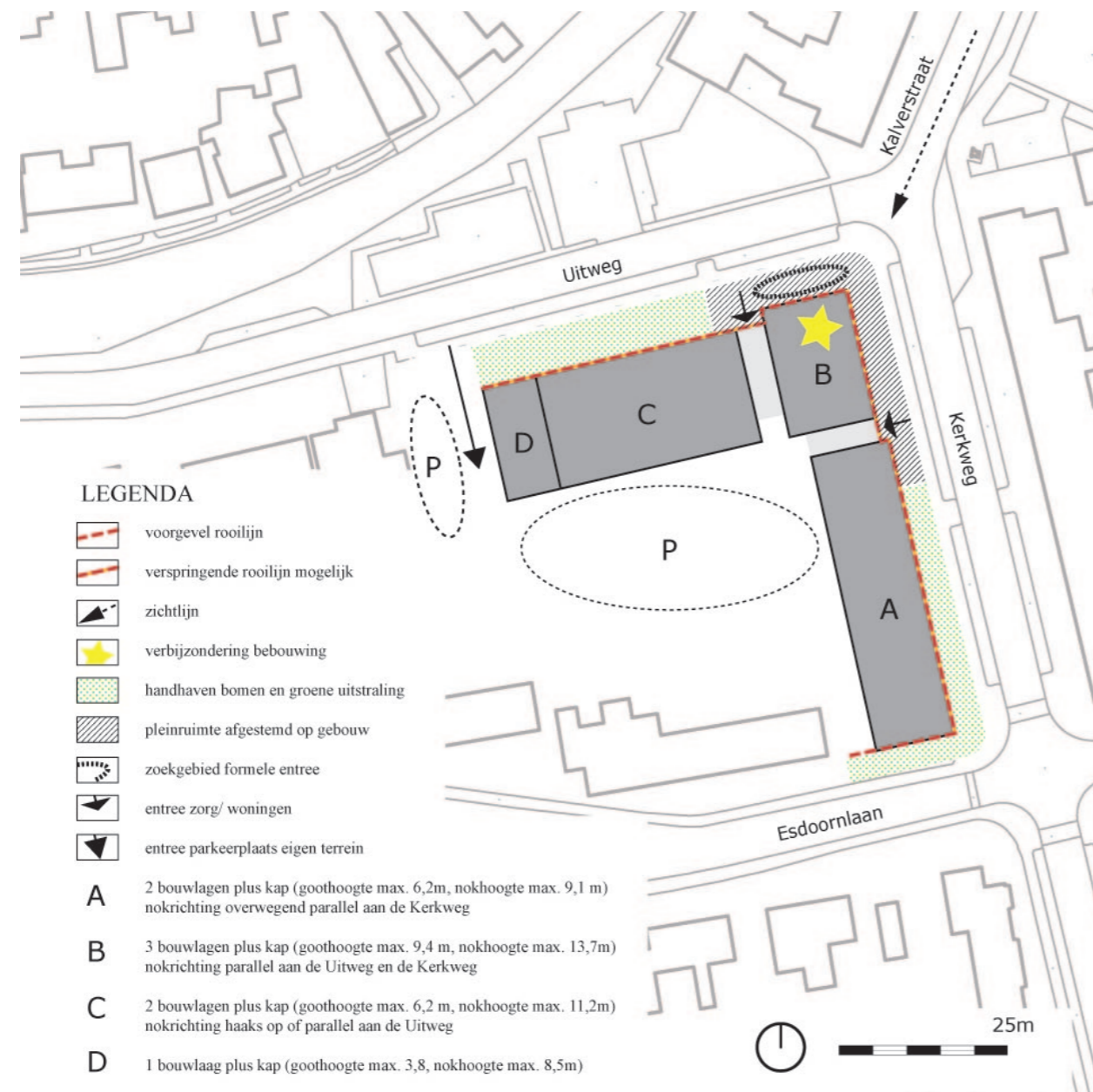
Kleine verspringingen van de rooilijn zijn wenselijk om het geheel minder massief te doen lijken en aan te sluiten op de bebouwing aan de overzijde. Daarnaast is het

wenselijk verticale elementen in gevels aan te brengen en overwegend langskappen toe te passen.

Buitenruimte

In de buitenruimte vervullen de aanwezige bomen een belangrijke rol. Herinrichting van het voorterrein is mogelijk mits het haar groene uitstraling behoudt. De pleinruimte rond om bouwdeel B is afgestemd worden op het gebouw.

kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden



ROOILIJN

Verspringende rooilijnen binnen de vastgestelde rooilijn (zie kaart vorig bladzijde). De rooilijnverspringingen dragen bij aan het dorps karakter.

verspringende rooilijnen Dorpsstraat



verspringende rooilijnen Jaagpad



KOPGEVELS

De kopgevel aan de Esdoornlaan is geen dode gevel. De gevel is zorgvuldige vormgegeven met gevelopeningen ten behoeve van de sociale veiligheid en de uitstraling van het complex.

kopgevel zorgvuldig vormgegeven



kopgevel zorgvuldig vormgegeven



GEVELBEELD

De verschillende beuken zijn zichtbaar in het gevelbeeld, zodat er een beeld ontstaat van individuele panden. Een uitzondering hierop is het hoekvolume, dat als afzonderlijk gebouw één geheel mag vormen en het blok aan de Uitweg, dat ook als boerderij- of schuurtype kan worden vormgegeven. Het tussenlid tussen de volumes ligt terug t.o.v. van de rooilijn en heeft een transparant karakter, zodat de volumes los lijken te staan. Het hoekgebouw refereert aan het de voormalige buitenplaatsen en reageert op het oude gemeentehuis, dan aan de andere kant van de Kalverstraat staat.

referentie buitenplaats of herenboerderij



het voormalige gemeentehuis



ENTREE

De entrees tot de woningen en zorgplint zijn tussen de 3 volumes gesitueerd. In volume B is een formele entree gesitueerd aan de kant van de uitweg, zodat deze gevel een duidelijk gezicht krijgt richting dorpskern en Oude Rijn. De entree vraagt speciale aandacht in relatie tot voorbeelden in Harmelen.

formele entree



formele entree



DAKEN

Het dak is voorzien van een echte kap, of een gelijkwaardige oplossing als afronding. In aanvulling tot de eerder genoemde nok- en goothoogten is het wenselijk de goothoogte af en toe te verlagen om de bouwhoogte kleiner te laten lijken en bij te dragen aan een dorpse uitstraling.

verlagen hooghoogte



verlagen hooghoogte



DAKKAPellen

Dakkapellen zijn vormgegeven als toevoegingen aan het dakvlak en hebben een ondergeschikt karakter. Per beukmaat mogen ze maximaal 30% van de gevelbreedte innemen en hebben een verticale oriëntatie.

geen groot vlak of horizontale oriëntatie



overwegend doorlopende goot



BUITENRUIMTES

Buitenruimtes zoals balkons of logia's direct aan de straat passen niet in een dorps setting. Het is wel mogelijk om franse balkons toe te passen.

geen balkons direct aan de straat



frans balkon



INRICHTING BUITENRUIMTE

Parkeerplaatsen op het binnenterrein zijn afgeschermd door middel van groen (hagen), zodat deze niet storend zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

afscherming met haag



afscherming met haag



H2 - RANDVOORWAARDEN

detaillering en materialisering

ALGEMEEN

Uitgangspunt bij de materialisering is het gebruik van kenmerkende lokale details en materialen. Het is echter niet de bedoeling deze letterlijk te kopiëren, maar om een getransformeerde, meer abstracte detaillering na te streven. Zo ontstaat een gebouw dat duidelijk nieuw is, maar wel refereert aan het oude. De beeldkwaliteit van het gebouw komt voor een groot deel tot uitdrukking in een degelijke en zorgvuldige materialisering en detaillering. De toegepaste materialen worden mooier naarmate ze ouder worden. Het kleurgebruik is ingetogen.

GEVEL

Het gevelmateriaal heeft als basis baksteen. Tussen de 3 bouwdelen A, B en C zit een nuance verschil in kleur.

Deel B is voorzien van een daklijst, die verwijst naar daklijsten in de omgeving, maar dan modern vormgegeven.

daklijst



daklijst



PLINT

Om gebouwdeel B een basis te geven en wat kleinschaliger over te laten komen is deze voorzien van een plint (steenachtig). Dit kan de vorm aannemen van een smalle strook tot een band die de gehele eerste verdieping inneemt.

plint (voormalige gemeentehuis)



plint hele eerste verdieping



DAK EN DAKKAPellen

Voor het dak wordt gebruik gemaakt van keramische pannen in een kleur die aansluit bij de daken van de omliggende bebouwing, dan wel de dorpskern. Voor het hoekblok is zink ook toegestaan. De dakrand is zorgvuldig gedetailleerd. Boeiboorden zijn niet toegestaan.

De dakkapellen zijn in zink uitgevoerd en eenvoudig en strak gedetailleerd met een referentie naar de historische dakkapellen in de dorpskern.

geen boeiboorden of "grove" detaillering



dakkapellen in zink



GEVELOPENINGEN

Kozijnen zijn van hout. Waterslagen behoren steenachtig te zijn.

steenachtige waterslagen



steenachtige waterslagen



HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoer maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp. Geen kunststof aan voor- en kopgevels.

HWA niet mee-ontworpen...



HWA mee-ontworpen



