

gemeente BERGEN

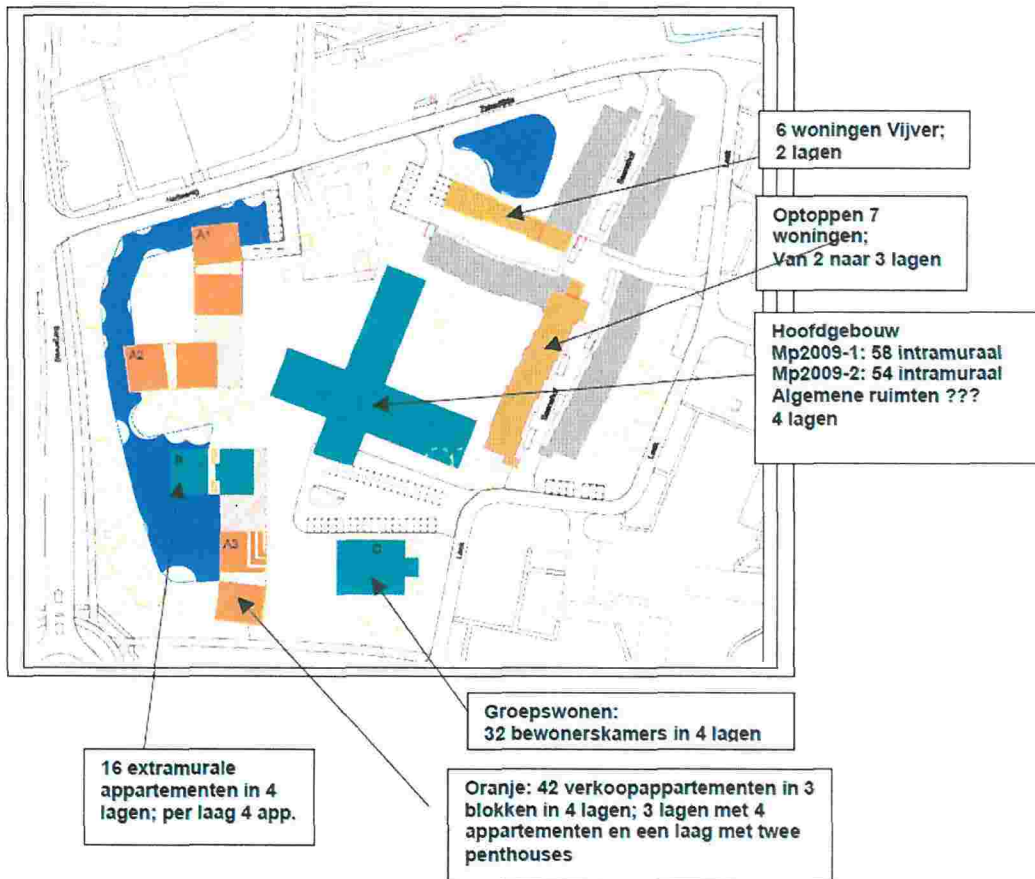
MEMO

datum : 16 februari 2010
aan : college
van : Harry Vogel
onderwerp : De Marke voorstel stedenbouwkundig kader

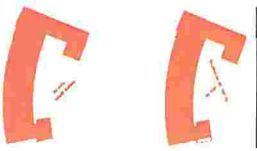
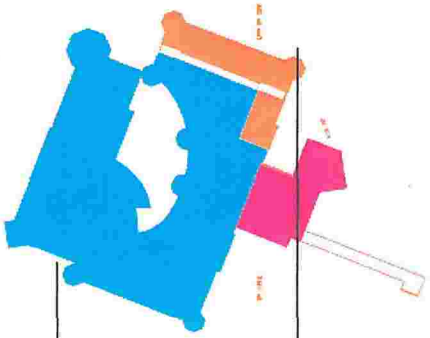
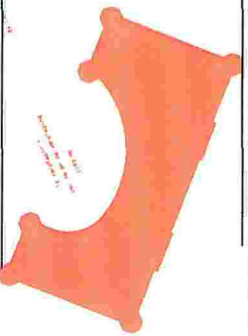


- Na een uitvoerige discussie over het aantal en de plaats van de ontsluiting van het terrein is met het vertrekpunt/de eis van één ontsluiting op de Van Blaaderenweg gekozen voor een ontsluiting via/over de Leek.
- Max. 3 blokken in de strook tussen Natteweg, Koninginneweg en Van Blaaderenweg in 3 lagen van 4 met daarop 2 penthouses. Dat komt volgens het programma van De Marke overeen met 42 luxe appartementen. Het is geen bezwaar als het aantal woningen toeneemt als er een voor een woningdifferentiatie naar grootte wordt gekozen. De blokken moeten niet groter worden in footprint en/of volume/hoogte.
Met de rode pijlen is aangegeven dat het betreffende blok t.o.v. het model Frantzen verder van de weg is gepositioneerd waardoor er nauwelijks wateroppervlak verloren gaat.

- Saenehof: toe te voegen een blok (gelige kleur) (aanleun-)woningen aan de vijverzijde maximaal twee lagen, gelijk de overige blokken van Saenehof en een opplussen van een blok met 1 woonlaag, mede als overgang naar het hoofdgebouw (blauw).
- Een hoofdgebouw in maximaal 5 lagen. Aandacht moet worden besteed aan de ontmoeting van het blok met de vrijstaande woning aan het Natteweg door het aanhouden van een grotere afstand en een lagere hoogte. Op de begane grond is er nog wel ruimte buiten de aangegeven footprint voor aanbouwen in één laag. De plaats daarvoor dient zorgvuldig gekozen te worden in relatie tot de andere blokken.
- Een blok (blauw) aan de Van Blaaderenweg in maximaal 3 lagen bestemd voor groepswonen of appartementen. Het verschil met het model Frantzen is dat hier het vierde blok uit de strook langs de Koninginneweg is gedacht en dat er compensatie voor het groepswonen een vijfde laag aan het hoofdgebouw is toegevoegd. Die hoogte is gelet op de plaats en de situering van de gebouwen daarom heen acceptabel.
- Parkeren volgens de normen. Het ondergronds parkeren is hier gedacht in een kelder als verbinding tussen de twee noordelijke woonblokken (conform Frantzen) en als verbinding tussen de twee blokken aan de Van Blaaderenweg (afwijkend van Frantzen). De in-/uitrit is met rode pijlen aangegeven. Nog nagegaan moet worden of het minimum aantal kan worden gehaald.
- Aandacht moet worden gegeven aan de ontsluiting vanaf de Natteweg. Tussen de ontsluitingsweg en de perceelgrens met de vrijstaande woning moet een ruime groenstrook komen.
- Het hoofdgebouw krijgt weliswaar een behoorlijke hoogte doch die hoogte manifesteert zich niet zo naar het blok woningen aan de Leek doordat de gevels "weglopen" van dat blok en er lange zichtlijnen zijn langs het blok en het lage blok (blauw) op de hoek van de Leek en Van Blaaderenweg. Het blok staat min of meer in het verlengde van het weggedeelte onmiddellijk ten zuiden van Saenehof. Vanaf dat weggedeelte kijk je als je richting Van Blaaderenweg gaat ook langs het blok heen.
- De rozentuin kan goeddeels worden behouden hoewel ik mij ook wel een soort serre op de begane grond aan het hoofdgebouw kan voorstellen.
- Met het voorstel hoeft nauwelijks verloren gegaan wateroppervlak te worden gecompenseerd (zie opmerkingen/memo over het plan Frantzen). Mogelijk moet er nog gecompenseerd worden door een vergroting van het verharde oppervlak. Onderzoek is nodig.
- De als gevolg van de verkeersintensiteit van de Koninginneweg te berekenen geluidscontouren waarbinnen nog ontheffing mogelijk is voor een hogere grenswaarde heeft mogelijk nog gevolgen voor het blok dat het dichtst bij de Koninginneweg staat.
- Het voorstel van Frantzen had het voordeel dat grote delen van bestaande boomgroepen werden gespaard. De nadelen die dat opleverde zijn te groot. Het voorliggende model heeft tot gevolg dat deels een ander groenplan nodig is. Het biedt ook de kans om het ontwerp daarvan af te stemmen op de nieuwe bebouwingsstructuur. Het mogelijke nadeel kan daarmee een voordeel worden.

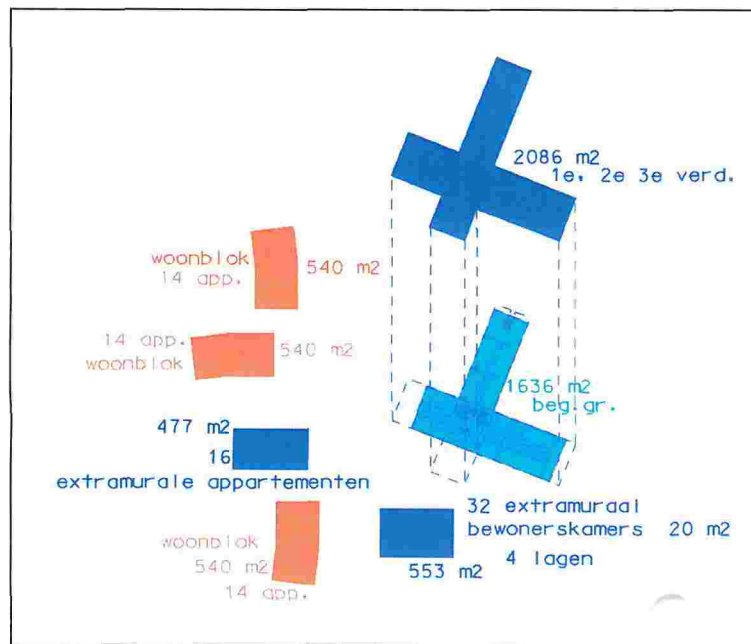


Programma in m² volgens de bouwvergunning

Gebouw deel	functie	Oppervlakten bruto	opmerkingen
 Begane grond - 1^e, 2^e en 3^e vd	32 woningen op halfondergrondse parkeergarage, inclusief trappenuizen	4020 m ²	Galerij woningen met galerij aan binnenzijde, galerij niet meegerekend in bebouwd oppervlak Footprint 1014 m² Hoogte 4 ½ laag = circa 15, 50 meter
	Oranje: extramuraal Blauw : algemene ruimten • receptie; infobalie gemeente; recreatieruimte; kapsalon; winkel; personeelsruimte huisarts, thuiszorg; maatschappelijk werk ruimte woningstichting; kantoren; stalling electrocars ; toiletten; fitness; keuken(s) restaurant etc. Lila; dagverblijf met kantoor en tuinzaal	485 m² 3185 m²	Gedeeltelijk in een laag als deel tussen het hoge zorggedeelte en het hoge blok woningen Een deel betreft bestaande ruimten op de begane grond. De verdiepingen die zich nu in de huidige situatie daarboven bevinden worden gesloopt zodat tussen het woongebouw en het zorggebouw een laag gedeelte met binnentuin ontstaat.
 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verd.	Intra- en extramurale eenheden in 4 lagen	4 x 2289= 9456 m ²	4 lagen op onderbouw waarvan 2 in wat visueel een kap is met op de hoeken torentjes die visueel een bouwlaag hoger zijn hoogte 16.20 meter. Torentjes zijn vs. 2,5 meter hoger
	TOTAAL	17616 m ²	

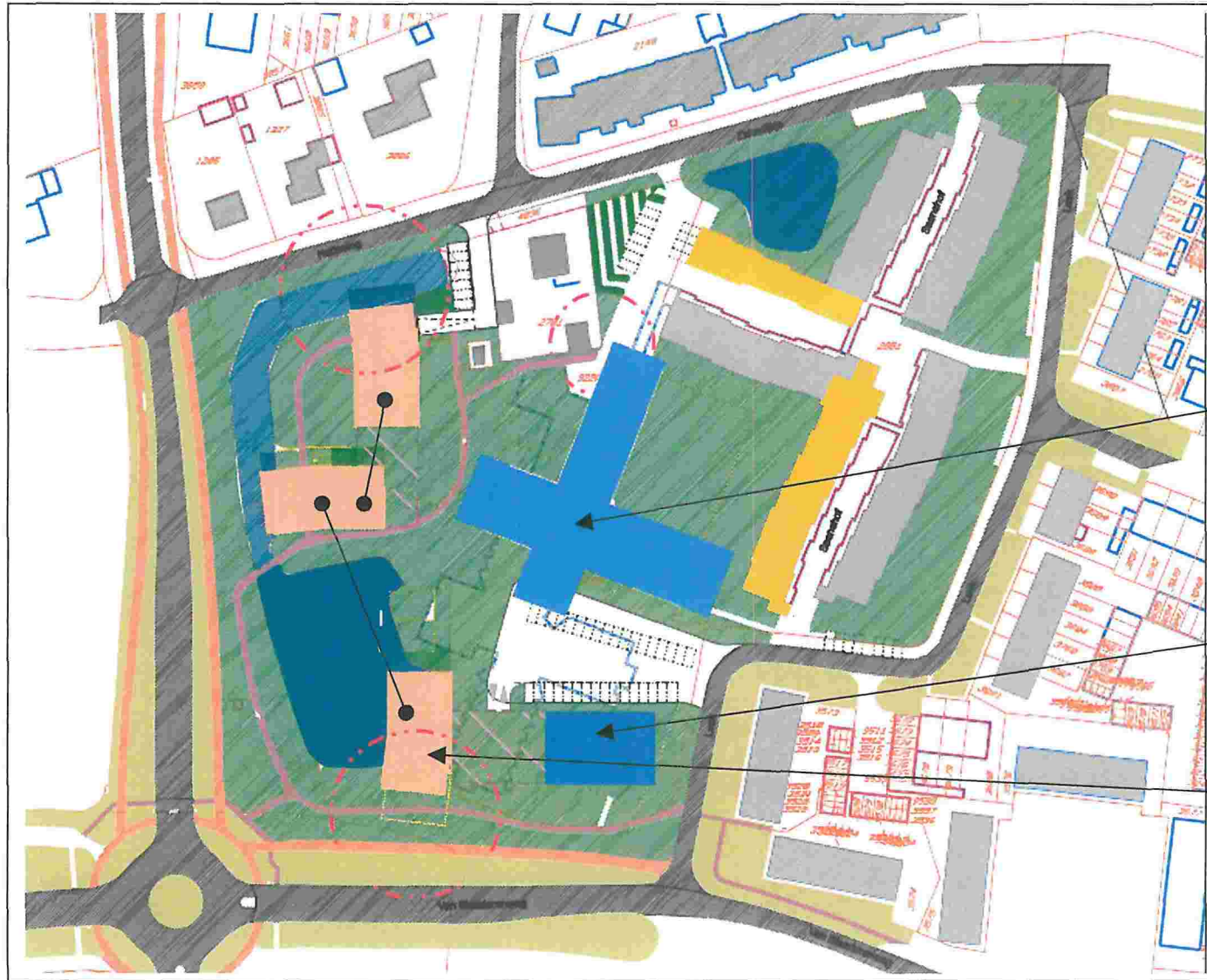
Oppervlakken en footprints

aanduiding	Bouwvergunning		Masterplan 2008		Masterplan 2009-1		Masterplan 2009-1	
In- en extramuraal	Totaal 485+9456= 9941							
Ex. in hoofdgebouw (3 lagen op onderbouw Ex. in 16 appartementen (4 lagen)			????		6258			
Extramuraal in bewonerskamers in apart gebouw (4 lagen)			Totaal in 5 geb. 4054		1908			
	Subtotaal 485 9941				2212			
					Subtotaal 1030 10.378			
Algemene ruimten in hoofdgebouw in begane grond hoofdgebouw	3655		860		1636/1200??			
	3655				2086			
Luxe appartementen in 3 blokken (in mp2009 3 lagen + 2 penthouses =- 4 lagen)	4020		Ca. 4200		5670			
	1014		1380		1620		1620	
Totaal	17.616 m ² 5154		5434		17.684 m ² 4736		17.684 m ² 4736	
Saenehof bestaand	6486 3243		6486 3243		6486 3243		6486 3243	
Optie blok aan de vijver							715 317	
Optoppen							716	
totaal	24.102 m ² 8397		??? 8677		24.170 m ² 7979		25.601 m ²	



m² footprint

1) opgave coresta: 860 m² + 375 m² voor verhuur welzijnsvoorzieningen (totaal 1200 m²) footprint begane grond is 1636 m² bruto



Optoppen naar 4 lagen op
onderbouw, totaal 5 lagen
Hoogte ca. 16 m. intra- en
extramuraal, algemene
voorzieningen

extramuraal
appartementen in 3 – 4
lagen (?)
ondergrondse
parkeergarage
verbonden met blok
luxe appartementen

42 Luxe appartementen
in 3 blokken 3 – 4 lagen

Conclusies:

- er zijn programmatische verschillen tussen die volgens de bouwvergunning en de opvolgende Masterplannen:
 - o de verschillen zitten hem in het programma buiten de intra- en extramurale eenheden, wooneenheden en appartementen. De opgaven daarvoor ontbraken tot nu toe. In het bouwplan volgens de bouwvergunning zijn vele functies opgenomen. Wat daarvan van is overgebleven is onduidelijk. Onduidelijk is ook wat met het gemeentelijk verzoek om 600 m² extra functies toe te voegen als middelpunt van een woonzorgcirkel is gedaan.
 - o het aantal luxe appartementen is toegenomen van 32 naar 42, een programmatische toename van bruto ca. 1300 m².
 - o Het bebouwd oppervlak van de drie woonblokken is toegenomen met circa 600 m² in vergelijking met de bouwvergunning en ca. 365 m² met masterplan 2008.
 - o de afname van aantal eenheden intra-/extramuraal van 87 naar 70 compenseert die toename niet
 - o bijgekomen zijn:
 - via het masterplan 2008 (12) uiteindelijk 32 bewonerskamers in (een) groep(en), aan extramurale plaatsen zijn er dan 54+32=86 plaatsen
 - o Toename zelfstandig wonen
 - in het masterplan 2008 zijn 6 app. zelfstandig wonen opgenomen die in de masterplannen 2009 zijn verplaatst naar de Vijverzijde.
 - In het masterplan 2009-2 is Saenehof opgetopt met nog eens 8 appartementen
 - de invulling aan de Vijverzijde is ruimtelijk gezien een verbetering. Het optoppen kan zonder bezwaren
 - o In het programma ontbreekt een opgave van het aantal m² secundaire ruimten, In de vergelijkingen worden die niet meegenomen. In een vergelijking tussen de verschillende programma's kunnen daar grote verschillen in zitten. Moet een optimalisering van dat programma worden ingevuld met woningen? Het ruime oppervlak secundaire ruimten in het plan volgens de bouwvergunning was een gevolg van de wens een groot deel van de bestaande bebouwing te handhaven.
- De vraag is of de veranderingen in het programma vanuit de gemeente zijn/worden onderschreven. Het in de tijd enigszins opgerekte programma knelt t.a.v. de ruimtelijke vertaling. Het architectenbureau Frantzen heeft een ruimtelijke vertaling gegeven van het programma. Is dat hetzelfde als een optimale invulling? Dat is het m.i. niet. Een andere vraag is ook of de locatie nog in beeld is voor een brandweergarage. Een brandweergarage heeft consequenties t.a.v. het programma.
- Parkerren; Bij het bouwplan volgens de bouwvergunning waren volgens de ruimtelijke onderbouwing 159 parkeerplaatsen nodig. Volgens het mp 2009 zijn er 54 plaatsen bovengronds voor het gehele complex, inclusief de 78 bestaande appartementen van Saenehof. Volgens de tekeningen wordt ondergronds 2x50=100 pp gerealiseerd. In totaal zijn er dan 154 pp.. Dat is minder dan bij de bouwvergunning terwijl het programma is toegenomen en er verschuivingen naar eenheden die een hogere parkeernorm vragen.

Het voorstel volgens mp 2009 1 of 2 neemt een te groot ruimtebeslag in. Bij nadere beschouwing knelt het op het punt van de afstanden tot de Natteweg en de Van Blaaderenweg en bij de vrijstaand woning aan de Natteweg. Op onderstaande schets(en) is e.e.a. aangegeven. Het voorstel is om zuidelijke blok verder van de weg af te plaatsen en de ondergrondse garage door te trekken tot onder het rode blok. Bij voorstel 2 is het rode blok in dezelfde richting geplaatst als het woningblok langs de Van Blaaderenweg. Daardoor wordt aangesloten bij de richting van de bebouwing langs de Leek en de Van Blaaderenweg. Nadeel is dat zichtlijnen vanuit een aantal woningen worden beperkt als die tenminst niet beperkt worden door groenopstanden. Er is een ruimere afstand tot het rijwielpad en het voetpad kan gehandhaafd blijven.

DE MARKE

Vergelijkend schema programma

	omschrijving	De Marke nu		Bouwvergunning	Masterplan 2008	Masterplan 2009-1	Masterplan 2009-2				
1	Kamers 1-persoons ca. 24 m² 2 persoons ca. 37 m²	88	93								
		5									
2	Appartementen Saenehof		78	78	78	78	78				
	Optoppen Saenhof					-	8				
	Vijverzijde Saenhof					7	7				
3	Kamers Intramuraal Extramuraal in appartementen		93	54+3=57 30	87 30	57 30	87 30	58 16	74 16	54 16	70 16
	Appartementen groot/luxe			32	42	42	42	42	42	42	42
4	Bewonerskames in groep (gebouw vervangt 1 gebouw met 15 extramurale app.)			0	12	32	32	32	32	32	32
5	Zelfstandig wonen AWBZ			0	6	Zie aantal vijverzijde Saenehof	Zie aantal vijverzijde Saenehof	Zie aantal vijverzijde Saenehof	Zie aantal vijverzijde Saenehof	Zie aantal vijverzijde Saenehof	Zie aantal vijverzijde Saenehof
6	Totaal exclusief Saenehof		93	119	147	155	151	151	151	151	151
7	Totaal		171	197	228	233	229	229	229	229	229
8	Secendaire ruimten, keuken, restaurant, kapper, pedicure etc.		???	???	???	???	???	???	???	???	???

Bestaande bebouwing

Intra-/extramurale eenheden

Apart gebouw Koninginneweg