

N

N

M



Studie Nieuw Mariënpark en Stedenbouwkundig plan 'Nieuw' Nieuw Mariënpark - Frank Godie - oktober 2010

1 Waarom dit document?

Inleiding en doel

Op 27 januari 2010 ben ik als genodigde, als buurtbewoner, op een informatieavond in het Raadhuis geïnformeerd over de nieuwbouwplannen voor Mariënpark.

Mij is opgevallen dat de architect van het plan meer dan een uur heeft gebruikt om de zaal te vertellen dat er een verdieping af is gehaald bij de Prins Bernhardlaan / prinses Margrietlaan om de overliggende bewoners tegemoet te komen. Verder heb ik de indruk gekregen dat dit niet in verhouding staat met alle overige bezwaren. Ik ben van mening, gelet op mijn professie, dat er een aantal minpunten in dit plan te benoemen zijn. Eén van mijn opmerkingen op de informatieavond, terug te vinden in het verslag van deze avond, ging over de veiligheid van de parkeerinritten, de verkeerde positie van de toren en het inefficiënte ontwerp van deze toren.

Doordat er goede 3d-impressies zijn gemaakt zie ik dat het volume gigantisch is en dat de gebouwwormen en programma's dusdanig zijn gesitueerd, dat ik mij hierover sterk verbaasd heb hoe dit tot stand is gekomen.

Na de bijeenkomst heb ik mij verder verdiept in het plan en heb ik geconcludeerd dat het plan ook na uitgebreide bestudering aangepast zou moeten worden. Ik beoordeel dit ontwerp vanuit mijn professie en 10 jaar werkervaring in de projectontwikkeling.

Mijn studie heb ik samengevat in dit boekje, genaamd 'Nieuw' Nieuw Mariënpark. Daarbij heb ik zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande ideeën, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het programma van eisen van de verschillende partijen en dit meegenomen in dit aangepaste plan waarin nog steeds het huidige plan herkend kan worden maar op belangrijke punten herontwikkeld en sterk verbeterd is dan wel is geoptimaliseerd.

Ik denk dat Vidomes, als toekomstige eigenaar, een duurzaam plan op deze plaats zou moeten ontwikkelen. Een gebouwencomplex dat financieel haalbaar is en op dit moment minder risicovol gebouwd zou kunnen worden en met een positief resultaat in de exploitatie. Een gebouwencomplex waarin de bewoners en gebruikers prettig kunnen verblijven. Een plan waarop Vidomes trots mag zijn en naar buiten kan presenteren als voorbeeld hoe een duurzaam zorgcomplex tot stand kan komen.

Ondanks de reeds lange projectontwikkelingstijd adviseer ik ten zeerste deze studie en dit nieuwe ontwerp serieus te beoordelen en het project te heroverwegen.

Studie en ontwerp Nieuw Nieuw Mariënpark

In de studie komen de volgende onderdelen aan bod:

- belendingen
- stedenbouwkundige wensen (expliciet zeg ik wensen. Vaak worden wensen gezien als eisen, een verkeerde benadering)
- functionaliteit en bruikbaarheid eigen bezit/ verhuur Vidomes.
- waarde koopwoningen, verkoopbaarheid en risico
- waarde eigen bezit, beheer en demarcatie
- parkeren
- daglicht, bezonning
- geluid: galm en verkeersgeluid
- sociale cohesie

Als alle onderdelen in de juiste vorm worden gebruikt ontstaat naar mijn mening een goed plan en draagvlak. Wanneer de bouwvolumes en functieonderdelen en relaties goed zijn ingepast kan er na instemming van alle belanghebbenden verder toegewerkt worden naar een definitief plan.

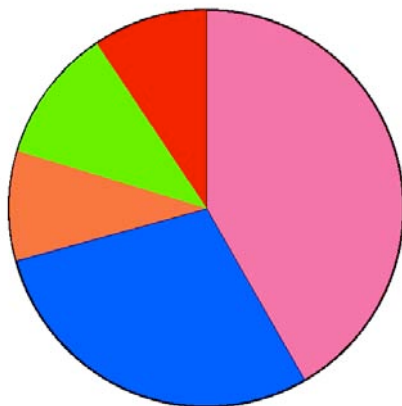
Belangen

Tijdens de informatieavond en daarna heb ik bestudeerd welke partijen bij dit plan gebaat zijn:

- 1) Vidomes als financiële investeerder/beheerder/woonbedrijf
- 2) De gemeente Leidschendam-Voorburg
- 3) De gebruikers/huurders van het bedrijfsontroerend goed (BOG) of maatschappelijk ontroerend goed (MOG) vertegenwoordigd door Vidomes als financieel beheerder en door 'de markt' bepaald (Florence (groepswonnen24uur zorg, fysio, kapper, restaurant en dergelijke).
- 4) de omwonenden (bewoners in de aangrenzende straten en verderop in de wijk) die direct of indirect een relatie hebben (visueel, zon, parkeren, gebruik) met het gebouw.
- 5) De kopers van de aanstaande koopappartementen vertegenwoordigd door Vidomes als financieel investeerder en door 'de markt' bepaald.

De partij Vidomes projectontwikkeling is hierin geen belanghebbende. Deze moet er puur voor zorgen dat de projectontwikkeling en uitvoering goed geregeld wordt en zorgt voor een goed project en een goed plan dat als hamerstuk gepresenteerd kan worden aan de directie.

De mate van de belangen heb ik in het volgende schema weergegeven om aan te geven wie het grootste belang heeft en wie het kleinste.



Figuur 1

- Paars 1-Vidomes
- Blauw 2-Gemeente
- Oranje 3-Vidomes: Huurders BOG en MOG
- Groen 4-Omwonenden
- Rood 5-Vidomes: Kopers

De grootste belanghebbende is de investeerder en beheerder in dit project, Vidomes. De gemeente is tweede grote belanghebbende. Omwonenden zijn de kleinste belanghebbenden. De kopers en huurders worden door Vidomes behartigd. Zoals te zien is, is het belang van Vidomes het grootst dat er een goed plan komt.

Immers, *'Wie betaalt, bepaalt'*

Proces

Ik ben er van op de hoogte dat op dit moment een bouwaanvraag in 2008 is ingediend en eind september 2010 is ingetrokken. Op 30 september 2010 is vrijwel het zelfde bouwplan wederom ingediend ten behoeve van de bouwaanvraag. In januari 2010 zijn enkele niet noemenswaardige wijzigingen in het plan doorgevoerd. De inhoudelijke bezwaren, waaronder deze studie, zijn niet meegenomen in dit aangepaste plan. Op dit moment is deze aangepaste bouwaanvraag wedroom ter visie gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na de behandeling van de zienswijzen wordt een definitief besluit genomen door de gemeente of ze daadwerkelijk een vrijstelling verleend.

Als het goed is zijn de huurders van het BOG en MOG bekend en zijn de VON-prijzen bepaald en zal de verkoop binnenkort starten zodat bij het verkrijgen van de bouwvergunning voldoende risico is gedekt en gestart kan worden met de bouw.

Zoals ik op dit moment inschat zullen de zelfde bezwaren wederom als zienswijze worden ingezonden. Gezien de weerstand vanuit de buurt, is de kans groot dat dit proces door beroep en hoger beroep wordt verlengd. Doordat het plan weinig 'met de buitenwereld' is gecommuniceerd en niet wordt gedragen is de kans groot dat er flink geprocedeerd zal worden. Dit is een ongewenste situatie.

2 Studie Nieuw Marienpark.

Op de naastgelegen pagina's heb ik de plannen van Nieuw Marienpark aangegeven. Hier volgt een opsomming van feiten waarom het plan op een aantal onderdelen naar mijn mening onvoldoende is uitgewerkt met als eindconclusie dat het plan zou moeten worden heroverwogen.

In het plan zitten veel hoekoplossingen waardoor er te veel onbruikbare, niet functionele woonruimtes, ontstaan.

De toren staat op de zwaarst verkeersgeluid belaste zijde gepositioneerd. Dure koopwoningen en dure huurwoningen zijn hier niet mogelijk door de slechte buitenruimte kwaliteit. De buitenruimte is een belangrijk aspect, bij het hoge segment.

In de toren liggen 3 woningen per bouwlaag. Dit is financieel zeer ongunstig. De kosten zijn vrijwel gelijk aan de opbrengsten, zeker op deze slechte positie wanneer VON-prijzen relatief laag zijn.

Het binnenterrein is te groot waardoor er te veel geluid nagalmt. Dit is sociaal niet wenselijk en geeft een onrustig en onprettige beleving. De parkeerinrit en de auto's geven een slecht uitzicht. De mogelijkheid om een ontmoetingsplaats te creëren op het binnenterrein ontbreekt.

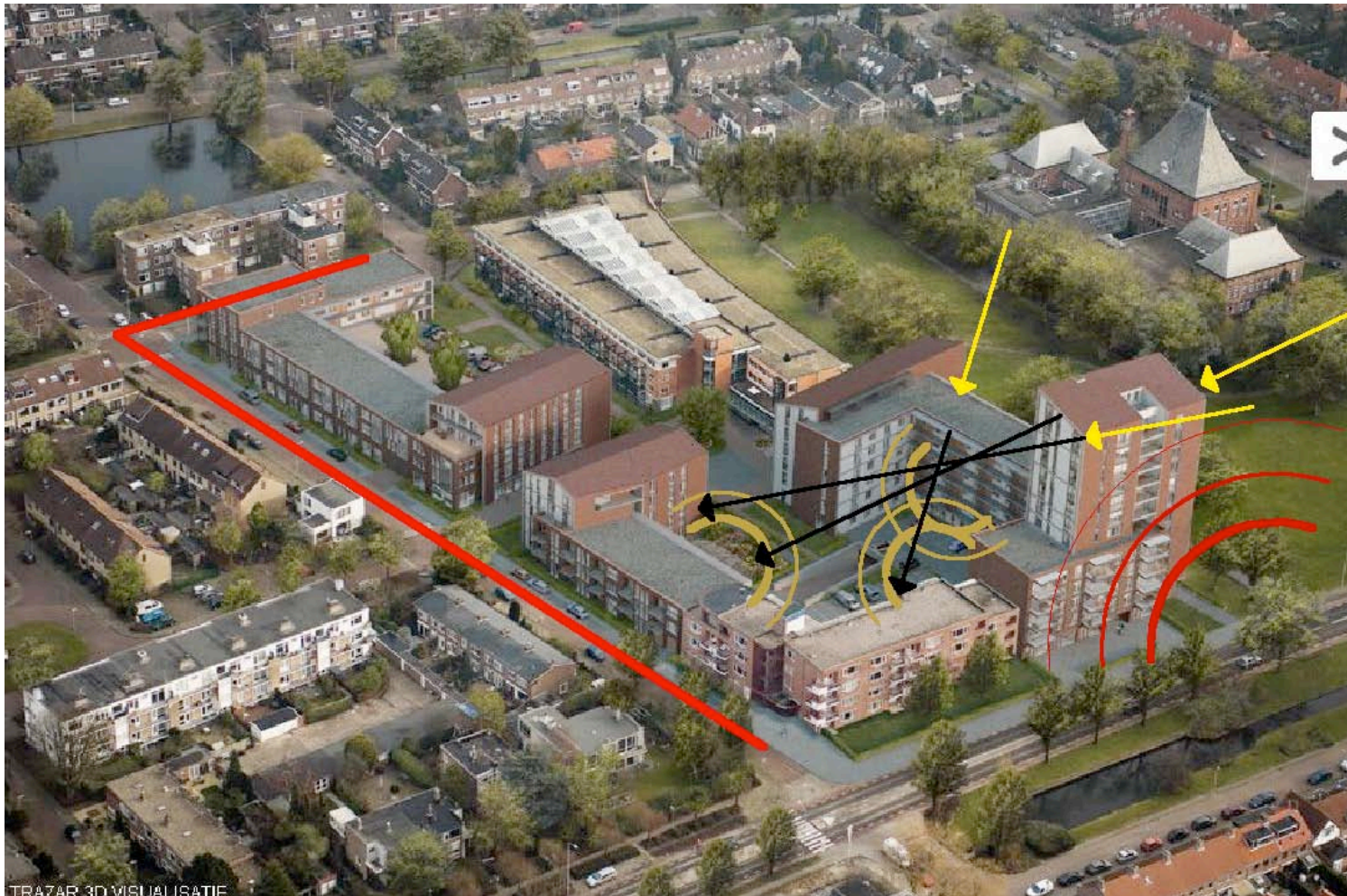
De toren en de 6 bouwlagen aan het park geven te veel schaduw op het binnenterrein. De galerijontsluiting achter de toren is niet van deze tijd en past niet bij dure huur en dure koop.

Tussen de koopwoningen en het atriumgebouw wordt een verbinding gemaakt tussen het park en de wijk. Aangezien dit de duurste grond van het plan is, is dit financieel geen logische plek.

Aan de openbare weg (met een rode lijn aangegeven) is weinig ruimte voor parkeren. Aan het Atriumgebouw is een bestaande dwarsparkeerstrook weggehaald (25 parkeerplekken). Vanuit de straat is zicht op de parkeerplaats onder het dek van het nieuwbouwblok. Sociaal en qua veiligheid is dit niet wenselijk. In de Bernhardlaan worden 2 inritten gerealiseerd om de 2 parkeerplaatsen en garage te ontsluiten. De toegangen zijn verkeersonveilig.

Het gebouw tussen het Atriumgebouw en de Bernhardlaan is te recht en te massaal en spiegelt zich te weinig met de omgeving. In dit blok komt het besloten zorgdeel met daaronder alle besloten parkeerplaatsen. Dit gaat ten koste van de openbare ruimte en tevens ten koste van de openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk op de openbare straat is hoog

Een relatie met Mariënhage of het atriumgebouw ontbreekt. Door de sociale huur, het BOG en MOG door elkaar te mixen is er geen duidelijke demarcatie en wordt het beheer relatief duur en is de waarde van het vastgoed laag.



TRAZAR 3D VISUALISATIE
In vogelvlucht

Op de naastgelegen pagina is te zien hoe het geluid de gevels negatief beïnvloed. In totaal zijn er 23 woningen, zie met rood aangegeven, die worden belast met verkeersgeluid. Aan de Bachlaan komen de zwaarst geluidbelaste woningen er nog eens bij, nl 12 stuks. In totaal hebben hierdoor 35 woningen een slechte buitenruimte.

De met groen gearceerde woningen die achter de toren aan het park liggen, hebben een goed uitzicht en weinig tot geen geluidbelasting. Dat zijn 30 woningen. Aan het steegje liggen nogmaals 5 woningen. Deze hebben een slechte buitenruimte door slecht uitzicht dan wel door een slechte bezonning.

In totaliteit, van de 70 woningen die het plan in de dure huur of koop heeft, kan meer dan de helft bestempeld worden als 'matig' tot 'slecht'.

De VON-prijzen zullen bij nadere uitwerking tegenvallen waardoor het plan niet de sjeke uitstraling krijgt dat het zou moeten krijgen en waardoor het plan alsnog financieel onhaalbaar is. Tevens zal er een ander publiek worden aangetrokken met lagere inkomens.

Op deze 'top' locatie zou men een publiek met hoge inkomens verwachten.



Geluid en zicht

Op de naastgelegen pagina wordt de verbinding naar het park gepresenteerd. Op de informatieavond is hier ook een aantal malen de opmerking geplaatst waarom hier geen woningen worden gerealiseerd.

In voorgaande plaatjes heb ik al aangetoond wat de invloed is van verkeer, zon en uitzicht. Deze specifieke plek noem ik, gemakshalve, de 'gouden locatie' van het plan. Doordat deze onbenut wordt worden de grootste inkomsten gemist.

De 2 gevels, met zwart gestippeld aangegeven, geven de verkeerde oriëntatie weer. In de praktijk worden deze gevels na ca 11.00uur niet meer bezond. Tevens geeft het uitzicht, ca 12 woningen die aan dit steegje liggen, geen enkele meerwaarde aan deze woningen omdat er ook geen ver uitzicht is.

Tevens zijn een groot aantal van deze appartementen in de 'hoek' van het gebouw opgelost. Hierdoor zijn deze woningen ook relatief duur in bouwkosten. Dit komt door een slechte verhouding tussen verkeersruimte en verblijfsruimte en doordat de gevel in relatie tot het oppervlak onvoordelig is. Tevens zijn er weinig daglichtopeningen mogelijk in deze en andere hoekoplossingen in het plan. Ik ben er niet van overtuigd dat het plan voor dit type hoekoplossingen voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van bezonning en de eisen ten aanzien van daglicht.

Via het steegje is geen zichtlijn direct vanuit het park naar de bestaande bebouwing. Er zit een sprong in de zichtlijn. Er ontstaat alleen een verbinding. Als het de gemeente alleen gaat om een verbinding is dit een zeer dure oplossing in relatie tot deze 'gouden locatie'. Dit is niet gewenst.



De 'Gouden locatie'

3 Ontwerp 'Nieuw' Nieuw Marienpark.

Omgevingsfactoren

Op de naastgelegen pagina heb ik schematisch aangegeven welke onderdelen ik heb meegenomen in het ontwerp om tot een goede balans te komen in de uiteindelijke positionering van de gebouvvolumes en gebouwfuncties. Tevens zijn met grijs de bestaande belendingen weergegeven.

Geluid:

De Bachlaan produceert verkeersgeluid, zie met rood aangegeven. De gevels aan de Bachlaan zijn daarom het minst interessant om hier de dure koopappartementen aan te leggen. Het is beter om zo min mogelijk bouwvolume te realiseren en zoveel mogelijk geschikte programma's. In mijn ontwerp liggen aan de Bachlaan 5 bouwlagen. Op de begane grond liggen de bedrijfsruimtes en bergingen.

Uitzicht:

Het uitzicht is het mooist richting het zuidoosten met uitzicht op het park en raadhuis, zie de groene pijlen. Hier is het juist goed om de dure woningen te positioneren. Direct aan het Atriumgebouw komt de toren van 10 bouwlagen hoog. Veel woningen hebben hierdoor mooi uitzicht en geen invloed van verkeer.

Bezinning:

Met geel en zwart zijn respectievelijk de bezonde gevels en schaduwen weergegeven. Het is beter om zoveel mogelijk bezonde gevels te realiseren en zoveel mogelijk schaduw op de straat te laten vallen. De toren is tegen het Atriumgebouw gepositioneerd om zo min mogelijk het achterliggende gebied nadelig te beïnvloeden. Doordat aan de Bachlaan maar 5 bouwlagen liggen komt er veel zon op het binnenterrein en het bestaande Mariënhage. Hierdoor kan het binnengebied optimaal gebruikt worden voor wonen en krijgt het een 'zonnig' en licht karakter. Ook in relatie hiermee is het aan te bevelen om zoveel mogelijk bedrijfsruimte in de schaduw te realiseren.

Functionaliteit:

Voor de functionaliteit en waarde van het vastgoed is het ook belangrijk om te kijken of gebouwdelen een wisselwerking met elkaar hebben. Door de zorg te koppelen aan Mariënhage kan dit een meerwaarde zijn voor het plan. Door ook het Atriumgebouw te koppelen aan de dure woningen, ontstaat een mogelijke meerwaarde.



Omgevingsfactoren

Vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt past de toren goed naast het Atriumgebouw. Door een verbinding te maken tussen het park en het achtergebied wordt tegemoetgekomen aan de wens vanuit stedenbouw. Indien deze koppeling een 'must' is, is het zorg om deze ook functioneel te benutten.

Demarcatie:

Het plan kan verdeeld worden in 3 gebouwdelen. Ik heb deze gemakshalve een naam gegeven en op naastgelegen pagina aangegeven.

-Het 'Mariënparkzicht'

-Het 'Mariënhof'

-Het 'Mariënplaatsgebouw'

Het 'Mariënparkzicht' is met geel aangegeven. Alle koopwoningen en dure huurwoningen hebben een, op het park en de zon, georiënteerde gevel. Dit commerciële segment heeft een eigen identiteit en kan hierdoor een zeer luxe uitstraling krijgen.

Het 'Mariënhof', met groen aangegeven, is het gebied dat geheel met zorg is ingericht. Dit gebouwencomplex wordt beheerd door Vidomes. Doordat er een koppeling met Mariënhage wordt gemaakt is dit een meerwaarde voor het plan. Tevens ontstaat hierdoor een geheel besloten binnengebied. Dit past goed bij het type zorg.

Tussen het 'Mariënparkzicht' en Het 'Mariënhof' ligt een straatje. Ik heb deze gemakshalve het 'Mariënstraatje' genoemd. Dit belangrijke straatje vormt de toegang tot de woningen, het Mariënhof, de bedrijfsruimten en de toegang naar het park.

Tegenover het Atriumgebouw ligt het 'Mariënplaatsgebouw', met paars aangegeven. Hier kan op ontspannen wijze het woonprogramma voor sociale huur (of eventueel ook commerciële huur of koop) worden ontworpen in een appartementengebouw. De begane grond woningen hebben een entree aan de Bernhardlaan of Prinses Margrietlaan en respectievelijk een tuin op het zuidoosten of zuidwesten. De woningen op de verdieping hebben een galerij en buitenruimte op het zuidoosten of zuidwesten. In het openbare gebied wordt geparkeerd.

Door de bebouwing iets kleiner op te zetten dan het bestaande, te slopen, complex ontstaat zelfs nog meer parkeergelegenheid op de openbare weg. Binnen de huidige erfgrenzen kan de bebouwing plaatsvinden. Er wordt geen openbare ruimte opgeofferd aan het bouwplan! De nieuwe gevellijnen kunnen zich spiegelen aan de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat. Deze ruime opzet is mogelijk doordat er meer bouwvolume in het 'Mariënhof' is gesitueerd dan dat er is ontworpen in het plan van Vidomes. De Beethovenlaan wordt een bredere straat. Dit is ook gewenst om de hoofdentree van het atriumgebouw beter te accentueren en de ontsluiting van het 'Mariënstraatje' goed zichtbaar te maken vanuit de Bernhardlaan. Ook past deze brede straat goed in relatie tot de gebouwhoogtes van het 'Mariënhof' en het 'Mariënplaatsgebouw'.



Demarcatie

Ontsluiting gebouwen, functionaliteit en parkeren

De toren (de vrije sectorappartementen, met geel aangegeven) van het 'Mariënparkzicht, wordt ontsloten door een hoofdentree aan het Mariënparkstraatje. Door middel van een zogenaamd wokkel veiligheidstrappenhuis en lift worden de appartementen in de toren bereikt. De lift komt ook uit in de parkeergarage. Hier heeft iedere woning 1 of 2 parkeerplaatsen tot zijn beschikking. De fietsenbergingen worden in de kelder gepositioneerd. Er zijn 4 woningen per bouwlaag in de toren gesitueerd. Dit is tevens financieel een verbetering. Bezoekers voor deze bewoners kunnen parkeren op de openbare weg aan het 'Mariënparkgebouw'.

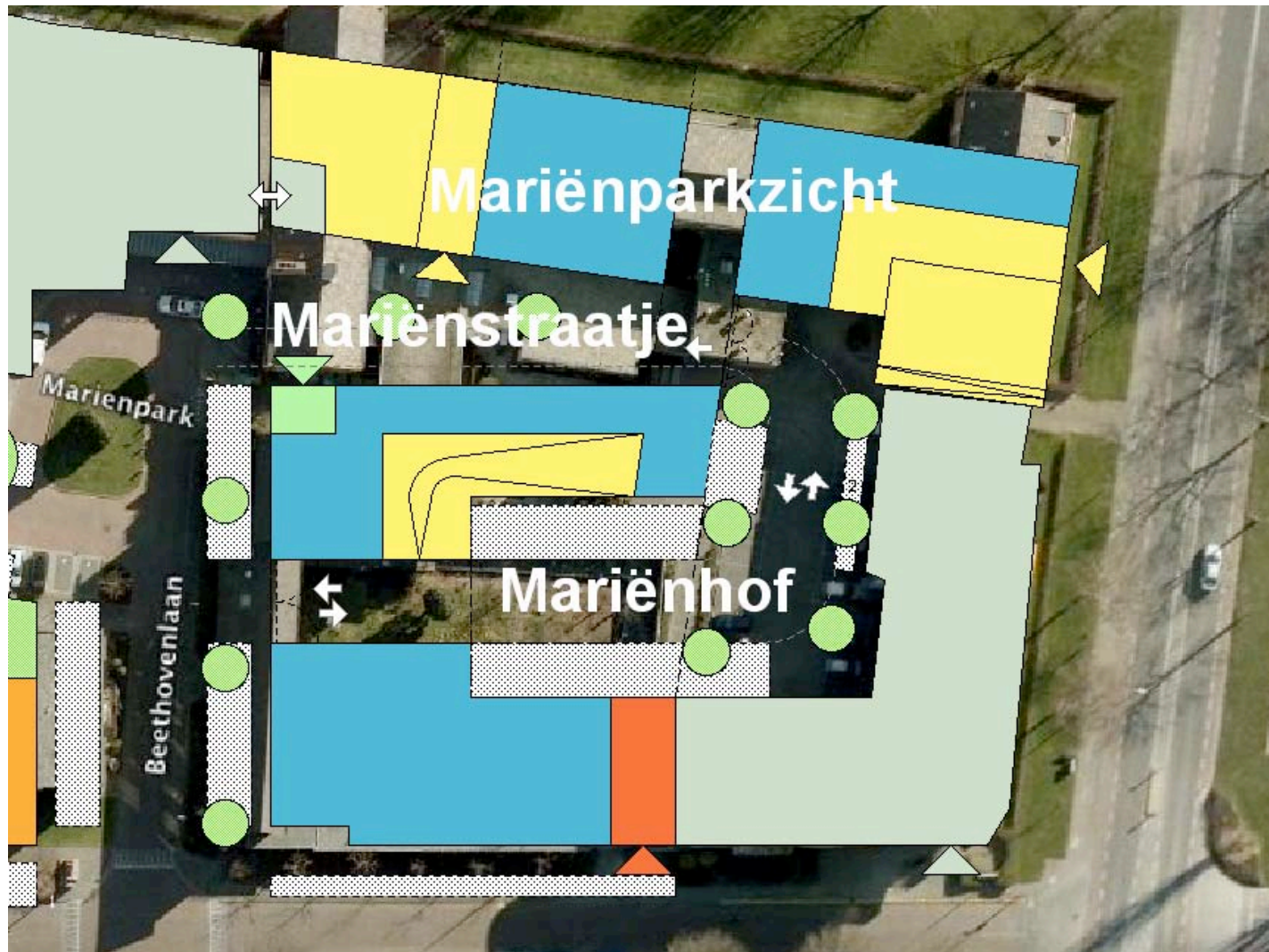
Aan de Bachlaan worden de kleinste en tevens goedkoopste vrije sectorappartementen gerealiseerd. Hier liggen 5 woningen per bouwlaag. De hoofdentree ligt voor deze woningen aan de Bachlaan. Ook zijn de bergingen hiervoor in de parkeergarage gesitueerd. Ieder appartement heeft 1 parkeerplaats. Indien noodzakelijk kunnen in beide appartementengebouwen de beganegrondwoningen opgeofferd worden voor bergingen indien dit gewenst is.

Tussen de toren en het gebouw aan de Bachlaan worden woningen gerealiseerd met een galerijontsluiting en corridorontsluiting.

In totaal worden er 38 woningen in de toren, aan het park, gerealiseerd, 14 woningen aan de Bachlaan gerealiseerd en 20 woningen tussen deze 2 bouwdelen, aan het park gelegen, gerealiseerd. In totaal worden er dan 72 woningen gerealiseerd waarvan 58 woningen van de 72, 80%, als goed tot zeer goed bestempeld kunnen worden. Doordat de VON-prijzen zeer goed zijn in combinatie met een zeer efficiënte gebouwworm zullen de kosten laag zijn en de opbrengsten hoog zijn. Een lagere toren komt de kwaliteit van het plan ten goede. Ik adviseer, stedenbouwkundig gezien, niet hoger te gaan dan 10 bouwlagen en i.v.m. de relatief hoge VON-prijzen, te onderzoeken of 9 lagen ook haalbaar is.

Op de begane grond van het 'Mariënparkzicht' en het 'Mariënhof' komen, met blauw aangegeven, alle bedrijfsruimten. Deze worden vanaf de openbare weg ontsloten.

De aanrij routes voor de brandweer en andere hulpdiensten zijn voor alle gebouwdelen via de hoofdentree's goed bereikbaar. Tevens zijn dit de plaatsten waar vrachtwagens en verhuiswagens zich het beste kunnen opstellen.



Begane grond 'Mariënparkzicht, Mariënparkstraatje en Mariënhof'

Op de 1^e verdieping van het Mariënhof bevindt zich de zorgafdeling van Florence voor bewoners met intensieve zorg. In totaal is er ruimte voor 30 verpleegplaatsen. Dit zijn 5 groepswoningen met ieder 6 wooneenheden. Doordat deze rondom het hof wordt gepositioneerd ontstaat er een warm en sfeervol karakter met groenmogelijkheden op een dek op de 1^e verdieping en goede bezonning. Deze woningen worden ontsloten aan de Bernhardlaan. Ook is de 1^e verdieping vanuit Mariënhage optioneel bereikbaar. Tevens is er een trappenhuis direct naar de garage met lift. Door middel van een optionele aansluiting naar het 'Mariënparkzicht' kan de huurder (Florence) en gebruikers gebruik maken van de multifunctionele ruimte die rechtstreeks een verbinding heeft met het restaurant en het uitzicht op het park, een extra kwaliteit als verhuurargument aan de huurder en toekomstige functionaliteit en verhuurwaarde/vastgoedwaarde. Op dit moment is deze multifunctionele ruimte als woning meegenomen in de woningtelling.

Op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping worden de zorgwoningen gemaakt voor gehandicapten. Er is ruimte voor ca 34, relatief kleine, zorgwoningen en zijn ca 65m² BVO groot. Deze hebben een individuele buitenruimte op de zuidgevel en hebben daardoor veel zon en zicht op het hof. Ook deze hebben een goede relatie met de zorgomgeving. Deze woningen hebben een hoofdentree aan het Mariëstraatje naast het bestaande Mariënhage. Ook hebben zij de mogelijkheid om een parkeerplaats te huren op de begane grond of een eventuele opstelplaats voor scootmobielen.

Alle zorgfuncties liggen rondom een hof. Dit hof is semi-besloten. Dit wil zeggen dat het overdag bereikbaar is voor een ieder maar om 22.00 uur sluit. Na 22.00 uur is het hof uitsluitend voor de bewoners bereikbaar. De garage is geheel besloten.

De parkeergarage is alleen voor gebruikers toegankelijk en bereikbaar vanuit dezelfde toegang als het hof aan de Beethovenlaan. De garage-inrit, de toegangspoort naar het hof en de toegang van het hof aan het Mariëstraatje worden met speedgate hekken functioneel geopend en gesloten. De beheersbaarheid is hiermee goed gewaarborgd.

Auto's en kleine busjes kunnen in 2 richtingen bij de Beethovenlaan in- en uitrijden en ook via het 'Mariëstraatje' via een eenrichtingsroute weer uitrijden. Zo wordt het Mariëstraatje alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Aan het 'Mariëstraatje' liggen de diverse bedrijfsruimtes en ingangen. Tevens wordt het straatje gebruikt als doorgang naar het park of aanlooproute naar het restaurant. Voor de bewoners van het Atriumgebouw en de commerciële woningen wordt dit, net zoals het besloten binnenterrein, een ontmoetingsplaats en 'zorgwinkelstraat' zoals de kapper, fysiotherapeut en/of andere winkel- en zorgruimte. Het Mariëstraatje en het Mariënhof zorgen niet alleen voor de programmatische invulling en functionele verbindingen van de bouwdelen maar zijn tevens het 'hart' van het plan en is dan ook sociaal en stedenbouwkundig zeer wenselijk.



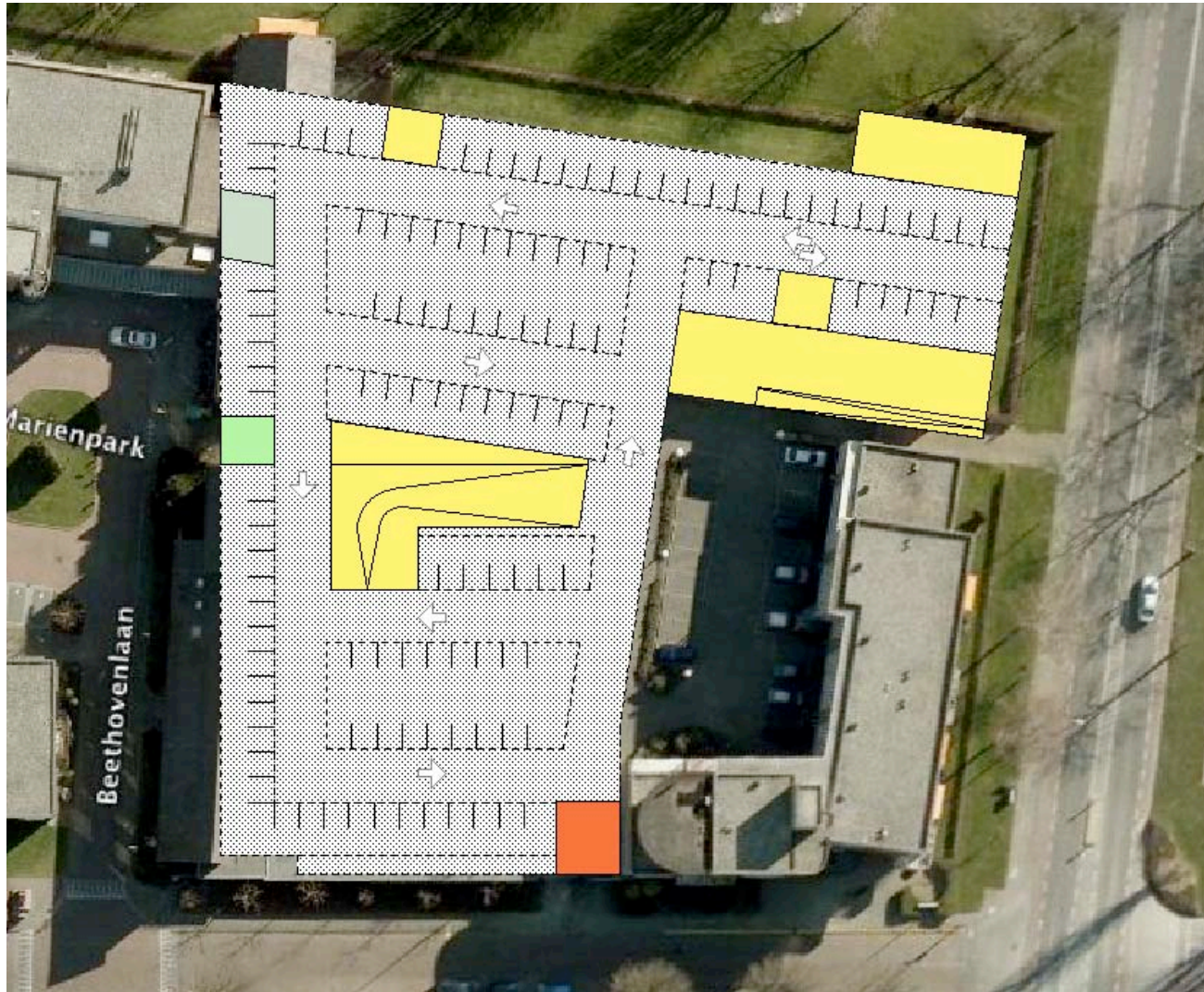
Nivo 1 'Mariënzicht, Mariënstraatje en Mariënhof

Onder het gebouwencomplex ligt de parkeergarage, Deze volgt de gebouwwormen en is afgestemd op een optimaal stramien van 7,5 meter of 5,4 meter. Op deze wijze kunnen er een maximum aantal auto's in de parkeergarage staan. Doordat de trappenhuizen op efficiënte wijze zijn gepositioneerd zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. De garage wordt in 4 compartimenten verdeeld van ca 1000 m2. Door het plaatsen van doorzichtige glazen bouwsteenwanden die 60 minuten brandwerend zijn en vluchtdeuren op de rijbanen wordt tegemoetgekomen aan de brandweereisen. In combinatie met een luchtafvoersysteem wordt rook in geval van brand afgezogen. Het totaal aantal plaatsen van alleen de parkeergarage komt uit op 127 parkeerplaatsen in combinatie met 78 bergingen. Dit kan nog verbeterd worden naar ca 137 parkeerplaatsen maar dat gaat ten kosten van de rondrij-kwaliteit.

In het 'Mariënhof' is ruimte voor ca 25 parkeerplaatsen.

De 2 gebouwdelen, 'Mariënparkzicht' en het 'Mariënhof' worden als 1 gebouwencomplex gesplitst, met Vidomes en de kopers als VVE-eigenaren. Hierin worden alle rechten en plichten vastgelegd. Het 'Mariënparkgebouw' en Mariënhage worden hier niet in meegenomen. Deze gebouwen staan hier geheel los van en zij kunnen door middel van het vestigen van erfdiensbaarheid bepaalde rechten ontlenen aan het hof en de parkeergarage indien dit nodig is.

Om dit plaatselijk te beheren is de schaal van het gebouwencomplex van een dusdanige grote afmeting zodat een gebouwbeheerder hierin kan worden meegenomen. Deze beheert plaatselijk de gebouwen, de parkeergarage, het Mariënhof, het Mariënpark en het park. Hierdoor wordt de sociale controle geoptimaliseerd en is er voor de bewoners, Vidomes, de gemeente en de hulpdiensten zoals politie en brandweer een direct aanspreekpunt en coördinator van het gebouwencomplex.



Nivo -1 parkeergarage

Doordat alle zorg is geconcentreerd rondom het hof is er ten opzichte van het bestaande plan meer volume naar het hof geschoven. Desondanks is hier voldoende ruimte voor het overige programma, nl 28 sociale huurwoningen en 6 vrije sectorwoningen, in totaal 34 woningen gelegen in een appartementengebouw. Hierdoor ontstaan 4 voordelen bij het 'Mariënpaatsgebouw':

1. Er kan een ruimere opzet ontworpen worden die beter aansluit bij de schaal van de wijk en de ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw. De waarde van de woningen neemt hierdoor toe. De vastgoedwaarde neemt toe. Het draagvlak van omwonenden neemt toe.

2. Doordat er alleen maar huurwoningen op deze plaats komen ontstaan er meerdere exploitatiemogelijkheden. De sociale huurwoningen kunnen omgezet worden in commerciële huur en dit gebouwencomplex kan na 10 of 15 jaar uitgepond (verkocht) worden. Dit past ook goed bij de wijk aangezien er weinig tot geen sociale huur in het raadhuiskwartier voorkomt. Dit past wellicht ook bij het beleid en woonvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor de wijk Raadhuiskwartier.

3. De woningen zijn kwalitatief goed. De 11 begane grondwoningen hebben een tuin op het zuiden en een eigen woonentree aan de Bachlaan. De overige 23 woningen, gelegen op nivo 1 en nivo 2 hebben een balkon op het zuiden en worden onsloten via een eigen trappenhuis. De woningen hebben een gemiddelde afmeting van 100m² BVO. De woningen zijn voorzien van een royale woonkamer en keuken en hebben 2 of 3 ruime slaapkamers. Door het gunstige oppervlak en ligging van ca 100m² wordt de maximale sociale huurprijs (woningwaarderingspunten) behaald tegen relatief lage bouwkosten. Dit is wenselijk.

4. Door de vermindering in woonprogramma ontstaat er meer parkeergelegenheid op de openbare weg en meer zicht en hierdoor verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Dit is wenselijk. Door deze inpassing ontstaan de volgende aantallen parkeerplaatsen:

- 50 parkeerplaatsen tussen het Atriumgebouw en het Mariënpaatsgebouw.
- 22 parkeerplaatsen in de Prins Bernhardlaan aan het Mariënpaatsgebouw.
- 20 parkeerplaatsen in de Beethovenlaan tussen de nieuwbouw.
- 8 parkeerplaatsen in de Prins Bernhardlaan langs het 'Mariënhofgebouw'.
- In het Mariënpaatsstraatje wordt niet geparkeerd, alleen 'laden- en lossen'-verkeer.

Totaal: 100 parkeerplaatsen op de openbare straat



Begane grond 'Mariënpaatsgebouw'

Conclusie parkeren

In totaal heeft het plan (100+127+25=) 247 parkeerplaatsen waarvan 100 openbaar en 147 besloten. Door de parkeergarage te optimaliseren, dat ten koste gaat van rondrij-kwaliteit, zijn nog eens 10 parkeerplaatsen inpasbaar.

Wanneer het programma voor de sociale huur 28 wooneenheden telt met een parkeernorm van 1.3 worden er 36 parkeerplaatsen door deze bewoners in gebruik genomen. Deze parkeren voornamelijk aan de openbare weg aangrenzend aan het 'Mariënpaatsgebouw'.

Er van uitgaande dat voor de dure 78 huur- en koopwoningen een parkeernorm van 1.5 wordt aangehouden, worden er 117 parkeerplaatsen in gebruik genomen.

De bewoners van het 'Mariënparkzicht' parkeren voornamelijk in de garage. Dit zijn dan ca $72 \times 1,5 = 108$ parkeerplaatsen

Indien gewenst kunnen bewoners van het 'Mariënpaatsgebouw' of 'Mariënhof' parkeerplaatsen in de garage huren. Hier zijn dan ca 9 parkeerplaatsen voor beschikbaar.

In het Mariënhof zijn er 25 parkeerplaatsen beschikbaar voor huurders, bewoners en personeel.

Dan blijven er voor de andere gebruikers en bezoekers nog 57 parkeerplaatsen aan de openbare weg over.

Volume, hoogte en gevelbeeld stedenbouwkundig plan

Het plan kenmerkt zich door een compacte bebouwing ter plaatse van het Mariënparkzicht en Mariënhof. Dit is mogelijk door de ruimte goed te gebruiken van dit kavel. Hierdoor ontstaat ruimte bij het Mariënpaatsgebouw en er ontstaat veel parkeergelegenheid.

De woningen aan het Mariënhof krijgen veel zon omdat de toren tegen het Atriumgebouw is gepositioneerd. De eerste woonlaag, de groepswoonlagen gelegen aan het verhoogde deel van het hof, hebben een besloten daktuin. Hierdoor ontstaat tevens een groen beeld voor de andere hoger gelegen woonlagen rondom het hof. Ook kijken de bewoners van Mariënhage hier prettig op uit.

In het Mariënstraatje en Mariënhof kunnen eenvoudige repeterende ramen en ruime galerijen met buitenruimtes goed gecombineerd worden om de kwaliteit van het Mariënstraatje en Mariënhof te versterken.

De parkgevel van het Atriumgebouw is 4 bouwlagen hoog. De toren grenst aan het Atriumgebouw. Door de 5^e en 6^e bouwlaag van de toren terug te leggen blijven de 4 bouwlagen benadrukt en wordt het rustige gevelbeeld behouden. Vanuit het park gezien geeft dit een rustig gevelbeeld.

Aan de bachlaan liggen diverse gebouwen van 4 of 5 bouwlagen hoog. Alleen de woontoren aan de Noordsingel is hoger. Er is geen aanleiding om een toren op de hoek van het plan te realiseren aangezien hier geen groot kruispunt is en het plan niet aan een drukke doorgaande straat ligt. 5 bouwlagen sluit goed aan bij de andere gebouwen. Het evenwichtige gevelbeeld blijft in de Bachlaan met 5 bouwlagen behouden.



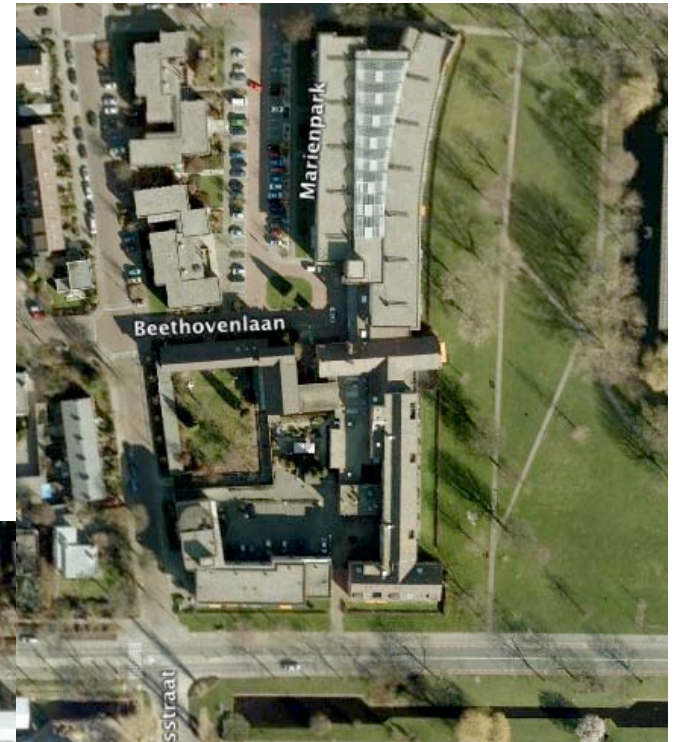
'Een' woonstraatje Eenvoudige repeterende ramen Ruime galerijen met voordeuren en buitenruimtes Parkgevel Atriumgebouw



Woontoren Noordsingel



Lofthouse Van Ruysdaellaan



'Nieuw' Nieuw Mariënpark





Wooncomplex
Bachlaan



Stadsdeelkantoor
Kon. Wilhelminalaan



Kwadrant
Oude trambaan

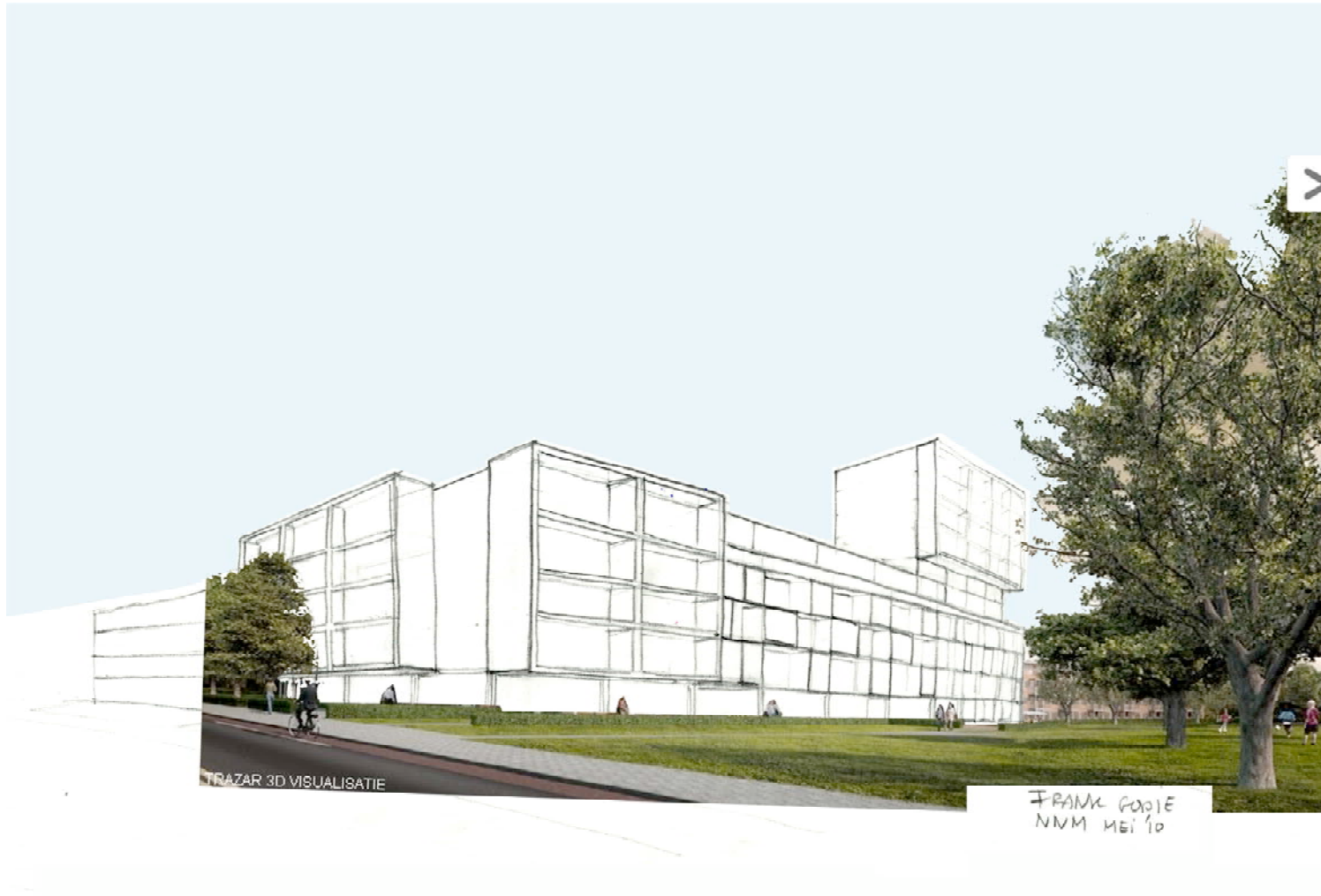


Wooncomplex
Damlaan





Vogelvlucht N N M



Straatbeeld Bachlaan N N M



TRAZAR 3D VISUALISATIE

FRANK GODIE
NNM MEI '10

Parkzicht N N M



Parkzicht Prinses Margrietlaan Atriumgebouw



Parkzicht Bachlaan Raadhuis



Parkzicht Mariënparkzicht Raadhuis (foto website www.nieuwmariënpark.nl)

4 Conclusie

Het huidige plan staat op het punt gerealiseerd te worden. Zoals uit deze studie blijkt zou op een aantal cruciale onderdelen, naar mijn oordeel als projectontwikkelaar, aanpassingen verricht moeten worden. De redenen hiervoor zijn in dit stuk expliciet aangegeven.

Met het huidige ontwerp wordt het risico gelopen dat dit gebouw financieel onhaalbaar is en de komende 50 jaar onvoldoende beheersbaar is. Ik adviseer het plan, met dit stedenbouwkundig plan als uitgangspunt, te heroverwegen.

Nieuw Mariënpark

De bouwaanvraag is inmiddels voor de tweede keer ingediend. De kans is zeer groot dat er geprocedeerd zal worden omdat het plan door de buurt niet wordt gedragen en het plan onvoldoende is onderbouwd.

Uit openbare informatie blijkt dat de verkoop en verhuur van de woningen nog niet gestart is. De kans dat de VON-prijzen en verhuurprijzen te hoog zijn ingeschat in relatie tot de exploitatie lijkt zeer groot.

De oriëntatie, positie en afmeting van de bouwdelen is matig tot slecht. De demarcatie is niet helder. De bouwkosten zijn relatief hoog. De 'gouden locatie' wordt niet benut. Daardoor is de beheersbaarheid matig en is de vastgoedwaarde van de gebouwen laag.

De sociale veiligheid en verkeersveiligheid op straat is onvoldoende. De parkeeroplossingen zijn matig.

Een deel van de bestaande openbare ruimte wordt door de gemeente 'om niet' uitgegeven aan het bouwplan.

Het huidige plan wordt door belanghebbenden niet gedragen.

Stedenbouwkundig plan 'Nieuw' Nieuw Mariënpark

Dit stedenbouwkundig plan kan binnen de huidige wetgeving naar mijn oordeel snel worden doorlopen. De onderbouwing van dit plan ondersteunt dit proces.

De gemiddelde VON-prijzen zijn in dit nieuwe stedenbouwkundig plan hoger dan in het huidige plan en de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid is marktconform. De bouwkosten van het bouwplan zijn lager dan het plan van Vidomes. Doordat er een logische

demarcatie is aangegeven tussen koopwoningen, commerciële huurwoningen, maatschappelijk- en bedrijfsontroerend goed en de sociale huurwoningen is de beheersbaarheid optimaal, de vastgoedwaarde is hoog en is uitponing (verkoop) van gebouwdelen in de toekomst goed mogelijk.

Doordat de toren is verschoven tegen het Atriumgebouw, is de bezonning optimaal en wordt de geluidsbelasting van verkeer minimaal.

Door meer bouwvolume in het 'Mariënhof' te situeren ontstaat er een kleinschaliger woongebouw aan de Bernhardlaan. Dit past beter bij de omliggende kleinschalige bebouwing.

De verbinding tussen het park en de wijk blijft behouden maar wordt op een andere plek gesitueerd zodat de 'gouden locatie' wordt benut.

De sociale veiligheid en verkeersveiligheid is goed. De parkeeroplossingen zijn goed. De balans tussen besloten parkeren en openbaar parkeren is goed.

Er wordt geen openbare ruimte opgeofferd aan dit plan maar blijft als openbare ruimte behouden.

Alle belanghebbenden kunnen profijt hebben van dit plan.

Graag licht ik deze studie en stedenbouwkundig plan toe in een persoonlijk gesprek.

ing. Frank Godie

Leidschendam
25 oktober 2010

bijlagen bij deze studie en stedenbouwkundig plan:

NNM - Stedenbouwkundig plan 'Nieuw' Nieuw Mariënpark - schaal 1 : 500 - **Frank Godie** - mei 2010