

Bijlage bij brief Ontwikkelingsmogelijkheden Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan/project Q.

Om te zien wat het laadvermogen is bij verschillende ontwikkelingen, is een voorbeeld gezocht: het gebied rondom Van Ketwich Verschuurlaan 100. Er is uitgegaan van drie modellen, namelijk laag-, middel- en hoogbouw. De totale kavel heeft een grondoppervlak van zo ongeveer 14.100 m². Er is uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 90-100 m² (BVO)

Model 1: laag (rijtjeswoningen en portieketage tot 4 lagen)

Programma: circa 13.500 m²

Floor space index¹: 0,95

Woningen: 135-150

Dichtheid: 95-105 woningen per hectare

Groen/openbare ruimte: 1/4^e openbaar, 3/4^e privé



Het uitgangspunt van het eerste model is om op het bestaande door te bouwen. Geen nieuwe typologieën toevoegen, geen gebiedsvreemde stempels of concepten gebruiken. Wat gebeurt er als we bij het bestaande blijven? In dit model is de bestaande stempelstructuur en typologie doorgezet tot aan de laan. De verdichtingsopgave, maar ook de betekenis van de laan op de schaal van de stad zijn terzijde geschoven. Het aantal toegevoegde woningen is beperkt, er is geen ruimte voor voorzieningen. Ook in de types woningen zijn er geen aanvullingen gedaan; het is meer van het bestaande. Er wordt te weinig programma toegevoegd om parkeren uit het zicht (halfverdiept of geheel verdiept) financieel rendabel te maken; er wordt geparkeerd in de openbare ruimte en op maaiveld. Vergroening vindt hoofdzakelijk plaats in privétuinen (als bewoners voor groen kiezen). Vanuit de gemeente kan er niet gestuurd worden of beperkingen worden opgelegd op verhardens van tuinen.

¹ Begrip gebruikt voor de mate van intensief ruimtegebruik. De FSI geeft de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein. Een FSI van 1,0 betekent dus dat er op één hectare grond (100x100 m) 10.000 m² bebouwd oppervlak is. Door intensief grondgebruik (o.a. hoogbouw) kunnen FSI-waarden van 3,0 of hoger gehaald worden.

Model 2: middel (portiek en galerijflats tot ca. 8 lagen)

Programma: circa 26.500 m²

Floor space index: 1,87

Woningen: 266-296

Dichtheid: 185-210 woningen per hectare

Groen/openbare ruimte: 1/4^e openbaar, 2/4^e collectief, 1/4^e privé

In dit model is gekozen voor stevige bebouwing aan de stadsstraat met appartementen, met lagere 'pootjes' de wijk in die qua schaal en invulling aansluiting zoeken bij de omliggende bebouwing. Er wordt redelijk verdicht, de wanden van de bebouwing benadrukken de positie van de laan in de stad. Er is in de bandbreedte van deze stadsblokken ruimte voor verschillend woontypologieën, van verschillende types appartementen, stadswoningen en daarbij horende ontsluitingen. Een stedelijke wand kan visueel worden opgebroken in verschillende 'bouwkorrels' die elk een andere doelgroep bedienen. In de plint is ruimte voor voorzieningen. Er wordt voldoende programma toegevoegd om halfverdiept parkeren te bekostigen of om een autodeelconcept op te zetten. In de binnenhoven zorgen voor collectieve tuinen voor groen aansluitend op de privétuinen van de bestaande bebouwing. Er is met de bebouwingshoogte naar de omliggende omgeving aansluiting gezocht.



Model 3: hoog (4 torens op een sokkel)

Programma: circa 35.200 m²

Floor space index: 2,48

Woningen: 350-390

Dichtheid: 250-275 woningen per hectare

Groen/openbare ruimte: 3/4^e openbaar, 1/4^e collectief

Het laatste model gaat uit van 4 gebouwen tussen de 45 en 50 meter hoog, in de vorm van een schijf op een sokkel van 10 tot 15 meter hoog, aansluitend op de bouwhoogtes in de omgeving. Er wordt het sterkst verdicht en het effect en benadrukking van de laan is van grote afstand leesbaar. In de sokkel, de toren en de schijf kunnen verschillende maten en typologieën woningen ondergebracht worden. Op de begane grond van de sokkel is ruimte voor voorzieningen, die desgewenst een oriëntatie hebben op de stadsstraat of op het groen tussen de torens. Door het schaalvoordeel, en omdat er veel van dezelfde ontsluiting gebruik gemaakt wordt, zijn er mogelijkheden om gezonde collectieve voorzieningen voor de bewoners aan te bieden, zoals sport, zorg, een koffiehuis al dan niet gecombineerd met werkplekken. Doordat de sokkels een vierkante of rechthoekige footprint hebben, is rondom de torens ruimte voor openbaar groen en verblijfsruimte. Elke toren heeft zijn eigen parkeerkelder. Op de daken van de sokkels kunnen collectieve buitenruimtes of groene daken worden toegevoegd. De schijven zijn in de noord-zuid richting geplaatst, zodat de slagschaduw beperkt blijft ten opzichte van een schijf met een oost-west oriëntatie.

Vanwege de beperkte footprint van de gebouwen en het inpandig parkeren, is rondom de gebouwen ruimte voor een groene inrichting, waarvan een groot deel openbaar kan worden ingericht. Collectieve delen zijn tuinen die toegankelijk zijn voor bewoners van de toren en direct omliggende woningen.



Volgvel 3