

4227 Optimalisatiebijlage Kavelambitie Diaconessenhuis

Voortraject en aanleiding optimalisatie:

De initiatiefnemer heeft in 2023 de tender van Reinier de Graaf voor de verkoop van het Diaconessenhuis gewonnen. Het ingediende tenderplan past binnen de Kavelambitie (zie verbeelding 1). Desondanks zag de initiatiefnemer meer kansen voor een hoogwaardige herontwikkeling van het Diaconessenhuis. Extra kwaliteiten die hiermee ten opzichte van de Kavelambitie behaald worden, zijn onder meer:

- Parkeren voor bewoners volledig ondergronds;
- Meer ruimte voor groen & park;
- Volumes en programma stedenbouwkundig beter ingepast;
- Bouwhoogtes beter verdeeld;
- Vergroot woonprogramma;
- Zichtlijnen gecreëerd;
- Gesloten front langs de Vliet voorkomen.
-

Ook wenste de initiatiefnemer in te spelen op de aangenomen moties bij de Kavelambitie. Deze kansen zijn vertaald in een aantal optimalisaties van de Kavelambitie welke in dit document worden toegelicht.

Modelkeuze en optimalisaties:

De basis voor de optimalisaties ten opzichte van de Kavelambitie vormt het zogenaamde 'Open hof'-model. Dit model is op 14 mei 2025 getoond en besproken tijdens de participatiebijeenkomst. Alle modellen die tijdens deze bijeenkomst zijn gepresenteerd, zijn gebaseerd op de resultaten van recent archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is gedaan in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Provincie Zuid-Holland en de gemeentelijk archeoloog. De uitkomsten van dit onderzoek (zie verbeelding 2) maakten het mogelijk om ruimer te kunnen denken en relevante optimalisaties ten opzichte van de Kavelambitie door te voeren. De geoptimaliseerde modellen zijn op 14 mei 2025 gepresenteerd tijdens de participatiebijeenkomst. In overleg met de gemeente, en mede gebaseerd op de input uit de participatiebijeenkomst en uit het vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 13 mei 2025, is het 'Open hof'-model gekozen als voorkeursmodel voor verdere uitwerking (zie verbeelding 3). In deze bijlage staan de optimalisaties en uitgangspunten die nodig zijn om met dit model het best mogelijk resultaat te behalen.

Optimalisaties ten opzichte van de Kavelambitie:

- A. Er komt een parkeergarage onder de grond met één verdieping, in de noordoosthoek van het plangebied. Deze parkeervoorziening haalt veel auto's uit het zicht en sluit aan bij één van de raadsmoties. Dit heeft aan de andere kant gevolgen voor de financiële haalbaarheid, wat zich vertaalt in een grotere bouwmassa.
- B. Bovenop deze ondergrondse garage komt ook bebouwing. Hoe dit gebouw er precies uit komt te zien, moet nog worden bepaald. Aan de kant van Reinier de Graaf Hospice komt een hoger gebouw dan eerder gepland. In plaats van 11 lagen (ongeveer 33 meter) komen er nu 12 lagen. Dit is ook de maximale hoogte van de hele compositie. De gemeente en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit blijven hierbij betrokken.
- C. Het is mogelijk om niet alleen op de bestaande fundering van het bestaande Diaconessenhuis te bouwen, maar ook om binnen de footprint van het bestaande gebouw nieuwe fundering aan te leggen. Denk hierbij aan het slaan van palen en het maken van kelders.
- D. Het is mogelijk om de verbreding van de contouren rondom het bestaande gebouw niet enkel in te zetten als overkraging (zoals in Kavelambitie aangegeven), maar deze contouren ook (eventueel) te kunnen gebruiken voor aanvullende fundering of palen.

- E. Op basis van de onder A t/m D genoemde punten qua contouren en bebouwingsoppervlak ontstaat de mogelijkheid om, ten opzichte van de kavelambitie, de totale massa c.q. het bouwprogramma beter te verdelen over de gehele beschikbare plot en de bouwcontour.
- F. Op basis van de onder A t/m E genoemde punten ontstaat de mogelijkheid om circa 50% meer woonprogramma te realiseren ten opzichte van de oorspronkelijke ca. 200 woningen uit de Kavelambitie, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de gemeentelijke woonambitie.
- G. De minimale afmeting van woningen in het middensegment wordt 55 m² GBO. Dit sluit aan bij de regels van de nieuwe Wet betaalbare huur.

Vragen voor verdere uitwerking:

- H. De gemeente, de Adviescommissie Ruimtelijk Kwaliteit en de deelnemers aan de participatiebijeenkomst willen dat er goed wordt gekeken naar de zichtlijnen en de hoogte van het gebouw in de noordoosthoek. Belangrijke uitgangspunten zijn om een luchtig en speels ensemble te creëren dat zorgt voor doorwaadbaarheid, met name langs de Vliet. Een zorgvuldige inpassing met functionele verbindingen in de omgeving is cruciaal.
- I. Er wordt ook onderzocht of er groene gevels kunnen komen, zoals gevraagd in de raadsmotie 'Groen Aanzicht'.

Voor de overige zaken blijven de uitgangspunten vanuit de Kavelambitie van kracht.

Verbeeldingen

Verbeelding 1: Inpassingsmogelijkheden op basis van de Kavelambitie



Verbeelding 2: Uitkomsten archeologisch onderzoek: verstoorde grond



Verbeelding 3: Model 'Open hof', zoals getoond tijdens de participatiebijeenkomst 14 mei 2025

