Scenariostudie Wassenaar

Kerkehout

Gemeentewerf

Kerkehout

Gemeente Wassenaar

FARO

Inhoudsopgave

00. De opgave 05
01. Kerkehout 07



De opgave - Inleiding

De gemeente Wassenaar wil de potentie voor herontwikkeling van twee locaties binnen haar Gemeentegrenzen onderzoeken. Het gaat om de locatie sportvelden Kerkehout en de Gemeentewerf in / nabij het centrum van Wassenaar. Er is nog geen duidelijk programma dat de gemeente voor ogen heeft. Beide locaties hangen qua woningbouwprogrammering samen met een 3e locatie, Den Deyl.

Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich op welk programma het meest kansrijk is en hoe dit (stedenbouwkundig / landschappelijk) ingepast kan worden. Daarbij moeten de locaties zo worden herontwikkeld dat hier geen extra geld vanuit de gemeente in hoeft te worden geïnvesteerd, én zodanig dat er draagvlak voor de te kiezen oplossing is bij de diverse stakeholders.

Daarom gaat het bij dit stedenbouwkundig onderzoek ook nadrukkelijk om een financiële doorrekening (in scenario's en in tijd). Er is behoefte om meerdere scenario's te onderzoeken om een zo goed mogelijk onderbouwde afweging te maken. Gedurende het onderzoekstraject is er overleg geweest met diverse stakeholders, naast haalbaarheid is draagvlak van cruciaal belang.

Doel is om aan het einde van het traject de kansrijke scenario's en hun ontwikkelpad te presenteren aan de raad. Het rapport dat voor u ligt gaat in op de locatie Kerkehout.

01.

Kerkehout





De opgave in Kerkehout is een scenariostudie naar de haalbaarheid van het vernieuwen van het sportpark met een multifunctioneel buurt/sportgebouw. De opgave is gestart met de wens een buurthuis van de toekomst te realiseren waar, naast mogelijke toekomstige gebruikers, de huidige sport- en buurtvereniging zijn intrede in kunnen doen. Deze 2 verenigingen hebben de afgelopen jaren hun krachten gebundeld om middels een burgerinitiatief hier vorm aan te geven. FARO heeft opdracht gekregen om met in acht name van dit initiatief te kijken hoe dit in ruimtelijke zin een plek kan krijgen met daarbij verschillende scenario's te onderzoeken om de haalbaarheid van dit initiatief inzichtelijk te krijgen.

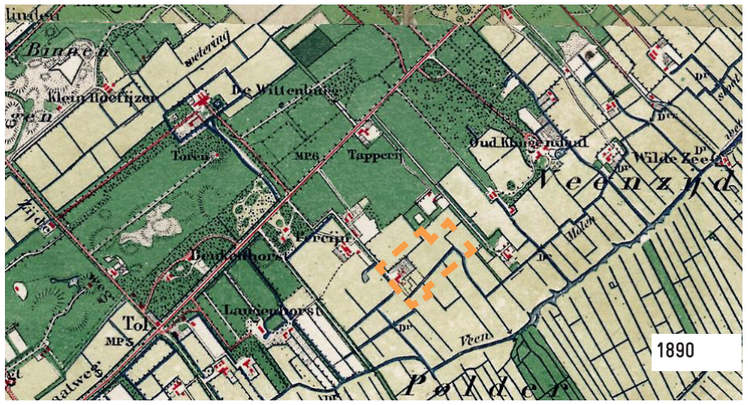
Naast de wens een buurthuis van de toekomst te realiseren is er in deze wijk een grote vraag naar appartementen. Dit leidt tot een levensbestendige wijk, mensen kunnen in hun wijk blijven wonen naarmate men ouder wordt, en zorgt voor de nodige doorstroom binnen de wijk.

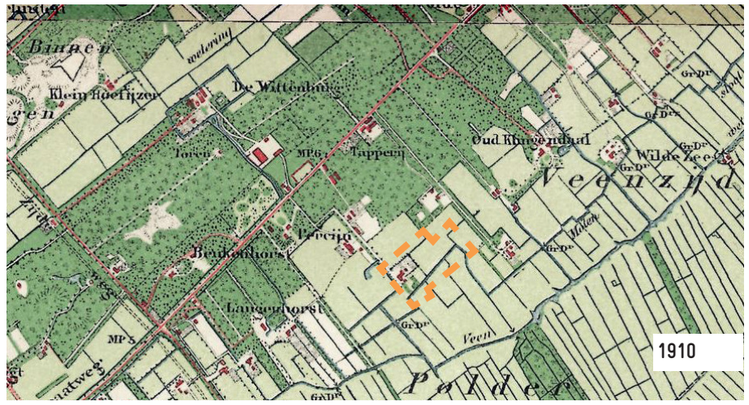
Analyse locatie

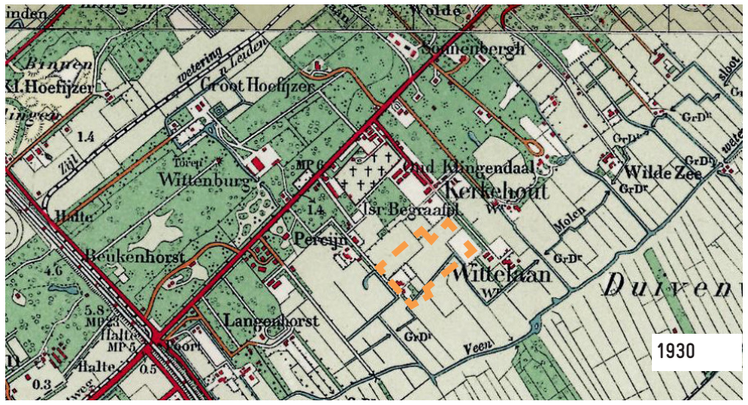


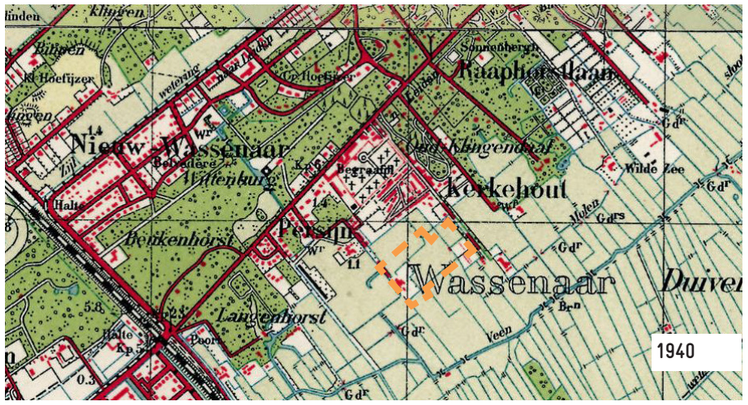

Scheyng
1815

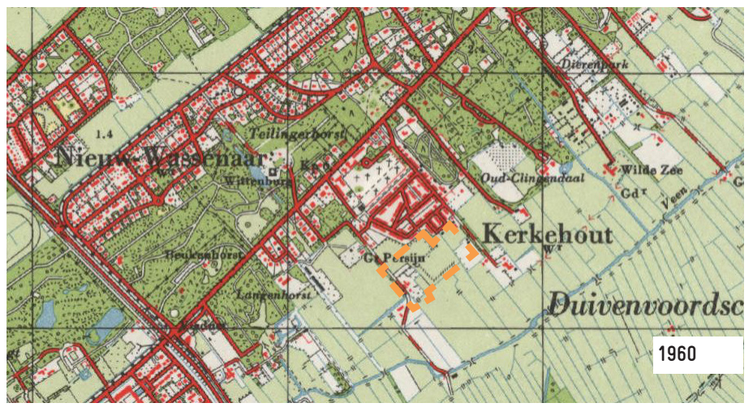

1850

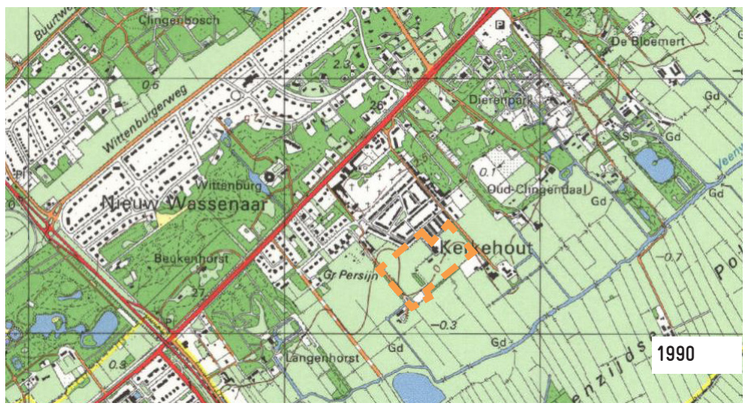

Binnen
Klein Hoefijzer
De Wittenburg
Oud Klingendaal
Wilde Zee
Veenzijde
Tappenij
Beukenhorst
Langenhorst
Polder
1890

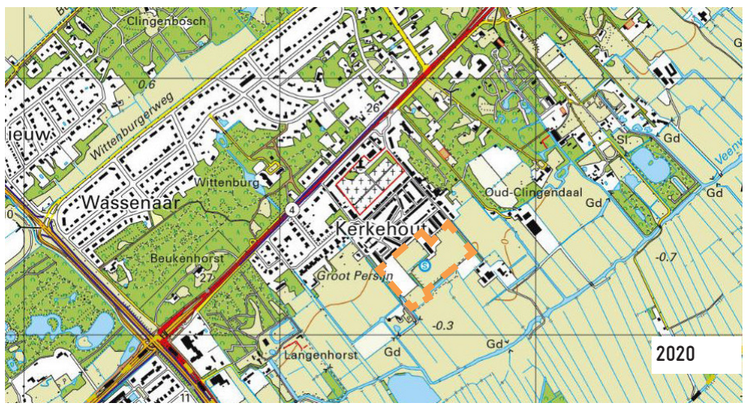

Binnen
Klein Hoefijzer
De Wittenburg
Oud Klingendaal
Wilde Zee
Veenzijde
Tappenij
Beukenhorst
Langenhorst
Polder
1910


Binnen
Groot Hoefijzer
Sonnenbergen
Wittenburg
Oud Klingendaal
Kerkehout
Wilde Zee
Wittekaan
Langenhorst
Beukenhorst
1930


Klingen
Sonnenbergen
Nieuw-Wassenaar
Oud-Klingendaal
Kerkehout
Wilde Zee
Beukenhorst
Wassenaar
Langenhorst
1940


Nieuw Wassenaar
Oud-Clingendaal
Wilde Zee
Kerkehout
Duivenvoordsc
Langenhorst
1960

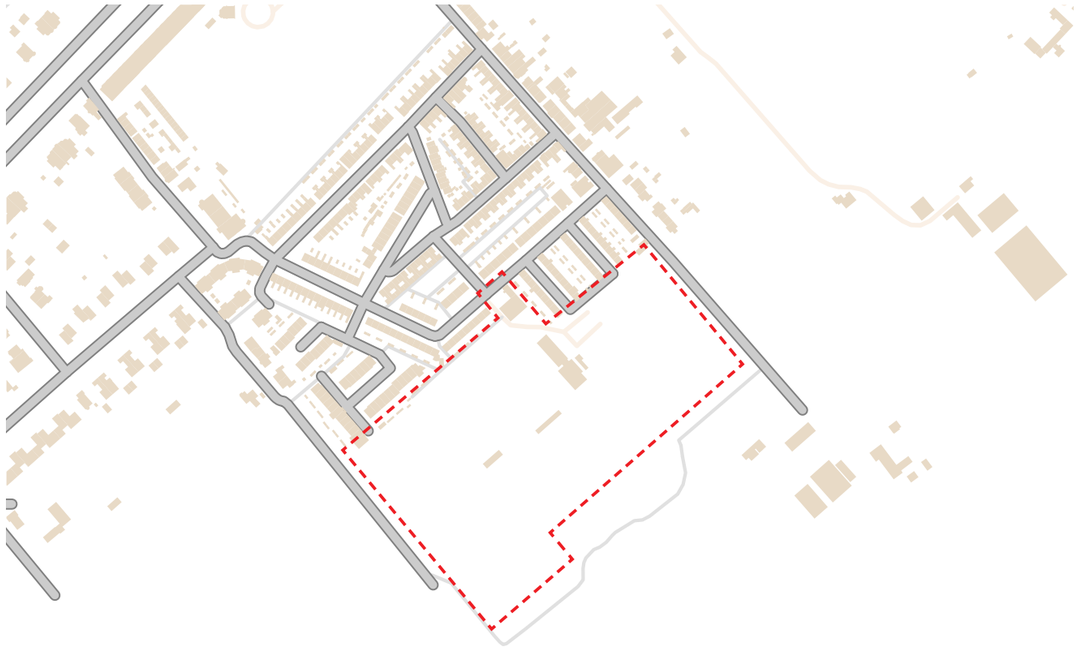

Clingenbosch
De Bloemert
Wittenburgerweg
Wittenburg
Nieuw Wassenaar
Oud-Clingendaal
Kerkehout
Beukenhorst
Langenhorst
1990


Clingenbosch
Wittenburgerweg
Wittenburg
Wassenaar
Oud-Clingendaal
Kerkehout
Beukenhorst
Langenhorst
2020


appartementen
eengezinswoningen
studie locatie



Water en groen



Wegen



Morfologie

Uitgangspunten

Kerkehout



Ontsluitingsmogelijkheden


Mogelijke woningbouwlocaties

Belangrijk uitgangspunt is dat ook op een aantal wensen vanuit de sportvereniging geanticipeerd moet worden.

De sportvereniging moet hoogstwaarschijnlijk in de toekomst het honkbalveld aan passen aan de huidige/toekomstige eisen voor het spelen van honkbal op hoog niveau. Dit betekent waarschijnlijk een aanzienlijke vergroting van het veld. Hier moet in de plannen de mogelijkheid voor blijven bestaan om dit in de toekomst te kunnen realiseren. Gevolg van het vergroten van het honkbalveld is dat het huidige hoofd-voetbalveld kleiner zal worden (namelijk 100mx64m met uitloopstrook van 4m rondom) en verschoven zal worden t.o.v. de huidige plek.

Deze mogelijkheid tot vergroting van het honkbalveld is mede bepalend voor de toekomstige positie van het multifunctionele sport/buurtgebouw. Uitgangspunt bij de start van het onderzoek was dat het huidige B-veld ingeleverd wordt zodat er ruimte komt voor bebouwing.

Een ander belangrijke uitgangspunt is om de ontsluiting van het terrein voor met name autoverkeer te verbeteren. In de huidige situatie is de enige ontsluiting via de Agathastraat. De enige andere aanvullende optie is om ook het Kerkehout te gaan gebruiken als ontsluiting van het complex.

Eventueel kan er ingereden worden via Kerkehout en uitgereden via de Agathastrraat

Tussen het Kerkehout en de huidige sportvelden ligt een hoogteverschil, in een latere fase moet gekeken worden hoe dit vormgegeven kan worden. Mocht het niet mogelijk zijn het Kerkehout aan te sluiten op he sportterrein dan zal er net als in de huidige situatie in- en uitgereden moeten worden op de Agathastraat.



Aanpassen honkbalveld t.b.v. huidige eisen



Parkeerstrook

Aansluitend daaraan lijkt het gebied tussen deze ontsluitingsweg en het honkbalveld een logische plek om het parkeren op te lossen. Dit zullen zowel parkeerplaatsen voor de sportvereniging als voor de bewoners zijn. De logische plekken om woningbouw te realiseren zijn het huidige B-voetbalveld en de huidige locatie van het Buurthuis.

Normale sportvelden vallen in de milieuzonering categorie 3.1. Dit betekent dat de afstand tussen de buitengrens van de sportvelden en de gevels van woningen minimaal 50 meter moet bedragen. In de bijgevoegde tekening is deze afstand aangegeven met de rode stippellijnen. Wanneer er een kleinere afstand aanwezig is zal een akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of met eventuele geluidwerende maatregelen een acceptabele situatie aanwezig is. Voor deze studie zijn we uitgegaan van een afstand van 30m vanaf de buitengrenzen van de sportvelden. We verwachten dat met geluidwerende maatregelen de situatie acceptabel zal zijn. Een bouwplan dat geheel buiten de 50 meter contour blijft levert geen substantiële bouwmogelijkheden op en is daarom terzijde geschoven in het onderzoek.



Hindercontouren 30m sportvelden t.a.v. woningbouw










Behoefte aan nieuw buurthuis van de toekomst

Doorstroming in de wijk faciliteren

Meer ondersteunende functies in de wijk

Doorstroming voor ouderen en jongeren

Meer behoefte aan appartementen dan aan eengezinswoningen

Synergie door 1 gebouw met meerdere functies

1 verenigingsgebouw voor buurtvereniging en sportvereniging samen

Buurt- en Sportvereniging

Belangrijke sociale opgave

Doorstroming in de wijk faciliteren

Meer behoefte aan appartementen dan aan eengezinswoningen

Geen logische locatie voor zorgwoningen

Parkeernorm is beperkende factor

Snelheid is geboden

De 2 Wassenaarse corporaties

Tijdens het ontwerponderzoek zijn er gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers van het burgerinitiatief en de 2 Wassenaarse corporaties.

In januari 2021 zijn we gestart met een locatiebezoek samen met de burgerinitiatiefnemers, zij hebben ons inzicht gegeven in de opgave en het terrein. Vervolgens hebben we hen nog verscheidene malen gesproken naar mate onze studie steeds meer vorm kreeg. De input die we uit deze zeer constructieve overleggen kregen hebben we vervolgens verder verwerkt in de scenario's.

Gelijktijdig hebben we met de 2 Wassenaarse corporaties gesproken, ook zij hebben ons vanuit hun expertise van zeer nuttige input voorzien. De gesprekken hebben we samengevat in een lijst met kernwoorden/zinnen, zoals boven deze tekst te zien is.

Nog iets zeggen over latere wens extra veld?

Scenario 1

Kerkehout

Verkavelingsstudie Scenario 1

Dit scenario gaat uit van 3 losstaande urban villa's met ieder 18 tot 24 appartementen. De blokken staan los in de openbare ruimte. Op de plek van het huidige buurthuis wordt de stedenbouwkundige logica van aangrenzende bouwblokken overgenomen door daar een rij eengezinswoningen te ontwerpen met de achtertuinen geschakeld aan de achtertuinen van de bestaande rijwoningen. Deze rijwoningen moeten in beeldentaal en architectuur aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing.

De losstaande urban villa's staan in een openbaar park. Zij vormen in een groene setting een ensemble samen met het buurt/sporthuis van de toekomst. Wat de architectonische invulling betreft moet in een later stadium studie uitwijzen wat hier passend is. Het buurthuis van de toekomst krijgt een centrale plek in de locatie. Zo heeft het aansluiting bij de woningen en dus bij de wijk maar ook een hele duidelijke relatie met de sportvelden.

Een logische gedachte zou zijn om de tribune voor het voetbalhoofdveld onderdeel te laten zijn van dit gebouw. Het parkeren wordt volledig op maaiveld opgelost. Naast het honkbalveld ligt een wat groter parkeerterrein. Deze parkeerplekken kunnen voor dubbelgebruik in gezet worden, zowel voor de sportvereniging als voor de buurt. Aan de noordwestelijke grens van het plan richting de achtertuinen van de woningen aan de Charlottestraat en Woutersstraat is een parkeerstrook gesitueerd voor de nieuwe woningen.



Scenario 1 9 eengezinswoningen + 60 appartementen = totaal 69 woningen



Scenario 1 verbeelding | architectonische suggestie alleen t.b.v. schaalgevoel

Scenario 2

Kerkehout

Verkavelingsstudie Scenario 2

Ook in dit scenario is gekozen om op de plek van het huidige buurthuis de stedenbouwkundige stempel af te maken door daar een rij eengezinswoningen te ontwerpen met de achtertuinen geschakeld aan de achtertuinen van de bestaande rij woningen. Deze rijwoningen moeten in beeldentaal en architectuur aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing.

Het buurthuis van de toekomst krijgt in dit scenario ook weer een zeer centrale plek in het plan waardoor het zowel de relatie aangaat met de buurt als met de sportvelden. Ook hier is een logische gedachte om de tribune voor het voetbalhoofdveld onderdeel te laten zijn van dit gebouw.
Het volume van het buurthuis van de toekomst gaat een stedenbouwkundige relatie aan met de appartementenblokjes die daarachter gesitueerd zijn. Samen vormen ze een U-vormige ruimte waarbinnen een binnentuin gesitueerd is.

De parkeeropgave is op eenzelfde manier opgelost als in scenario 1. Door de huidige sloot ten noordwesten van het buurt/sporthuis te verleggen verbetert dit de toekomstige situatie. In een mogelijke latere uitwerking moet hier in het kader van de watercompensatie überhaupt nog goed naar gekeken worden.



Financiële doorrekening scenario's

Kerkehout



Voorkeursscenario

In dit scenario gaan we uit van de mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw op het huidige B-voetbalveld.
Op het veld komen 3 urban villa's in een groene openbare ruimte. Eén van deze appartementencomplexen is bedoeld voor de vrije sector met 18 woningen van gemiddeld 89m2 gbo. Het tweede appartementencomplex is voorzien van 24 appartementen in de sociale sector van gemiddeld 67m2 gbo. De laatste is een appartementencomplex van 24 appartementen in de middeldure huur van gemiddeld 67m2. Daarnaast wordt op de voormalige plek van het buurthuis een rij van 9 eengezinswoningen van +/- 135m2 gbo gerealiseerd. Dit zijn vrije sector woningen.

In dit voorkeursscenario is de verplaatsing van de sportvelden direct meegenomen, zoals beschreven staat in scenario 1.2.

N.B. V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op prijspeil 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op prijspeil 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 75

Aandeel sociaal: 32% = 24 woningen

Projectresultaat: ca. + €564.000,- excl. BTW



Financieel meest gunstige scenario

In dit scenario gaan we uit van de mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw op het huidige B-voetbalveld.

Op het veld komen 3 urban villa's in een groene openbare ruimte. Twee van deze appartementencomplexen zijn bedoeld voor de vrije sector met elk 18 woningen van gemiddeld 89m2 gbo. Het derde appartementencomplex is voorzien van 24 appartementen in de sociale sector van gemiddeld 67m2 gbo. Daarnaast wordt op de voormalige plek van het buurthuis een rij van 9 eengezinswoningen van +/- 135m2 gbo gerealiseerd. Dit zijn vrije sector woningen.

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 69

Aandeel sociaal: 35% = 24 woningen

Projectresultaat: ca. + €2.370.000,- excl. BTW



Aanpassen honkbalveld

Door te draaien aan de verschillende 'knoppen' krijgen we zicht op de (on)mogelijkheden van de opgaven. Hier draaien we aan de knop 'aanpassen honkbalveld'.

In vergelijking met scenario 1.1 passen we in dit scenario het honkbalveld aan aan de huidige eisen, hierdoor moet het hoofdvoetbalveld iets verkleind en verschoven worden. Het woningbouwprogramma is t.o.v. scenario 1 hetzelfde gebleven.

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 69

Aandeel sociaal: 35% = 24 woningen

Projectresultaat: ca. + € 465.000,- excl. BTW



Schuiven met voetbal- en softbalveld

Het creëren van een extra (verkleind) voetbalveld om het verlies van het B-voetbalveld te compenseren, hiervoor wordt het softbalveld verplaatst naar het honkbalveld (dubbelgebruik).

Ten opzichte van scenario 1.1 wordt in dit scenario een voetbalveld gecreëerd om het verlies van het huidige B-veld te compenseren. Om dit te verwezenlijken moet het huidige softbalveld verplaatst worden naar het honkbalveld. Hier ontstaat een dubbelgebruik van het veld.

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 69

Aandeel sociaal: 35% = 24 woningen

Projectresultaat: ca. + € 1.170.000,- excl. BTW



Variëren in programma

Door te variëren in programma kunnen we zien wat dit voor de haalbaarheid betekent.

In dit scenario wordt een deel van het sociale programma in de urban villa's vervangen door middeldure huur en de noordelijke rij krijgt een sociaal programma van 18 beneden-bovenwoningen. Het projectresultaat ligt hier +/- €400.000,- lager t.o.v. scenario 1.1. Het voordeel van dit scenario is dat het een groter sociaal programma heeft en er een extra type programma wordt toegevoegd, namelijk de middeldure huur. Zo creëer je een meer gevarieerde wijk.

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 78

Aandeel sociaal: 36% = 28 woningen

Projectresultaat: ca. + €1.970.000,- excl. BTW



0-variant

Wat gebeurt er met het projectresultaat als alleen het buurthuis van de toekomst gerealiseerd wordt samen met het parkeerveld maar geen woningbouw wordt toegevoegd?

Om een goed beeld te krijgen van de toegevoegde waarde van de woningbouwopgave is het interessant om te zien wat het projectresultaat in deze 0-variant doet. Hierdoor hebben we een goed globaal beeld van de kosten voor het realiseren van het buurthuis van de toekomst. Er is in deze doorrekening rekening gehouden met de jaarlijkse verhuuropbrengsten

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Projectresultaat: ca. - €900.000,- excl. BTW



In dit scenario gaan we uit van de mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw op het huidige B-voetbalveld.

Op het veld komen 2 appartementenblokken die samen met het verenigingsgebouw een ensemble vormen met in hun midden een binnentuin. Het ene appartementenblok heeft een sociaal programma en het ander een vrije sector programma.

Daarnaast wordt op de voormalige plek van het buurthuis een rij van 9 eengezinswoningen van +/- 135m2 gbo gerealiseerd. Dit zijn vrije sector woningen.

N.B. deze berekening is eerder uitgevoerd dan scenario 1 (namelijk op 18-3-2021). V.O.N. prijzen zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021, waarbij behoudend is gerekend met opbrengsten. Bouwkosten zijn afgeprijsd op een eerder prijspeil dan 1 augustus 2021.

Totaal aantal woningen: 59

Aandeel sociaal: 42% = 25 woningen

Projectresultaat: ca. + €1.800.000 excl. BTW

FARO ARCHITECTEN BV, BNA
architectuur/stedenbouw/
research/engineering

Landgoed de Dimenhorst
Lisserweg 467d
2165 AS Lisserbroek

Oude Kraan 72
6811 LL Arnhem

T +31 (0)252 - 41 47 77
info@faro.nl / www.faro.nl