Memo

30 juni 2022
Onderwerp: Onderzoek naar om draaien gebouw 2 en 3 in plan oude Hockeyvelden

In de beeldvormende raadscommissie over de NvU Oude Hockeyvelden is gevraagd of de gebouwen 2 en 3 qua hoogte kunnen omdraaien.





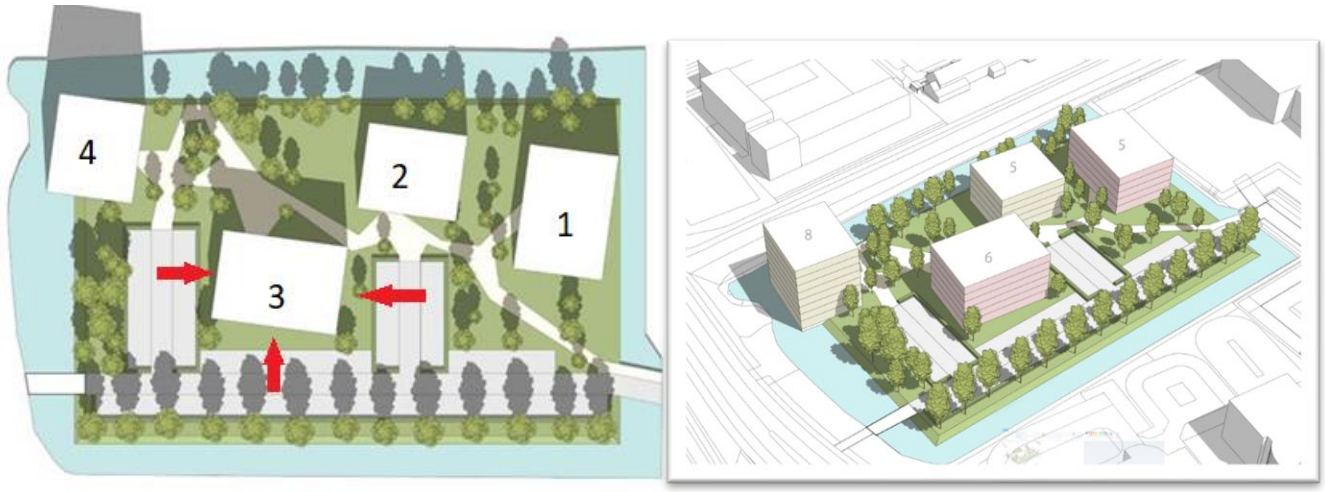
Gebouw 2 is 6 lagen hoog en staat dichter bij de woningen aan de Saffier.
Gebouw 3 is 5 lagen hoog en staat veel verder weg

Gebouw 2 heeft woningen in het goedkope segment
Gebouw 3 heeft woningen in het middeldure segment

Een bouwlaag bij het ene gebouw minder (6→5) en bij het andere gebouw erbij (5→6) heeft consequenties voor het programma. Het ene gebouw heeft 8 appartementen per bouwlaag en komt in het goedkope segment. Het andere woongebouw heeft 5 appartementen per bouwlaag en is bedoeld voor middel dure woningen. Vanuit goed beheer en onderhoud is het minder wenselijk om bijvoorbeeld een laag goedkope woningen toe te voegen aan het gebouw met middel dure woningen.

Optie 1: Gebouw 2 en 3 draaien

Een andere optie is om gebouw 2 en 3 in zijn geheel om te draaien. Dan wordt complex 1 en 3 woningen goedkope segment en 2 en 4 woningen middel dure segment.



Gebouw 2 en 3 omgedraaid

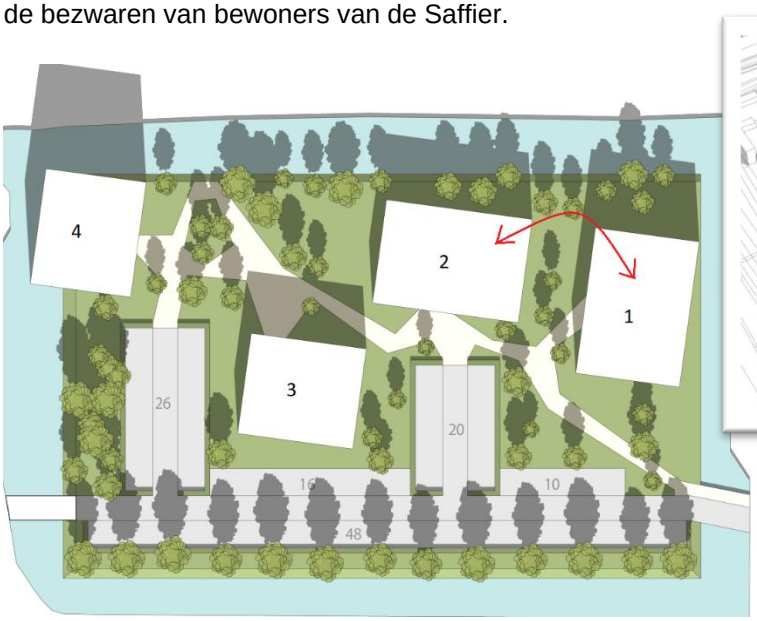
Gebouw 2 heeft een grotere footprint dan gebouw 3. Als gebouw 2 en 3 worden ‘omgedraaid’ dan zal gebouw 2 ingeklemd raken tussen drie parkeerkoffers. Dit heeft als consequentie:

1. Weinig woonkwaliteit woningen begane grond en eerste verdieping, bewoners kijken aan drie zijden van het gebouw pal op auto’s.
2. Meer schaduwwerking in het groene deel van de openbare ruimte vanwege de grotere bouwmassa en de stand van de bezonning.

De vier woongebouwen staan in de huidige compositie al dicht op elkaar. Dit is de consequentie van het verschuiven van woongebouw 2. Deze aanpassing is al eerder verricht, zodat de bomen langs de waterkant, tussen de Saffier/spoorlijn en het nieuwe woongebouw behouden konden blijven. Door gebouw 2 en 3 vervolgens te draaien wordt de ruimtelijke kwaliteit voor de nieuwe woningen precair.

Optie 2 Gebouw 1 en 2 omdraaien

Nu het niet eenvoudig lijkt om gebouw 2 en 3 te draaien is ook gekeken of gebouw 1 en 2 qua hoogte gedraaid kunnen worden. Beide gebouwen hebben dezelfde footprint en zijn beide bedoeld voor woningen in het goedkope segment. Gebouw 1 ligt 5 meter verder van de woningen aan de Saffier. Dit gebouw kan niet verder van de woningen aan de Saffier worden geschoven, omdat dat ten koste zou gaan van een aantal bestaande bijzondere bomen.
De hoogte van gebouw 1 en 2 omwisselen is goed mogelijk. Hiermee wordt iets tegemoet gekomen aan de bezwaren van bewoners van de Saffier.

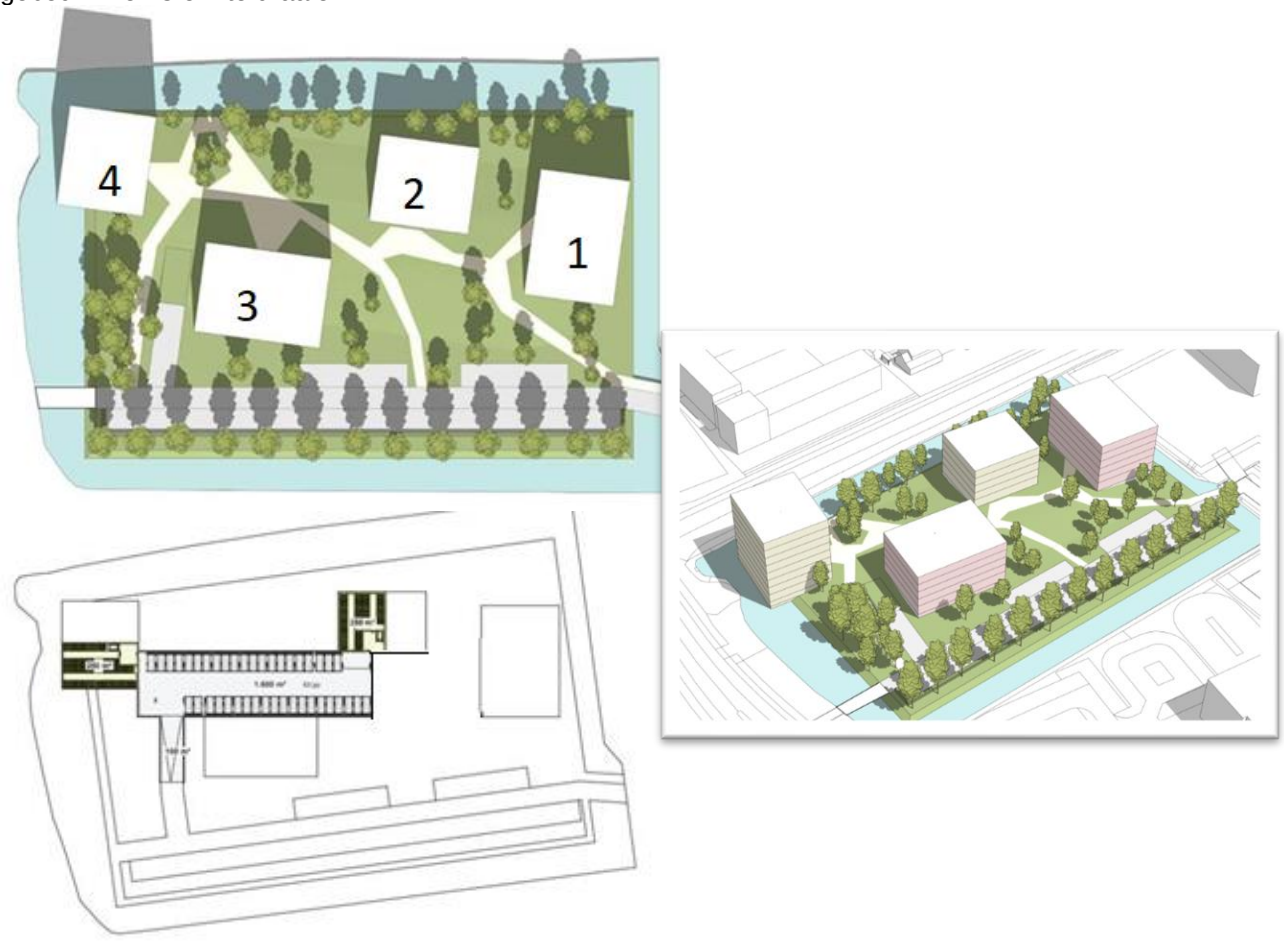




<u>Conclusie</u>
Gebouw 1 en 2 kunnen qua bouwhoogte gedraaid.

Optie 3 Halfverdiept parkeren én gebouw 2 en 3 draaien

Parallel aan dit onderzoek is ook gekeken naar de mogelijkheid om een deel van de parkeerplaatsen half verdiept aan te leggen. Hierdoor zouden er minder parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd kunnen te worden.
In dat geval lijkt het omdraaien van gebouw 2 en 3 wel mogelijk. Er is meer ruimte op maaiveld om het gebouw goed te positioneren.
Alleen als het financieel haalbaar blijkt om ondergronds parkeren mogelijk te maken is het wenselijk om gebouw 2 en 3 om te draaien.



Deze variant is echter nog onzeker. Op dit moment wordt onderzocht of dit financieel haalbaar is, binnen het gestelde woningbouwprogramma (beoogde grondopbrengst). Na de zomer 2022 is hierover meer duidelijkheid te geven.

Conclusie:

1. Gebouw 1 en 2 worden qua bouwhoogte gedraaid. Zie optie 2.
2. Als na studie blijkt dat een halfverdiepte parkeergarage mogelijk is, dan draaien gebouw 2 en 3 in zijn geheel. Zie optie 2.
   Gebouw 1 blijft dan 5 bouwlagen, Gebouw 2 wordt 5 bouwlagen, Gebouw 3 wordt 6 bouwlagen.