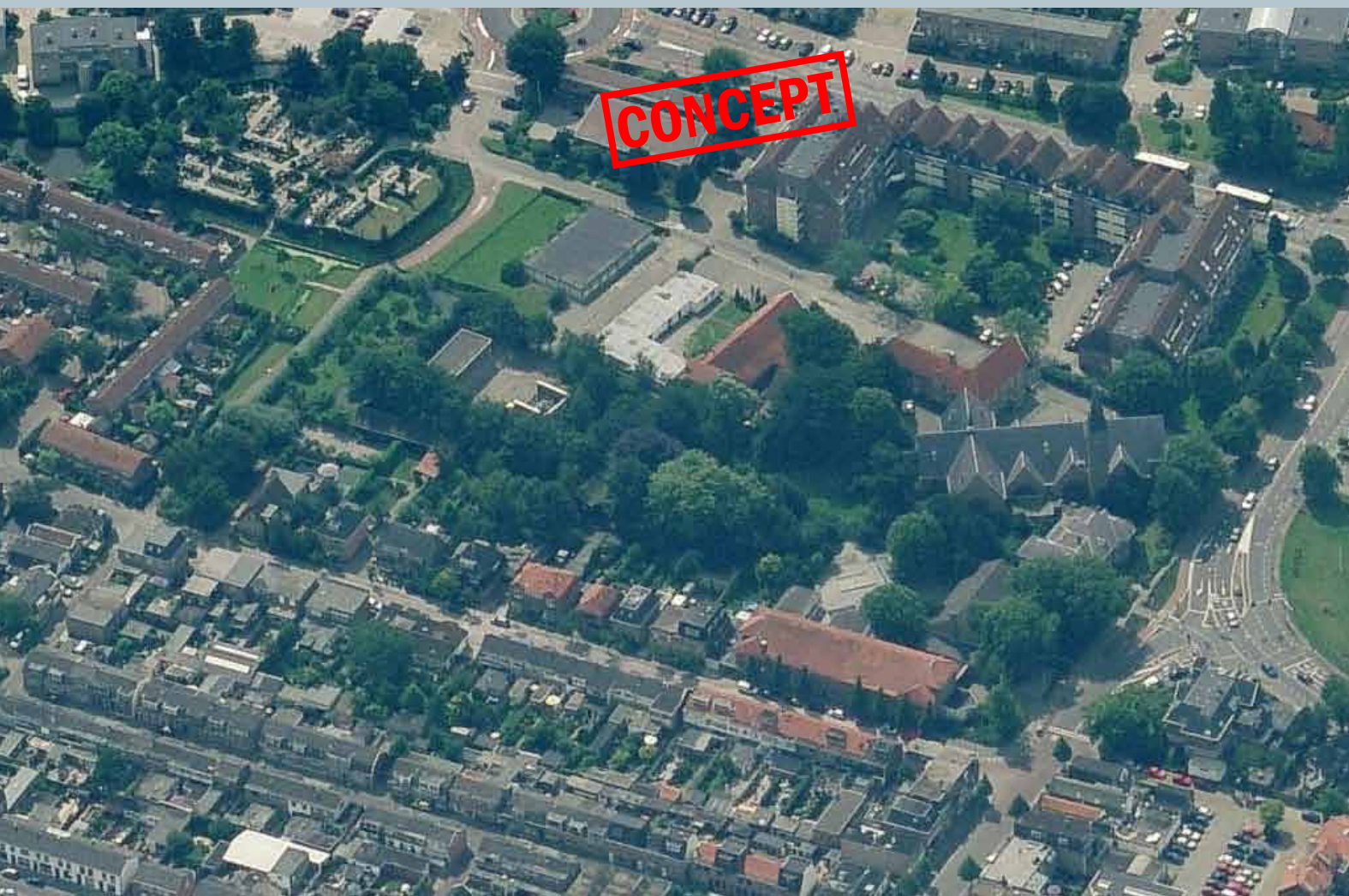


Stedenbouwkundig Kader Beeldkwaliteitplan

St. Jozefpark Hillegom

20 februari 2012

Gemeente Hillegom



COLOFON

PROJECT

Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitplan

St. Jozefpark Hillegom

projectnummer: SR12021

INITIATIEFNEMER

Gemeente Hillegom

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

20 februari 2012 CONCEPT



Inhoud

Inleiding	7
Context	13
Stedenbouwkundig Kader	17
Beeldkwaliteit	23





Inleiding

Aanleiding

De gemeente Hillegom is sinds geruime tijd betrokken bij de herontwikkeling van het St. Jozefpark. De kerk staat al geruime tijd leeg. Sloop dan wel hergebruik van de kerk inclusief de pastorie en de parochietuin vormen daarbij het uitgangspunt. Diverse partijen hebben zich gebogen over de mogelijke herontwikkeling van dit bijzondere gebied gelegen tegen het centrumgebied van Hillegom. Inmiddels ligt er een planstudie waarbij de kerk wordt herbestemd tot een dagbestedingscentrum, de pastorie wordt afgesplitst en verkocht als kantoorruimte. De parochietuin en het St. Jozefpark tezamen worden herontwikkeld tot een parkachtige omgeving waarin plaats is voor enkele woon- en zorggebouwen. Het totale plan stemt de gemeente positief. Reden om de vervolgstap te maken.

Opgave

Om tot een goed afgewogen plan en een passende stedenbouwkundige en kwalitatieve ontwikkeling te kunnen komen van het St. Jozefpark en de directe omgeving daarvan, zowel ruimtelijk, programmatisch als milieuplanologisch heeft de gemeente besloten om een stedenbouwkundig kader te laten opstellen. Daarnaast wil de gemeente, alvorens tot een architectonische uitwerking te komen, een beeldkwaliteitplan laten opstellen. Dit eveneens in aansluiting op de welstandnota. Hierin wordt het St. Jozefpark niet specifiek benoemd en dient dit beeldkwaliteitplan dan ook als aanvullend beleid te worden opgesteld.

De wens om het gebied te herontwikkelen is in verschillende gemeentelijke beleidsstukken vastgelegd. Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan is de eerste stap richting de daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling van het St. Jozefpark. Dit document vormt een samenvatting van verschillende belangen die in het gebied spelen. Stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische waarden, maar ook allerlei technische randvoorwaarden, eisen ten aanzien van de openbare ruimte en particuliere en gemeentelijke belangen zijn verwerkt tot één ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan. Op deze manier is het mogelijk geweest om alle facetten tegen elkaar af te wegen en te komen tot de meest optimale oplossing die past bij dit bijzondere gebied.



Monseigneur van Leeuwenlaan



Pastorie



Trafostation



Groot Veenenburg



Begraafplaats



Gezondheidscentrum



St. Jozefkerk

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Hillegom en wordt gevormd door de St. Jozefkerk met bijbehorende pastorie, de parochietuin en het gebied ten zuiden hiervan. Hier staat onder andere de huisvesting van Cresendo, het tijdelijk onderkomen van Al Ansaar en jeugdhuis St. Jozef, dat reeds is gesloopt. Verder staat in het plangebied een trafostation, de zogenaamde “zwitserse villa” en het voormalige kantoor van Pago (Stek).

Het plangebied wordt begrensd door de Leidsestraat aan de westzijde, de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Brouwerlaan aan de noordzijde en de oostzijde door woningbouw aan de Leemburgerstraat en de nieuwbouwwontwikkeling van de moskee van Al Ansaar. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door het gezondheidscentrum en verzorgingstehuis Groot Veenenburg.



◀ St. Jozefpark vanaf het oosten



Morfologie



Groen en water



Bouwhoogten



Wegen

Context

Het gebied van het St. Jozefpark valt op door haar afwijkende bebouwingsstructuur. Het gebied vormt de overgang tussen de kleinschalige bebouwing aan de Brouwerlaan en de grotere bouwvolumes zoals Groot Veenenburg en de St. Jozefkerk. Aan de Monseigneur van Leeuwenlaan staan enkele kleinschalige gebouwen, zoals de Zwitserse villa, Cresendo en het tijdelijke onderkomen van Al Ansaar en het jeugdhuis. Aan de oostzijde van het gebied bevindt zich een trafostation.

Het terrein achter de kerk, de parochietuin, momenteel een privaat gebied, maakt dat het plangebied een groen karakter heeft. Toch is deze groene ruimte vanaf de openbare ruimte slecht waarneembaar door de gebouwen aan de noordzijde van de Monseigneur van Leeuwenlaan. Het gebied heeft een rommelig karakter, wat onder andere te wijten is aan de armoedige uitstraling van de tijdelijke onderkomens en hekwerken. Met de herontwikkeling van het gebied ontstaat de kans om het gebied een meer openbaar karakter te geven en een goede verbinding met de bestaande groenstructuur te maken. Met name aan de oostkant is hier mogelijkheid toe, door de aanwezigheid van de begraafplaats en de Avenbeeck. Zo ontstaat de mogelijkheid op een meer robuuste structuur binnen de wijk Havenkwartier/ Brouwerlaan.

Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Monseigneur van Leeuwenlaan. Via deze laan kan ook het parkeerterrein van Groot Veenenburg worden bereikt. Het parkeren voor de nieuwbouw van Al Ansaar gebeurt aan de noordzijde van het nieuwe gebouw, aan de oostzijde van het trafostation. Voor het langzaamverkeer is er een directe verbinding met de Leidsestraat en het velengde van de Brouwerdwardsstraat.



STEDENBOUWKUNDIG KADER



pastorie

kerk

Brouwerlaan

Havenstraat

Brouwerdwaarsstraat

Monseigneur van Leeuwenlaan

Olympielaan

Leembruggenstraat

max 3 lagen
max 2

max 4 lagen

max 3 lagen

max 2 lagen

groen binnenterrein

al ansaar

Stedenbouwkundig Kader

Met de herontwikkeling van het St. Jozefpark wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke structuur, het gebruiken van de aanwezige kwaliteiten en het openbare karakter van het gebied te vergroten en te versterken. De herontwikkeling van het St. Jozefpark gaat uit van het behoud van de St. Jozefkerk en de bijbehorende pastorie. De overige bebouwing, vaak van weinig waarde, wordt gecomoveerd. Hiermee ontstaat een grote ruimte tussen de kerk en het nieuwe gebouw van Al Ansaar, dat overigens ook onderdeel vormt van deze ruimte, waarin een aantal bouwvolumes in het groen wordt voorgesteld. Deze bouwvolumes, variërend in bouwhoogte, zijn rondom één openbare groene ruimte gesitueerd, waardoor het St. Jozefpark een openbaar karakter krijgt in een parkachtige setting. Dit in tegenstelling tot wat het was. Door de bouwvolumes meer “los” in de ruimte te zetten wordt het park erfahrbaar. Door het toepassen van zichtlijnen wordt dit beeld nog eens versterkt. Qua bouwhoogte dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving, zoals Al Ansaar, Groot Veenenburg en de woningen aan de Brouwerlaan.

Bouwmassa's

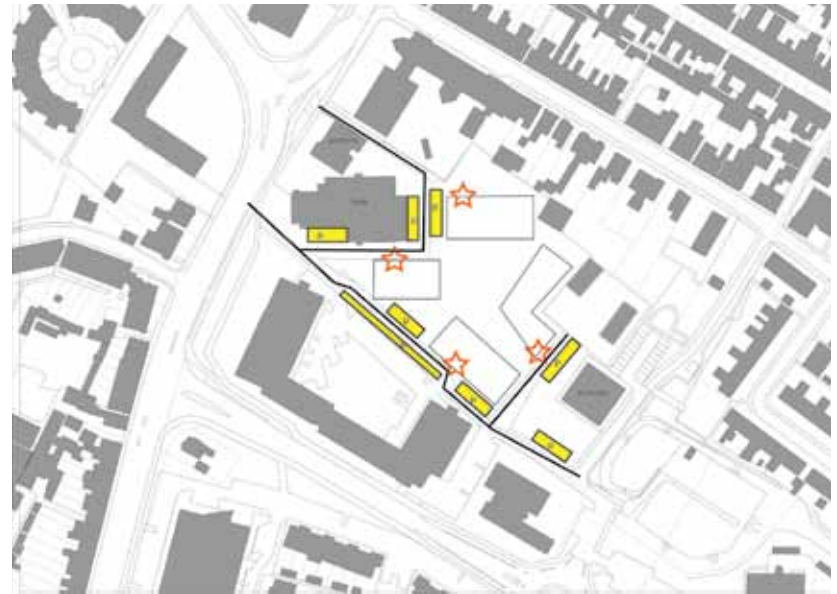
De hiernaast afgebeelde kaart laat de maximale bouwveloppen zien waarbinnen gebouwen gerealiseerd kunnen worden. De bouwveloppen zijn zo geprojecteerd dat doorzichten in oost-west-richting mogelijk blijven. De bouwveloppen nabij de kerk volgen de richting en oriëntatie van de kerk. De oostelijke blokken vormen zich naar de omliggende straten en het trafostation. De open ruimte die aan de binnenzijde ontstaat krijgt hierdoor een driehoekige vorm met voldoende maat om als “open” parkruimte te fungeren.

Qua bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de directe omgeving. De hoogte varieert van minimaal 2 tot maximaal 4 bouwlagen. Voor het noordelijke blok geldt dat de bouwhoogte af dient te nemen in de richting van de Brouwerlaan om zo een betere overgang naar het bestaande woongebied te creëren. Door het toepassen van schuine gevels ontstaan meer robuuste zichtlijnen. Dit is een randvoorwaarde bij de verdere uitwerking van de plannen.

De entrees van de gebouwen liggen aan de buitenzijde van de blokken. Dat wil zeggen dat aan de binnenzijde, dus aan de kant van het park geen entree's gesitueerd mogen worden. De entree's bevinden zich aan de zijde waar ook de parkeerplaatsen zijn. De woon- en verblijfsruimtes dienen aan de parkzijde te liggen wat de beleving van het park ten goede komt. Een eventuele buitenruimte van begane grond woningen dient zoveel als mogelijk aan het park te liggen. De buitenruimtes vormen als het ware onderdeel van het park.



Zichtlijnen



Parkeren en entrees



Groen



Bouwhoogtes

Kabels en leidingen

Rondom het trafostation ligt een geluidcontour. Bij de uitwerking van de plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Dit betekent dat indien dat noodzakelijke is, bijvoorbeeld bij geluidsgevoelige functies, er maatregelen getroffen moeten worden als de geldende norm wordt overschreden. Ook moet het trafostation ten alle tijde bereikbaar blijven en dient rekening te worden gehouden met het tracé (van kabels en leidingen) en de geldende bouw- en afstandsnormen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte rond de kerk dient een meer pleinachtige ruimte te worden in tegenstelling tot het achterliggende park. Door de groene inrichting van het park krijgt het meer aansluiting bij het oostelijk gelegen gebied. Het park is als het ware de groene onderlegger waarop de massa's geprojecteerd zijn. Routes, zichtlijnen en een hoogwaardige inrichting zijn van belang om eenheid in het gebied te krijgen. In het park dient centraal één verblijfsplek te worden gerealiseerd.

De prominente positie van de kerk, zowel aan de Leidsestraat als vanuit het park, wordt versterkt door het op een 'podium' te plaatsen. Het terrein direct rondom de kerk wordt, in tegenstelling tot de rest van het gebied, verhard. De groene inrichting aan de voorzijde van de pastorie daarentegen blijft gehandhaafd.

Verkeer en parkeren

Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Olympiaweg. Een nieuwe auto-aansluitingen op de N208 is niet gewenst. Autoverkeer komt dus aan de oostzijde het plangebied binnen. Langzaamverkeer wordt via de Leidsestraat en het verlengde van de Brouwersdwaarsstraat ontsloten. Vanaf de de Leidsestraat dient wel rekening te worden gehouden met een calamiteitenontsluiting.

Het parkeren dient zoveel als mogelijk aan de randen van het park te worden gesitueerd zodat de binnenruimte autovrij blijft. De binnenruimte is het domein van voetgangers en bewoners. Het parkeren dient in kleine clusters plaats te vinden evenwichting over het gebied verdeeld. De parkeerclusters dienen onderdeel te zijn van de parkachtige inrichting en worden omgeven door een haag of bomen. Voor het parkeren moet voldaan worden aan de gemeentelijke normen. Ook wat betreft de maatvoering van de parkeerplaatsen. Voor de parkeernormen wordt in het Hillegoms Verkeer en Vervoersplan verwezen naar de normen die het CROW hanteert. Ter indicatie: woning duur 1,7 p.p., woning midden 1,6 p.p., woning goedkoop 1,4 p.p., zorgwoningen 0,4 p.p., dagbesteding 2,0 p.p./100 m2 b.v.o. 90% aandeel bezoekers.



voorbeeld van bestrating rondom kerk



voorbeeld van een parkachtige binnenruimte

Groen en water

Het beeld van het park met haar gebouwen dient “rustig” te zijn. Het samenspel van gebouwen, open(bare) ruimte en zichtlijnen bepalen voor een groot deel de kwaliteit van de ruimte. Een eenduidige hoogwaardige inrichting met een beperkte keuze van natuurlijke materialen dient daarbij het uitgangspunt te zijn.

De waardevolle bomen in het plangebied moeten zo veel mogelijk gehandhaafd blijven. Deze vaak monumentale bomen geven het gebied het gewenste groene karakter. Bij eventuele nieuwe aanplant dient rekening te worden gehouden met passende inheemse soorten om het gewenste beeld van de parkachtige setting waar te kunnen maken.

Voor de planontwikkeling dient uitgegaan te worden van eventuele compensatie van oppervlaktewater. Dit hangt af van het toe te voegen verharde areaal. De mogelijkheden van watercompensatie dienen vooraf met het Hoogheemraadschap Rijnland besproken te worden. Zij stelt eisen ten aanzien van de hoeveelheid waterberging, vormgeving en technische oplossingen hiervan.



BEELDKWALITEITPLAN

Beeldkwaliteit

Naast het stedenbouwkundig kader bevat dit document tevens een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Met de herstructurering van het St. Jozefpark ontstaat de mogelijkheid een kwaliteitsslag te maken in een deel van de bestaande omgeving van Hillegom. Beeldkwaliteit is voor deze locatie onder andere van belang om een goede stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische aansluiting te krijgen bij de bestaande bebouwing. De kerk en pastorie nemen een prominente plek in binnen het plangebied. Door de ruimte rondom de kerk anders in te richten dan het achtergelegen St. Jozefpark wordt deze positie nog een extra benadrukt. Voor de nieuwbouw wordt qua materiaal aansluiting gezocht bij gebouwen in de directe omgeving, om zo de onderlinge samenhang te vergroten. De keuze voor een eigentijdse architectuur en vormgeving maakt dat de nieuwe gebouwen tezamen ook een ensemble vormen.

De vormgeving en inrichting van het openbaar gebied moet eenduidig zijn en uitgaan van een rustig beeld. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen kerk en park. De keuze voor een overwegend groene inrichting met een beperkte keuze aan natuurlijke materialen dient het rustige beeld te versterken. De bestaande groene kwaliteit is daarbij het uitgangspunt.

STEDENBOUW

De vier nieuwe gebouwen vormen een sterk stedenbouwkundig ensemble in de parkachtige ruimte. De kerk en pastorie blijven bestaan en behouden door de positie, architectuur en afmetingen en hun prominente plek. Door de ruime maatvoering van de openingen tussen de blokken blijft een visuele verbinding met de parkruimte bestaan. De ontsluiting van de woningen ligt aan de buitenzijde, zodat de parkachtige binnenruimte een rustig karakter krijgt.

Situering

- De gebouwen vormen een ensemble met grote samenhang in kleur en materiaal;
- De gebouwen staan rondom een groen ingerichte open ruimte;
- Er zijn meerdere verbindingen vanuit de binnenruimte naar te omliggende openbare ruimte;
- De kerk houdt door haar massa en situering een prominente plek in de gebied.

Massa

- De gebouwen hebben verschillende hoogtes, variërend van 2 tot maximaal 4 lagen;
- De woonblokken hebben een plat dak;
- De ontsluitingen van de gebouwen bevinden aan de randen van het gebied (dus niet aan de parkachtige binnenruimte)



voorbeelden van bakstenen gebouwen in een groene omgeving



samenhang in materiaal, kleur en archtictuur



doorzicht naar een parkachtige ruimte

ARCHITECTUUR

De nieuwe gebouwen hebben een eigentijdse architectuur. Door in kleur en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande gebouwen (kerk, pastorie en moskee) ontstaat samenhang in het geheel. De eigentijdse vormgeving van de nieuwe gebouwen maakt dat deze tezamen ook een eigen ensemble vormen. Door het toepassen van schuine lijnen in de plattegronden wordt het eigentijdse karakter versterkt.

Dak

- De gebouwen hebben een plat dak;
- Daken hebben een dakrandverbijzondering.

Gevel

- De gebouwen hebben geen blinde gevels;
- De gevels aan de binnenruimte hebben een transparant karakter door gebruik van glas.

Kleur- en materiaalgebruik

- Hoofdmateriaal baksteen in tinten rood/roodbruin en antraciet
- Ondergeschikte delen kunnen van staal, beton en glas zijn;
- Bij voorkeur gebruik van natuurlijke materialen, zoals bijvoorbeeld hout voor kozijnen en zonweringen.



voorbeelden van eigentijdse architectuur en transparantie in de gevels



voorbeelden van transparante gevels



baksteen als hoofdmateriaal (tint rood/roodbruin/ antraciet)



de buitenruimtes van de woningen zijn onderdeel van de parkruimte



groene inpassing van parkeerplaatsen

OPENBARE RUIMTE

Het openbare gebied heeft een parkachtige inrichting. Door eenheid in gebruik van materiaal krijgt het openbaar gebied een rustige uitstraling. Het parkeren vormt onderdeel van de parkachtige ruimte, en wordt daarom zoveel mogelijk door hagen en bomen omzoomd. Om de route door het park te versterken is een verblijfsplek in de binnenruimte voorgesteld. Rondom de kerk wordt de buitenruimte verhard, waardoor de positie van de kerk benadrukt wordt. Omdat de buitenruimte zeer bepalend is voor de kwaliteit van het park, zal een inrichtingsplan moeten worden opgesteld.

Parkeren

- Parkeerplaatsen bevinden zich aan de randen van het gebied;
- De parkeerplaatsen zijn geclusterd tot maximaal 8 parkeerplaatsen;
- De parkeerclusters zijn onderdeel van de groene omgeving.

Inrichting buitenruimte

- De parkeerplaatsen zijn omgeven door groen (bv haag en bomen);
- Eventuele waterberging wordt opgelost in de binnenruimte en is onderdeel van de parkachtige setting;
- De buitenruimte rondom de kerk bestaat uit hoogwaardige en duurzame bestrating, waardoor de kerk als het ware op een podium staat;
- De buitenruimtes van de woningen op de begane grond zijn onderdeel van de parkachtige binnenruimte;
- Door het park ligt een wandelpad met een verblijfsplek.



verblijfsplek in de parkachtige binnenruimte



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement