



Document nummer	Bestandsnaam export	Weigeringsgrond
00001	Locatiestudie Diamanthorst september 2014.pdf	5.1.2.e



Gemeente Den Haag

AFDELING STEDENBOUW & PLANOLOGIE

SEPTEMBER 2014

NIEUWBOUW VUURVLINDER/CJK/2SAMEN DIAMANTHORST

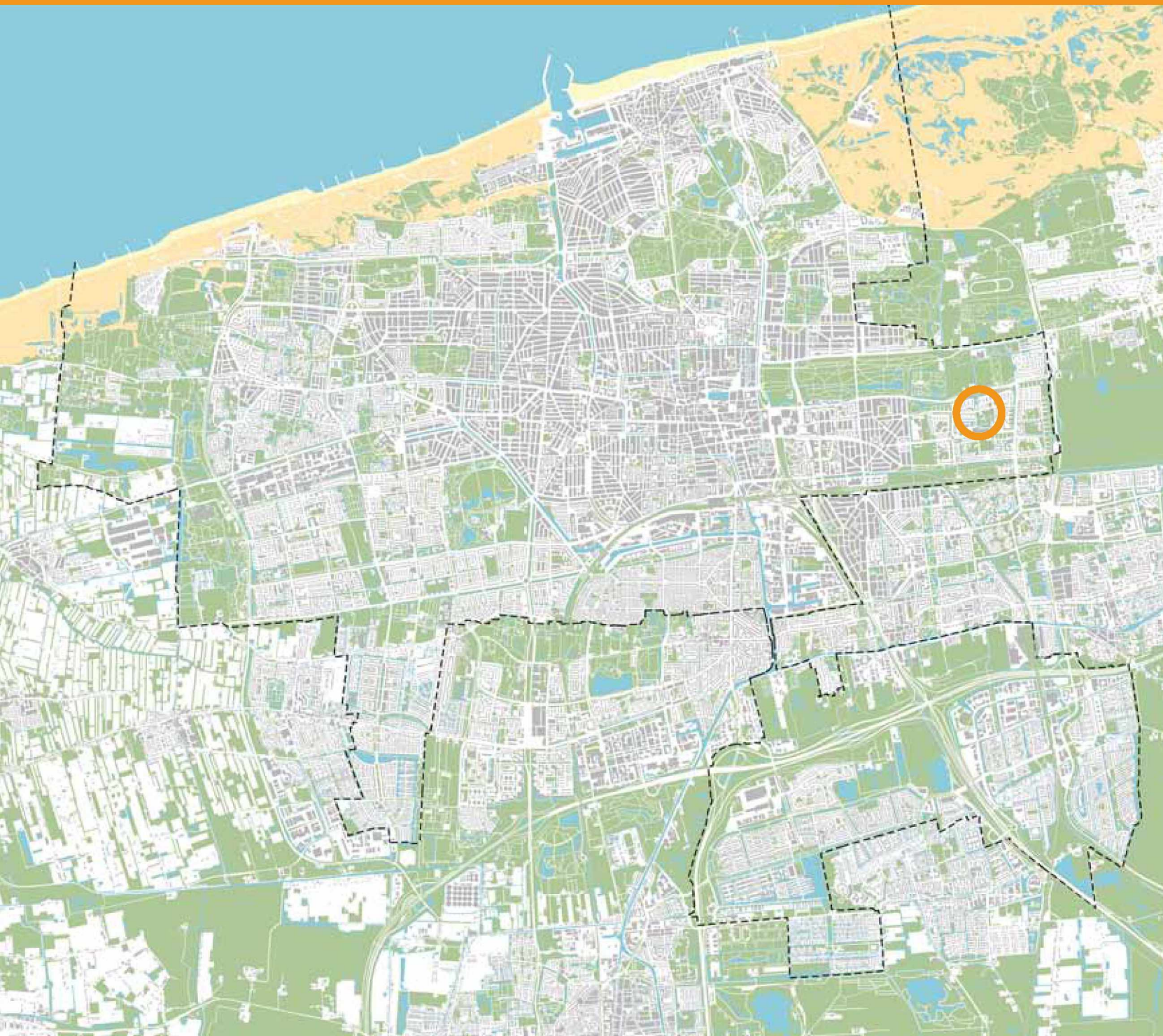
LOCATIE-EN CAPACITEITSSTUDIE MET GROTE LOCATIE.



NIEUWBOUW VUURVLINDER/CJK/2SAMEN DIAMANTHORST

Locatie-en capaciteitsstudie met grote locatie.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Dienst Stedelijk Ontwikkeling
Gemeente Den Haag
Afdeling S&P
September 2014



*Ligging locatie in
Den Haag*



0 0.5 1 1.5 2 km

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 0.5, 1, 1.5, and 2 kilometers.

1 Inleiding

Voor de vervanging van de basisschool Vuurvlinder (Diamanthorst) is een programma van eisen opgesteld. Tevens zijn er voor een buitenschoolse opvang (DAK) en het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) programma's van eisen opgesteld. Samen kunnen deze functies een zg. Brede School gaan vormen. Voor deze functies is het oog gevallen op de locatie Diamanthorst rechts naast het schoolgebouw Diamantcollege, Diamanthorst 183 (de zg. Playground), inclusief de naastgelegen gymzaal van het college (zie kaart 1). Indien het een beter bruikbare locatie oplevert, kan de gymzaal worden vervangen door een nieuwe. Op deze locatie kan het CJG ook nog van belang zijn voor het Diamantcollege.

De locatie ligt in het noordelijk deel van Mariahoeve langs zowel de Diamanthorst als het wijkpark naast het Diamant College.

Omdat uit eerdere studies bleek dat de beoogde locatie te klein was om alle drie functies te plaatsen, zijn er twee mogelijkheden geopperd om de locatie uit te breiden:

- de muziekllokalen van het Diamantcollege,
- het slopen van het buurthuisje in het parken het bebouwd oppervlak daarvan toevoegen aan de locatie voor de Vuurvlinder c.s.; de huidige locatie van het buurthuis kan een groene functie krijgen.

In deze notitie zal worden aangegeven of de locatie groot genoeg is voor de gewenste functies en op welke wijze deze functies op de locaties gerealiseerd kunnen worden (stedenbouwkundige randvoorwaarden).



Kaart 1: situatie



Foto 1: locatie

2 Het programma van eisen

De basisschoolschool de Vuurvlinder met voorschool/peuterzaal (vspz) en multifunctionele ruimte (mfr) heeft het volgende p.v.e:

- begane grond 595 m2 bebouwd, 660 m2 onbebouwd, totaal 1255 m2
- op verdieping(en): 985 m2 bebouwd, maximaal 3 bouwlagen.

De basisschool krijgt geen eigen gymzaal en zal geen gebruik maken van de (nieuwe) gymzaal van het Diamantcollege.

Ook andere ruimtes van de Vuurvlinder, DAK en CJG kunnen niet gecombineerd worden met ruimtes van het Diamantcollege.

De kinderopvang DAK heeft voor 2 groepen kdv 200 m2 bebouwd oppervlak op begane grond en 50 m2 buitenruimte nodig.

Het Centrum voor Jeugd en Gezin heeft 800 m2 op de begane grond en 600 m2 op de verdieping nodig. Het CJG heeft geen buitenruimte nodig.

3 Programma van eisen van de Gemeente

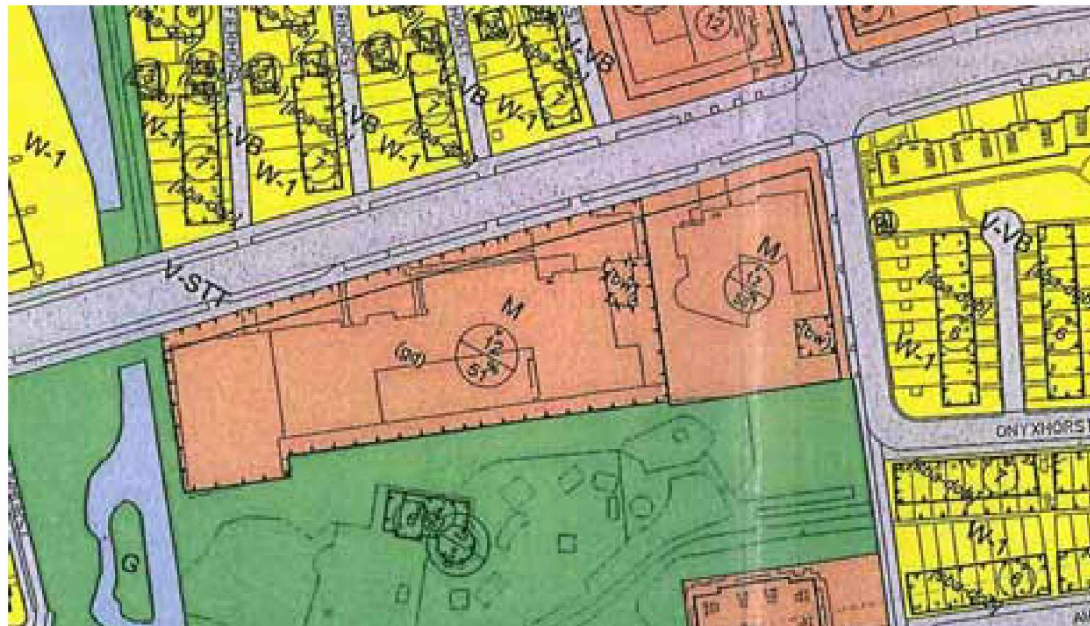
Het betreft vooral het bestemmingsplan (zie kaart 2). Daarin zijn rooilijnen, bouwhoogtes (maximaal 12 meter) en oppervlaktes (maximaal 51 %) aangegeven. Het speelterrein is onderdeel van de grotere bestemming Maatschappelijk, tevens gemengd (cultuur en ontspanning, lichte horeca). De huidige school (Diamant college) heeft een oppervlakte van 2729 m². De totale bestemming is 6769 m², waarvan dus 3452 m² bebouwd mag worden.

Indien het gymlokaal gesloopt wordt kan er binnen de bestemming 1212 m² bij worden gebouwd op de begane grond.

Indien het gymlokaal gehandhaafd blijft mag er 723 m² worden bijgebouwd.

Meer oppervlakte op de begane grond of bebouwing in het park betekent een wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast is er een wens uit de Toekomstvisie Mariahoeve om de voetgangersroute langs het water visueel te verbreden om de relatie van de groen/waterstrook aan de overzijde van de Diamanthorst met het wijkpark te versterken.



Kaart 2: Bestemmingsplan Mariahoeve (deels)

4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwing moet bij voorkeur binnen de door het bestemmingsplan aangegeven rooilijn blijven.

De gevel aan de Diamanthorst moet dezelfde richting krijgen als de voorgevel van het Diamantcollege. De gevel hoeft echter niet in dezelfde lijn te liggen: verspringingen zijn mogelijk.

De afstand tussen het water en de kavel is ruim vijf meter. Deze ruimte is dicht begroeid. Het speelterrein blokkeert ook de relatie tussen Diamanthorst en het wijkpark. Er is een sterke voorkeur om onbebouwde delen van de locatie aan deze kant van de locatie te leggen zodat er een zichtrelatie tussen Diamanthorst en wijkpark ontstaat. Indien de locatie niet geheel nodig zou blijken te zijn, is te overwegen deze ruimte toe te voegen aan de openbare ruimte en een voetpad aan te leggen.

Het gebouw moet met open gevels naar drie zijden van de kavel gericht zijn. Het deel van de bebouwing wat tegen het Diamantcollege komt te liggen kan gesloten blijven.

Verder gelden de regels van het bestemmingsplan wat betreft bouwhoogte en bebouwingsoppervlak.

Vanuit gezondheidsredenen verdient het aanbeveling de speelterreinen niet aan de zijde van de Diamanthorst te leggen. Ook de leslokalen moeten bij voorkeur niet aan de zijde van de Diamanthorst worden gesitueerd. De Diamanthorst is een drukke weg en een busroute.

Parkeren moet in principe op eigen terrein. Onderzocht moet worden wat de parkeerdruk op de openbare ruimte in de omgeving is en of parkeren op de openbare straat mogelijk is.



Foto 2: Groenstrook langs de playground, gezien vanaf de Diamanthorst.



Foto 3: Groenstrook langs de playground gezien vanaf de Robijnhorst

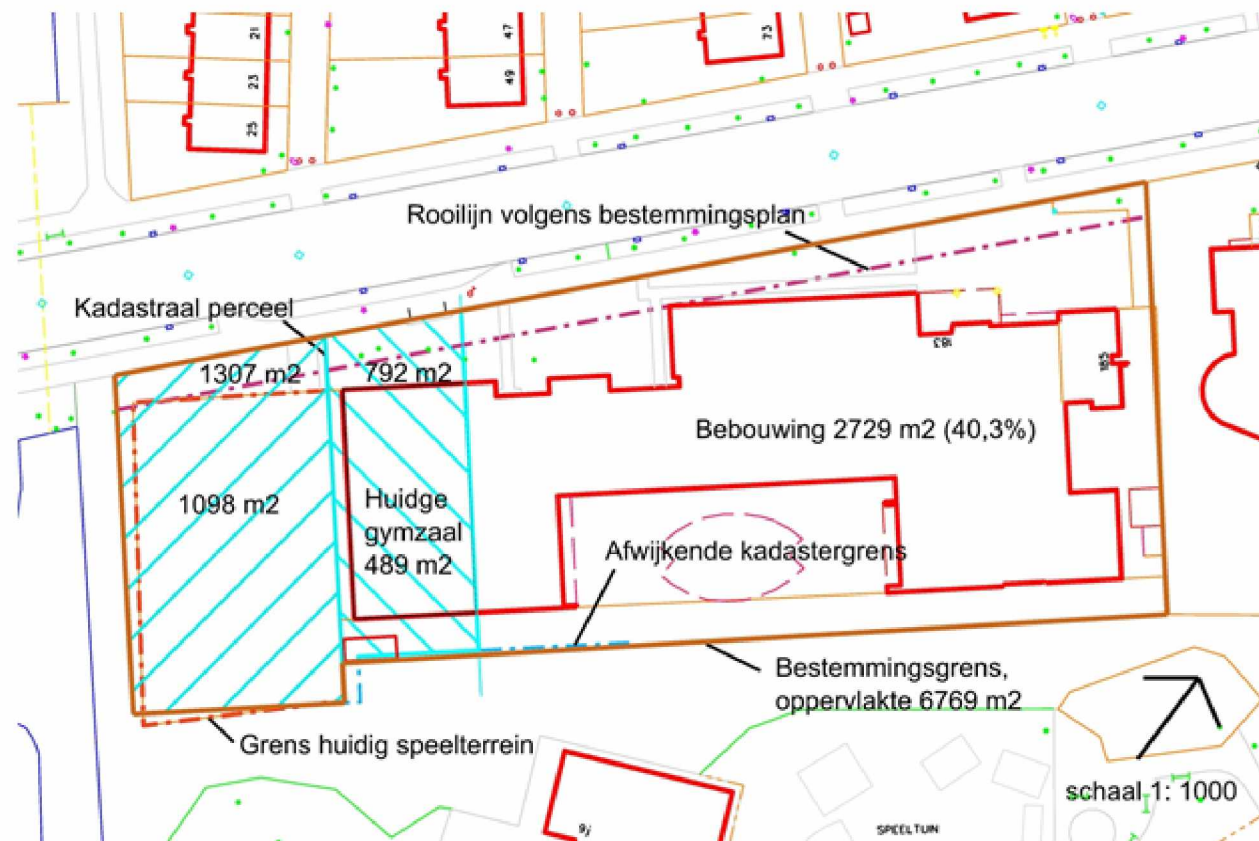
5 De beschikbare kavel

Het oorspronkelijke kavel omvatte de volgende onderdelen (zie ook kaart 3):

- binnen de terreingrens is de playground van 1098 m² vrijwel geheel beschikbaar; kadastraal is het speelterrein 1307 m², maar is niet geheel beschikbaar (bestemmingsplan).
- De huidige gymzaal van het naastgelegen Diamantcollege: bebouwd 489 m² (geschat wat gesloopt kan worden); kadastraal is de huidige gymzaal 791 m², maar is niet geheel beschikbaar (bestemmingsplan)

In het bestemmingsplan is een rooilijn aangegeven langs de Diamanthonst: dit beperkt de beschikbare bouwgrond.

Het kadastrale perceel is groter dan de aangelegde playground. Deze strook is wel meegenomen in de beschikbare kavel, maar staat wel vol met groen.



Kaart 3: Huidige situatie met oppervlaktes

De vorige beschikbare kavel was na sloop van de huidige gymzaal met bijbehorende ruimtes van het Diamantcollege en rekening houdend met kadastrale grenzen en bestemmingplan 1887 m² bebouwbaar met 211 m² onbebouwbaar (totaal 2098 m²). Zie ook kaart 4.



Kaart 4: Kavel oorspronkelijk

In de nieuwe situatie wordt een extra deel van het Diamantcollege toegevoegd aan de locatie. Daarnaast wordt de oppervlakte van het buurthuis (zie foto 3) toegevoegd aan de locatie. De bedoeling is wel, dat het buurthuis gesloopt wordt en de vrijkomende grond in het park wordt opgenomen. Zie ook kaart 5 weergegeven.



Kaart 5: toe te voegen locaties



Deze oppervlaktes zijn echter niet geheel bebouwbaar. Zie kaart 6. Een deel ligt in de strook aan de voorzijde waar in het bestemmingsplan een rooilijn is aangegeven. Ook staat in het te bebouwen gebied een mooie rode esdoorn (foto 5). Het slopen van de gymzaal en de muziekl lokalen geeft wel een kans om het op deze plek saaie deel van de bebouwing meer uitstraling naar de straat te geven.

Aan de zijde van het buurtpark staan heel veel bomen. (zie foto 6 en de luchtfoto, foto 7). Een paar belangrijke bomen zijn op de kaart aangegeven. In deze studie is het uitgangspunt dat de toegevoegde strook welke in het buurtpark ligt niet bebouwd kan worden, maar wel voor speelterrein benut kan worden. Beseft moet worden dat de grote bomen in het park aan deze kant van de locatie veel licht en zon wegnemen.



Kaart 6: nieuwe locatie met oppervlaktes.



Foto 5: de rode esdoorn

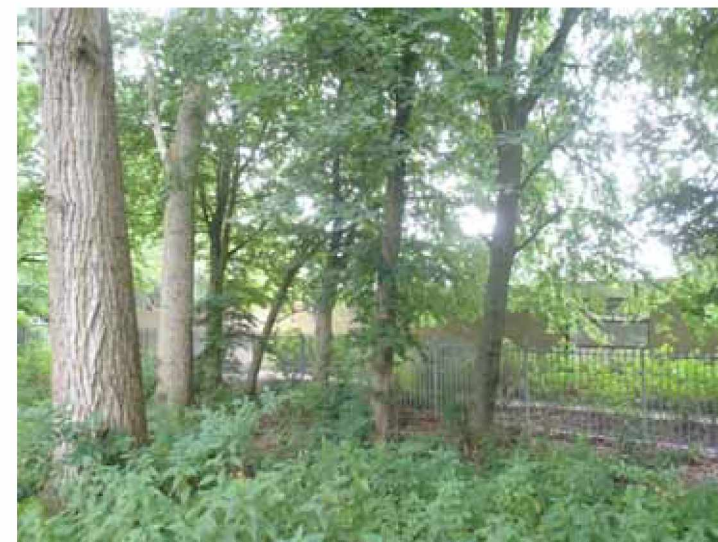


Foto 6: de situatie aan de parkzijde.

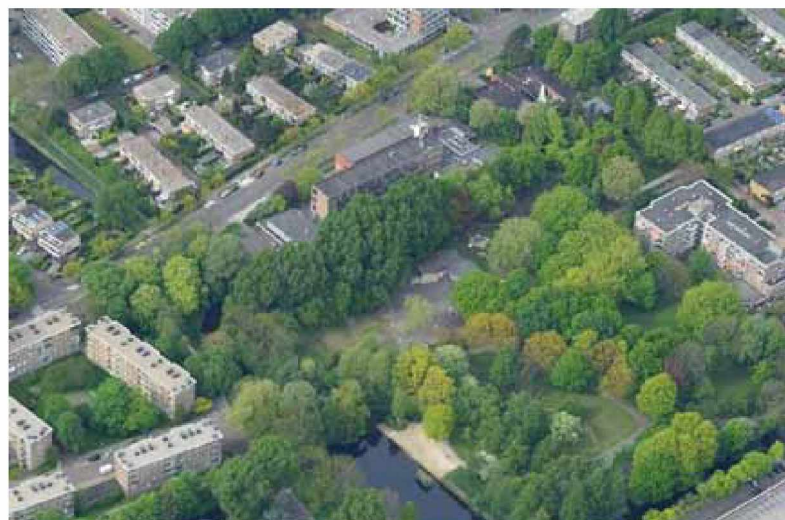


Foto 7: Luchtfoto locatie

6 Modellen

Hieronder is berekend wat voor ruimtebeslag op begane grond en verdiepingen de diverse combinaties van de vier functies opleveren. Hierbij wordt aangenomen dat de nieuwe gymzaal van het Diamantcollege 455 m2 nodig heeft, waarbij de zaal van 260 m2 2 lagen nodig heeft. Er onder, er omheen en erboven kan dan de bebouwing voor de Vuurvlinder, het DAK en het CJG gerealiseerd worden.

Begane grond	Vuurvlinder binnen	Vuurvlinder buiten	DAK bi	DAK bu	CJG	Gym-zaal	Totaal (bi+bu)	Totaal	Beschikbaar (bi+bu)	Totaal
Model I: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal bg	595	660	200	50	800	455	2050+710	2760	2205+552	2757
Model II: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal op verdieping	595	660	200	50	800		1595+710	2305	2205+552	2098

1 ^e verdieping	Vuurvlinder binnen	Vuurvlinder buiten	DAK bi	DAK bu	CJG	Gym-zaal	Totaal (bi)		Beschikbaar (bi)	
Model I: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal op bg	493				600	260	1353		2205	
Model II: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal op verdieping	493				600	455	1548		1887	

2 ^e verdieping	Vuurvlinder binnen	Vuurvlinder buiten	DAK bi	DAK bu	CJG	Gym-zaal	Totaal (bi)		Beschikbaar (bi)	
Model I: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal op bg	492						492		2205	
Model II: Vuurvlinder, DAK, CJG, nieuwe gymzaal op verdieping	492					260	752		1887	

N.B.: de termen "binnen" en "buiten" kunnen ook gelezen worden als "bebouwd" en "onbebouwd".

7 Massastudies

Voor beide modellen zijn een of meer massastudies gemaakt.

In de massastudies is hier en daar afgeweken van de eerder aangegeven randvoorwaarden. Zo is de wandelroute langs het water niet gerealiseerd, omdat het moeilijk is de open ruimte voor de Vuurvlinder aan deze kant te projecteren, zonder dat alle bebouwing teveel op elkaar komt te liggen. Ook is de rooilijn aan de Diamanthorst niet precies aangehouden. De wandelroute is gedacht aan de andere kant van het water (zijde Robijnhorst) waar nu al een z.g. olifantenpad ligt wat goed aansluit op het bruggetje iets verder over het water. Zie onderstaande foto 8.

Voor de gymzaal is gekozen voor een zaal van 260 m² (20x13m²) en 200 m² overige ruimtes.

Beseft moet worden dat dit geen architectonische ontwerpen zijn, maar massastudies waarbij maar zeer globaal gekeken is of de functies in deze massa's goed kunnen functioneren.



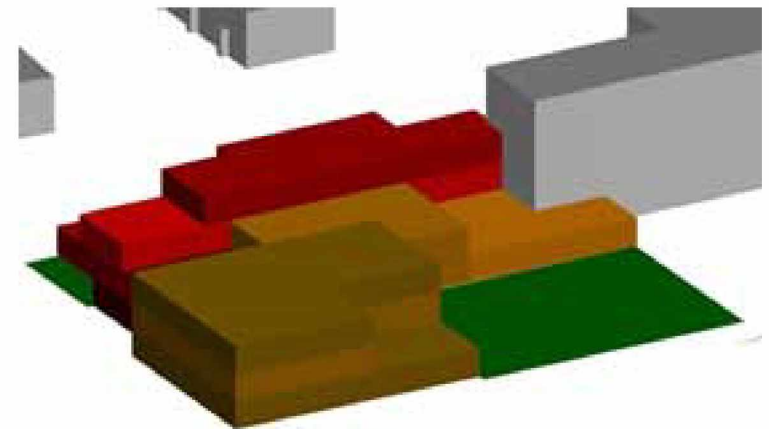
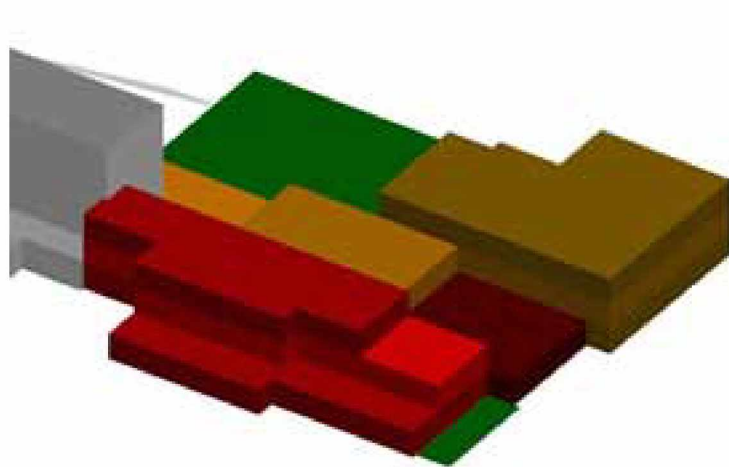
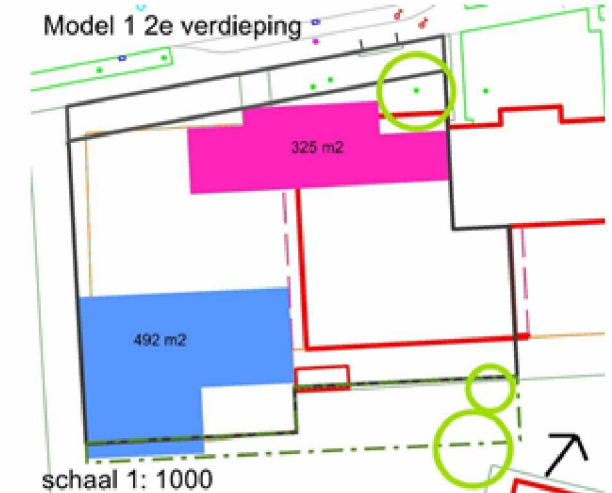
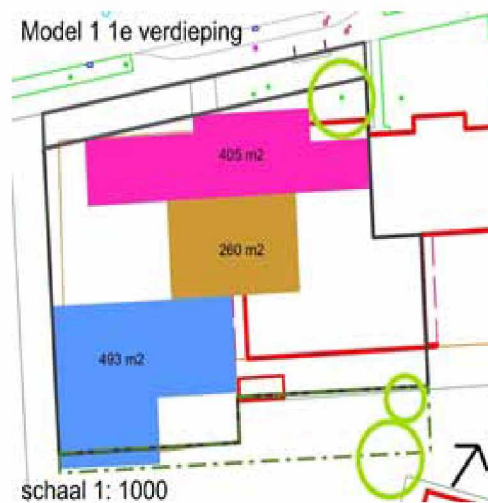
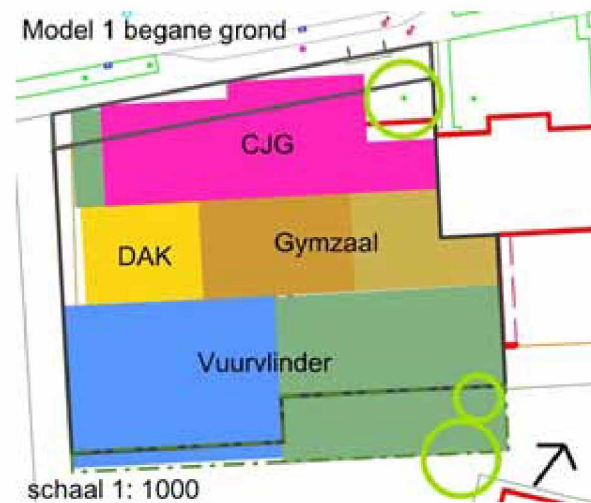
Foto 8: Olifantenpad bij de Robijnhorst



Kaart 7: Alternatieve looproute

7.1 Massastudie model 1

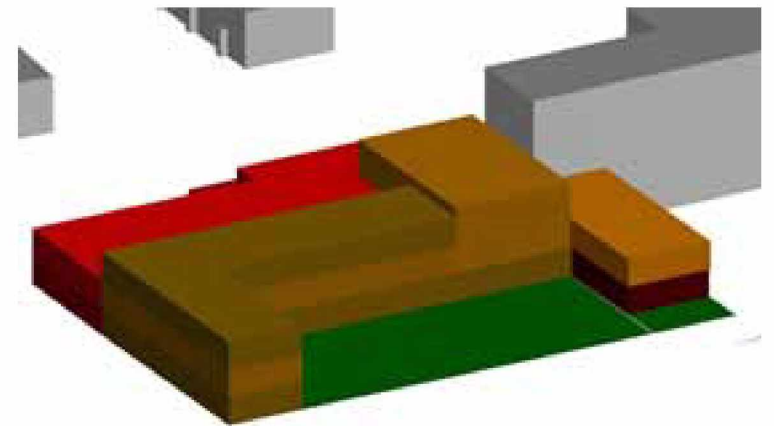
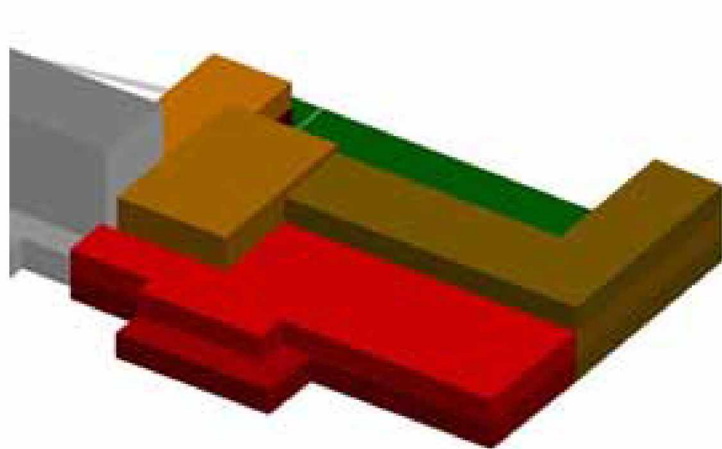
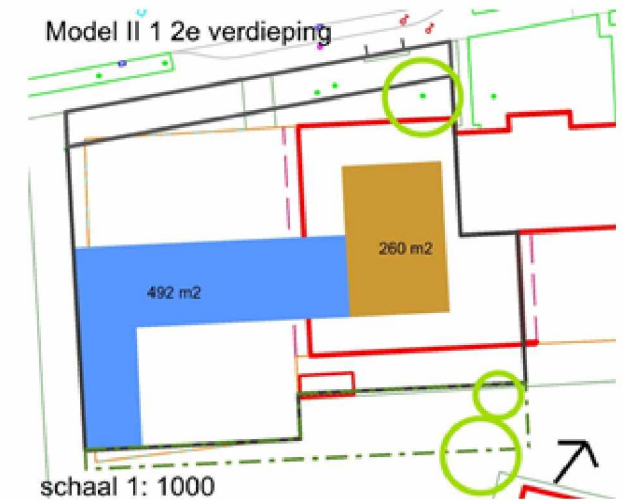
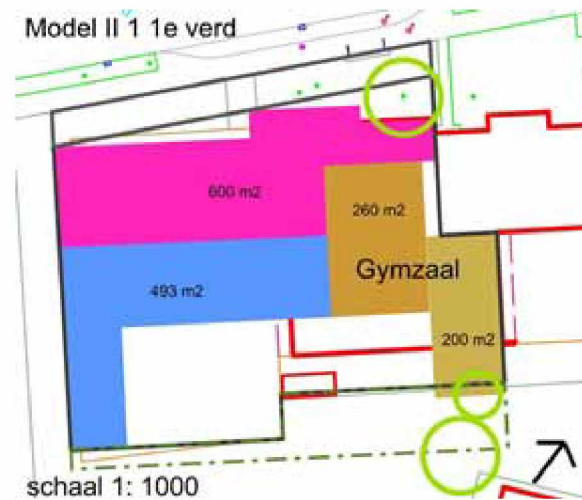
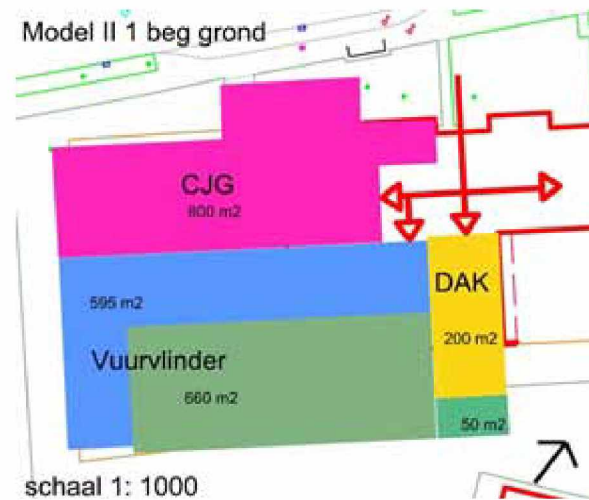
Model I (met de gymzaal op de begane grond) lijkt volgens de tabel vrijwel te passen. Dat is echter moeilijk te realiseren. Zo zal in dit model bebouwing gerealiseerd moeten worden in de langwerpige delen aan de randen van de locatie, die niet voor bebouwing bedoeld zijn. In de massastudie krijgt het DAK vrijwel geen daglicht en heeft het CJG te weinig m² op de begane grond. Dit wordt gecompenseerd op de 2e verdieping.



7.2 Massastudie model II.1

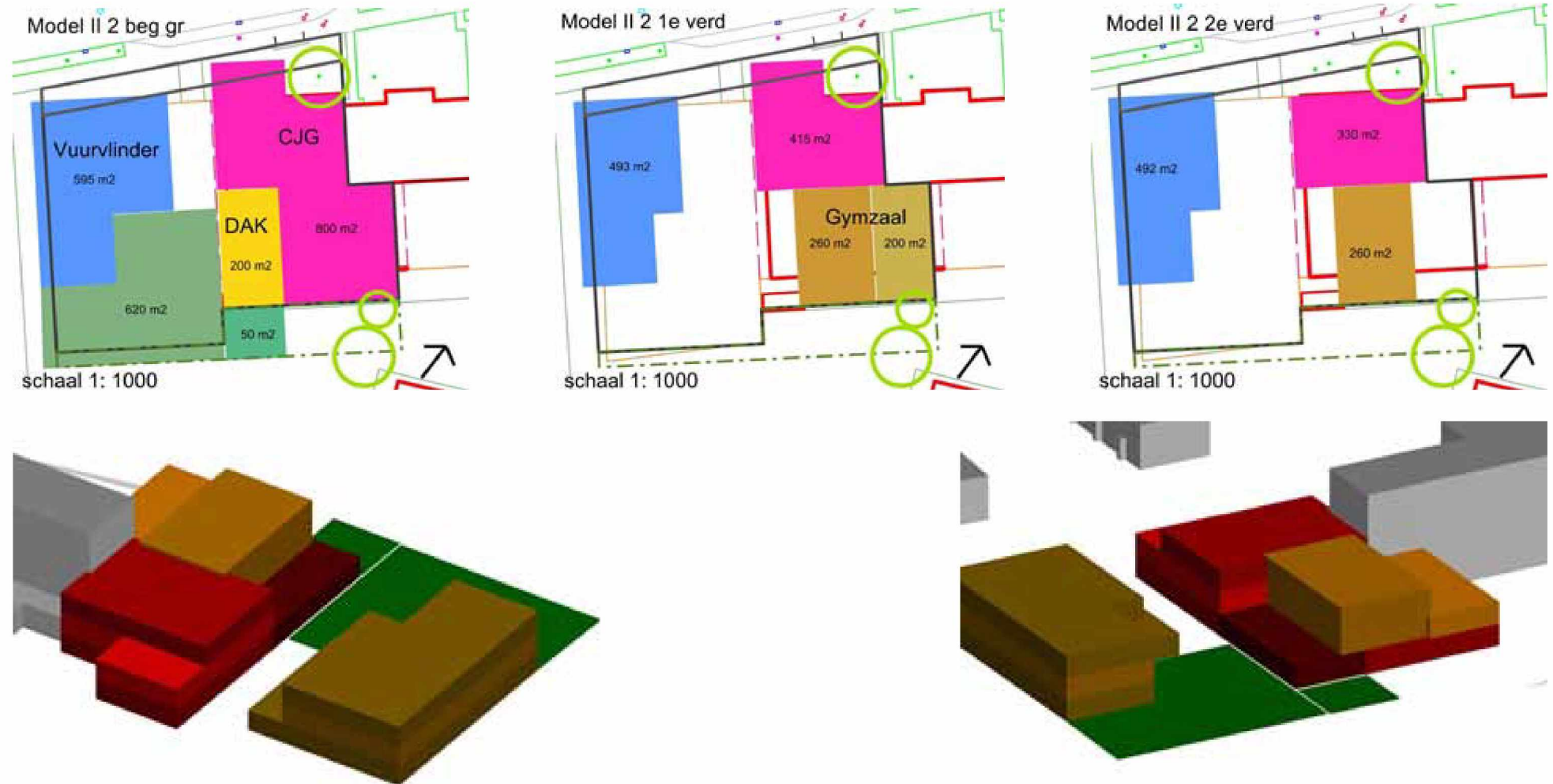
Voor model II, waar op de begane grond wat meer “lucht” zit, doordat de gymzaal op de 1e verdieping wordt geplaatst zijn drie modellen bedacht. Ook hier kost het moeite om de oppervlaktes op een redelijke manier op de locatie in te passen. Alle drie functies zullen toch de nodige lucht en licht moeten krijgen.

In model II.1 is gekozen voor een gezamenlijke entree van Vuurvlinder, CJG, DAK en Diamantcollege. Hierdoor wordt mogelijk het meeste gehaald uit de combinatie van de functies.



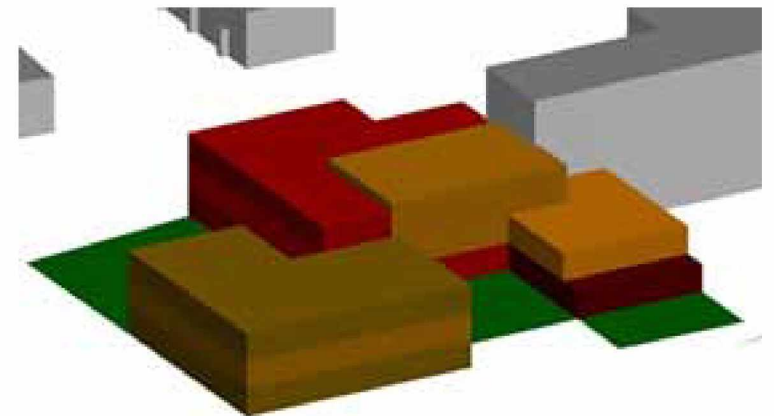
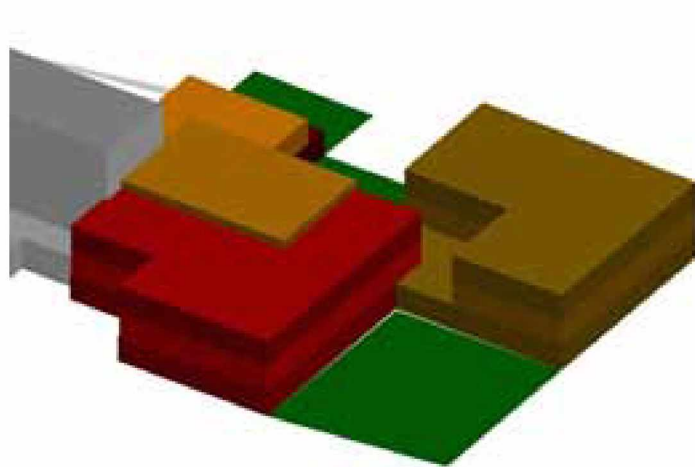
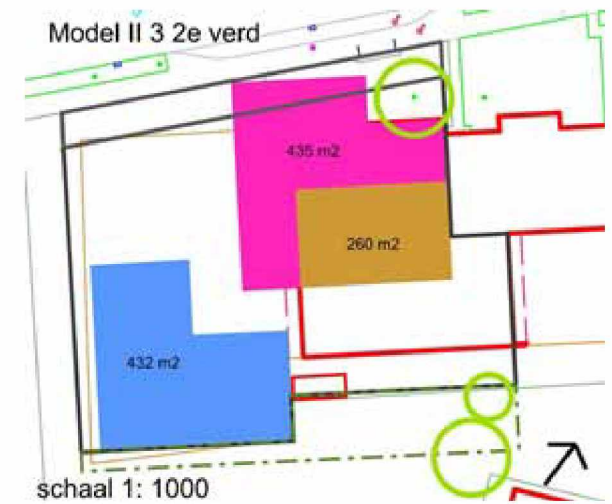
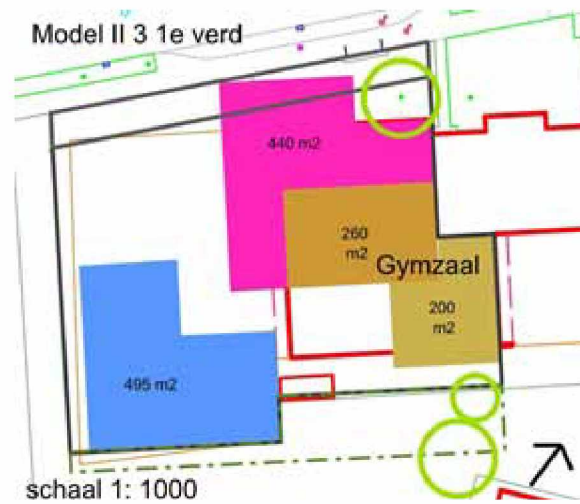
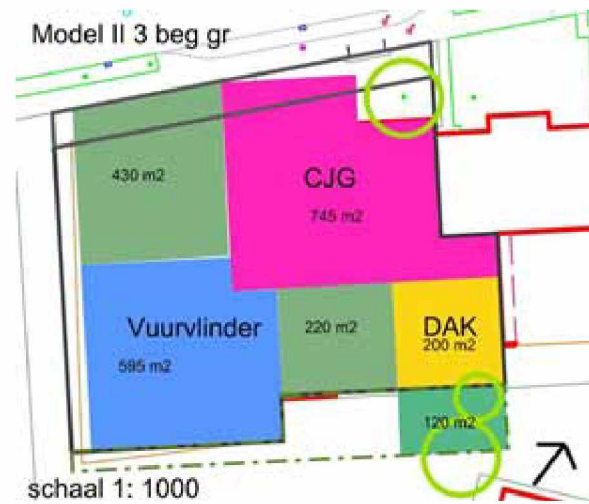
7.3 Massastudie model II.2

In model II 2 is gekozen voor een zichtlijn tussen de Vuurvlinder en het CJG/DAK/Gymzaal. De beide speelplekken liggen wel tussen de bomen. Het CJG bestaat uit 3 lagen.



7.4 Massastudie model II.3

In model 3 zijn de drie functies verzelfstandigd en liggen rond twee speelplaatsen. Hierbij is de strook langs het water verbreed.



8 Conclusies

De toevoeging van de extra m2 helpen slechts deels, omdat een deel van die grond vol met bomen staat en dus niet bebouwbaar is.

Het toevoegen van extra m2 heeft tot gevolg dat in m2 de functies wel passen. Het is echter de vraag of in de aangegeven vlakken goed functionerende gebouwen gerealiseerd kunnen worden.

In de meeste modellen is het CJG in drie bouwlagen uitgevoerd.

De locatie op zich ligt wel mooi aan het park. Het geeft een kans om de parkrand op deze plek veel beter bruikbaar te maken, door er functies aan te leggen. Ook lijken er mogelijkheden door dubbel gebruik (speelplaats in het groen) het gebruik te intensiveren.

Er moet wel duidelijkheid komen over het al of niet vervangen van de playground.



Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Correspondentie: postbus 12655 2500 DP Den Haag

Telefoon: 5.12.e

Email: 5.12.e @denhaag.nl

invullen)

Datum 28 augustus 2014