

Peilhoogte VoVa

In de bespreking van het VO op 29 september jl. is aandacht gevraagd voor het bouwpeil van de VoVa. Zoals bekend ligt het aangrenzende Hagendoornplein in een helling vanaf de Meidoornweg (trottoirhoogte ca. 1,00 meter) naar de Wagenaarbrug (trottoirhoogte ca. 3,50 meter). Ter hoogte van de VoVa bedraagt het niveauverschil ongeveer 0,60 meter.

Huidige situatie

De bestaande bouwdeel met Doras/ACV heeft een geringe diepte en ligt op gelijke afstand van de Meidoornweg en het Hagendoornplein. Het huidige vloerpeil is 1,30 meter. Aan de zijde van de Meidoornweg is dit opgelost door het maaiveld enkele decimeters te laten oplopen en aan de zijde van het Hagendoornplein door het maaiveld enkele decimeters te verlagen, deels in combinatie met een keerwand. Het aangrenzende bouwdeel met de sportzalen is veel breder én ligt dicht tegen de brug. Vanwege de beperkte ruimte en het hogere maaiveldniveau ontbreekt hier een verlaagd maaiveld en heeft een deel van de volledig gesloten gevel een grondkerende functie.

Nieuwe situatie

De NW-gevel van de nieuwe VoVa ligt in de rooilijn van de Meidoornweg en de hoek tussen de NO- en ZO-gevel valt vrijwel samen met de meest kritische hoek van de sportzalen. Aan bovenstaande gevels liggen meerdere entrees en toegangen. Het bestaande peil van 1,30 meter kan in de nieuwbouw niet worden overgenomen: aan de zijde van de Meidoornweg liggen de entrees dan ca. 0,15 meter hoger dan het trottoir en aan de zijde van het Hagendoornplein ca. 0,15 lager dan het bestaande, oplopende maaiveldniveau. Om het gebouw aan de zijde van de Meidoornweg toegankelijk te maken is ten minste een extra, hoger gelegen stoep nodig. Om de entrees aan de zijde van het Hagendoornplein bereikbaar te maken is een forse ontgraving noodzakelijk met een diepte van ruim één meter (incl. cunetten t.b.v. verharding en opvang hwa), al dan niet in combinatie met keerconstructie(s). Door deze ontgraving kunnen boom 95 en 98 (zie situatietekeningen) naar verwachting niet gespaard blijven. Indien het bouwpeil nog lager wordt om aan te kunnen sluiten op het maaiveld van de Meidoornweg zal de ontgraving aan de 'hoge zijde' navenant ingrijpender zijn.

Hoger bouwpeil

Het alternatief om bovenstaande ontgraving te voorkomen is een hoger bouwpeil te kiezen in aansluiting op het maaiveldniveau van het Hagendoornplein, bijvoorbeeld 1,75 meter. Dit peil komt min of meer overeen met de standplaatshoogte van boom 95 en 98, waardoor deze bomen in principe behouden kunnen blijven. Door het verhoogde bouwpeil ligt de fietsenkelder deels hoger dan het aansluitende maaiveld. Langs de NO- en ZO-gevel is het verschil tussen het bouwpeil en het aangrenzende maaiveld dermate gering dat hier een beperkte grondaanvulling volstaat om dit verschil te overbruggen. In tegenstelling tot de benodigde ruimte voor de ontgraving valt de benodigde ruimte voor de grondaanvulling grotendeels samen met de benodigde bouwruimte langs de gevel van het gebouw.

Langs de NW- en ZW- gevel (Meidoornweg en Sporthalzijde) ontbreekt ruimte voor grote aanpassingen in het maaiveldniveau. Langs deze zijden wordt daarom voorgesteld om de kelderwand in het zicht te laten en op te nemen in het gevelbeeld. In de ZW-gevel en in de aangrenzende hoeken liggen geen entrees waarvoor maatwerk nodig is. Om de hoek met de ZO-gevel ligt vervolgens de toegang tot de fietsenkelder. Door de eerder genoemde grondaanvulling hier te laten eindigen kan de entree tot de kelder op een lager niveau worden gesitueerd, bijvoorbeeld 1,15 meter. Hierdoor neemt de lengte van de intern gelegen helling af en wordt de fietsenkelder beter toegankelijk. Om de

hoek met de NW-gevel liggen aan de Meidoornweg vervolgens enkele toegangen naar utilitaire functies. Om deze bereikbaar te houden moeten ook deze entrees op ca. 1,15 meter worden gesitueerd, in combinatie met een verlaging van het vloerpeil van de achtergelegen ruimtes. Het interne niveauverschil van ca. 0,60 meter vraagt nadere uitwerking maar kan in principe worden opgelost ter hoogte van het (nood)trappenhuis en de lift. Tenslotte ligt op de hoek van de NW- en NO-gevel de hoofdentree van de VoVa alsmede de toegang tot het startup-lab. Doordat deze entrees ca. 6 meter achter de rooilijn liggen is hier voldoende ruimte aanwezig voor trappen en/of hellingen om deze toegangen vanaf de Meidoornweg bereikbaar te maken (zie geveltekeningen).

Resumé

De nieuwe VoVa ligt op een markante locatie in Noord: aan het Hagendoornplein tegenover het kloostercomplex annex kerk van Kropholler (Rijksmonumenten) en tussen de Van der Pekbuurt (Rijksbeschermd stadsgezicht) en de groenzone langs het NH-Kanaal (HGS). De toekomstige beeldkwaliteit wordt bepaald door de architectuur van het gebouw maar ook op de wijze waarop dit gebouw aansluit op de omgeving. Vanuit de beoogde beeldkwaliteit én de wens om het bestaande groenkwaliteit zo veel mogelijk te behouden en te versterken wordt voorgesteld om het bouwpeil van de VoVa aan te laten sluiten op het maaiveldniveau van het Hagendoornplein en niet op het maaiveldniveau van de Meidoornweg. Het hoger gelegen bouwpeil biedt niet alleen ruimtelijke voordelen voor de zichtbaarheid van de 'publieke functies' langs de NO- en ZO-gevels aan het Hagendoornplein, maar ook voor de meer 'besloten functies' langs de NW- en ZW gevels, die door het verhoogd gelegen bouwpeil juist enige distantie krijgen t.o.v. aangrenzende openbare ruimte in de Van der Pekbuurt. Het voorstel voor een hoger bouwpeil heeft een aantal bouwkundige gevolgen die nader uitgewerkt moeten worden, met name ter plaatse van de utilitaire functies aan de Meidoornweg. Daartegenover staat dat de fietsenkelder minder diep aangelegd hoeft te worden en wellicht verder kan worden geoptimaliseerd door het vloerpeil iets aan te passen.

5.1.2,e

en

5.1.2,e

11-10-2022