

### Uitgangspunten 2007:

In de Visie is in een vlekkenplan opgenomen waarin de locatie van de toekomstige bebouwing is weergegeven. Per bouwvlek is aangegeven hoe hoog de bebouwing mag zijn.

Voor de geplande nieuwbouw op de plek van de gymzaal (rode pijl) is een maximale bouwhoogte vastgelegd van 4 en 6 bouwlagen. Op de plek van de grondgebonden woningen (groene pijl) geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen.

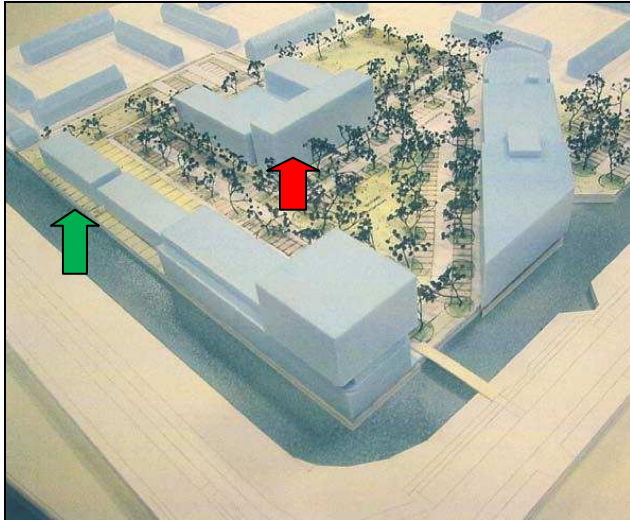


Fig. 1 Maquette oude ontwikkeling Tamarixplantsoen d.d. april 2007

Fig. 2 Vlekkenplan Ruimtelijke visie Beukenlaan d.d. april 2007

### Gewijzigde omstandigheden:

Sinds 2007 heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan welke van invloed zijn op het ontwerp van de nieuwbouw op de locatie van de gymzaal.

#### Veranderingen in de Zorg

De vraag van stichting Philadelphia is ten opzichte van de vraag uit 2007 veranderd. Dit heeft voornamelijk te maken met de ontwikkelingen in de zorg in zijn algemeenheid. De manier van financiering van cliënten is aan verandering onderhevig en ook wordt er op het gebied van de zorg flink bezuinigd. Om de zorg betaalbaar te houden, is er een minimale aantal zorgplaatsen op één locatie benodigd. Om de inzet van personeel zo efficiënt en zo flexibel mogelijk in te kunnen zetten, dienen de verschillende woongroepen ruimtelijk gekoppeld te worden. Dit vraagt iets van het ontwerp van een gebouw. In het nieuwe plan worden er 34 zorgplaatsen gerealiseerd in plaats van 17. De plaatsen worden verdeeld over 4 groepen verdeeld over 2 bouwlagen. Centraal tussen 2 woongroepen bevinden zich de ruimtes ten behoeve van het personeel en de gemeenschappelijke woonkamers.

#### Vervallen van de gymzaal

Samen met de SBH is gekeken naar een alternatief voor de functie van gymzaal Spirealaan. Voor het basisonderwijs kan ruimte worden gevonden in de gymzaal Eikenlaan. Voor het voortgezet onderwijs is een inpandige aanpassing van de Deimoshal de snelste en meest effectieve oplossing. Er wordt een extra schuifwand aangebracht, waardoor de capaciteit van 2 naar 3 zaaldelen gaat. Aanvullende kleedaccommodatie en douchegelegenheid worden ook inpandig gerealiseerd. Voor de verenigingen, die gebruik maakten van de gymzaal Spirealaan is een alternatief beschikbaar gekomen in het nieuwe gebouw Focus. Woonwaard zal een financiële bijdrage leveren in de aanpassing van de Deimoshal, die begin schooljaar 2013/2104 gereed zal zijn. Na overdracht van de stichting SBH aan de gemeente kan het plan worden geëffectueerd.

Het wegvallen van de gymzaal biedt veel betere mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing van het nieuwe project, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit wordt verhoogd en het gebouw beter aan kan sluiten bij de karakteristieke verkaveling van het 'Eiland'. Tevens ontstaat de mogelijkheid om een functioneel beter gebouw te ontwerpen waarin Philadelphia op een meer efficiënte manier zorg kan leveren en de bewoners meer woonkwaliteit zullen genieten. Verder biedt het partijen de mogelijkheid om een duurzamer gebouw te ontwerpen met een hogere toekomstwaarde dan de eerder geplande nieuwbouw.

#### Nieuw ontwerp:

Uitgaande van de nieuwe situatie waarbij de gymzaal van de locatie verdwijnt en er voor Philadelphia meer zorgplaatsen gerealiseerd dienen te worden, is er een nieuw schetsontwerp gemaakt. In onderstaande figuur is een impressie van het nieuwe ontwerp weergegeven. In de bijlage is het gehele schetsontwerp te zien.

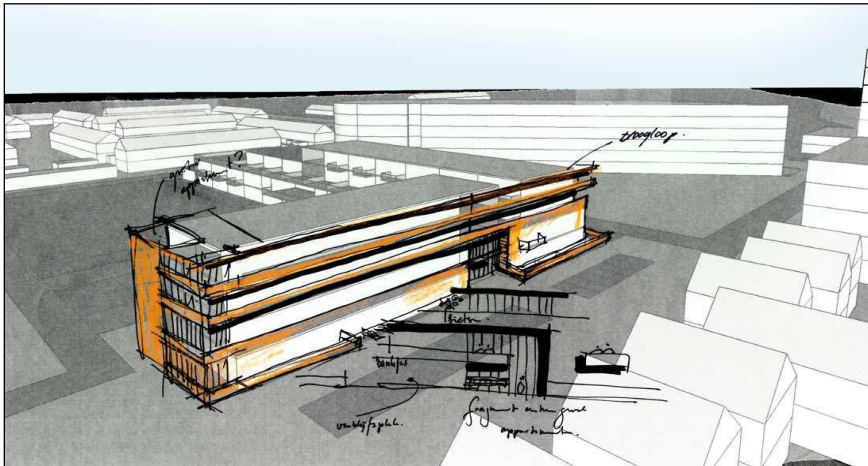


Fig. 3 Schetsontwerp nieuw plan Tamarixplantsoen mei 2012

Het gebouw wordt L-vormig en laag in plaats van U-vormig en hoog. De afwijking met de Visie van 2007 is dat de bebouwing daarin geheel was geconcentreerd in een U-vorm rond de gymzaal. In het nieuwe plan wordt het gebouw L-vormig. De plaats van de bebouwing valt grotendeels samen met de plek van de bestaande zorgwoningen. De hoogte van de gebouwen gaat van 4 tot 6 lagen naar een bebouwing van in totaal niet meer dan 4 lagen, in de richting de Kastanjelaan aflopend naar 2 bouwlagen.

Fig. 4 Situatie van L-vormige bebouwing



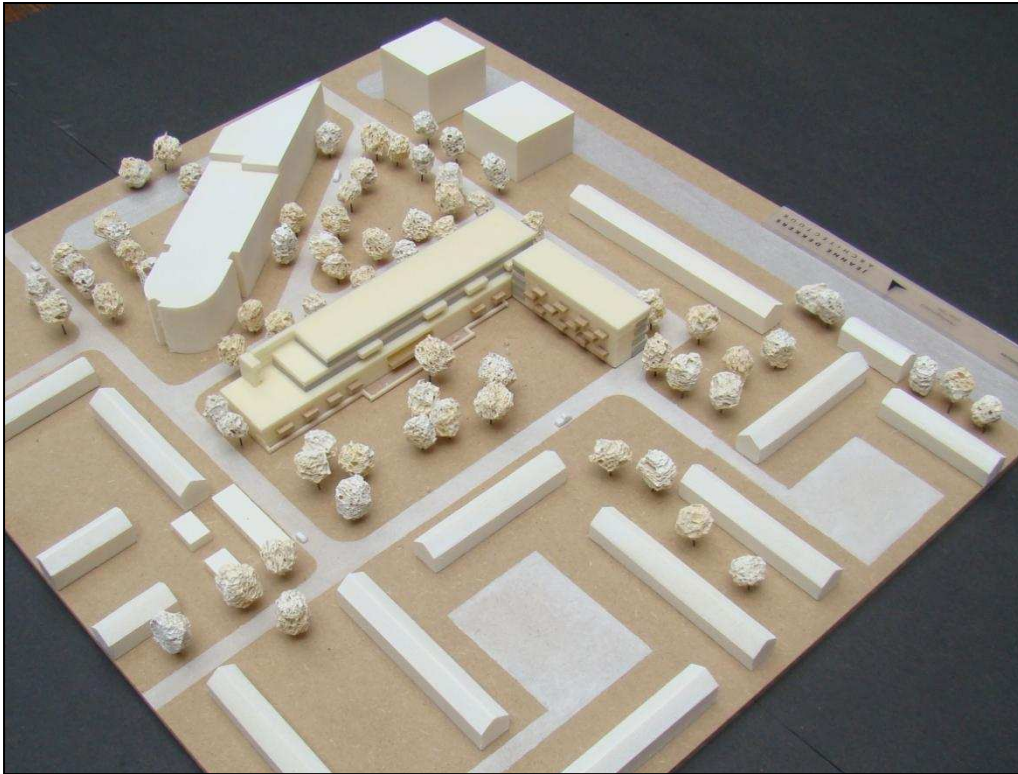
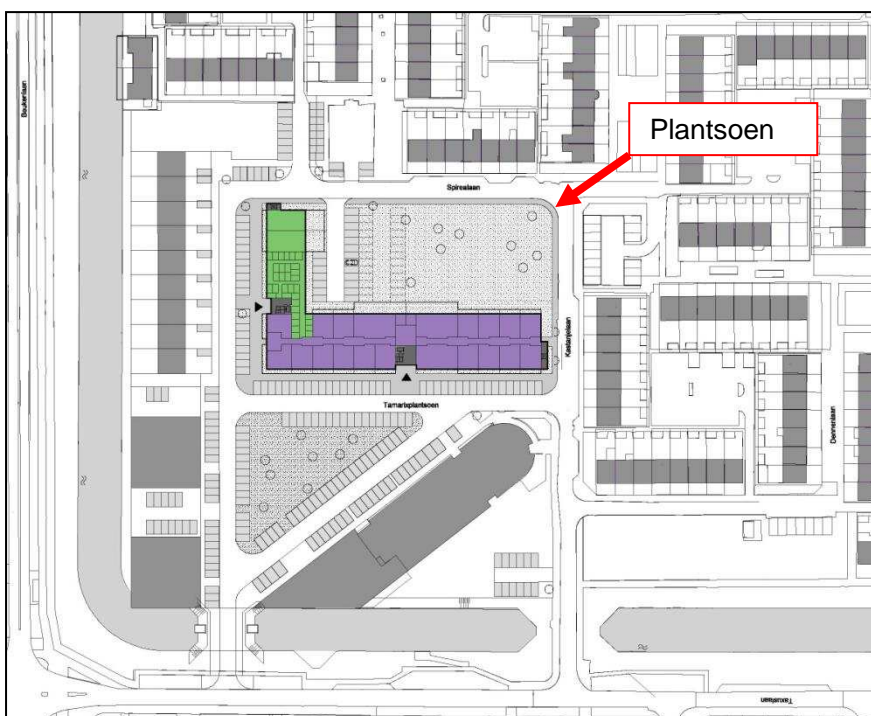


Fig. 5 Foto maquette L-vormige bebouwing

Het plan voegt zich eenvoudig binnen de haakvormige verkavelingen die karakteristiek zijn voor de rest van het "Eiland". Het L-vormige is dusdanig ingepast, zodat zowel het plantsoen aan de Kastanje/Spirealaan als het plein aan de voorzijde duidelijk worden afgebakend en een heldere plein- en parkkant ontstaat. Het plantsoen dat naast de gymzaal is gelegen blijft binnen het nieuwe ontwerp niet alleen ontzien van bebouwing maar komt bovendien meer centraal te liggen in de buurt. Het plantsoen wordt daardoor zowel functioneel als esthetisch versterkt.



Op de plek waar nu nog de gymzaal is gelegen, zal een deel van het parkeren opgelost worden. Voor de woningen aan de Kastanjelaan verandert er weinig. Alleen wordt de kop van de nieuwbouw weliswaar niet hoger dan de bestaande zorgwoningen maar wel wat breder. De vormgeving van het nieuwe gebouw vloeit tevens voort uit de eis van Philadelphia om 2 woongroepen naast elkaar te realiseren.

In totaal worden er 34 zorgplaatsen en 34 reguliere appartementen gerealiseerd. De eengezinswoningen op de plek van de gymzaal komen te vervallen. Voor de vrije kavels parallel aan de Beukenlaan blijft het programma gelijk en past daarmee binnen de kaders van de Visie.

Belangrijkste eigenschappen van het nieuwe ontwerp:

- Het voldoet aan de eisen van het leveren van zorg van vandaag de dag;
- Het is aanzienlijk lager dan de toegestane 6 bouwlagen uit de Visie;
- Door het aantal lagen en de vorm wordt de nieuwe bebouwing minder massaal;
- Het aanwezige groene plantsoen wordt niet alleen ontzien van bebouwing en vergroot, maar krijgt tevens een meer centrale plek in de buurt en daarmee een betere functie voor het hele Eiland
- Het driehoekig plein krijgt een betere vorm en gevoel van wanden
- Er is minder kans op overlastconflicten door functiescheiding (scheiding van sportfaciliteit, zorg en wonen).
- Door vermindering van het aantal wooneenheden vermindert ook de parkeerdruk. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede.

Met het wegvallen van de gymzaal aan het Tamarixplantsoen ontstaat de mogelijkheid om tot een optimalere ruimtelijke invulling te komen van deze locatie. Er kan een gebouw ontwikkeld worden waarin stichting Philadelphia zorg kan verlenen die voldoet aan de eisen die daar vandaag de dag aan gesteld worden. Met het nieuwe ontwerp wordt afgeweken van een deel van de kaders zoals vastgelegd in de ruimtelijke Visie van 2007. Na goedkeuring van de gemeente zal het nieuwe ontwerp tevens voor reactie en draagvlak getoond worden aan direct omwonenden.

#### Financiën:

Met Woonwaard Noord Kennemerland zal een exploitatieovereenkomst worden afgesloten indien de wijziging op de visie doorgang kan vinden.

In de dekking van de realisatie van een nieuwe gymzaal, uitbreiding van de sporthal aan de Deimoslaan, wordt voorzien middels een reeds vastgestelde bijdrage uit het investeringsbudget ISV2, budget groot onderhoud gymzaal Spirealaan en een bijdrage van Woonwaard.