

rv 349

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
nr. DSO/2001.2270
RIS 91479_011211

Den Haag, 11 december 2001
Aan de gemeenteraad

Projectdocument aanpassen bestaande bebouwing ('versappen') Vaillantlaan.

0. Inleiding en voorgeschiedenis

In 1987 is door de raad het beleidsplan Vaillantlaan vastgesteld. In dit beleidsplan lag de wens te komen tot een coherent stedenbouwkundig-architectonisch beeld van de vernieuwde Vaillantlaan. Hiermee wordt voorkomen dat langs deze belangrijke verkeersader in het hart van de Schilderswijk door autonome planvorming een zeer verbrokken beeld zou ontstaan. In opdracht van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling is door prof. Ir. Jo Coenen het Stedenbouwkundig-Architectonisch Plan Vaillantlaan (hierna te noemen SAP) ontwikkeld. In architectonisch opzicht is gewerkt met een zogenaamde bouwdoos. Deze bouwdoos bevat bouwelementen die met behulp van een aantal ontwerpprincipes hebben geleid tot een vormgeving van de bouwmassa en gevel die past binnen de architectonisch-stedenbouwkundige coherentie van het beeld van de Vaillantlaan. Inmiddels is de nieuwe Vaillantlaan zo goed als af. De laatste onderdelen van het plan worden nog opgeleverd.

Ten gevolge van de vroegere stadsvernieuwing zijn op twee locaties grenzend aan de Vaillantlaan nieuwbouw projecten gerealiseerd. Het betreft de bouwblokken aan de Vaillantlaan-David Blesstraat en Vaillantlaan-van Ostadestraat. Deze projecten zijn 10 tot 15 jaar geleden gebouwd en voldoen door hun afwijkende architectuur niet aan het SAP. De doelstelling van het SAP -coherentie in architectuur- wordt hierdoor niet volledig gerealiseerd.

De bouwkundige staat van de beide bouwblokken is goed en de gebouwen zijn nog lang niet aan vervanging toe. Een zware ingreep als sloop is niet aan de orde en wordt gezien als kapitaalvernietiging. Omdat eenheid in architectuur- vanuit stedenbouwkundig en esthetisch oogpunt- aan de Vaillantlaan wenselijk is worden de gevels van de bouwblokken van Vaillantlaan-van Ostadestraat en Vaillantlaan-David Blesstraat aangepast conform het SAP. Hierover is intensief overleg gevoerd met HaagWonen, de eigenaar van beide woonblokken. Door architect Mastenbroek, de oorspronkelijk ontwerper van beide woonblokken, zijn in overleg met Jo Coenen, twee varianten ontwikkeld voor de gevelaanpassing van beide bouwblokken.

1. Beschrijving van het plan

De versapping valt uiteen in twee projecten, ieder met een eigen achtergrond.

Vaillantlaan-David Blesstraat:

Dit woonblok, totaal 23 woningen, is ongeveer 15 jaar geleden opgeleverd en grenst direct aan de Vaillantlaan. Het woonblok heeft een afwijkende maatvoering van kozijnen en verdiepingen. Ditzelfde geldt voor de kleurstelling. Het complex oogt enigszins verpauperd. Het versappen van dit bouwblok moet, vanwege bouwkundige aansluitingen, niet los worden gezien van de ontwikkeling van het bouwplan Vaillant 11.

Vaillantlaan-van Ostadestraat:

Dit woonblok, totaal 30 woningen, is vergelijkbaar met de David Blesstraat en is ongeveer 15 jaar geleden opgeleverd. Het woonblok heeft een afwijkende maatvoering en oogt verpauperd. Door architect Mastenbroek zijn twee varianten voor de gevelaanpassing ontworpen. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

- het aanbrengen van horizontale betonnen architraven in de gevels;
- het aanpassen van de hoogte en schaal van de begane grond architectuur door het aanbrengen van een horizontale betonnen architraaf ter hoogte van de vensterbank van de eerste verdieping;
- het toevoegen van een extra gemetselde baksteengevel in een identieke kleur en soort als de SAP-gevel. Door het toevoegen van de extra gevel ontstaan diepere raamneggen die overeenkomen met de aansluitende gevels.
- het aanbrengen van een plint op de onderste laag.
In variant A is de plint consequent doorgezet door het toepassen van betonnen gevelelementen. Hierdoor is het zicht op straatniveau vergelijkbaar als bij de SAP-gevels. In variant B wordt het zicht op straatniveau voornamelijk bepaald door metselwerk.

Ruimtelijke Ordening en de stadsstedenbouwer hebben hun voorkeur uitgesproken voor variant A. In deze variant vindt het zicht op straatniveau en de horizontale gevelgeleding het best aansluiting bij de driedeling uit het oorspronkelijke Stedenbouwkundig Architectonisch Plan voor de Vaillantlaan. Deze driedeling bestaat uit een plint van een woonlaag, 3 tussenlagen en een kroonlaag. Ook HaagWonen, de opdrachtgever voor de gevelaanpassing van beide woonblokken, heeft haar voorkeur voor variant A uitgesproken.

1.1 Doel van het plan

Het project 'versappen' heeft als doelstelling om de eenheid in architectuur aan de Vaillantlaan, conform het Stedenbouwkundig Architectonisch Plan, te bewerkstelligen. De ingreep heeft hoofdzakelijk een cosmetisch karakter waarbij de gevels van beide woonblokken worden aangepast aan het SAP.

1.2 Uitgangspunten

Het aanpassen van de gevels van beide woonblokken moet passen binnen de randvoorwaarden die gesteld zijn in het Stedenbouwkundig Architectonisch Plan voor de Vaillantlaan van prof. Ir. Jo Coenen.

1.3 Communicatie

HaagWonen heeft overleg gevoerd met haar huurders over het plan de gevels aan te passen. Voorafgaand aan de feitelijke uitvoering wordt het overleg geïntensiveerd met als doel de overlast voor de huurders tijdens de uitvoering te beperken.

2. **Financiën**

De totale stichtingskosten voor de gevelaanpassing voor de twee woonblokken Vaillantlaan-Van Ostadestraat en Vaillantlaan-David Blesstraat is geraamd op f 1.487.373,00 (i 674.940). De bijdrage van de gemeente is gemaximaliseerd op f 712.000,00 (i 323.092) en komt ten laste van het vaststellingsprogramma 2000 van het MPSV 2000 t/m 2004, beleidsveld Woonklimaat, subbeleidsveld Herstructurering. HaagWonen is bereid fl. 775.372 (i 351.848) te investeren in het aanpassen van de gevels van beide woonblokken.

Een overschrijding van de geraamde stichtingskosten is voor risico van HaagWonen.

Aan de gemeentelijke bijdrage worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Het aanpassen van de gevels wordt conform variant A uitgevoerd;
- De liftopbouw van het woonblok Vaillantlaan-van Ostadestraat maakt onderdeel uit van het plan;
- De uitvoering van de gevelaanpassing voor beide wooncomplexen wordt in 2003 gerealiseerd;
- De uitvoering van de gevelaanpassing van het woonblok Vaillantlaan-David Blesstraat wordt afgestemd met de ontwikkeling van het bouwplan Vaillant 11 (hoek Hoefkade/Vaillantlaan);

3. **Planning**

- vaststellen projectdocument 4e kwartaal 2001
- DO en bestek gereed maart 2002
- aanbesteding gereed juni 2002
- start aannemer 4e kwartaal 2002

4. **Besluitvorming**

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor, overeenkomstig het eenstemmige advies d.d. 28-11-2001 van de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting, het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- I in te stemmen met de gevelaanpassing van de bestaande bebouwing Vaillantlaan (versappen), zijnde de woonblokken Vaillantlaan-van Ostadestraat en Vaillantlaan David Blesstraat;
- II het plan 'Projectdocument aanpassen bestaande gevels Vaillantlaan (versappen)' operationeel te verklaren met een taakstellend budget van f 712.000,00 (i 323.092). Dekking komt ten laste van het vaststellingsprogramma 2000 van het MPSV 2000 t/m 2004, beleidsveld Woonklimaat, subbeleidsveld Herstructurering.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De secretaris,

De voorzitter,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

De secretaris,
D.M.F. Jongen.

De burgemeester,
W.J. Deetman.