

Ruimtelijke kader locatie Dobbelaan 10 De Heuvel Leidschendam

10 november 2015

De Nijl Architecten

Dit Ruimtelijk kader geeft randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locaties Dobbelaan 10 en Burgemeester Roeringlaan 4A in De Heuvel en is opgesteld in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg.



Huidige situatie Dobbelaan 10 richting Leidsenhage



Huidige situatie Dobbelaan richting Kennedyplein



Huidige situatie toegang kavel vanaf Dobbelaan



Huidige situatie boomgroep aan noordwestzijde van het kavel



Huidige situatie gymzaal aan noordoostzijde van het kavel

Inhoudsopgave

01	
Inleiding	3
- Aanleiding	
- Ruimtelijke visie De Heuvel	
- Beleidscontext	
- Productomschrijving	
- Leeswijzer	
02	
Bebouwingscontour, bouwhoogte en oppervlakten	5
03	
Ontsluiting en parkeren	5
04	
Erfscheidingsen	6
05	
Beeldkwaliteit	6
06	
Uitvoeringsaspecten	7

Inleiding

Aanleiding

Stichting Hethuis biedt huisvesting aan jongvolwassen kinderen met een beperking. Hethuis heeft een initiatief genomen tot realisatie van een kleinschalige woonvoorziening in De Heuvel. De gemeente Leidschendam-Voorburg wil meewerken aan dit initiatief en heeft daarvoor de locaties Dobbelaan 10 en Burgemeester Roeringlaan 4A ter beschikking gesteld. Op deze locaties staan een schoolgebouw en een gymlokaal. Deze gebouwen zullen worden gesloopt.

Ruimtelijke visie De Heuvel

De herontwikkeling van de locatie Dobbelaan 10 past binnen de Ruimtelijke visie, die de afgelopen periode voor de gehele buurt is opgesteld. De Ruimtelijke visie is een 'stip op de horizon' waar naar toe wordt gewerkt. De Ruimtelijke visie geeft richting aan actuele ontwikkelingen, initiatieven en ambities.

De hoofdgedachte van de Ruimtelijke visie is tweeledig. Aan de ene kant ruimte bieden voor nieuwe functies, eigentijds gebruik en hedendaagse inzichten in beheer. Aan de andere kant versterken en waar nodig herstellen van de cultuurhistorische waarden met de daarbij horende ruimtelijke kwaliteiten. Beide doelstellingen zijn twee kanten van dezelfde medaille, namelijk het centraal stellen van het unieke karakter van De Heuvel. Zie tekening 1, fragment streefbeeld Ruimtelijke Visie De Heuvel.

Beleidscontext

De herontwikkeling van de locatie Dobbelaan 10 ten behoeve van huisvesting van jongvolwassenen met een beperking past binnen de volgende beleidskaders.

- Structuurvisie Ruimte voor Wensen, herijking 2012.
- Sociale structuurvisie Ruimte voor Mensen 2024.
- Buurtvisie De Groene Heuvel, 2013 (verseon 828376).
- Ruimtelijke visie De Heuvel, 2015.

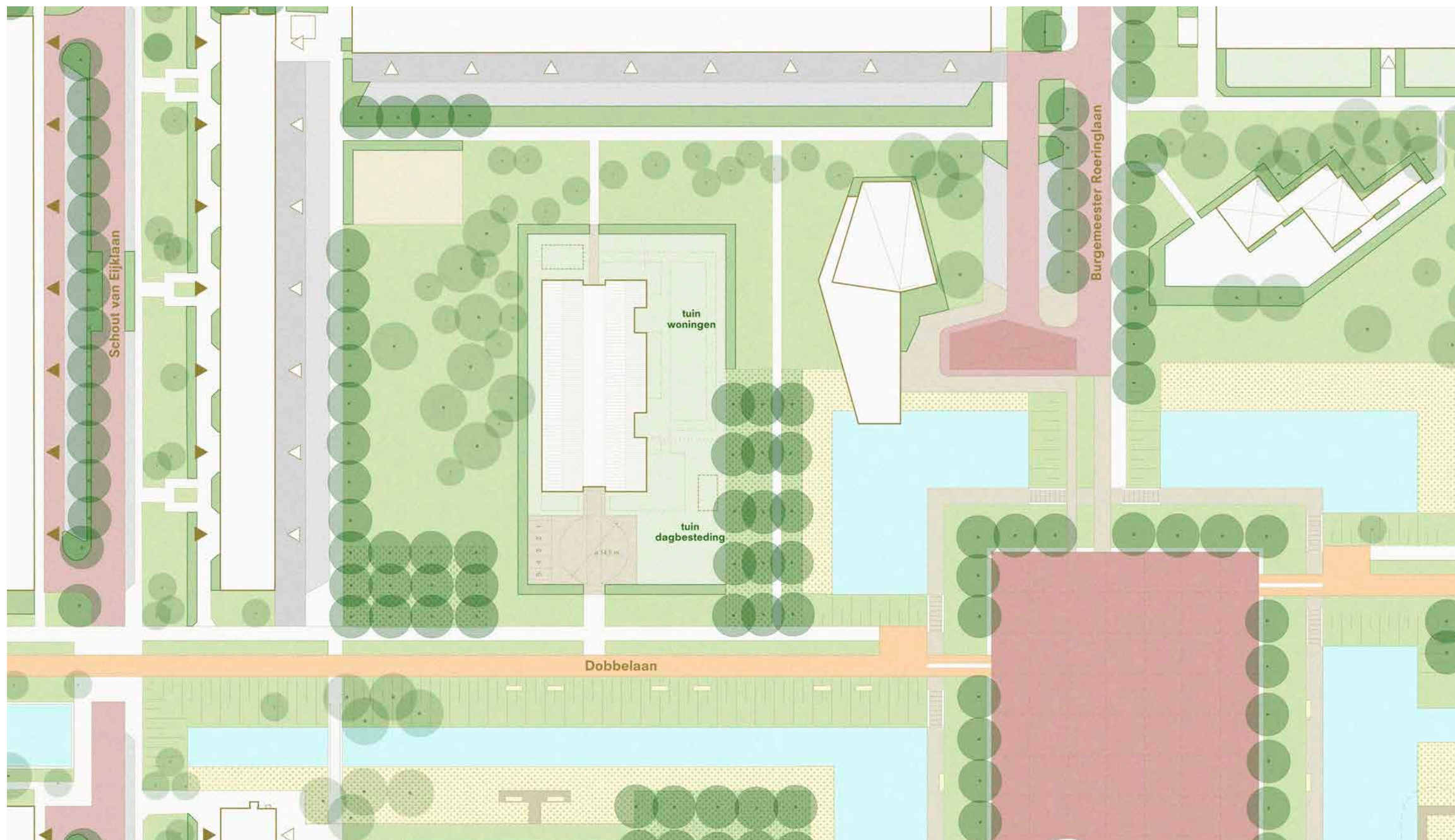
De bestemming past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemming zal worden gewijzigd in 'Maatschappelijk', waarbij de functie (begeleid) wonen via een aanduiding mogelijk gemaakt zal worden. Alle andere activiteiten op de locatie zullen ondergeschikt aan deze bestemming moeten zijn.

Productomschrijving

Dit Ruimtelijk kader legt de publiekrechtelijke kaders voor de herontwikkeling van de locatie Dobbelaan 10 vast. Dat is van belang in verband met een goede ruimtelijke ordening. De bredere beleidscontext is eerder vastgesteld en is niet opnieuw opgenomen in dit stuk.

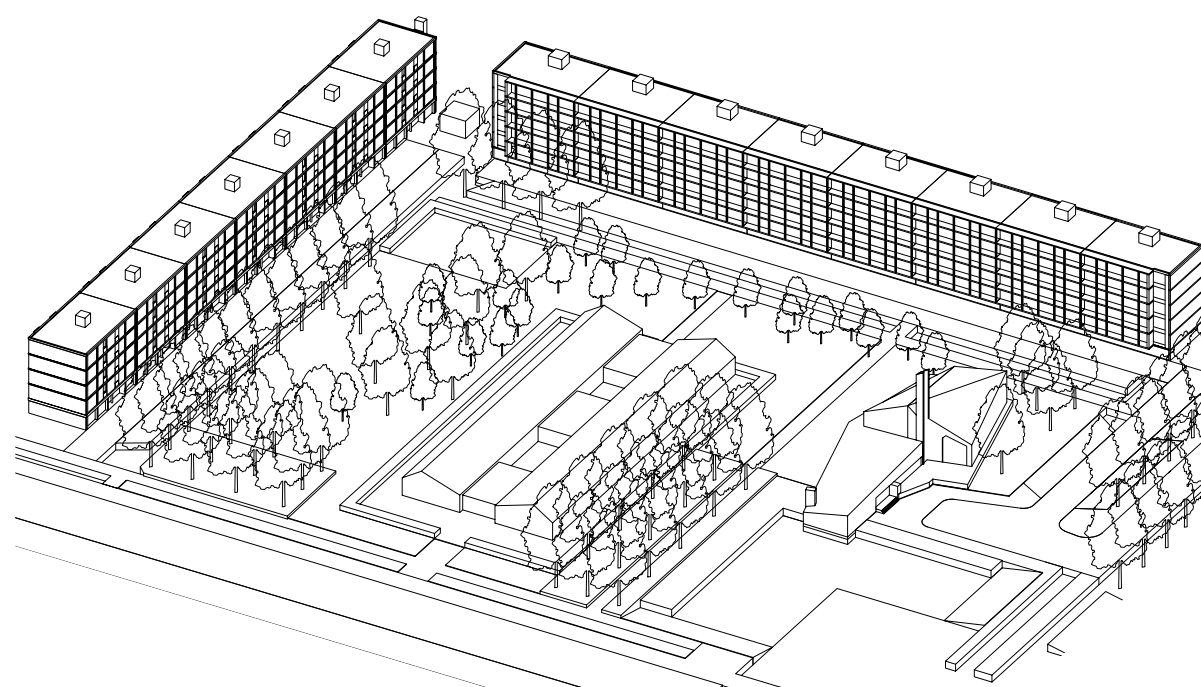
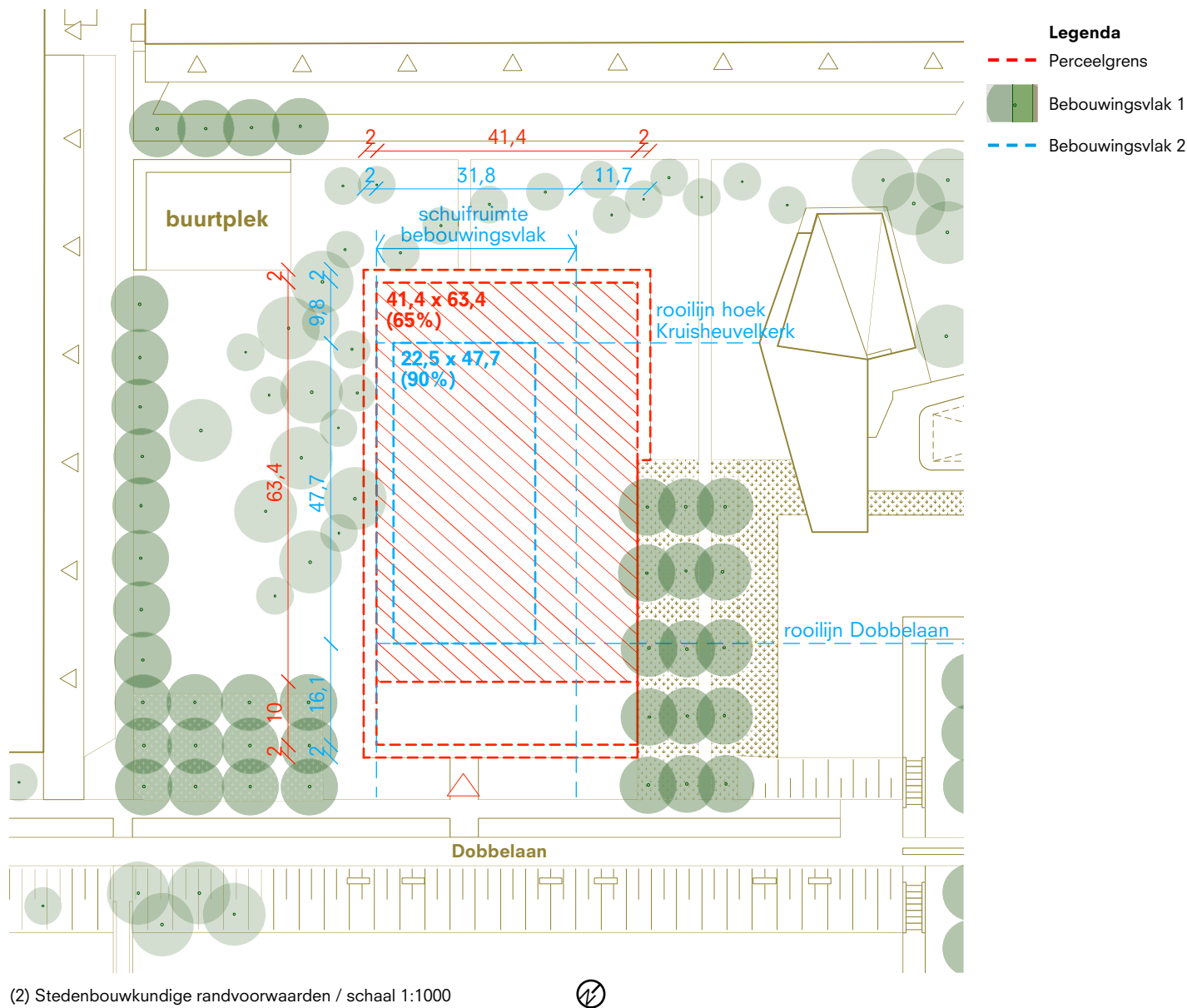
Leeswijzer

Dit Ruimtelijk kader is onderverdeeld in de volgende thema's: bebouwingscontour, bouwhoogte en oppervlakten, ontsluiting en parkeren, erfscheidingen en beeldkwaliteit. Per thema worden overwegingen en uitwerkingsregels gegeven. Het Ruimtelijk kader wordt afgesloten met een hoofdstuk Uitvoeringsaspecten.



(1) Fragment streefbeeld Ruimtelijke visie De Groene Heuvel / schaal 1:1000





(3) Mogelijke uitwerking 1 bouwlaag + kap

02

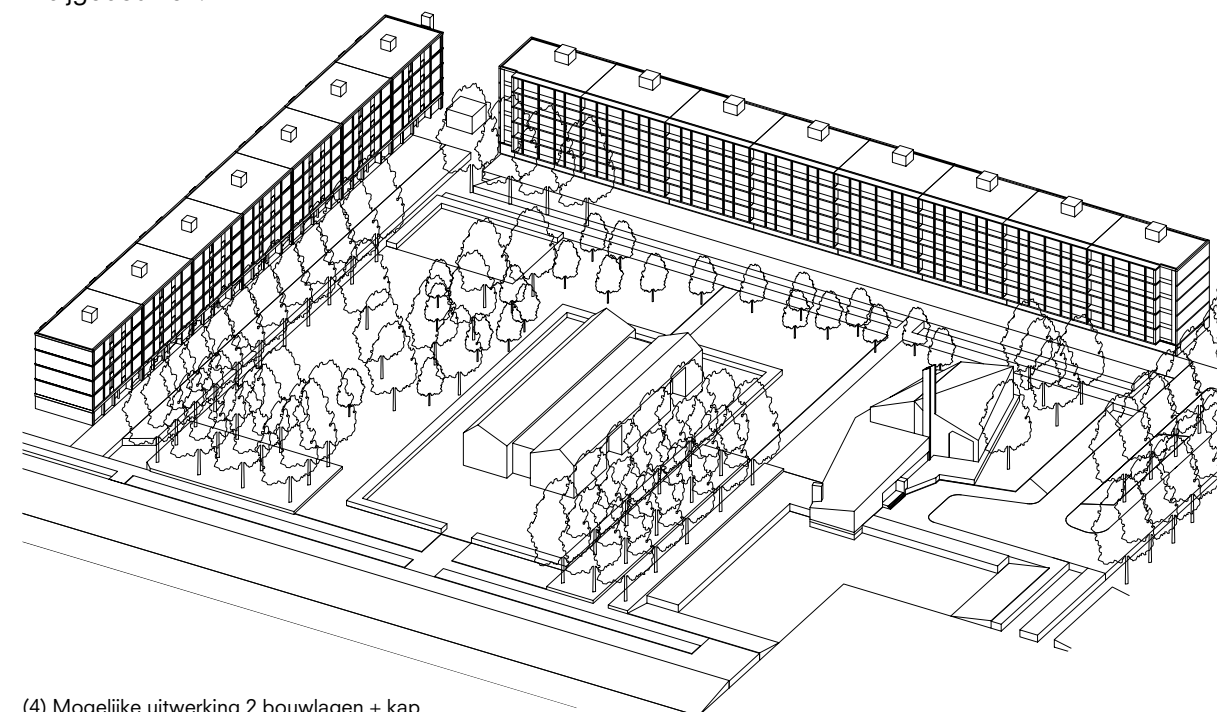
Bebouwingscontour, bouwhoogte en oppervlakten

Ruimtelijke visie De Heuvel geeft aan op welke wijze de ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkelingslocaties moeten worden bepaald. De afstanden tot de nabijgelegen woongebouwen en boomstructuur zijn daarbij leidend.

Op basis van deze overwegingen is een erf bepaald, waarop de nieuwbouw en het bijbehorende buitenprogramma (tuin, parkeren e.d.) moet worden gerealiseerd. Binnen dit erf zijn twee bebouwingsvlakken aangegeven, afhankelijk van de bouwhoogte. Zie tekening 2, stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zie tekening 3 en 4, voorbeelduitwerkingen.

- Bebouwingsvlak 1 bouwlaag, afmeting 41,4 x 63,4 m, maximaal 65% bebouwd. Maximaal gebouwoppervlak is 1.700 m².
- Bebouwingsvlak 2 bouwlagen, afmeting 22,0 x 47,7 m, maximaal 90% bebouwd. Maximaal gebouwoppervlak is 1.930 m² (2 x 965 m²). Voor de positie van de voor- en achtergevel zijn uiterste rooilijnen aangegeven.

De genoemde oppervlakten zijn inclusief eventuele bijgebouwen.



(4) Mogelijke uitwerking 2 bouwlagen + kap

03

Ontsluiting en parkeren

De Ruimtelijke visie De Heuvel geeft aan dat de grote binnenhof zoveel mogelijk autoluw moet worden gemaakt. De Dobbelaan wordt een fiets- en wandelroute, bestemmingsverkeer is te gast.

De hoofdontsluiting van het nieuwe erf is vanaf de Dobbelaan. Auto's en busjes kunnen keren op het erf. Voor de locatie moet een parkeerbalans worden opgesteld, die voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota parkeernormen 2012). De vaste parkeerplaatsen moeten op eigen terrein door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Voor de specifieke functie van Hethuis zijn dat niet de bewoners, maar de verzorgers. De tijdelijke parkeerplaatsen voor bezoekers kunnen elders in de wijk liggen. Het Kennedypein biedt bijvoorbeeld een algemene overloop voor parkeren. Voorwaarde bij deze oplossing van tijdelijk parkeren is wel, dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie niet hoger mag worden dan in de oude situatie. Dat moet blijken uit de parkeerbalans.

Het is mogelijk om een nevenontsluiting voor voetgangers te maken, die aantakt op de padenstructuur in de grote binnenhof. Positie en plaats worden in overleg met gemeente bepaald.

Erfscheidingen

De Ruimtelijke visie De Heuvel geeft aan dat alle erven in de grote binnenhof moeten worden voorzien van uniforme erfgrenzen. Bij de uitwerking gelden de volgende richtlijnen.

- Het erf wordt rondom voorzien van een doorgaande, groenblijvende kraag met daarin opgaande beplanting, minimale breedte 2 m, hoogte ca. 1 tot 1,5 m, afhankelijk van de functie (privacy bieden, aan het zicht onttrekken of juist tonen).
- Eventuele hekwerken worden aan de binnenzijde van de heesterkraag geplaatst en zijn niet hoger dan de heesters.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving van de toegang tot het erf vanaf de Dobbelaan. Aan deze kant is de kraag met beplanting 1 m hoog, met goed zicht op het gebouw.



Referentie in De Heuvel: Jongerenlocatie Dobbelaan
(voormalige STIP Dalton VMBO school)

Beeldkwaliteit

De Ruimtelijke visie De Heuvel geeft algemene richtlijnen voor beeldkwaliteit, die ook voor deze ontwikkeling van toepassing zijn. Referenties zijn de andere voorzieningengebouwen in de grote binnenhof, zoals bijvoorbeeld Dobbelaan 4 of de voormalige buitenschoolse opvang Het Spektakel (tegenover basisschool De Margriet). Bij de architectonische uitwerking moeten de volgende richtlijnen worden aangehouden.

- Orthogonale plaatsing binnen bouwvlak.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, eventueel samengesteld uit verschillende bouw delen, die elk een eenvoudige hoofdvorm hebben. Kopgevels zijn 'rank'. Diepe bouwvolumes worden op de koppen geleed in meerdere volumes, elk met een eigen kap.
- De bouwvolumes hebben zadeldaken met een kaphelling van ca. 15 graden, bij voorkeur afgedekt met mos-sedum.
- Alle gevels zijn 'voorgevels', georiënteerd op de omgeving. De gevelopzet sluit aan bij de historische karakteristiek van de voorzieningengebouwen in De Heuvel (wederopbouw). Baksteen met gaten of puin, open uitstraling, regelmaat en herhaling.
- Materialen en kleuren sluiten aan bij historische karakteristiek van de voorzieningengebouwen in De Heuvel (ondermeer rood metselwerk en witte kozijnen). De detaillering is 'ambachtelijk'.
- Bergingen zijn bij voorkeur inpandig in het hoofdvolume opgelost. De vormgeving van eventuele bijgebouwen sluit aan bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- In de tuin is ruimte voor een bescheiden plantenkas (transparant, maximaal ca. 40 m2).



Referentie in De Heuvel: Voormalige BSO Het Spektakel
(nabij OBS De Margriet)

Uitvoeringsaspecten

Archeologie

De locatie ligt binnen de zone met een hoge verwachting van archeologische waarden (Nota archeologie, herijking 2013). Aangezien de ontwikkeling buiten de vrijstellingsgrens van bodemingrepen tot 100 m2 en 30 cm onder maaiveld valt, moet met onderzoek worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden bedreigd.

Flora en fauna

Voor de ontwikkeling is een onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk. De verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het bouwplan, mits tijdig maatregelen bij de te slopen gebouwen worden genomen voor broedende vogels en vleermuizen.

Milieu

Om binnenstedelijke opwarming tegen te gaan, wordt aanbevolen om te kiezen voor een dakbedekking die weinig warmte opneemt, bijvoorbeeld mos-sedum.

Water

Verharding heeft negatieve aspecten voor de waterhuishouding. De kans op wateroverlast neemt toe. Verslechtering ten opzichte van de huidige situatie is niet toegestaan of moet worden gecompenseerd. Dat is ook het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het realiseren van het bouwplan is alleen toegestaan indien er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding optreden en vooraf een positief advies van het waterschap is verkregen, dan wel hiervoor een watervergunning is verleend.

Rotterdam, 15 oktober 2015

De Nijl Architecten

Samen werken aan de stad

Sint-Jobsweg 30
[Unit S / 2e verdieping]
3024 EJ Rotterdam
+ 31 10 282 99 30
mail@denijl.nl
www.denijl.nl

verseonnummer: 1441555