

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 28 oktober 2008

Onderwerp Raadsvoorstel tot vaststellen aanpassingen randvoorwaarden en voorlopig ontwerp bouwplan
Rustoord

Categorie A

DIS Nummer 2008/21709

Portefeuillehouder De heer Houtzager

Behandeld door De heer Maks 9395

Samenvatting Plannen om de locatie Rustoord te herontwikkelen tot een modern woon-zorgcentrum dateren al vanaf de 90-er jaren. Er zijn daarvoor in het recente verleden diverse initiatieven geweest. Woningbouwcorporatie heeft met WZH nu een VO ontwikkeld dat weliswaar niet geheel overeenstemt met de eerder opgestelde randvoorwaarden, maar de instemming heeft van ons college en van de bij het plan betrokken diverse belangengroepen. Ons college stelt uw raad voor in te stemmen met het concept van de aangepaste randvoorwaarden en het VO.

1. INLEIDING

Plannen om de locatie Rustoord te herontwikkelen tot een modern woon-zorgcentrum dateren al vanaf de 90-er jaren. Er zijn daarvoor in het recente verleden diverse initiatieven geweest. Eind 1999 heeft de toenmalige Stichting Parco zich bij de gemeente gemeld met plannen het huidige gebouw te willen slopen en te vervangen door eigentijdse nieuwbouw. In het huidige gebouw is niet meer op een adequate wijze de zorg te verlenen die noodzakelijk is.

Alvorens in te gaan op de ruimtelijke aspecten vatten wij voor de goede orde nog eens samen waarom het uit oogpunt van zorgverlening van belang is het huidige Rustoord te vervangen.

Reeds sinds de fusie van Prinsenhof, Het Anker en Rustoord bestond bij de Stichting WoonZorgcentra Haaglanden Parco, nu WZH de overtuiging dat Rustoord als gebouw niet meer voldoet aan de eisen voor een goede en verantwoorde woon- en werkomgeving. Een overtuiging die gedeeld wordt door onder meer het zorgkantoor, College bouw ziekenhuisvoorzieningen, de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg, de (arbeids)inspectie, de medewerkers en de cliënten(raad).

Vanaf het begin van de fusie zijn plannen gemaakt voor vervangende nieuwbouw omdat bij onderzoek al snel bleek dat het renoveren/verbouwen van Rustoord zeer hoge kosten met zich

mee zou brengen en voorts een aantal knelpunten zoals te smalle gangen en te kleine sanitaire ruimtes daarmee niet zou worden opgelost.

Het is op basis van de huidige ontwikkelingen ook van groot belang om functies mogelijk te maken voor cliënten uit de wijk, voor extramurale cliënten en voor cliënten, die Zorg en Diensten Thuis geleverd krijgen.

Rustoord is gesitueerd op een plek die op veel cliënten aantrekkingskracht uitoefent. Dit blijkt uit het feit dat er nog steeds cliënten willen komen wonen ondanks de kleine kamers en het te kleine sanitair. Het is ook te zien aan bijvoorbeeld het aantal aanmeldingen voor dagverzorging/ behandeling, aan het maaltijdgebruik etc.

Kijkend naar de toekomstige ontwikkelingen in Voorburg en Leidschendam, is te zien dat er nog een flinke intramurale capaciteit ontstaat. Als vervolgens de locaties van WZH "langs de Vliet" in beeld komen, is er feitelijk sprake van één grote woonzorgzone, beginnend bij de Sonneruyter en eindigend bij Prinsenhof

De intramurale functie kan worden gecombineerd met vrije sector woningen waarin ook volwaardige zorg geleverd kan worden en met functies zoals tijdelijke en crisisopnames, hotelfunctie voor herstel na ziekenhuisopname, deeltijd verzorging/opvang en behandeling, ruime vormen van dienstverlening zoals maaltijdverstrekking, service/info punt, zorgpost/uitvalsbasis voor Zorg en Diensten Thuis, 24 uren bereikbaarheid en alarmering, activiteiten, bankfunctie, internetcafé etc.

Vooraf de combinatie met extramurale zorg en Zorg en Diensten Thuis, waarbij mogelijkheden gevonden kunnen worden in de aanleunwoningen Sionshaven, in het complex Oude Haven, het van Wassenaer Hofmanplein en de wijk als zodanig zal het mogelijk maken een zorgketen te verwezenlijken waarbij cliënten steeds naadloos vanuit één organisatie die zorg en dienstverlening kunnen ontvangen die zij wensen en nodig hebben.

De locatie Rustoord biedt bij uitstek de mogelijkheden en de uitstraling om een kleine intramurale voorziening voor dementerenden en somatische zorgplaatsen te combineren met bovenstaande voorzieningen en activiteiten.

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

Er zijn tussen 1999 en 2001 diverse ontwerpen vervaardigd. Om uiteenlopende redenen zijn die niet haalbaar gebleken.

November 2002 heeft ons college voor de toenmalige stichting Parco de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwbouw vastgesteld.

Deze randvoorwaarden waren :

1. de totale bouwmassa mag niet meer bedragen dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt;
2. de rooilijnen van het naastgelegen woningbouwcomplex Oude Haven langs de Raadhuisstraat en Vlietoever mogen in principe niet worden overschreden;
3. een hoogteaccent aan de Vliet als een 'slotakkoord' en overgang van de bebouwing van het Oude Dorp naar de parken c.a. is denkbaar. Daardoor kan meer groen en openheid op de locatie aan de Vlietoever ontstaan. De route voorlangs blijft gehandhaafd;
4. conform afspraak van februari 2002 zal het parkeren op eigen terrein dienen plaats te vinden. Parco heeft toegezegd te onderzoeken of dat ook ondergronds kan geschieden;
5. langs de Vliet mag geen dichtgezette wand ontstaan, maar een oplossing met een open uitstraling. Dit open ogend bebouwingspatroon wordt voorzien van torentjes en/of kopkanten van gebouwen als vervolg op het patroon van de naastgelegen bebouwing;
6. de basishoogte van het complex dient zodanig te worden opgezet dat de gebouwen in hoogte oplopen van de Raadhuisstraat naar de Vliet. Alsmede mag ook een beperkt hoogteverschil naar de bosrand toe ontstaan. Aan de Raadhuisstraat is 3 bouwlagen met een kap of een terugliggende dakopbouw uitgangspunt (12-14 meter). Hoogteaccenten in de bebouwing zijn mogelijk naar de hoeken van de bouwblokken toe tot maximaal 4 bouwlagen met kap. Aan de Vliet is analoog een hoger bebouwingsaccent mogelijk tot maximaal 5 bouwlagen met kap of terugliggende dakopbouw (15-17 meter);
7. vanuit de Raadhuisstraat ontstaat door de rooilijn een groene zichtas richting park. Er kan zo mogelijk vanuit de Raadhuisstraat een wandelroute naar het park ontstaan;
8. gelet op de ligging van de locatie in een archeologisch beschermd gebied, dient een archeologisch- en bodemonderzoek plaats te vinden.
9. de wens bestaat om in het verlengde van de Raadhuisstraat een open (zicht)relatie naar de Vliet te realiseren.

Met betrekking tot de architectuur zijn er ook aandachtspunten meegegeven. De architectuur dient te harmoniseren met die van de Oude Dorpskern. Dit betekent:

- een klassieke gevelopbouw met onderscheid tussen de begane grondverdieping (het plint), de middenetages en de kap/dakverdieping;
- een verticale geleiding in de gevels (raampartijen e.d.);
- zorgvuldige detaillering van alle overgangselementen;
- keuze van baksteen (aardkleuren) al of niet in combinatie met het keien van de zelfstandige gebouwen (torentjes) en toepassing van pannen of leien voor de daken.

Mede op basis van deze randvoorwaarden is toen een ontwerp gemaakt.

Eind 2003 heeft uw raad het voorbereidingsbesluit om het door ons college geaccordeerde bouwplan middels een artikel 19.1 vrijstellingsprocedure mogelijk te maken op basis van de ingekomen zienswijzen niet genomen.

Hoewel dit toenmalige plan voldeed aan de randvoorwaarden zoals die in 2002 golden, heeft ons college het plan verder niet in behandeling genomen.

3. NIEUWE START

Om een nieuwe start te maken zijn op verzoek van de toenmalige initiatiefnemers de randvoorwaarden uit 2002 in 2004 nog eens verfijnd. Dit waren geen nieuwe randvoorwaarden, maar mede op basis van de inspraakreacties en de behandeling in de raadscommissie zijn de bestaande geactualiseerd en voor de initiatiefnemers nog eens op een heldere wijze als toetsingskader geformuleerd.

De verfijningen achtereenvolgens betroffen:

Ad 1. De totale bouwmassa mag niet meer bedragen dan het geldende bestemmings-plan mogelijk maakt. *Dit volume bedraagt maximaal 24.500 m3.*

Ad 2. De rooilijnen van het naastgelegen woningbouwcomplex Oude Haven langs de Raadhuisstraat en Vlietoever mogen niet worden overschreden. (*"in pricipie" en de zinsnede: "bvmarges" vervallen*)

Ad 4. Deze randvoorwaarde is als volgt gewijzigd: *Parkeren voor eigen behoefte dient volgens gangbare norm op eigen terrein plaats te vinden. Voor het langparkeren voor bewoners, winkeliers en/of bedrijven etc uit de directe omgeving dient, mede op basis van uitkomsten van recent onderzoek een, commercieel te beheren en te exploiteren ondergrondse parkeervoorziening van minimaal 100 plaatsen te worden meeontwikkeld.*

4. NIEUWE RANDVOORWAARDEN

Woningbouwcorporatie Wooninvest heeft vervolgens met WZH in een overeenkomst tussen beide partijen vastgelegd dat Wooninvest de opdrachtgever voor het bouwplan is. Dat heeft geleid tot een analyse en voorlopig ontwerp zoals dat gezamenlijk met de gemeente is ontwikkeld. Tevens hebben 21-02, 17-03 en 16-04 dit jaar over het meest wenselijke ontwerp gesprekken plaatsgevonden met een aantal belangengroepen uit de omgeving. (zie bijgaande verslagen) Wij zijn met de opdrachtgever en belangengroepen van mening dat dit voorlopig ontwerp in ruimtelijk opzicht goed past in de omgeving en ook goed voldoet aan de als maar toenemende zorgbehoefte.

We realiseren ons ook dat dit voorlopig ontwerp op een aantal punten nog strijdig is met hierboven genoemde randvoorwaarden en stellen u voor, mede op basis van voortschrijdende inzichten en

de resultaten van de overleggen met een aantal belangengroepen de randvoorwaarden op een aantal punten dan ook als volgt aan te passen en vast te stellen .

a. bouwvolume

Er zijn in wonen, zorg en welzijn een aantal ontwikkelingen geweest, die hebben geleid tot een nieuwe planopzet en gevolgen hebben voor het benodigd aantal kubieke meters voor de nieuwbouw Rustoord.

- Extramuralisering; meer zorg thuis en minder in 'intramurale voorzieningen'; hiermee stijgt dus de behoefte aan woningen annex een zorgcentrum om in de woningen ook 'zwaardere' zorg te kunnen garanderen. In de planvorming worden hiervoor een aantal extramurale woningen gerealiseerd;
- Meer woonruimte voor bewoners in "intramurale voorzieningen"; de norm is de afgelopen jaren voor bijvoorbeeld een deel van de intramurale bewoners gestegen van 25 m² per appartement naar 45m² per appartement.
- Een toename van zorg in de wijk; dit betekent dat er extra ruimte noodzakelijk is in het zorgcentrum als teampost;
- Een behoefte om de wijkbewoners ook zoveel mogelijk te betrekken in activiteiten van het zorgcentrum met als doelstellingen bijvoorbeeld levendigheid in het zorgcentrum en het tegengaan van vereenzaming van bewoners in de wijk. Dit leidt tot een toename in de omvang van bijvoorbeeld de recreatiezaal.
- De wens vanuit de zorgcentra om meer vrijwilligers en familie te betrekken bij de zorg- en dienstverlening.
- De overheid vereist van het ontwerp van de appartementen in het gebouw omkeerbaar van ontwerp zijn. Dit betekent dat alle appartementen omkeerbaar zijn van zwaar naar licht of naar een zorgwoning.
- Het realiseren van optimale omkeerbaarheid vereist extra oppervlakte in de appartementen. In het ontwerp is uitgegaan van 30m² voor de categorie zwaar en 60m² voor de categorie licht en een veelvoud hiervan voor de woningen.
- Een autonome reden van overschrijding is de gewijzigde richtlijn voor de verdiepingshoogte in het huidige bouwbesluit.

Deze ontwikkelingen hebben in overleg met het Zorgkantoor Haaglanden geleid tot een nieuw programma voor de locatie Rustoord en hebben geleid tot een toename van het aantal noodzakelijke kubieke meters.

Het totaal aantal plaatsen inclusief de woningen neemt hierdoor slechts beperkt toe
Het voorlopige programma, exclusief gemeenschappelijke ruimtes bestaat uit:

18 plaatsen voor psychogeriatric
4 tijdelijke opvangplaatsen
41 plaatsen verzorging en verpleging
49 extramurale woningen

De verschillende functies en de vernieuwing van de bebouwing op deze locatie zullen leiden tot geschikte huisvesting voor ouderen en een aanwinst zijn voor de omliggende wijk.

Gelet op het bovenstaande zal er circa 39.000 m³ benodigd zijn

Het inkrimpen van de capaciteit is geen optie, omdat het woonzorgcentrum dan niet langer rendabel exploiteerbaar zou zijn. Het te realiseren benodigde volume van ca 39.000 m³ is op een goede wijze in te passen in de bestaande stedenbouwkundige situatie. Wij stellen voor de randvoorwaarde mbt het bouwvolume als volgt aan te passen.

De totale bouwmassa bovengronds mag maximaal 39.000 m³ bedragen

b. rooi-en zichtlijnen

Het is voor een goede stedenbouwkundige inpassing ter plaatse van belang duidelijke randvoorwaarden te formuleren mbt rooi-en zichtlijnen. Wij stellen voor de randvoorwaarde als volgt te formuleren

De rooilijn van het naastgelegen woningbouwcomplex Oude Haven langs de Raadhuisstraat mag niet worden overschreden. Zo kan er een groene zichtas in combinatie met een wandelroute vanuit de Raadhuisstraat richting park v.v. ontstaan. Langs de Vlietoever is eveneens een overschrijding van de rooilijn van het naastgelegen wooncomplex Oude haven niet mogelijk. De ruimtelijke beleving van de wandelroute langs de Vliet mag niet in het geding komen. Er dient minimaal 15 m tussen Vliet en bebouwing met terras beschikbaar te zijn om een aantrekkelijke wandelroute mogelijk te maken. Verder is het van belang om in het verlengde van de Raadhuisstraat via de nieuwbouw een open zichtrelatie naar de Vliet toe te realiseren.

c. parkeren

De eerder vastgestelde randvoorwaarde mbt de parkeersituatie kan in tact blijven. Deze luidt:

Parkeren voor eigen behoefte dient volgens gangbare norm op eigen terrein plaats te vinden. Voor het langparkeren voor bewoners, winkeliers en/of bedrijven etc uit de directe omgeving dient, mede op basis van uitkomsten van recent onderzoek een, commercieel te beheren en te exploiteren ondergrondse parkeervoorziening van minimaal 100 plaatsen door de initiatiefnemers te worden meeontwikkeld.

d. hoogtes

Over de hoogtes zijn zoals bekend in het verleden de gemoederen hoog opgelopen. Het begrip “slotakkoord” als overgang van het stedelijk bebouwd gebied van het Oude Dorp naar het park toe is niet goed opgevat. Daarom is het begrip “hoogte” nog eens kritisch bezien. Wij stellen voor de randvoorwaarde als volgt te formuleren.

De basishoogte van het complex dient op een evenwichtige wijze te worden opgezet, dwz het complex bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Aan de parkrand is een 5^e bouwlaag toegestaan met een terugliggend karakter.

e. Het VO (Voorlopig Ontwerp). Het VO is als volgt kort te omschrijven.

De locatie heeft twee verschillende kanten. Enerzijds een groene kant aan de zijde van de Vliet en het park, anderzijds de meer stedelijke kant die aansluit op het historische centrum van Voorburg. In hoofdopzet is er sprake van een U-vormige opbouw die een rustige binnenhof georiënteerd op de Vliet omsluit. Door het terugleggen van de rooilijn aan de parkkant langs de Vliet wordt het park “Vreugd en Rust” als het ware gecontinueerd op de locatie.

Door de hof is niet alleen een zichtlijn gemaakt, maar ook een openbaar toegankelijke route tussen de Raadhuisstraat en de Vliet. De route langs de Vliet blijft groen. In de binnenhof bevindt zich het paviljoen waarin zich o.a. het grand café - restaurant bevindt. Dit restaurant is niet alleen bedoeld voor de bewoners van Rustoord, maar heeft ook een functie voor de wijk. Het paviljoen refereert door z'n uitwerking en materialisering aan de theekoepels die typerend waren voor de buitenplaatsen die langs de Vliet te vinden waren.

De architectuur van het gebouw is afgestemd op de directe omgeving. Er is een onderscheid gemaakt in gevelarchitectuur aan de Vlietoever en de meer stedelijke kant. In de gevelopbouw is een klassiek ordeningsprincipe toegepast: Er is sprake van een plint, een tussenlaag en bekroning d.m.v. een bijzondere toplaag.

Het paviljoen refereert door z'n vorm en uitwerking aan de “koepel” die hoort bij de historische buitenplaatsen langs de Vliet.

Kijkend naar de hierboven aangepaste en nieuwe randvoorwaarden merken wij er het volgende over op.

Ad a. Bouwvolume

Het VO past qua volume in ruimtelijk opzicht goed in de omgeving. Daarnaast is er een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen en is het voorgestelde volume ook zorgtechnisch noodzakelijk. Aan de randvoorwaarde is voldaan.

Ad b. Rooilijnen

De rooilijn van de nieuwbouw aan de Raadhuisstraat valt gedeeltelijk binnen de rooilijn van het naastgelegen complex Oude Haven. Het nieuwe zelfstandige blokje achter het architectenburo RPHS, Herenstraat 2 is een goede aansluiting daarop en vormt tevens een goede inleiding tot de entree van de parkeergarage. Ook de wandelroute naar het park is goed begrensd.

Aan de Vlietoever steekt het voorgestelde paviljoen en bijbehorend terras niet buiten de rooilijn en erfgrans. Er blijft ca 15 meter beschikbaar tussen Vlietoever en nieuwbouw met terras. Daardoor kan er een aantrekkelijke wandelroute langs de Vliet van en naar het naastgelegen park ontstaan. Aan de randvoorwaarde is voldaan

Ad c. Parkeersituatie

In het plan is een volledig ondergrondse parkeerkelder op eigen terrein opgenomen met ca 150 parkeerplaatsen en ca 50 bergingen

Naast de behoefte aan parkeerplaatsen voor het complex zelf is gebleken dat er grote behoefte bestaat aan uitbreiding van de capaciteit voor het langparkeren in de Oude Dorpskern.

Er dienen minimaal 100 plaatsen voor deze doelgroep beschikbaar te komen.

Nadere detaillering van oa afmetingen, draaicirkels etc en plantoetsing daarvan dient nog uit te wijzen de totaal benodigde capaciteit haalbaar is. De verwachting is dat met het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse garage voldaan is aan de randvoorwaarde.

Ad d. Hoogtes

De basis hoogte bedraagt 4 bouwlagen en aan de parkrand is een 5^e terugliggende bouwlaag opgenomen. Aan de randvoorwaarde is voldaan.

5. VERDERE PROCEDURE, COMMUNICATIE en INSPRAAK

Er zijn zoals aangegeven een aantal gesprekken gevoerd met belangengroepen om helder te krijgen waar precies de toenmalige bezwaren lagen en wat daarvoor bij het maken van een nieuw plan mogelijke oplossingsrichtingen zijn.

De belangengroepen zijn geïnformeerd over de uitkomst van de planvorming en zijn positief gestemd over het nu voorliggend voorlopig ontwerp.

De belangengroepen vormen niet een klankbordgroep. Zij geven aan niet de bewoners van de huidige complexen rondom de locatie te vertegenwoordigen. De communicatie met de belangengroepen is daarmee afgerond. (zie bijlagen verslagen) Wij stellen mbt de voortgang het volgende besluitvormingsproces voor:

1. Organisatie inloopavond voor omwonenden door Wooninvest in overleg met de gemeente op een nader te bepalen datum.

2. Prestentatie van het VO tijdens de Open Raafdhuisavond op 6 januari 2009.
3. Behandeling tijdens de Cie OG op 13 januari 2009.
4. Vaststellen in de raad van de uitgangspunten en het VO op 3 februari 2009.
5. Indienen van het definitieve bouwplan, het DO tbv plantoetsing en het vergunningtraject 2^e kwartaal 2009

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mw. mr.C.A. van der Burg
loco-secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester