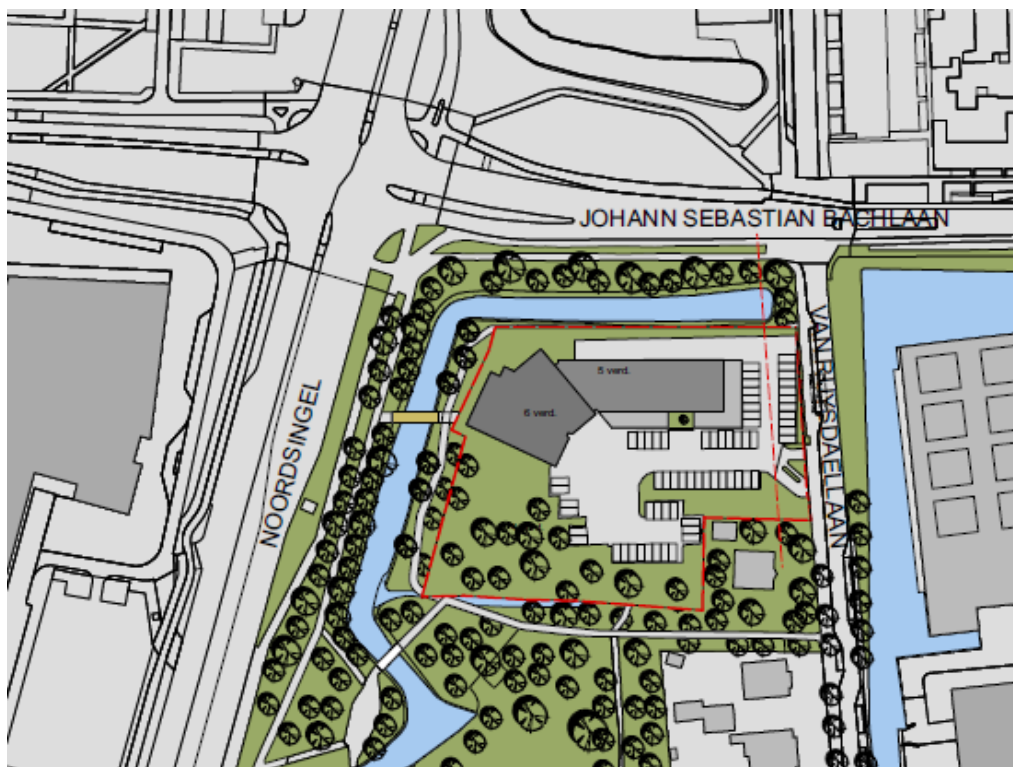


Ruimtelijk kader herontwikkeling Van Ruysdaellaan



Gemeente Leidschendam-Voorburg, Oktober 2020

Inhoudsopgave:

Inhoud

1. Aanleiding herontwikkeling Van Ruysdaellaan	3
2. Wat is het ruimtelijk beeld van de omgeving herontwikkelingslocatie Van Ruysdaellaan?	4
3. Van toepassing zijnde opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie	5
4. Overige relevante uitgangspunten van de gemeente Leidschendam-Voorburg ...	6
5. Uitgangspunten van omwonenden	7
6. Evolutie van de ontwerpen naar aanleiding van gesprekken met de buurt en de gemeente	8
7. Stedenbouwkundige historie van de locatie	10
8. Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
9. Stedenbouwkundige modellen	12
Model 1: bestaande footprint	13
Model 1a: bestaande footprint	14
Model 2: Accent op groenrelaties	15
Model 3: Accent op beperking hoogte en afscherming geluid	16
10. Finale plan Van Ruysdaellaan (voorstel ontwikkelaar)	17
11. Finale plan Van Ruysdaellaan - conclusie	18

1. Aanleiding herontwikkeling Van Ruysdaellaan

Het kantoorgebouw aan de Van Ruysdaellaan kent een jarenlange, structurele leegstand. Momenteel kent het gebouw nog slechts twee huurders. Het gebouw kan daarnaast een verduurzamingsslag gebuiken. Dit feit, samen met het tekort aan (huur)woningen binnen de gemeente, was aanleiding voor een investeerder om de grond ter plekke aan te kopen. De investeerder heeft een ontwikkelaar in de arm genomen, die begin 2018 met een plan tot herontwikkeling van de locatie kwam. Sindsdien zijn er gesprekken gaande tussen ontwikkelaar, gemeente en omwonenden over de toekomst van dit plangebied.

2. Wat is het ruimtelijk beeld van de omgeving herontwikkelingslocatie Van Ruysdaellaan?

Omgeving planlocatie

De omgeving van de planlocatie kent veel variatie door verschillen in vorm, volume, bouwhoogten en aansluiting op openbaar gebied. In de omgeving komt laag-, middel-, en hoogbouw voor met een maximale hoogte tot 40 meter (Bachlaan) en 60 meter (Noordsingel). Stedenbouwkundig gezien is een hoogteaccent op deze locatie, waar de Bachlaan en de Noordsingel elkaar kruisen en in de nabijheid van de Mall of the Netherlands, voorstelbaar.

Kenmerken plangebied:

In het plangebied is weinig samenhang tussen de bebouwing en het openbaar gebied, zowel richting de Van Ruysdaellaan als de Bachlaan. De plot Van Ruysdaellaan is in zichzelf gekeerd en mag dat ook blijven.

Het plangebied ligt in de centrale groenzone, de groene 'ruggengraat' van de gemeente. Behoud en versterking is hier het uitgangspunt, dit mag in combinatie met stedelijke ontwikkeling.

De ligging aan de zogenaamde 'voorzieningenas' (Bachlaan, zie ook figuur op volgende pagina) en de nabijheid van de Mall of the Netherlands maakt een economische invulling van de plint wenselijk. De waterstructuur in het plangebied is verbonden met de waterstructuren uit de omgeving, de waterstructuur mag niet worden aangetast.

Toelichting:

Om tot een ruimtelijk kader te kunnen komen met daarin (stedenbouwkundige) randvoorwaarden voor een ontwikkellocatie, is het van belang om helder te hebben wat het ruimtelijk beeld is van de directe omgeving. De omgeving bepaalt voor een deel wat de ontwikkel(on)mogelijkheden zijn op de projectlocatie.

3. Van toepassing zijnde opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie

Opgave 1: Aantrekkelijke groene woongemeente Behouden en versterken groenstructuur

Wat betekent deze opgave?

Ontwikkelingen in de centrale zone zijn toegestaan, mits dit gecombineerd wordt met een versterking van het groen. Bij de herontwikkeling van de Van Ruysdaellaan moet minimaal hetzelfde oppervlakte groen terugkomen en moet aantoonbaar sprake zijn van versterking van de groenstructuur.



Centrale Groenzone

Opgave 2: Gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen

Aantrekkelijk toegankelijk woonaanbod / voorzien in het gemeentelijk deel van de regionale woningbouwbehoefte / inzetten op binnenstedelijke verdichting

Wat betekent deze opgave?

De beleidsregels woningbouw zijn van toepassing. Realiseren van 30% sociale huurwoningen is een uitgangspunt.



Opgave 3: Vitale economie passend bij woongemeente

Passend voorzieningenaanbod / voldoende ruimte voor economische ontwikkelingen.

Wat betekent deze opgave?

Behoud van economisch programma (minimaal 2.000 m² BVO) op deze locatie is een vereiste. Ruimte voor bedrijvigheid is een speerpunt in de gemeentelijke economische agenda.



Voorzieningen-as

Toelichting:

De maatschappelijke opgaven binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn beschreven in de structuurvisie 'ruimte voor wensen 2040, herijking 2012' en in het kompas van de leefomgeving. De voor het plangebied relevante maatschappelijke opgaven zijn hier beschreven.

4. Overige relevante uitgangspunten van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Hinder voor omgeving

Geen onevenredige hinder voor omwonenden in de vorm van verlies aan privacy, schaduwwerking en/of onevenredig verlies aan vrij uitzicht.

Geluidsbelasting

Geluidsbelasting op de nieuwe woningen waar mogelijk minimaliseren. Werken met geluidsluwe gevels en buitenruimten.

Parkeren

Voor het oplossen van de parkeerbehoefte moet worden aangesloten bij de gemeentelijke nota parkeernormen. Aanvullend is in het proces van participatie afgesproken om als uitgangspunt te hanteren dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

Nog uit te voeren onderzoeken / overige verplichtingen

- In het plangebied moet voldoende waterberging worden gerealiseerd voor een goede waterafvoer.
- De archeologische verwachting moet onderzocht worden.
- De bodemkwaliteit moet onderzocht worden.
- Eventuele kabels en leidingen die in het gebied aanwezig zijn moeten goed in beeld worden gebracht, evenals de gevolgen hiervan.
- Een onderzoek naar Flora en fauna in het gebied is noodzakelijk.
- Het plan moet nog worden getoetst door de welstandscommissie.

Toelichting:

Naast de maatschappelijke (gemeentebrede) opgaven uit de structuurvisie en het kompas van de leefomgeving is een aantal uitgangspunten specifiek voor deze locatie geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn afkomstig vanuit de diverse gemeentelijke adviseurs die betrokken zijn bij het plan Van Ruysdaellaan.

5. Uitgangspunten van omwonenden

Bouwvolume en locatie bebouwing

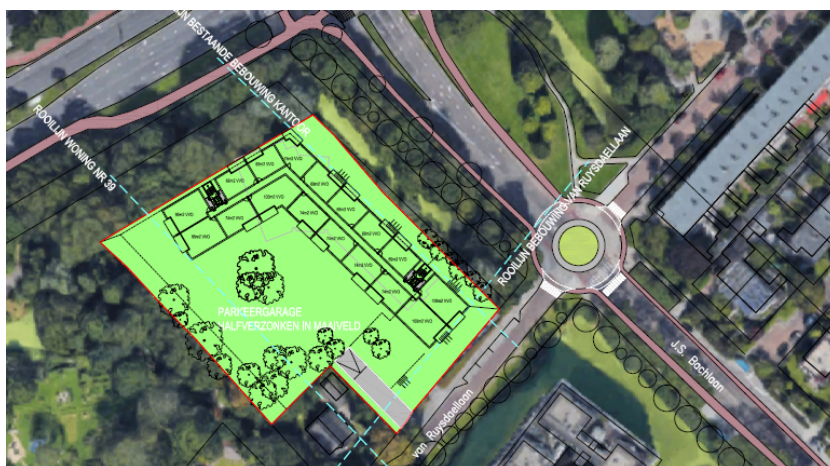
- Nieuwbouw niet te massaal / niet te veel volume.
- Nieuwbouw niet te hoog, maximale bouwhoogte onder de boomtoppen.

Parkeren / verkeersbewegingen

- Geen verhoging van de parkeerdruk op de Van Ruysdaellaan.
- Aantal verkeersbewegingen op de Van Ruysdaellaan moet beperkt blijven, door het ingaand verkeer naar de locatie te splitsen van het uitgaand verkeer (liefst ook via de Bachlaan).
- Gevaarlijke kruising Bachlaan / Van Ruysdaellaan inrichten als rotonde.

Afstand tot bestaande bebouwing / privacy

- Privacy bewoners Banninghage en Neherlab mag niet in het geding komen.
- Voldoende afstand behouden tussen nieuwbouw en omwonenden.

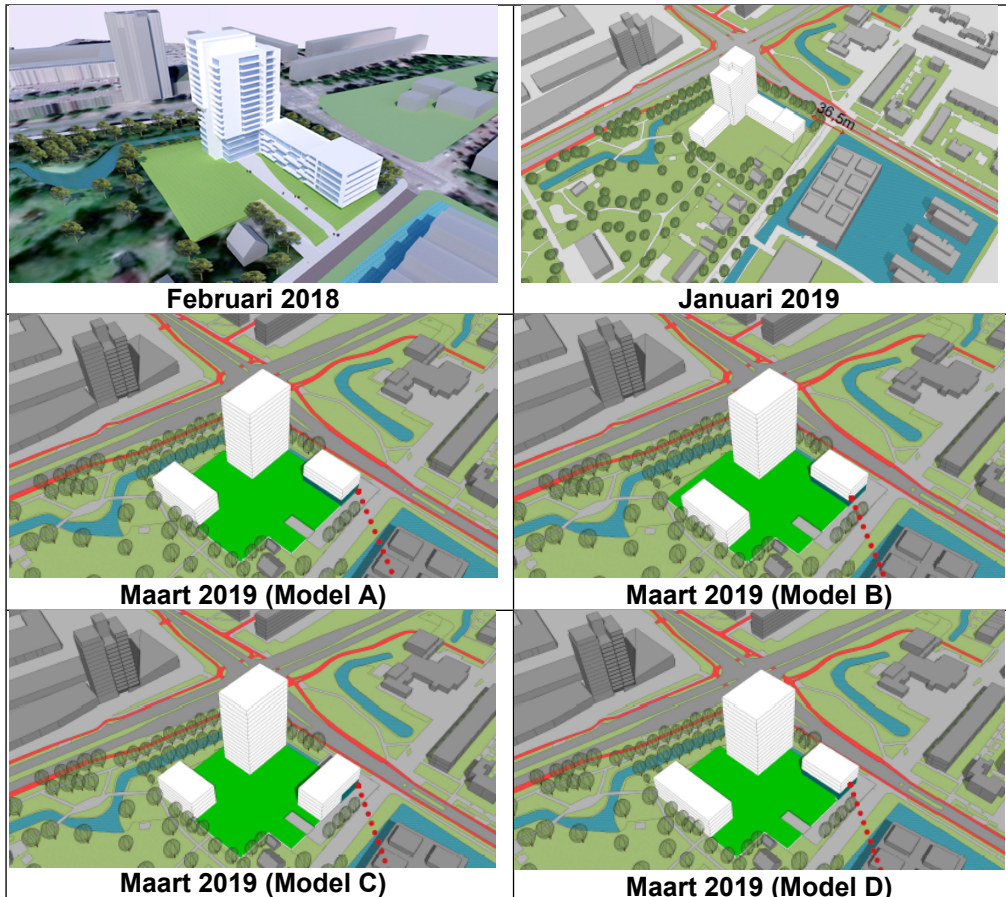


De uitgangspunten van omwonenden verbeeldt in een alternatief plan van bewoners, bureau Enjoybuilding, d.d. 13 juni 2019

Toelichting:

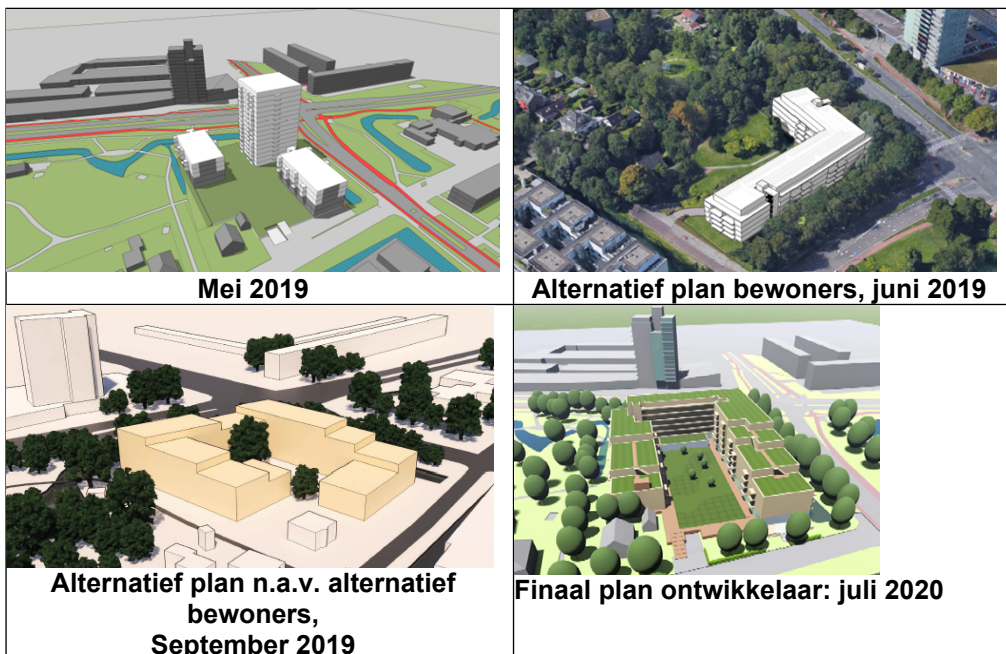
Vanaf het moment dat de verantwoordelijk ontwikkelaar een eerste plan voor de Van Ruijsdaellaan indiende is de gemeente in overleg gegaan met de omwonenden van het plangebied. Het plan heeft veel reacties opgeroepen. De knelpunten zijn hier samengevat in de vorm van uitgangspunten van de omwonenden.

6. Evolutie van de ontwerpen naar aanleiding van gesprekken met de buurt en de gemeente



Toelichting:

In februari 2018 is een eerste plan gepresenteerd door de ontwikkelaar aan de buurt en aan de gemeente. Zowel de buurtbewoners als de gemeente gaven aan dit plan nog te massaal te vinden. De gemeente gaf aan een hoogteaccent op deze locatie acceptabel te vinden, dit standpunt werd niet gedeeld door de buurt. Vervolgens is een proces in gang gezet waarbij al ontwerpend gekomen zou worden tot een ruimtelijk kader. In januari 2019 werd een iets lager en slanker gebouw gepresenteerd met nog steeds een hoogteaccent. Vooral het hoogteaccent leverde veel reacties op vanuit de buurt. Vanaf dit moment is daarom gezocht naar mogelijkheden om het gebouw te verlagen zonder daarbij teveel de groenstructuur ter plekke aan te tasten. De ontwikkelaar heeft toen in maart 2019 vier modellen gepresenteerd.



Toelichting:

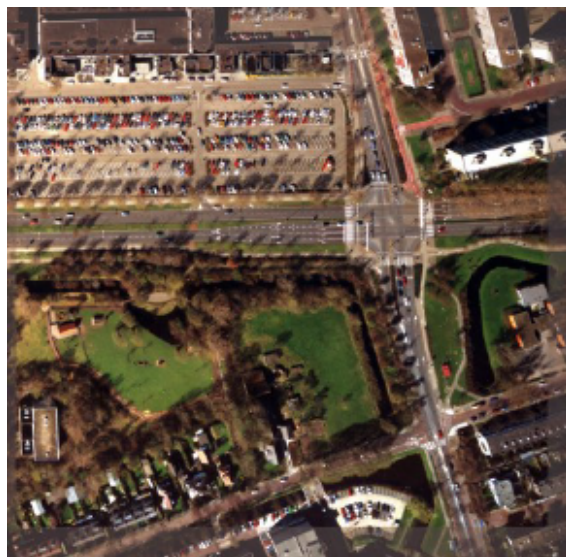
Vanuit de gemeente is positief gereageerd op de vier modellen, vooral vanwege de groene dooradering van het plangebied in de nieuwe opzet.

Eén van de vier modellen is uitgewerkt nadat de gemeente hier een voorkeur over had uitgesproken. Vanuit de buurt werd het plan nog altijd te hoog en te massaal bevonden.

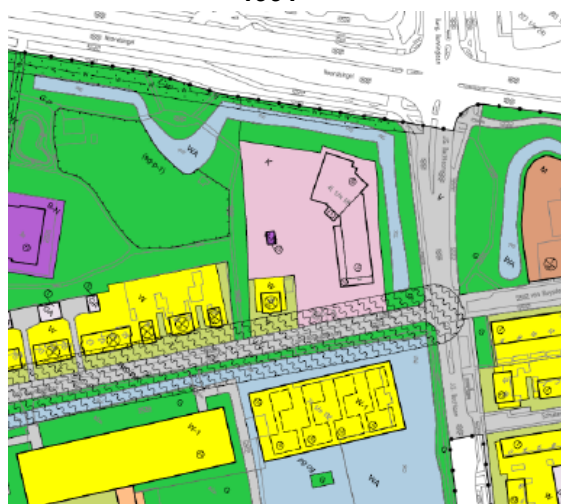
Vanuit de buurt is in juni 2019 een alternatief plan gepresenteerd, met als uitgangspunt maximaal zes bouwlagen (niet boven de boomtoppen). Naar aanleiding van het alternatieve plan heeft de ontwikkelaar in september 2019 ook zelf een alternatief plan ontwikkeld, met zes bouwlagen als maximale hoogte. Vanuit de gemeente is negatief gereageerd op zowel het plan van de bewoners als het plan van de ontwikkelaar, vanwege het ontbreken van economisch programma en 30% sociaal. De ontwikkelaar heeft deze uitgangspunten in juli 2020 alsnog verwerkt in een 'finaal plan', waarbij de bouwhoogte met één laag is gestegen tot maximaal zeven bouwlagen.

Het 'finale plan' van de ontwikkelaar is wat de buurt betreft nog niet akkoord, omdat de bouwmassa te groot wordt bevonden. Tevens komt volgens de bewoners de zevende bouwlaag boven de boomtoppen uit. Vanuit de buurt is voorgesteld om het commercieel programma en/of een deel van de sociale woningbouw te laten vervallen zodat de zevende bouwlaag kan komen te vervallen.

7. Stedenbouwkundige historie van de locatie



1991



1992

Toelichting:

Om tot stedenbouwkundige uitgangspunten te komen is het van belang om ook aandacht te hebben voor de stedenbouwkundige historie. Interessant is dat deze locatie tot 1991 onbebouwd was en onderdeel vormde van een boerderij met erf. In 1992 is een bouwvergunning verleend om ter plekke een kantoor te realiseren.

8. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bachlaan / Noordsingel

Het plan kan bijdragen aan de stedelijke ontwikkeling van de Bachlaan, gebruik makend van een afwisselend stedelijk en groen beeld. Aan de bachlaan kan een grachtprofiel ontstaan, een levendige plint is hierbij gewenst. De ruimtelijke samenhang tussen de Bachlaan en de Noodsingel kan verder versterkt worden.

Centrale groenzone

Uitgangspunt is behoud en bij voorkeur versterking van de centrale groenzone. Het groene beeld van de Noordsingel en van Rusthout mogen niet worden aangetast.

Voorwaarden aan de te realiseren bebouwing.

De invulling van de locatie moet worden afgestemd op de oriëntatie van de omliggende woningen. De huidige bebouwingslocatie moet zoveel mogelijk worden benut, efficiënt ruimtegebruik is uitgangspunt. Verder moet de bebouwing worden afgestemd op bouwvolumes, zicht- en rooilijnen in de omgeving. Qua hoogte kan gedacht worden aan een hoogteaccent van 13 lagen (40 meter), aansluitend op overige hoogteaccenten aan de bachlaan of aan een maximale hoogte van 6 bouwlagen (niet hoger dan de boomtoppen), aansluitend op de middelhoogbouw van de Bachlaan en de Heuvel.

Toelichting:

Voor de locatie zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De stedenbouwkundige historie / analyse van de locatie vormde de input voor deze uitgangspunten, net als de diverse opgaven binnen de gemeente. Aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een viertal (bebouwings)modellen ontwikkeld.

9. Stedenbouwkundige modellen



Toelichting:

Stedenbouwkundig gezien waren er vier verschillende modellen mogelijk op de ontwikkellocatie. Eén van die modellen betrof het realiseren van een hoogteaccent op de locatie in de vorm van een slank volume (hoogte vergelijkbaar met de tegenover gelegen Banninghage).

Gezien de sterke voorkeur van de buurt om op deze locatie niet de hoogte op te zoeken, is een stedenbouwkundig model met een hoogteaccent van 17 á 18 bouwlagen verlaten. Drie andere stedenbouwkundige modellen (waarvan één met een variant) blijven wel overeind, deze zijn hieronder beschreven.

Model 1: bestaande footprint



Uitgangspunten stedenbouwkundig model 1:

- Accent op groenbehoud.
- Aaneengesloten gevelwand aan de Bachlaan.
- Hoogteaccent aan het kruispunt.
- Hoogte 4 lagen bij Neherlab, 6 lagen richting Noordsingel en 13 lagen als hoogteaccent.
- Rooilijnen zoals aangegeven op tekening.

Model 1a: bestaande footprint



Uitgangspunten identiek aan model 1:

- Accent op groenbehoud.
- Aaneengesloten gevelwand aan de Bachlaan.
- Hoogte 4 lagen bij Neherlab, 6 lagen richting Noordsingel en 13 lagen als hoogteaccent.
- Rooilijnen zoals aangegeven op tekening.

Uitgangspunten afwijkend van model 1:

- Kleiner hoogteaccent aan het kruispunt (het hoge bouwdeel wordt minder lang).

Model 2: Accent op groenrelaties



Uitgangspunten stedenbouwkundig model 2:

- Accent op visuele groenrelaties binnen de centrale groenzone.
- Gevelwand aan de Bachlaan loopt niet als een geheel door.
- Hoogteaccent aan het kruispunt.
- Hoogte 4 lagen bij Neherlab, 6 lagen richting Noordsingel en 13 lagen als hoogteaccent.
- Rooilijnen zoals aangegeven op tekening.

Model 3: Accent op beperking hoogte en afscherming geluid



Uitgangspunten stedenbouwkundig model 3:

- Accent op beperking bouwhoogte en geluidsafscherming.
- Hoogte 4 tot maximaal 6 bouwlagen. Lage deel van 4 lagen bij Neherlab en richting Park Rusthout.
- Aaneengesloten gevelwanden.
- Geluidluwe zijde.
- Groen binnenhof.
- Rooilijnen zoals aangegeven op tekening.

10. Finale plan Van Ruysdaellaan (voorstel ontwikkelaar)



Kenmerken van het laatste plan van de ontwikkelaar:

- 155 huurwoningen.
- Waarvan 30% sociaal, 70% middelduur.
- 1956 m² bvo kantoor in de plint.
- Verhoogd maaiveld met groene inrichting.
- Parkeren ondergronds (half verdiept), vijf parkeerplaatsen grenzend aan de Van Ruysdaellaan (maar nog wel op eigen terrein).
- Maximaal zeven bouwlagen.

Toelichting:

Het finale plan van de ontwikkelaar betreft nog een volumestudie en zal daarom nog verder moeten uitgewerkt. Stedenbouwkundig zijn er twee belangrijke aandachtspunten die besproken moeten worden in de verdere uitwerking: begeleiding van de Noordsingel door de bebouwing (bebouwing moet parallel lopen aan de Noordsingel) en de afstand tussen de bestaande woning aan de Van Ruysdaellaan en de nieuwe bouwmassa.

- Gemeenteground benodigd.

11. Finale plan Van Ruysdaellaan - conclusie

Het realiseren van 1956 m² bvo kantoor (ipv 2000 m² bvo) is na overleg met het cluster economie van Leidschendam-Voorburg akkoord. Hiermee wordt nog voldoende recht gedaan aan het uitgangspunt van ruimte voor bedrijvigheid in de gemeentelijke economische agenda.

Het finale plan van de ontwikkelaar kan passen binnen stedenbouwkundig model drie en is daarmee stedenbouwkundig gezien een goede basis om verdere gesprekken over te voeren. Weliswaar gaat dit finale plan uit van zeven bouwlagen, maar dit is naar verwachting nog altijd een hoogte die niet verder gaat dan de boomtoppen in de omgeving. Het kader voor de verdere uitwerking wordt hierbij gevormd door:

- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie zoals benoemd in hoofdstuk 8.
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals genoemd bij model 3, met uitzondering van het maximaal aantal bouwlagen dat zeven mag bedragen.
- De stedenbouwkundige aandachtspunten in de toelichting op het finale plan van de Van Ruysdaellaan (hoofdstuk 10).
- De van toepassing zijnde opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie (m.u.v. het economisch programma dat 1956 m² bvo mag bedragen) in hoofdstuk 3.
- De overige relevante uitgangspunten in hoofdstuk 4.
- Een onderzoek naar mogelijkheden om in- en uitrijdend verkeer naar het plangebied te splitsen, zoals gevraagd door de omwonenden.

Naar aanleiding van de uitgangspunten van omwonenden zal een verkeerstelling worden uitgevoerd op de Van Ruysdaellaan zodra daar sprake is van een representatieve situatie (post-Corona). Daarnaast zal onderzocht worden of een splitsing van inkomend en uitgaand verkeer naar de planlocatie tot de mogelijkheden behoort. Een rotonde is fysiek niet in te passen op de locatie Bachlaan / Van Ruysdaellaan. De afstand tot bestaande bebouwing wordt bewaakt door de voorgestelde rooilijnen in de stedenbouwkundige modellen.

NB: vanuit de buurt komt het signaal dat ook het finale voorstel van de ontwikkelaar niet akkoord is vanwege de bouwmassa. Bewoners geven aan het commercieel programma en/of een deel van de sociale woningbouw te willen laten vervallen in ruil voor het vervallen van de zevende bouwlaag. Gezien de gemeentelijke ambities in de economische agenda en de beleidsregels sociale woningbouw kan hier niet in meegegaan worden.