Kavelambitie

Diaconessenhuis locatie / Voorburg

November 2022

Leeswijzer

Voor u ligt de Kavelambitie voor de Diaconessenhuis locatie in Leidschendam-Voorburg. De huidige eigenaar, Reinier de Graaf, heeft in een intensief traject met de gemeente Leidschendam-Voorburg de Kavelambitie vormgegeven. De wijk is betrokken middels een participatieproces. Dit document vormt het resultaat en biedt de kaders voor de herontwikkeling van de Diaconessenhuislocatie.

Het eerste deel bestaat uit een overzicht van de locatie, de kavel en de rijke geschiedenis. Daarna volgt een gebiedsanalyse die vertaald is naar kansen voor de locatie. Vervolgens worden de randvoorwaarden, ambities en wensen benoemd. Deze vormen de kaders. De kaders zijn vertaald in een bouwenvelop. Ter inspiratie zijn ruimtelijke modellen toegevoegd.

Inhoud

- Introductie p. 4
- Locatie en huidige situatie p. 6
- Geschiedenis p. 8
- Gebiedsanalyse p. 10
- Kansen p. 14
- Randvoorwaarden/ambities/wensen p. 16
- Bouwenvelop p. 20
- Ideeën p. 24
- Colofon p. 30

Introductie

Deze Kavelambitie geeft de kaders voor de herontwikkeling van de Diaconessenhuis locatie. Hierdoor kan het proces van herontwikkeling worden versneld. De Kavelambitie is tot stand gekomen door een gezamenlijke verkenning en samenwerking tussen Reinier de Graaf en de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het document bevat randvoorwaarden en ambities. De herontwikkeling dient te voldoen aan deze randvoorwaarden. Voor de ambities is per onderdeel aangegeven aan hoeveel van de ambities moet worden voldaan. Reinier de Graaf en de gemeente Leidschendam-Voorburg willen zekerheid geven door eenduidig te communiceren en informatie te verstrekken om zo elke ontwikkelende partij een gelijke kans te geven. De historische onderlaag, het open landschap aan de Vliet, de goede bereikbaarheid en het naastgelegen gezondheidsplein met hoogwaardige zorg bieden veel kansen voor een bijzondere ontwikkeling.
Reinier de Graaf en de gemeente Leidschendam-Voorburg daagt marktpartijen dan ook uit om met hoogwaardige kwalitatieve oplossingen te komen voor herontwikkeling. Een herontwikkeling die recht doet aan deze unieke plek in Voorburg.

Participatie

De wijk is met een zorgvuldig participatietraject betrokken bij de totstandkoming van deze Kavelambitie. Via de website www.herontwikkelingdiaconessenhuis.nl en via meerdere bijeenkomsten is veel input opgehaald. Ook zijn via het mailadres reacties binnengekomen en beantwoord danwel meegenomen in dit document. De inbreng van de participanten is afgewogen tegen haalbaarheid en vigerend beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg en waar mogelijk verwerkt in de ambities/wensen. Deze zijn herkenbaar weergegeven in donkergroene vlakken. Hierdoor is direct zichtbaar wat de wijk heeft ingebracht.

Doelstellingen Kavelambitie

- Voorspoedige en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling stimuleren en faciliteren.

- Een breed gedragen ontwikkelkader die de belangen weerspiegelen van zowel de huidige eigenaar Reinier de Graaf, de gemeente Leidschendam-Voorburg als de wijk/bewoners.

- Het laten zien van mogelijke programmatische en ruimtelijke oplossingen om marktpartijen uit te dagen tot een toekomstbestendige ontwikkeling van de Diaconessenhuis locatie.

- Het definiëren van de gewenste bouwenvelop.

- Het bieden van heldere randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling door ontwikkelende marktpartijen met als doel een kwalitatief hoogwaardig plan binnen de gestelde kaders.

Locatie

Het Diaconessenhuis ligt in Voorburg aan de rand van Den Haag en de nieuwe stadswijk Binckhorst. Een bijzondere plek door de nabijheid van voorzieningen in de stad én tegelijkertijd aan het water & midden in het groen.
De kavel is uitstekend ontsloten; de A12, A13 en A4 zijn snel te bereiken, bus 23 op loopafstand en op 5 min fietsafstand ligt station Voorburg.
De locatie ligt met Oud-Rijswijk en Voorburg tevens tussen twee lokale (winkel) centra.
Direct naast de kavel ligt het gezondheidsplein met zorgfuncties, woningen en een school. De kavel zal kadastraal worden gesplitst en wordt ca. 31.000 m^2. Dit wordt nader kadastraal ingemeten. Het huidige gebouw heeft ca. 16.000 m^2 bruto vloeroppervlak.



Huidige situatie

B

Zicht op de bestaande entreehal



C

Zicht op de bestaande verkeersentree oostzijde



A

Zicht op de entree en Behandelcentrum Voorburg



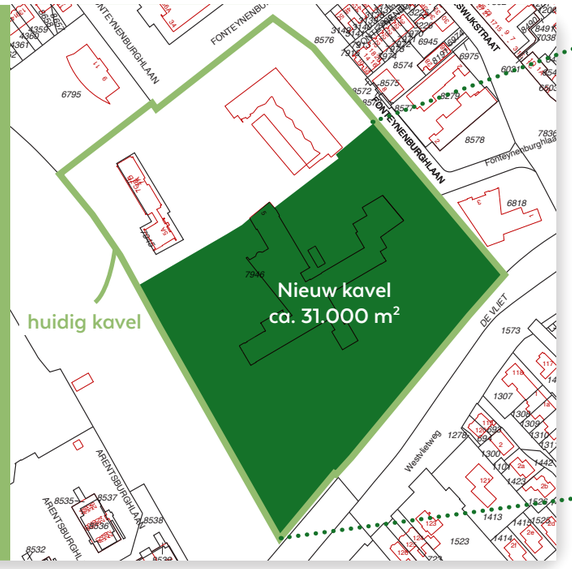


D

Zicht op parkeerterrein oostzijde



Kavelgrens (wordt gesplitst)



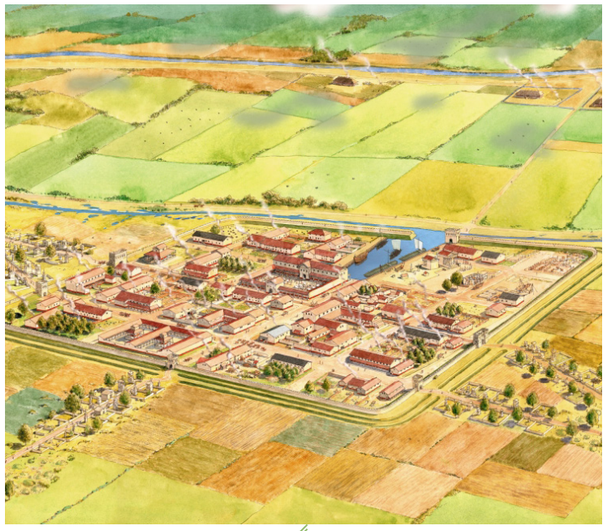
E

Zicht vanaf de Vliet



Geschiedenis

De locatie kent een zeer rijke geschiedenis. Vanaf reeds de prehistorie wordt het gebied bewoond. Ook in de tijd van de Romeinen en de middeleeuwen wordt deze locatie bewoont. De sporen hiervan zijn nog steeds terug te vinden in de grond. Deze opeenstapeling van geschiedenis maakt een bijzonder verhaal dat verteld mag worden. Een nieuwe ontwikkeling biedt de kans om deze erfgoedwaarden te benutten.



jaar 3500 v. Chr - 270 n. Chr.

Vroege bewoning en Forum Hadriani

Door de aanwezigheid en vorming van de strandwal rond 3.500 v. Chr. wordt de locatie al sinds de prehistorie (2700 v. Chr.) bewoond door verschillende groepen mensen. Eén van de weinige bronzen vondsten uit deze tijd is een speerpunt. Vanaf ongeveer 50 v. Chr. wonen de Cananefaten langs de kust van Nederland waarna het gebied rond 12 v. Chr. wordt overwonnen door de Romeinen. De Cananefaten mogen het gebied tussen de Rijn en Maas blijven besturen maar moeten wel verantwoording afleggen aan de Romeinen. Na een paar mislukte veldslagen besluit de Romeinse keizer de Rijn aan te wijzen als officiële noordgrens (de Limes) van het Romeinse Rijk. Langs de rivier lag een weg die een aantal Romeinse forten met elkaar verbond. Deze werden verstevigd door legeraanvoerder Corbulo. Rond 50 n.Chr. laat hij het Corbulo kanaal aanleggen, een kanaal van dertig kilometer tussen de Rijn en de Maas. Deze lag vlakbij de huidige Vliet (die vermoedelijk in de 12e of 13e eeuw werd aangelegd). Langs het kanaal, op de plek van het huidige Voorburg, lag de hoofdplaats Civitas Cananefatium waar in 122 n. Chr. de Romeinse keizer Hadrianus op bezoek kwam. Hij liet er honderden soldaten achter die van de kleine nederzetting een echte Romeinse plaats maakten voor ongeveer duizend mensen. De plaats kreeg de naam Forum Hadriani die in het jaar 151 na Christus marktrechten kreeg van Antoninus Pius. Aan het einde van de derde eeuw vertrokken de Romeinen uit het huidige Voorburg. Forum Hadriani stortte in de loop van de tijd steeds verder in. In de 18e eeuw was iedereen Forum Hadriani vergeten totdat er opgravingen en onderzoek werd gedaan. In de 20e eeuw worden diverse Romeinse mijlpalen gevonden. Die wegwijzers leveren het definitieve bewijs dat Forum Hadriani echt op de plaats van het huidige Voorburg heeft gelegen.

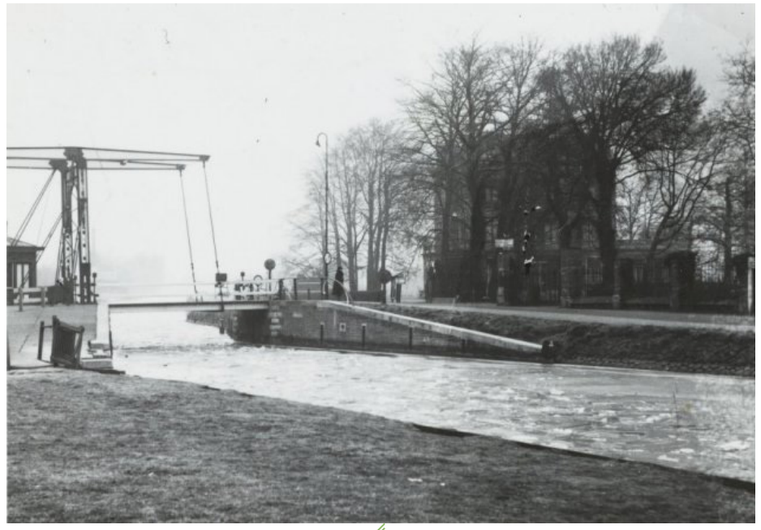
jaar 1600 - 1950





Buitenplaatsen

In de gouden eeuw verdiende een aantal mensen een fortuin met de handel in specerijen. Vaak investeerden ze dit geld in een tweede huis op het platteland. Veel boerderijen aan de Vliet worden in deze tijd omgebouwd tot buitenhuis. Aan het einde van de zeventiende eeuw telt Voorburg meer dan veertig buitenplaatsen. In deze tijd wordt in de nabijheid van de locatie huis Arentsburgh en huis Hoekenburg gebouwd. Op en naast de Diaconessenhuis-locatie vormt zich in de 15e eeuw al de buitenplaats De Overoude Tol, die meerdere keren van eigenaar en naam wisselt en uiteindelijk buitenplaats Heeswijk wordt. Bij de buitenhuizen worden mooie tuinen aangelegd. In de zeventiende eeuw geometrische Franse tuinen, in de achttiende eeuw Engelse tuinen met meanderende paden. Deze Engelse landschapsstijl is nog te herkennen bij het nabijgelegen Arentsburgh park. Na 1780 komt de economische welvaart tot stilstand. Veel buitenhuizen raken in verval, gaan dienst doen als woonhuis of worden in gebruik genomen door vaak medische instellingen. In de twintigste eeuw verdwijnen veel buitens om plaats te maken voor moderne woningbouw. De buitenplaats Overoude Tol met villa blijft tot 1958 behouden waarna het plaats maakt voor de Fonteinkerk en het Diaconessenhuis.



Tweede Wereldoorlog

Ten tijden van de Tweede Wereldoorlog speelt Voorburg een belangrijke rol. In Voorburg en Leidschendam wordt afweergeschut geplaatst waarmee Nederlandse soldaten Duitse vliegtuigen beschieten. Op 10 mei 1940 vliegen de eerste Duitse vliegtuigen over Voorburg en springen honderden parachutisten uit de vliegtuigen. Een deel van de Duitse parachutisten verschanste zich in boerderij De Hoonaard, Park Leeuwenberg en Huize Dorrepaal aan de Vliet. Luitenant George Maduro valt hen vanaf Oude Tolbrug met zijn troepen aan en nam de soldaten gevangen. Het Duitse plan om via Voorburg snel en makkelijk door te reizen naar Den Haag was daarmee mislukt. Na het bombardement op Rotterdam (4 dagen later) geeft Nederland zich over en rijden de Duitse tanks langs de Vliet Voorburg binnen.



Heden

jaar 1940 - 1945

jaar 2022

jaar 1950 - 2017









Wederopbouw

Na de Tweede Wereldoorlog begint de wederopbouw. De uitbreidingsplannen voor woningbouw (Laakkwartier) en industrie (Binckhorst) van voor de oorlog worden afgerond of krijgen vaart. Buitenplaatsen verdwijnen omwille van het maken van woonwijken door de snelle bevolkingsgroei. Tevens worden snelwegen A12 en A4 aangelegd waardoor Voorburg beter wordt ontsloten. Ook wordt in deze periode de Fonteynenburghlaan verbonden met de Oude Tolbrug. Op de locatie bevindt zich na de oorlog de in verval geraakte buitenplaats Heeswijk en boerderij die eind 1958 worden gesloopt om plaats te maken voor het Diaconessenhuis. In de jaren ‘50 wordt de Fonteinkerk gebouwd, gevolgd door het Diaconessenhuis in 1965. Na jaren een belangrijke maatschappelijke rol als ziekenhuis te hebben vervuld is in 2017, door centralisatie van de zorg, het besluit genomen om het ziekenhuis te verkopen.

Gebiedsanalyse

Om de kansen en beperkingen van de locatie in kaart te brengen is het nodig om het gebied vanuit verschillende invalshoeken te begrijpen. Een analyse is gemaakt van het landschap, de bouwhoogte & korrelgrootte, voorzieningenniveau en infrastructuur. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Het landschap rondom Diaconessenhuis is een unieke ‘kamer’ aan de Vliet door het open, groene veld.
- De korrelgrootte en volume van het huidige gebouw past niet in zijn directe omgeving maar is wel passend binnen het open veld waar het zich in bevindt.
- Rondom de locatie is een groot aanbod aan zorgvoorzieningen en voorzieningen voor kinderen.
- De doorwaadbaarheid van kavels langs de westzijde van de Vliet is gering.



Vlietkamers - landschap en bebouwing

De Vliet is historisch gezien een vliegwiel geweest voor de ontwikkeling van de omliggende gebieden: in de 12e/13e eeuw aangelegd dienend als transport voor mensen/goederen ten tijden van de buitenplaatsen en in het heden als industrietransport of als pleziervaart. Door de tijd heen zijn op de onderliggende polderverkaveling ‘Vlietkamers’ ontstaan. Grofweg zijn er zes verschillende typen kamers: woonwijk, bedrijventerrein, buitenplaats, tuinvereniging, pretpark en het veld. Het Diaconessenhuis bevindt zich in het ‘veld’, een relatief leeg landschap met losse grotere bouwvolumes. Ten opzichte van de andere kamers, waar strokenbebouwing, villa’s, bos of een verkaveling met hallen/loodsen overheersen, is dit uniek.

Bouwhoogte en korrelgrootte

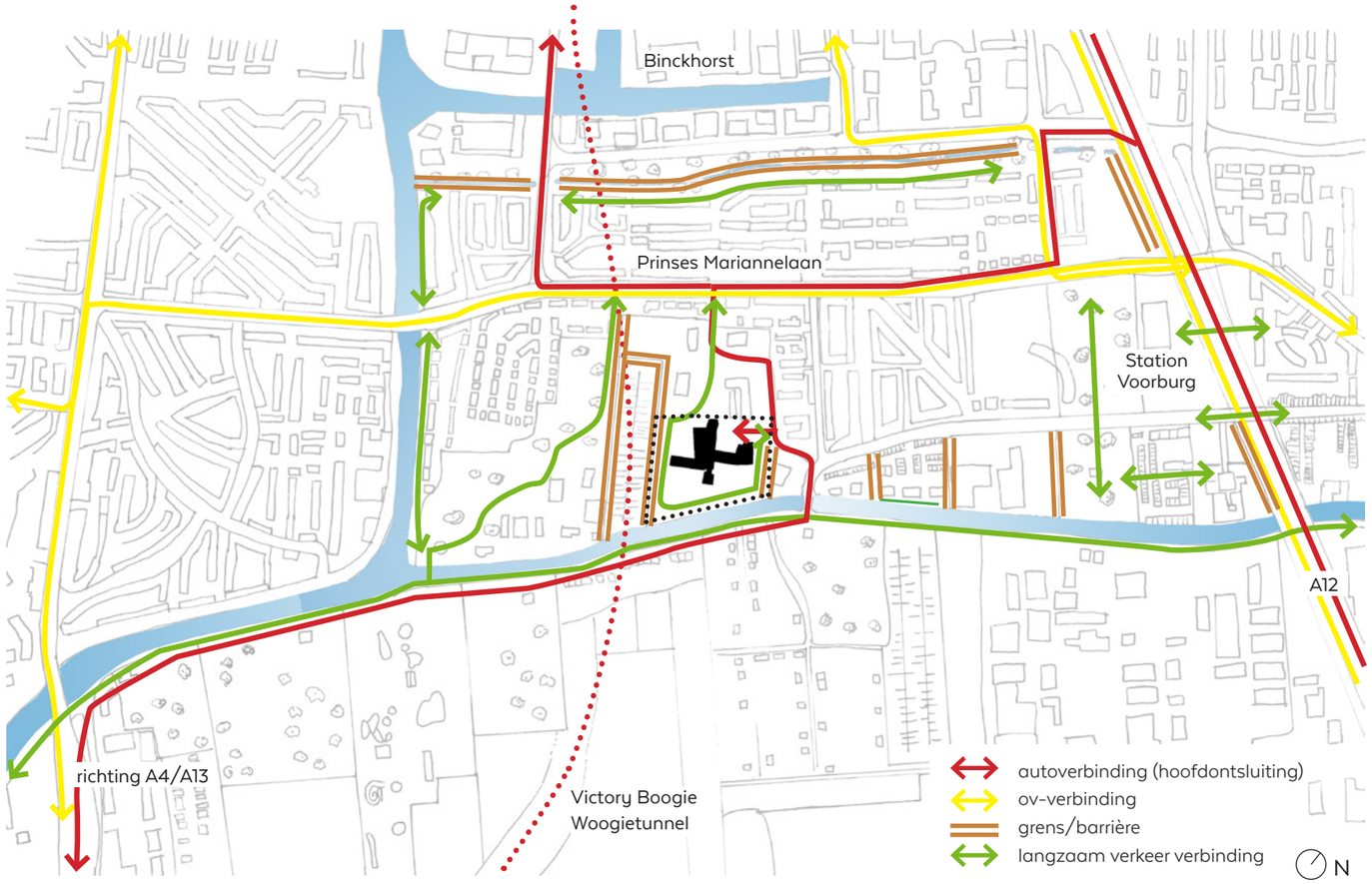
Het Diaconessenhuis valt, door zijn korrelgrootte en vrijstaande ligging in het veld, op in zijn omgeving. Het is een herkenningspunt langs de Vliet. Qua maat en schaal past het bij de blokken rondom Voorburg station en de (nieuwbouw van de) Binckhorst terwijl de wijk wordt gekenmerkt door geschakelde woningbouw van 2/3 lagen met een kap.



Voorzieningenniveau

In de wijk rondom het Diaconessenhuis wordt hoofdzakelijk gewoond. Het dichtstbijzijnde winkelgebied bestaat uit kleinere specialistische winkels en ligt op een afstand van ca. 1 km (bij de Geestbrug). De dichtstbijzijnde supermarkt (in Oud Rijswijk of Voorburg) is per fiets bereikbaar. Rondom het Diaconessenhuis bevinden zich een aantal restaurants. Lunchzaken en cafés zijn beperkt aanwezig.
Naast de locatie ligt het gezondheidsplein met het Behandelcentrum Voorburg (hoogwaardige poliklinische ziekenhuis zorg door Reinier de Graaf, 2e lijns), een gezondheidscentrum (450 m^2 aan o.a. huisarts/diëtist/fysietherapeut, 1e lijns) en een hospice. Het aanbod aan zorgvoorzieningen in de directe nabijheid is daarmee hoog. In de wijk bevinden zich vele openbare parken zoals park Arentsburgh-Hoekenburg, die vroeger onderdeel vormden van de buitenplaatsen.
In de wijk wonen ten opzichte van andere wijken relatief veel paren met kinderen (36% van het totaal in wijk). De wijk beschikt dan ook over een aantal kinderopvangcentra en basisscholen. Tevens zijn er in de nabijheid meerdere sportclubs zoals een voetbalclub, tennisclub en golfbaan.





Infrastructuur - bereikbaarheid en doorwaadbaarheid

Station Voorburg en het centrum van Den Haag liggen op fietsafstand. Vanaf station Voorburg zijn goede ov-verbindingen naar de regio beschikbaar. Momenteel vindt er onderzoek plaats naar een hoogwaardige snelle openbaar vervoer verbinding tussen de Binckhorst Den Haag en Zoetermeer/Delft.
De locatie zelf is bereikbaar met de bus (lijn 23, halte Prinses Mariannelaan). De locatie is ook goed ontsloten voor autoverkeer. Drie snelwegen (A4/A12/A13) op 5 minuten rijden en de Victory Boogie Woogietunnel die de A4/A13 met de Binckhorst verbindt.
Door verschillend eigendom en grenzen is de doorwaadbaarheid van de kavels langs de Vliet gering. De kavels zijn vaak gesloten ‘kamers’, voortkomend uit de oude polderverkaveling. Soms zijn deze toegankelijk voor publiek maar vaak zijn de kavels niet met elkaar verbonden.
De Binckhorst, een gebied waar duizenden mensen gaan wonen, is nu maar op twee plekken verbonden met Voorburg. Een groenstrook met water vormt een duidelijke grens.

Kansen

De Diaconessenhuis locatie biedt veel kansen voor een unieke ontwikkeling: de historische onderlaag, het open landschap aan de Vliet, het uitzicht op de skyline van Den Haag, de goede bereikbaarheid en het naastgelegen gezondheidsplein met hoogwaardige zorg.
Reinier de Graaf en de gemeente Leidschendam - Voorburg zien een ontwikkeling met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen voor zich waarbij bovenstaande kenmerken optimaal worden benut en versterkt. De hierna genoemde kansen hebben (deels) de basis gevormd voor de randvoorwaarden/ ambities, wensen en het ruimtelijk onderzoek.

A Creëren van een uniek woonmilieu

Leidschendam-Voorburg heeft een omvangrijke woningbouwopgave. De locatie biedt veel kansen om een uniek woonmilieu te creëren: de ligging aan de Vliet, het groen, de ruimte rondom, de goede ontsluiting, nabij (zorg)voorzieningen en een alzijdig uitzicht.

B Gebouw en omgeving

De huidige bebouwing staat solitair in het landschap. Het is een herkenningspunt aan de Vliet. Bij sloop/nieuwbouw liggen er kansen om het gebouw een betere uitstraling te geven door geleding, diepte en detail aan te brengen in het gebouw.

C Wijkpark

Door het open veld als landschapsvorm, kleinschalige horeca in het park en de eventuele nieuwe verbinding langs de Vliet ligt er een kans tot het maken van een park voor de wijk die uitnodigt tot een wandeling, het ontdekken van de rijke historie en recreatie.



D Continuïteit Vlietoevers/verbinden buitenplaatsen

Om de Vliet beter te kunnen ervaren en gebieden voor langzaam verkeer te verbinden liggen er kansen tot het maken van een openbaar wandelpad langs de Vliet.

E Duurzaamheid

Om in 2050 klimaatneutraal te zijn liggen er verschillende kansen in dit gebied. Denk aan het benutten van het dakoppervlak of groene gevels.

F Voorzieningen en kleinschalig kantoor

Naast de locatie ligt het gezondheidsplein waar hoogwaardige levensloopgeneeskunde met een focus op leefstijl en preventie wordt aangeboden door het Reinier de Graaf ziekenhuis. Er liggen kansen op het toevoegen van aanvullende zorg/maatschappelijke voorzieningen in de plint van de nieuwe herontwikkeling. Daarnaast liggen er, o.a. door de nabijheid van de werkgelegenheid in de Binckhorst, kansen op het toevoegen van bijvoorbeeld bedrijfsverzamelconcepten, woon-werk woningen en kleinschalige kantoorfuncties.

Woningen voor senioren

Er liggen kansen voor het toevoegen van woningen voor senioren. Qua voorzieningen kan gedacht worden aan woon-werk woningen, vrijetijdsbesteding (zoals culturele events/ senioren soos) of zorg medische functies (zoals apotheek/podotherapie) als toevoeging op het gezondheidsplein.

DE TEKST IN DE GROENE VLAKKEN ZIJN KANSEN DIE DOOR DE WIJK ZIJN BENOEMD

Betere invulling park

Het unieke groene karakter van de locatie wordt onderschreven door de wijk. Het vergroten van het groen maar ook een betere invulling ervan worden aangemoedigd. De aanwezigheid van een groot park voor de deur biedt veel kansen voor een openbare invulling, een wijkpark. De wijk geeft aan dat er behoefte is aan picknickplekken. Dit gecombineerd met een theepaviljoen/lunchroom om het recreatief gebruik te verbeteren.

Geschiedenis tastbaar maken

De locatie heeft een zeer rijke geschiedenis die nu maar beperkt tot uitdrukking komt in het park. Graag zou de wijk de geschiedenis/archeologie zichtbaar willen zien, door bijvoorbeeld een schaalmodel van Forum Hadriani, delen die zijn opgegraven (achter vitrine glas) of een digitale archeologie route. Ook kan gedacht worden aan een museum op de begane grond.

Beeldkwaliteit

Bij sloop/nieuwbouw ziet de wijk architectuur voor zich in historiserende, ecologische/groene of landelijke stijl.

Openbare fietsenstalling

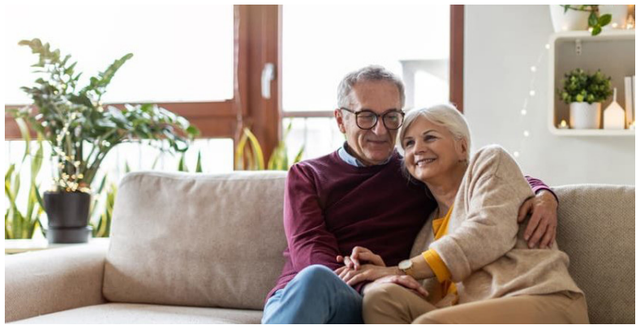
De wijk ziet een openbare fietsenstalling bij het park als kansrijk.

Duurzaamheid en gezonde leefstijl

Op het gebied van duurzaamheid liggen er vanuit de wijk kansen op het gebied van zonnepanelen, sedumdaken, verbeteren biodiversiteit (door plekken te maken voor bijzondere vogels/insecten/dieren) en wateropvang. Vanuit een gezonde leefstijl kan worden gedacht aan stimuleren van gezond eten (gezonde horeca), inzetten op inclusieve ontmoetingsplekken of ruimte om te onthaasten (meditatie/rustplek).

Randvoorwaarden en ambities

Reinier de Graaf daagt marktpartijen uit om met unieke oplossingen te komen. Het palet aan randvoorwaarden en ambities laat zien wat Reinier de Graaf en de gemeente Leidschendam-Voorburg voor ogen hebben voor de Diaconessenhuis locatie: een gebied met een gezonde mix van wonen, werken en recreëren. De randvoorwaarden en ambities bestaan uit beleidsmatige kaders en ambities. De ingediende ontwikkelplannen zullen 100% moeten voldoen aan de randvoorwaarden. Per ambitie staat aangegeven aan welk aantal ambities minimaal moet worden voldaan. De ambities zijn belangrijk voor de kwaliteit van het plan maar zijn beperkt tot dit aantal om maximale ruimte te bieden aan de creativiteit in oplossingen. Er is een participatieproces geweest met de wijk. De kansen, wensen en ideeën vanuit de wijk zijn, daar waar haalbaar, meegenomen en benoemd zowel als ambitie en/of wens (donkergroene vlakken). De wensen worden positief beoordeeld in de planvorming. Bij verdere planontwikkeling (na gunning) is een aanpassing nodig van het bestemmingsplan.



Woningbouw

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Inrichting van minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma (aantallen woningen) voor de sociale huursector (onder de dan geldende sociale huurgrens). Minimaal 20% middeldure koop en/of huur (zie 'Ontwerp Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022').
- Gedifferentieerde woningbouw met een mix van doelgroepen met en zonder zorgvraag, inclusief een initiatief/concept voor wonen met zorg of ondersteuning en gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (die ook voor omwonenden toegankelijk is). Wonen met zorg kan breed zijn; van levensloopbestendige woningen tot woningen voor ouderen met dementie. (Zie ook Bouwsteen groene woongemeente en Bestedingsplan Langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2030).

Ambities (aan 1 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Realisatie van betaalbare woningen voor (kwetsbare) jongeren en starters alsmede woningen die de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen bevorderen.
- Op basis van de roep vanuit de wijk voor meer betaalbare woningen is de ambitie om meer (minimaal 10% binnen het totaal aantal woningen) sociale en/of middeldure woningen te realiseren. Dit sluit aan op de regels uit de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022'.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

- Betaalbare woningen voor starters en senioren.
- Bevorderen ontmoeting tussen bewoners door gemeenschappelijke ruimtes (zoals bijvoorbeeld een wasruimte of daktuin).



Ondersteunend niet-wonen programma

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Minimaal 5% van het totale bouwprogramma reserveren voor ondersteunend niet-wonen functies met een ondergrens van 1.000 m^2. Kansrijk worden geacht: culturele/maatschappelijke functies, zorg, bedrijfsverzamelconcepten, woon-werk woningen en kleinschalig kantoorfuncties. De zorgvoorzieningen moeten een aanvulling zijn op de al aanwezige zorgfuncties in de directe omgeving waaronder de functies aan het Gezondheidsplein.
- Woon-werk woningen maken voor maximaal de helft uit van het ondersteunend niet-wonen programma. Het werkgedeelte van de woon-werk woning heeft een minimale omvang van 25 m^2 met eigen opgang/pantry/toilet. De werkfunctie wordt planologisch vastgelegd.
- Voor zelfstandige bedrijfsruimtes geldt een minimum oppervlak van 50 m^2 bvo.
- Detailhandel is niet toegestaan (zie Detailhandel- en Horecastructuurvisie 2019) om ervoor te zorgen dat de vier kernwinkelgebieden vitaal blijven. Vanuit toeristisch-recreatief oogpunt is kleinschalige daghoreca aan de Vlietzijde mogelijk (max. 150 m^2 exclusief terras). Dit betekent dat de horeca en het terras alleen tussen 08.00 en 18.00 open mag zijn. Enkel licht alcoholische dranken toegestaan.

Ambities (aan 1 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Het ondersteunend niet-wonen programma ligt op de begane grond met een duidelijke relatie naar de openbare ruimte en het gezondheidsplein. Bij voorkeur zijn de functies geclusterd.
- De ruimtes van de ondersteunend niet-wonen functies zijn flexibel ontworpen, bijvoorbeeld door anderhalve plinthoogtes (4-6 m) of kolomvrije ruimtes.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

- Publiek park met een lunchroom/restaurant.

De tekst in de groene vlakken zijn de ambities/wensen die door de wijk zijn benoemd



Mobiliteit en ontsluiting

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Gebruikers- en bezoekersparkeren (auto en fiets) vinden op eigen kavel plaats. Bij ontwikkeling geldt de dan van toepassing zijnde parkeernorm. Naast de plot ligt het gezondheidsplein van Reinier de Graaf. In 2023 onderzoekt Reinier de Graaf de parkeercapaciteit van het eigen parkeerterrein. Het is mogelijk voor de nieuwe eigenaar in gesprek te gaan met Reinier de Graaf omtrent eventueel dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
- Het gebouw en de parkeerterreinen worden voor auto's, calamiteitenverkeer (primair), fietsers en voetgangers ontsloten via de reeds aanwezige entree aan de oostzijde van de plot. De onderbouwing van de keuze voor de ontsluiting komt voort uit verkeersonderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning DHV. De Fonteyenburghlaan en de bestaande noordelijke en oostelijke entrees hebben voldoende capaciteit en zijn voldoende verkeersveilig.
- Voor fietsers, voetgangers en calamiteitenverkeer (secundair) is er ook een ontsluiting mogelijk over het gezondheidsplein. Dit vraagt afstemming tussen de nieuwe eigenaar met Reinier de Graaf.
- De locatie moet bereikbaar zijn voor hulpdiensten in geval van calamiteiten.
- 2% van het aantal parkeerplaatsen moet ingericht zijn als gehandicaptenparkeerplaats.
- De nieuwbouw bevat 'goede', veilige en snel toegankelijke fietsparkeervoorzieningen.
- De parkeervelden dienen landschappelijk te worden ingepast.

Ambities (aan 2 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Realisatie van flexibele, schone en innovatieve deel(auto) systemen.
- Minimaal 5% van het aantal parkeerplaatsen is voorzien van laadinfra.
- Oplaadpunten voor elektrische fietsen (in de buitenruimte, kelderbox of gezamenlijke fietsenstalling).
- Een passantensteiger in de Vliet voor boten (geen vaste ligplaatsen) om het park nog beter bereikbaar te maken. Hiervoor is toestemming nodig van de provincie. Een insteekhaven is niet gewenst.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

- Een openbare fietsenstalling in het park.
- Zo snel mogelijk vergroenen van parkeerterreinen.



Landschap en natuur

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

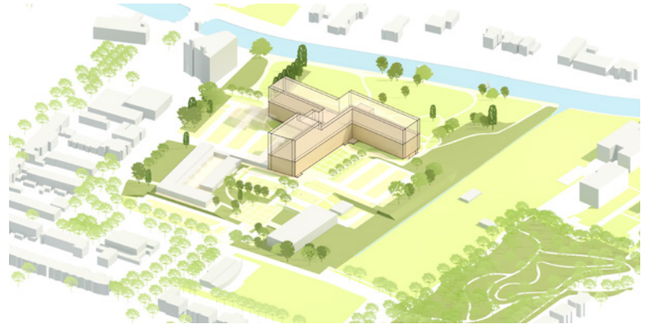
- Inrichting terrein bevat hoogwaardig groen (buitenplaats kwaliteit) (Groenstructuurplan Uitvoeringsprogramma, hoofdstuk 6).
- Waardevolle bestaande bomen en beplanting (op basis van inmeting en waardebepaling) opnemen in het landschapsplan.
- Flora & Fauna onderzoek is verplicht (tijdens de planontwikkelingsfase na gunning) (aanbeveling is om tijdig een volledig onderzoek te doen in plaats van een QuickScan).

Ambities (aan 2 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Om verbinding te verbeteren is het wenselijk om de parkeerterreinen en de entrees daartoe mee te nemen in het landschapsontwerp.
- Het is wenselijk om twee ondergeschikte maar kwalitatieve wandelverbindingen te maken vanaf de Prinses Mariannelaan tot de Vliet en vanaf de Fonteynenburghlaan naar de groene rand met het volkstuinen complex.
- De wens is om het park aan de Vlietzijde groen te laten met behoud van bestaande bomen.
- Het is wenselijk om het park (of een deel daarvan) openbaar toegankelijk te houden/maken om zo de plek en de toekomstige ontwikkeling betekenis te geven voor de wijk. Er is behoefte aan picknickplekken.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

- Qua inrichting is de wens om het park biodivers te maken met bomen. Dit dient wel nader te worden onderzocht in relatie tot archeologie.



Bouwenvelop

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Stedebouwkundig dient het plan te vallen binnen de bouwenvelop (zie p. 21). De regels bij de bouwenvelop zijn randvoorwaardelijk. Binnen de bouwenvelop zijn verschillende modellen mogelijk, hiervan worden in dit document een aantal voorbeelden gegeven (zie pagina 25-29). De keuze voor de bouwenvelop/hoogte heeft een aantal redenen:
  - De gemeente heeft een omvangrijke woningbouwopgave. Er is beperkt plek in de gemeente voor nieuwbouw. Deze locatie biedt ruimte en omvang om (betaalbare) woningen toe te voegen.
  - Op de locatie kan alleen worden gebouwd op de huidige fundering. Dit beperkt de bouwmogelijkheden.
  - Stedenbouwkundig is er onderzoek gedaan naar de relatie van het mogelijke bouwvolume tot de omgeving. De maximale bouwhoogte van het bouwdeel aan de Vliet vindt aansluiting van de Fonteinkerk. Een accent op het kopgebouw richting het Gezondheisplein is mogelijk om de afstand tot omliggende gebouwen hier groot is.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

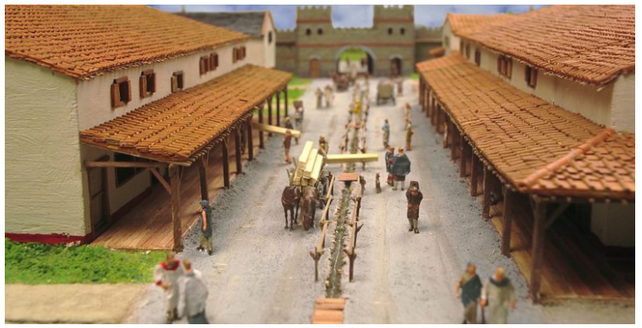
- Aandacht voor de gebouwmassa en opbouw in verhouding tot de groene ruimte rondom.
- Aandacht voor kwaliteit op straatniveau in relatie tot wind.



Cultureel Erfgoed

Onder de grond liggen de resten van Forum Hadriani, een inheems Romeinse stad die, als onderdeel van de voormalige noordelijke grens van het Romeinse Rijk de Limes, vanaf juli 2021 is benoemd tot Unesco Werelderfgoed. Het te ontwikkelen gebied valt binnen de kern- en bufferzone van het Unesco monument. De archeologische waarde van de locatie bepaalt voor een groot deel de herontwikkelingsmogelijkheden. In de huidige verkenning van de ruimtelijke modellen is hier rekening mee gehouden. Er zijn drie verschillende overheden die voorwaarden stellen omtrent ingrepen in dit erfgoed:

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna RCE) (vergunningverlenend bij een enkelvoudige vergunning aanvraag en adviseur in kernzone).
- Provincie Zuid-Holland (uitvoering managementplan).
- Gemeente Leidschendam-Voorburg (vergunningverlenend bij een meervoudige aanvraag met het RCE als adviseur met instemmingsrecht en adviseur in bufferzone).



Cultureel Erfgoed

Randvoorwaarden RCE (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Nieuwbouw (gebouwen/bouwwerken) is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwingscontour.
- Het beschermde bodemarchief wordt niet verstoord, beschadigd of in gevaar gebracht.
- Bouwplannen en herinrichting van het ziekenhuisterrein zijn gebaseerd op voldoende archeologisch onderzoek in het plangebied (zoals bureauonderzoek en booronderzoek).
- De Rijksdienst beoordeelt ruimtelijke plannen op basis van beoordelingscriteria vastgelegd in de beleidsnotitie ‘Behandelen vergunningaanvragen archeologische monumenten’ (op de RCE-website).
- Voor het rijksmonument geldt een vrijstelling vergunningplicht voor grondwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm. Echter: er is altijd een vergunning nodig voor de volgende activiteiten (ook als deze minder diep dan 30 cm gaan):
  - Het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld.
  - Bouwwerkzaamheden.
  - Aanleg verhardingen in de openbare ruimte.
  - Het wijzigen van het grondwaterpeil.

Randvoorwaarden gemeente Leidschendam-Voorburg (hier moet 100% aan worden voldaan)

- Het plan dient te vallen binnen de regels van het bestemmingsplan (‘Voorburg West/Park Leeuwenbergh’, 2016, waarde archeologie 1 en 3).
- De bestemming (volks)tuinen is uitgesloten (binnen bestemming groen).
- Eventuele aanpassingen aan het landschap zullen de archeologische beperkingen en randvoorwaarden moeten respecteren.
- Groen onderhoud in de openbare ruimte van archeologisch rijksmonument zal onder voorwaarden plaatsvinden.



Cultureel Erfgoed (vervolg)

- De archeologische vindplaats stopt niet bij de begrenzing van het archeologisch rijksmonument. Er zullen buiten de begrenzing van het monument naar alle waarschijnlijkheid ook archeologische opgravingen noodzakelijk zijn indien er bodemverstorende ingrepen plaatsvinden. Er moet rekening gehouden worden met kosten voor archeologisch onderzoek. Deze kosten zijn voor rekening van de verstoorder. Daarbij moet in acht worden genomen dat de gehele archeologische waarde moet worden beschermd. Zo ligt er mogelijk onder het Romeinse niveau ook nog een prehistorisch niveau.
- Ontwikkelingen langs de Vliet dienen bij te dragen aan de cultuurhistorische waarden zoals gesteld in de Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers. Tevens dient rekening gehouden te worden met de bijzondere erfgoedwaarden van de locatie. De Provinciale Erfgoedlijnen Landgoederenzone, Trekvaarten en Limes zijn hier aanwezig. Voorgenomen ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan deze erfgoedwaarden.

Ambities (aan 1 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Het erfgoed (Forum Hadriani (Unesco Werelderfgoed), de trekvaart, buitenplaatsen) is nu op een beperkte manier zichtbaar. Het is wenselijk om de buitenruimte te transformeren naar een openbaar kwalitatief landschap waarbij het erfgoed beleefbaar wordt (door bijvoorbeeld het terug laten komen van de stadsplattegrond van Forum Hadriani in het landschap of informatiezuilen). Aanbevolen wordt om bij het ontwerp van het landschap aan te sluiten op andere ontwikkelingen op het gebied van publieksbereik en erfgoed zoals rondom de Romantische Limes in Park Arentsburg-Hoekenburg.



Duurzaamheid, klimaat & milieu

Randvoorwaarden (hier moet 100% aan worden voldaan)

- De nieuwbouw dient te voldoen aan de bij vergunningsaanvraag dan geldende eisen.
- Nieuwbouw moet voldoen aan de normen van de BENG, de BEG en de REG. Ook moet er rekening gehouden worden met de milieubelasting van gebruikte materialen. Nieuwe aspecten zijn in de Bouwregelgeving opgenomen, zoals de Milieuprestatie van een Gebouw (MPG).
- Ten aanzien van een aantal overige milieuonderwerpen zijn voor de (planologische) toestemmingsprocedure (na gunning) onderzoeken verplicht, te weten:
  - Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid ingevolge de Wet geluidhinder.
  - Berekening stikstofdepositie.
  - Beoordeling / onderzoek windhinder.
- Een minimale score van 7 voor alle thema's van GPR (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw).
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u); Een groot deel van de neerslag van een korte hevige bui wordt op eigen terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd.
- De nieuwbouw voldoet aan de watertoets. De toename van verhard oppervlak moet binnen het plangebied gecompenseerd worden. Dit wordt mede bewerkstelligt doordat platte daken zonder gebruiksfunctie worden voorzien van een groen dak.
- Op de parkeerterreinen zijn i.v.m. hittestress bomen noodzakelijk. Boomplantgaten in het archeologisch rijksmonument zijn in de basis niet toegestaan. Te denken valt aan bovengrondse bakken (worteldoeken, daktuinconstructie).
- Het nieuwe gebouw cq. nieuwe gebruik mag niet hinderend zijn voor de activiteiten op het gezondheidsplein. Er is een 24/7 IVF kliniek en ook 's nachts & in de weekenden zal er activiteit zijn door Reinier de Graaf voor patiënten. Maar denk ook aan het geluid van het gezondheidsplein als gevolg van installaties etc.



Duurzaamheid, klimaat & milieu (vervolg)

Ambities (aan 2 van onderstaande ambities moet worden voldaan)

- Plan voldoet aan de eisen voor ENG (Energie Neutrale gebouwen). Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.
- Risico op wateroverlast wordt beperkt door bijvoorbeeld het verhogen van drempels (met inachtneming van de toegankelijkheid voor mindervaliden), de aanleg van een pomp in de ingang van de kelder, een verbeterde afwatering van het voorterrein, de aanleg van waterpasserende bestrating/parkeerplaatsen, etc.
- Minimaal 40% van alle oppervlakken is warmtewerend of verkoelend uitgevoerd; koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfsruimte in de directe omgeving.
- Vergroening (blinde gevels tot 1e woonlaag worden voorzien van groene gevels) om de woonomgeving klimaatbestendig te maken.

Wens vanuit de wijk (wordt positief beoordeeld in de planvorming)

- Een groene en duurzame woonomgeving. Gasloos, indien mogelijk CO_2 neutraal, hergebruik van materialen, houtbouw, hoge isolatiewaarde en denk tijdens de bouw ook aan aan- en afvoer van (bouw)materialen per boot over de Vliet.

Bouwenvelop

De bouwenvelop is een afgeleide van de randvoorwaarden en de ruimtelijke studies. De bouwenvelop is een randvoorwaarde. De envelop is zo vormgegeven dat deze maximale ruimte biedt voor de ontwikkelende marktpartij. Plannen dienen binnen deze bouwenvelop te blijven.

Bouwenvelop

A Korrelgrootte

De bebouwing heeft een passende korrelgrootte (maat en schaal) ten opzichte van zijn omgeving. Het nieuwe gebouw blijft in een goede verhouding staan tot de open ruimte rondom het gebouw.

B Bouwen op de huidige fundering

In verband met het archeologisch rijksmonument is het uitgangspunt bouwen op de bestaande fundering. Het huidige gebouw heeft een beperkte beukmaat. Daarom is onderzocht hoeveel het gebouw kan uitkragen: maximaal 2,4 m uitkragen aan beide zijdes gerekend vanaf buitenste glaslijn huidig gebouw. Royal Haskoning DHV heeft op basis hiervan onderzocht wat er constructief mogelijk is op de bestaande fundering.

C Bebouwing Vlietzijde

De bebouwing aan de Vlietzijde steekt niet af ten opzichte van de hoogte van de nieuwbouw Fonteinkerk. De nieuwbouw van de Fonteinkerk markeert het oversteekpunt van de Vliet en moet daarom een solitair accent blijven.



D Accent kopgebouw

Het volume aan de zijde van het gezondheidsplein kan hoogte hebben. Een accent van maximaal 33 m (gerekend vanaf niveau park Vlietzijde) is hier mogelijk. Hier concurreert het volume niet met de Fonteinkerk, geeft het dynamiek aan het geheel en is er veel ruimte rondom.

E Kapel

In de bouwenvelop is de oude kapel niet inbegrepen. Het is wel mogelijk om maximaal 3 lagen op de fundering van de kapel te bouwen indien dit een meerwaarde vormt voor de algehele kwaliteit van het plan. Bijvoorbeeld als er minder parkeren op maaiveld komt of de ruimtelijke compositie van de gebouwen beter tot zijn recht komt.

F Huidige entreehal

De huidige entreehal is niet meegenomen in de bouwenvelop en kan niet worden bebouwd.

G Bestaand souterrain

Bestaand souterrain (3m hoogte): 100% van volume mag bebouwd worden.

H Basis

Basis (12 m hoogte): 100% van volume mag bebouwd worden.

I Optoppingen

Optoppingen (12/18 m hoogte): max. 65% van volume mag bebouwd worden.

J Paviljoen aan de Vliet

Op de plek van het bedrijfsrestaurant van het voormalige ziekenhuis is horeca mogelijk in de vorm van een 1 laags paviljoen met terras. Het maximale bouwoppervlak is 150 m^2. De maximale bouwhoogte is 5 m. Een terras dient hier als onderdeel van het park te worden vormgegeven.

K Verbeteren doorwaadbaarheid

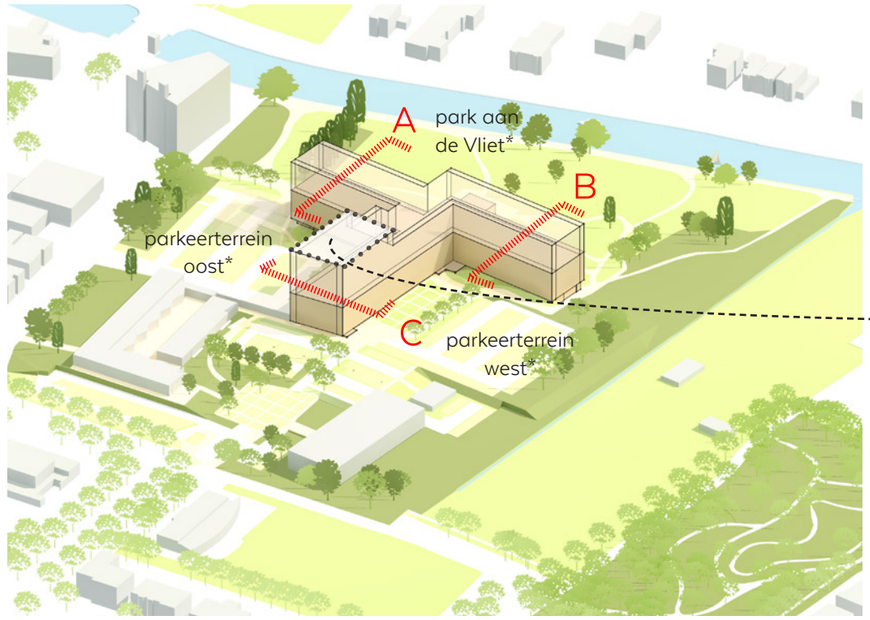
Realisatie van een openbaar wandelpad langs de Vliet in aansluiting op de bestaande aangrenzende paden.

L Sociale cohesie

Aandacht schenken aan sociale cohesie door goede entrees en plinten.

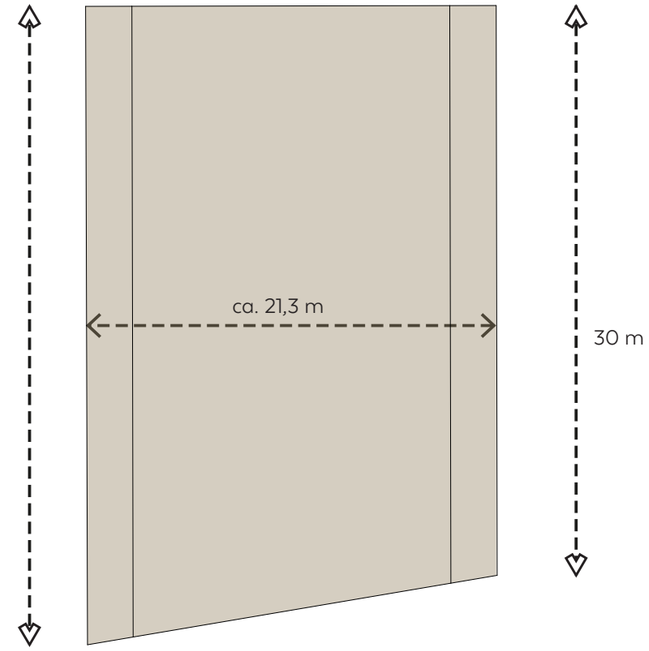
M Architectuur

Architectuur beschikt over een uitgesproken identiteit. Het kan zich meten met de plek en de geschiedenis. Het bevat aandacht voor geleding en detail. In de volgende fase wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



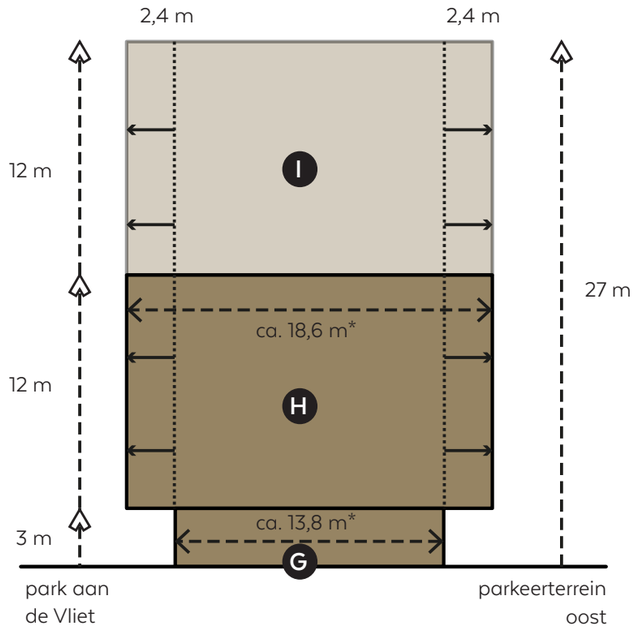
Locatie doorsnedes

*er zit een niveauverschil tussen parkeerterrein west en het parkeerterrein oost/park aan de Vliet. Het verschil is ca. 3 m.

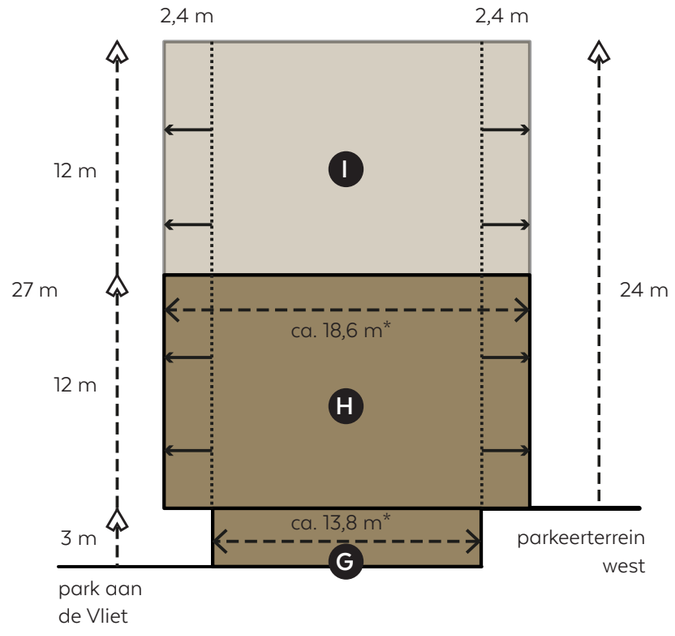


Bovenaanzicht hoogteaccent

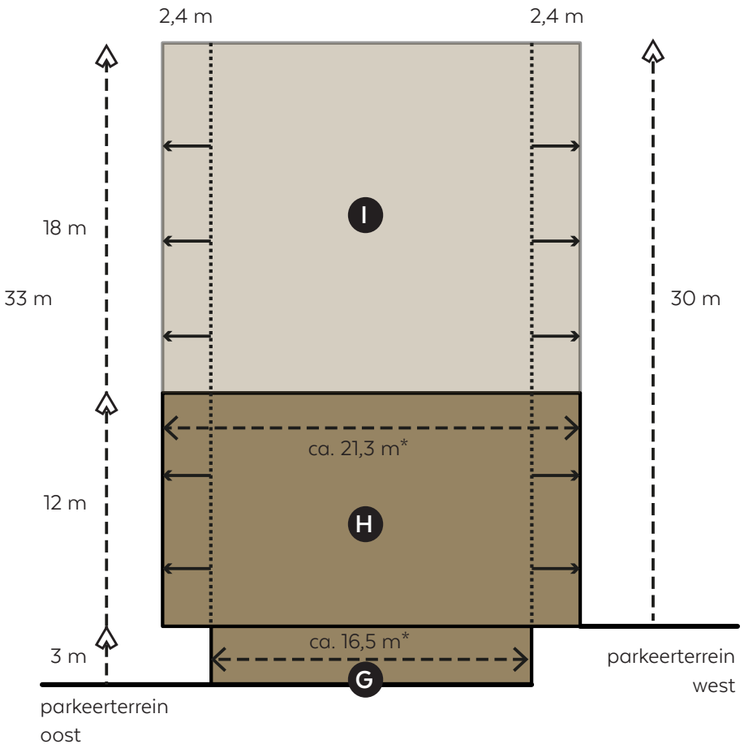
Bouwenvelop



Doorsnede A



Doorsnede B

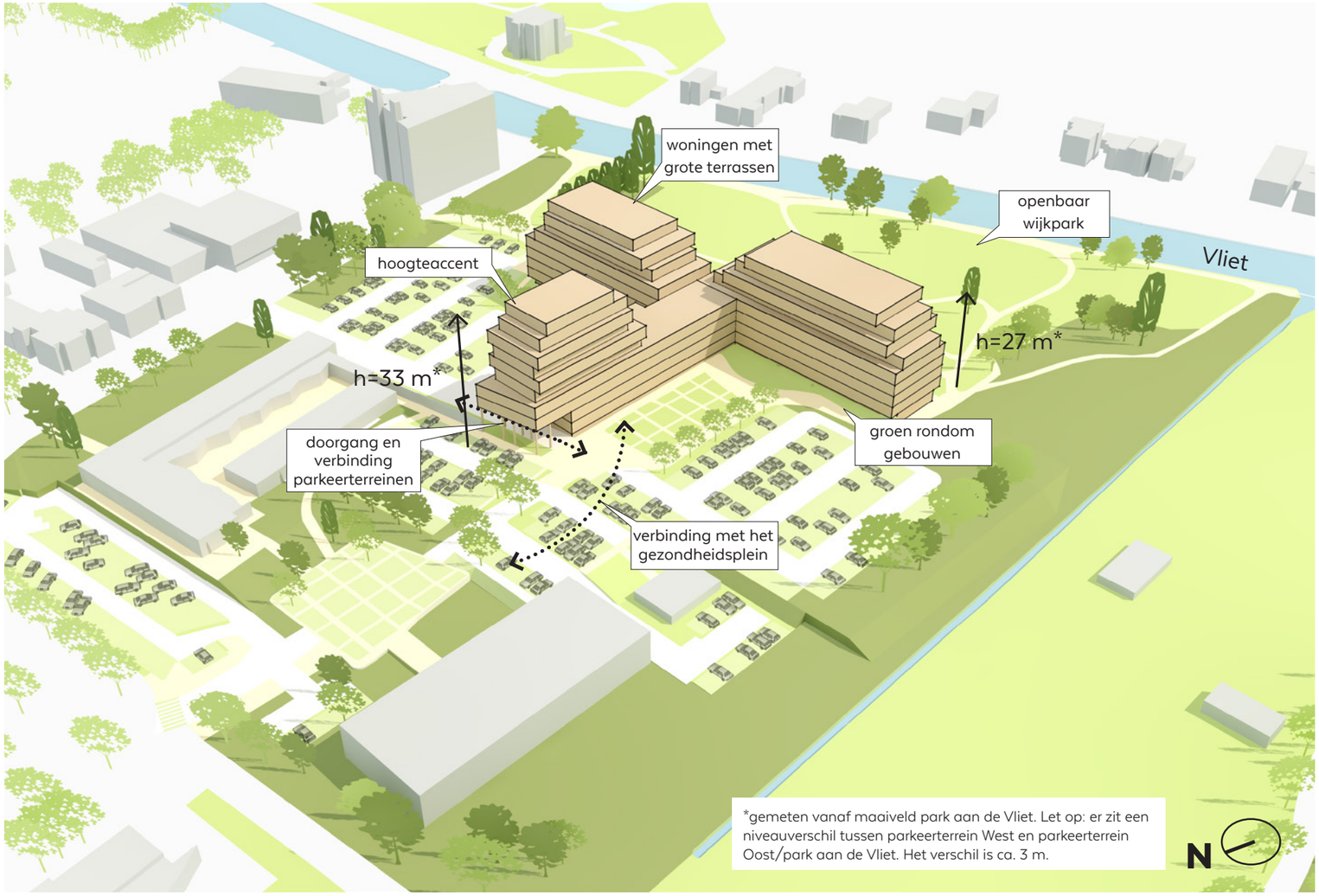


Doorsnede C

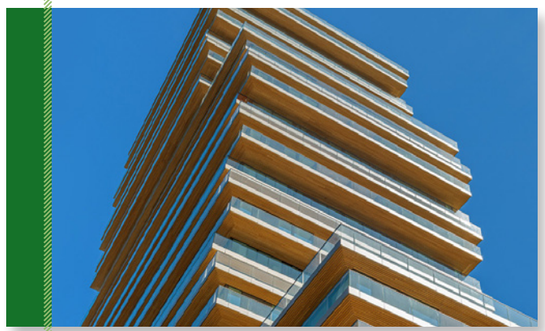
*gemeten vanaf buitenste glaslijn van het huidige gebouw (begane grond). Getallen zijn indicatief en dienen nagemeten te worden.

Ideeën

Om de randvoorwaarden en ambities kracht bij te zetten, zijn een aantal ruimtelijke studies gemaakt hoe de locatie kan worden ontwikkeld. De bijgaande voorbeelden dienen ter inspiratie en om een gevoel te krijgen bij de maat en schaal van de locatie en bebouwing. Tevens geeft het een indicatie van de ruimtelijke kwaliteit. De studies respecteren de maximale bouwenvelop.







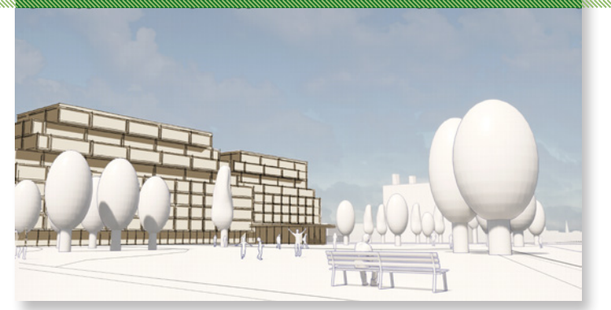
1. ‘Terras aan de Vliet’

Meters en aantallen (indicatief)

	BVO	GBO
Woon-Werken	3.600	2.600
Wonen	17.000	12.200
Fietsparkeren	900	800
Ondersteunend niet-wonen	1.000	900
Totaal	**22.500**	**16.500**

Wonen	Aantal woningen	m2 GBO / won.
Totaal ca.	163	91

Zicht vanaf de Vliet



Zicht vanaf de Vliet



2. ‘Opgetild landschap’

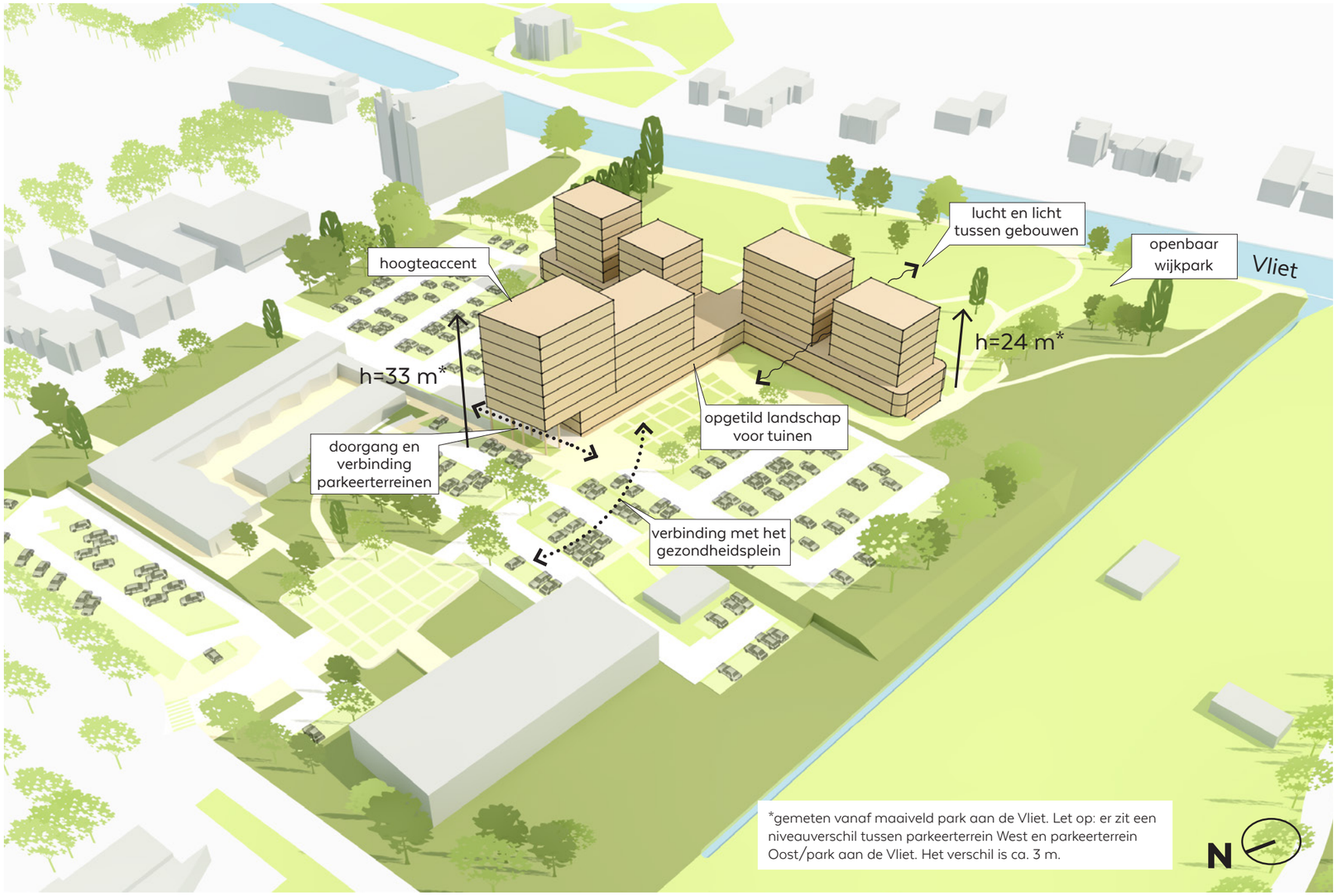
Meters en aantallen (indicatief)

	BVO	GBO
Woon-Werken	3.600	2.500
Wonen	13.700	9.900
Fietsparkeren	800	800
Ondersteunend niet-wonen	1.000	900
Totaal	**19.100**	**14.100**

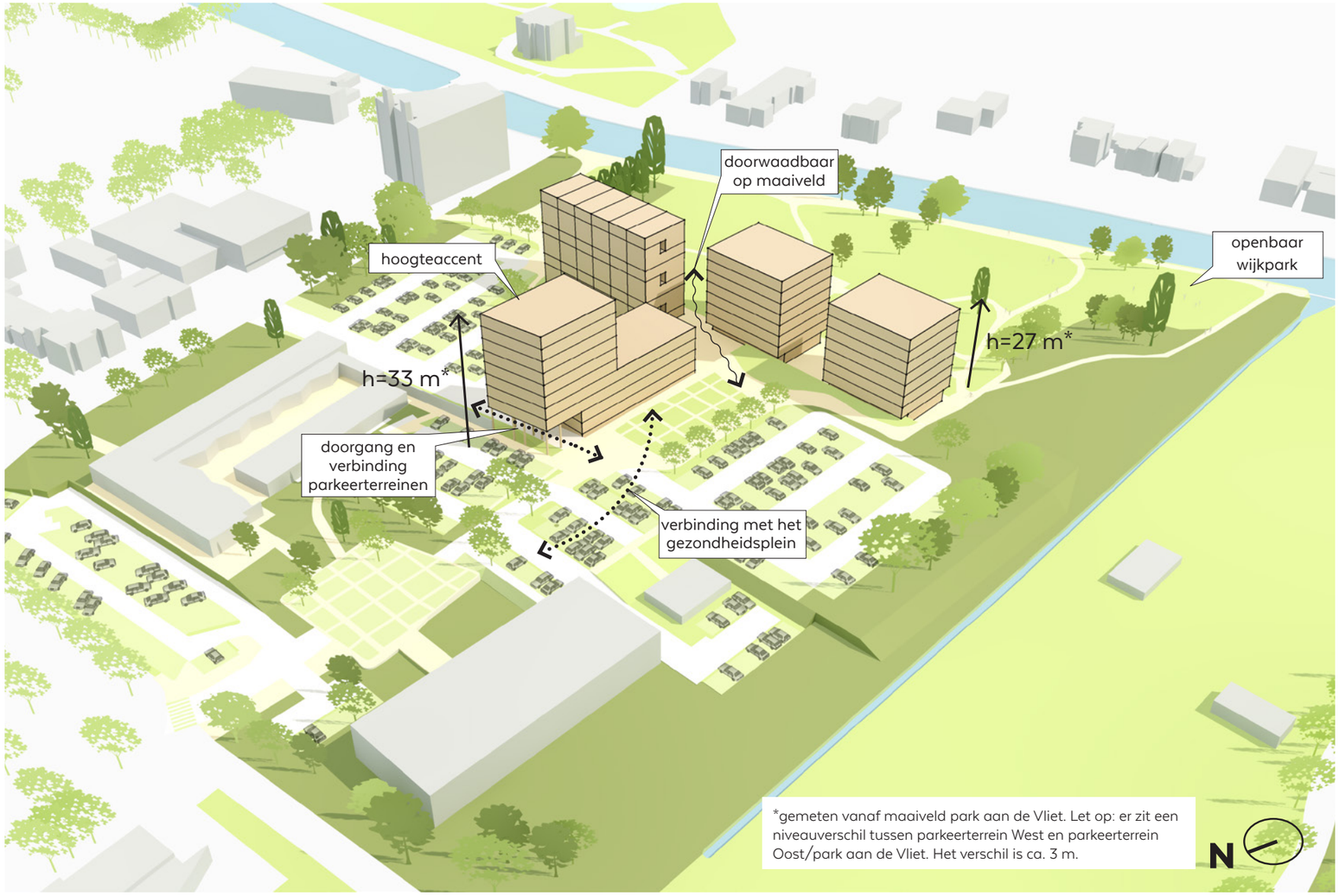
Wonen	Aantal woningen	m2 GBO / won.
Totaal ca.	135	92







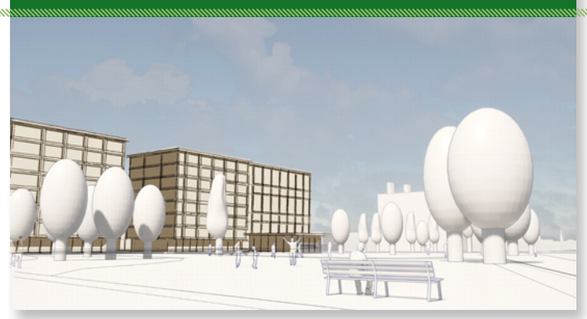
*gemeten vanaf maaiveld park aan de Vliet. Let op: er zit een niveauverschil tussen parkeerterrein West en parkeerterrein Oost/park aan de Vliet. Het verschil is ca. 3 m.







Zicht vanaf de Vliet



3. ‘Vliet Park’

Meters en aantallen (indicatief)

	BVO	GBO
Woon-Werken	2.600	1.900
Wonen	13.300	9.600
Fietsparkeren	600	500
Ondersteunend niet-wone	800	700
Totaal	**17.300**	**12.700**

Wonen	Aantal woningen	m2 GBO / won.
Totaal ca.	127	90

4. ‘Twee werelden’

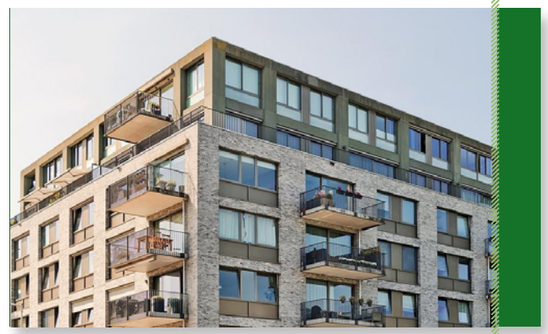
Meters en aantallen (indicatief)

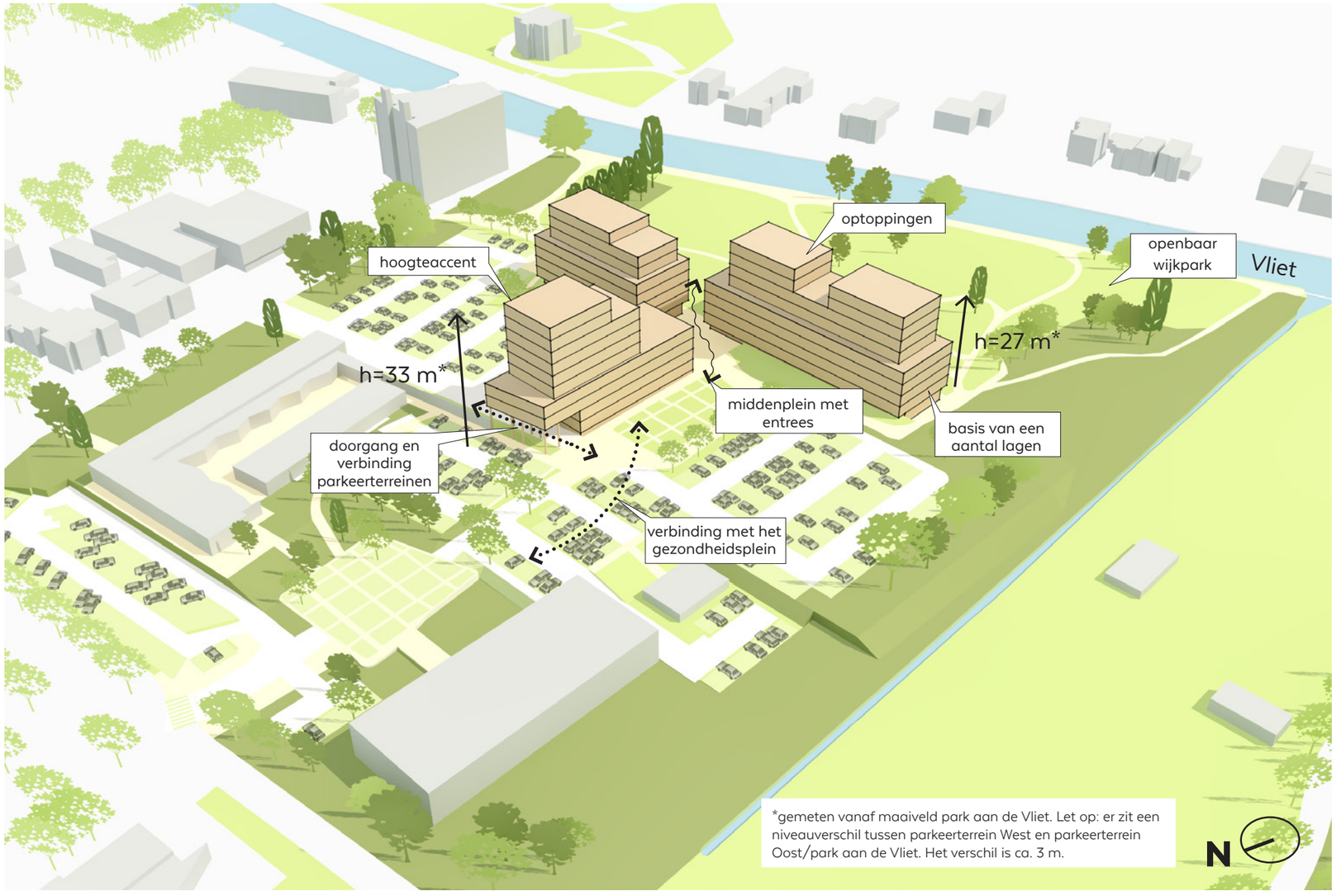
	BVO	GBO
Woon-Werken	3.200	2.300
Wonen	13.600	9.800
Fietsparkeren	600	500
Ondersteunend niet-wonen	800	700
Totaal	**18.200**	**13.300**

Wonen	Aantal woningen	m2 GBO / won.
Totaal ca.	132	91

Zicht vanaf de Vliet

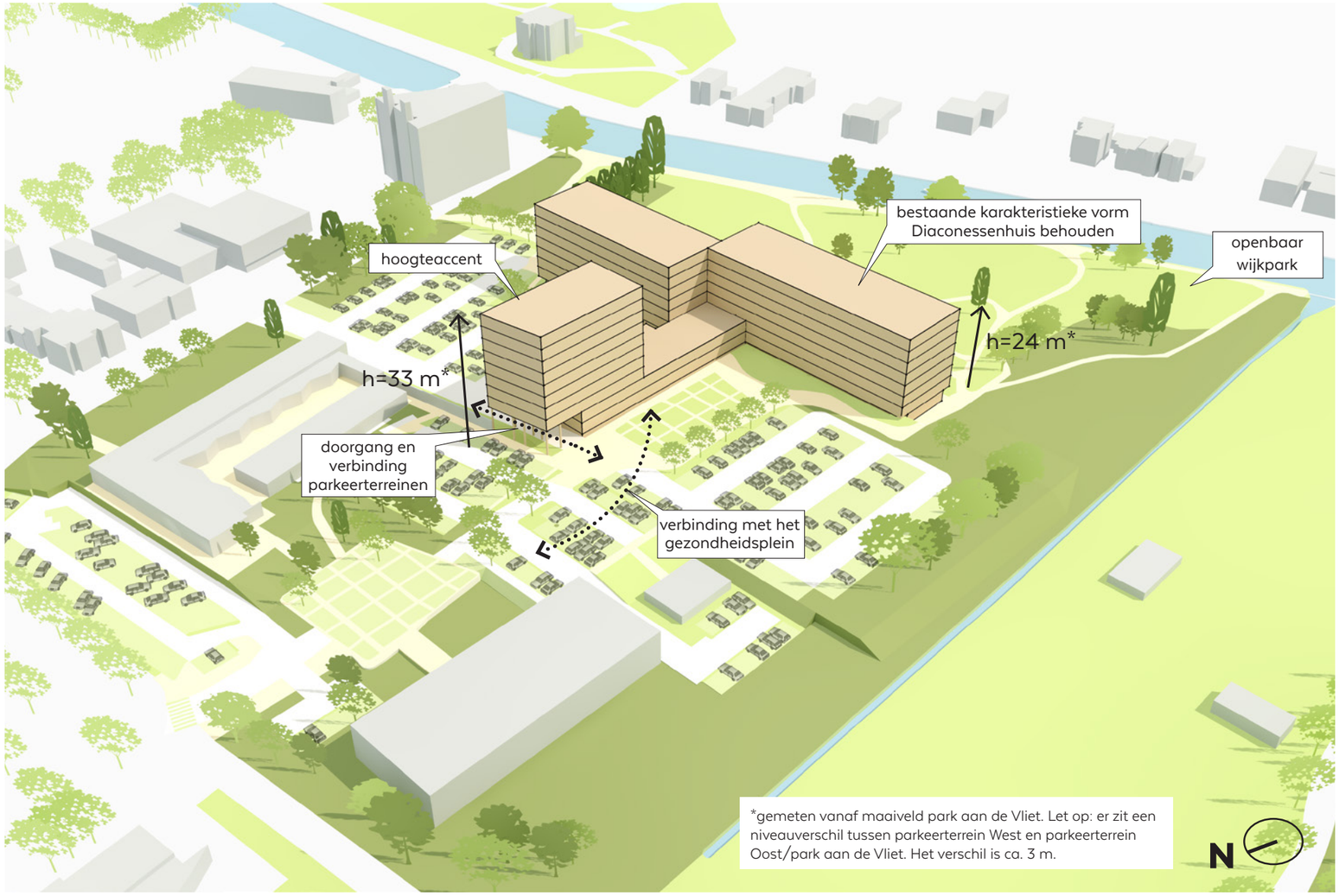






*gemeten vanaf maaiveld park aan de Vliet. Let op: er zit een niveauverschil tussen parkeerterrein West en parkeerterrein Oost/park aan de Vliet. Het verschil is ca. 3 m.





*gemeten vanaf maaiveld park aan de Vliet. Let op: er zit een niveauverschil tussen parkeerterrein West en parkeerterrein Oost/park aan de Vliet. Het verschil is ca. 3 m.





Zicht vanaf de Vliet



5. ‘Vliet zicht’

Meters en aantallen (indicatief)

	BVO	GBO
Woon-Werken	3.600	2.600
Wonen	17.100	12.300
Fietsparkeren	900	800
Ondersteunend niet-wonen	1.000	900
Totaal	**22.600**	**16.600**

Wonen	Aantal woningen	m2 GBO / won.
Totaal ca.	164	91

Disclaimer

Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright verbonden. De getoonde beelden zijn indicatief en gelden als referentie. Aan deze project brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Reinier de Graaf

deMANNEN vanSCHUIM
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE

Nadorp Bedrijfsmakelaars

Colofon

Concept Kavelambitie
Diaconessenhuis locatie / Voorburg
November 2022

Deze studie is gemaakt door De Mannen van Schuim en Nadorp bedrijfsmakelaars in opdracht van Reinier de Graaf:

De Mannen van Schuim:
Niels de Vries Humèl
Thomas Verbrugh
Burgemeester van Karnebeeklaan 6
2585 BB DEN HAAG
+31 (0)70-219 0110
info@demannenvanschuim.nl

Nadorp Bedrijfsmakelaars
Stephan C. Brenninkmeijer
Verlengde Tolweg 2A,
2517 JV Den Haag
+31 (0)70 - 375 75 75
stephan@nadorp.nl