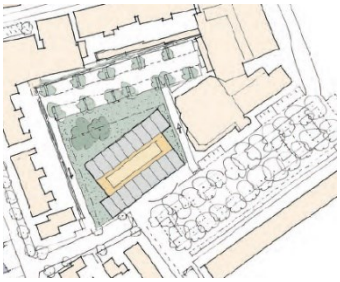
Het ruimtelijk kader (en beeldkwaliteitsrichtlijnen)

Architect en stedenbouwkundige Tako Postma heeft op 28 september 2023 de opdracht gekregen om een ruimtelijk kader op te stellen voor de locatie. Om een evenwichtige stedenbouwkundige invulling te borgen wordt middels een ruimtelijk kader vastgelegd wat de ruimtelijke randvoorwaarden van deze herontwikkeling zijn.

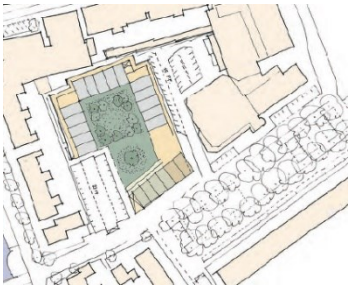
Door dit ruimtelijk kader vast te stellen geeft de gemeente duidelijkheid waar het bouwplan aan moet voldoen. Omwonenden en andere belanghebbenden weten tevens tijdig wat zij kunnen verwachten. Het ruimtelijk kader biedt WMD daarnaast de nodige flexibiliteit om op meerdere manieren invulling te geven aan een bouwplan.

Tako Postma heeft in eerste instantie negen modellen opgesteld voor een ruimtelijk kader, allen gebaseerd op het bovengenoemde programma. Na consultaties met de gemeente en Wonen Midden-Delfland bleven drie modellen over, die voor zowel WMD als de gemeente voldoende realistisch/haalbaar zijn.

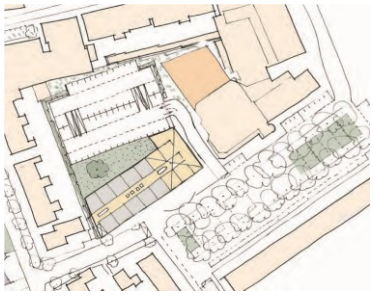
Met deze drie modellen is de gemeente aan de slag gegaan voor o.a. participatie met de direct omwonenden en andere direct belanghebbenden. De modellen zijn tevens besproken in de raadsinformatiebijeenkomst (16 april 2024):



A



B



C

A. Een standaard gebouw in drie lagen aan het plein met een atrium en met groen/parkeren aan de achterzijde
B. Een terugliggend gebouw in twee lagen met een binnentuin
C. Een trappende bebouwing tot vier bouwlagen met een grote parkeervoorziening aan de achterzijde, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de artsenpraktijk als aanbouw aan het bestaande zorggebouw uit te voeren

Na de participatie en informatiebijeenkomst is een weging gemaakt en is in kaart gebracht welke de eisen en wensen voor de locatie meegenomen dienden te worden in het ruimtelijk kader. Dit heeft geresulteerd in het kader dat nu ter vaststelling voorligt. Het kader bestaat uit twee delen:

In deel I worden met een randvoorwaardenkaart de volgende aspecten vastgelegd:
- rooilijnen en de afstanden van bebouwing tot nabij omwonenden
- de maximale bouwhoogten
- oriëntatie van bebouwing
- hoeveelheid tuin/groen
- parkeren wordt op eigen terrein opgelost

Deel II van het ruimtelijke kader omvat beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de nieuwe bebouwing en openbare ruimte, alsmede uitgangspunten voor duurzaamheid. Deze geven de architect mee wat wenselijk is op het gebied van massa, uitstraling, verschijningsvorm en materiaalgebruik. Deze richtlijnen zullen bij de welstandsbeoordeling van het bouwplan meegenomen worden.





Referentie-beelden architectuur

Participatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is participatie van groot belang. Nieuwbouw heeft invloed op haar omgeving en belanghebbenden moeten mee kunnen praten en gehoord worden bij de totstandkoming hiervan. Voorliggend kader is actief geparticipeerd met omwonenden. Tijdens het opstellen van het document heeft één participatie- en één informatieavond plaatsgevonden.

<u>Informele raadsbijeenkomst</u>
Op 16 april jl. heeft er een informele raadsbijeenkomst plaatsgevonden. De raadsleden hebben een presentatie gekregen omtrent de drie modellen en hen is gevraagd (verdeeld in drie groepen) welk model hun voorkeur heeft.
Zonder een formele status aan de keuze te geven, sprake een meerderheid van de raadsleden in voorkeur uit voor model B.

<u>Participatieavond</u>
De eerste bewonersavond (17 april 2024) was een besloten bijeenkomst waarbij specifiek de direct omwonenden en andere direct belanghebbenden waren uitgenodigd. Zij hebben hun reacties kunnen geven op de drie modellen. Na deze input is model C afgevallen (te groot programma) en waren de reacties het meest positief over model B, maar wel met enkele kantlijnen.
Op basis van deze input het stedenbouwkundig kader nader uitgewerkt en stuurt met enige flexibiliteit aan op model B. Het verslag van deze avond is onderdeel van het kader.

<u>Informatieavond</u>
Tijdens de tweede bewonersavond (13 juni 2024) is gepresenteerd waartoe de input heeft geresulteerd: In een kader op basis van model B met een paar aanpassingen. De avond was openbaar voor alle geïnteresseerden in Den Hoorn. De verslaglegging van deze avond is als bijlage toegevoegd.