Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijk kader Sonneruyter

vastgesteld: 1 oktober 2013

Vastgesteld in de raadsvergadering van 1 oktober 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	De locatie en zijn omgeving	5
3.	Beleidskaders	7
4.	Analyse	10
5.	Ruimtelijk kader	18
	Samenvatting	22
	Bijlage	24

Hoofdstuk 1
1. Inleiding

Inleiding

Sonnenburgh is in 1965 gebouwd en in 1982 gerenoveerd. Er is toen ook door Vidomes een nieuwe vleugel aan het gebouw toegevoegd (= Nieuw Heeswijk). Het totale complex heet 'WZH de Sonneruyter', in het vervolg 'de Sonneruyter' genoemd. Net als andere zorgcomplexen in Nederland, heeft de Sonneruyter te maken met de transformatie van een traditioneel verzorgingshuis naar een woonzorgcentrum. Binnen dit nieuwe concept worden verschillende vormen van wonen en zorg aangeboden. Dit nieuwe zorgconcept wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg ondersteund.

Omdat de transformatie niet binnen het huidige gebouw te realiseren is, heeft de Sonneruyter plannen voor gedeeltelijke sloop en uitbreiding. Om de herontwikkeling in goede banen te leiden, is het van belang ruimtelijke en functionele uitgangspunten te formuleren, zodat de nieuwe bebouwing uiteindelijk goed in zijn omgeving past. In 2003 is hiertoe door de gemeente een ruimtelijk kader opgesteld. Hierin werd uitgegaan van het verleggen van de gasleiding welke zich onder het terrein van de Sonneruyter bevindt. Inmiddels is vast komen te staan dat de gasleiding niet verplaatst zal worden. De bouwopgave wijzigt hierdoor. In dit kader zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de locatie opnieuw tegen het licht gehouden en in dit ruimtelijk kader verwoord.

Opgave

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van een deel van deze locatie tot een modern woonzorgcentrum. Daarnaast vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan wat uiteindelijk het wettelijk kader is waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de locatie met zijn omgeving beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders worden omschreven. Hierin wordt o.a. het beleid van de gemeente beschreven, waarbinnen het project ontwikkeld moet worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de locatie op voor de nieuwbouw relevante onderdelen geanalyseerd.

In hoofdstuk 5 wordt tot slot, op basis van de analyse uit de voorafgaande hoofdstukken, het ruimtelijk kader voor de locatie geschetst met de daarbij horende uitgangspunten en criteria waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

▲ De locatie

Hoofdstuk 2
2. De locatie en zijn omgeving

Ligging in groter verband

De locatie Sonnenburgh ligt ten zuidwesten van Park Sonnenburgh op korte afstand van de Utrechtsebaan. Aan de overige drie zijden grenst de locatie (op een enkele uitzondering na) aan achtertuinen van particuliere woningen. Één kop van het gebouw 'Nieuw Heeswijk' is tot slot gelegen aan het Westeinde.

De lijn Westeinde - Herenstraat - Oosteinde is te beschouwen als dorpslint met cultuurhistorische waarde, tot stand gekomen op de strandwal die zich uitstrekt van Voorschoten tot Rijswijk. Het lint rijgt een aantal karakteristieke vooroorlogse ontwikkelingsperiodes van Voorburg aaneen. Het resultaat is een mix van statige herenhuizen, herbergen, dorpskernbebouwing, voormalige buitenplaatsen, enkele boerderijen, landarbeiderswoningen en planmatige villaparkbebouwing. De afwezigheid van doorgaand verkeer ondersteunt het aantrekkelijke residentiële karakter.

Aan de andere zijde ligt de Prinses Mariannelaan. Ook dit is een historische lijn en is, mede door zijn verkeersintensievere karakter en meer geschakelde woningbouw, stedelijker van aard.

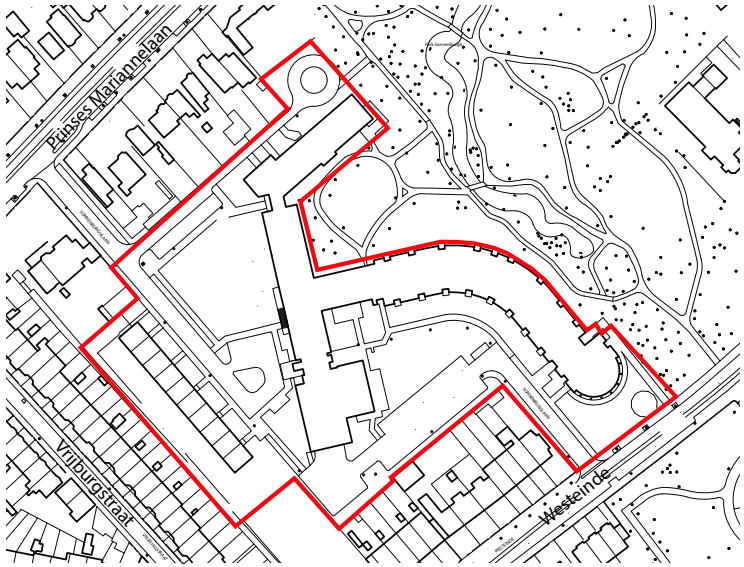
Het stratenpatroon en daarmee de ruimte-massa opzet in de omgeving heeft hoofdzakelijk een orthogonale opzet. De Laan van Middenburg doorbreekt deze opzet. Daarnaast onttrekken ook de gebouwen van de Sonneruyter zich aan dit stramien; de huidige opzet van de bebouwing onttrekt zich als het ware aan de stedenbouwkundige opzet in de omgeving en oriënteert zich meer op park Sonnenburgh met zijn landschapsstijl.

Tot slot ligt de locatie hemelsbreed op zo'n 200 meter van de Vliet en op ca. 400 meter van Oud-Voorburg.

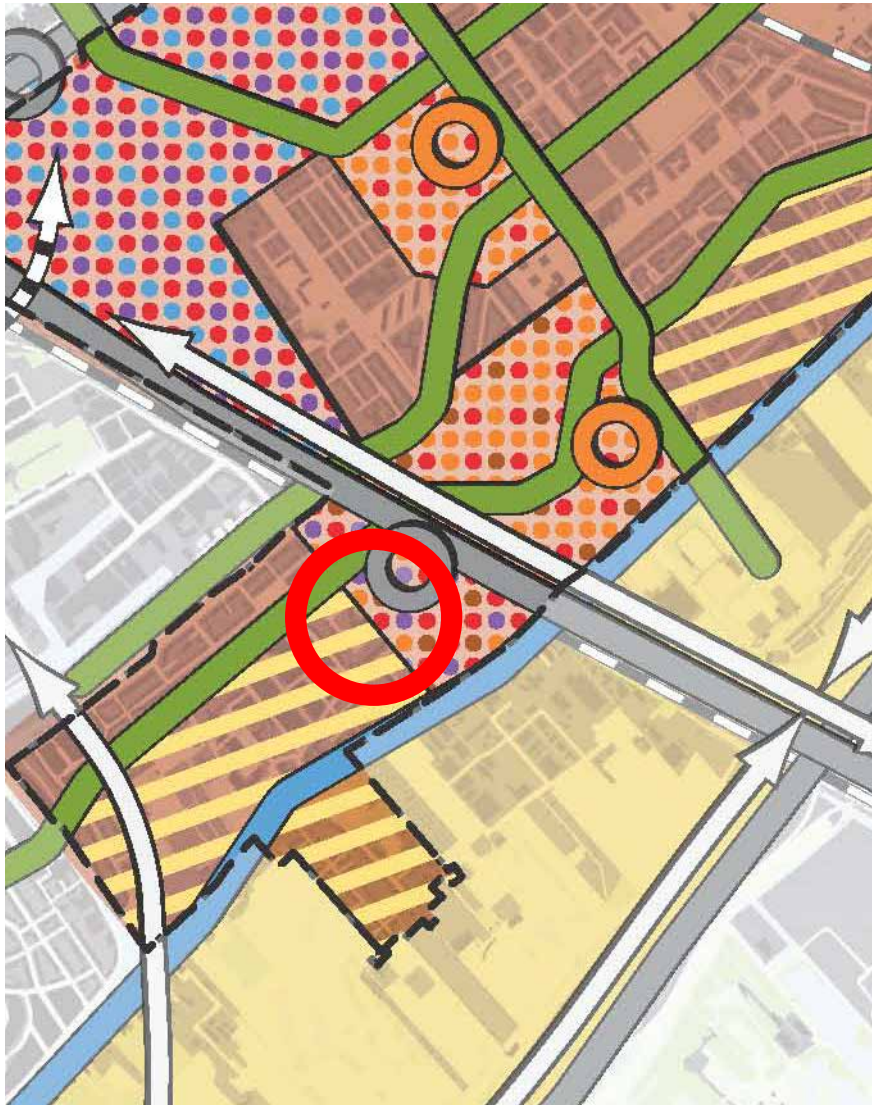
Plangebied

De hoofdentree van het complex ligt aan de westzijde aan de Sonnenburghlaan. Deze weg is aangesloten op de Prinses Mariannelaan en het Westeinde. Halverwege is een knip gemaakt, waardoor doorgaand verkeer tussen het Westeinde en de Prinses Mariannelaan onmogelijk is. Langs de Sonnenburghlaan wordt het parkeren opgelost.

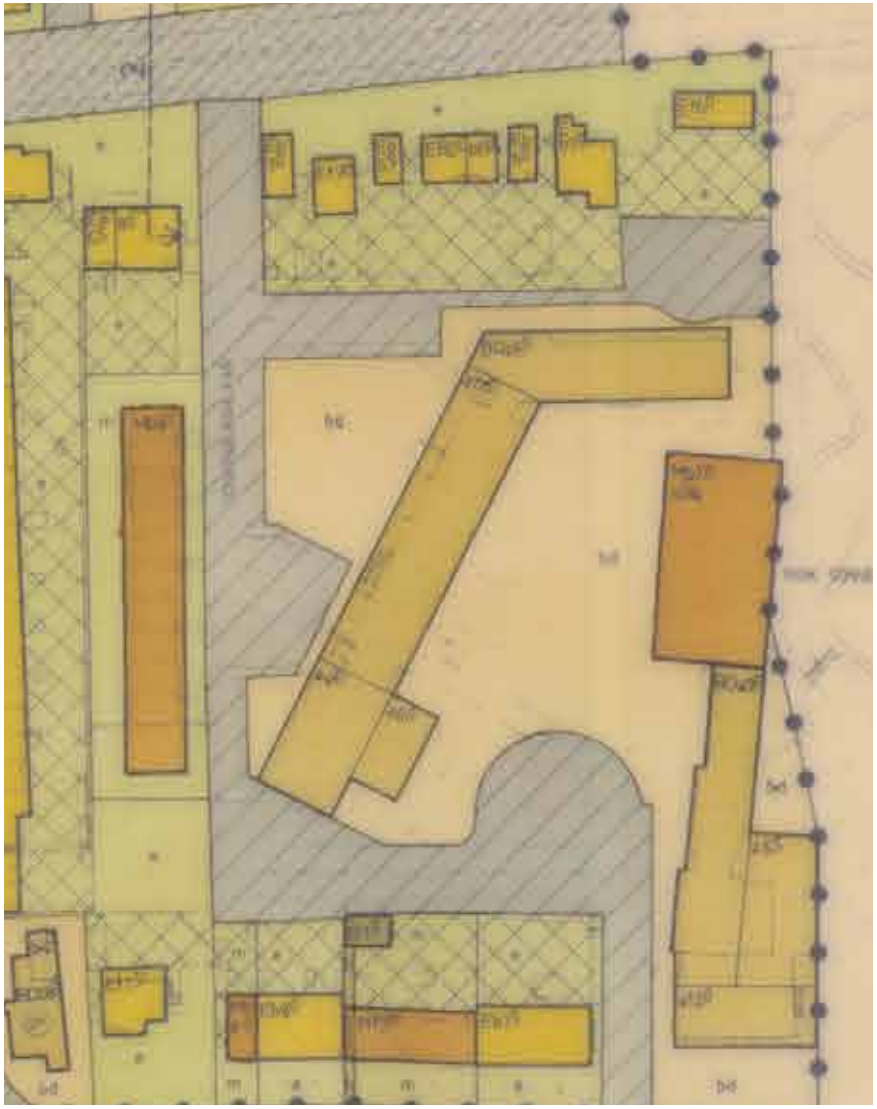
Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan park Sonnenburgh. Dit park heeft een status als Rijksmonument. Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevolle zone die ook intensief gebruikt wordt. Van de ligging van dit park dient geprofiteerd te worden, maar deze ligging schept ook een verantwoordelijkheid. De opzet van het gebouw en zijn architectuur dienen het park te ondersteunen.



▲ Het plangebied



▲ Uitsnede uit de herijking structuurvisie 2012 met het plangebied binnen de rode cirkel



▲ Uitsnede uit het bestemmingsplan 'West'

3. Beleidskaders

Hoofdstuk 3

De belangrijkste beleidskaders worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is geformuleerd in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen. Centraal uitgangspunt is het realiseren van een groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de vaststelling van de structuurvisie is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken.

In 2012 heeft de eerste herijking plaatsgevonden. De herijking vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten zijn vertaald naar drie pijlers:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied Sonnenburgh valt binnen het zogenaamde ‘Stedelijk Gebied’ en de ‘Vlietzone’. Daarnaast behoort het oostelijk deel van de locatie tot het ‘gebied Oud-Voorburg’ en grenst de locatie aan de dubbele structuur van ‘het historisch lint’ (de Prinses Mariannelaan en het Westeinde). De belangrijkste aspecten die uit de Herijking Structuurvisie naar voren komen voor deze locatie, zijn:

- Faciliteren van 5% groei van de bevolking;
- Behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus en toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- Verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken;
- Versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen.

In het uitvoeringsprogramma horend bij de Structuurvisie staat de voorbereiding van het project Sonneruyter gepland op de korte termijn (2012-2015) en de uitvoering op de middellange termijn (2015-2025).

Het bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan ‘West’, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Voorburg. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 29 november 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland bij besluit van 17 juli 1990. Voor het plangebied gelden op dit moment de bestemmingen ’Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein’, ‘Meergezinshuizen met bijbehorend terrein’ en ‘Overige verkeersruimte’.

In 2002 werd het gebouw Nieuw Heeswijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het daarnaast gelegen gebouw Sonnenburgh uit 1965 bleef gehandhaafd. Een artikel-19 procedure vormde de planologische juridische basis voor deze ontwikkeling, aangezien het vigerend bestemmingsplan niet toerijkend was. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling anno 2013 is het bestemmingsplan uit 1989 niet meer bruikbaar. Voor de planologische juridische verankering is een afzonderlijke procedure noodzakelijk. In dit geval middels een (postzegel) bestemmingsplan.

Monumentenwet 1988

Park Sonnenburgh is, als onderdeel van de historische buitenplaats Middenburg, aangewezen als rijksmonument in het kader van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bij bepaalde werkzaamheden aan het monument sprake is van een vergunningsplicht in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Daarnaast is het park in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland aangewezen als Landgoedbiotoop en zal ook als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Voorburg-West. Via het bestemmingsplan vindt regulering plaats bij nieuwe ontwikkelingen in de aangewezen biotopen. Doel van deze bescherming is om de cultuurhistorische waarden van het park in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Groenstructuurplan *Buitengewoon Groen* + uitvoeringsprogramma

De gemeente wil een aantrekkelijke groene woonstad zijn. Daarom is het van belang om zorgvuldig met bestaand groen om te gaan. Voor deze locatie betreft het dan met name Park Sonnenburgh en een aantal forse bomen binnen en grenzend aan het plangebied. Daarnaast wordt het groen in deze wijk gekenmerkt door de vele particuliere voortuinen. Tot slot stelt het groenstructuurplan dat er voor ieder project een zogenaamde 'groene paragraaf' geschreven moet worden waarin onder andere aangegeven wordt hoe met het bestaande groen omgegaan wordt, hoe eventueel te verwijderen groen gecompenseerd wordt en op welke wijze het groen onderdeel is van zijn grotere omgeving.

Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke Parkeernota uit 2005. In de nota wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen en parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de wijze van berekenen is hierin opgenomen.

Twee uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving en dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernomen (2012). In het overzicht in de bijlage zijn de voor dit plan relevante normen opgenomen.

Uitgangspunt van de gemeente is om de gemiddelde norm te gebruiken. Alleen met een goede onderbouwing kan de gemeente besluiten om op het minimum of maximum te gaan zitten. Hiertoe zal de ontwikkelaar een helder onderbouwde aanvraag moeten indienen.

Omdat er gesloopt wordt, waardoor programma (en daaraan gerelateerde parkeerplaatsen) verdwijnt, maar ook bebouwing blijft staan, zal er een parkeerbalans gemaakt moeten worden voor het gehele complex. Hierin moet het totale programma (nieuwbouw, te handhaven bouw en bestaand bewonersparkeren uit de omgeving) met zijn parkeernorm vermeld staan. Vervolgens moet vermeld worden hoe en waar de betreffende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Woonvisie 2020

De hoofddoelstelling van de WOONvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare) groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een beperkte groei en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke bewoner van Leidschendam-Voorburg. De wijk Voorburg-West is in de WOONvisie 2020 aangemerkt als een vooroorlogs grondgebonden woongebied, met als gewenst woonmilieu "groenstedelijk tuinstad".

Voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten zijn begin 2012 door de Raad de volgende criteria voor beïnvloeding van de woningmarkt geformuleerd:

1. Kwantiteit en woningtype: het aantal geplande woningen substantieel beperken en waar mogelijk het woningbouwprogramma met appartementen ombuigen tot eengezinswoningen;
2. Kwaliteit: het heroverwegen van woningbouwprojecten, waarin onvoldoende wordt voldaan aan de kwaliteit in termen van aanpasbaar en duurzaam bouwen in het licht van de gemeentelijke doelstelling tot het streven naar en verbeteren waar mogelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad en het vastgestelde stedelijke vernieuwingsprogramma;
3. Prijsklasse: prioritering van woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector en toetsing aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw en mogelijke financiering van de sociale component;
4. Doorstroming: voorrang verlenen aan woningbouw die de doorstroming bevordert;
5. Fasering in tijd: de woningbouwplannen op potentiële woningbouwlocaties op grond van de Herijkte Structuurvisie 2010-2040 faseren in tijd;
6. Woonomgeving: het investeren in de openbare ruimte in het licht van het behouden c.q. verbeteren van de aantrekkelijke groene woonomgeving in de gemeente bij woningbouw.

Raadsmotie 30% sociale woningbouw

Op 26 april 2011 is een motie aangenomen waarin gesteld wordt dat bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, de 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt genomen moet worden en dat er een uitspraak gedaan moet worden over de mogelijke financiering van de sociale component.

Overige beleidsdocumenten

De volgende beleidsdocumenten en wetgeving worden hier niet nader beschreven maar zijn ook van toepassing:

- Wet geluidhinder
- Besluit gevoelige bestemmingen
- Wet Milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Bouwbesluit
- Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland
- Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland
- Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015
- GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planvorming
- Herijking woningbouwprogramma 2012
- Aangepaste Welstandsnota (2011)
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007-2015
- Nota ‘Het Bodemarchief ontrafeld’
- Gemeentelijk bodembeleid
- Klimaatplan 2009-2020
- Handboek Duidelijkheid op Straat
- Handboek Beheer openbare ruimte

Hoofdstuk 4
4. Analyse

Archeologie

Het plangebied heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de Gemeente Leidschendam-Voorburg een hoge archeologische verwachting, categorie 5. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoringen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm. beneden maaiveld. Het archeologisch onderzoek kan beginnen met een bureauonderzoek en enkele controleboringen. Als het bureauonderzoek de hoge archeologische verwachting bevestigt en uit het booronderzoek blijkt dat er archeologisch relevante grondlagen in de bodem aanwezig zijn, zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, eventueel nog gevolgd door een opgraving.

Eerder uitgevoerd onderzoek
In opdracht van WoonInvest heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2007 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van verzorgingstehuis Sonnenburgh. Tijdens dat onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied een recente ophogingslaag aanwezig is van circa 1 m. dik. Hieronder bevindt zich mogelijk nog een oude archeologische laag en/of akkerlaag. Op basis van de datering van de aangetroffen aardewerkscherven kunnen er vindplaatsen verwacht worden van het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. Mogelijk is er onder deze archeologische laag nog een tweede vondstniveau op 2,10 m. beneden maaiveld. Door de aanwezigheid van de bebouwing, kabels en leidingen en saneringen is de verstoring van de bodemopbouw plaatselijk zeer groot.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek werd door RAAP geadviseerd in het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. In het westelijke deel van het plangebied werd geadviseerd de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard en omvang van archeologische vindplaatsen nader vast te stellen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Omdat het nu voorliggende plan veranderd is ten opzichte van het plan uit 2007 en het gemeentelijke archeologische beleid gewijzigd is, dient onderzocht te worden of het advies van RAAP uit 2007 nog valide is.

(Cultuur)historische analyse

Het aangrenzende park Sonnenburgh/Middenburgh verwijst naar de historische buitenplaats die hier was gelegen en gaat terug tot de 17e eeuw. In 1657 werd de buitenplaats Middenburg gesticht. De buitenplaats werd voorzien van een aangelegde tuin, maar deze beperkte zich hoofdzakelijk tot het erf tussen de Vliet en oude Voorweg (Westeinde). De overzijde van het Westeinde werd gebruikt voor agrarische doeleinden. In 1869 werd de oude buitenplaats met bijgebouwen gesloopt en vervangen door een nieuw buiten. In het begin van de 20e eeuw werd het park rond de buitenplaats en aan de overzijde van het Westeinde heringericht. Deze werd door de architect A.C. Poortman in Engelse landschapsstijl ontworpen. Dit park Sonnenburgh draagt de naam van een oude buitenplaats die hiernaast heeft gelegen.

Het complex de Sonneruyter bestaat uit een ouder deel uit 1965 en een nieuw gedeelte uit 1982. Het oude (te slopen) gedeelte is een onderdeel van het gemeentelijk wederopbouwerfgoed, maar heeft verder geen bijzondere status.

Ruimtelijke analyse

In de huidige situatie, waarbij het hoofdgebouw gedraaid ligt, onttrekt de bebouwing van de Sonneruyter zich aan de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit wordt versterkt door zijn ligging aan achtertuinen en de knip in de Sonnenburghlaan, waardoor deze straat gedegradeerd wordt tot twee doodlopende ‘inprikkers’, voornamelijk bedoeld om het parkeren op te lossen.

De locatie grenst aan Park Sonnenburgh. Aan de noordzijde van de locatie loopt dit park vrijwel naadloos over in het groen rondom het gebouw. Het gebouw komt daardoor aan het park te liggen. De twee aan de Sonnenburghlaan grenzende buitenruimtes zijn meer als plantsoen ingericht en sluiten nauwelijks aan op het park. Dit wordt ook mede veroorzaakt door de grote hoeveelheid parkeren langs deze twee gebieden.

De vleugel van het gebouw die blijft staan, kenmerkt zich door zijn gebogen vorm van vier lagen met een hoogteaccent van acht lagen aan het Westeinde. De gevel heeft een verticale geleding met een ‘horizontale’ topverdieping. Door deze opbouw heeft geen van beide geledingen de overhand. Het te slopen hoofdgebouw heeft nadrukkelijk een horizontale geleding.

Voor de vleugel die blijft staan, is het uitzicht vanuit de appartementen belangrijk; enerzijds vanwege het feit dat de bewoners over het algemeen veel thuis zijn, anderzijds omdat de appartementen eenzijdig georiënteerd zijn. Het is ook van belang dat er enige levendigheid te zien is. Aan de zuid- en westzijde van het gebouw dienen de woonkamers daarom vrij zicht te hebben tot aan de openbare weg. Ter hoogte van de slaapkamers kan dit vrije zicht minder zijn.

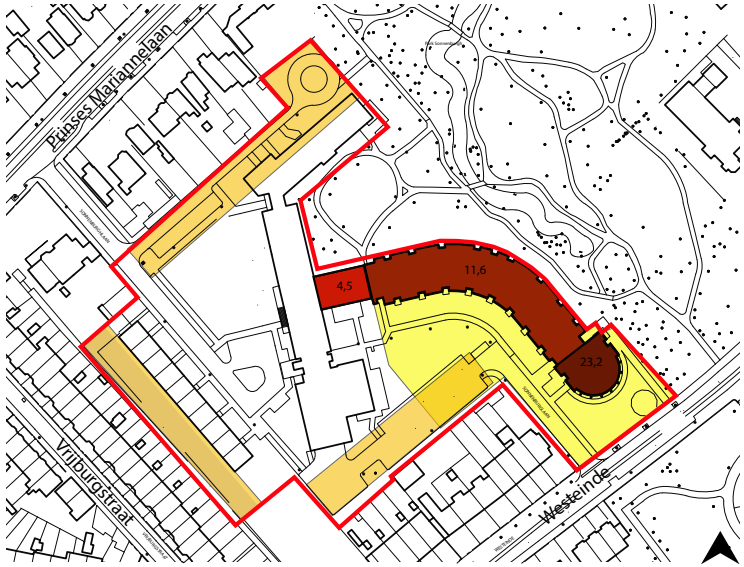
Om voldoende ruimte te creëren voor de woningen aan de Vrijburgstraat dient de gevel 'achter' de Vrijburgstraat gemiddeld minimaal 11,5 meter uit de sloot te liggen. Dit is vergelijkbaar met de rooilijn van het voormalige gebouw dat hier stond. Achter de Prinses Mariannelaan dient een ontsluiting aan de achterkant van de woningen gehandhaafd te blijven. De bebouwingsgrens ligt hier daarom 15,5 meter uit de kavelgrens van de woningen. Aan de zijde van het Westeinde wordt ook 15,5 m. gehanteerd, gerekend vanuit de te realiseren 3 meter brede groenzone (zie ook onder groen). 15,5 m. is de minimale breedte om een weg met aan beide zijden haaksparkeren te kunnen realiseren.

Groen

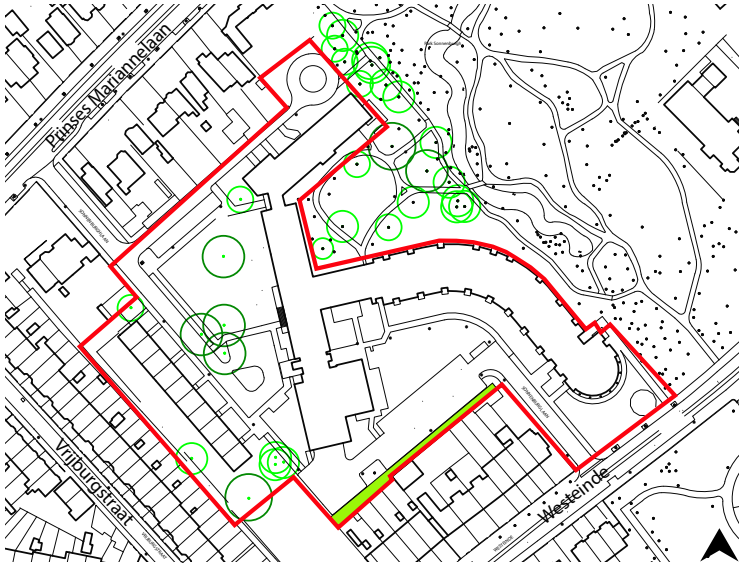
De locatie grenst aan het Park Sonnenburgh, een aantrekkelijk park in een van oorsprong Engelse landschapsstijl met de status van Rijksmonument en provinciaal landgoedbiotoop. Een deel van de bewoners van het huidige complex heeft een mooi, aantrekkelijk, groen uitzicht op dit park. Daarnaast heeft men met dit park en het historische centrum van Voorburg op zeer korte afstand, de keus om een wandeling te maken door een groene omgeving of een stedelijke omgeving. Ook vanuit de omgeving moet dit park goed toegankelijk blijven. Op de tekening op de volgende pagina zijn d.m.v. rode stippellijnen de wenselijke toegangen tot het park weergegeven.

'Groen' heeft over het algemeen een positief effect op de mens. Het is daarom van belang om de ligging aan het Park Sonnenburgh optimaal te benutten. Het is wenselijk om het groen van het park 'naar binnen te trekken', zodat er een diffuse overgang ontstaat tussen gebouw en park, waarbij mensen, zodra ze het gebouw verlaten, zich meteen in het park wanen. Hier dient zowel in de stedenbouwkundige fase als bij het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte aandacht aan besteed te worden.

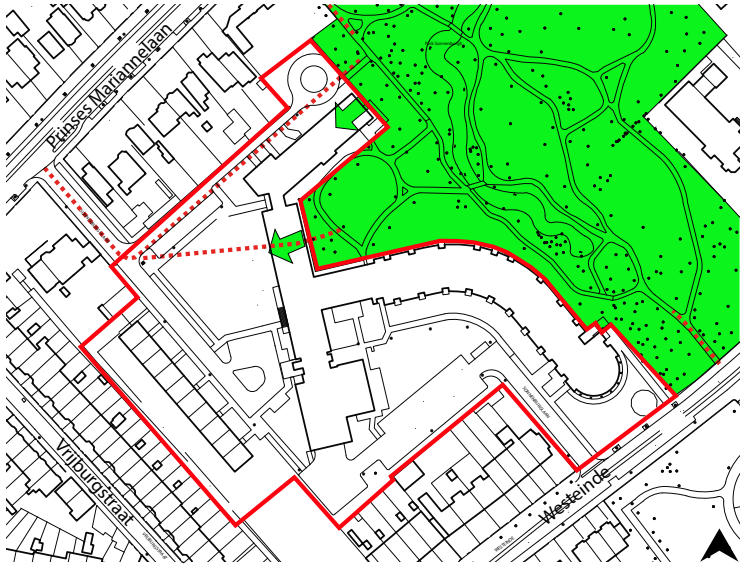
▲ De bestaande situatie met de bebouwingshoogte in meters



▲ Uitzicht van de te handhaven bebouwing en 'niet te bebouwen zones' i.v.m. de omliggende woningen



▲ Waardevolle bomen binnen en grenzend aan de locatie en de te handhaven groenstrook



▲ De begrenzing van het Rijksmonument met de gewenste uitbreidingsrichting en routes ernaar toe

Op naastgelegen tekening staan de waardevolle bomen ingetekend binnen de projectgrenzen. Er staan een aantal waardevolle bomen in het plangebied. Maar ook staan er een aantal er net buiten, waarvan hun kroon tot over de projectgrens reikt. Deze bomen zijn dermate waardevol dat zij behouden dienen te blijven. Als dit niet kan, dienen ze verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving.

Aan de zijde van het Westeinde ligt één woning aan de Sonnenburghlaan, grenzend aan het openbaar gebied. Het is wenselijk dat hier een buffer behouden blijft tussen de betreffende woning en het parkeren. Daartoe dient de bestaande groenstrook van 3 meter gehandhaafd te blijven.

Verkeer

Parkeren

Thans zijn er in de Sonnenburghlaan 88 parkeerplaatsen gelegen, zowel in haaksparkeervakken als door middel van langsparkeren langs het trottoir. Deze parkeerplaatsen worden naast bewoners en medewerkers van het complex ook door bewoners uit de omgeving gebruikt. Een relatief groot deel van de parkeerplaatsen is toegewezen aan een specifieke auto (parkeerplaatsen op kenteken). Hierdoor is ‘dubbelgebruik’ niet mogelijk wat de capaciteit van het parkeerterrein beperkt.

Na sloop/nieuwbouw zullen de parkeerplaatsen van de te behouden bebouwing, het parkeren van de bewoners uit de buurt en het parkeren voor de nieuwbouw, teruggebracht/gerealiseerd moeten worden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen (2012). Voor een verzorgingshuis geldt dat 60% van de opgelegde parkeernorm ten behoeve van bezoekers is. Het plan dient er dus rekening mee te houden dat dit deel goed toegankelijk is voor bezoekers. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met extra ruime parkeervakken aangezien er veel mindervalide bewoners verwacht worden. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost wordt.

Fietsparkeren

Bij het bouwplan dienen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor werknemers, bewoners en bezoekers. Dit dient op eigen terrein opgelost te worden, zodat het bouwplan niet leidt tot veel extra geparkeerde fietsen in de openbare ruimte rondom het plangebied. In de nota Parkeernormen (2012) zijn voor diverse functies fietsparkeernormen opgenomen, echter niet voor verzorgingstehuizen. In eerdere richtlijnen wordt voor verpleeg-/verzorgingstehuizen een fietsparkeercapaciteit van 5 tot 15 per 100 bedden voorgeschreven.

Laden en lossen
De locatie is aan drie zijden gelegen aan achterkanten van bestaande woningen. Dit is voor deze woningen 'de stille zijde' van de woning. Het is derhalve van groot belang dat het laden en lossen niet tot overlast leidt. Vaak vindt het laden en lossen vroeg in de ochtend plaats en blijven motoren draaien in verband met de noodzakelijke koeling van de vrachtwagen/ trailer. Hier dient derhalve extra aandacht aan besteed te worden. Er moet aangetoond worden dat de betreffende laad- en loslocatie niet tot (geluids) overlast voor de buurt leidt.

Woningbouw

In de gemeente is behoefte aan meer duurzame en levensloopbestendige woningen, een groene kwaliteit van de woonomgeving en een toegankelijke openbare ruimte voor ouderen en gehandicapten.

De WOONvisie stelt dat voor de doelgroep 'ouderen' de kwaliteit van de woning en woonomgeving voorop staat. Ook het beter toegankelijk maken van voorzieningen en een meer samenhangend woon- en zorgaanbod hoort hierbij. Er moet ruimte zijn voor nieuwe, flexibele combinaties van wonen en zorg. Voor de zelfstandige woningen is het uitgangspunt dat generiek binnen de gemeente 30% in de sociale sector wordt gerealiseerd. Daarnaast dient er te worden gestreefd naar het behalen van het certificaat 'Woonkeur' en het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

De conclusie uit de woningmarktmonitor 2012 is dat er bij de nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om ruimschoots aan de doelstelling van het Coalitieakkoord 2010-2014 te voldoen, en wel het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ook bestaat het woningbestand in de gemeente voor ca. 50.% uit sociale woningbouw (koop en huur).

De woonzorgeenheden die in het woonzorgcentrum gerealiseerd zullen worden voldoen niet aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen en worden dus niet meegeteld in de berekening van 30% sociale woningbouw, maar het betreft wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm ten behoeve van ouderen met een grote zorgbehoefte.

Milieu

Bodem
Ter plaatse van 'Sonnenburgh' zijn in de periode 1994 t/m 2007 diverse bodemonderzoeken en enkele saneringen uitgevoerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat de grond ten noordoosten van nummer 4 plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan koper bevat. De bodem ter plaatse van de ondergrondse olie-water afscheider bevat een matig verhoogd gehalte aan olie. Voor het overige terrein rondom het verzorgingstehuis bevat de grond geen of licht verhoogde gehalten. Een nader onderzoek naar de mate en omvang van de koper en olieverontreiniging werd destijds aanbevolen.

Wegens de ouderdom van de rapporten (ouder dan 4 jaar) en omdat de rapporten niet voldoen aan de huidige normen, is een nieuw verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de Arbo-wet is het bodemonderzoek ook noodzakelijk.

Water
Waterkwantiteit
Indien er sprake is van herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, zoals hier het geval is, dient waar mogelijk de bergingscapaciteit vergroot te worden. Voor het plangebied Sonnenburgh geldt dat minimaal voor de toename aan verharding, extra waterberging gerealiseerd moet worden. Voor elke 100 m2 toename aan verharding dient 5,4 m2 (5,4% van het verhard oppervlak) aan compenserend water gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk op eigen terrein. Ook alternatieve waterberging is toegestaan, bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding onder parkeerterreinen. Voor een eventueel overleg over de mogelijkheden dient met het Hoogheemraadschap van Delfland contact opgenomen te worden.

Waterkwaliteit
Daar waar er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Hiertoe is bij nieuwbouw het afkoppelen van schoon hemelwater verplicht. Daarnaast dient, om te zorgen dat schoon hemelwater ook schoon blijft, rekening gehouden te worden met de keuze van bouwmaterialen.

Grondwater
Het maaiveld van het plangebied varieert van circa NAP 0,60 meter tot NAP 0,68 meter. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen NAP -0,57 en NAP -0,19 m. Dit betekent dat het grondwaterpeil varieert van 0,79 m. tot 1,25 m. onder maaiveld. Dit voldoet aan de gemeentelijke streefwaarde van een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm. voor de gebiedsfunctie 'wonen en werken'.

Geluid
Het plan betreft de (ver)bouw van geluidsgevoelige functies die zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszones (onderzoeksgebieden) van de spoorlijn Den Haag - Utrecht, Rijksweg A12, de Prinses Mariannelaan en de Sonnenburghlaan. Voor het plan dient derhalve onderzocht te worden in hoeverre de geluidsbelasting (na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor spoorweglawaai) en of het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen.

Voor 30 km/u wegen gelden geen wettelijke geluidszones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor wegen in de nabijheid van het plan echter wel aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom dient ook de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op voor dit plan akoestisch relevante 30 km/u wegen te worden onderzocht en beoordeeld.

Uit de gemeentelijke geluidsbelastingkaart 2006 blijkt dat het huidige complex een geluidsbelasting van ondervindt van tenminste 55 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Dit betekent dat voor het plan tevens een onderzoek vereist is naar de benodigde gevelgeluidwering om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarden. Voor nieuwe woningen is de maximale binnenwaarde 33 dB en voor verblijfsruimten (onderzoek-, behandeling-, recreatie- en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruimten) van een verzorgingstehuis bedraagt deze 28 dB.

Luchtkwaliteit
Het plan moet getoetst worden aan de Wet milieubeheer en aan het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Nagegaan moet worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan voldoet aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' zal veroorzaken. Tevens is een verzorgings- c.q. bejaardentehuis een te beschermen gevoelige bestemming in de zin van het besluit. Tot slot moet nagegaan worden in hoeverre de ontwikkeling in lijn is met de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planontwikkeling.

Wetgeving
Uit de Monitoringstool luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Daarnaast is de omvang van het plan (de extra verkeersaantrekkende werking) zodanig dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate. Bovenstaande wetgeving vormt dan ook geen beletsel voor realisatie van het plan. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig.

GGD-richtlijn
In de bovengenoemde richtlijn adviseert de GGD om bij de bouw van een gevoelige bestemming zoals een verzorgingshuis bij voorkeur 300 meter afstand tot een snelweg aan te houden. Bouwen binnen 100 meter van een snelweg wordt sterk afgeraden. Ook raadt de GGD af om te bouwen op de eerstelijn binnen 50 meter van een drukke stadsweg.

Het plan is geprojecteerd op circa 240 meter afstand van de snelweg A12. Dit is ruimschoots buiten de zone van 100 meter waarbinnen de bouw sterk wordt afgeraden. Het NS-station langs de snelweg schermt de snelweg, naast de geluidsschermen, nog extra af. Tevens is ter hoogte van het plan sprake van een verhoogde ligging van de snelweg waardoor de verontreinigde lucht zich sneller verspreid naar hogere luchtlagen en de luchtconcentraties op maaiveld lager zijn. Gelet op het bovenstaande schat de gemeente in dat de afstand tot de A12 vanuit gezondheidskundig oogpunt als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De dichtstbijzijnde drukke stadsweg, de Prinses Mariannelaan, is op circa 50 meter van het plan gelegen achter de eerstelijns bebouwing. De gemeente concludeert dat het plan in lijn is met de strekking van de GGD-richtlijn 'Luchtkwaliteit en Gezondheid'.

Externe veiligheid
Bij bouwplannen dient men rekening te houden met Externe Veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

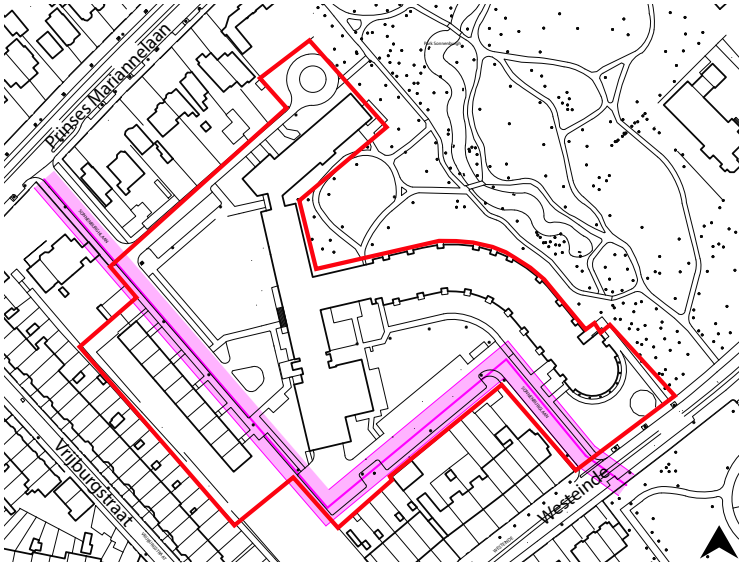
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen). Risicovolle objecten zijn o.a.:

- Ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- Bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- Grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Ondergrondse aardgasleiding
Binnen het plangebied loopt een zware ondergrondse aardgastransportleiding. De kenmerken van deze leiding zijn:

nummer	diameter	druk	diepte (m)	1%-letaliteit[1]	100%-letaliteit
W-536-01	19 inch	40 bar	1,24 - 1,6	220 m.	100 m.

[1] De grens van het gebied waar 1% van de aanwezigen als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een calamiteit overlijdt.



▲ De ligging van de aardgastransportleiding met aan weerszijden een zone van 5 meter

Alvorens het bouwplan gerealiseerd kan worden dienen de risico's te worden berekend, dient men advies te vragen aan de Veiligheid Regio Haaglanden en dient het college van B&W door middel van een uitgebreide groepsrisico-verantwoording een besluit te nemen of het verantwoord is om te bouwen binnen de 100% letaliteitgrens van een gasleiding.

In november 2009 heeft de Hulpverleningsregio Haaglanden een advies gegeven m.b.t. de sloop/nieuwbouw van het zorgcentrum De Sonnenburgh. Zij heeft destijds de volgende punten geadviseerd:

1. Geen (tijdelijke) bebouwing binnen 5 meter van de aardgastransportleiding;
2. Voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding;
3. Treffen van risicoreducerende maatregelen: een extra gronddekking van 40 cm. op het tracé van de aardgastransportleiding;
4. Voldoende bluswater (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
5. Goede bereikbaarheid van het zorgcentrum (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
6. Geen grondwerken uitvoeren zonder dat de Gasunie op de hoogte is en dit ook communiceren naar omwonenden;
7. Erfgrens van het zorgcentrum op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding leggen;
8. Opnemen scenario 'incident met aardgastransportleiding' in noodplan De Sonneruyter;
9. Risico- en crisiscommunicatie naar omwonenden en personeel van het zorgcentrum.

Daarnaast zijn de volgende punten een aanvullende wens om de risico's nog meer te verkleinen:

1. Verdere risicoreductie door het toepassen van een graaflint;
2. In de gevels aan de zijde van de aardgastransportleiding splintervrij glas gebruiken;
3. Voldoende vluchtwegen in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding voor de woningen rondom het plangebied;
4. Sluitende afspraken met de Gasunie over uitsluiting van grondroerende activiteiten in de belemmeringstrook.

A4/A12
Door de gemeenteraad is geen route 'gevaarlijke stoffen' vastgesteld. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routering voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet).

In principe hebben de A4 en de A12 geen invloed op het plangebied, behalve dat bij een incident met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en het plangebied hierbinnen ligt.

Het spoor
Over de spoorbaan Den Haag – Leiden vindt in principe geen transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats. Volgens Prorail kan er echter wel incidenteel transport plaatsvinden en betreft het maximaal 50 wagonladingen. Voor een goede onderbouwing van mogelijke risico's heeft bureau AVIV in januari 2012 de risico's berekend als zijnde dat er wel transport plaatsvindt.
Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Er is geen plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van 1.0 10^{-6}/jr.
- Bij de berekening van het groepsrisico van een 6-tal chemische stoffen (propaan, ammoniak, chloor, pentaan, acynitril en acroleine) blijkt dat alles ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Voor elke stofcategorie is het GR 1000 keer of meer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er derhalve geen risico's die van belang zijn voor het plangebied.

Risicovolle inrichtingen en locaties
In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Energie en duurzaam bouwen
Woonzorgcentra verbruiken over het algemeen veel energie. De Wet milieubeheer stelt dat het voor het zorgdeel, als inrichting binnen de Wet milieubeheer, verplicht is om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan zes jaar. Aangezien dit gebouw naar verwachting veel langer mee zal gaan dan zes jaar, adviseren wij te streven naar een extra energiezuinig gebouw dat gebruik maakt van duurzame energievoorzieningen. Op die manier zullen de exploitatielasten verminderen door een lagere energierekening. Dit sluit ook aan bij het gemeentelijk beleid vastgelegd in het Klimaatplan 2009-2020. Hoofddoel hiervan is om samen met de partners binnen Haaglanden in 2050 klimaatneutraal te zijn.

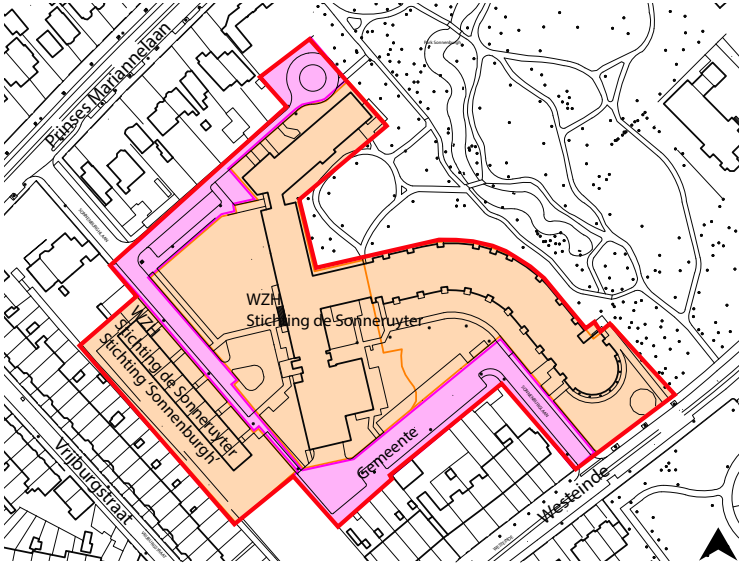
Met het instrument GPR-gebouw dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe duurzaam de grondgebonden woningen gebouwd worden. Dit volgt uit het Klimaatplan. Dit gaat verder dan de EPC-eis en is ook gericht op andere thema's dan energie, zoals milieu (bv. waterbesparing en het gebruik van FSC-hout), gebruikerskwaliteit (o.a. het politiekeurmerk en onderdelen van aanpasbaar bouwen), gezondheid en toekomstwaarde (bv. flexibel bouwen). In de loop van 2013 komt ook het instrument GPR-gebouw beschikbaar voor het woonzorg gedeelte.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor oververhitting en hittestress van de verharde delen van het gebouw en het terrein.

Overig

Eigendomssituatie

De twee percelen waar de sloop/nieuwbouw plaats gaat vinden zijn thans in eigendom van WZH en Stichting de Sonneruyter. Daarnaast is ook Stichting 'Sonnenburgh' mede-eigenaar van het kleine perceel aan de zuidwest zijde. De Sonnenburghlaan ligt grotendeels op gemeentegrond.



▲ Luchtfoto met kadastrale begrenzing met daarin de contouren van de huidige (en reeds gesloopte) bebouwing

Uitgiftepeil

Het uitgiftepeil (de hoogte van het maaiveld van het terrein, zodat het naadloos aansluit op het aangrenzende openbare gebied) wordt in overleg met WZH door de gemeente bepaald.

Afvalopslag

In het woonzorgcentrum dient een inpandige afvalberging gerealiseerd te worden, waar het huisvuil van de bewoners en bedrijfsafval kan worden verzameld. De afvalberging maakt integraal onderdeel uit van het gebouw en is voor de bewoners inpandig te bereiken. De toegangsdeur(en) van de afvalberging naar buiten toe dienen ruim gedimensioneerd te worden.

Voor de particuliere woningen geldt dat zij gebruik maken van zogenaamde minicontainers. Eén voor restafval en één voor GFT-afval. Daarnaast kunnen bewoners op vrijwillige basis een blauwe container voor papier aanvragen. Er zullen dus minimaal twee containers op eigen terrein geplaatst moeten worden.

Het is wenselijk dat de minicontainers geclusterd aangeboden worden. In Leidschendam wordt dat al gedaan; voor Voorburg wordt daartoe thans een voorstel voorbereid. Bij dit project dient daar bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee te gehouden te worden. Thans wordt zowel GFT- als restafval op dezelfde dag opgehaald. Op de verzamellocatie dient er dus per woning rekening gehouden te worden met twee containers. Over het algemeen wordt een parkeerplaats, die voor één dag in de week gereserveerd wordt als aanbiedplaats van de minicontainers, gebruikt als verzamellocatie. Per parkeerplaats kunnen er ca. 20 containers staan. Als richtlijn is er dus voor elke 10 woningen, (de grootte van) één parkeerplaats nodig voor de verzamellocatie. De maximale afstand van een woonperceel tot een verzamellocatie is 75 meter. De locaties moeten binnen het plangebied liggen.

Kabels en leidingen

Op en grenzend aan de locatie liggen diverse soorten kabels en leidingen. Het spreekt voor zich dat hier tijdens de sloop en nieuwbouw rekening mee gehouden moet worden. Zo nodig moeten kabels en leidingen verlegd worden. Aangrenzende bebouwing mag geen hinder ondervinden van verleggen en/of afsluiten van kavels en leidingen, anders dan incidentele, tijdelijke afsluiting die noodzakelijk is bij het verleggen van kabels en/of leidingen.

Van één leiding wordt nadrukkelijk melding gemaakt. Er loopt een hoge druk gasleiding onder de Sonnenburghlaan. Zie voor de consequenties en benodigde maatregelen de paragraaf 'externe veiligheid' op bladzijde 14 -15.

Hoofdstuk 5
5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk worden de gegevens uit de analyse verwoord naar een ruimtelijk kader voor de betreffende locatie. Binnen het plangebied wordt een nieuw woonzorgcentrum gebouwd dat het te slopen deel vervangt. Daarnaast is het wenselijk om een aantal (particuliere) woningen te bouwen. Deze woningen hebben als functie geen relatie met het woonzorgcomplex.

De hoofdopzet

Hoofddoel is om de nieuwbouw beter te integreren in het stedelijk weefsel, waardoor het huidige karakter van 'achterkant'-situatie opgeheven wordt. Allereerst wordt dit gedaan door de knip uit de weg te halen; het wordt een doorlopende 30 km/u weg, waardoor ook alle parkeerplaatsen vanaf zowel de Prinses Mariannelaan als het Westeinde te bereiken zijn. Om eventueel sluipverkeer te voorkomen, dienen er voldoende snelheidsremmende maatregelen genomen te worden.

Het hoofdgebouw ten behoeve van het woonzorgcentrum wordt evenwijdig aan deze weg geplaatst, waardoor deze aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het is wenselijk deze structuur door te zetten door aan de overzijde ook bebouwing te realiseren in de vorm van woningen. De weg wordt dan begeleidt door twee 'voorkanten'. Het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk dient op een goede manier aan te sluiten op de nieuwbouw. Gekozen is om de nieuwbouw niet verder als Heeswijk richting het park te realiseren en om op de locatie waar de te slopen woningen aan het park gelegen zijn, geen nieuwbouw te realiseren, maar het park uit te breiden. Dit om de wenselijke verbinding tussen de Sonnenburghlaan en het park te optimaliseren. Dit betekent dat er alleen woningbouw mogelijk is aan de Sonnenburghlaan 'achter' de Vrijburgstraat.

Sociale woningbouw

Met het niet bebouwen van de grond achter het woonzorgcentrum, aan het Park, wordt de bebouwingsmogelijkheid beperkt tot maximaal 14 woningen tegenover het woonzorgcentrum. Gekozen is om de standaard eis mbt het realiseren van 30% sociale woningbouw voor deze ontwikkeling te laten vervallen. Deze keuze is gemaakt met de volgende argumenten:

- De ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt door minder bouwvolume, minder parkeerdruk en uitbreiding van Park Sonnenburgh.
- Het bestaande woningbestand in de gemeente bestaat anno 2013 voor ca. 50.% uit sociale woningbouw (koop en huur).
- De woningmarktmonitor 2012 geeft aan dat er bij de totale nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om aan de doelstelling van 30% sociale woningbouw te voldoen (generiek in de gemeente);
- Hoewel de 100 woonzorgeenheden in het woonzorgcentrum niet voldoen aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen, betreft het wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm voor ouderen met een grote zorgbehoefte.

Ruimtelijke uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de woonkwaliteit voor de omliggende woningen niet afneemt. Hiertoe worden voor de verschillende delen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw mag maximaal 4 lagen hoog worden met een maximale hoogte van 16 meter. Het woonzorgcomplex vraagt voor ten behoeve van installaties om een afwijkende verdiepingshoogte ten opzichte van de standaard, en wel om maximaal 4 meter per laag. Het vloeroppervlak dat met deze 'lagen minder' verloren gaat, kan gecompenseerd worden door een grotere diepte van de nieuwbouw. De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog, met een maximale hoogte van 12 meter. Aan deze vleugels zit een zone van 3 meter waarbinnen erkers en balkons gerealiseerd kunnen worden. Van dit vlak mag slechts 50% bebouwd worden.

De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan. Het dient een representatieve entree te zijn die qua maat en schaal past bij de gevel. Ongeveer in het midden van deze lange zijde dient het hoofdgebouw 'terug' te springen. Hiervoor is één van de bestaande bomen langs de Sonnenburghlaan maatgevend. Het te bebouwen vlak ligt op 8 meter afstand van deze boom. De buitenruimte sluit op een natuurlijke wijze aan op deze hoofdentree. Aan alle zijden van het gebouw dient een groenstrook te komen tussen gebouw en trottoir als overgang naar het openbaar gebied; deze strook zorgt tevens voor een minder hard beeld.

Woningen 'achter' de Vrijburgstraat

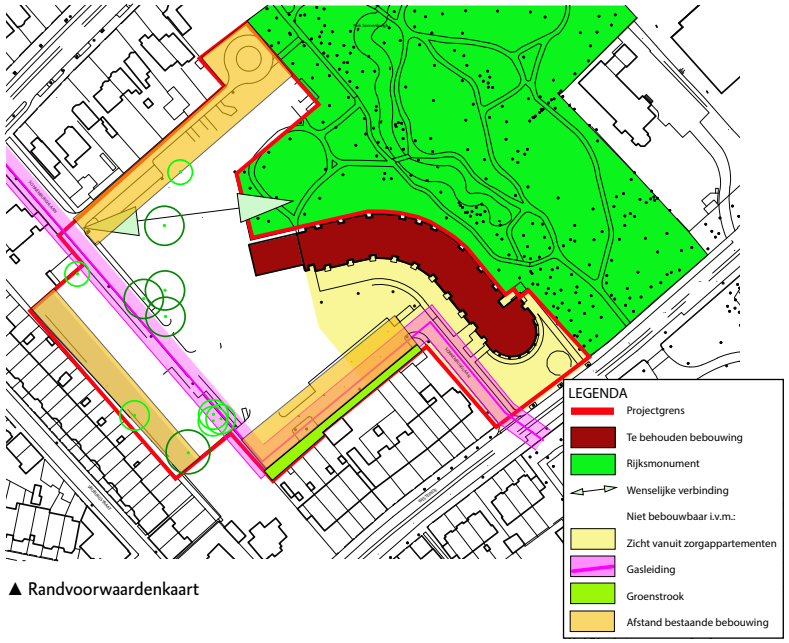
De voorzijde en ontsluiting van deze woningen is gelegen aan de Sonnenburghlaan. Deze woningen hebben een voortuintje van minimaal 2 meter en bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap (zadeldak) met een maximale hoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. De woningen staan globaal gezien op de locatie van de voormalige bebouwing die in 2012 reeds gesloopt is. Omdat deze woningen aan de noordoostzijde liggen van de bestaande woningen aan de Vrijburgstraat, zullen deze woningen qua bezonning nauwelijks tot geen effect hebben op de bestaande woningen. Binnen deze 'woon'strook zijn maximaal 14 woningen te realiseren.

Groen en buitenruimte

Er staan diverse waardevolle bomen binnen en direct grenzend aan de locatie. Deze bomen zijn aangegeven op bladzijde 12 en dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk, dan wel niet reëel is. Een van de bomen in het plangebied gelegen aan de Sonnenburghlaan is voor het te bebouwen vlak maatgevend. Zie ook voorgaande tekst over het hoofdgebouw. De genoemde groenstroken rondom het hoofdgebouw dient minimaal 2 meter diep te zijn; langs de lange zijde is deze minimaal 3 meter diep. Voor de particuliere woningen komen voortuintjes van minimaal 2 meter diep. Deze groenstroken zorgen voor een aangenaam karakter langs de Sonnenburghlaan.

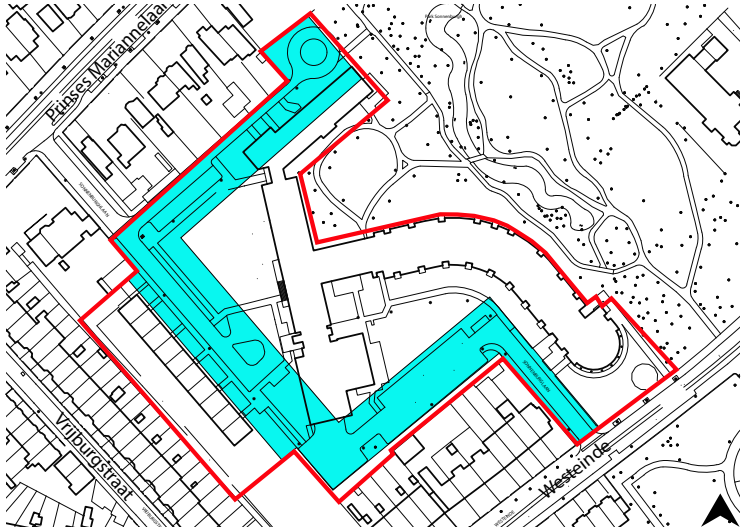
Het parkeren vindt plaats d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm en daarnaast moeten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de omwonenden. Om een niet al te verhard beeld te krijgen dient het parkeren door groen te worden gesegmenteerd, waardoor groene parkeerhoven ontstaan. Het parkeren aan de zijde van Park Sonnenburgh dient zoveel mogelijk beperkt te worden en mag niet ten koste gaan van de 'waardevolle bomen'. Tot slot moet het parkeren binnen het plangebied opgelost worden.

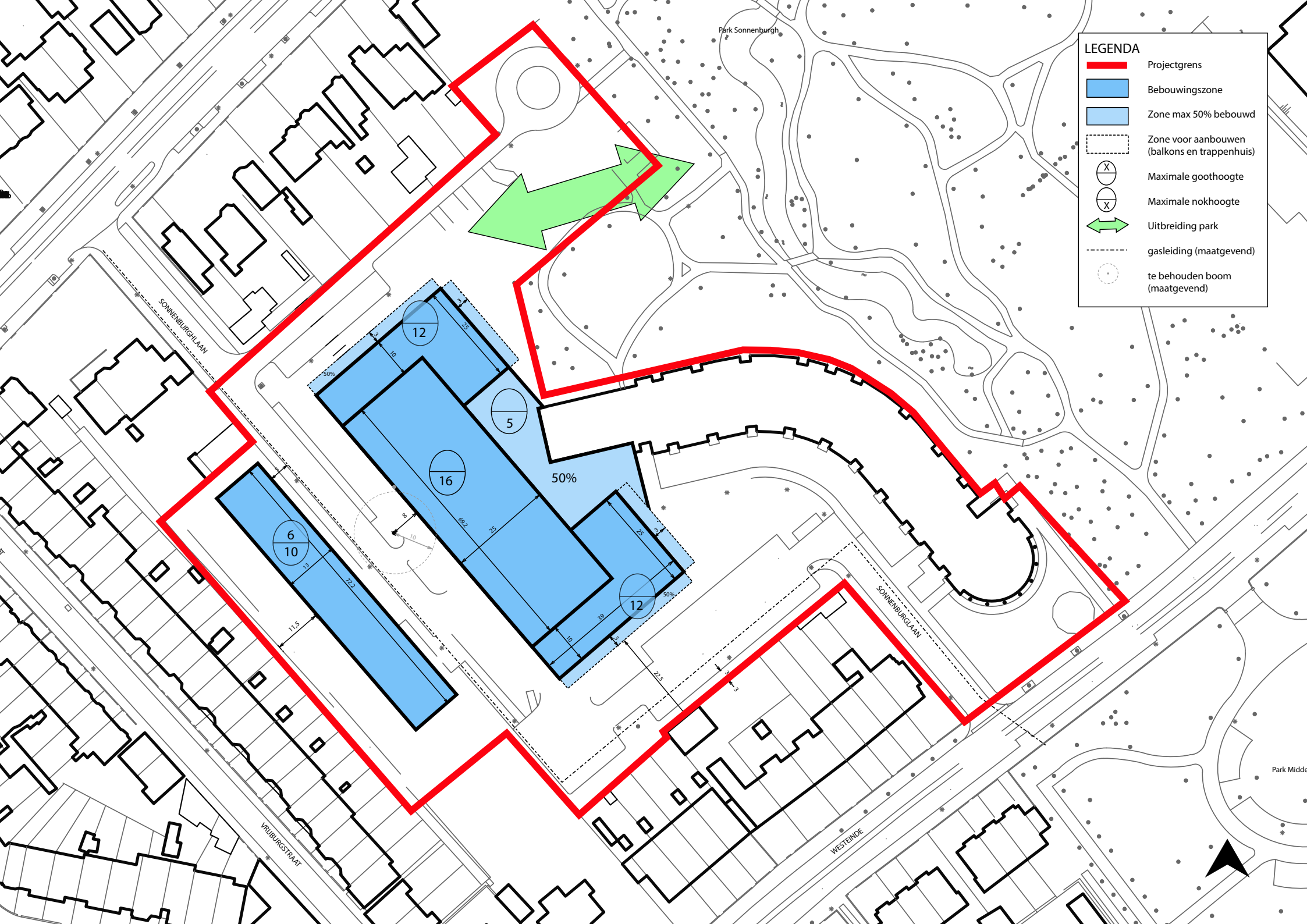
Er zijn in de huidige situatie verschillende parkeerplaatsen toegewezen aan individuele bewoners. Deze dienen gehandhaafd te blijven, tenzij in overleg met deze bewoners in een inrichtingsplan voor een andere oplossing wordt gekozen. Ook hebben enkele bewoners van de omliggende particuliere woningen een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.



▲ Randvoorwaardenkaart

▼ De zone waarin het parkeren op maaiveld plaats mag vinden




LEGENDA
Projectgrens
Bebouwingszone
Zone max 50% bebouwd
Zone voor aanbouwen (balkons en trappenhuis)
Maximale goothoogte
Maximale nokhoogte
Uitbreiding park
gasleiding (maatgevend)
te behouden boom (maatgevend)
Park Sonnenburgh
SONNENBURGHLAAN
SONNENBURGLAAN
VRIJBURGSTRAAT
WESTEINDE
Park Midde
50%
12
5
16
6
10
12
50%
69,2
25
10
8
13
72,2
11,5
39
22,5

Bebouwingszones

In de naastliggende tekening zijn de bebouwingszones aangegeven. Een bebouwingszone is een vlak waarbinnen de nieuwbouw mag plaats vinden. In de bebouwingszones staat de maximale hoogte in meters aangegeven. Ook de afstanden tussen maatgevende objecten, zoals de te behouden boom en de gasleiding, en erfgrenzen zijn aangegeven.

De lichtblauw gekleurde vlakken mogen niet volledig bebouwd worden. Het bebouwingspercentage van deze vlakken is 50%. De lichtblauwe zones gemarkeerd door een stippellijn langs de zijgevels van het hoofdgebouw zijn specifiek gereserveerd voor erkers en balkons aan de zijgevels en noodtrappenhuizen aan de achterzijde van deze zijgevels.

Beeldkwaliteit

De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten bij de bestaande bouw; er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan. Dit geldt voor zowel de geleding van het hoofdgebouw als het materiaal- en kleurgebruik. De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.

Vanwege de ligging van het woonzorgcomplex, welke aan alle zijden aan openbaar gebied zal grenzen, dienen alle gevels een representatieve uitstraling te krijgen. Zowel de gevel aan de Sonnenburghlaan als de gevel aan het Park Sonnenburgh dient een 'voorkantuitstraling' te krijgen. De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing dient niet alleen een functionele verbinding tussen de gebouwen te zijn, maar moet ook de twee gebouwen qua vormgeving met elkaar verbinden.

De woningen die 'achter' de Vrijburgstraat gelegen zijn, hebben overeenkomstig de woningen in de omgeving, een voornamelijk verticale geleding. Ze hebben een voorkant aan de Sonnenburghlaan. Zij worden ook vanaf hier ontsloten. Bij de twee kopwoningen dient er extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit kan meegenomen te worden in de architectuur van de woningen.

Indien er bij de inrichting niet gekozen wordt voor ondergrondse afvalberging dient bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden te worden met een opstelplaats van minimaal twee minicontainers. Deze opstelplaats dient door de architect mee ontworpen te worden met de architectuur van de woning. De containers dienen vanaf de openbare weg niet zichtbaar te zijn.

Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte dient onderdeel te zijn van de planontwikkeling en moet ter toetsing aangeboden worden aan de gemeente. Op dit inrichtingsplan dient onder andere aangegeven te worden op welke wijze het parkeren op maaiveld opgelost wordt, hoe de aansluiting van het bouwplan op de openbare weg uitgevoerd wordt, waar de te verplanten waardevolle bomen naar toe verplaatst worden en hoe eventuele groencompensatie plaatsvindt. Ook het straatmeubilair dient onderdeel te zijn van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan dient tevens te voldoen aan het handboek Duidelijkheid op straat en het handboek beheer Openbare Ruimte (BeheerKwaliteitPlan).

◀ Het ruimtelijk kader met zijn bebouwingszones

▲ Impressie van het maximaal volume binnen het ruimtelijk kader

Samenvatting

Op basis van voorgaande hoofdstukken zijn de randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden:

Ruimtelijk

Algemeen
- Er dient binnen de aangegeven bebouwingszone gebouwd te worden; overbouwing van deze grenzen is niet toegestaan (zie tekening bladzijde 20).
- Er mag geen (tijdelijke) bebouwing komen binnen 5 meter van de aardgastransportleiding.

Hoofdgebouw
- Het hoofdgebouw wordt maximaal 4 lagen hoog met een maximale hoogte van het hoofdgebouw is maximaal 16 meter.
- De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog met een maximale hoogte van 12 meter.
- De rooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 8 meter vanaf de maatgevende boom met een terugliggende rooilijn van 2 meter ter hoogte van de boom (zie tekening bladzijde 20).
- De rooilijn van de zijgevels liggen respectievelijk 18,5 meter vanaf de noordelijke erfgrens en 25,5 meter vanaf de zuidelijke erfgrens. Aan deze rooilijn is een zone met een diepte van 3 meter aangegeven, waarbinnen het realiseren van aanbouwen mogelijk is. In deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).
- De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan.
- Er moeten voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding komen. Hiervoor is aan de Parkzijde een zone van 3 meter diep gereserveerd voor een (nood) trappenhuis (zie tekening bladzijde 20).
- Tussen het hoofdgebouw en het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' is een zone aangegeven om de verbinding op een zorgvuldige manier te laten realiseren. Binnen deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).

Woningen 'achter' de Vrijburgstraat
- De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap, met een maximale hoogte van 10 meter. De goothoogte is maximaal 6 meter.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding. De achtergevelrooilijn ligt op minimaal 11,5 meter vanaf de achtererfgrens (zie tekening bladzijde 20).

Architectuur en beeldkwaliteit

- De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten op de bestaande bouw.
- Er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan.
- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan.
- Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.
- Alle gevels aan de Sonnenburghlaan en de gevels grenzend aan het Park Sonnenburgh dienen een representatieve uitstraling (een 'voorkant-uitstraling') te hebben.
- De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van het woonzorgcomplex dient deze gebouwen qua vormgeving met elkaar te verbinden.
- De woningbouw 'achter' de Vrijburgstraat heeft een voornamelijk verticale geleding.
- Bij de twee kopwoningen van deze woningbouw, dient extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit dient meegenomen te worden in de architectuur van de woningen evenals de integratie van de opstelplaatsen voor afvalcontainers.

Buitenruimte en groen

- De waardevolle bomen (aangegeven op bladzijde 12) dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk dan wel niet reëel is.
- Aan de straatzijden van het hoofdgebouw komen groenstroken van minimaal 2 meter diep; langs de lange zijde van het gebouw is deze minimaal 3 meter diep.
- Voor de woningen komt een voortuintje van minimaal 2 meter diep.
- Per 10 woningen dient er rekening gehouden te worden met een inzamellocatie voor minicontainers (ter grootte) van 1 parkeerplaats, waarbij de loopafstand van de woonpercelen tot deze locatie maximaal 75 meter is.
- Onderdeel van de omgevingsvergunning dient een groene paragraaf te zijn over hoe omgegaan wordt met het groen, zowel tijdens als na de bouw.
- Er moet een inrichtingsplan gemaakt worden voor de onbebouwde ruimte. Deze dient ter toetsing aan de gemeente voorgelegd te worden.

Verkeer

- De Sonnenburghlaan wordt een doorlopende 30 km/u weg met snelheidsremmende maatregelen.
- Er moet (binnen het plangebied) voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm, waarbij in de parkeerbalans ook de parkeerplekken meegenomen worden die thans door omwonenden gebruikt worden.
- Er zijn extra brede parkeervakken gewenst i.v.m. een meer dan gemiddeld aantal mindervalide mensen dat naar verwachting gebruik maakt van de parkeerplaatsen.
- Het parkeren mag alleen plaats vinden d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Bij een parkeeroplossing op maaiveld moet deze groen ingepast worden en mag deze niet ten koste gaan van de ‘waardevolle bomen’.
- Enkele bewoners van de omliggende bebouwing hebben een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.

Milieu

- Voor elke 100 m^2 toename aan verharding dient minimaal 5,4 m^2 (= 5,4 %) aan compenserend water gerealiseerd te worden. Dit moet zoveel mogelijk op eigen terrein gecompenseerd worden.
- Het plan moet vuilwater en schoon hemelwater gescheiden aanbieden.
- Voor het zorgdeel is het verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan 6 jaar.
- Voor de grondgebonden woningen geldt dat met het instrument GPR-gebouw inzichtelijk gemaakt dient te worden wat de duurzaamheidkwaliteit van de grondgebonden woningen is; zodra dit instrument beschikbaar is voor het woonzorgcomplex, wordt in overleg met de initiatiefnemer getreden over het toepassen van dit instrument.

Bijlage

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum	Uitgangspunt gemeente	Aandeel bezoekers
Verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,5	0,7	0,6	60%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	0,9	1,4	1,15	57%
Huisartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,7	2,2	1,95	57%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,2	1,7	1,45	55%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,4	1,6	1,5	38%
Restaurant	per 100 m² bvo	8,0	10,0	9,0	80%
Koophuis, vrijstaande woning	per woning	1,4	2,2	1,8	0,3 pp per woning
Koophuis, twee-onder-een-kap	per woning	1,3	2,1	1,7	0,3 pp per woning
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (goedkoop)	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (middelduur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (duur)	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	per woning	0,7	1,5	1,1	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (duur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Aanleunwoning en serviceflat	per kamer	0,2	0,6	0,4	0,3 pp per woning

► Parkeernormen voor de betreffende locatie (stedelijkheidsgraad = zeer sterk stedelijk, stedelijke zone = schil centrum) (Raadsbesluit 6 nov. 2012)

Colofon

Ruimtelijk kader

Sonneruyter

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 905, 2270 AX Voorburg
www.leidschendam-voorburg.nl
T 14 070
F (070) 320 1302
E info@leidschendam-voorburg.nl

Tekst: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Fotografie: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg
Juli 2013

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.