

Bijlage bij raadvoorstel 298 gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan

Toelichting stedenbouwkundige plannen locatie Rijnlandlaan / EvdH /18-12-2017

1. INLEIDING

Deze bijlage beschrijft de verschillende stedenbouwkundige plannen die voor de locatie Rijnlandlaan zijn ontworpen en de keuze voor één van deze plannen, het stedenbouwkundige plan 4.

De stedenbouwkundige plannen zijn ontwikkeld volgens het door de raad op 5 juli 2016 vastgestelde ruimtelijk kader en zijn afgestemd op de ruimtelijke structuur van de wijk.

De plannen gaan uit van nieuwbouw voor 60 sociale huurappartementen, de VMBO school Veurs Voorburg en het kinderdagverblijf Pinkeltje. Het uiteindelijke gekozen stedenbouwkundige plan omvat voor wat betreft de woningbouw, 54 sociale huurappartementen. De afweging tussen het beoogde aantal van 60 appartementen en de stedenbouwkundig wenselijke zorgvuldige inpassing van het nieuwbouwvolume in de bestaande ruimtelijke structuur, heeft geleid tot een nieuwbouwomvang die geschikt is voor deze 54 woningen.

De planontwikkeling is in de loop van 2017 op verschillende momenten besproken met de belanghebbenden. Deze bijlage gaat eerst in op de wijkstructuur waarin de nieuwbouw moet worden ingepast. Vervolgens komen het ruimtelijk kader, de ontwikkelde stedenbouwkundige plannen en de reacties van de belanghebbenden aan de orde.

2. RUIMTELIJK

2.1 Ruimtelijke structuur van de wijk

De locatie Rijnlandlaan ligt in de wijk Voorburg Midden. De locatie ligt centraal in het plangebied van het bestemmingsplan 't Loo (een vroegere wijknaam). Dit plangebied 't Loo is vanaf de jaren '60 bebouwd een het eind van de zgn. Wederopbouwperiode (1945-1965). Zoals veel wijken uit deze periode zijn de ruimtelijke kenmerken van de bouwwijze uit die tijd ook in 't Loo te zien.

Het plangebied 't Loo is opgebouwd langs een zgn. orthogonaal stelsel. In dit stelsel lopen de wegen en groenzones evenwijdig aan elkaar, of kruisen elkaar in loodrechte richting. De belangrijkste doorgaande wegen en groenzone lopen in lineaire richting over een grote lengte door waardoor 't Loo lange zichtlijnen kent.

't Loo is grotendeels een woongebied. In diverse buurten zijn alleen woningen te vinden, maar op enkele locaties zoals aan de Rijnlandlaan waren alleen voorzieningen geconcentreerd.

Het plangebied 't Loo bestaat voor een groot deel uit middelhoge flatbebouwing. De flatblokken van 4, 4½ en 5 lagen zijn vooral gesitueerd langs de doorgaande wegen zoals de Mgr. Van Stee laan en de Pr. Irenelaan en de lang doorlopende groenzones zoals het Park 't Loo.

De middelhoge flatblokken worden afgewisseld met laagbouw van eengezinswoningen. Deze komen voor in een combinatie van twee middelhoogbouw- met twee laagbouwblokken die zich op meerdere plaatsen in 't Loo herhaalt (de zgn. "stedenbouwkundige stempels"). Tegenover de locatie Rijnlandlaan ligt een van de oorspronkelijke structuur afwijkende invulling, uit de jaren 70 van de vorige eeuw, met alleen eengezinswoningen, de zgn. "witte woningen".

Op bijzondere plaatsen, bij het winkelcentrum aan de Mgr. Van Steelaan en bij de spoorbaan, komt ook hoogbouw voor.

De bebouwing is gesitueerd in de vorm van open bouwblokken. Dit betekent dat de woonblokken op de hoeken van de bouwblokken niet op elkaar aansluiten, maar dat op die plaatsen de binnen-terreinen aan de achterzijden van de bebouwing vanaf de straat te zien zijn. De wegen en het groen zijn relatief royaal gedimensioneerd. Door de combinatie van de lange zichtlijnen, het visuele contact tussen straat- en binnenzijde en de relatief royale dimensionering van wegen en groen, is een relatief ruime en groene wijkstructuur ontstaan. In de gemeentelijke welstandsnota zijn gebieden als 't Loo dan ook getypeerd als "Tuinstedelijk."

2.2 Begrenzings van de locatie Rijnlandlaan

De locatie Rijnlandlaan wordt begrensd door de Delflandlaan, de Scheltuslaan, de Hendrik van Boeijenlaan en de singel langs de Pr. Irenelaan. Rond om de locatie bevinden zich:

- Op de hoek van de Albertus de Oudelaan en de Delflandlaan maatschappelijke bebouwing (jeugdwerk) met een hoogte van één bouwlaag.
- Aan de Delflandlaan de zijgevels van gemengde bebouwing in vier lagen, met de bijzondere functies zoals een supermarkt (Hoogvliet) op de begane grond en de woningen grotendeels op de verdiepingen.
- Aan de Scheltuslaan de zijgevels van woonbebouwing, bestaande uit portiek-étageflats van vier bouwlagen op souterrain en eengezinswoningen van twee lagen, met tussen deze woningen privé garages.
- Aan de Hendrik van Boeijenlaan ligt de buurt met alleen eengezinswoningen, de al genoemde "witte woningen."
- Aan de Pr. Irenelaan, aan de overzijde van het water, de zijgevels van vergelijkbare bebouwing als aan de Scheltuslaan.

2.3 Situatie van de locatie Rijnlandlaan

Bij de bouw van de wijk was de locatie Rijnlandlaan alleen bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Uiteindelijk bevonden zich op de locatie het College 't Loo, twee basisscholen, de kinderopvang Pinkeltje en een woongroep. Na 2010 hebben de volgende ontwikkelingen plaats gevonden:

- Het schoolterrein van College 't Loo (afbeelding 1) lag tussen de Delflandlaan, Rijnlandlaanlaan, Hendrik van Boeijenlaan en de singel. Sinds de sloop (2011-2013) ligt dit deel van de locatie braak (afbeelding 2).
- De oorspronkelijke gebouwen van de twee lagere scholen werden samengevoegd tot de basisschool De Dijsselbloem. Ook deze schoolgebouwen zijn gesloopt waarna in 2017 op de hoek van de Delflandlaan en de Scheltuslaan is gestart met de bouw van de nieuwe basisschool De Dijsselbloem (binnen de gele contour op afbeelding 3).

Sinds eind 2017 bevindt zich op de locatie Rijnlandlaan de bebouwing van Pinkeltje, de woongroep, de bijna voltooide Dijsselbloem en het huidige gebouw van Pinkeltje.



Afbeelding 1 College 't Loo in 1978



Afbeelding 2 Het terrein van het vroegere College 't Loo in 2017

3. PLANVORMING

3.1 Uitgangspunten voor de herontwikkeling

De raad heeft op 5 juli 2016 ingestemd met de "Businesscase sociale woningbouw" en het basis ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de locatie. Dat kader voorziet in realisering van:

- 60 sociale huurappartementen;
- de VMBO school Veurs Voorburg;
- een nieuw gebouw voor kinderopvang, het kinderdagverblijf Pinkeltje
- wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetgangersvoorzieningen;
- groen, water en speelruimte.

Het scenario voor de sociale woningbouw, op basis waarvan de raad op 5 juli 2017 het basis ruimtelijk kader Rijnlandlaan heeft vast gesteld, verdeelt de locatie (binnen de rode stippellijn op afbeelding 3) in twee deelgebieden, één voor het wonen en één voor de maatschappelijke voorzieningen.

1. Wonen: Het terrein tussen Delflandlaan, Rijnlandlaan, Hendrik van Boeijenlaan en de singel voor de bouw van de 60 sociale huurappartementen.
2. Maatschappelijk: Het terrein tussen de Delflandlaan, de Scheltuslaan, de Hendrik van Boeijenlaan voor de maatschappelijke voorzieningen, Veurs Voorburg en Pinkeltje.

3.2 Stedenbouwkundig plan februari 2017

In februari 2017 is op basis van het ruimtelijk kader met de indeling in de twee deelgebieden een concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor de sociale huurappartementen en de maatschappelijke voorzieningen (afbeeldingen 3, 4 en 5). Het plan is afgestemd op de ruimtelijke structuur van de omgeving met het doel de woon- en maatschappelijke functies te realiseren, de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken.

Wonen:

De woningbouw vindt plaats in de vorm van drie open bouwblokken overeenkomstig de structuur van de omgeving. De drie blokken tellen vier bouwlagen en 21 appartementen per blok, in totaal 63

appartementen. De bergingen bevinden zich in de eerste bouwlaag (de begane grond van het bouwblok) evenals drie appartementen.



Afbeelding 3 Indeling van de locatie Rijnlandlaan in de deelgebieden:

- *Wonen op de plaats van het vroegere College 't Loo;*
- *Maatschappelijke voorzieningen Veurs Voorburg en Pinkeltje bij De Dijsselbloem (gele contour)*

De tweede t/m de vierde bouwlaag tellen zes appartementen per laag. Een opvallend kenmerk is dat de “koppen” van de bouwblokken aan de kant van de singel zijn gedraaid. Per bouwblok hebben vier appartementen de woonzijde aan de kant van de Hendrik van Boeijenlaan en twee appartementen zijn met de woonzijde georiënteerd op de singel.

Deze “draaiing” verlevendigt het ruimtelijk beeld en realiseert ruimtelijke kwaliteit aan de singel, zowel voor de woningen die hierdoor een aantrekkelijk uitzicht krijgen, als voor de openbare ruimte doordat de voorzijde van de woningen hierop is gericht (in plaats van een minder aantrekkelijke zijgevel). De appartementen worden ontsloten via galerijen en een lift.

De ruimten tussen de drie blokken zijn onbebouwd waardoor zichtlijnen ontstaan tussen de Pr. Irenelaan met de daar aan gelegen singel en de Rijnlandlaan. De afstand tussen de bouwblokken onderling bedraagt circa 24 meter, een gangbare gevelafstand in deze stedelijke woonwijk. De onbebouwde ruimten zijn bestemd voor parkeerplaatsen en groen. Langs de singel is een ruim groengebied geprojecteerd en ook tussen de bouwblokken en de Rijnlandlaan bevindt zich een

groenstrook De zichtlijnen en de diverse groenelementen rond om de woongebouwen dragen bij aan het beeld van een ruime en groene woonomgeving.

De afstand tot de eengezinswoningen aan de Hendrik van Boeijenlaan is met circa 28 meter wat groter dan tussen de bouwblokken onderling.

Maatschappelijke voorzieningen:

De nieuwbouw van de VMBO school Veurs Voorburg en Pinkeltje wordt gesitueerd in de omgeving van de nieuwe Dijsselbloem en de woongroep. Hierdoor ontstaat centraal in 't Loo weer een ruimtelijk samenhangende voorzieningenconcentratie. Veurs Voorburg komt bij de hoek van de Delflandlaan en de Rijnlandlaan, Pinkeltje op de hoek van de Rijnlandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan. De hoogte van de vmbo school bedraagt twee en drie bouwlagen. Pinkeltje is in één bouwlaag gedacht.

De twee nieuwe gebouwen van Veurs Voorburg en Pinkeltje zijn in samenhang met de in aanbouw zijnde Dijsselbloem en de woongroep gegroepeerd rond een centraal in de voorzieningencluster gelegen open ruimte. Dit is mogelijk doordat de VMBO school Veurs Voorburg een hoekvorm krijgt, als "ruimtelijk spiegelbeeld" van de nieuwe Dijsselbloem.

In die ruimte bevinden zich de schoolpleinen van Veurs Voorburg en de Dijsselbloem, een speelveld als overloop voor met name De Dijsselbloem en een parkeerterrein als extra parkeercapaciteit, met name i.v.m. de turnhal (binnen de nieuwbouw van De Dijsselbloem). De speelruimte van Pinkeltje ligt tussen de nieuwbouw van Veurs Voorburg en de kinderopvang. De speelruimte grenst zowel aan de centrale open ruimte als aan de Rijnlandlaan. Het schoolplein van de Dijsselbloem krijgt volgens dit stedenbouwkundige plan een oppervlakte van 685 m². Minimaal vereist is 600 m².

De nieuwbouw van Veurs Voorburg is gedeeltelijk geprojecteerd op de plek van het huidige Pinkeltje. Met andere woorden, voordat de vmbo kan worden gebouwd moet eerst het huidige gebouw van de kinderopvang worden gesloopt.

3.3 Reacties van belanghebbenden op het plan van 20 februari 2017

Het stedenbouwkundig plan is tijdens ene inloopavond op 20 februari 2017 gepresenteerd aan de belanghebbenden, vooral omwonenden van de locatie Rijnlandlaan. Samengevat waren de reacties vooral gericht op:

- te veel programma (omwonden pleiten voor alleen de school en de kinderopvang);
- een te hoge bebouwingsdichtheid;
- de nieuwe woningen te dicht op Hendrik van Boeijenlaan;
- te weinig groen en leefruimte en een te klein schoolplein voor De Dijsselbloem;
- onveilige speelplekken doordat de centrale open ruimte in het voorzieningencluster te veel is ingebouwd waardoor volgens de omwonenden sociale controle minder goed mogelijk is;
- de ligging van de schoolpleinen van Veurs Voorburg en De Dijsselbloem direct naast elkaar;
- hoofdentree De Dijsselbloem en Veurs Voorburg liggen valk bij elkaar aan de Delflandlaan;
- zorgen over te veel verkeer en te weinig parkeerplaatsen;
- de doelgroepen voor de sociale huurwoningen.

Na de inloopavond hebben twee overleggen plaatsgevonden met omwonenden die zich hiervoor aangemeld hadden. Hierbij is met een aantal omwonenden nader ingegaan op de achtergronden van het gemeentelijke plan en op de zorgen van de omwonenden.

Tijdens de gesprekken heeft een deel van de aanwezigen te kennen gegeven tegen de bouw van woningen te zijn, maar "als het dan echt moet," alleen een kleiner aantal acceptabel te vinden.

Bij voorkeur vinden deze omwonenden alleen de nieuwbouw van Veurs Voorburg en Pinkeltje in een ruime, rustige en groen omgeving aanvaardbaar.

3.4 Verwerking van de reacties

Als antwoord op alle reacties zijn de mogelijkheden voor alternatieve stedenbouwkundige plannen bestudeerd, gericht op meer openheid en groen, maar wel uitgaande van de opgave voor de sociale woningbouw en de maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat, volgens het gekozen scenario uit de businesscase het raadsbesluit van 5 juli 2016 is uitgegaan van:

- Maximaal 60 sociale huurappartementen (het plan uit februari 2017 had oorspronkelijk 66 appartementen).
- Nieuwbouw voor de VMBO school Veurs Voorburg.
- Een nieuw gebouw voor de kinderdagopvang Pinkeltje.

En volgens de raadsmotie van 11 april 2017 een schoolplein voor de basisschool De Dijsselbloem met een grotere oppervlakte dan de minimaal vereiste 600 m².



Afbeelding 4 stedenbouwkundig plan februari 2017



**Afbeelding 5 stedenbouwkundig plan februari 2017
gezien vanaf de Pr. Irenelaan**



**Afbeelding 6 stedenbouwkundig plan februari 2017
gezien vanaf de Scheltuslaan**

3.5 Stedenbouwkundige plannen 29 november 2017

Het resultaat van de studie naar plannen gericht op meer openheid en groen is, dat drie alternatieve stedenbouwkundige plannen zijn ontworpen die qua ruimtelijke vormgeving afwijken van het in februari 2017 gepresenteerde plan. De drie nieuwe plannen zijn samen met het eerste plan opnieuw gepresenteerd tijdens een belanghebbenden-bijeenkomst op 29 november 2017.

Ook het eerste plan van februari 2017 is daar weer gepresenteerd, maar dan op enkele (kleine) punten aangepast en daarbij aangeduid als het stedenbouwkundig plan 1. De drie nieuwe plannen zijn daarbij aangeduid als de stedenbouwkundige plannen 2 t/m 4.

Stedenbouwkundig plan 1:

Dit is grotendeels hetzelfde plan dat op 20 februari 2017 is gepresenteerd, met slechts de volgende beperkte wijzigingen (zie afbeeldingen 6 t/m 8, blz. 10):

- Het aantal appartementen bedraagt 20 per blok, in totaal 60. De ruimte voor bergingen in de eerste bouwlaag wordt groter dan in het plan van februari 2017 (dat zoals vermeld 66 appartementen telde).
- De plaatsing van de bomen en de vorm van de uitbreiding voor de singel zijn beperkt gewijzigd.

Het stedenbouwkundige plan 1 heeft evenals het plan uit februari 2017 in de centrale open ruimte van het deelgebied met de maatschappelijke voorzieningen:

- een schoolplein van 685 m² voor De Dijsselbloem;
- een extra parkeerterrein van 23 parkeerplaatsen om o.a. het parkeren van de turnhal in De Dijsselbloem op te vangen.

Stedenbouwkundig plan 2:

Plan 2 kent een beperkte aanpassing van de woningbouw en een wat ingrijpender aanpassing voor de maatschappelijke voorzieningen. (zie afbeeldingen blz. 11)

Wonen:

Ook plan 2 heeft drie appartementenblokken die in haakse richting zijn gesitueerd t.o.v. de singel langs de Pr. Irenelaan. Daarbij hebben twee appartementenblokken ook een hoogte van vier bouwlagen, maar het blok aan de Hendrik van Boeijenlaan heeft een hoogte van drie lagen. Deze drie lagen zijn vergelijkbaar met de hoogte van de (witte) eengezinswoningen aan de Hendrik van Boeijenlaan. Het appartementenblok ligt evenals in het plan 1 op een afstand van circa 28 meter tegenover de (witte) eengezinswoningen. In plan 1 heeft dit blok een hoogte van 4 bouwlagen. In het plan 2 is die hoogte terug gebracht tot 3 bouwlagen om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners uit de Hendrik van Boeijenlaan.

Doordat hier gekozen is voor kleinere bergingen t.o.v. (de royale) bergingen in plan 1 daalt het woningaantal slechts beperkt tot 58 appartementen.

Maatschappelijke voorzieningen:

In plan 2 is niet één groot binnenterrein gecreëerd centraal in het maatschappelijke deelgebied. In dit plan is de plaats en de vorm van de VMBO school aangepast t.o.v. het plan 1. Het schoolgebouw is namelijk 'opgeschoven' in de richting van de Dijsselbloem en heeft een nader uit te werken rechthoekige vorm. Het schoolplein van Veurs Voorburg ligt in plan 2 aan de Rijnlandlaan en niet meer in één ruimte met het schoolplein van De Dijsselbloem.

Ook de plek van kinderopvang is veranderd. Pinkeltje ligt in plan 2 naast de woongroep aan de Scheltuslaan. De speelplek van de kinderopvang grenst aan het schoolplein van De Dijsselbloem.

Zo zijn in plan 2 de speelplekken van kinderopvang en basisschool ruimtelijk gescheiden van het schoolplein voor het voortgezet onderwijs.

Doordat het schoolplein van Veurs Voorburg naar de Rijnlandlaan is verplaatst, liggen de speelterreinen van De Dijsselbloem en van Pinkeltje in een kleiner en meer besloten binnenterrein, maar de basisschool krijgt wel een groter speelplein met een oppervlakte van 1.480 m².

Vanwege het kleinere besloten binnenterrein wordt overwogen het schoolplein van De Dijsselbloem 's avonds af te sluiten.

Het plan 2 heeft niet – zoals in het plan 1 – een extra parkeerterrein met 23 plaatsen, maar daardoor heeft het plan 2 ook niet de ruimtelijke barrière. In plan 2 is extra parkeergelegenheid gecreëerd door de Rijnlandlaan te verbreden.

Stedenbouwkundig plan 3:

In het plan 3 is alleen de woningbouw gewijzigd t.o.v. het plan 2. Het deelgebied met de maatschappelijke voorzieningen heeft dezelfde ruimtelijke inrichting als in het plan 2. (zie afbeeldingen blz. 12)

Dit betekent dat ook het plan 3 een schoolplein heeft van 685 m², niet het extra parkeerterrein met de 23 plaatsen heeft en niet de ruimtelijke barrière. Ook in dit plan is extra parkeergelegenheid gecreëerd aan de Rijnlandlaan ter vervanging van dat parkeerterrein.

Wonen:

Het plan 3 heeft twee appartementenblokken die in haakse richting zijn gesitueerd t.o.v. de singel langs de Pr. Irenelaan, maar met een hoogte van vijf bouwlagen. Doordat slechts twee blokken worden gebouwd neemt zowel de afstand tussen de nieuwbouwblokken als tot de bestaande (witte) eengezinswoningen aan de Hendrik van Boeijenlaan merkbaar toe. De afstand van de nieuwbouw tot deze (witte) woningen wordt namelijk vergroot van circa 28 meter tot circa 50 meter. Door de verhoging naar vijf bouwlagen kunnen volgens plan 3 ook 58 appartementen worden gebouwd.

Stedenbouwkundig plan 4:

Dit plan 4 wijkt het meest af van het op 20 februari 2017 getoonde plan (zie afbeeldingen 15 t/m 17, blz. 13).

Dat komt doordat in plan 4 de Rijnlandlaan volledig is vervallen wat een geheel gewijzigde ruimtelijke indeling van de locatie mogelijk maakt, want:

- De appartementenblokken zijn niet in haakse richting t.o.v. de singel geplaatst, maar juist evenwijdig aan het water.
- Het schoolgebouw van Veurs Voorburg is “opgeschoven” in de richting van de Pr. Irenelaan.

Wonen:

Doordat de Rijnlandlaan vervalt en twee appartementenblokken evenwijdig aan de singel worden geplaatst, ontstaat tussen de twee blokken en de VMBO school Veurs Voorburg een grote open ruimte. De ruimte wordt benut voor groen, een goot speelveld, als parkeergelegenheid voor de appartementen en voor het schoolplein van de VMBO school. Het parkeerterrein t.b.v. de appartementen wordt voorzien van bomen. Volgens plan 4 kunnen 54 appartementen worden gebouwd. Hoewel de Rijnlandlaan vervalt, blijft wel de riolering op de huidige plaats gehandhaafd.

Het ruimtelijke effect van deze gewijzigde indeling is ingrijpend, want:

- De afstand tussen de appartementen en Veurs Voorburg wordt veel groter dan in de plannen 1 t/m 3.
- Tussen de Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan ontstaat in vergelijking met de andere plannen een veel grote open ruimte met meer groen.
- Hierbij ontstaat ook ruimte voor een voetgangersroute tussen Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan.
- Het grootste deel van de (witte) woningen aan de Hendrik van Boeijenlaan hebben vrij zicht op de open, groene ruimte.

Daarbij komt alleen de zijgevel van één appartementenblok op een afstand van circa 28 meter van de (witte) eengezinswoningen aan de Hendrik van Boeijenlaan. De positie van deze zijgevel is vergelijkbaar met die van het gesloopte schoolgebouw. Voor het overige kijken deze woningen uit op de grote open ruimte tussen de twee appartementenblokken en de VMBO school.

Maatschappelijke voorzieningen:

Pinkeltje heeft de zelfde plaats als in de plannen 2 en 3, namelijk naast de woongroep aan de Scheltuslaan. Zo zijn ook in plan 4 de schoolpleinen van de Dijsselbloem en de kinderopvang bij elkaar gegroepeerd. De gebouwen van de basisschool en de kinderopvang vormen als het ware één ruimtelijke cluster. Door het “opschuiven” van Veurs Voorburg ontstaat echter meer ruimte tussen deze cluster en de VMBO school. Daardoor is het ruimtelijk effect van dit “opschuiven” ook in dit deel van de locatie ingrijpend, want:

- De afstand tussen de gebouwen van Veurs Voorburg en de Dijsselbloem wordt merkbaar groter dan in de plannen 1 t/m 3.
- Daardoor wordt ook het binnenterrein met de speelplekken voor de basisschool en de kinderopvang groter. Door deze vergroting:

- is er ruimte voor een voetgangersroute tussen Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan;
- neemt de mogelijkheid van sociale controle (veiligheid) toe;
- krijgt het schoolplein van de Dijsselbloem een oppervlakte van 1.570 m²;
- ontstaat ruimte voor parkeerplaatsen tussen het Veurs Voorburg en De Dijsselbloem die mogelijk te gebruiken zijn door de VMBO school en bezoekers van de turnhal.

4. AFWEGING EN KEUZE

4.1 Vergelijking van de stedenbouwkundige plannen

Zowel het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan 1 als de alternatieve plannen 2 en 3 resulteren, in de stedenbouwkundige optiek, in een goede ruimtelijke inpassing van de woningen en de maatschappelijke voorzieningen uitgaande van het plangebied als “Tuinstedelijke” stadswijk.

Het stedenbouwkundige plan 1 heeft in de centrale open ruimte van het deelgebied met de maatschappelijke voorzieningen, als toevoeging op het parkeren langs de straten, een extra parkeerterrein van 23 parkeerplaatsen dat o.a. is bedoeld om het parkeren van de turnhal in De Dijsselbloem op te vangen. Het nadeel is echter dat dit extra parkeerterrein een ruimtelijke barrière vormt tussen de Hendrik van Boeijenlaan en de speelplekken in de centrale open ruimte, met o.a. het schoolplein van De Dijsselbloem.

De plannen 2 en 3 hebben dit extra parkeerterrein niet en daarmee ook niet de ruimtelijke barrière. In deze plannen is extra parkeergelegenheid gecreëerd door de Rijnlandlaan te verbreden. Het plan 2 creëert meer ruimte rond de Rijnlandlaan door het opschuiven van Veurs Voorburg en de verlaging van één appartementenblok met één bouwlaag.

Het plan 3 creëert meer ruimte rond de Rijnlandlaan door het opschuiven van Veurs Voorburg en de keuze voor twee- in plaats van drie bouwblokken. De twee blokken hebben dan wel vijf- in plaats van vier bouwlagen.

Wel is in de plannen 2 en 3 de centrale open ruimte met het schoolplein van De Dijsselbloem en de afgesloten speelplek van Pinkeltje 2 en 3 kleiner dan in het plan 1. Daarom is de plannen 2 en 3 geopteerd voor afsluiting van het schoolplein in de avonduren.

Doordat in het stedenbouwkundig plan 4 de Rijnlandlaan is vervallen, ontstaan in vergelijking met de plannen 1 t/m 3 (veel) meer mogelijkheden om zowel de maatschappelijke voorzieningen als de woningbouw zo in te delen, dat veel grotere open en groene ruimten worden gecreëerd. Dit komt met name doordat de onbebouwde ruimte meer aan elkaar worden geschakeld dan in de plannen 1 t/m 3. De gehele locatie en de directe omgeving krijgen zo een veel meer open structuur met ruime zichtlijnen tussen de Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan die de mogelijkheden voor sociale controle, ook bij de speelplekken, sterk vergroten.

De sociale huurappartementen komen aan de singel te liggen wat gunstig is voor de woonkwaliteit. Het plan 4 biedt ook de mogelijkheid om te wandelen door het groen, op een wandelpad dat ligt tussen de twee woonblokken en het water.

Het plan 4 heeft een extra parkeerterrein tussen De Dijsselbloem en het Veurs Voorburg. Dit parkeerterrein ligt gunstig om het parkeren van de turnhal op te vangen, maar vormt geen ruimtelijke barrière.

Naar stedenbouwkundig oordeel heeft plan 4 belangrijke pluspunten in vergelijking met de plannen 1 t/m 3. Het ruimtelijk beeld kenmerkt zich door meer ruimte, openheid en groen. Ook maken de grotere aaneengeschakelde open ruimten meer flexibiliteit mogelijk bij de indeling van het parkeren, waardoor bij de verdere uitwerking van de plannen zo nodig enkele extra parkeerplaatsen kunnen worden bijgevoegd zonder het aanwezige groen al te sterk aan te tasten.



Afbeelding 7 Stedenbouwkundig plan 1



Afbeelding 8 stedenbouwkundig plan 1 gezien vanaf de Pr. Irenelaan



Afbeelding 9 stedenbouwkundig plan 1 gezien vanaf de Scheltuslaan



Afbeelding 10 Stedenbouwkundig plan 2



Afbeelding 11 stedenbouwkundig plan 2 gezien vanaf de Pr. Irenelaan



Afbeelding 12 stedenbouwkundig plan 2 gezien vanaf de Scheltuslaan



Afbeelding 13 Stedenbouwkundig plan 3



Afbeelding 14 stedenbouwkundig plan 3 gezien vanaf de Pr. Irenelaan



Afbeelding 15 stedenbouwkundig plan 3 gezien vanaf de Scheltuslaan



Afbeelding 16 Stedenbouwkundig plan 4



Afbeelding 17 stedenbouwkundig plan 4 gezien vanaf de Pr. Irenelaan



Afbeelding 18 stedenbouwkundig plan 4 gezien vanaf de Scheltuslaan

4.2 Reacties van belanghebbenden op de verschillende plannen van 29 november 2017

Net als in februari hebben een deel van de omwonenden te kennen gegeven het plan 1 te dicht bebouwd, te vol en te druk met verkeer te vinden. Ook vraagt men zich af op er voldoende parkeerplaatsen zullen zijn. De verbeteringen die in de stedenbouwkundige plannen 2 en 3 zijn aangebracht vinden de omwonenden niet voldoende.

Alle omwonenden die zich hebben uitgesproken over de plannen vinden plan 4 het beste stedenbouwkundige plan.

Meerdere belanghebbenden hebben echter wel aangegeven nog steeds de omvang van de nieuwbouw te veel te vinden en er tegen te zijn dat alleen woningen in de sociale huurklasse worden gebouwd. Een (beperkt) aantal woningen voor ouderen werd wel als mogelijkheid genoemd.

Evenals in februari 2017 heeft een deel van de omwonenden te kennen gegeven dat naar hun mening:

- alleen een nieuwe school en een nieuw gebouw voor de kinderopvang moet worden gebouwd in een verder ruime, rustige en groene omgeving;
- dat bij voorkeur geheel moet worden afgezien van woningbouw;
- maar dat “als het echt moet,” gekozen moet worden voor minder woningen (ongeveer een halvering) bij voorkeur alleen voor senioren.

De corporaties geven ruimtelijk gezien de voorkeur aan de voorstellen 1 en 2, maar kunnen zich ook goed vinden in voorstel 4. Bij voorstel 4 zien de corporaties als voordeel dat alle woningen eenzelfde uitzicht over groen en de singel langs de Prinses Irenelaan hebben.

Vanuit Veurs Voorburg en Pinkeltje kan men zich het beste vinden in de voorstellen 2, 3 en 4.

4.3 Conclusies

Stedenbouwkundig gezien zijn alle plannen ruimtelijk goed inpasbaar. Ook voldoen alle vier de plannen aan het door de raad vastgestelde basis ruimtelijk kader.

Naar stedenbouwkundig oordeel heeft plan 4 belangrijke pluspunten in vergelijking met de plannen 1 t/m 3. Het ruimtelijk beeld van plan 4 kenmerkt zich door meer ruimte, openheid, groen en meer flexibiliteit bij de indeling van het parkeren.

De omwonenden hebben te kennen gegeven bij voorkeur geen sociale woningbouw op de locatie te zien, maar “als dat dan toch moet”, geven zij de voorkeur aan voorstel 4.

De corporaties geven ruimtelijk gezien de voorkeur aan de voorstellen 1 en 2, maar kunnen zich ook goed vinden in voorstel 4.

Vanuit Veurs Voorburg en Pinkeltje kan men zich het beste vinden in de voorstellen 2, 3 en 4.

Ook heeft een deel van de omwonenden gepleit voor alleen nieuwbouw van de school en kinderopvang, maar zonder woningbouw.

Een dergelijke extensieve bouwwijze past naar stedenbouwkundig oordeel niet in deze stedelijke wijk, ook niet bij een typering (in de welstandsnota) als “Tuinstedelijk.” Bovendien zou de steeds schaarser wordende bouwgrond in de gemeente dan zeer inefficiënt worden benut.

Ook een eventuele sterke vermindering van het aantal woningen is, geredeneerd vanuit een na te streven toekomstbestendige stedenbouwkundige structuur, niet noodzakelijk.

Gezien de ruimtelijke pluspunten van het plan 4 en de reacties van de belanghebbenden die dit plan de voorkeur gaven, stelt het projectteam stedenbouwkundig plan 4 voor als basis voor verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.