

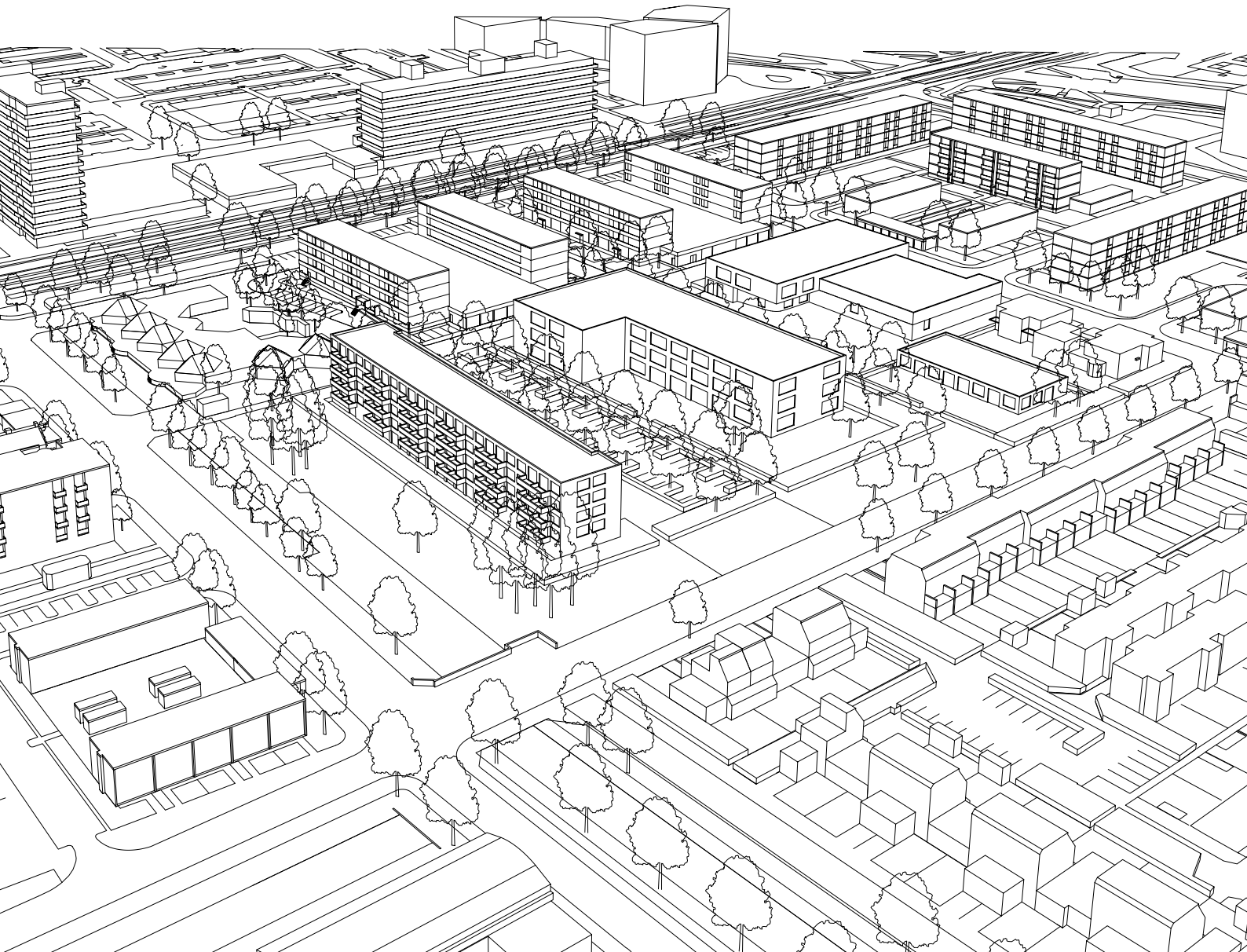
Stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan Voorburg Randvoorwaarden woningen

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg
OMGEVINGSVERGUNNING 1e FASE



25 april 2018

De Nijl Architecten



Dit document geeft randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan voor 48 sociale woningen. De randvoorwaarden zijn opgesteld in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg.



Ligging in de stad schaal 1:15.000



Inhoudsopgave

01	Inleiding	3
- Context - Plangrenzen - Beleidskaders - Maatschappelijk overleg - Productomschrijving - Leeswijzer		
02	Stedenbouwkundig plan	7
- Situatie - Programma - Ruimtelijke structuur - Verkeer - Bebouwing - Buitenruimte		
03	Randvoorwaarden woningen	15
- Bebouwing - Ontsluiting en parkeren - Buitenruimte en erfscheidingen		
04	Beeldkwaliteit woningen	17
- Welstandsbeleid - Continuïteit en samenhang - Bebouwing - Buitenruimte		
	Bijlagen	19
- Bijlage 01 Parkeerbalans - Bijlage 02 Ruimtegebruik		

01

Inleiding

Op 23 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan biedt een kader voor de herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan met 48 sociale woningen, VMBO school Veurs, kinderdagverblijf Pinkeltje, een vergroot schoolplein van basisschool de Dijsselbloem en herinrichting van het openbaar gebied.

De besluitvorming in de gemeenteraad vond plaats na een periode van intensief maatschappelijk overleg, waarin verschillende planvoorstellen aan omwonenden zijn voorgelegd. De gemeenteraad heeft stedenbouwkundig plan 4 vastgesteld, met een amendement waarin het aantal woningen van 54 naar 48 is verlaagd. Ook is een motie aangenomen, waarin onderzoek wordt gevraagd naar het samenvoegen van de twee woongebouwen langs de singel tot één gebouw. De besluitvorming en onderliggende stukken, waaronder stedenbouwkundig plan 4, het amendement en de motie, zijn terug te vinden op de website van gemeente Leidschendam-Voorburg.

Stedenbouwkundig plan 4 voorziet in de situering van de woningen parallel aan de singel, een groenstrook langs de Hendrik van Boeijenlaan en het versmallen van de Rijnlandlaan tot een dwarspad, zodat meer ruimte ontstaat voor een groene inpassing van de voorzieningen, inclusief het vergrootte schoolplein.

Plangrenzen

De locatie Rijnlandlaan wordt begrensd door de Delflandlaan, de Scheltuslaan, de Hendrik van Boeijenlaan en de singel langs de Prinses Irenelaan, zie kaart p. 4 en 5.

Beleidskaders

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan, zoals aangegeven in de Businesscase sociale woningbouw (gemeente Leidschendam-Voorburg, verseon 1544039, 1 juni 2016) en het Basis ruimtelijk kader Rijnlandlaan (gemeente Leidschendam-Voorburg, concept 25 mei 2016).

Op 23 januari 2018 heeft de gemeenteraad stedenbouwkundig plan 4 vastgesteld, met amendement (48 woningen) en motie (onderzoek naar samenvoegen van de twee woongebouwen tot één gebouw).

De herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan kan niet volledig worden gerealiseerd binnen het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan 't Loo, 2 juli 2013). De gemeente is bereid om via de omgevingsvergunningen mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan om de bouwprojecten mogelijk te maken.

Maatschappelijk overleg

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan heeft de gemeente intensief maatschappelijk overleg gevoerd.

- Inloopavond, 20 februari 2017.
- Gespreksavonden omwonenden, 4 en 10 april 2017.
- Locatiebezoek wethouder, 3 mei 2017.
- Belanghebbende bijeenkomst, 29 november 2017.

Daarnaast is regelmatig overleg geweest met de betrokken maatschappelijke organisaties.

- Woningcorporaties Vidomes en WoonInvest (sociale woningen).
- Scholengroep Spinoza (VMBO Veurs).
- Vlietkinderen (KDV Pinkeltje).

Productomschrijving

Dit document geeft randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan voor 48 sociale woningen. Dat gebeurt op basis van een aangepast stedenbouwkundig plan 4, waarin amendement en motie van 23 januari 2018 zijn verwerkt. Bij de randvoorwaarden horen ook richtlijnen voor beeldkwaliteit.

Op basis van de randvoorwaarden kunnen woningcorporatie Vidomes en/of WoonInvest hun bouwplan uitwerken. De gemeente zal het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opstellen. Bij de nadere uitwerking kan om praktische of esthetische redenen op beperkte schaal worden afgewerkt van de gehanteerde maten in de randvoorwaarden. Deze afwijkingen dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gemotiveerd.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt de beschrijving van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 02). Vervolgens worden de randvoorwaarden voor de woningen aangegeven (hoofdstuk 03), gevolgd door de specificatie van de gewenste beeldkwaliteit (hoofdstuk 04).

In het rapport zijn twee bijlagen opgenomen. Bijlage 01 is de parkeerbalans voor de gehele ontwikkeling. Bijlage 02 is de vergelijking van het ruimtegebruik in de oude en nieuwe situatie in verband met de benodigde watercompensatie.



Woningbouwlocatie Rijnlandlaan richting Prinses Irenelaan



Singel langs Prinses Irenelaan



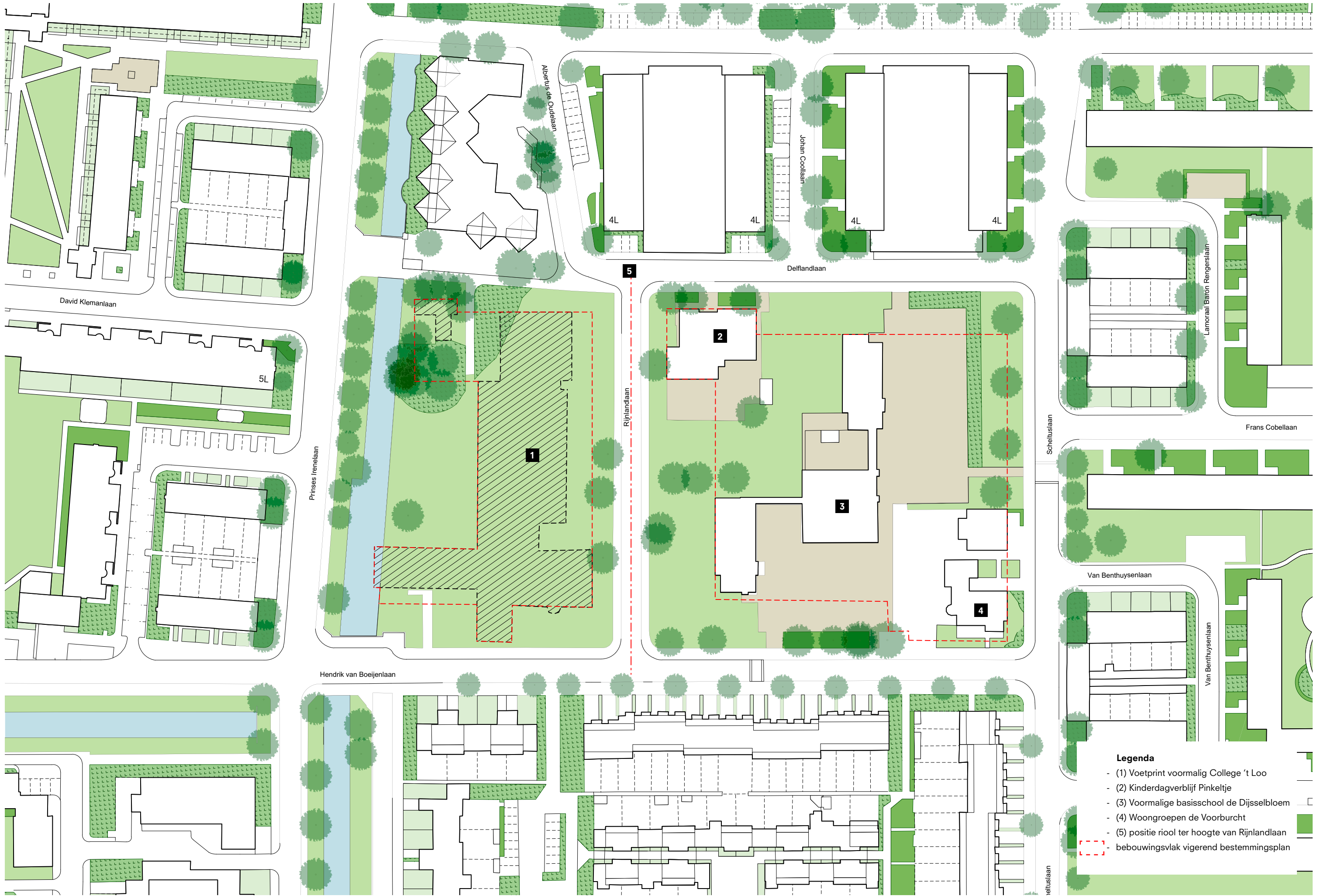
Toegang vanaf Prinses Irenelaan



Hendrik van Boeijenlaan



Prinses Irenelaan





Voormalig College 't Loo in 1978



Voormalige basisschool De Dijsselbloem



Legenda

- (1) basisschool de Dijsselbloem
- (2) Veurs Voorburg
- (3) Kinderdagverblijf Pinkeltje
- (4) 48 sociale woningen

02 Stedenbouwkundig plan

Situatie

De locatie Rijnlandlaan ligt centraal in de wijk Voorburg Midden. Deze wijk is aangelegd in de periode rond 1960. De opzet is overzichtelijk en ruim, met losse gebouwen die in regelmatige patronen zijn gerangschikt.

De hoofdstructuur van Voorburg Midden bestaat uit lange doorgaande wegen (Monseigneur van Steelaan en Prins Bernhardlaan) met haaks daarop een brede parkstrook ('t Loo). Secundair lopen singels en buurtwegen, waaronder de Prinses Irenelaan en Hendrik van Boeijenlaan. De structuur is orthogonaal, met een lichte hoekverdraaiing in de parkstrook en Prinses Irenelaan ter plaatse van de Hendrik van Boeijenlaan. Rondom de Monseigneur van Steelaan, tussen Delflandlaan en Strabolaan, ligt het wijkcentrum met winkels en voorzieningen, goed bereikbaar met hoogwaardig openbaar vervoer (tram en randstadrail). Het wijkcentrum wordt gemarkeerd met een hoog woongebouw op de hoek met de Prinses Irenelaan.

De locatie grenst aan het wijkcentrum. Aan de westzijde van de locatie liggen twee blokken met winkels en voorzieningen tussen woongebouwen haaks op de Delflandlaan (4 bouwlagen). Aan de noord- en zuidzijde van de locatie liggen twee zones met telkens dezelfde bebouwing in terugkerende patronen. Lange woongebouwen (5 bouwlagen) worden afgewisseld met korte rijtjes eengezinswoningen. Aan de oostzijde van de locatie ligt een buurt met alleen eengezinswoningen.

Bij de aanleg van Voorburg Midden werd de locatie benut voor scholen. Later zijn op de noordoosthoek twee kleine gebouwen voor jeugdwerk en een woongroep ingevoegd. Vanaf 2011 is de locatie in verandering. College 't Loo, een groot schoolgebouw tussen Rijnlandlaan en singel, is vijf jaar geleden al gesloopt. Momenteel wordt op de noordwesthoek van de locatie een nieuw schoolgebouw met turnhal gebouwd, de Dijsselbloem, die de huidige scholen zal vervangen. Binnenkort is dus een groot deel van de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. Op de locatie staan enkele waardevolle bomen, die bij de herontwikkeling zoveel mogelijk moeten worden ingepast.

Programma

Het bouwprogramma betreft totaal ca. 10.800 m²

nieuwbouw, bestaande uit ca. 5.450 m² VMBO Veurs (= 4.600 m² school + 400 m² extra hoogte voor gymzaal + 450 m² fietsenstalling), ca. 560 m² KDV Pinkeltje en 48 sociale woningen. Het buitenruimteprogramma bestaat uit (school)terreinen voor VMBO Veurs en KDV Pinkeltje en extra ruimte voor het schoolterrein van de Dijsselbloem.

Bij de woningen en voorzieningen hoort parkeergelegenheid. De parkeervraag wordt bepaald op basis van de parkeernormen voor de verschillende functies, zoals vermeld in de gemeentelijke Parkeernota 2012. Aangezien gebruikers van voorzieningen en bewoners op verschillende momenten in de tijd behoefte hebben aan parkeerplaatsen, kan bij het bepalen van de parkeervraag met dubbelgebruik worden gerekend. Het aantal parkeerplaatsen op de locatie is afgestemd op de parkeervraag. Voor de parkeerbalans bij het stedenbouwkundig plan, zie bijlage 01.

Tot slot moet rekening worden gehouden met watercompensatie als bij de herontwikkeling het verhard oppervlak op de locatie toeneemt. Watercompensatie betekent dat de buffercapaciteit van het open water moet worden vergroot. Bij de locatie Rijnlandlaan is dat mogelijk door de singel te verbreden. Voor een vergelijking van het ruimtegebruik in de oude en nieuwe situatie en de benodigde watercompensatie, zie bijlage 02.

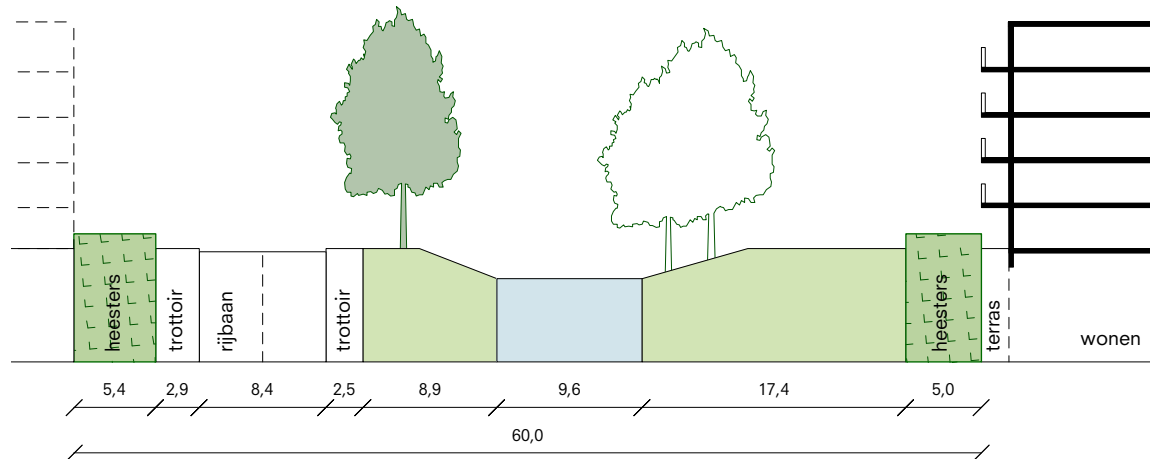
Ruimtelijke structuur

Uitgangspunt voor de nieuwe ruimtelijke structuur is aansluiten bij de bestaande structuur van de omgeving, waarbij de nieuwe Dijsselbloem op een logische manier wordt ingepast en waarbij voldoende ruimte en groen wordt voorzien.

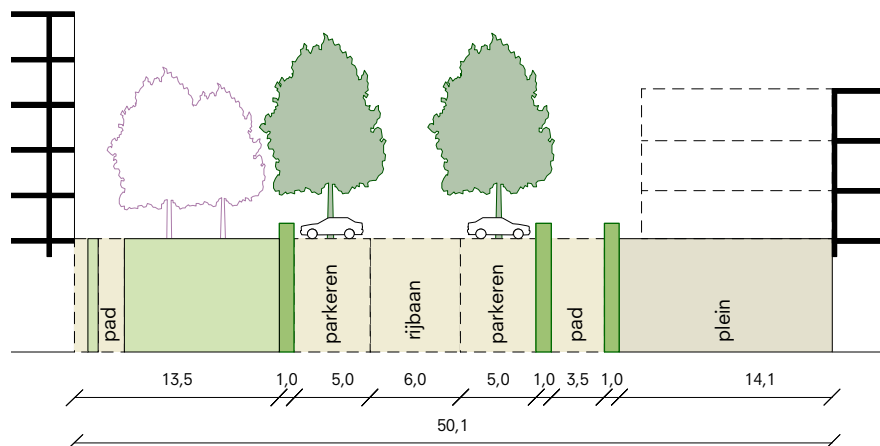
De ruimtelijke structuur bestaat uit een nieuwe groenstrook langs de Hendrik van Boeijenlaan met doorzichten en verbindingen haaks daarop. De nieuwe groenstrook sluit aan op de structuur van singels en groenstroken in de omgeving en versterkt de relatie met wijkpark 't Loo. VMBO Veurs en de woningen krijgen, net als de Dijsselbloem, een oriëntatie op het wijkcentrum. De gebouwen staan haaks op de Delflandlaan, zodat vanaf het centrum en de Hendrik van Boeijenlaan doorzichten zijn. De doorzichten worden ondersteund door bomenrijen en dwarspaden in oostwest richting. De woningen volgen de richting van de singel.

De Rijnlandlaan wordt versmald tot een dwarspad. Daarmee ontstaat meer ruimte voor de schoolterreinen van de Dijsselbloem en VMBO Veurs en krijgt de nieuwe groenstrook meer ruimtelijke continuïteit. Deze groenstrook zorgt ook voor afstand tussen de woningen langs de Hendrik van Boeijenlaan en de nieuwbouw.

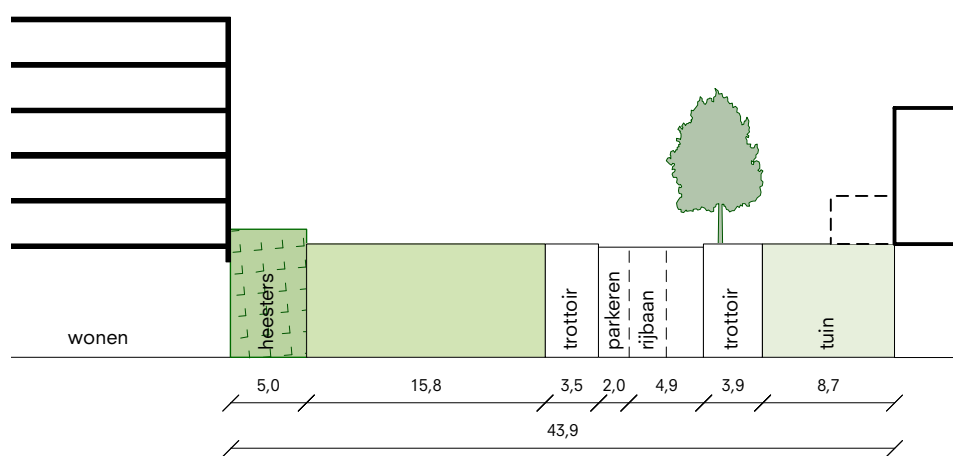




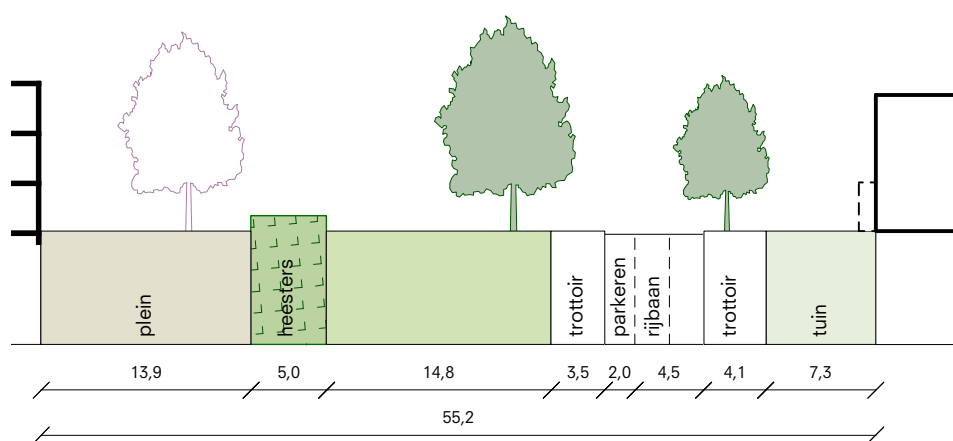
Profiel AA / Singel



Profiel BB / Rijnlandpad



Profiel CC / Hendrik van Boeijenlaan (woongebouw)



Profiel DD / Hendrik van Boeijenlaan (school)

Verkeer

De bestaande verkeersstructuur wordt grotendeels gehandhaafd. Door het opheffen van de Rijnlandlaan valt te verwachten dat het autoverkeer op de Hendrik van Boeijenlaan zal afnemen. Verkeer van en naar de Delflandlaan zal meer gebruik maken van de parallelweg langs de Monseigneur van Steelaan. De locatie krijgt twee brede dwarspaden voor langzaam verkeer. Deze dwarspaden zorgen voor verbindingen over de locatie en kunnen desgewenst een rol spelen in de ontsluiting van de aangrenzende voorzieningen. Onder het zuidelijk dwarspad ligt de bestaande riolering van de Rijnlandlaan.

Langs alle straten is langsparkeren voorzien. Voor de woningen en VMBO Veurs zijn grotere parkeerterreinen opgenomen, ontsloten vanaf de Delflandlaan. In de parkeerbalans is uitgegaan van dubbelgebruik tussen de voorzieningen en de woningen. De parkeervraag en het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn in evenwicht, zie bijlage 01.

Bebouwing

De gebouwen hebben eenvoudige, rechthoekige vormen en volgen de richtingen van de omgeving. Ze zijn zoveel mogelijk parallel aan de Prinses Irenelaan en de Scheltuslaan gesitueerd, zodat vanaf de Hendrik van Boeijenlaan openheid en doorzichten ontstaan.

De 48 woningen zijn ondergebracht in één woongebouw. Daarmee wordt recht gedaan aan de motie van 23 januari 2018 en wordt de ruimtelijke structuur van stedenbouwkundig plan 4 verder versterkt. Door het samenvoegen van de twee gebouwen langs de singel tot één gebouw wordt de nieuwe groenstrook ruimtelijk verbonden met de singel langs het zuidelijk deel van de Hendrik van Boeijenlaan en neemt de continuïteit in de groenstructuur op wijkniveau toe. Ook sluiten de maat, schaal en bouwhoogte van het nieuwe woongebouw aan bij de lange woongebouwen aan de overzijde van de Prinses Irenelaan (5 bouwlagen).

Het schoolgebouw van VMBO Veurs ligt in dezelfde richting als het woongebouw. De kop aan de groenstrook en Hendrik van Boeijenlaan is smal, aan de Delflandlaan kan de kop breder zijn. Het gevraagde programma van de school blijft gelijk aan dat in stedenbouwkundig plan 4, maar met de kop aan de Delflandlaan biedt flexibiliteit voor de uitwerking van het bouwplan. Vanaf het woongebouw trapt de bouwhoogte geleidelijk af. Het schoolgebouw is 3 bouwlagen (ongeveer gelijk aan 4 bouwlagen woningen), de Dijsselbloem 2 bouwlagen (ongeveer gelijk aan 3 bouwlagen woningen).

KDV Pinkeltje is naast de Dijsselbloem aan de Hendrik van Boeijnlaan gelegd, op de kop van de nieuwe groenstrook. Het gebouw is gedraaid ten opzichte van stedenbouwkundig plan 4 en ligt nu

in dezelfde richting als het woongebouw. Daarmee wordt de openheid vanaf de Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan versterkt en neemt de sociale veiligheid van de tussenruimtes toe. Het gebouw is iets teruggelegd vanaf de Hendrik van Boeijenlaan, zodat de twee bestaande iepen kunnen worden gehandhaafd. Het gebouw heeft 1 bouwlaag.

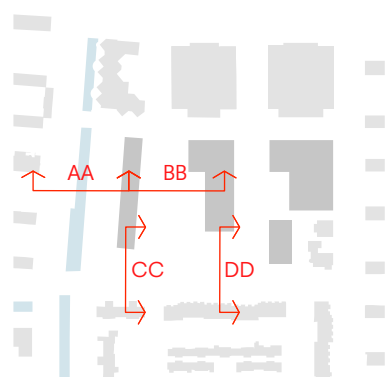
Buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte ondersteunt de ruimtelijke structuur. Kenmerkende inrichtingselementen uit de omgeving komen terug. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het openbaar gebied en de (school)terreinen van de verschillende gebouwen. De belangrijkste openbare ruimte is de nieuwe groenstrook langs de Hendrik van Boeijenlaan, die overgaat in de brede groene berm van de singel langs de Prinses Irenelaan. De inrichting bestaat uit gras met een enkele los geplaatste boom of boomgroep. De singel wordt verbreed om te voldoen aan de watercompensatie. Daarbij wordt de waardevolle bomen-groep halverwege ingepast. Haaks op de groenstrook liggen twee dwarspaden van ca. 3,5 m breed.

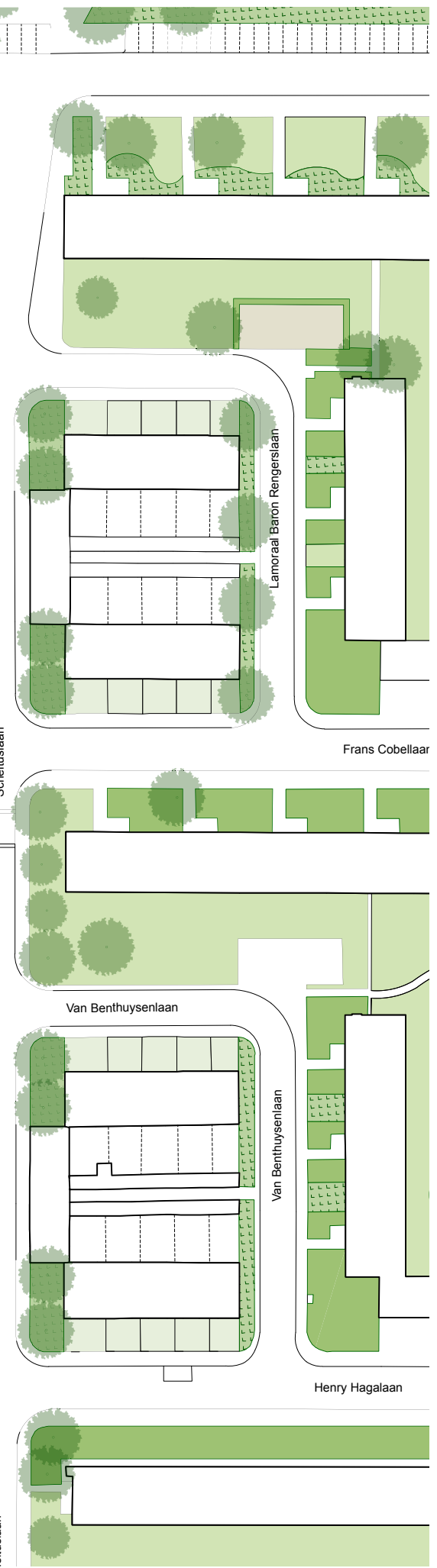
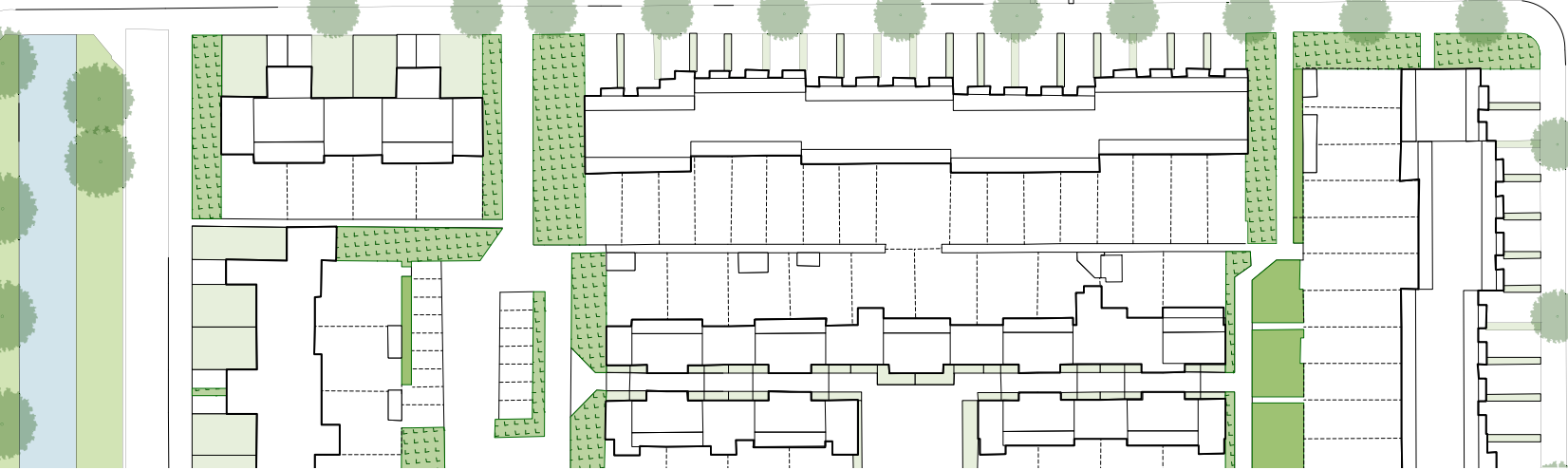
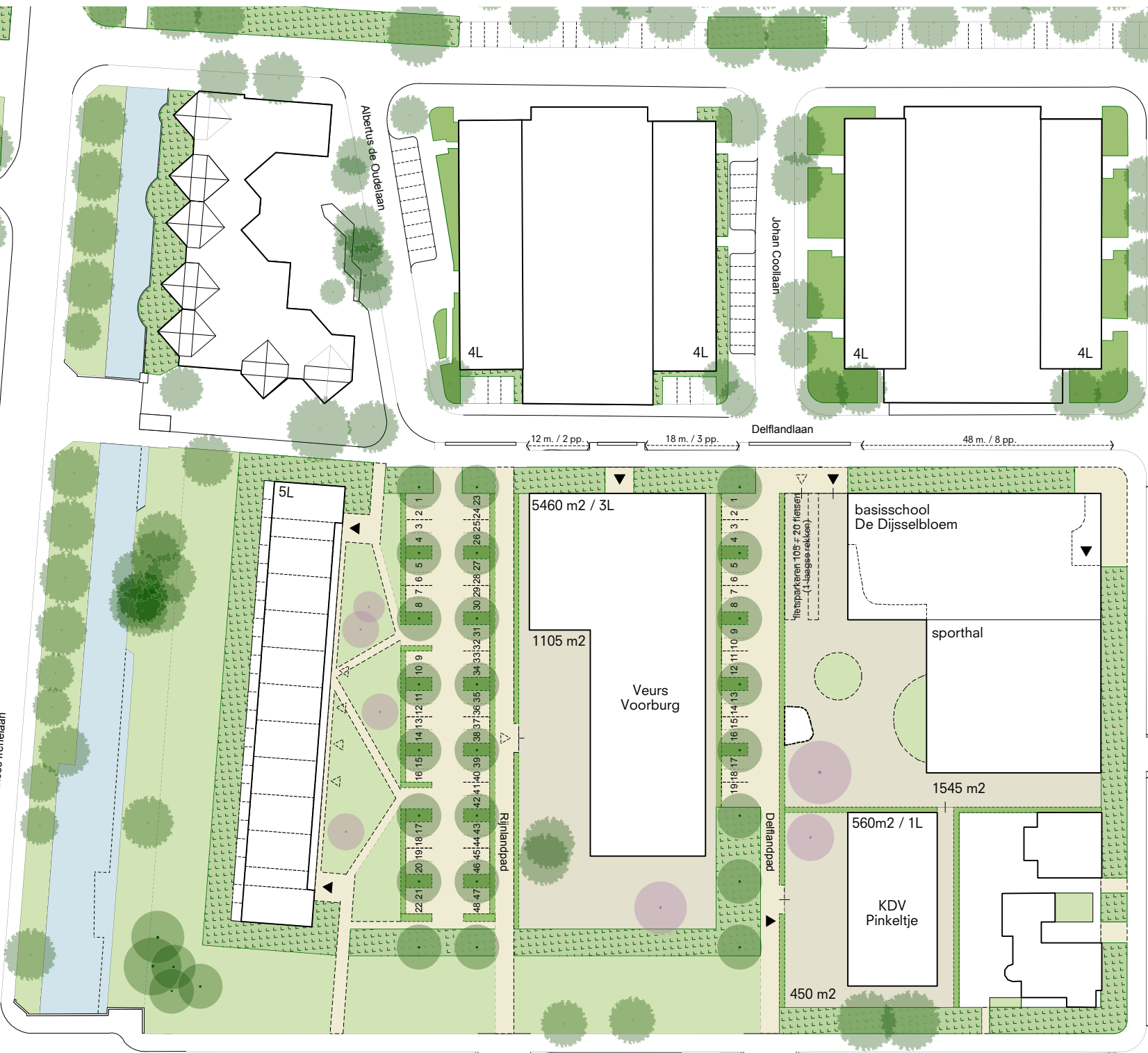
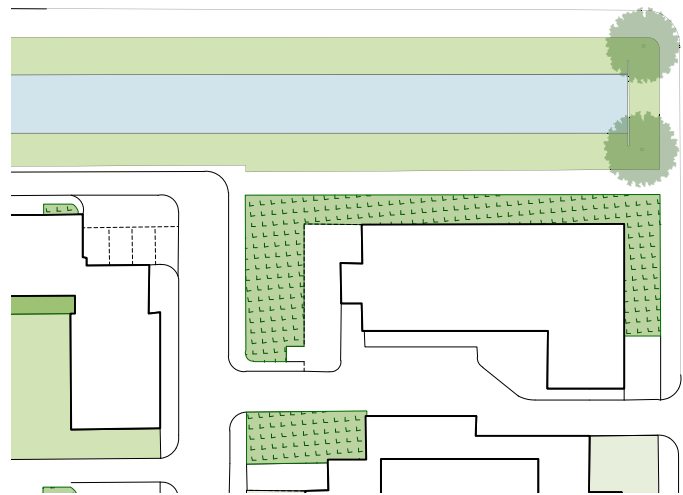
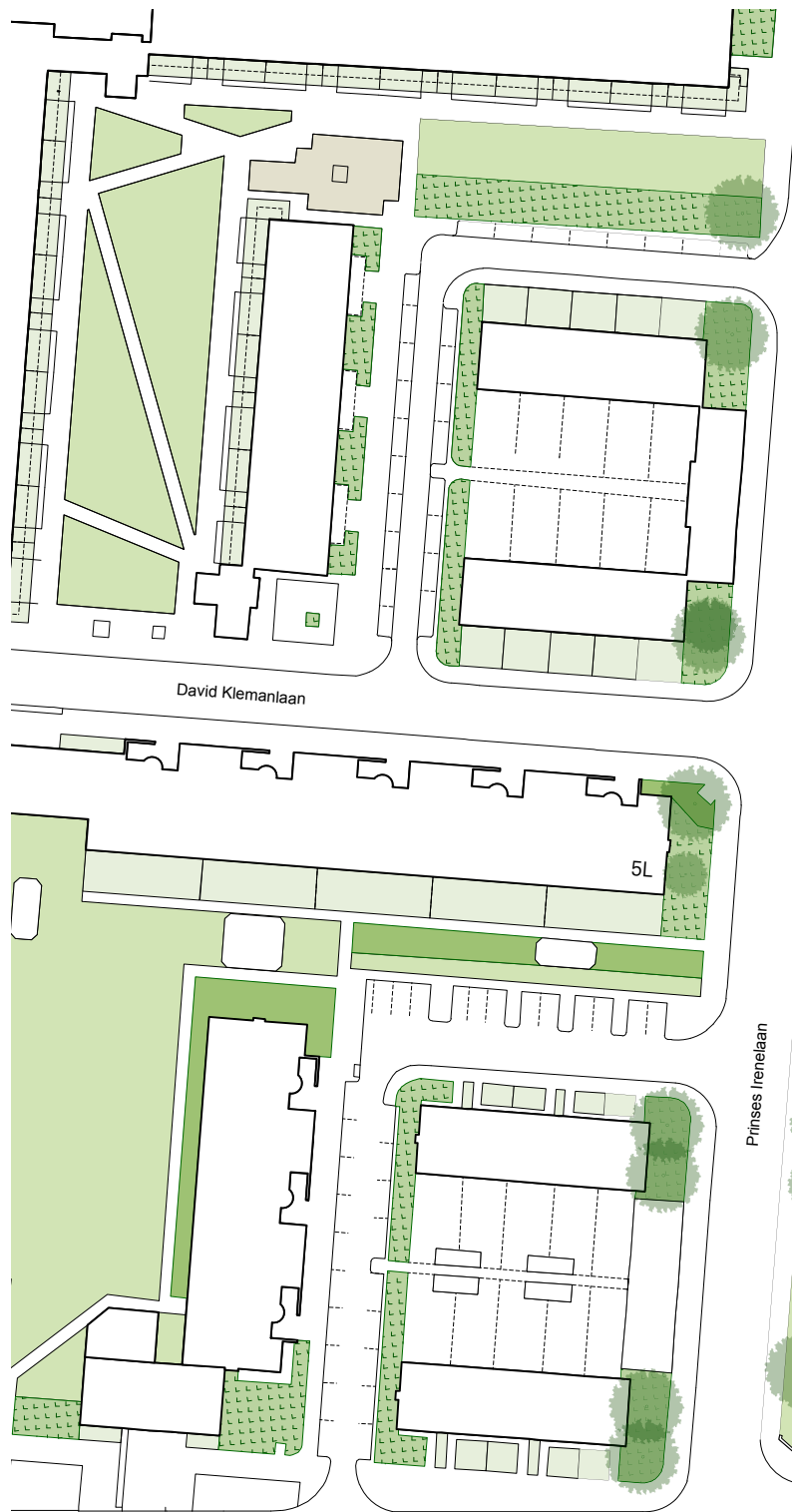
Aan de noordzijde van de locatie grenzen de terreinen van de Dijsselbloem, de bestaande gebouwen op de noordoosthoek en KDV Pinkeltje aan elkaar. Tesaamen vormen ze een groot gebied, dat aan drie zijden door heesterstroken van ca. 5 m breed wordt begrensd. Aan de zuidzijde van de locatie liggen het woongebouw en VMBO Veurs in één zone. Ook deze zone wordt aan drie zijden begrensd door heesterstroken. De twee dwarspaden worden ter plaatse van de (school) terreinen begrensd door hagen van ca. 1,5 m breed. Zowel de heesterstroken als de hagen staan op openbaar gebied en zijn ca. 1 m hoog. Een hekwerk aan de ‘binnenkant’ markeert de erfgrans tussen het openbaar gebied en het (school)terrein. De (school) terreinen worden bij voorkeur ‘groen’ ingericht, waarbij de benodigde (waterdoorlatende) verharding wordt afgewisseld met groene plekken en/of een goed geplaatste boom.

Tussen de nieuwbouw zijn twee parkeerterreinen opgenomen. Bij het woongebouw ligt een parkeerterrein met 48 plaatsen. Aan de noordkant van VMBO Veurs ligt een kleiner parkeerterrein, ontsloten vanaf het (plaatselijk verbrede) noordelijke dwarspad. Vanaf dit parkeerterrein kan ook het dienstverkeer van VMBO Veurs worden afgewikkeld.

Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast, zoals bijvoorbeeld de waardevolle bomengroep halverwege de singel of de twee iepen bij Pinkeltje. Op sommige plaatsen is dat niet mogelijk vanwege de nieuwbouw. De nieuwe boomstructuur bestaat uit regelmatig geplaatste (dubbele) bomenrijen langs de dwarspaden. Daarmee wordt de structuur van de locatie versterkt en krijgen de ruimten tussen de gebouwen karakter.









03 Randvoorwaarden woningen

Bebouwing

In het stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan is de bouwlocatie van de woningen vastgelegd. De bouwlocatie is afgestemd op het gevraagde bouwprogramma. Voor de locatie is een bebouwingsvlak met randvoorwaarden aangegeven, zie p. 14. De randvoorwaarden betreffen verplichte bouwlijnen, bebouwingspercentage, maximaal gebouwoppervlak, bouwhoogte en oriëntatie. De randvoorwaarden zijn geïllustreerd met een voorbeelduitwerking.

legenda

bebouwing

- vaste bouwlijn
- uiterste bouwlijn
- balkonzone, ca. 2,5 m.
- bebouwingsvlak 5 bouwlagen
bouwhoogte ca. 16 m.
- (H) bouwhoogte
- (O) oppervlakte bouwvlak
- (%) bebouwingspercentage bouwvlak
- 100% max. bebouwingspercentage
- oriëntatie
- uitlijning bebouwing
- hoofdentree, indicatief
- woningentree, indicatief (begane grond)

buitenruimte en erscheidingen

- kavelgrens
- beplantingszone openbaar
hoogte ca. 1 m. / breedte 5 m.
- zone tbv watercompensatie
- centraal pad
- secundair pad
- indicatie bomen bestaand
- indicatie bomen aanplanten
- indicatie bomen rooien
- langsparkeren
- parkeerzone openbaar
- entree parkeren openbaar
- positie bestaand riool
- plangrens

Bij de voorbeelduitwerking is uitgegaan van een appartementengebouw met een beukbreedte van 6,90 m, ontsloten door galerijen. Er is rekening gehouden met twee stijgpunten, zodat twee bouwdelen van 24 woningen kunnen worden gemaakt (onderling verbonden in verband met vluchtwegen en dubbelgebruik lift). Ook is een opzet met een centraal stijgpunt denkbaar. Het woongebouw is 5 bouwlagen hoog. Op de begane grond zijn bergingen, entreehallen en enkele woningen gesitueerd.

Het woongebouw is parallel aan de singel langs de Prinses Irenelaan gesitueerd. Daarmee wordt aangesloten bij de bebouwingsrichting tussen de Prinses Irenelaan en Prinses Beatrixlaan. De afstand tussen het woongebouw en de singel komt overeen met de afstand van de eengezinswoningen tot de singel aan de overzijde van de Hendrik van Boeijenlaan. De woningen zijn met hun buitenruimtes op de singel georiënteerd. De galerijen en entreehallen liggen aan de noordzijde.

Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting is vanaf de Delflandlaan. De entreehallen zijn via paden toegankelijk. Aan de noordkant van het woongebouw ligt een parkeerterrein met 48 openbare parkeerplaatsen, die overdag ook voor de voorzieningen beschikbaar zijn. Aanvullende parkeergelegenheid is voorzien langs de omliggende straten.

Buitenruimte en erscheidingen

Aan de zuidzijde van het woongebouw is een smalle strook voor terrassen van de benedenwoningen voorzien (in de maat van de bovengelegen balkons). De overige buitenruimte rond het woongebouw is openbaar gebied. Het gebouw en de terrasstrook wordt aan drie zijden ingeplant met een heesterstrook van ca. 5 m breed en 1 m hoog.

Aan de noordzijde wordt de openbare ruimte groen ingericht, gras met enkele boomheesters. Daarachter ligt het parkeerterrein onder een groen dak van een dubbele bomenrij. De parkeerplaats wordt begrensd door brede hagen, voorzien van een laag hek van ca. 1 m hoog.



Nieuwbouw basisschool De Dijsselbloem (in aanbouw)



04 Beeldkwaliteit woningen

Welstandsbeleid

De nieuwbouw op de locatie Rijnlandlaan wordt getoetst aan het reguliere welstandsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zoals aangegeven in de Welstandsnota van 2011. Dit beleid is gebaseerd op gebiedstypen. Het plangebied valt onder gebiedstype tuinstedelijk, gebied 35 't Loo en gebied 55 Loohoeve (voorzieningen). Kenmerkend voor dit gebiedstype is het 'ruimtebeeld' (het evenwicht tussen losgeplaatste gebouwen en open ruimte) en de gelaagde, ritmische architectuur.

Bouwplannen worden beoordeeld op de handhaving van het 'ruimtebeeld' en de aansluiting op de vormtaal van die tijd (verrijkt met nieuwe materialen en textuur). Naast de gebiedsgerichte criteria gelden ook algemene welstandscriteria, gericht op zeggingskracht en vakmanschap van het architectonisch ontwerp.

Continuïteit en samenhang

In lijn met het welstandsbeleid is continuïteit in sfeer en beeld van de omgeving uitgangspunt voor de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte op de locatie Rijnlandlaan.

De nieuwbouw moet verschijnen als een herkenbare eenheid, een samenhangend ensemble (samen met de Dijsselbloem), uitgewerkt in een traditionele, 'open' baksteensteenarchitectuur. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt apart gemaakt voor het gehele plangebied, zodat eenheid in de buitenruimte wordt gewaarborgd.

Bebouwing

De situering van het woongebouw is in het stedenbouwkundig plan aangegeven, evenals de randvoorwaarden voor bebouwing, buitenruimte en erfscheidingen (zie hoofdstuk 03). Voor de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik gelden de volgende uitgangspunten.

- Het woongebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, eventueel samengesteld uit verschillende bouwdelen, die elk een eenvoudige hoofdvorm hebben.
- Balkons, galerijen en trappenhuizen zijn een samenhangend onderdeel van de massa, vorm en architectuur van de bebouwing.
- Het woongebouw heeft een plat dak, bij voorkeur afgedekt met mossedum.

- Het woongebouw worden uitgewerkt in een traditionele, 'open' baksteen-architectuur (baksteen met gaten).
- Alle gevels zijn 'voorgevels', georiënteerd op de omgeving. Dat geldt ook voor de zijgevels en de beganegrond. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de inpassing van de galerijen, ondermeer de aansluiting daarvan op de zijgevels.
- De gevelopzet sluit aan bij de historische karakteristiek van de omgeving (wederopbouw).
- De compositie van ramen, entrees en andere gevelelementen vormt een regelmatig, ritmisch geheel. De gevels hebben een open en seriematig karakter, met ontwerpaandacht voor alle details.
- Het hoofdmateriaal van de gevel is gele baksteen.
- Kozijnen zijn wit, overige kleuren zijn gedekt, terughoudend en passend bij omgeving. Staal en aluminium zijn gecoat of geanodiseerd. Bij toepassing van kunststof kozijnen is een goede profilering en detaillering vereist.
- Verbijzonderingen in de gevel zijn 'functioneel' (bijvoorbeeld entrees, luifels, waterslagen, dakgoten e.d.).
- Overige materialen en kleuren sluiten aan bij historische karakteristiek van de omgeving. De detaillering is 'ambachtelijk'.
- De entreehallen van de appartementengebouwen liggen aan de noordzijde en hebben een open en uitnodigend karakter.
- Bergingen zijn inpandig in het hoofdvolume opgelost.

Buitenruimte

De hoofdprincipes voor de inrichting van de buitenruimte zijn aangegeven in het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 02). De buitenruimte wordt uitgewerkt volgens de richtlijnen van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zoals aangegeven in Duidelijkheid op straat, handboek beheer openbare ruimte gemeente Leidschendam-Voorburg (gemeente Leidschendam-Voorburg, april 2016).

Materiaalgebruik, beplanting en soortkeuze van de openbare ruimte worden in het inrichtingsplan nader uitgewerkt. Uitgangspunt is aansluiting bij het materiaalgebruik en sortiment van de omgeving.

Bijlage 01

Parkeerbalans

	Aantal	P-norm	Eenheid	Aanwezig%	P-saldo	Aanwezig%	P-saldo
				werkdag ochtend	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag middag
<u>Locatie voorzieningen</u>							
Woongroepen de Voorburcht**	25	0,36	woongroep	50%	5	50%	5
Bezoekersparkeren de Voorburcht	25	0,24	woongroep	10%	1	20%	1
Middelbare school Veurs**	400	3,9	per 100 leerl.	100%	16	100%	16
Kinderdagverblijf Pinkeltje	560	1,10	per 100 m2	100%	6	100%	6
Basisschool de Dijsselbloem:							
Basisonderwijs	14	0,75	lokaal	100%	11	100%	11
Speellokaal	1	0,75	lokaal	100%	1	100%	1
Brede school	2	0,75	lokaal	100%	2	100%	2
KDV / creche	90	1,1	per 100 m2	100%	1	100%	1
Sportvoorziening	1113	2,65	per 100 m2	50%	15	50%	15
Totaal locatie voorzieningen					55		56
<u>Locatie Singel</u>							
Appartement sociale huur	48	0,90	pp / wo.	50%	22	60%	26
Bezoekersparkeren appartementen	48	0,30	pp / wo.	10%	1	20%	3
Totaal locatie Singel					23		29
<u>Kiss en Ride</u>							
Kiss en Ride groep 1 t/m 3 de Dijsselbloem	112	***	leerlingen	100%	19	100%	19
Kiss en Ride groen 4 t/m 8 de Dijsselbloem	188	****	leerlingen	100%	8	100%	8
Kiss en Ride Kinderdagverblijf Pinkeltje	56	*****	leerlingen	100%	7	100%	7
Totaal Kiss & Ride					34		34
Parkeerterreinen							
Hendrik van Boeijenlaan							67
Rijnlandlaan							26
Delflandlaan							0
Scheltuslaan							13
Parkeren totaal					112		118
Saldo parkeren (aanwezigheid maatgevend)							

Norm op basis van Nota parkeernormen, gemeente Leidschendam-Voorburg

Zeer sterk stedelijk

Rest bebouwde kom

Huurhuis, etage (goedkoop / middenduur)	1,2 (0,8-1,6)	Per woning
Huurhuis, etage (goedkoop / middenduur)	1,4 (1,0-1,8)	Per woning
Aanleunwoning en serviceflat	1,0 (0,8-1,2)	Per woning
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6 (0,5-0,7)	Per wooneenheid
Middelbare school	3,9 (2,9-4,9)	Per 100 leelingen
Basisschool	0,75	per lokaal
Kinderdagverblijf	1,1	per 100 m2

Aanwezig%	P-saldo	Aanwezig%	P-saldo	Aanwezig%	P-saldo	Aanwezig%	P-saldo	P-aanwezig	P-saldo
avond	avond	nacht	nacht	zaterdagmiddag	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zaterdagavond		totaal
100%	9	25%	2	100%	9	100%	9		
80%	5	0%	0	60%	4	100%	6		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
100%	29	0%	0	100%	29	100%	29		
	43		2		42		44		
90%	39	100%	43	60%	26	80%	35		
80%	12	0%	0	60%	9	100%	14		
	50		43		35		49		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
0%	0	0%	0	0%	0	0%	0		
	0		0		0		0		
94		45		77		93		122	
									4

- *

Op basis van 5 woongroepen met elk 5 personen (aandeel bezoekers 60%)
- *

aanwezigheids% gebaseerd op Nota Parkeernormen Gemeente Leidschendam-Voorburg verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat
- **

er bestaat een wens voor 30 pp. Dit is boven de aangegeven norm.
- ***

Kiss and ride Basisschool, groep 1 t/m 3 Aantal leerlingen x % leerlingen dat wordt gebracht (0,45) x 0,50 x 0,75
- ****

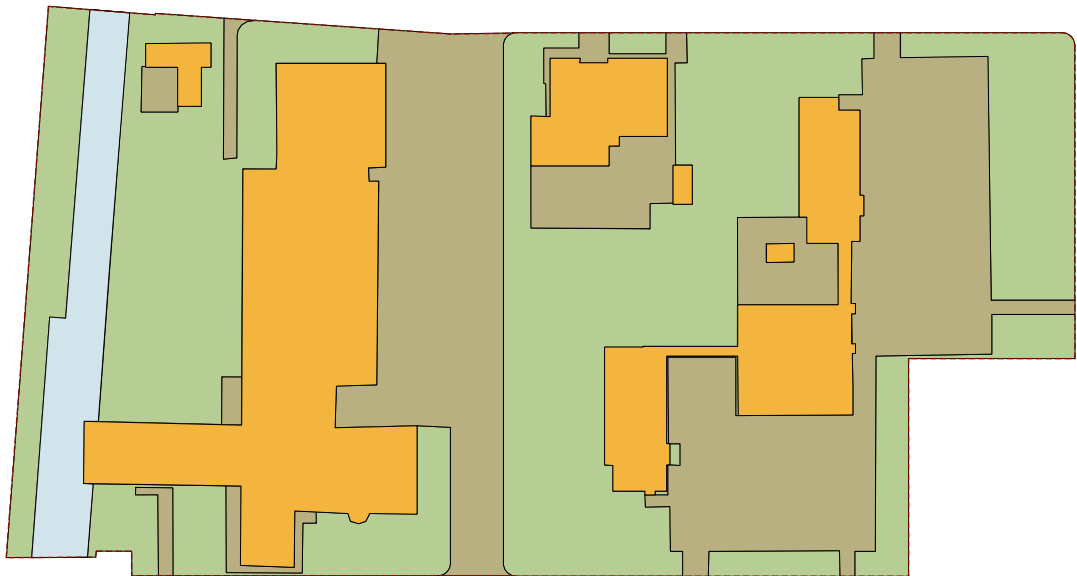
Kiss and ride Basisschool, groep 4 t/m 8 Aantal leerlingen x % leerlingen dat wordt gebracht (0,20) x 0,25 x 0,85
- *****

Kiss and ride Kinderdagverblijf Aantal leerlingen x % leerlingen dat wordt gebracht (0,65) x 0,25 x 0,75
- Percentage leerlingen dat wordt gebracht is gebaseerd op CROW publicatie 182.
- Voor groep 1 t/m 3 geldt (30-60%). Voor groep 4 t/m 9 geldt (5-40%). Voor KDV geldt (50-80%)

Bijlage 02

Ruimtegebruik

Huidige situatie



Huidige situatie

 bebouwing	bebouwing:	4.710 m2
 verharding	verharding:	6.425 m2
 halfdoorlatende verharding	halfdoorlatende verharding:	-
 groen	groen:	8.985 m2
 water	water:	985 m2
	totaal:	21.105 m2
	totaal verharding:	11.135 m2

Nieuwe situatie



Nieuwe situatie

 bebouwing	bebouwing:	5.675 m2
 verharding	verharding:	1.250 m2
 halfdoorlatende verharding	halfdoorlatende verharding:	5.410 m2
 groen	groen:	7.630 m2
 water	water:	1.140 m2
	totaal:	21.105 m2

Watercompensatie

bebouwing:	5.675 m2 x 1,00 =	5.675 m2
verharding:	1.250m2 x 1,00 =	1.250 m2
halfdoorlatende verharding:	5.410 m2 x 0,85 =	4.600 m2
totaal verharding:		11.525 m2
toename verharding:	11.525 - 11.135 m2 =	390 m2
watercompensatie:	390 m2 x 0,30 =	115 m2
gerealiseerd in planopzet:	1.140 m2 - 115 m2 =	1025 m2

De Nijl Architecten

Samen werken aan de stad

Sint-Jobsweg 30
[Unit S / 2e verdieping]
3024 EJ Rotterdam
+ 31 10 282 99 30
mail@denijl.nl
www.denijl.nl

