

Ruimtelijke onderbouwing – definitief

Voor het bouwplan is namens de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze aanvulling wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

project: Aspasialaan - Laan van Leidschenveen ongenummerd.

korte omschrijving: het oprichten van een schoolgebouw tbv het Regionaal Opleidingen Centrum Mondriaan waarin opgenomen een gezondheidscentrum aan de Laan van Leidschenveen ongd. cluster L

1. Inleiding.

Roc Mondriaan heeft op 15 december 2009 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een schoolgebouw tbv het Regionaal Opleidingen Centrum Mondriaan waarin opgenomen een gezondheidscentrum aan de Laan van Leidschenveen ongd. cluster L

De aanvraag omvat de bouw van een gebouw in 5 lagen met een voetprint van 65,6 bij 78,2 meter en een hoogte van 18,2 meter. Het gebouw is voorzien van een platdak. Bijna diagonaal op het gebouw is nog een lichtkap geplaatst waardoor de hoogte te ter plaatse iets hoger uitvalt. Deze bevindt zich ter plaatse van de vide in het hart van het gebouw. De school wordt gebouwd op een parkeervoorziening die op de begane grond is gerealiseerd. Door het hoogteverschil in het terrein is deze niet aan alle zijde over de volledige hoogte zichtbaar.

Het plan is ontworpen door Van Tilburg, Ibelings, Von Behr Architecten uit Rotterdam.

3. Toets bestemmingsplan

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan Leidschenveen. De binnen de cluster L voorkomende bestemmingen zijn de bestemming Centrumvoorzieningen (artikel 5) en de bestemming Woongebied (artikel 4). Beide zijn uit te werken bestemmingen en binnen de voorschriften zijn binnen beide bestemmingen woningen en bijzondere voorzieningen toegestaan. In de begripsbepaling is opgenomen dat een educatieve voorziening als een bijzonder doeleind moet worden gezien.

Daarnaast zijn de op de plankaart aangegeven uitwerkingsnormen en de in de beschrijving van hoofdlijnen opgenomen voorschriften (artikel 1) van toepassing.

Ten aanzien van de bouwhoogte is bepaald dat binnen de bestemming Woongebied het aantal bouwlagen maximaal 4 mag bedragen waarbij hoogteaccenten mogen worden gerealiseerd tot 8 bouwlagen. Voor de bestemming Centrumdoeleinden is geen maximaal aantal bouwlagen vastgelegd.

Medewerking lijkt dan ook te kunnen worden verleend met toepassing van artikel 3.6 eerste lid Wro. Hierbij zou voor de inrichting aansluiting gevonden kunnen worden bij de uitwerkingsregels en voor de procedure de nieuwe Wro van toepassing zijn. Gelet op de geluidproblematiek (verzoek hogere grenswaarde) is er strijd met de planvoorschriften en kan derhalve niet met 3.6 Wro medewerking verleend worden.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex:

- Artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) in combinatie met artikel 76a Wet geluidhinder

Het betreft geen bouwwerk gelegen binnen een gebied behorend tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

6. Beschrijving gevolgen bouwplan - Waterhuishouding

- Algemeen.

De bouwactiviteiten vallen binnen het plangebied van de watervisie. In de nieuwe situatie wordt circa 5000 m² bebouwd. Het gehele bouwplan wordt niet onderkeldert maar door de geaccidenteerdheid van het terrein zal het gebouw deels worden opgehoogd naar de omgeving. Het maaiveldniveau is NAP -3,45 meter.

- Veiligheid en waterkeringen:

Het plangebied bevindt zich binnen de boezem of polderkade. Langs de Veenweg ligt een kernzonering van een veendijk. Deze zonering bestaat uit een kernzone van 23 meter breed. Voor het uitvoeren van

werkzaamheden in of nabij een waterkering is ingevolge de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap Delfland een keurvergunning benodigd. De aanvraag is ingediend op 15 december 2009. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is op 1 februari 2010 een keurvergunning verleend voor de bouw van het schoolgebouw langs de polderkade van de spoordijk en Veenweg waarbij het doen van grondroering in de waterkering ten behoeve van de uitvoering van deze werkzaamheden is toegestaan.

- Waterkwantiteit:

Het plangebied ligt in stedelijk gebied waar een waterbergingsnorm voor geldt.

In de werkgroep Water waaraan de gemeente Den Haag, het Hoogheemraadschap Delfland en het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen deelnemen, zorgt men er gezamenlijk voor dat een waterberging van 325 m3 per ha wordt gerealiseerd en dat er voldoende water van de gewenste hoge kwaliteit aanwezig is. Afspraak is dat de bergingscapaciteit in de eindsituatie voldoet aan de eis van 325 m3 per ha. Bij de in Leidschenveen gehanteerde bergingshoogte van 40 centimeter komt dit neer iets meer dan 8%. Het complete watersysteem heeft een percentage oppervlaktewater van 9% waarmee aan de bergingsnorm wordt voldaan.

Het water oppervlakte in 's Gravendreef/Lanen is onderdeel van de waterstructuur van Leidschenveen en zal derhalve een flexibel peil kennen tussen -4,70m NAP en -4,85m NAP. In verband met de droogleggingeis is het minimale vloerpeil van de voorzieningen vastgelegd op -3.35m NAP. Het te realiseren vloerpeil van het gebouw is -3.35m NAP. De -1.92m NAP van het hooggelegen water van de Veenwegwetering zal worden gehandhaafd.

- Waterkwaliteit en ecologie:

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen natte ecologische verbindingzones. Het dak van het schoolgebouw wordt voorzien van een PAK-vrije bitumineuze dakbedekking.

Onderhoud en bagger:

Het bouwplan heeft geen invloed op het onderhoud van watergangen, omdat er geen oppervlaktewater aanwezig is binnen het te bebouwen perceel.

- Afvalwater en riolering:

Het plan voor de kabels en leidingen dient nog nader uitgewerkt te worden. De opstal staat compact op de kavel. Aan de buitenzijde zal een kabels en leidingenstrook worden aangebracht. Afstromend hemelwater wordt via het gemengd riool afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het bouwplan leidt niet tot een overschrijding van de capaciteit van de riolering waarop wordt aangesloten. De nieuwe ontwikkeling wordt gescheiden gerioleerd opgeleverd tot aan de erfgrans. Op deze wijze kan na herstructurering of onderhoud aan het rioolstelsel, de huisaansluiting aangesloten worden op de gescheiden riolering in de omgeving. Er zal een dubbele, gescheiden afvoer komen voor schoon en vuilwater waarbij de school en gezondheidsgebouw afzonderlijk zullen worden aangesloten.

8. Belemmeringen bouwplan - exploitatieplan

Door afdeling Planeconomie is aangegeven dat door gronduitgifte via het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen, waarin de gemeente risicodragend aandeelhouder is, kostenverhaal verzekerd is. Er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.