

Notitie beeldkwaliteit

Uitbreiding Woonzorglocatie Stichting Philadelphia Zorg in Leiderdorp

46251100

19 februari 2018

Raban Haaijk

1 Plangebied en omgeving

Het plangebied betreft het gebied omgeven door de straten Lijnbaan en Wilddreef en de watergang tussen Lijnbaan en Wilddreef.

2 Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied biedt van oudsher plaats aan de maatschappelijke voorzieningen van de woonwijk. Ten noorden van het plangebied bevinden zich gebouwen met 5 bouwlagen van gestapelde woningen op 1 bouwlaag met bergingen en stallen. Ten zuidwesten ligt een woonwijk met geschakelde grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en een hellend daklaag. Deze beide elementen in de omgeving zijn repetitief en eenduidig van aard wat resulteert in een zeer duidelijk leesbare omgeving van het plangebied.

De gebouwen in het plangebied zelf zijn veel verscheidener van vorm, materiaal en plaatsing. In de bedoeling van de oorspronkelijke opzet van de na-oorlogse wijk werden hier de bijzondere gebouwen met een maatschappelijke functie geplaatst.

3 Richtlijnen

3.1 Uitgangspunten

De basisschool aan Lijnbaan buiten het plangebied is gesloopt en wordt vervangen voor hogere woningbouw. Hierdoor wordt het gebied met bijzondere gebouwen met een maatschappelijke functie verkleind. Ook verminderd de zichtbaarheid van het plangebied doordat de nieuwe woongebouwen tussen het plangebied en de Vronkenlaan komen te staan. De Vronkenlaan is een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk. Dit alles zorgt er voor dat de ruimtelijke structuur van het plangebied minder eenduidig wordt.

De resterende gebouwen zijn het appartementen gebouw van 3 lagen aan Lijnbaan en het woonzorggebouw van Stichting Philadelphia Zorg aan Wilddreef met een brede begane grond, een terugliggende kleinere eerste verdieping en een tweede verdieping onder een hellend dak. De gevels van het appartementengebouw zijn van grijs en geel metselwerk. De begane grond van het woonzorggebouw is van rood metselwerk en de verdiepingen van wit metselwerk.

Het woonzorggebouw krijgt een uitbreiding in 2 bouwlagen, verbonden op de begane grond met het bestaande gebouw. Naast het appartementengebouw staat een gebouw voor kinderopvang dat gesloopt wordt. Op deze plek wordt

de dagbesteding van de woonzorglocatie gerealiseerd. Uitgangspunt voor de nieuwe gebouwen is dat hiermee de ruimtelijke structuur van het plangebied versterkt wordt. Dit gebeurt door een aantal aspecten inzake de vorm en materiaal over te nemen van de omgeving, waardoor samenhang en verwantschap ontstaat. En door de nieuwe gebouwen een eenduidige en eenvoudige vorm te geven.

3.2 Hoofdvorm

Beide nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van platte daken, waardoor de ruimtelijke structuur en samenhang binnen het plangebied worden versterkt. Hellende daken resulteren in een complexere hoofdvorm, waardoor het omgekeerde bereikt zou worden.

Beide nieuwe gebouwen kunnen alleen op de begane grond verbonden worden met de bestaande gebouwen, zodat het onderscheid tussen de bestaande en nieuwe gebouwen goed zichtbaar blijft. De nieuwe gebouwen dienen niet hoger te zijn dan de bestaande gebouwen, waardoor ze in ruimtelijke zin voor cohesie zorgen.

3.3 Materialen

Door de plaatsing van de nieuwe gebouwen ontstaat verwantschap in het plangebied. Zo is de uitbreiding van het woonzorggebouw verwant aan het naastgelegen bestaande woonzorggebouw en is de dagbesteding verwant aan het naastgelegen appartementengebouw.

Deze verwantschap dient zich te uiten in de keuze van het materiaal en de kleuren van de gevels. De uitbreiding van het woonzorggebouw dient de stenen van het bestaande woonzorggebouw over te nemen. De dagbesteding de stenen van het naastgelegen appartementengebouw.

Indien een verdieping kleiner is dan de onderliggende laag kan deze van een afwijkende materiaal en kleur worden voorzien. Dit conform het principe zoals dat zichtbaar is bij het bestaande woonzorggebouw: een terugliggende verdieping met een witte steen.

Bij voorkeur vegetatie op de nieuwe platte daken vanwege de zichtbaarheid vanaf de hoger gelegen vloeren van de omliggende appartementengebouwen.

3.4 Geleding van de gevel

De gevels hebben geen noemenswaardige geleding, behoudens de verdeling tussen een brede begane grond en een kleinere verdieping.

3.5 Gevelopeningen

Gevelopeningen dienen het karakter te krijgen van gaten in het metselwerk. Zo blijft het metselwerk overal aanwezig en wordt het gevelvlak niet opgedeeld. Incidenteel kunnen grotere ruimten in de gevel geaccentueerd worden met grotere gevelopeningen.

3.6 Bijgebouwen

Bijgebouwen dienen een uitwerking te krijgen passend bij de zichtbaarheid van het bijgebouw.

3.7 Algemene welstandscriteria

Het beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.