

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de bouw van een luchtbehandelingskast op het zorgcomplex aan de Wilddreef te Leiderdorp



Versie: Ontwerp

Datum: 15 september 2021

1. INLEIDING.

- 1.1. Aanleiding*
- 1.2. Huidige situatie*
- 1.3. Beoogde situatie*
- 1.4. Leeswijzer*

2. BELEIDSKADER

- 2.1. Geldend bestemmingsplan*
- 2.2. Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid*
- 2.3. Welstand*

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

- 3.1. Milieuzonering*
- 3.2. Archeologie*
- 3.3. Luchtkwaliteit*
- 3.4. Bodem*
- 3.5. Externe veiligheid*
- 3.6. Ecologie*
- 3.7. Water*
- 3.8. Kabels en leidingen*
- 3.9. Verkeer*
- 3.10. Geluid*
- 3.11. Conclusie van de omgevingsaspecten*

4. UITVOERBAARHEID

- 4.1. Economische uitvoerbaarheid*
- 4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

5. PROCEDURE

BIJLAGEN

- 1. Verklaring van geen bedenkingen project uitbreiding zorgcomplex Philadelphia**
- 2. Tekening gevelbeelden behorende bij afwijkingsbesluit uitbreiding zorgcomplex Philadelphia**
- 3. Tekening gevelbeelden behorende bij omgevingsvergunning bouwen uitbreiding zorgcomplex Philadelphia**
- 4. Notitie beeldkwaliteit locatie uitbreiding zorgcomplex Philadelphia**

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding

Aan de Wilddreef 3 te Leiderdorp is recentelijk de uitbreiding van het zorgcomplex Philadelphia gerealiseerd. Voor het functioneren van het gebouw is een luchtbehandelingskast noodzakelijk.

De bouw van de luchtbehandelingskast is in strijd met het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan "Schansen e.o.". Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en installaties toegestaan.

Er is voor de uitbreiding van het zorgcomplex een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure gevoerd om het gebouw op deze locatie mogelijk te maken in afwijking van het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling heeft ook de nodige besluitvorming door gemeenteraad plaatsgevonden door het project als categorie aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist bij het verlenen van de nodige omgevingsvergunning(en). De luchtbehandelingskast past echter niet in het verleende afwijkingsbesluit.

Voor de bouw van luchtbehandelingskast is separaat een omgevingsvergunningaanvraag gedaan, die naast de aanvraag voor het bouwen opgevat moet worden als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Met het doorlopen van de uitgebreide omgevingsvergunning-procedure hoeft niet eerst het bestemmingsplan te worden aangepast. De bouw van de luchtbehandelingskast wordt daarmee direct mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan.

1.2. Huidige situatie

Het zorgcomplex is uitgebreid met een woongebouw dat bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Het gebouw past binnen de kaders van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk NL.IMRO.0547.OVwilddreef3-VG01 (het afwijkingsbesluit), maar is overeenkomstig de omgevingsvergunning voor het bouwen anders uitgevoerd. De eerder ontworpen hellende dakvlakken/kap en de verhoogde woonkamer op de tweede bouwlaag zijn niet zodanig uitgevoerd. In de beeldkwaliteitsnotitie is hieromtrent verwoord dat 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.



Foto's van het gebouw zoals feitelijk uitgevoerd conform de omgevingsvergunning voor het bouwen

1.3. Beoogde situatie

In de beoogde situatie waar de omgevingsvergunning voor is aangevraagd is de luchtbehandelingskast op het dak geplaatst. Om hierbij rekening te houden met een ruimtelijk acceptabele inpassing in de omgeving is door aanvrager een stappenplan gemaakt maatregelen. De installatie wordt afgeschermd met een beplating die wordt geschilderd in ingetogen kleur, afgestemd op het gebouw.

Het dak wordt bedekt als een mossedumdak. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het stappenplan bij de aanvraag.



Beoogde situatie (foto-impressie)

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan “Schansen e.o.” van kracht. De bestemming Groen laat de bouw van een luchtbehandelingskast ten behoeve van een zorggebouw niet toe.

2.2. Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal beleid:

Er is sprake van de bouw van een technische installatie ten behoeve van een bestaand gebouw. Dit is een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat de provincie hier geen beleid over voert de Provinciale omgevingsverordening. Er worden geen provinciale belangen geraakt.

Gemeentelijk beleid:

In het geldende bestemmingsplan kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd binnen de bestemming Groen. Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte te vergroten tot maximaal 10 meter. Echter is de installatie niet ten dienste van de bestemming groen.

In aanvulling op de regels van het bestemmingsplan geldt de verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het zorgcomplex. Dit afwijkingsbesluit voorziet, anders dan in het voorlopige ontwerp van het gebouw (zie tekening bij het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad), niet in de hellende vlakken en dakinstallaties. Het gebouw is na het voorlopige ontwerp verder uitgewerkt in 2 bouwlagen met een plat dak, met een verhoogde woonkamer ter hoogte van de tweede bouwlaag. Het afwijkingsbesluit bevat overeenkomstig de geveltekening (Tekening 3641183_1525092336574_46251100DO-003-001) een maximale goot-/bouwhoogte van 6,843 m respectievelijk 7,968 m (verhoogde woonkamer). In het afwijkingsbesluit is als voorwaarde opgenomen dat het sedumdak wordt uitgevoerd overeenkomstig de ontwerptekeningen die uitgaan van de platte daken.

Het gebouw is nadien feitelijk, conform de later verleende bouwvergunning uitgevoerd in 2 bouwlagen met een plat dak, zonder de verhoogde woonkamer. Daarmee bedraagt de feitelijke bouwhoogte waar de aangevraagde installatie is gesitueerd 6,843 m. Ten opzichte van die hoogte dient te worden getoetst op strijdigheid met het afwijkingsbesluit. De aangevraagde installatie wordt gesitueerd op dit platte dak en is niet volledig gesitueerd binnen de contouren van de verhoogde woonkamer waar de bouwhoogte van 7,960 m voor geldt. Door plaatsing van de installatie op het dak ontstaan er in ieder geval ter plaatse van een deel van het dakvlak, strijdigheid met de daar geldende maximale goot-/bouwhoogte van 6,843 m. Bovendien kan worden gesteld dat het afwijkingsbesluit voorziet in planologisch kader voor een concreet bouwplan dat uitgaat van een gebouw (de aanvankelijk beoogde verhoogde woonkamer). De luchtbehandelingskast/-dakinstallatie wijkt hiervan in ruimtelijk opzicht wezenlijk af, waardoor er vanuit dat oogpunt gesteld kan worden dat er in strijd wordt gehandeld met de verleende afwijkvergunning. De afwijkvergunning mag immers niet worden gezien als een algemeen planologisch toetsingskader voor bouwaanvragen.

Daarom dient ‘buitenplans te worden afgeweken’.

2.3. Welstand

Het bouwplan is gelegen in een volgens de Welstandsnota Leiderdorp 2016 welstandsvrij gebied. Echter heeft de raad van Leiderdorp in het kader van de ontwikkeling Philadelphia op 5 februari 2018 besloten (raadsbesluit met kenmerk: Z/18/057001/111225) de Notitie beeldkwaliteit vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor de locatie Philadelphia. De Notitie beeldkwaliteit betreft een specifieke aanvulling op de welstandsnota voor deze ontwikkellocatie.

Hoewel de notitie geen toetsingscriteria bevat voor de luchtbehandelingskast, dan wel dakinstallaties in algemene zin, bevat de notitie wel algemene welstandcriteria:

‘3.7 Algemene welstandscriteria

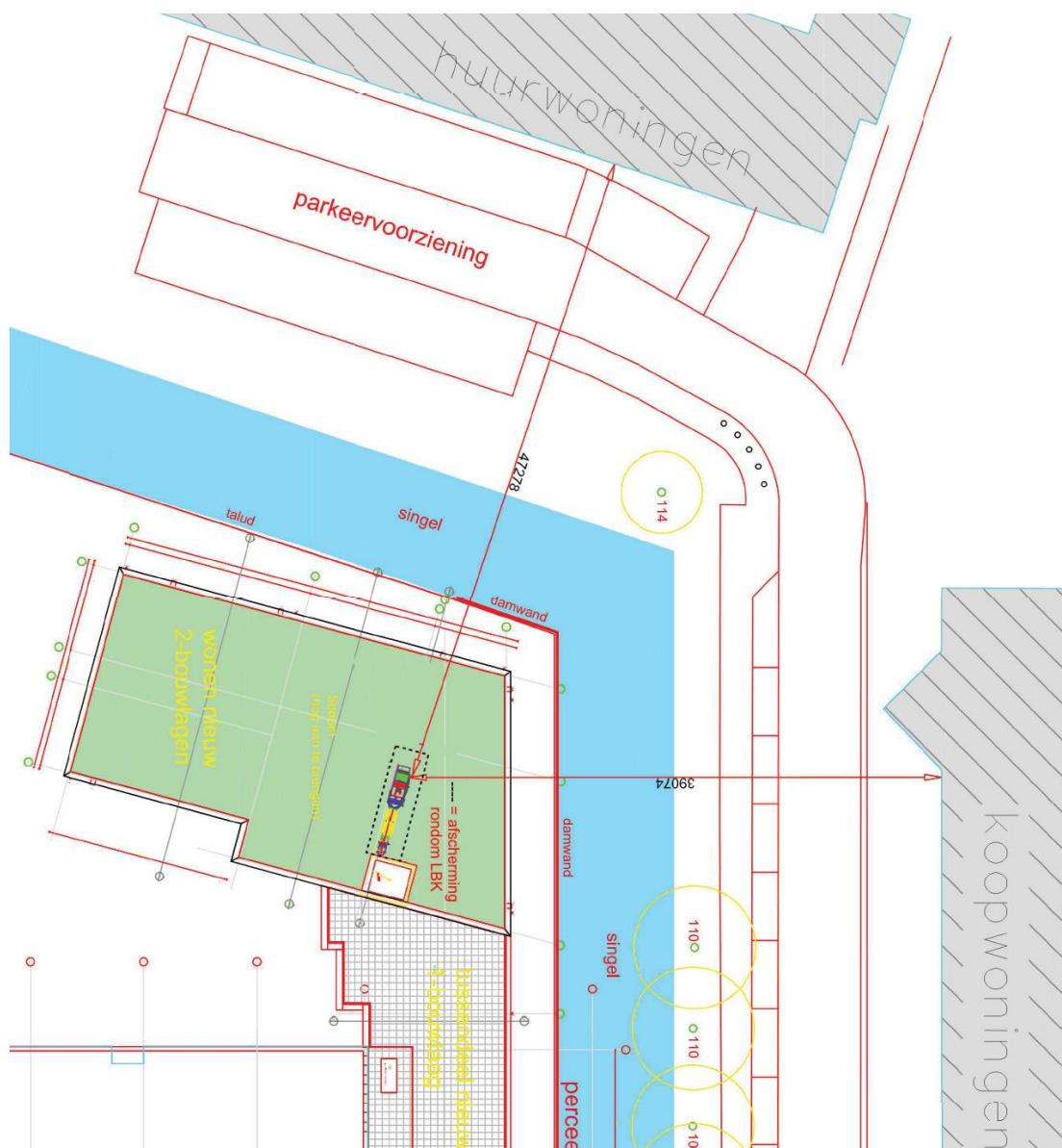
‘Het beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.’

De welstandscommissie Dorp Stad en Land heeft op 26 augustus 2021 een positief welstandadvies gegeven over de aanvraag. Daarbij zijn de algemene welstandscriteria gehanteerd als toetsingskader. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Er heeft tevens een locatiebezoek plaatsgevonden door de welstandsgemachtigde. Er is aanvankelijk onderzocht of een afscherming om de installatie akoestisch en landschappelijk noodzakelijk is. Vanuit akoestisch oogpunt is geconcludeerd dat een afscherming geen noodzakelijke maatregel betreft. Welstandshalve wordt een afscherming door de welstandscommissie afgeraden. Het stappenplan dat bij de aanvraag is opgenomen om een welstandshalve aanvaardbare situatie te realiseren is naar het oordeel van de welstandscommissie afdoende.

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Milieuzonering

Het aspect milieuzonering is gericht op de ruimtelijke scheiding van bedrijven en milieugevoelige functies. De installatie op het dak heeft een geluiduitstraling. Hoe de installatie is ingeregeld is mede bepalend voor de geluiduitstraling naar de omgeving. Daarnaast speelt de afstand tot de gevels van een milieugevoelige functies (woningen) een rol. De installatie valt onder regelsfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het geluid van de installatie mag de grenswaarden zoals genoemd in artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit niet overschrijden. Gelet op hoe de installatie wordt ingeregeld en de afstand tot de omliggende woningen is er geen reden om nader akoestisch onderzoek uit te voeren.



Afstanden tot omliggende woningen (ca. 40 meter of groter).

3.2. Archeologie

Het aspect archeologie is niet relevant voor onderhavige aanvraag.

3.3. Luchtkwaliteit

De installatie heeft geen uitstoot die van invloed kan zijn op de luchtkwaliteit.

3.4. Bodem

Het aspect bodemkwaliteit is niet relevant.

3.5. Externe veiligheid

De installatie is niet van invloed op de veiligheid.

3.6. Ecologie

De installatie is niet van invloed op de ecologie.

3.7. Water

Het aspect water is niet relevant voor de aanvraag.

3.8. Kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen is niet relevant voor de aanvraag.

3.9. Verkeer

Het aspect verkeer is niet relevant.

3.10 Geluid

Zie aspect bedrijf- en milieuzonering.

3.11 Conclusie van de omgevingsaspecten

Het geluidaspect dat onder milieuzonering is genoemd is een aspect dat relevant is voor de ontwikkeling. Dit aspect vormt echter geen planologische belemmering.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet een private investering. Er zijn geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening) dienen te worden vereffend door een overeenkomst of exploitatieplan. Het project is kennelijk financieel uitvoerbaar. Het wordt volledig particulier gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de te ontvangen leges en de gronduitgifte.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ingediend zal de aangevraagde vergunning worden verleend en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5. PROCEDURE

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (het bouwen van een bouwwerk) in strijd met het gelende bestemmingsplan. Er zijn geen mogelijkheden om voor deze aanvraag binnenplans, dan wel buitenplans via de zogeheten kruimelgevallenlijst af te wijken. Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a dient daarom de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

In het kader van een planologische afwijking waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is bepaalt het Besluit omgevingsrecht dat de gemeenteraad in het kader van de vergunningverlening moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). De raad heeft het project uitbreiding zorgcomplex Philadelphia als categorie toegevoegd aan de lijst van projecten waarvoor geen vvgb is vereist.

De aangevraagde luchtbehandelingskast past binnen dit kader waardoor geen nieuwe vvgb is vereist. De luchtbehandelingskast blijft binnen de maximale bouwhoogten (6,850 m goothoogte respectievelijk 9,850 m nokhoogte) uit het voorlopig ontwerp dat behoort bij het besluit van de raad omtrent de vvgb. Zie tekening van het voorlopig ontwerp doorsnede A-A van het woongebouw respectievelijk doorsnede B-B van het woongebouw.

Voor de uitgebreide procedure geldt een maximale beslistermijn van 26 weken. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eventuele ingediende zienswijzen worden beantwoord in een notitie samenvatting zienswijze en beantwoording. Eventueel kan een zienswijze aanleiding geven tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Vervolgens kan er een besluit genomen worden over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Het besluit ligt vervolgens zes weken ter inzage voor beroep. Alleen belanghebbenden kunnen beroep instellen.

De beschikking treedt in werking op de eerste dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de beschikking niet. Wanneer belanghebbenden er een spoedeisend belang bij hebben dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank.

Ruimtelijke onderbouwing Wilddreef 3 - Luchtbehandelingskast

Bijlage 1. Verklaring van geen bedenkingen project uitbreiding
zorgcomplex Philadelphia

2018

Raadsbesluit

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 15 februari 2018

Onderwerp: Project Driemaster raadsvoorstel
vvgb, exploitatieovereenkomsten -
besluit raad



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 5 februari 2018, nr. Z/18/057001/110295;

gezien het advies van het politiek forum van 12 maart 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. De ontwikkeling van de locatie Driemaster bestaande uit;
 - een woongebouw van 8 bouwlagen met 49 sociale woningen, waarvan 12 "Tiny Houses" als pilot;
 - een woongebouw van 9 bouwlagen met 49 middenklasse huurwoningen;
 - het uitbreiden van Philadelphia aan de Wilddreef met twee wooneenheden ieder voor 9 personen;conform het definitief ontwerp (bijlagen 1.1 en 1.2) toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 201101959.
2. In te stemmen met de afwijking van het parkeerbeleidsplan ten behoeve van de pilot "Tiny Houses".
3. Akkoord te gaan met de grondexploitatie 'Driemasterlocatie' (bijlage 3 (vertrouwelijk)) als financieel kader van het project;
 - en het resultaat € 231.317,- (voordelig, saldo netto contante waarde 1-1-2018), vast te stellen conform bijgaande exploitatiebegroting en fasering (bijlage 3 (vertrouwelijk)) en;

Registratienr.: Z/18/057001/111225

Agendapunt 7

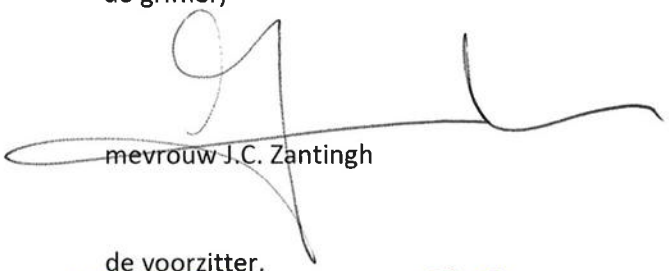
2018

Raadsbesluit

-
- het resultaat bij afronding van het project ten gunste te laten komen van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties en;
 - het project op te nemen in de GIG onder het onderdeel 'Overige grondexploitaties'.
4. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5.1) vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor de beide woongebouwen van ieder 49 woningen.
 5. De Notitie beeldkwaliteit (bijlage 5.2) vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor de locatie Philadelphia.
 6. Voor de ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1 geen exploitatieplan vast te stellen.

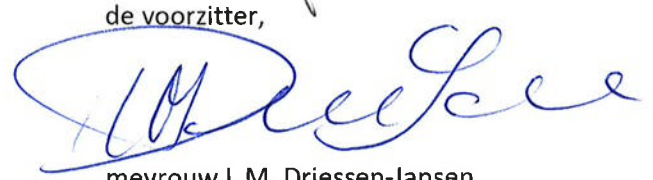
Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 19 maart 2018,

de griffier,

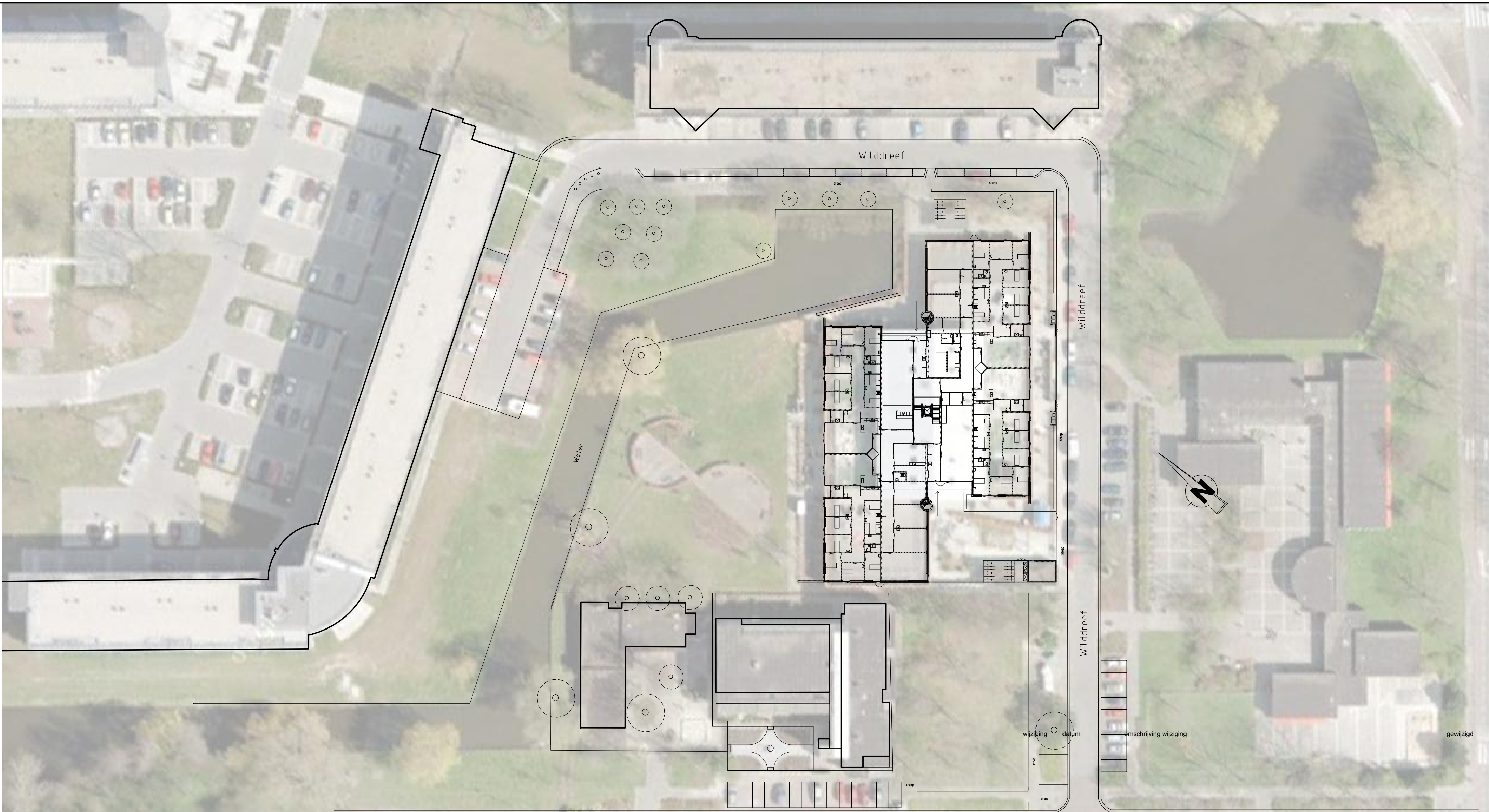


mevrouw J.C. Zantingh

de voorzitter,



mevrouw L.M. Driessen-Jansen



opdrachtgever		1:500		schaal	
stichting philadelphia zorg (hoofdkantoor)		12-10-2017		datum	
project	leiderdorp, philadelphia - herontwikkeling locatie wilddreef	raban haaijk		architect	
		spk		tekenaar	
omschrijving	situatie bestaand	jeroen sloof		projectleider	
		A1		formaat	
projectfase	projectdefinitie	46251100		kenmerk	
		pd-003 spk-002		bladnummer	



bureau bos Amaliaaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres Postbus 636 - 3740 AP Baarn

T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

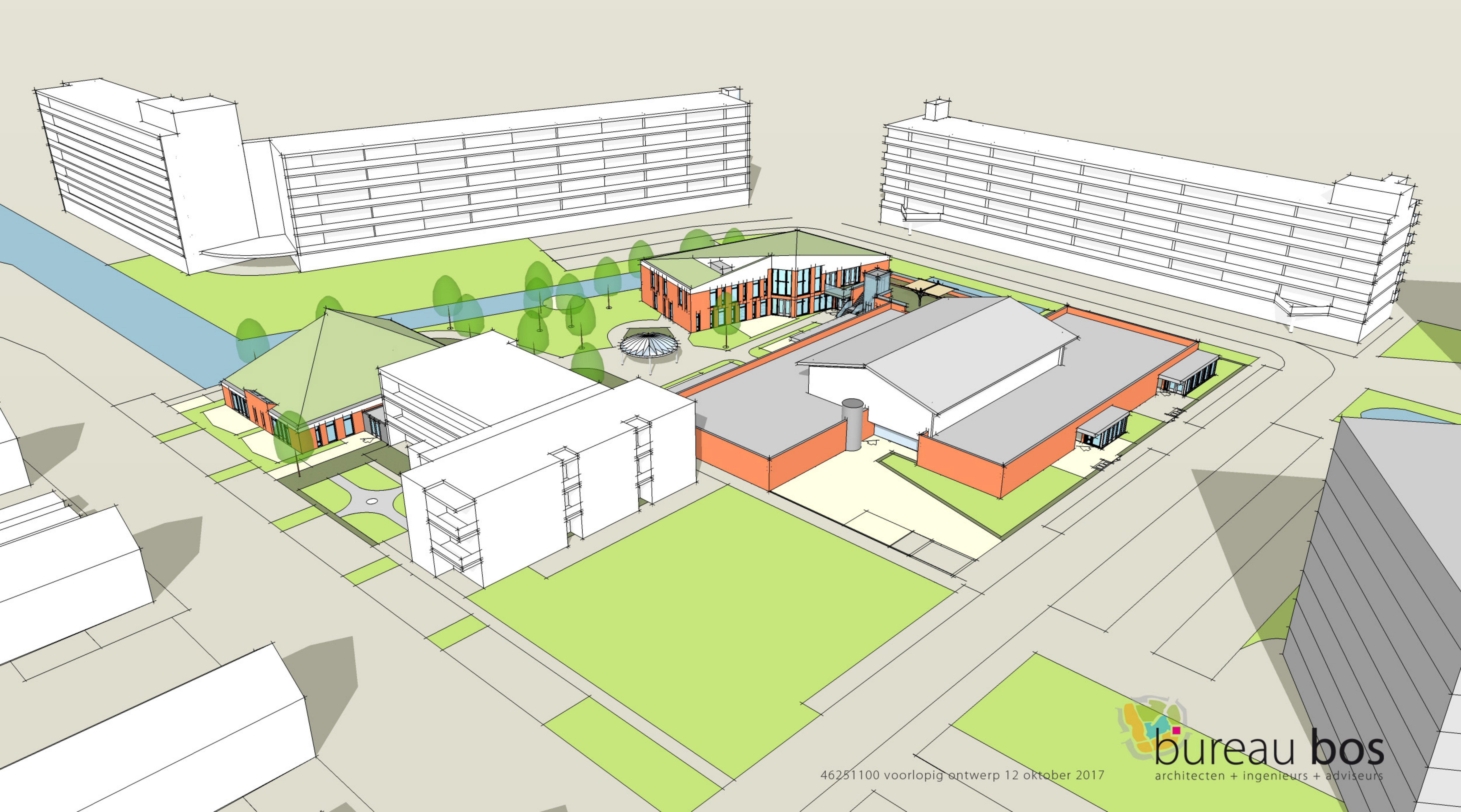
P:\Bos_data\Projecten\4625110002_Projectdefinitie\Bouwtekening\4625110002-003.spk.dwg (03/11/2017 14:17:04) 4625



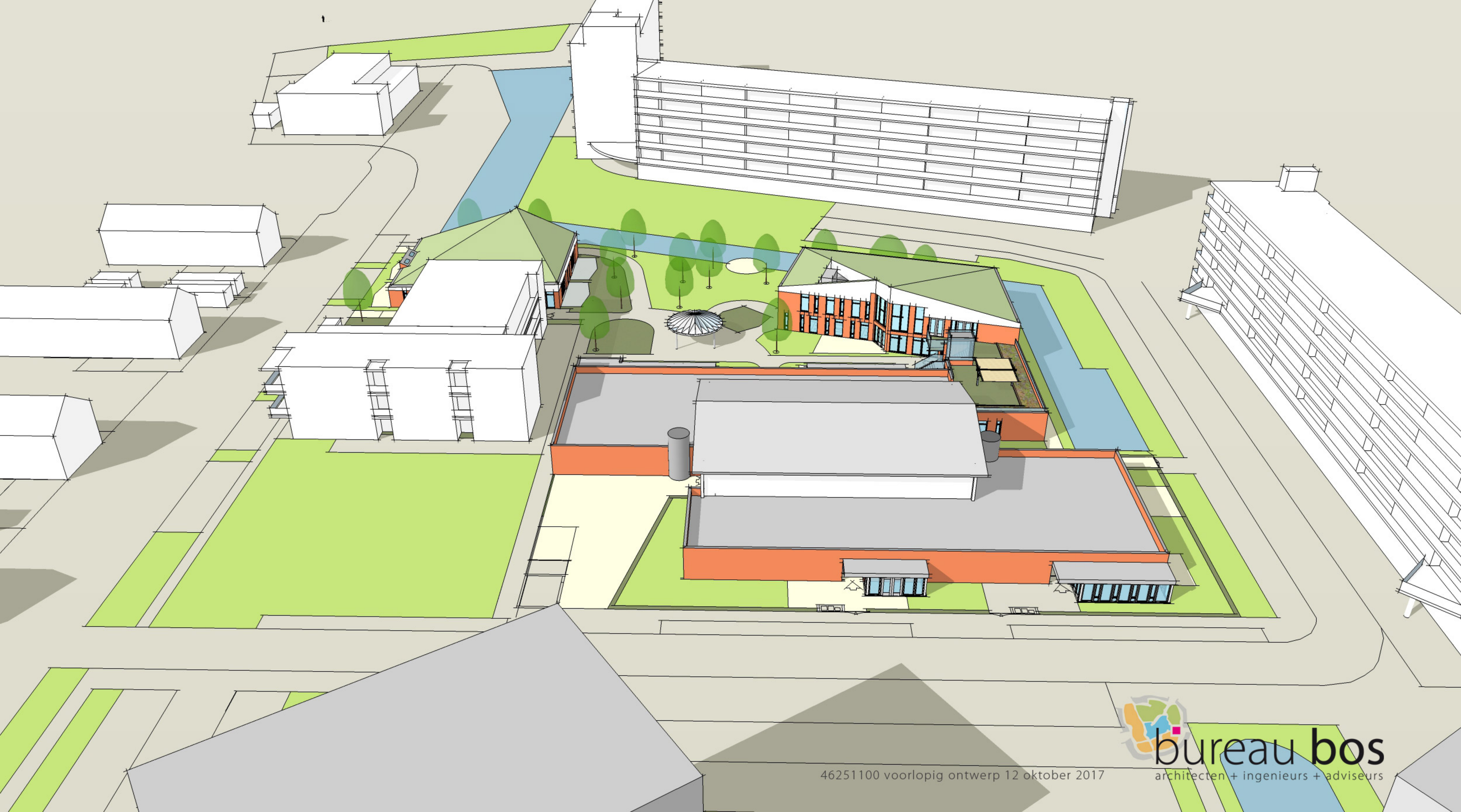
46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017





46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



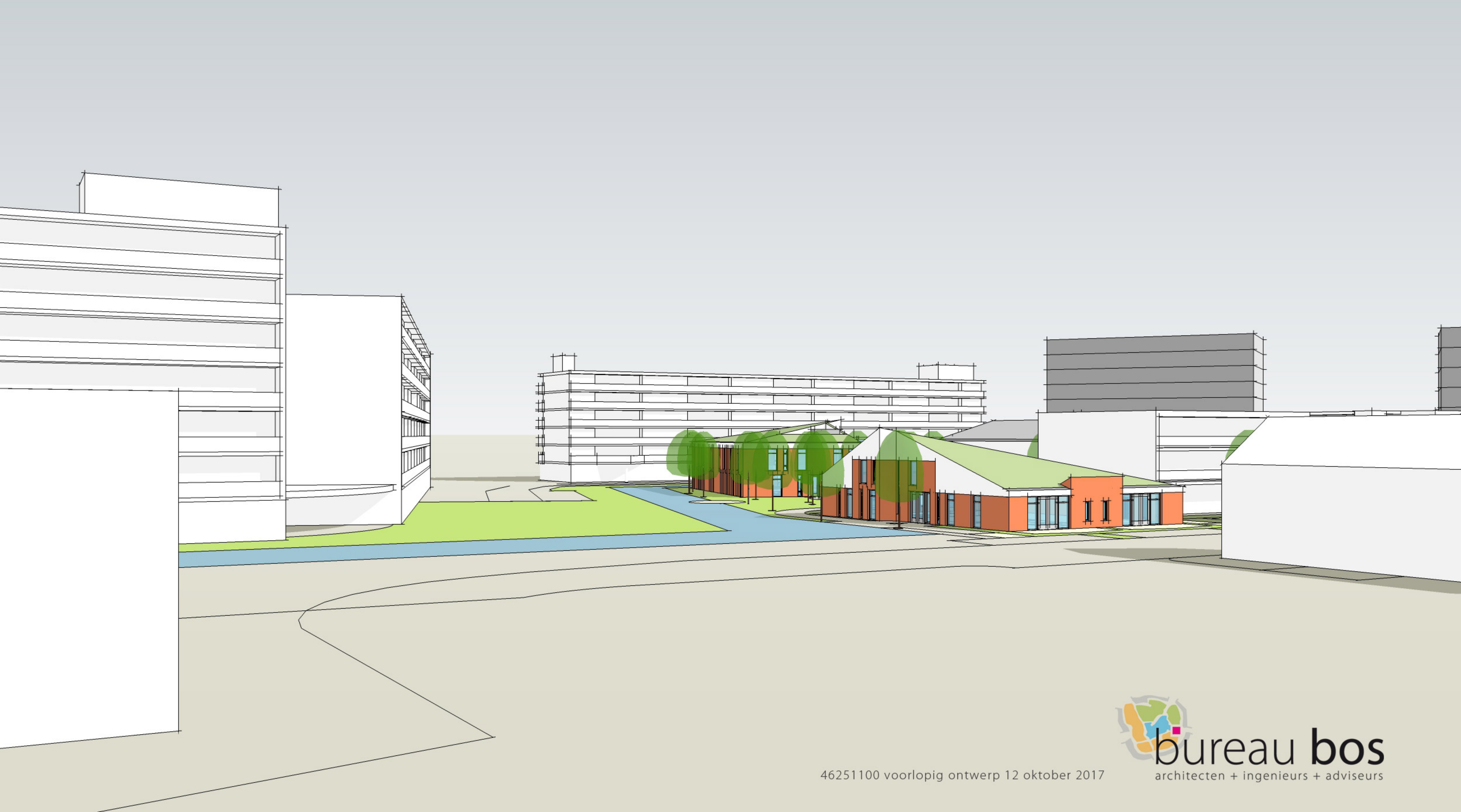
46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



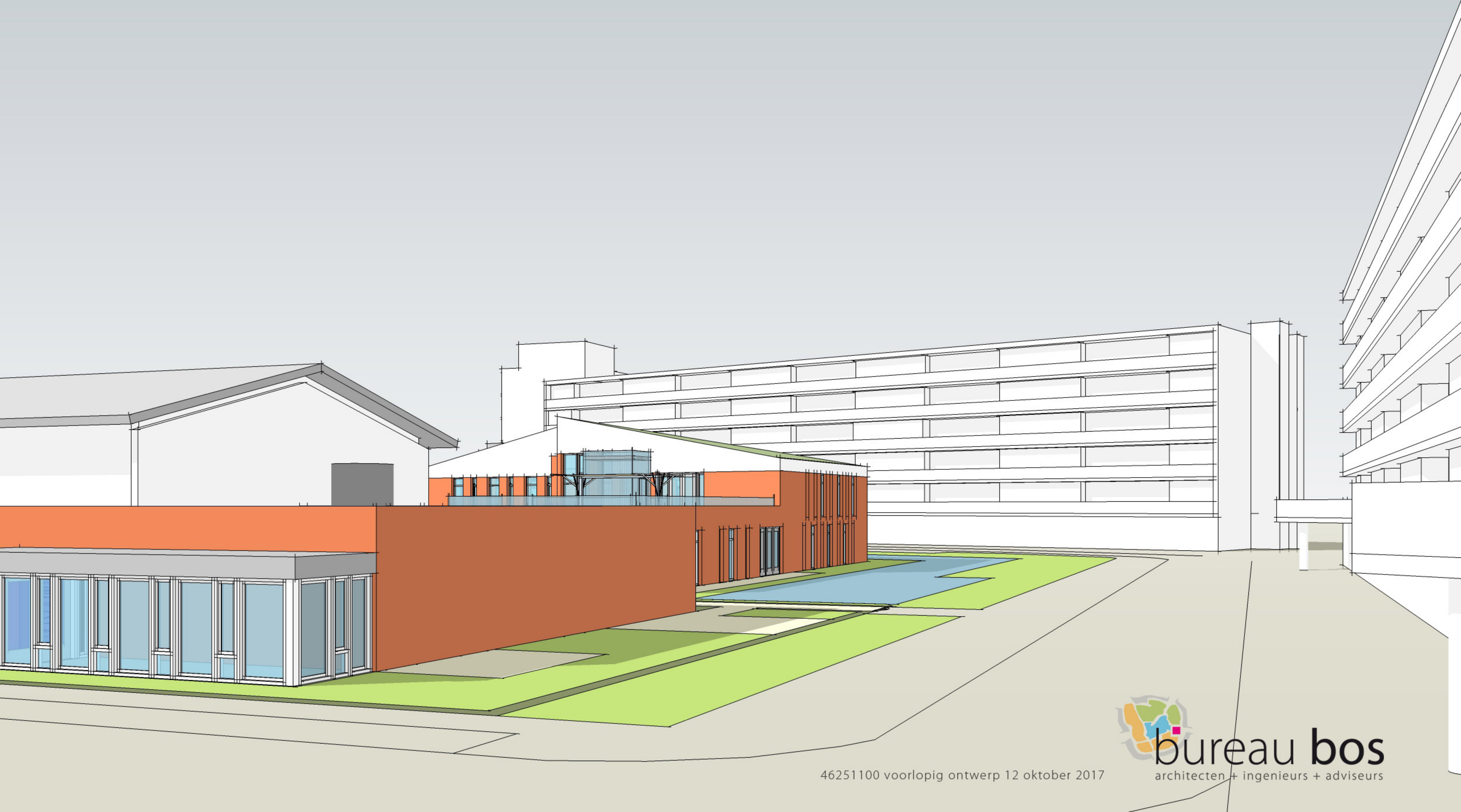
46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017



46251100 voorlopig ontwerp 12 oktober 2017























































































































































































































































































































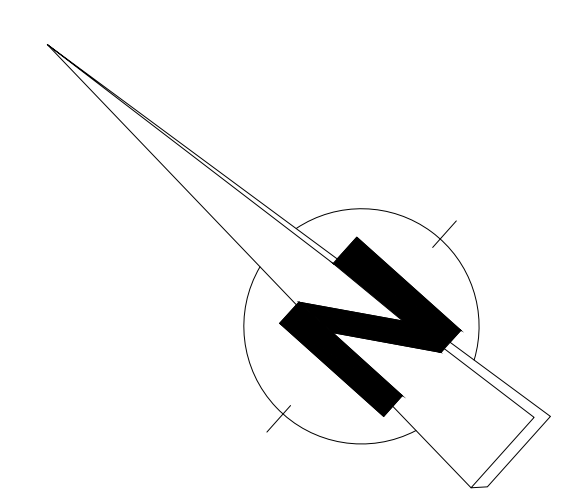
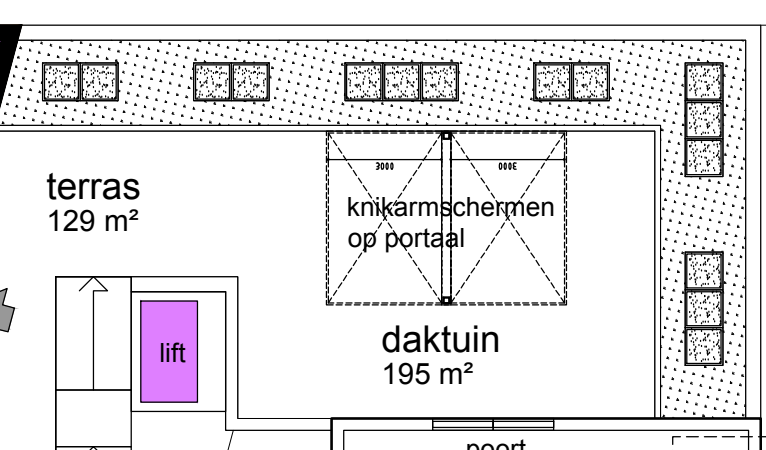
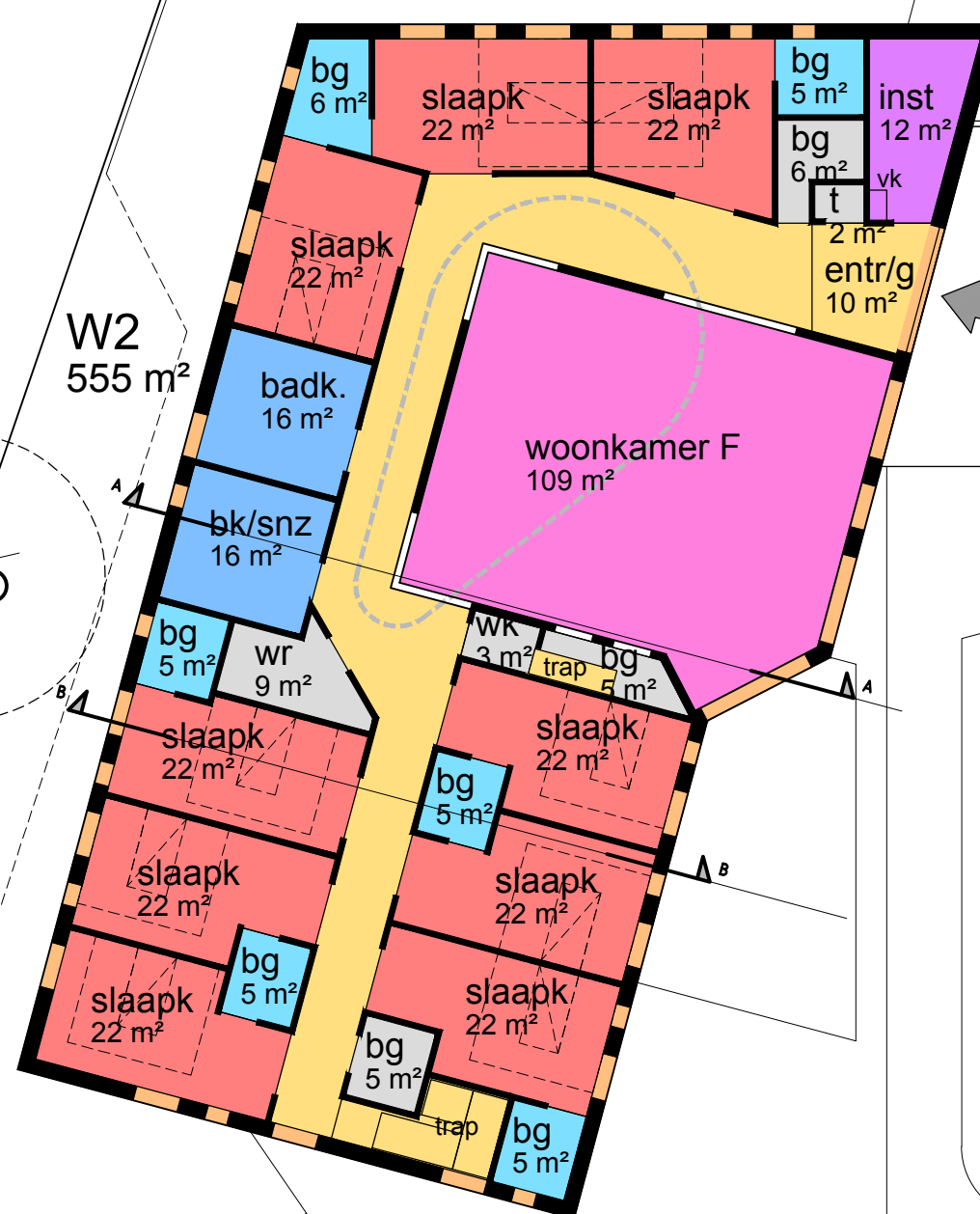








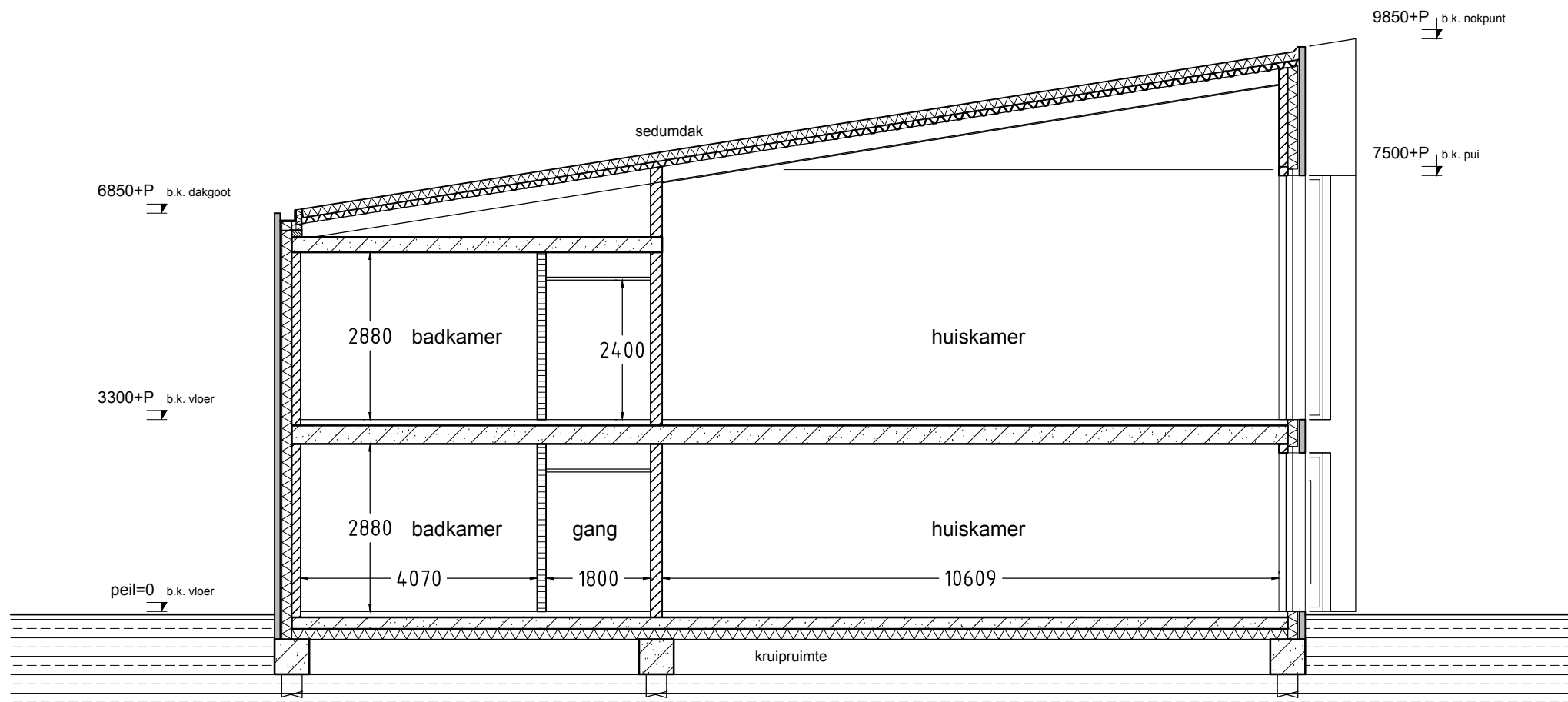


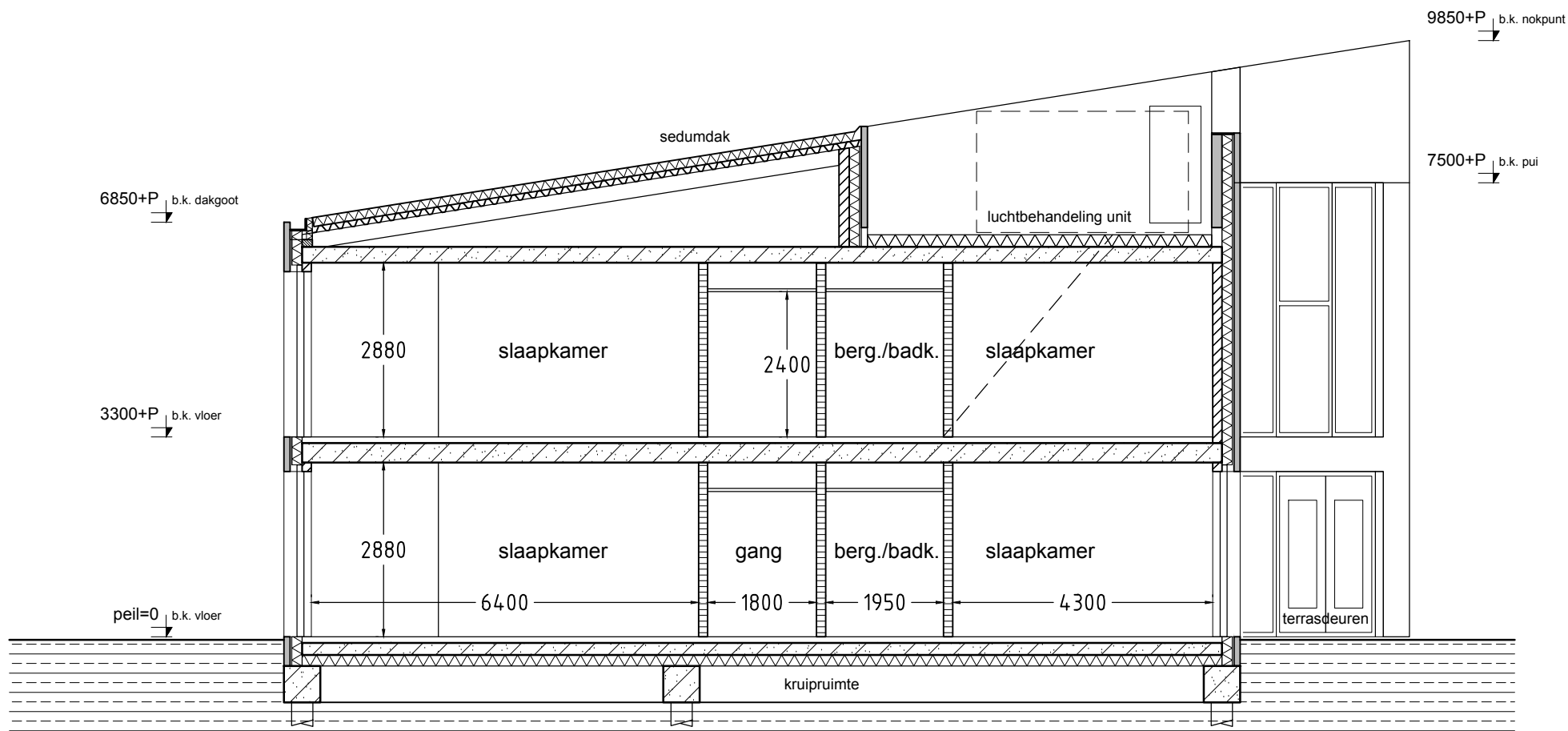
voorlopig

wijziging	datum	omschrijving wijziging	gewijzigd
opdrachtgever	stichting philadelphia zorg (hoofdkantoor)	1:200	schaal
project	leiderdorp, philadelphia - herontwikkeling locatie wilddreef	25-09-2017	datum
omschrijving	1e verdieping	raban haaijk	architect
projectfase	voortwerp	ihm	tekenaar
		jeroen sloof	projectleider
		A1	formaat
		46251100	kenmerk
		vo-002-003	bladnummer

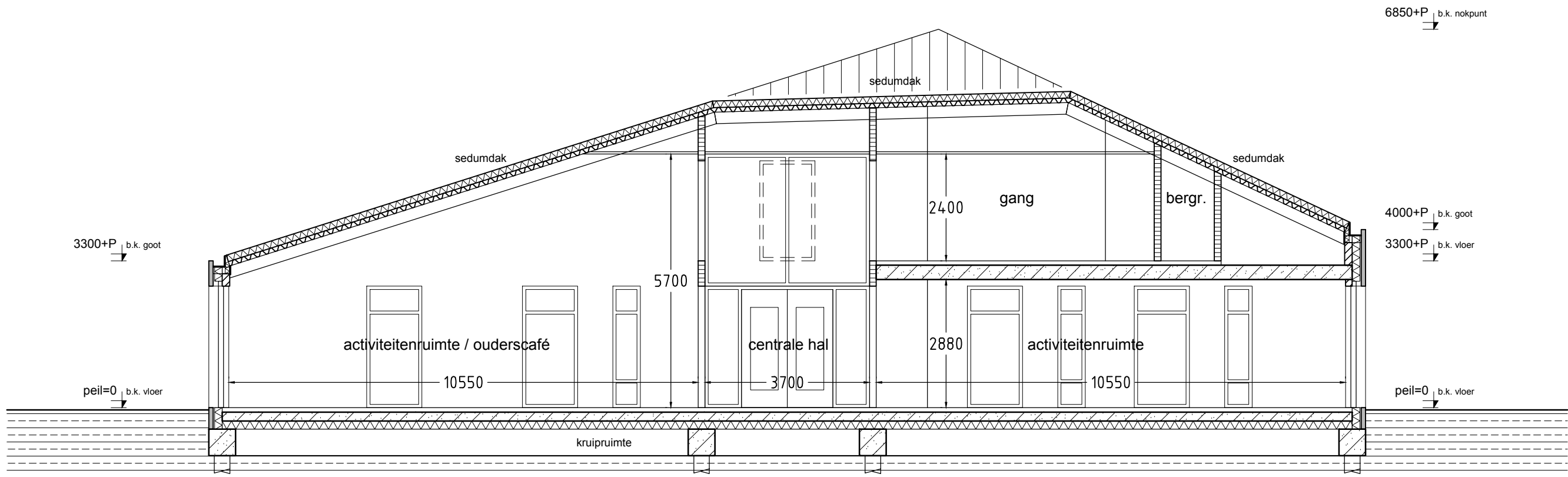




Doorsnede A-A
woongebouw



Doorsnede B-B
woongebouw



Doorsnede C-C
dagbesteding

wijziging	datum	omschrijving wijziging	gewijzigd
-----------	-------	------------------------	-----------

voorlopig

opdrachtgever
stichting philadelphia zorg (hoofdkantoor)

project
leiderdorp, philadelphia - herontwikkeling locatie wilddreef

omschrijving
doorsneden woongebouw en dagbesteding

projectfase
voortontwerp

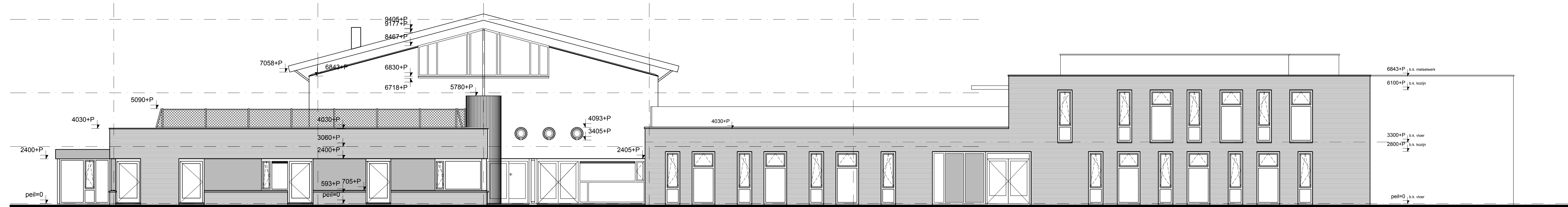
1:100	schaal
05-10-2017	datum
raban haaijk	architect
lhm	tekenaar
jeroen sloof	projectleider
A2	formaat
46251100	kenmerk
vo-002-004	bladnummer



bureau bos Amaliaaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres Postbus 636 - 3740 AP Baarn
T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

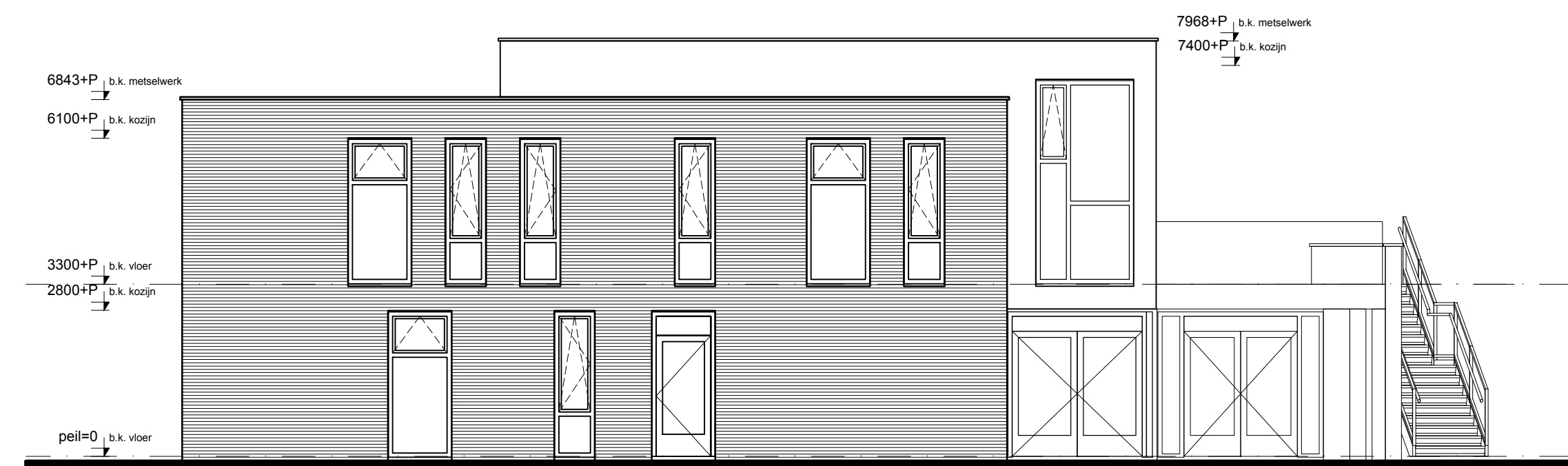
Ruimtelijke onderbouwing Wilddreef 3 - Luchtbehandelingskast

Bijlage 2. Tekening gevelbeelden behorende bij afwijkingsbesluit
uitbreiding zorgcomplex Philadelphia

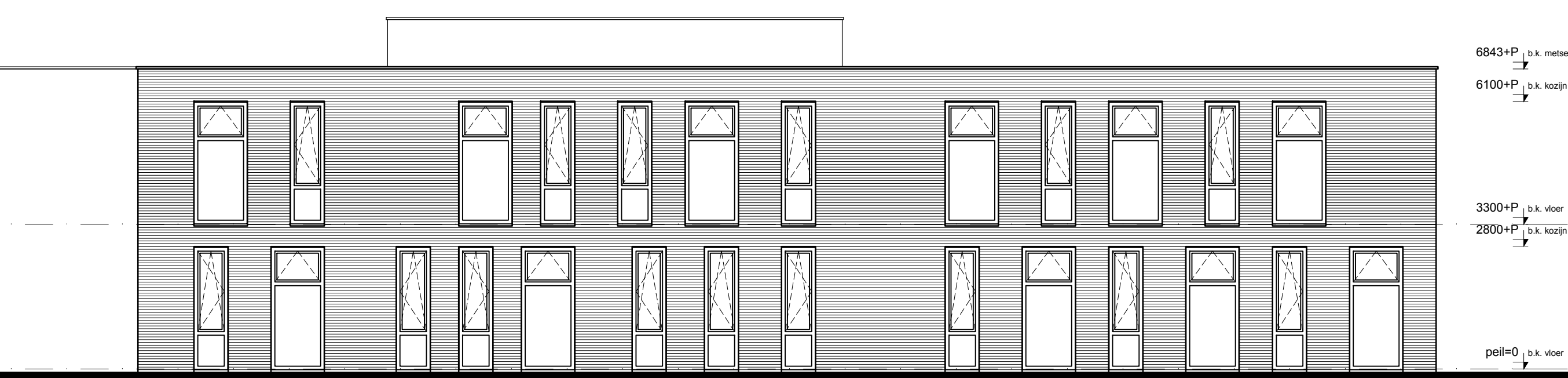


oostgevel bestaande bouw

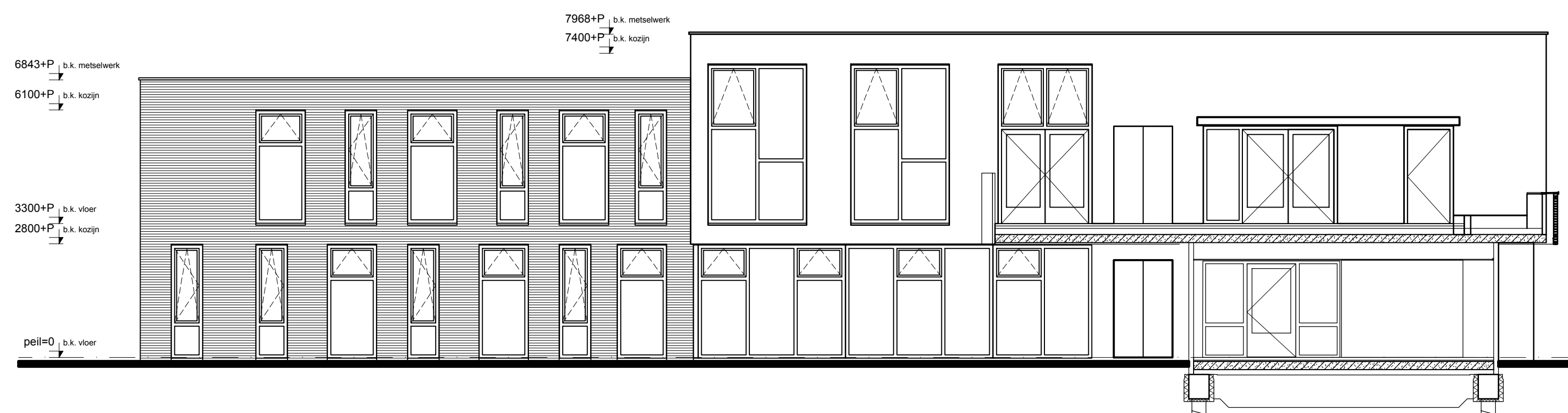
oostgevel nieuwbouw



westgevel nieuwbouw



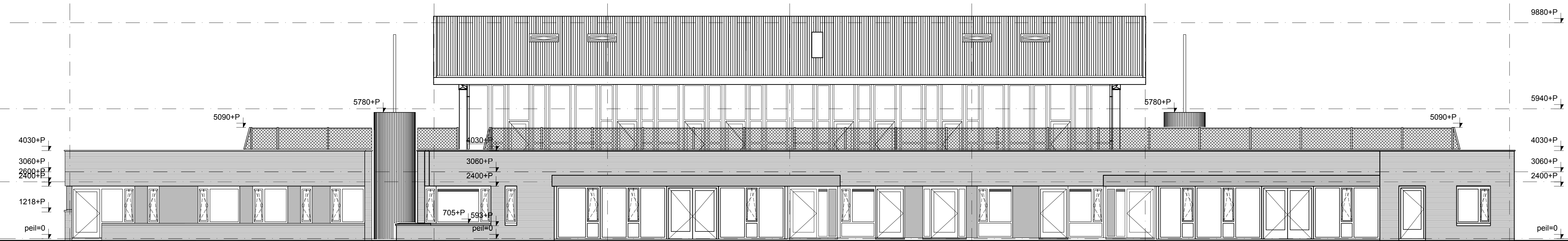
noordgevel nieuwbouw



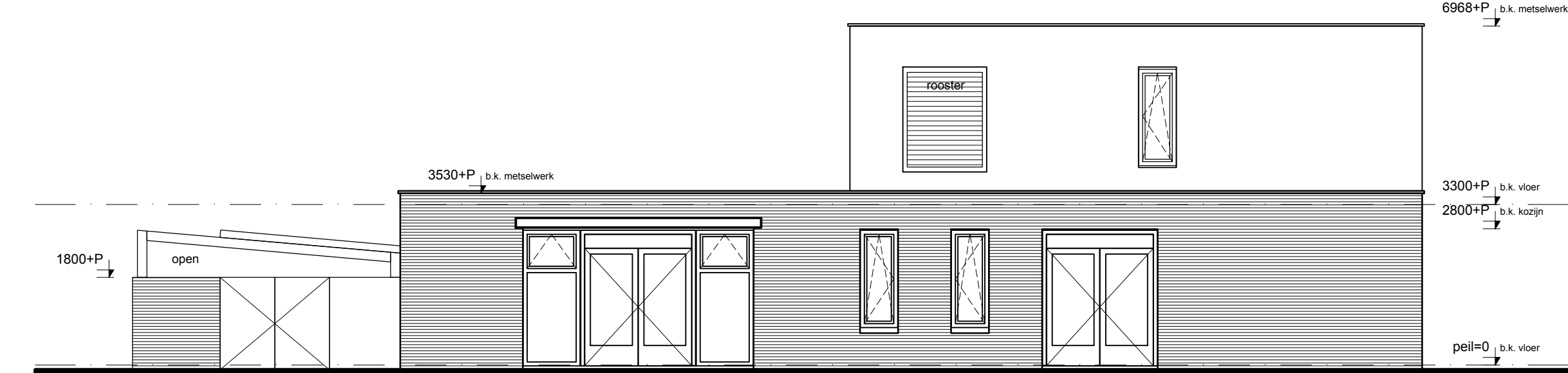
zuidgevel nieuwbouw



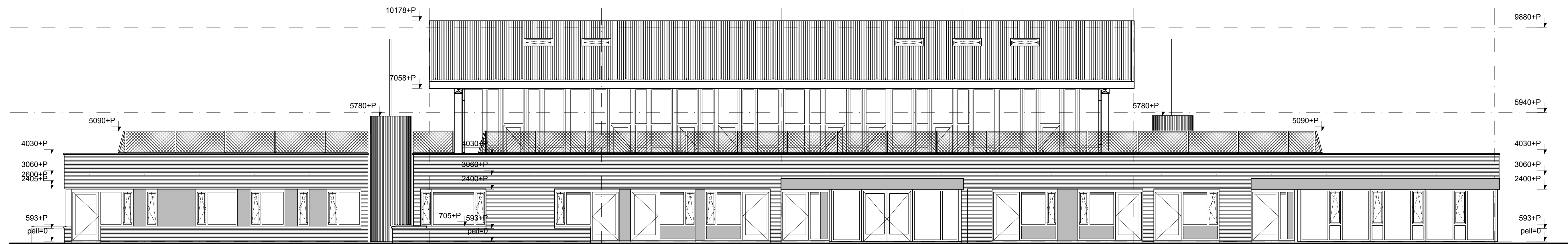
zuidgevel dagbesteding



noordgevel bestaande bouw



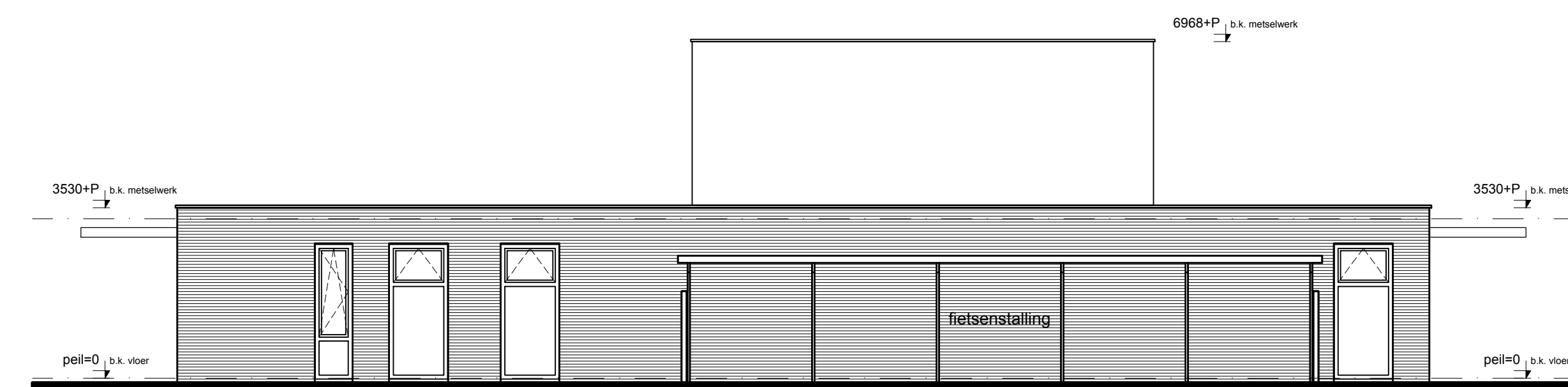
noordgevel dagbesteding



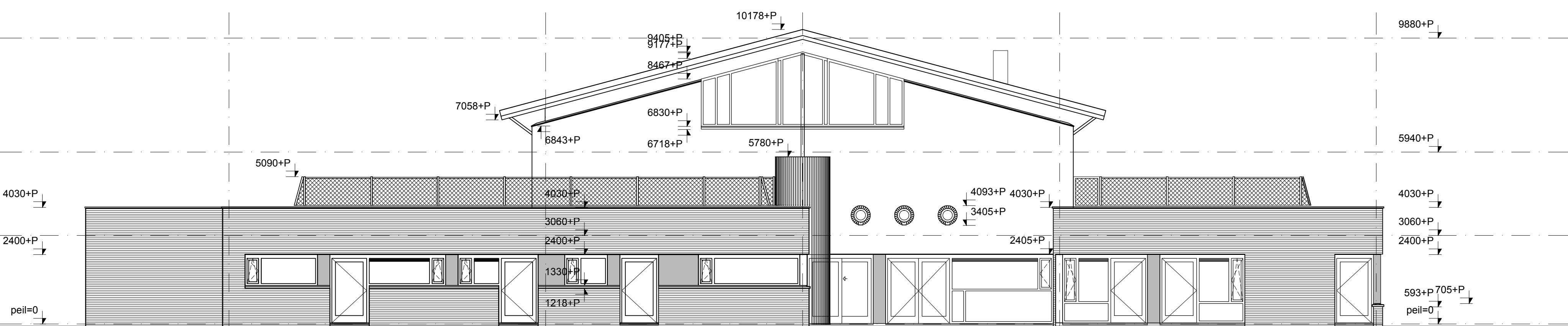
zuidgevel bestaande bouw



westgevel dagbesteding



oostgevel dagbesteding / fietsenstalling



westgevel bestaande bouw

wijziging datum omschrijving wijziging gewijzigd

definitief

opdrachtgever stichting philadelphia zorg (hoofdkantoor)	1:100 schaal
project leiderdorp, philadelphia - herontwikkeling locatie wilddreef	09-01-2018 datum
omschrijving gevel aanzichten	reuben haak architect
projectfase definitief ontwerp	jan tekenaar
	jeroen sloof projectleider
	A0 formaat
	46251100 kenmerk
	ds-003-001 tekennummer

bureau bos
architecten en ingenieurs

bureau bos Amaliaaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres Postbus 636 - 3740 AP Baarn
T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | www.bureaubos.nl



Ruimtelijke onderbouwing Wilddreef 3 - Luchtbehandelingskast

Bijlage 3. Tekening gevelbeelden behorende bij omgevingsvergunning
bouwen uitbreiding zorgcomplex Philadelphia



definitief

opdrachtgever
stichting philadelphia zorg (hoofdkantoor)

project
leiderdorp, philadelphia - herontwikkeling locatie wilddreef

omschrijving
Gevel aanzichten I-III Nieuwbouw (Fase1)

projectfase
uitvoeringsgereed ontwerp

1:100	schaal
18-03-2020	datum
raban haaik	architect
jwrik.ram	tekenaar
jeroen sloof	projectleider
A0	formaat
46251110	kenmerk
uo-005-001	bladnummer

Ruimtelijke onderbouwing Wilddreef 3 - Luchtbehandelingskast

Bijlage 4. Notitie beeldkwaliteit locatie uitbreiding zorgcomplex
Philadelphia

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.