

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

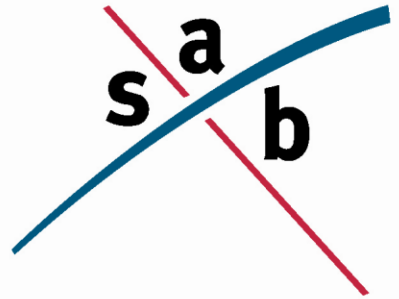
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: José Feijen, Thom de Wit

van: Krijn Lodewijks

c.c.:

datum: 15 juni 2012

betreft: Stedenbouwkundige randvoorwaarden van Ostadestraat 1

AANLEIDING

Het ROC-schoolgebouw aan de van Ostadestraat in Lisse is momenteel niet meer in gebruik. Woningstichting STEK heeft inmiddels de gronden van deze locatie in eigendom verkregen en is van plan om hier een appartementengebouw van drie tot vier lagen hoog te realiseren, met voornamelijk woningen in de sociale huursector. In dat kader heeft STEK een principeverzoek ingediend, is ze begonnen met de sloop van het gebouw en bereidt zij momenteel een verdere uitwerking van de plannen voor. De gemeente Lisse heeft de behoefte aan toetsingkaders voor deze verdere uitwerking, en heeft daarom aan SAB gevraagd stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie op te stellen. Voorliggende memo vormt hiervan het resultaat.

Deze memo gaat eerst in op een analyse van de locatie. Daarbij staat in eerste instantie de context van de locatie centraal en is er daarna aandacht voor de locatie en zijn directe omgeving zelf. In het tweede deel van deze memo volgt op basis van die analyse een onderbouwing van de geschiktheid van de locatie voor de ontwikkeling van een appartementengebouw. In het derde deel komen de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan bod waaraan zo'n ontwikkeling dient te voldoen, achtereenvolgens via de aspecten positionering, bouwvolume, gevelindeling en oriëntatie en erfinrichting en openbare ruimte.

ANALYSE

Context

De locatie ligt in de wijk Poelpolder. Ooit was dat gebied een open water, maar al in 1623 is het drooggelegd en in gebruik genomen voor landbouw. In de jaren zestig van de vorige eeuw raakte het gebied ingevuld met planmatige woningbouw. De wijk die zo is ontstaan heeft een geordend karakter met woningen die sterk op de straat zijn gericht. De wijk is opgedeeld in verschillende herkenbare buurten, die van elkaar gescheiden worden door de hoofdstraten van de wijk en door een park (afbeelding 1).



*Afbeelding 1)
Buurten van elkaar gescheiden
door brede straten en park*

De wijk heeft een vrij ruim en groen karakter. Dat wordt veroorzaakt door verschillende vormen van openbaar groen, te weten:

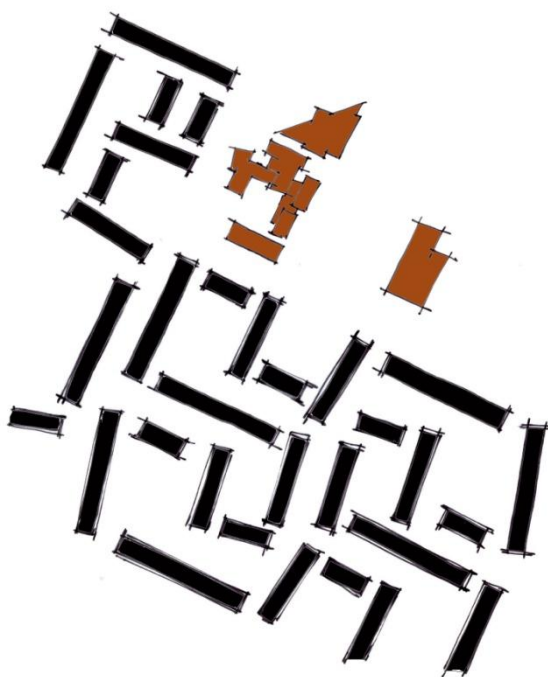
- een park (nabij de planlocatie) dat als groene buffer tussen twee delen van de wijk fungeert;
- een consequente toepassing van bomenrijen die de belangrijkste straten begeleiden (ook de beide straten waaraan de planlocatie ligt);
- groen ingerichte hofjes en plantsoenen die de straatwanden doorbreken.

Daarnaast draagt de aanwezigheid van privé groen door de consequente toepassing van voor- en achtertuinen ook wezenlijk bij het groene karakter van de wijk.

De bebouwing van de wijk bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen die doorgaans uit twee lagen met zadeldak evenwijdig aan de woonstraten bestaan. De herhaling van woningtypen en gevelindelingen is een ander beeldbepalend bebouwingskenmerk. Aan de randen van de wijk bevinden zich soms

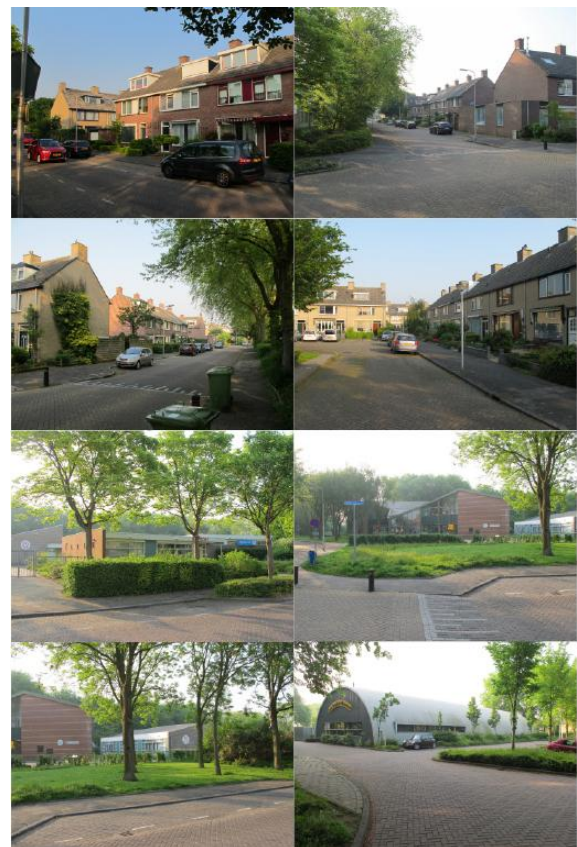
appartementgebouwen, van vier lagen of zoals in nabijheid van de planlocatie van zes woonlagen met een onderbouw.

De planlocatie grenst aan de woonwijk, maar wijkt daar zelf van af wat betreft ruimtelijk karakter. Er is op de locatie nooit woningbouw tot ontwikkeling gekomen. Er bevinden zich voorzieningen zoals een school, een kerkgemeente, een jeu de boules centrum en een grote open ruimte aan de voet van de verderop gelegen waterzuiveringsinstallatie. Hierdoor heeft het plangebied altijd een ander bebouwingskarakter, met een grotere schaal en korrelgrootte gehad dan de direct aangrenzende woonwijk (afbeelding 2).



Afbeelding 2)

Planlocatie heeft een heel ander karakter dan aangrenzende woonbuurten



Locatie en directe omgeving

De van Ostadestraat en de Jozef Israelstraat zijn twee hoofdstraten die de buurten van Poelpolder van elkaar scheiden. De planlocatie ligt precies op het kruispunt van die twee hoofdstraten.

Ten noorden en oosten van de locatie bevinden zich zelfstandige, grote bouwvolumes. Direct aan de oostzijde is dat Jeu de Boules centrum Boulodrome, dat bestaat uit twee hallen met een boogvormige tot de grond doorlopend dak en een parkeerterrein daarnaast. Direct aan de noordzijde bevindt zich het gebouw "De Poort" van het evangelisch centrum Lisse. Dit gebouw is een aaneenschakeling van

hoofdzakelijk plat afgedekte volumes van één bouwlaag hoog. Direct ten noorden van "De Poort" bevindt zich basisschool "De Tweemaster", een gebouw van twee bouwlagen hoog, met een opvallende kap en driehoekige footprint. De zuid- en westzijde van de locatie kent een geheel ander karakter. Hier bepalen de planmatige rijwoningen het beeld.

Het groene karakter van de wijk is in de directe omgeving van de planlocatie duidelijk voelbaar. Het opgaande groen van het park is op de achtergrond duidelijk te ervaren. Daarnaast brengt de situering op de hoek van twee belangrijke straten de aanwezigheid van forse bomenrijen met zich mee. Verder dragen twee groene woonhofjes en een lommerrijke, groene afbakening van het terrein van Boulodrome bij aan het groene karakter van de directe omgeving. (afbeelding 3)



Afbeelding 3)

Directe omgeving planlocatie

ONDERBOUWING

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de locatie geschikt voor een appartementengebouw van drie tot vier bouwlagen hoog. Hiervoor zijn op basis van de hiervoor beschreven analyse vier hoofdredenen aan te merken:

Ten eerste is een appartementengebouw op wijkniveau gezien geen vreemde eend in de bijt. Hoewel de wijk hoofdzakelijk uit rijwoningen bestaat, komen appartementengebouwen van vier tot zes lagen hoog ook regelmatig voor in de wijk, zelfs op korte afstand van de planlocatie aan de van Ostadestraat bevindt

zich een dergelijk appartementengebouw. Ontwikkeling van een appartementengebouw op de locatie is dus niet per definitie een atypische ingreep voor Poelpolder.



Ten tweede heeft de directe omgeving van de locatie altijd al een afwijkend bebouwingskarakter gehad ten opzichte van de direct daaraan grenzende woonbuurt met rijwoningen. De locatie hoort meer bij dat afwijkende deel dan bij de buurten met rijwoningen. Een bouwvolume dat qua maat en schaal afwijkt van de rijwoningen (zoals een appartementengebouw) is hier daarom goed denkbaar.

Ten derde rechtvaardigt de bijzondere positie die de locatie in de structuur van de wijk inneemt een zekere verbijzondering. De ligging op het kruispunt van twee belangrijke straten, en op het schakelpunt tussen twee verschillende ruimtelijke eenheden verdient het om geaccentueerd te worden. Dat kan bijvoorbeeld door middel van een appartementengebouw gebeuren.

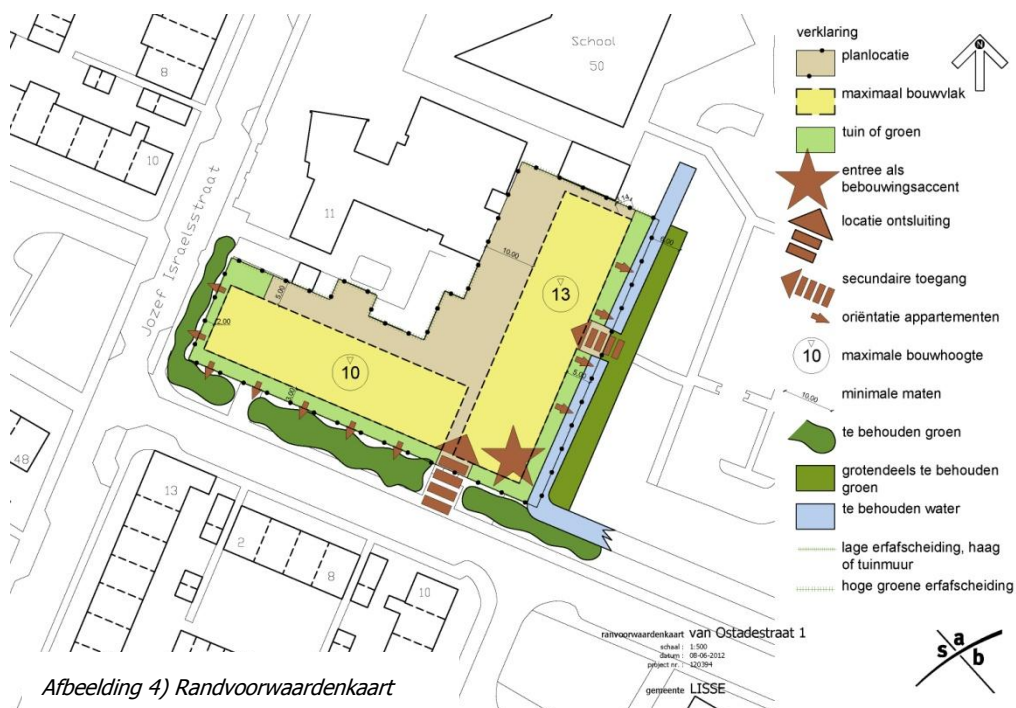
De relatief brede straatprofielen met veel groen vormen de vierde reden waarom hier een appartementengebouw op zijn plaats is. Door de brede straatprofielen en de afschermende werking van het groen is de confrontatie tussen rijwoningen en appartementengebouw niet zo direct, en kunnen deze onder bepaalde voorwaarden prima naast elkaar bestaan.

RANDVOORWAARDEN

Zoals hiervoor is onderbouwd, zijn appartementen in een gebouw van drie tot vier lagen hoog zeer goed denkbaar op deze locatie. Daarbij dient er een hoog ambitieniveau nagestreefd te worden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het gebouw. Om die reden zijn er voorwaarden gesteld aan de positionering, de opbouw van het bouwvolume, de gevelindeling en oriëntatie en de inrichting van het erf en de openbare ruimte. De ambitie is namelijk om een hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Deze voorwaarden zijn samengevat in afbeelding 4 en worden hierna toegelicht.

Positionering

- De richting van het gebouw sluit aan op de orthogonale hoofdropzet van de wijk of op de regelmatig voorkomende subtiële kleine hoekverdraaiingen ten opzichte van die orthogonale structuur;
- Aan de zuidzijde is het gebouw achter de bomenrij aan de van Ostadestraat gepositioneerd, zodat deze bomenrij behouden kan blijven. De maximale rooilijn van het gebouw bevindt zich daarom op 3 meter uit de erfgrens aan de van Ostadestraat, de ruimte tussen gebouw en erfgrens is groen ingericht als tuin of groenstrook;
- De afstand van het gebouw tot de perceelsgrens aan de Jozef Israelstraat bedraagt minimaal 2 meter;
- De afstand van het gebouw tot de zuidelijke erfgrens van het evangelisch centrum bedraagt minimaal 5 meter;
- Aan de oostzijde bevindt het gebouw zich op minimaal 10 meter van de erfgrens met het perceel van het evangelisch centrum en op minimaal 5 meter uit de oostelijke erfgrens;
- Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat de bestaande entree aan de van Ostadestraat ook in de toekomst als hoofdentree naar het perceel kan blijven fungeren. Op die manier hoeven er geen bomen te worden gekapt voor de ontsluiting van het perceel;
- Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat er aan de oostzijde een secundaire toegang tot het terrein kan komen. Deze toegang bevindt zich ongeveer ter hoogte van de bestaande duiker;
- Bergingen zijn altijd zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst. Dit betekent dat zij achter het hoofdvolume en achter de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing zijn gesitueerd.



Afbeelding 4) Randvoorwaardenkaart

Bouwvolume

- Het bouwvolume is opgedeeld in twee met elkaar verbonden volumes ten weerszijde van de te behouden entree tot het terrein; een zuidelijk volume en een oostelijk volume;
- Het schakelpunt van de twee bouwvolumes wordt vormgegeven als bebouwingsaccent waarin ook de entree tot het gebouw is gesitueerd;
- Het zuidelijk deel van de locatie bevindt zich voor een deel direct tegenover voorgevels van rijwoningen. Om deze reden bedraagt de bouwhoogte van het zuidelijke bouwvolume maximaal 3 lagen of 10 meter;
- Het oostelijk deel van de locatie bevindt zich op grotere afstand van aangrenzende bebouwing. Om deze reden bedraagt de bouwhoogte van het oostelijke bouwvolume maximaal vier lagen of 13 meter;
- Het zuidelijke bouwvolume staat met de voet op de grond;
- Het oostelijke bouwvolume mag zijn opgetild om dubbel ruimtegebruik mogelijk te maken;
- Aan de zuidzijde en de oostzijde van het gebouw (de lange zijden die vanuit de openbare ruimte te zien zijn) krijgt de bovenste bouwlaag speciale aandacht zodat deze zijden passend aansluiten op de aangrenzende woonbuurt. Een volledige bouwlaag zoals de lagen daaronder is niet toegestaan. De bovenste bouwlaag is (beperkt) teruggesprongen, en heeft bij voorkeur een afwijkend materiaalgebruik ten opzichte van de bouwlagen daaronder.

Gevelindeling & oriëntatie

- Eventuele galerijen bevinden zich altijd zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte, dus aan de noord- en westzijde van het gebouw;
- Bij het zuidelijke bouwvolume zijn de appartementen op de straat georiënteerd door toepassing van voldoende gevelopeningen en de situering van een representatief woonprogramma daarachter. Zeker geen entrees naar de woningen door middel van galerijen aan deze zijde;
- Hoeken die aan beide zijden aan openbare ruimte grenzen kennen altijd een tweezijdige oriëntatie, er is nooit sprake van blinde kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen;
- Bij het oostelijke bouwvolume zijn de appartementen op de oostzijde georiënteerd door toepassing van voldoende gevelopeningen en de situering van een representatief woonprogramma daarachter. Zeker geen entrees naar de woningen door middel van galerijen aan deze zijde. Oriëntatie op de oostzijde biedt namelijk de hoogste woonkwaliteit. Aan de oostzijde bevindt zich namelijk veel groen en is de afstand tot belendende bebouwing zeer groot, terwijl aan de westzijde het evangelisch centrum zich op korte afstand bevindt;
- Gevelindeling drukken altijd het achterliggende woonprogramma uit;
- Buitenruimten zijn vormgegeven als loggia of als balkon. Indien balkons worden toegepast kennen deze een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving en detaillering;
- Eventuele galerijen zijn geïntegreerd in het gevelontwerp en worden niet al losstaande elementen behandeld. Dit kan bijvoorbeeld door een voorzetgevel of door een omkadering.

Erfinrichting & openbare ruimte

- Het gebouw staat aan de openbare zijden (west, zuid en oost) op een groene voet;

- Er wordt een parkeernorm van 1,6 pp per woning gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden opgelost op eigen terrein en/of op het terrein tussen de planlocatie en het perceel van Boulodrome. De parkeerdruk in de straten mag niet toenemen;
- Alle parkeervoorzieningen worden openbaar;
- Het parkeren gebeurt uit het zicht van de straten. Dit kan bijvoorbeeld door ondergronds parkeren, dubbel ruimtegebruik of door parkeerplaatsen achter het bouwvolume te situeren;
- Het groen aan de van Ostadestraat en de Jozef Israelstraat blijft behouden;
- Het groen aan de oostzijde blijft zoveel mogelijk behouden, een strook van minimaal 6 meter uit de erfgrens blijft (op een mogelijk doorsteek na) onaangetast;
- De perceelsgrenzen die aan de openbare ruimte grenzen bestaan uit een lage haag of een lage tuinmuur;
- De perceelsgrenzen met het terrein van de evangelische gemeente bestaan uit een hoge haag of een hoog begroeid hekwerk;
- Het groen of de tuinen aan de Van Ostadestraat vormen een ononderbroken strook, erfafscheidingen op de onderlinge erfgrenzen die deze strook onderbreken zijn niet toegestaan.

Bijlagen:

Randvoorwaardenkaart 1:500

Voorbeeldschets 1:500