

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van locatie Westersingel - Gemeentewerf

29 oktober 2019

Locatie

De locatie hoek Westersingel (29) - Gemeentewerf is nu een groen 'schapenweitje' zoals er meer voorkomen aan de Westersingel.

De Westersingel is onderdeel van de historisch lintstructuur van de kern Berkel en Rodenrijs.

De Gemeentewerf is de belangrijkste hoofdontsluiting van de westzijde van het centrumgebied.



Ligging van de locatie in de omgeving

Ruimtelijke analyse

Westersingel - Aan de hoekbebouwing aan de Westersingel tegenover het 'schapenweitje' is de ontstaansgeschiedenis van de straten afleesbaar: de kleinschalige bebouwing is georiënteerd op de Westersingel en heeft een 'zijkant' aan de Gemeentewerf.

Parallel en ten westen van het lint van Berkel en Rodenrijs werden in de tweede helft van de 19de eeuw langs afwateringstochten de 'onderwegen' Noorder-, Wester- en Zuidersingel aangelegd. Deze wegen waren bedoeld om achter de tuinderijen en boerderijen het transport van landbouwproducten te bespoedigen. Tussen 1910 en 1930 werd de Westersingel bebouwd met tuinders- en arbeiderswoningen. De kleine bebouwingskorrel is nog steeds herkenbaar maar heeft plaats gemaakt voor vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen of korte rijwoningen (de oude arbeiderswoningen).

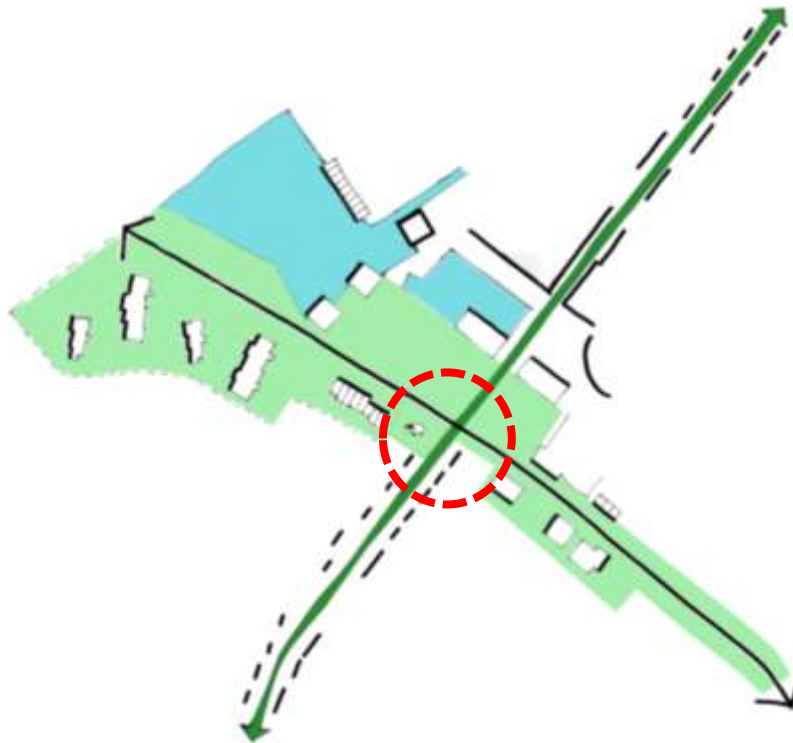
Het profiel van de Westersingel bestaat uit een smalle weg met aan weerszijden een groenstructuur met bomen, parkeerhavens, een watergang of een fietspad. De voortuinen, en een enkele zij tuin, dragen bij aan de groene uitstraling van het lint. De afstand van de bebouwing tot aan de weg varieert door een wisselende rooilijn. Evenals de type bebouwing (architectuur, vorm, kap). Het profiel van de Westersingel heeft daardoor hoofdzakelijk een informele inrichting wat typerend is voor de lintbebouwing maar kent verschillende ruimtelijke delen, namelijk:

- Alle bebouwing is georiënteerd op de Westersingel;
- De bebouwing aan de Westersingel bestaat uit minimaal 1 laag met kap en maximaal 3 lagen, met uitzondering van het centrumdeel waar maximaal 5 lagen voorkomen;

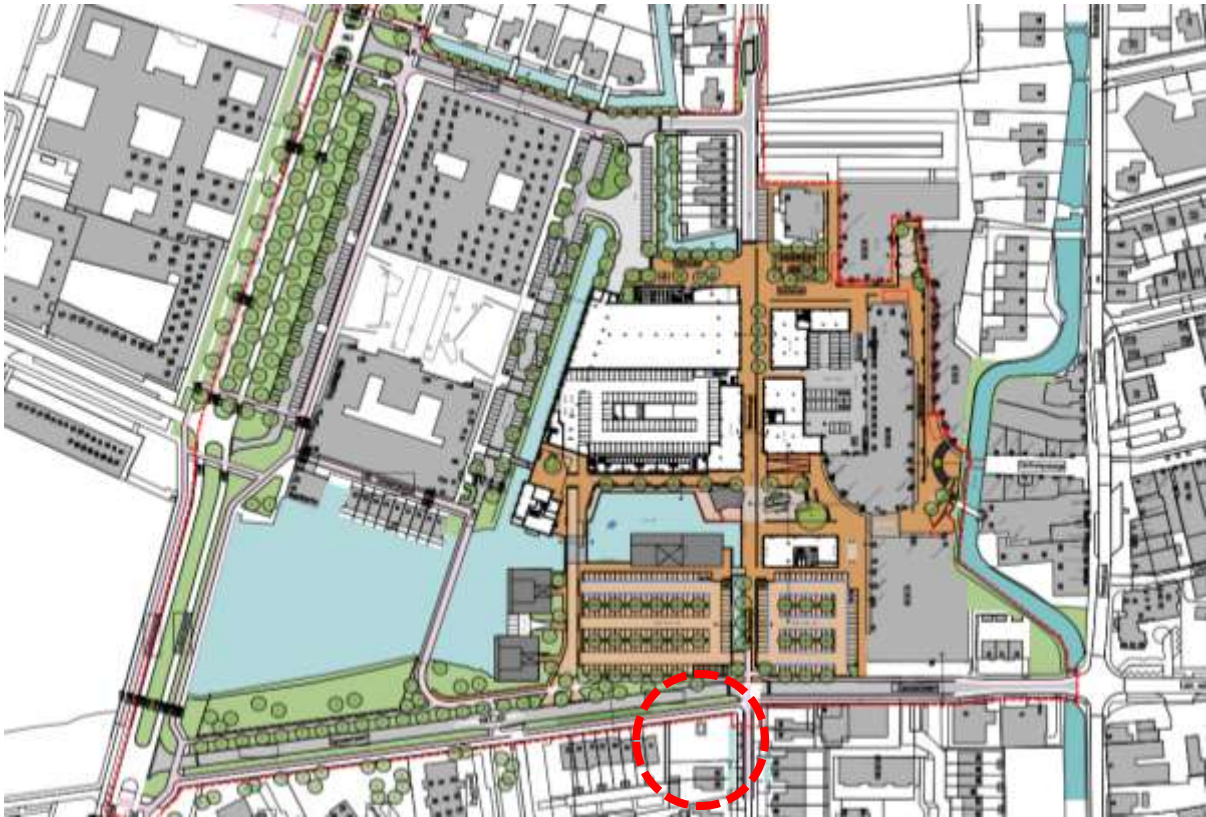
- Aan de noordzijde van het centrumgebied hebben de woningen diepe voortuinen. Aan de oostzijde van het profiel ligt een watergang. Op enkele plaatsen zijn in het trottoir grote bomen opgenomen. De maat van gevel tot gevel is circa 25 meter;
- Ten zuiden van het centrumgebied bestaat de Westersingel uit een iets smaller profiel. Aan weerszijden van de weg staat een bomenrij en ligt een watergang die de woningen scheidt van de openbare weg;
- Het brede, groene profiel van de Westersingel wordt ter plaatse van het centrum versmald. De breedte van de rijbaan loopt in een continue lijn door. Het profiel van gevel tot gevel is in het centrumgebied minimaal 9 en maximaal 12 meter. De gevelwanden aan de Westersingel begeleiden het profiel en de verdichting verhoogt de intimiteit in het winkelgebied. Ter hoogte van de winkelvoorzieningen wordt de Westersingel afgesloten voor autoverkeer.

Gemeentewerf - De Gemeentewerf heeft haar huidige profilering gekregen bij de ontwikkeling van Meerpolder. Ook de omliggende bebouwing aan de Gemeentewerf is ontwikkeld binnen de karakteristiek van Meerpolder: veel water, brede groenstroken, kleinere bouwblokken. De Gemeentewerf is daarmee een functionele route door een groene omgeving met een losse en wisselende bebouwing. De straat ontsluit het winkelcentrum wat in de Vinex-ontwikkeling aan de westzijde van de Herenstraat een uitbreiding heeft gekregen en heeft een sterk logistieke functie voor het gehele centrum van Berkel en Rodenrijs. Met de geplande uitbreiding van het centrum aan de westzijde krijgt de locatie een positie tegenover het parkeerterrein van de nieuwe centrum uitbreiding waar in de toekomst ca. 250 pp zijn gepland.

- De bebouwing heeft, in tegenstelling tot de bebouwing aan de Westersingel, geen oriëntatie op de straat;
- Er is geen duidelijke bebouwingsstructuur, niet in hoogte noch in korrel;
- Het parkeren voor bezoekers en de bevoorrading van de winkels wordt georganiseerd via de Gemeentewerf (en deels via de Boerhaavestraat);
- Het parkeerterrein voor het winkelgebied wordt op de kruising Westersingel - Gemeentewerf ontsloten;
- De parkeergarage voor bewoners en klanten voor de Lidl wordt ontsloten vanaf de Gemeentewerf.



Ligging kavel hoek Westersingel - Gemeentewerf



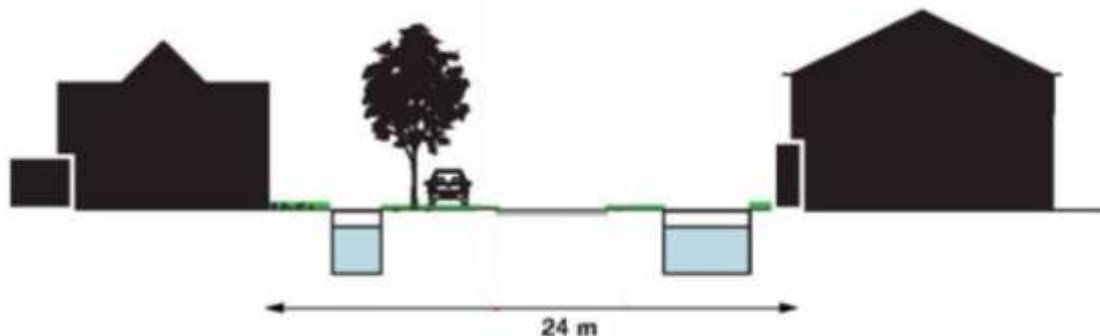
Ligging kavel aan parkeerterrein uitbreiding Berkel Centrum West

Randvoorwaarden voor stedenbouw

De te ontwikkelen kavel / het 'schapenweijtje', ligt op een kenmerkende plek: de kruising van een belangrijke ontsluitingsweg van het centrum (Gemeentewerf) met de historische lintstructuur (Westersingel). De kavel heeft daarmee de potentie ontwikkeld te worden als een herkenbaar en aantrekkelijk oriëntatiepunt voor het centrum in het lint. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van het lint en voegt een ruimtelijke kwaliteit toe die aansluiting op de centrum ontwikkeling van Berkel West, daarvoor gelden een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Oriëntatie & positionering

- De locatie leent zich voor het bouwen van een accent waarmee bedoeld wordt een markering van een punt in het lint dat de/een entree van centrum Berkel West aangeeft;
- De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de Westersingel;
- De gevel aan de Gemeentewerf reageert samen met de rijwoningen op de open ruimte aan de overzijde van de straat;
- Zowel de gevel aan de Westersingel als aan de Gemeentewerf zijn representatief (ill. 4 en 5);
- De gevel aan de Westersingel ligt parallel aan de straat;
- De gevel (rooilijn) aan de Westersingel ligt minimaal 4,5 meter uit de kavelgrens (deze ligt in het hart van de watergang) en een minimale afstand tot de tegenoverliggende bebouwing van 24 meter;
- De representatieve hoekgevel aan de Gemeentewerf staat haaks op de gevel van de Westersingel, waarbij de hoek een minimale afstand van 1 meter heeft uit de kavelgrens. De gevel heeft een maximale lengte van 9 meter;
- De gevel aan de Gemeentewerf, niet zijnde representatief / onderdeel van hoekbebouwing, ligt parallel aan de straat en minimaal 3 meter uit de kavelgrens;
- De zijgevel aan de westzijde mag (met hoek) tot op kavelgrens worden bebouwd. Gevel geert van kavelgrens, afstand tussen naastgelegen bebouwing is overal gelijk (het tuinpad ligt daar schuin tussen).



Minimale afstand tegenoverliggende bebouwing Westersingel van 24 meter

Massa

- De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan op de bebouwing aan de Westersingel;
- De bebouwing wordt als één samenhangend geheel ontworpen;
- De hoogte van de bebouwing bestaat uit minimaal 2 lagen met kap en maximaal 3 lagen met kap, met een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte van maximaal 13 meter.

Ontsluiting & parkeren

- De bebouwing wordt ontsloten via een dam of brug op de Westersingel;
- De dam of brug is onderdeel van de representatieve uitstraling aan de Westersingel (ill. 1);
- De dam of brug ligt in het meest zuidelijke deel van de kavel aan de Westersingel;
- Het parkeren op eigen terrein ligt achter de rooilijn aan de Westersingel;
- Aan de Westersingel is minimaal 1 hoofdentree (voordeur), aan de Gemeentewerf kunnen ook woningen worden ontsloten;
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost volgens de normen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland;
- Voor de aanleg van een dam of brug gelden randvoorwaarden vanuit het Hoogheemraadschap en civiele techniek van de gemeente. Zie bijlage.

Beeldkwaliteit

De hoekbebouwing is een 'herkenbaar en aantrekkelijk oriëntatiepunt voor het centrum in het lint'. Daarin wijkt de hoekbebouwing af van de bestaande bebouwing aan de Westersingel, deze (tuinders- en arbeiderswoningen) is ingetogen en simpel in detaillering. De hoek bebouwing:

- Heeft een pandsgewijze opbouw;
- Verbijzondering van de hoek staat centraal, daarom is een symmetrisch opgebouwde tweekapper niet toegestaan;
- Klassieke stijlkenmerken (zoals: trap met bordes, erker, torentje) verrijken het beeld van de hoek. Dit kan ook in een moderne vorm. Daar waar nodig mogen deze toevoegingen buiten de rooilijn van 4,5 meter liggen en boven de maximale bouwhoogte (ill. 2);
- Variatie en verfijning in detaillering. Dit kan in kozijnen en daklijsten maar ook in het gevelvlak zoals metselwerk met muizentand of rollagen en vlechtwerk (ill. 3).

Landschappelijke inpassing

Het privéterrein dat grenst aan de openbare ruimte, bepaalt voor een groot deel het beeld van de straat (Westersingel, Gemeentewerf). Erfafscheidingen hebben daarin een belangrijke rol.

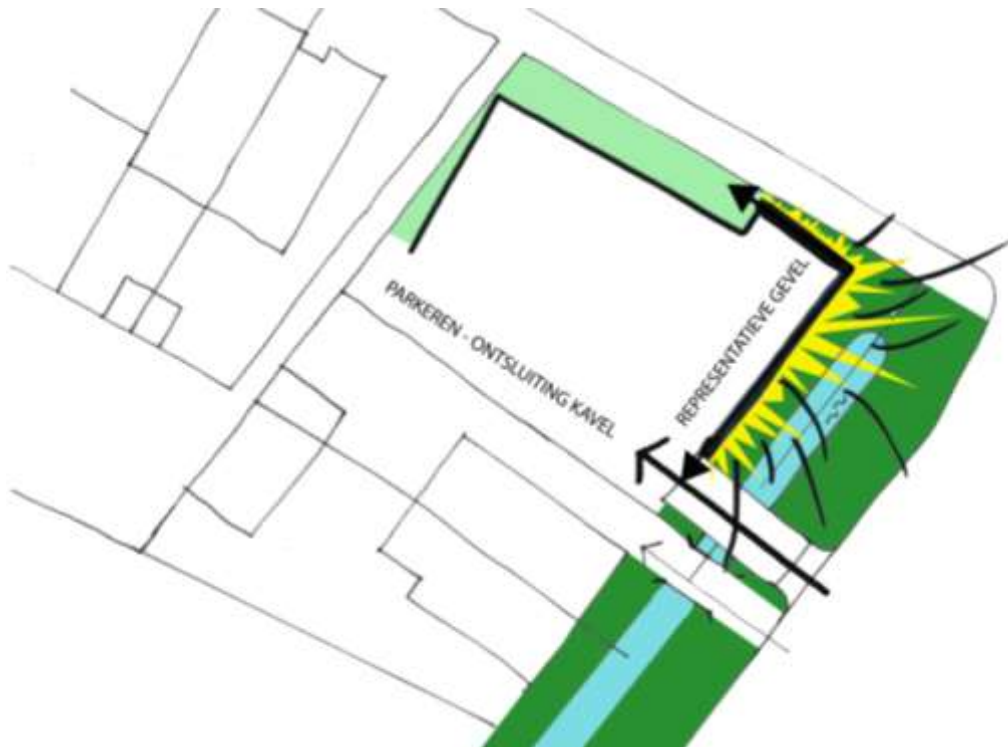
Aan de Westersingel is het beeld vanaf dit punt complementair aan het stukje Westersingel in het plan van Berkel Centrum West: in plaats van klein stedelijk streven we hier een landelijke uitstraling na.

- De watergang aan de Westersingel moet behouden blijven (de eigendomsgrens ligt in het hart van de watergang), de Westersingel als ruimtelijke drager wordt geïntegreerd in de inpassing / organisatie en inrichting van de tuin. Bomen ondersteunen daarbij de historische lintstructuur en sluiten aan op de reeds aanwezige boombeplanting in dit lint (ill. 6);
- De voor- en zijtuin hebben een minimale afmeting van 3 meter diep (kavelgrens - gevel);

- De voortuin aan de Westersingel is beplant met streekeigen plantensoorten;
- Aan de Westersingel en de Gemeentewerf is een haag maximaal 1 meter hoog;
- Hagen voor begrenzing van de achtertuin hebben een maximale hoogte van 2 meter.

Duurzame ontwikkeling

We werken in de gemeente aan een duurzame ontwikkeling van onze toekomst. Dat doen we met elkaar. Het vroegtijdig meenemen van maatregelen op het gebied van energie, klimaat adaptatie en circulariteit dragen bij aan het behalen van deze duurzaamheidsdoelstellingen. Naast maatregelen op gebouwniveau is ook de inpassing (inrichting kavel) een belangrijk punt van aandacht.



Onderscheidt representatieve gevel op hoek Westersingel ten opzichte van gevel aan Gemeentewerf



Globale organisatie en maatvoering bebouwing /tuin

Ter inspiratie



1. brug onderdeel representatieve functie



2. erker, stoepje, ...



3. verfijning detaillering



4. hoekbebouwing: representatieve gevel aan Westersingel en Gemeentewerf - 5. Polderhuis, Bergschenhoek



6. Westersingel als ruimtelijke drager wordt geïntegreerd in de inpassing

BIJLAGE

Ontsluiting - aspecten om rekening mee te houden



Voor de ontsluiting van de kavel zijn 3 richtingen getoetst op haalbaarheid.

Ontsluiting vanaf de Parkstraat stuit op de volgende issues:

- Route gaat over een 'eigen weg' met parkeren voor de bewoners aan de Gemeentewerf (...);
- Vanaf parkeerhof is toegang tot de kavel te smal.

Ontsluiting vanaf de Gemeentewerf stuit op de volgende issues:

- Ontsluiting kruist een fietsroute
- De Gemeentewerf is een Gebieds Ontsluitings Weg, in- en uitritten direct op de weg zijn niet toegestaan.

Ontsluiting vanaf de Westersingel stuit op de volgende issues:

- Randvoorwaarden vanuit waterschap met betrekking tot watergangen en kunstwerken;
- Randvoorwaarden vanuit de gemeente met betrekking tot civiele techniek (randvoorwaarden zijn situatie specifiek en worden pas gegeven op basis van een ontwerp (indiening Omgevingsvergunning)).

Opties voor ontsluiting van de kavel in het licht van de randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD)

1. Ontsluiting door aansluiting en verlenging van de dam van de buren

Voorwaarden:

- Dit kan alleen in overleg met en met instemming van de buren;
- De kosten komen volledig voor rekening van aanvrager en niet voor de buren;

Uitvoering:

- Er zal een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het HHD en die dient bij de aanvraag worden aangeleverd;
- De dam wordt aangepast cq verwijderd en een nieuwe dam wordt aangelegd door of in opdracht van de gemeente op kosten van aanvrager;
- Een offerte kan pas worden overlegd na toekenning omgevingsvergunning voor de uitweg;
- Na aanleg wordt een recht van opstal opgesteld door een notaris in opdracht van de gemeente op kosten van aanvrager. Dit om het eigendom en onderhoud van de dam (gemeente blijft eigenaar van de grond) vast te leggen.
- De offerte is niet onderhandelbaar. Een 'ja' is aanleggen een 'nee' is intrekking vergunning;
- 1 openbare parkeerplaats mag komen te vervallen.

Aandachtspunten:

- Er staat een lichtmast die mogelijk moet worden verplaatst voor de aanleg van de ontsluiting: kosten zijn voor aanvrager.

2. Ontsluiting van kavel door brug

Voorwaarden:

- De brug wordt onder verplichtende voorwaarden van de gemeente in eigen beheer door of in opdracht van eigenaars aangelegd;
- Aansluitend aan de brug wordt de daadwerkelijke uitweg aangelegd door de of in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager(s). Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de brug ter hoogte van het eigen kavel komt te liggen met minimaal 1 meter afstand van de kavelgrens met de buren en met verlies van maximaal 1 parkeerplaats. De kosten van verplaatsing lichtmast en aanleg van de uitweg aansluitend op de brug wordt aangelegd door of in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager;
- De offerte is niet onderhandelbaar. Een 'ja' is aanleggen een 'nee' is intrekking vergunning;

Aandachtspunten verkeer:

- Bij de realisatie van 4 woningen moeten er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, voor bewoners en bezoekers. Zie ook Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland;
- Het omzetten van het gedeelte van de kavel met een hekwerk (huidige ontsluiting) is verkeerskundig niet geschikt voor het maken van een uitweg.

De watergang aan de Westersingel:

1. Heeft tussen de 2 bestaande dammen (met duikers) een lengte van ruim 17 meter;
2. Heeft aan de zuidelijke zijde een breedte van ca. 3 meter en aan de noordelijke zijde een breedte van 4 meter;
3. HHD stelt als voorwaarden dat 'het aanbrengen van een nieuw kunstwerk het onderhoud van andere kunstwerken niet mag belemmeren. De minimale afstand tussen twee opzichzelfstaande kunstwerken moet daarom 8 meter zijn, zodat machinaal onderhoud mogelijk is'. Dit geldt voor dammen om een goede doorstroom en waterkwaliteit te borgen. Bij een dam (ook bij verlenging van huidige dam) moet rekening gehouden worden met het feit dat het HHD watercompensatie

kan eisen voor dat deel van de sloot dat gedempt wordt. De compensatie kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door de sloot breder te maken. Een brug geeft geen belemmering.

4. NB! (te) lange duikers zijn in de regel niet wenselijk voor het HHD, mogelijk zal het HHD niet instemmen de duiker onder de Gemeente werf te verlengen;
5. Een brug is in de regel, in aanleg, duurder dan een dam. Daartegenover staat dat een brug langer meegaat en (afhankelijk van het ontwerp) geen tot weinig onderhoudskosten heeft.

