

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling Heelblaadjespad 1

Inleiding.

Op 30 oktober 2018 heeft het college van de gemeente Leiderdorp in principe ingestemd met het verzoek een appartementencomplex te bouwen op de locatie Heelblaadjespad 1. Daarbij zijn randvoorwaarden vastgesteld welke in acht genomen dienen te worden bij de uitwerking van het plan. De ontwikkelaar heeft een uitgebreid participatietraject gevoerd met het Politiek Forum, de omwonenden en andere belanghebbenden. Dit heeft geleid tot wijzigingen en aanvullingen op het schetsontwerp. In deze nota worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd voor het te realiseren appartementencomplex.



Bouwenvelop.

- Het woongebouw dient binnen de plangrens te worden gebouwd. Balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken boven het water, buiten de plangrens.
- De maximale bouwhoogte is 13 meter, 4bouwlagen.
- Het woongebouw bestaat uit minimaal twee bouwhoogten. Het hoogteverschil tussen de twee hoogste bouwvolumen is minimaal 3 meter. Het hoogste gedeelte dient gesitueerd te zijn aan de Gallaslaan.
- Het gebouw loopt aan de zuidzijde taps toe naar het water. Daarmee ontstaat een speelse vormgeving dat de uniekheid van de plek accentueert.
- Het gebouw heeft een plat dak en is daarmee onderscheidend ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving.

Randvoorwaarden.

De randvoorwaarden luiden als volgt:

1. De westelijke punt krijgt een hoogteaccent van 4 woonlagen. De oostelijke zijde, grenzend aan het Heelbladjespad blijft beperkt tot 3 woonlagen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 m per woonlaag boven het huidige maaiveld.
2. De oppervlakte van de bebouwing mag niet buiten de in de illustratie aangegeven plangrens komen.
3. Het gebouw zal worden gebruikt voor woondoeleinden en daarbij behorende functies als inpandig parkeren. Er wordt geen bedrijfsruimte gecreëerd.
4. Kwalitatief hoogwaardige architectuur is een vereiste op deze zichtlocatie. Dit wordt nader onderbouwd in een beeldkwaliteitsplan.
5. In deze een sprake van een mix van dure woningen (penthouse) en mindere dure koopwoningen in de vrije sector. Er is aantoonbaar behoefte aan dit soort woningen die in de nabijheid van voorzieningen gelegen zijn. Het type woningen dat ontwikkeld wordt past bij de behoefte zoals die in de Leiderdorpse woonvisie is onderzocht en geformuleerd.
6. De woningen zullen moeten voldoen aan alle wettelijke bepalingen in het kader van de milieu- en bouwvoorschriften. Bijzondere aandacht wordt in dit kader besteed aan duurzaamheid.
7. Ten aanzien van parkeren voor het nieuw te realiseren plan, dient het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 gehanteerd te worden. Parkeren wordt deels gerealiseerd op eigen terrein (inpandig) en voor het overige op het openbaar gebied. Immers ten tijde van de bouw van de kerk destijds zijn parkeerplaatsen aangelegd voor de kerkbezoekers. Bezoekersparkeerplaatsen moeten voor bezoekers toegankelijk zijn en bij voorkeur op openbaar terrein liggen.
8. De auto-ontsluiting van de locatie zal qua toegang gesitueerd worden aan de Gallaslaan.
9. De waterpartij zal behouden blijven. De bestaande brug wordt vernieuwd en zo nodig verbreed, om veilig passeren van auto's en fietsers mogelijk te houden.
10. Rondom het gebouw verdienen de groenvoorzieningen aandacht, om de leefbaarheid van het gebied te vergroten. Eventueel kan dit in combinatie met parkeervoorzieningen waarbij bijv. parkeren (voor zover niet ondergronds) onder bomen wordt aangelegd of toekomstige parkeerplaatsen voorlopig als groen worden uitgevoerd.