

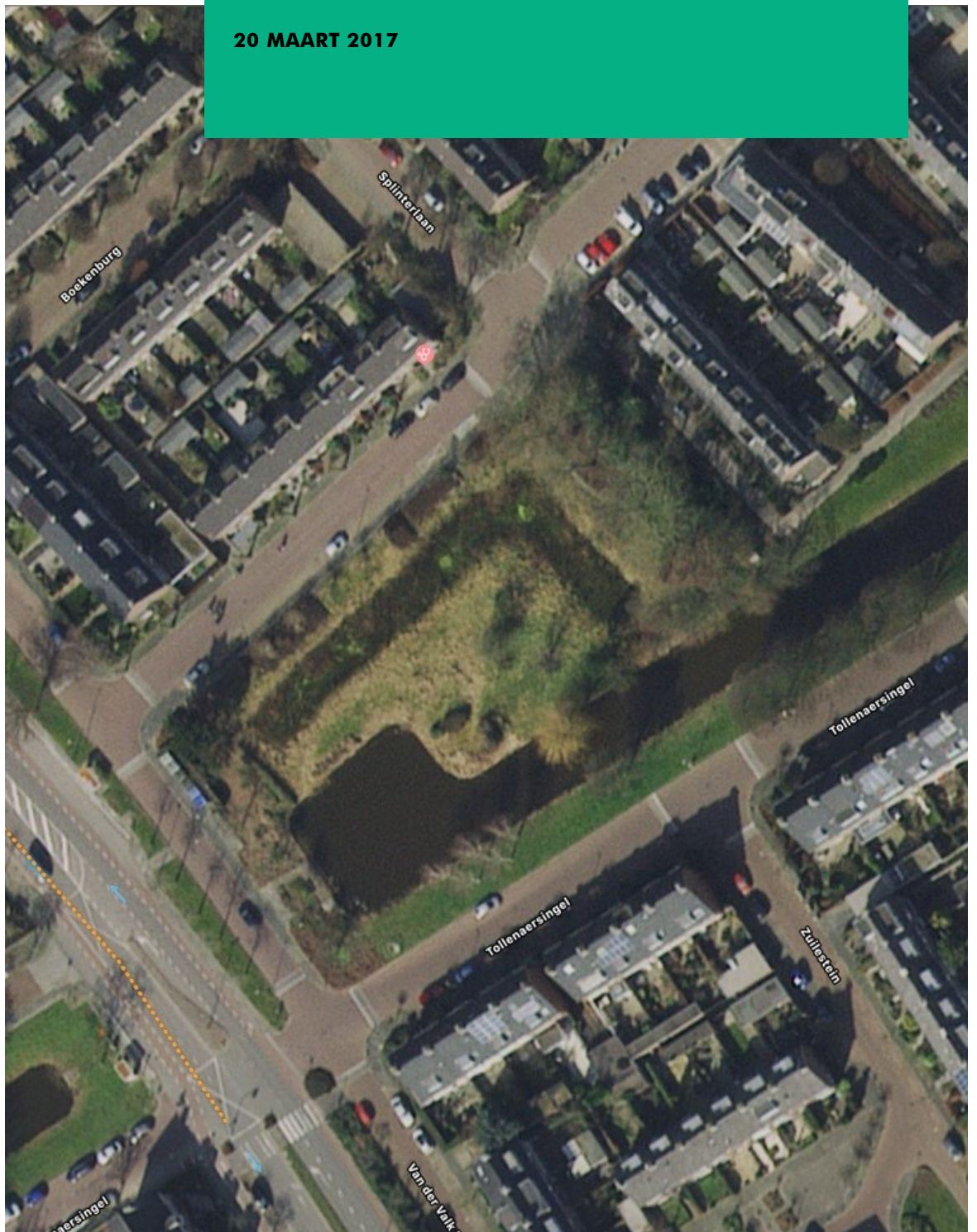
LOCATIE BRITTENSTEIN

BRITTENBURG, VAN DER VALK BOUMANWEG, TOLLENAERSINGEL

LEIDERDORP

STEDEBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

20 MAART 2017





Colofon

Gemeente Leiderdorp
Stedebouwkundige en architectonische richtlijnen
Locatie Brittenstein

21 maart 2017

ir. A.M. Dieleman

www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

Beleid

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden vormen samen met de afwijkingsvergunning het kader voor de herontwikkeling van de locatie.

Afwijken Bestemmingsplan

De vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en de gebruiksmogelijkheden. Hierin zijn onder meer de grenzen voor de plaatsing van de bebouwing en de mogelijke bouwvolumes gegeven. De stedenbouwkundige beschrijving en richtlijnen zijn een vertaling, een beschrijving van het gebiedsbeeld dat na de realisatie in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Welstandskader

De architectonische randvoorwaarden vormen een nadere uitwerking van het plan in het licht van de locatie en de opgave, die gedurende de bouw van het project aanstuurt op het gewenste resultaat. Ze zijn een uitwerking op maat van het stedenbouwkundig plan.

Locatie

De locatie Brittenstein ligt in de wijk Ouderzorg. Op de kavel stond een complex voor ouderenhuisvesting. Voor de locatie is een plan ontwikkeld voor 56 sociale woningen, verdeeld over twee hoofdgebouwen. De kavel ligt op de hoek van een verkaveling met laagbouw in de vorm van rijwoningen en ligt tevens aan een brede singel en het profiel van een gebieds-onsluitingsweg, de Van der Valk Bouwmanweg.

Ouderzorg is gelegen tussen de Oude Rijn en de Houtkamp kenmerkt zich als een rechte wijk. De bebouwing bestaat veelal uit korte rijen woningen van twee lagen en middelhoge tot hoge appartementenblokken met eenvoudige kap of plat dak in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs de straten. De wijken hebben een groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen als parken, sloten en vijvers.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies. Deze gebouwen en complexen staan over het algemeen in de groene zones vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

Planbeschrijving

In het stedenbouwkundig plan is een aantal keuzes gemaakt, waarmee de invulling van de locatie een accent vormt tussen de seriematige woningbouw aan de noord en zuidzijde en het groen aan de oostkant.

De locatie gelegen in de groene zone als ook de eerder aanwezige inmiddels gesloopte bebouwing is een van de omliggende woningbouw is reden om hier een afwijkende vorm toe te staan. Omwille van een goede inpassing in de wijk is het van belang de hoogte en omvang niet sterk af te laten wijken van de schaal en maat van de omgeving. Vier bouwlagen met *set-*

back of een onvolledige vijfde bouwlaag, is hier een aanvaardbare maat.

Belangrijke uitgangspunten in de stedenbouwkundige ontwikkeling zijn:

- Rekening houden met de duurzaamheidsdoelstellingen door compact en (energie-)slim te bouwen;
- Ontwerpen voor de buurt, niet alleen de (toekomstige) gebruikers;
- Aandacht voor groen en water door toepassing van doorzicht(en) door de groene singel op het water, behoud van groen;
- Onttrekken van parkeren aan het zicht.

Waar het inmiddels gesloopte complex een L-vormig bouwvolume betrof, is in het stedenbouwkundige plan ervoor gekozen het bouwvolume op te delen in twee volumes die haaks op elkaar geplaatst zijn. Voordeel hiervan is dat er een tussenruimte met voldoende maat ontstaat, zodat een betere (zicht)relatie tussen Brittenburg en de singel gemaakt kan worden.

In uitvoering wordt gekozen voor het alzijdig uitvoeren van de bebouwing, zodat er alleen voorkanten zijn die zoveel mogelijk relatie hebben met de groene singel. Dit kan door de appartementen in de bouwvolumes hoofdzakelijk oost-west te oriënteren. Hierdoor krijgen de gebouwen alleen maar voorkanten en worden achterkanten met galerijen vermeden.

De aanwezige groenkwaliteit mag niet worden aangetast en bij voorkeur worden versterkt. De acceptatie van de bouwvolumes wordt hierdoor ook groter. Behouden van monumentale wilg is een belangrijk punt evenals het ‘inpakken’ van de parkeerplaatsen doormiddel van heggen.

Architectuur

Gevraagd wordt een fijne architectuur en een zorgvuldig ontwerp met een architectonische kwaliteit. De panden hebben in het algemeen een verzorgd ontwerp, dat is uitgewerkt met oog voor detail. Op het niveau van het pand is een goed evenwicht nodig tussen grote lijnen en de verfijningen van de architectonische uitwerking. Detaillering is net als materiaal en kleur een bepalend onderdeel van de architectonische uitwerking.

Uitgangspunt voor de architectuur van de appartementen is net als bij de stedenbouw het aansluiten op de omgeving met een eigen karakter. Er is sprake van een nadrukkelijk stedenbouwkundig patroon met een alzijdige uitstraling, dat met een rustige en verzorgde architectuur moet worden ingevuld. Daarbij is er geen verschil tussen de gevels van de begane grond en de overige verdiepingen. Het geheel moet in kleur en uitwerking een achtergrond vormen voor het groen van de bomen en het gras.

Gevraagd wordt een zorgvuldige afwerking met een beperkt contrast. De naastgelegen woonwijk heeft een baksteenarchitectuur met relatief lichte tinten. Door te kiezen voor een steen in een afwijkende kleurtint kan aan dit palet een nieuwe toets worden toegevoegd. Met schaduwwerking en gedekte tinten rondom entrees en kozijnen kan de architectuur diepte krijgen zonder dat te nadrukkelijke contrasten nodig zijn.

Gezien de wens de samenhang in de architectuur ook op de lange termijn te behouden is het gewenst duurzame en zoveel mogelijk onderhoudsarme materialen te gebruiken. Eventuele uitbreidingen en bijgebouwen moeten in een zelfde vormgeving en detaillering inclusief gelijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.

Randvoorwaarden

De ontwerpen voor de gebouwen moeten in het gebiedsbeeld passen en voldoen aan randvoorwaarden.

In samenhang met de uitgangspunten zoals benoemd in de planbeschrijving wordt van plannen voor de nieuwbouw beoordeeld of ze passen in het gebiedsbeeld en of ze voldoen aan de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met verspringende rooilijnen,
- de complexen staan in een verzorgde openbare ruimte, die afgestemd op en in dienst van de appartementen vormgegeven is,
- gebouwen richten zich met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij er rekening moet worden gehouden met een alzijdige oriëntatie en dus rondom sprake is van voorgevels,
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan op de achtergrond.

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en gevarieerd,
- bouwmassa's zijn op elkaar afgestemd en worden uitgevoerd in sculpturale baksteenarchitectuur van max. vijf lagen met plat dak,
- uitbreidingen (aanbouwen en dakopbouwen) dienen vormgegeven te zijn als ondergeschikt element of opgenomen in de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en samenhangend,
- de appartementenblokken maken deel uit van een architectonisch ensemble in één en dezelfde baksteenarchitectuur,
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter, gevels hebben vensters, accenten, detailleringen en uitwerkingen zijn afgestemd op het ensemble,
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en het cluster.

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en duurzaam,
- kleuren zijn terughoudend, evt. contrasten subtiel en ondergeschikt,
- materialen en kleuren zijn gelijk voor beide blokken met lichte grijs- en bruintinten,
- het onderhoud dient zoveel mogelijk beperkt te worden door gebruik van materialen als baksteen, hardsteen, zink, in kleur gecoat aluminium en andere materialen die bestand zijn tegen (visuele) veroudering,
- delen van de gesloten gevels op de begane grond dienen geschikt te zijn om te (laten) begroeien.

Afwijkingen

Bij afwijkingen van deze criteria of als de interpretatie daarvan in het licht van de planbeschrijving vraagtekens oproept, zal gebruik worden gemaakt van algemene universele ontwerpcriteria. Daarbij is het uitgangspunt, dat afwijkingen moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.
