

LOCATIE AMALIAPLEIN
ONTWIKKELING SUPERMARKT EN SOCIALE WONINGBOUW

LEIDERDORP

STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE RICHTLIJNEN

25 APRIL 2017

Gemeente Leiderdorp
Locatie Amaliaplein
Ontwikkeling supermarkt en sociale woningbouw
Stedebouwkundige en architectonische richtlijnen

(definitief concept)

25 april 2017

www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

Inleiding

ONTWIKKELING

Met deze notitie worden stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen gegeven voor de ontwikkeling Amaliaplein. Deze ontwikkeling betreft het realiseren van een supermarkt en sociale huurwoningen.

De locatie wordt begrensd door de Ericalaan, de Hoogmadeseweg, het Amaliaplein en de Willem Alexanderlaan.

BELEID

Ruimtelijk beleid

Voor de locatie is de Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan vastgesteld. Hierin zijn onder meer de grenzen voor de plaatsing van de bebouwing en de mogelijke bouwvolumes gegeven. De stedenbouwkundige beschrijving en richtlijnen in de visie zijn een beschrijving van het (gewenste) gebiedsbeeld dat in een bestemmingsplan zal worden vastgelegd.

De locatie vormt zowel op wijk- als buurniveau een centrale plek. Daarom wordt in de gebiedsvisie nadrukkelijk het belang aangegeven om op de hoek Ericalaan - Willem-Alexanderlaan een herkenbare en uitnodigende entree van de wijk te maken.

Aanpassing en verbetering van de ontsluiting is een ander belangrijk punt. Het aanleggen van een fiets-/voetpad tussen Hoogmadeseweg en Willem-Alexanderlaan is zeer wenselijk. Dit komt de bereikbaarheid van het bestaande zwembad de Does en eventueel nieuw te vestigen functies ten goede.

Gezien de betekenis van de locatie op wijk- en buurniveau is het tevens van belang ruimte vrij te houden voor een speelplaats, zoals nu al voor het zwembad ligt, maar die met de nieuwe ontwikkeling zal moeten worden verplaatst.

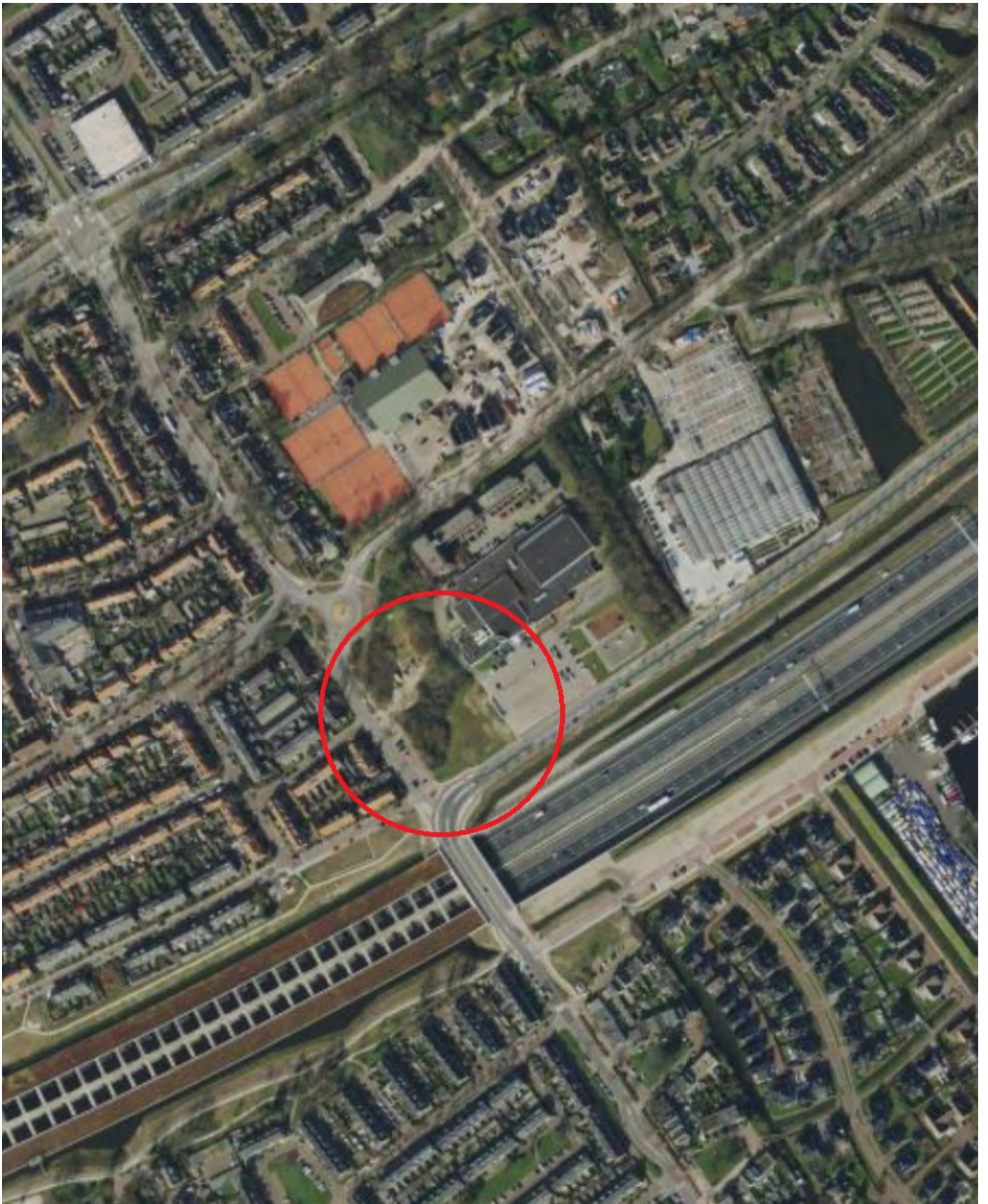
Tenslotte vraagt de visie een nieuwe waterberging. Met het maken van nieuwe bebouwing en bestrating wordt immers veel verhard oppervlak toegevoegd. De waterberging kan goed gecombineerd worden in het groenplan.

Welstandsnota

De welstandsnota van Leiderdorp bevat geen toetsingscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met ruimtelijke overwegingen. Voor de ontwikkellocaties is een beeldkwaliteitsplan (of een notitie stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen) het meest geschikte middel om beleidsregels met betrekking tot welstand vast te leggen.

De gewenste beeldkwaliteit wordt per locatie bepaald. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom in beginsel met beleid op maat, waarin overwegingen ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteit en welstandscriteria zijn opgenomen.





Deze beeldkwaliteitsparagraaf is het beoordelingskader met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking. Het beoogde doel van deze richtlijn is het realiseren van een volbragen plan dat kwalitatief passend is bij de aangrenzende Kerkwijk.

Afwijken van de richtlijnen

Eventuele afwijkingen van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat. In de daarvoor benodigde afweging zal gebruik worden gemaakt van de algemene criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

LOCATIE

Het plangebied betreft een braakliggend terrein van ligt op een interessante positie in Leiderdorp, direct naast de ondergronds liggende autoweg A4. Op dit punt gaat de Mauritssingel, een belangrijkste ontsluitingsweg voor het zuidelijk deel van het dorp, over de A4 heen. Direct over de A4 maakt de Mauritssingel een haakse bocht en loopt verder parallel aan de autoweg. De naam wijzigt in de Willem-Alexanderlaan. Deze laan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Het verlengde van de Mauritssingel - ter plaatse van de haakse bocht - is de Ericalaan, de westelijke grens van de locatie.

Aan de overzijde van de Ericalaan ligt de Kerkwijk. Dit is een waardevol cultuurhistorisch gebied. De waarde van deze wijk is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen met gedifferentieerde opbouw. Meerdere panden hebben erfgoedwaarde.

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Hoogmadeseweg. Hier ligt het gebied Essen- en Wilgenpark, dat bestaat uit enkele planmatig opgezette buurten met ieder een eigen architectuur.

Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door een groensingel in de voorzieningszone tussen zwembad en het bedrijfs- en winkelpand van Ranzijn.

De locatie biedt zowel kansen op het realiseren van een herkenningspunt op dit knooppunt van wegen, als om deze diverse gebieden zorgvuldig op elkaar aan te laten sluiten.



Planbeschrijving

De nieuw te ontwikkelen bebouwing aan het Amaliaplein dient een positieve bijdrage te leveren aan de stedenbouwkundige aanhechting van de aansluitende gebieden.

De bebouwing zal bestaan uit een supermarkt en minimaal vijftien woningen. De maat en schaal is omschreven in de gebiedsvisie en daarmee leidend: maximaal drie bouwlagen (10m.) binnen de aangegeven contouren. Parkeren dient zowel voor de sociale woningen als de supermarkt binnen het projectgebied opgelost te worden. Voor de supermarkt is nader gedefinieerd dat de parkeergelegenheid op of onder het vastgoed gerealiseerd moet worden. Langs de openbare weg kunnen slecht beperkt parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het parkeren van fietsen opgelost dient te worden in het plangebied. De kaders voor het ontwerp van de openbare ruimte maken integraal onderdeel uit van deze richtlijn.

Door de nieuwe bebouwing op het Amaliaplein en langs de Ericalaan wordt de Ericalaan getransformeerd tot woonstraat. Aan weerszijden ontstaat een evenwichtige bebouwing en architectuur. De nieuw te realiseren woonbebouwing wordt uitgevoerd in twee rijen, één langs de Ericalaan en één haaks erop en parallel aan de Hoogmadeseweg. Met deze laatste rij krijgt het groene plein een begrenzing en een tweede wand.

De te ontwikkelen bouwvolumes vormen samen met de reeds bestaande, omliggende bebouwing, de beplanting en de parkeervoorzieningen een eenduidige stedenbouwkundige compositie met een heldere oriëntatie en routing. Tevens heeft het plan een zodanige stedenbouwkundige positie en maatvoering, dat de aanwezige groenstructuur grotendeels kan worden behouden en versterkt. Het realiseren van een fietsverbinding tussen de Hoogmadeseweg en het zwembad, met een eventuele verlenging naar de Willem-Alexanderlaan, is onderdeel van het plan.

Openbare ruimte

De groenstructuur langs de Hoogmadeseweg en de Ericalaan heeft stedenbouwkundige en ecologische waarde. De structuur geeft kwaliteit aan de openbare ruimte. Hiertoe dient de bestaande groenstructuur versterkt te worden. Rest en snippergroen is ongewenst.

De Ericalaan wordt een groene laan die aansluit op de karakter van de Kerkwijk. Behoud en versterking van het groen, in aansluiting op de groenstructuur van de Acacialaan is daarbij uitgangspunt. De rijbaanbreedte blijft beperkt. Fiets en auto maken hier gedeeld gebruik van de weg. De kruisingen met andere woonstraten zijn eenvoudig en gelijkwaardig. Kruisingen met grotere wegen (gebiedsontsluitingswegen) zijn door middel van uitritconstructies uitgevoerd, evenals kruisingen met erven.

De inrichting is afgestemd op de Kerkwijk en wordt uitgevoerd conform het gemeentelijke handboek inrichting openbare ruimte. De beplanting langs de Willem-Alexanderlaan dient de plaats van deze laan als belangrijke verkeers- en toegangsroute in de hiërarchie van de

verkeersstructuur te ondersteunen.

Het parkeren op de daartoe aangewezen terreinen dient met beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken te worden .

Stedebouw

De voor de ontwikkeling van het Amaliaplein voorgeschreven bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Met uitzondering van enkele accenten kenmerkt de omgeving zich door kleinschalige bebouwing van twee bouwlagen met een kapverdieping. De meeste bebouwing dateert uit de periode eind jaren dertig tot begin jaren vijftig.

In het ontwikkelingsplan moet rekening gehouden worden met de korrelgrootte, massa en schaal van de omgeving en hier in voldoende mate op te reageren. De te realiseren bouwmassa's zijn dan ook gelijkwaardig aan karakteristieken: kleinschaliger langs de Ericalaan en een grotere en robuustere korrel van de stedenbouwkundige massa is op de hoek Willem-Alexanderlaan - Ericalaan.

De woningen

De woningen worden onderdeel van de Kerkbuurt. Daarom is het van belang de Ericalaan te transformeren tot buurtstraat en de nieuw te realiseren woningen op de Ericalaan te oriënteren. Om deze doelstelling te laten slagen is het logisch de woningen met hun voorzijde op de Ericalaan te richten, met groene voortuinen als overgangszone tussen private en publieke ruimte.

Aansluitend op de structuur van de Ericalaan zijn rijwoningen aaneengebouwd dan wel in twee gelijkwaardige blokken wenselijk. De rijwoningen - in één rij dan wel twee blokken - grenzend aan het groengebied bij de rotonde/Hoogmadeseweg gelegen, hebben hun oriëntatie op dit groengebied, inclusief de hoofdontsluiting. Zowel de bij de woningen aan de Ericalaan en de Hoogmadeseweg behorende parkeervoorziening wordt ontsloten via het Amaliaplein.

De commerciële ruimte

De commerciële ruimte omvat een supermarkt van ongeveer 1500 m² b.v.o. met boven de winkel gelegen parkeervoorzieningen.

De supermarkt en de gebouwde parkeervoorziening worden ontsloten vanaf de Willem-Alexanderlaan en het Amaliaplein. Hierdoor presenteert de nieuwe supermarkt zich logischerwijs aan dit plein. De entree van de supermarkt bevindt zich dan ook aan deze zijde. Hier wordt de identiteit van de supermarkt tot uitdrukking gebracht. De overige zijden van het gebouw zijn georiënteerd op de publieke ruimten rond de locatie en zijn terughoudender vormgegeven. Naar deze zijden dient de supermarkt zich te voegen in de schaal en de karakteristiek van deze omliggende (woon-)bebouwing. Aan deze zijden past geen expliciete supermarktitstraling. Continuïteit van de laanstructuur aan de Ericalaan voorlangs de supermarkt is wenselijk om de supermarkt landschappelijk op te nemen in het karakter en schaal van de laan.

De gebouwde parkeervoorziening is onderdeel van het supermarktontwerp. Geparkeerde auto's op dit dek worden naar de buitenranden van de locatie aan het gezicht onttrokken. De ontsluiting van de gebouwde parkeervoorziening vindt plaats vanaf het Amaliaplein.

Architectuur

De directe woonomgeving van de locatie wordt gekenmerkt door een verzorgde, samenhangende en met zorg gematerialiseerde en gedetailleerde architectuur. De materialisatie is gedacht in baksteen en in combinatie met keramische dakpannen.



Binnen de ontwikkelingslocatie ontbreekt op dit moment, mede vanuit de functionele diversiteit, deze samenhangende architectonische vormgeving. Het zwembad is in de loop der tijd uitgebreid en kent delen van vernieuwing. De binnen de ontwikkelingslocatie aanwezige woningbouw aan de Hoogmadeseweg is van recente datum en kent een met zorg vormgegeven moderne uitstraling.

Uitgangspunt voor de architectonische vormgeving van de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied vormt de historische woonomgeving: karakteristieke en overwegend horizontaal vormgegeven baksteenarchitectuur met keramische pannendaken en mooie klassieke en zorgvuldige detaillering. Het is van belang om het fragmentarische karakter van de bestaande bebouwing binnen het plangebied te verlaten en ook de architectuur van de supermarkt te verbinden met de historische woonomgeving, op basis van schaal, materiaalgebruik en rijke detaillering. Op deze wijze is het mogelijk om beide plandelen in één samenhangende architectuur te realiseren.

Waar nodig kunnen accenten in de massaopbouw binnen de gekozen architectuur het stedenbouwkundig ensemble versterken. Aan de zijde van het Amaliaplein, waar de bestaande parkeervoorziening functioneel betekenis krijgt voor de supermarkt is binnen deze kaders afwijkende architectonische expressie mogelijk. Een compositie van gesloten en open geveldelen passend binnen het overkoepelende thema is hier goed denkbaar. Hierdoor kan op een informele manier een architectonische koppeling gelegd worden tussen het bestaande zwembad en de nieuw te realiseren winkelvoorziening.

Voor een versterking van de samenhang worden de erfafscheidingen tussen het openbaar en privégebied passend binnen de architectuur van de bebouwing ontworpen.

Duurzaamheid

De gemeente hecht aan een duurzame manier van bouwen. Duurzaamheid gaat verder dan inspanningen op gebouwniveau. Er zijn vijf pijlers die nauw met elkaar samenhangen. Dit zijn: rood: stedenbouw en architectuur, groen: (strategische) beplanting, blauw: grond, hemel- en grondwater en grijs: bestrating en de mens: levensloop en 'veroudering'. Concreet betekent dit voor de locatie dat de stedenbouw, architectuur en inrichting van het gebied in samenhang dienen te worden ontworpen, waarbij de duurzaamheidsmaatregelen de architectuur en de stedenbouw ondersteunen.

Gezien de specifieke gegevens en de uniciteit van de locatie worden de betrokken partijen gestimuleerd parallel en niet serieel te werken/ontwerpen.

Voorbeeld uitwerking stedenbouwkundig plan



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 op een hoog welstandsniveau voldoen aan de volgende criteria:

Ligging

- de gebouwen zijn geplaatst in of nabij en evenwijdig aan de rooi-lijn en vormen een samenhangend stedenbouwkundig patroon;
- de complexen staan in een verzorgde openbare ruimte, met een sterke groenstructuur;
- gebouwen richten zich met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij er rekening moet worden gehouden met een veelal alzijdige oriëntatie en dus rondom sprake is van representatieve (voor-)gevels;
- de individuele woning is onderdeel van de rij of het cluster;
- bij de woningen vormt een privé buitenruimte de overgang naar het openbaar gebied;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan op de achtergrond.

Massa

- de bouwmassa van de supermarkt heeft een maximale totaalhoogte van 10m. Het bouwvolume mag plat afgedekt worden;
- de bouwmassa van de woningen kenmerken zich door twee bouwlagen met een nadrukkelijke kapverdieping. (Hoogte-)accenten in de massa tot maximaal drie bouwlagen mogen zonder kap worden uitgevoerd;
- accenten en verbijzonderingen op de hoofdmassa ondersteunen de stedenbouwkundige structuur. De overwegende nokrichting van kappen is evenwijdig aan de weg(en);
- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster;
- het parkeren op de supermarkt en de bijbehorende op- en afrit worden binnen de massa van het gebouw gerealiseerd.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en samenhangend. De architectuur is verwant met de overheersende architectuurstijl in de aangrenzende Kerkwijk;
- een karakteristieke en overwegend horizontaal vormgegeven baksteenarchitectuur met keramische pannendaken en zorgvuldige detaillering op klassiek basis;
- de verschillende gebouwen vormen een architectonisch ensemble;
- gebouwen hebben een open karakter: gevels hebben vensters;
- accenten, detailleringen en uitwerkingen zijn afgestemd op de architectuur van het ensemble;
- kozijnen, windveren, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd en afgestemd op de architectuur;
- accenten, wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking

-
- afgestemd op het hoofdvolume en het cluster;
 - erfafscheidingen passen binnen de architectuur van de bebouwing. In het voorgebied maximaal 1,00 m hoog, achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m.

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en duurzaam;
- gevels worden hoofzakelijk uitgevoerd in baksteen met de architectuur ondersteunende accenten en detaillering;
- hellende daken worden gedekt met (matte) keramische pannen;
- kleuren zijn passend binnen de gekozen architectuur;
- erfafscheidingen langs of grenzend aan de openbare gebieden uitvoeren als haag, in metselwerk of open gaasconstructie als drager voor begroeiing.

Reclame bij woningen

- geen reclame-uitingen op of bij woningen.

Reclame bij supermarkt aan de gevel

- reclames als zelfstandig element vormgeven, daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en laten harmoniëren met de gevel;
- langs woonstraten maximaal één (onverlichte) reclame evenwijdig aan de gevel, afmeting in een bescheiden verhouding tot de gevel;
- loodrecht op of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel;
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de betreffende gevel;
- uitvoeren in losse letters of (aangelichte) borden;
- meerdere reclames op een gevel eenduidig vormgeven;
- plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte;
- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht;
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevel, ter plaatse van het Amaliaplein (met een maximum van vijf).

Reclame bij supermarkt los van de gevel

- bij de entree van het erf of op een parkeerplaats;
- reclame vormgeven als zelfstandig element en daarbij maatvoering en detailleringen afstemmen op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- Losse verplaatsbare reclame-elementen zijn niet toegestaan;
- vormgeven met losse letters of borden (beperkt aangelicht, geen wisselende beelden en/of lichtkranten).

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 welstandscriteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Daarbij is het uitgangspunt, dat afwijkingen moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.

