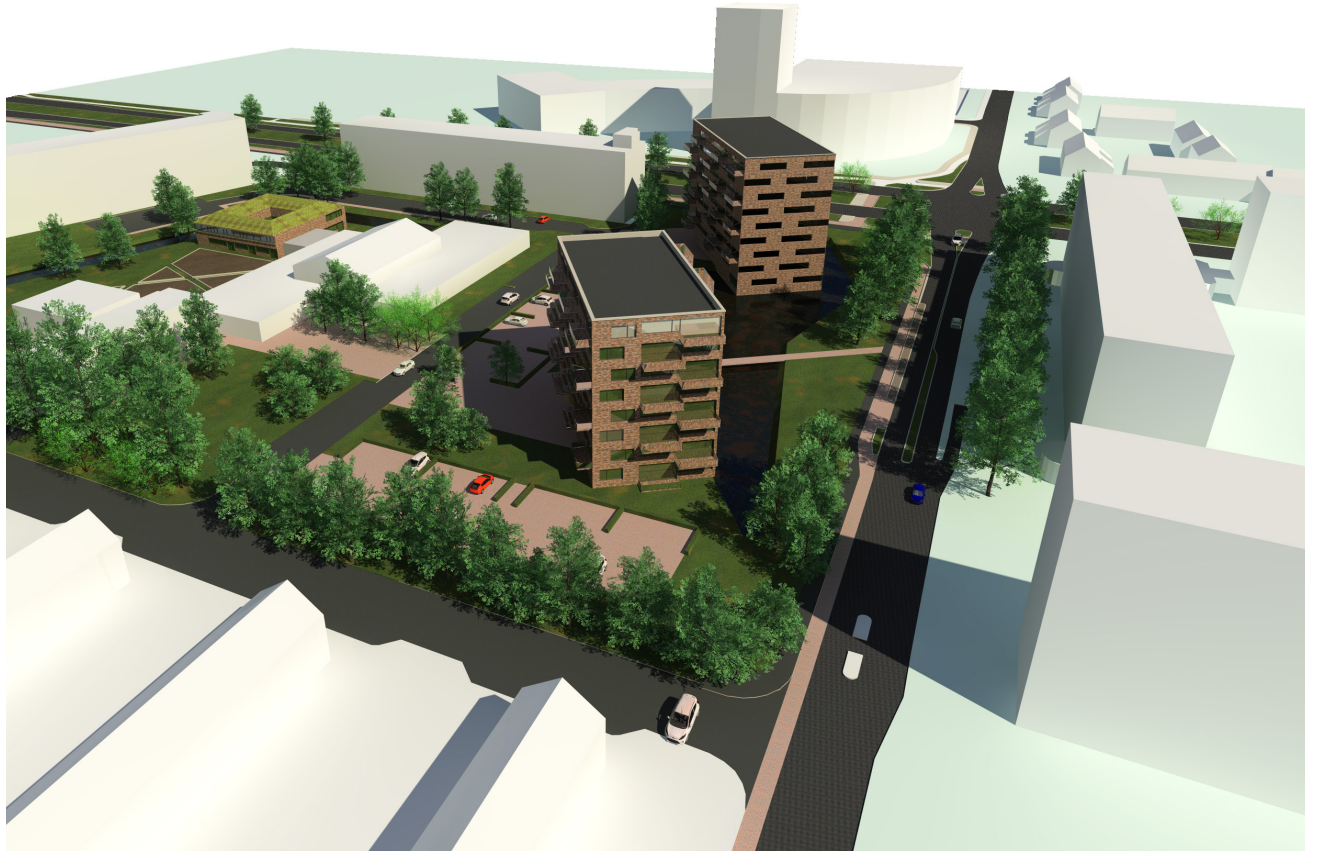


Beeldkwaliteitplan Driemasterlocatie

Gemeente Leiderdorp



mdbs

matthijs de boer stedenbouw b.v.
2^e ijzerstraat 2
3024 cx rotterdam
010 2189845
info@mdbs.nl
www.mdb.nl

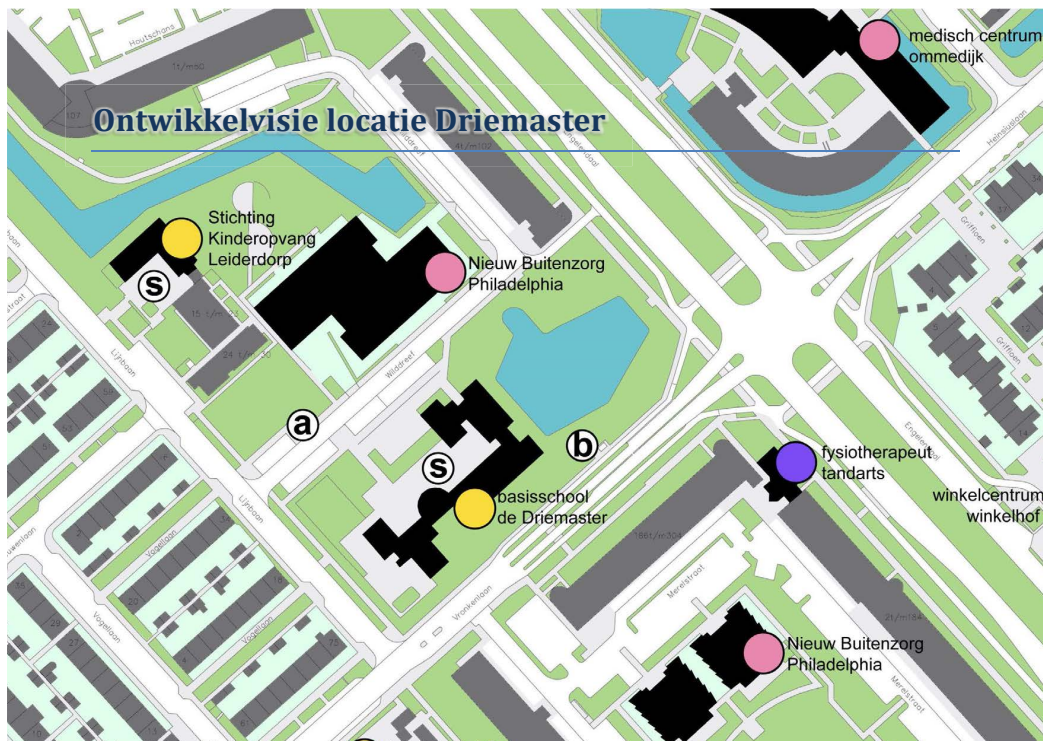
In opdracht van Rijnhart Wonen
6 februari 2018



Beeldkwaliteitplan Driemasterlocatie

Gemeente Leiderdorp

- | | |
|---|------|
| 1. Driemasterlocatie en omgeving | p. 2 |
| 2. Ruimtelijke uitgangspunten | p. 3 |
| 3. Positionering bouwvolumes in context | p. 4 |
| 4. Architectonische articulatie bouwvolumes | p. 7 |



Afb.1: Locatieanalyse, ontwikkelingsvisie Driemasterlocatie Leiderdorp

1. Driemasterlocatie en omgeving

Met het ontwikkelen van de Brede School West in Leiderdorp komt de locatie van de basisschool de Driemaster vrij. Dit vormde voor de gemeente Leiderdorp de aanleiding om de locatie te herontwikkelen met woningbouw. De Driemasterlocatie is een binnenstedelijke locatie in de Vogelwijk nabij het centrum van Leiderdorp (Afb.1). De herontwikkeling ervan kan een belangrijke impuls geven aan de revitalisering van de Vogelwijk, een wijk met een redelijk grote variatie in woningtypen, een hoge betrokkenheid van bewoners en de nabijheid van diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum Winkelhof en park de Houtkamp. Deze zijn op loopafstand van locatie de Driemaster. Op fietsafstand zijn ook verschillende scholen (waaronder een middelbare school), zorgvoorzieningen en het cultureel centrum eenvoudig te bereiken.

Locatie de Driemaster ligt op het kruispunt van Engelendaal en de Vronkenlaan. Via Engelendaal is het winkelcentrum goed bereikbaar. Aan de Vronkenlaan is een bushalte aanwezig ter hoogte van de locatie. De locatie is onderdeel van een jaren zestig wijk met de daarvoor typerende stempelbebouwing. Aan de noord- en oostkant liggen galerijflats, aan de zuidkant grondgebonden woningen. Aan de westzijde van de locatie is een zorgcomplex van stichting Philadelphia aanwezig. Door de aanwezigheid van infrastructuur en door de soms ongelukkige oriëntatie van de omringende bebouwing is de relatie tussen de bestaande buurten en de locatie soms onduidelijk voor het langzaam verkeer. Op de locatie zijn een aantal volwassen bomen en een vijver aanwezig. De vijver is onderdeel van de Leiderdorpse waterstructuur en zal behouden of gecompenseerd moeten worden, met aansluitingen op de omringende wateren.



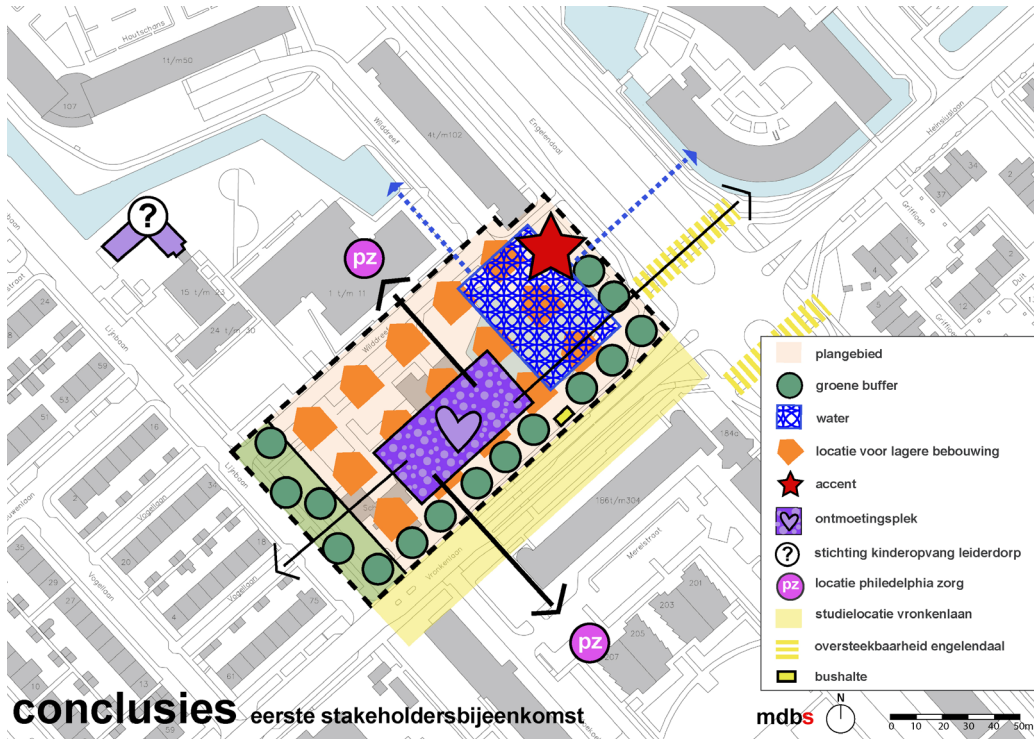
2. Ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit

Op basis van diverse analyses zijn mogelijke invullingen voor woningbouw ontwikkeling op deze locatie onderzocht in samenspraak met diverse betrokkenen en de stakeholders (Afb.2). Wensen die hier uit naar voren kwamen zijn o.a.:

- het behouden van een groene zone langs de Lijnbaan,
- het maken van groen langs de Vronkenlaan en Engelendaal en behoud van een aantal grote bestaande bomen,
- het maken van een centrale ontmoetingsplek,
- het plaatsen van woningen aan het water,
- hogere bebouwing concentreren langs Engelendaal.

Binnen deze uitgangspunten is door Rijnhart Wonen en Philadelphia Zorg een scenariostudie gemaakt (mdbs; stedenbouwkundige studie scenario's voor locatie Driemaster d.d. 1 december 2014). Vervolgens is door het architectenbureau Onix een stedenbouwkundige verkaveling ontworpen (Ontwikkeling Wonen en Zorg Driemasterlocatie d.d. januari 2017).

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een aanvulling op de virgerende Welstandsnota 2016 Leiderdorp, waarin voor (her)ontwikkelingsprojecten met meer impact op het aanzien van de omgeving om een uitgebreider beoordelingskader wordt gevraagd. Het BKP vormt de architectonische vertaalslag van de stedenbouwkundige hoofdlijnen. Die hoofdlijnen zijn zichtbaar in de plantekening, de plattegrond. Het gaat niet om dwingende voorschriften voor materialen, kleuren en details, wel over **samenhang en variatie**. Het bestemmingsplan bepaalt de positionering en afmeting van mogelijke bouwvolumes. Deze bepalingen zijn niet in het beeldkwaliteitplan opgenomen.



Afb.2: Uitgangspunten scenariostudie nav. eerste stakeholdersbijeenkomst



3. Positionering bouwvolumes in context

De verkaveling is gebaseerd op het tweede scenario. Op de locatie van de Driemaster werden in Scenario #2 drie woontorens voorgesteld van 4 tot 8 lagen hoog in een open, groene setting vanaf de Vronkelaan. De Wilddreef werd iets verlegd en parkeren werd langs de Wilddreef op twee ruimte parkeerterreinen gepositioneerd. Het bestaande woonzorgcomplex Philadelphia werd voorzien van een uitbreiding aan de achterzijde. Om de benodigde ruimte vrij te maken kwam het plantsoen te vervallen en werd het water versmald. Het water werd gecompenseerd in een grote vijver aan de Engelendaal (Afb.3).

Stedenbouwkundige verkaveling

De geformuleerde uitgangspunten en het ruimtelijke Scenario #2 zijn vertaald in de stedenbouwkundige verkaveling. Gezien de grote verschillen in maat en schaal van de omliggende bouwblokken die ruimte biedt aan hogere bebouwing en tegelijkertijd de wens om woonblokken in een groene waterrijke setting te realiseren is er voor gekozen het programma te verdichten in 2 woonblokken met respectievelijk circa 48 woningen in 9 lagen en circa 44 woningen in 8 lagen. Deze twee blokken zijn vervolgens verdraaid waardoor meer lucht en ruimte ontstaat voor groen en het behoud van bestaande bomen. Ook ontstaan door de blokken te draaien nieuwe zichtlijnen op de locatie van Philadelphia en is er ruimte via een fijnmaziger voetgangersnetwerk de locatie te doorkruisen waarmee de locatie beter wordt verankerd in de omgeving. Vanuit de appartementen aan de Vronkenlaan blijft het zicht op het groen behouden (Afb.6 en 7).

De ontsluiting en het parkeren van de nieuwe woongebouwen vindt plaats via de Wilddreef aan de noordwest zijde van de locatie. De randen van locatie, het profiel van de Engelendaal, Vronkenlaan en Lijnbaan dienen groen te worden ingericht met bestaande en nieuwe bomen (Afb.6 en 7). Het noordelijke blok wordt in de rooilijn van het appartementengebouw aan de Engelendaal gepositioneerd en vormt een accent op de kruising Engelendaal/ Vronkendaal en geeft de locatie het nieuwe 'gezicht' dat voorheen ontbrak (Afb.4 en 5). Aan de oostzijde zijn de hoekpunten van beide woonblokken in het verlengde van het zuidelijke blokje rijwoningen gepositioneerd.

Buitenruimte

Het BKP geeft naast richtlijnen voor de bebouwing ook richtlijnen voor de buitenruimte. , voor de verhardingen en het groen, niveauverschillen en oevers, het straatmeubilair en bijzondere elementen (zoals nutsvoorzieningen, afvalinzameling etc.). De buitenruimte krijgt een samenhangend, groen karakter, bomen in het groen bepalen aan alle randen van de locatie het beeld waarin de bouwvolumes als losse objecten worden geplaatst. Bestrating versterkt de eenheid van het karakter van de buitenruimte en wordt in gebakken straatstenen uitgevoerd. Speciale aandacht is nodig voor de entreegebieden van de twee nieuwe woonblokken en de voetgangersbrug over het water, die samen de publieke plekken van de locatie vormen. De twee kleinschalige parkeerterreinen worden op een bescheiden manier in het groen gesitueerd en voorzien van hagen rondom. Oevers worden uitgevoerd als natuurlijke oevers, dit om de biodiversiteit op de locatie te bevorderen en aangename variatie van begroeiing te stimuleren.



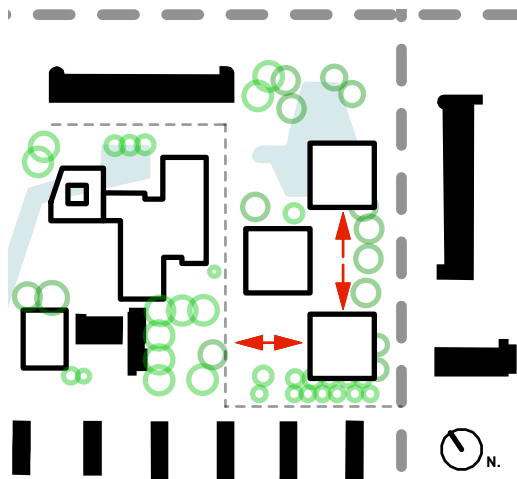
Afb.3: Scenario #2 Driemasterlocatie Leiderdorp



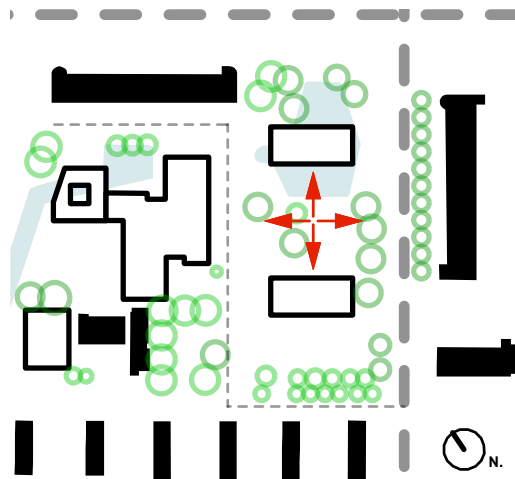
Afb.4: 3D impressie Engelendaal



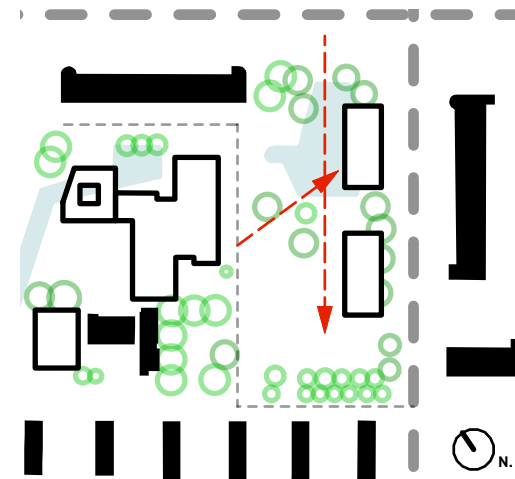
Afb.5: 3D impressie kruising Engelendaal/ Vronkenlaan



Scenario #2
3 volumes

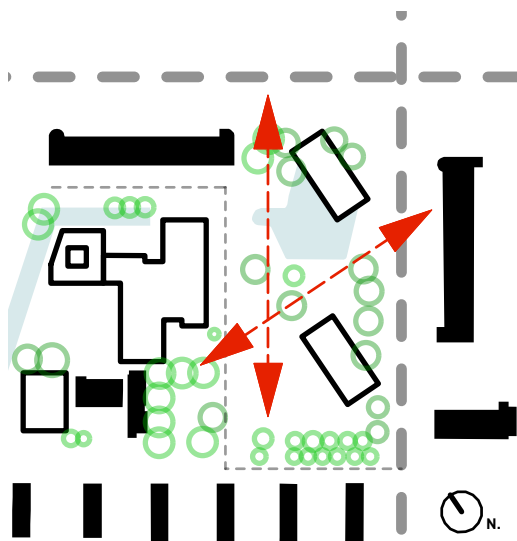


Vertaling Scenario #2
2 volumes

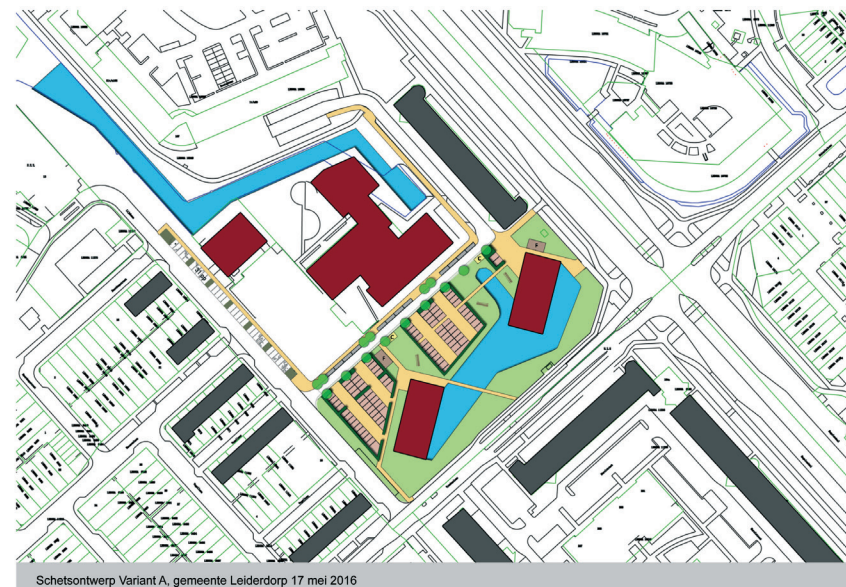


Vertaling Scenario #2
2 volumes

Afb.6 en Afb.7: vertaling Scenario 2 in stedenbouwkundige verkaveling (Onix)



Vertaling Scenario #2
2 volumes gedraaid





Afb.8 en Afb.9: positionering bouwblokken in omgeving en stedenbouwkundige verkaveling (Onix)





beeld 6

Afb.11: impressie vanaf de Vronkenlaan



beeld 10

Afb.12: impressie Wilddreef op parkeerhoven en entrees

Straatmeubilair is bescheiden van vormgeving, maar dient niettemin een accent te vormen op daartoe geëigende plekken. Zitbanken, straatverlichting, speeltoestellen etc. in natuurlijke materialen en niet in sterk met de omgeving contrasterende kleuren. Voor zaken als nutsvoorzieningen en afvalinzameling is een zorgvuldige inpassing vereist en onopvallende vormgeving zodat ze niet beeldverstorend werken.

4. Architectonische articulatie bouwvolumes

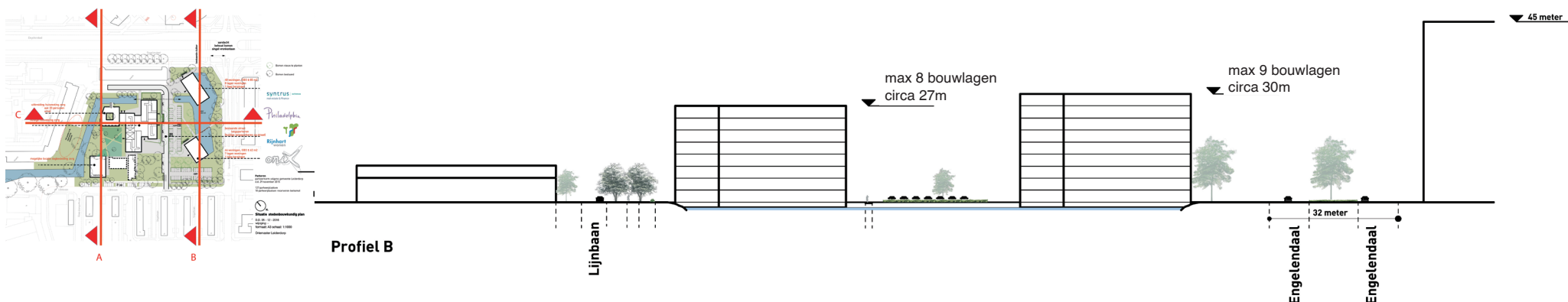
Bouwvolume en bouwhoogte

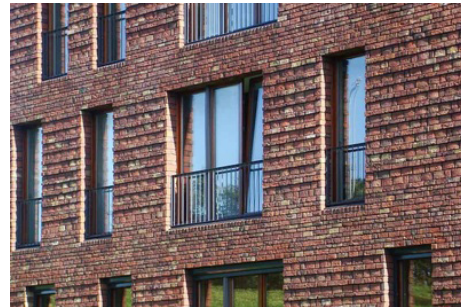
Op deze locatie in een omgeving die weinig architectonische samenhang vertoont is het bereiken van eenheid in de architectuur en buitenruimte binnen het plan zelf voorwaarde. Daarom worden twee rechthoekige compacte bouwvolumes gevraagd die in vorm, schaal en architectonische uitdrukking verwant zijn met elkaar. Deze twee volumes staan als losse bouwvolumes in een groene buitenruimte, op zodanige wijze dat verbinding en zicht op en door het groen, gewaarborgd worden. De Driemasterlocatie grenst aan de noordzijde aan een appartementencomplex van circa 45m hoog terwijl aan de andere zijde aan de Lijnbaan rijwoningen grenzen van 2 lagen met kap van circa 10m hoog. De twee nieuwe bouwvolumes op de Driemasterlocatie verhouden zich tot de omliggende bebouwing in hoogte: aflopend van maximaal 9 bouwlagen (circa 30m) voor het noordelijk blok op de kruising Engelendaal/ Vronkenlaan en maximaal 8 bouwlagen (circa 27m) voor het zuidelijk blok. Zo wordt de ruimtelijke aansluiting gemaakt tussen deze twee verschillende schalen (zie Profiel B Afb.10). Er wordt rondom gewoond zodat de uitstraling van alle gevels levendig en aantrekkelijk wordt.

Plinten

De entreehal voor de appartementen op de begane grond krijgt een bijzondere articulatie in de gevel op maaiveld en de plint aangrenzend aan de openbare ruimte krijgt een open karakter. Het positioneren van één of twee appartementen op het maaiveld is een voorwaarde voor levendigheid van de plint en het gevoel van sociale veiligheid. Omdat de bouwvolumes voor een deel in het water staan is voor deze gevels wat meer geslotenheid acceptabel mits voldoende articulatie in de gevel de gewenste variatie in het straatbeeld geeft. Voor de entree's wordt speciale aandacht gegeven aan het integrale ontwerp van de voordeur, verlichting, brievenbus etc.

Afb.10: Profiel B bouwblokken met aflopende hoogte in aansluiting op rijwoningen Lijnbaan





Voor de Driemasterlocatie is het belangrijk dat de twee nieuw toe te voegen bouwblokken met krachtige beeldmiddelen het nieuwe gewenste totaalbeeld regisseren, op het niveau van samenhang en variatie. Samenhang wordt bereikt door de 'korrelgrootte', de schaal en de groene context. Variatie zit in de herkenbaarheid, de eigenheid van het ontwerp van de gevelindeling en bouwkundige details. Kleuren en materialen bieden, binnen een zekere rust en samenhang, toch de nodige variatie op het niveau van het gebouw en zijn details.

De twee blokken worden beide gevormd door een rechthoekig basisvolume, met kleine verschillen in afmetingen en hoogte. De twee blokken staan los van elkaar maar zijn in afmetingen, schaal, vorm en uitstraling duidelijk verwant aan elkaar. De twee rechthoekige basisvolumes hebben binnen eenzelfde vormtaal sculpturaliteit nodig om ze een gezamenlijk karakter te geven ten opzichte van de gebouwen in de omgeving (die weinig samenhang vertonen). De middelen die daarvoor gebruikt dienen te worden zijn de articulatie van de plint en entree, de beëindiging van het bouwblok en de wijze van toepassing van buitenruimtes/ balkons/ loggia's voor de appartementen.

Met deze middelen worden twee gebouwen ontworpen met een samenhangende robuuste uitstraling, passend in de groene buitenruimte, slank met een verticale articulatie in de gevel. Deze expressie wordt ondersteund door het toepassen van reliëf in de gevel, ook in de dichte geveldelen. Aansluitend op de omliggende gebouwen worden de gevels hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk (roodbruin genuanceerd) met goed gepositioneerde raamopeningen en balkons/ loggia's. Er worden natuurlijke materialen toegepast in een rustig en samenhangend kleurenpalet passend bij materialisering voor de buitenruimte.

