

Concept
Ruimtelijk kader Zürich-locatie
Veurse Achterweg nr. 26



Zürich-locatie onbebouwd en de wijk De Prinsenhof in aanbouw in 1965



Zürich-kantoor in aanbouw in 1970



Zürich-kantoor voltooid in 1972

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

14 april 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	blz. 3
2. VISIE OP DE NIEUWE ONTWIKKELING	blz. 8
3. UITVOERINGSASPECTEN	blz.15
4. EISEN VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELING	blz.17
5. BIJLAGEN: AFZONDERLIJK BIJGEVOEGD	



Zürich-kantoor Veurse Achterweg nr. 26

1. INLEIDING

1.1 Waarom dit kader?

Het kantoorgebouw aan de Veurse Achterweg nr. 26 staat leeg. De eigenaar van dit gebouw en het college hebben op 10 maart 2015 een intentieovereenkomst voor woningbouw op deze Zürich-locatie ondertekend. Dit ruimtelijk kader omvat de eisen waaraan een woningbouwplan moet voldoen. Na de vaststelling van het ruimtelijk kader door de raad, kan de initiatiefnemer op basis van de eisen het bouwplan ontwikkelen. Het woningbouwinitiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Het kader vormt dan ook de basis voor de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Communicatie

Als start van de herontwikkeling vond (d.d. 18-9-2014) een inloopbijeenkomst plaats voor omwonenden en belangstellenden. Daarbij kondigde de gemeente de herontwikkeling van de Zürich-locatie aan en kregen de aanwezigen de gelegenheid hun wensen, ideeën en opmerkingen naar voren te brengen. Ook konden de aanwezigen zich aanmelden voor een klankbordgroep waarmee (d.d. 17-11-2014 en 16-2-2015) overleg plaatsvond over het ruimtelijk kader en de ideeën van de architect. Op 25 maart 2015 heeft de volgende bijeenkomst voor alle omwonenden en belangstellenden plaatsgevonden.

Belangrijkste bewonersreacties (complete verslagen zie bijlage 1):

Betrokkenheid bewoners is belangrijk	Voorkeur voor laagbouw
Geluidsonderzoek nodig	Eengezinswoningen met eigen parkeerplaatsen
Onderzoek naar fijnstof nodig	Water en groen handhaven
Kruispunt Prinsen- / Noordsingel onoverzichtelijk	Ruimte voor speelgelegenheid
Parkeerplaatsen Veurse Achterweg handhaven	Cultuurhistorische waarden versterken
Veurse Achterweg niet geschikt als fietsroute	Rustig verkeersbeeld Veurse Achterweg past bij historisch karakter

1.3 Zürich-locatie



Afbeelding 1: Zürich-locatie

Grenzen van de locatie

De Zürich-locatie heeft als grenzen het water langs de Noordsingel en de Prinsensingel, de Veurse Achterweg en het terrein van de (Davo)garage (afbeeldingen 1 en 3). De kadastrale begrenzingsen van het Zürich-terrein zijn iets kleiner (zie bijlage 2).

Historie

De Zürich-locatie ligt aan de Veurse Achterweg, een van oudsher middeleeuwse verbinding over één van de strandwallen. Eind 19^e eeuw ontstond enige bebouwing maar de locatie en de directe omgeving behielden tot de jaren '60 het agrarische karakter (afbeelding 2).

In 1957 presenteerde de gemeente het uitbreidingsplan Noord waarmee de verstedelijking op gang kwam. Hierbij nam de Noordsingel de historische verbindingfunctie van de Veurse Achterweg over. De bouw van de wijk De Prinsenhof startte begin jaren '60, van het Zurich-kantoor in 1970 en van de wijk 't Lien in de loop van de jaren '80 (zie bijlagen 3 en 4).

Omgeving van de locatie

De Zürich-locatie ligt in de zone tussen de Noordsingel en Veurse Achterweg (afbeeldingen 3 en 4). De Prinsenhof, een grootschalige woonwijk met 16 flatblokken van 7 bouwlagen in een rechthoekig patroon, ligt ten noordwesten van de Noordsingel. Ten zuidoosten van de Veurse Achterweg ligt de kleinschalige woonwijk 't Lien met vooral eengezinswoningen. 't Lien vertoont meer variatie dan De Prinsenhof (afbeelding 5). Afwijkend van deze woonwijken komen in de zone Noordsingel–Veurse Achterweg geen woningen voor. Hier bevinden zich alleen een school en bedrijfsmatige functies zoals de (Davo)garage naast de Zürichlocatie en het hoofdkantoor van de FUGRO (afbeelding 6).

De zone heeft ter hoogte van de locatie weliswaar een bedrijfsmatig beeld, maar maakt ook deel uit van een grotere, langgerekte strook. Deze strook loopt vanaf het park 't Loo in Voorburg tot de Duivenvoordecorridor en vormt volgens de structuurvisie en het Groenstructuurplan de Centrale groene zone (afbeelding 7). Het uitgangspunt bij herontwikkelingen in de Centrale groene zone is, dat we het groen qua structuur en kwaliteit moeten versterken. Daarbij behoeft zone niet vrij te blijven van bebouwing, mits nieuwbouw maar gepaard gaat met groenversterking en verbetering.

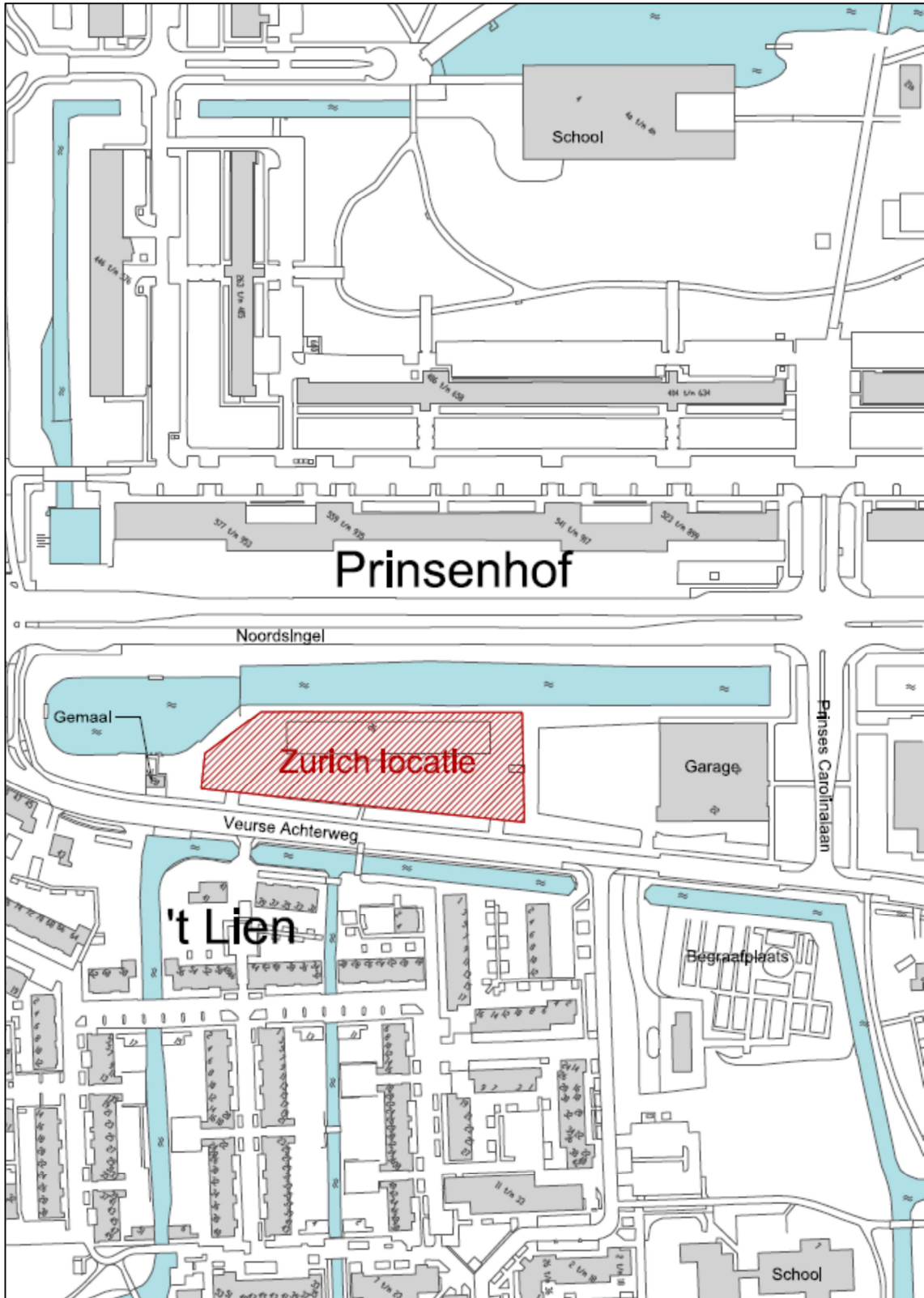
Kenmerken van de locatie

Het Zürich-kantoor telt 8 bouwlagen. Het onbebouwde terrein bestaat uit parkeerruimte, bereikbaar vanaf de Veurse Achterweg, het historische “polderlint.” Rond de locatie bevindt zich veel groen en water (vandaar de ligging in de Centrale groene zone). De Noordsingel vormt door het intensieve verkeer, het brede profiel met de waterpartij en de dichte boombeplanting een ruimtelijk barrière tussen De Prinsenhof en de Zürichlocatie. Ook aan de kant van 't Lien vormt de Veurse Achterweg met de voormalige poldersloot en het groen een ruimtelijke scheiding. Het barrière-effect speelt hier mede door het beperkte verkeer veel minder.

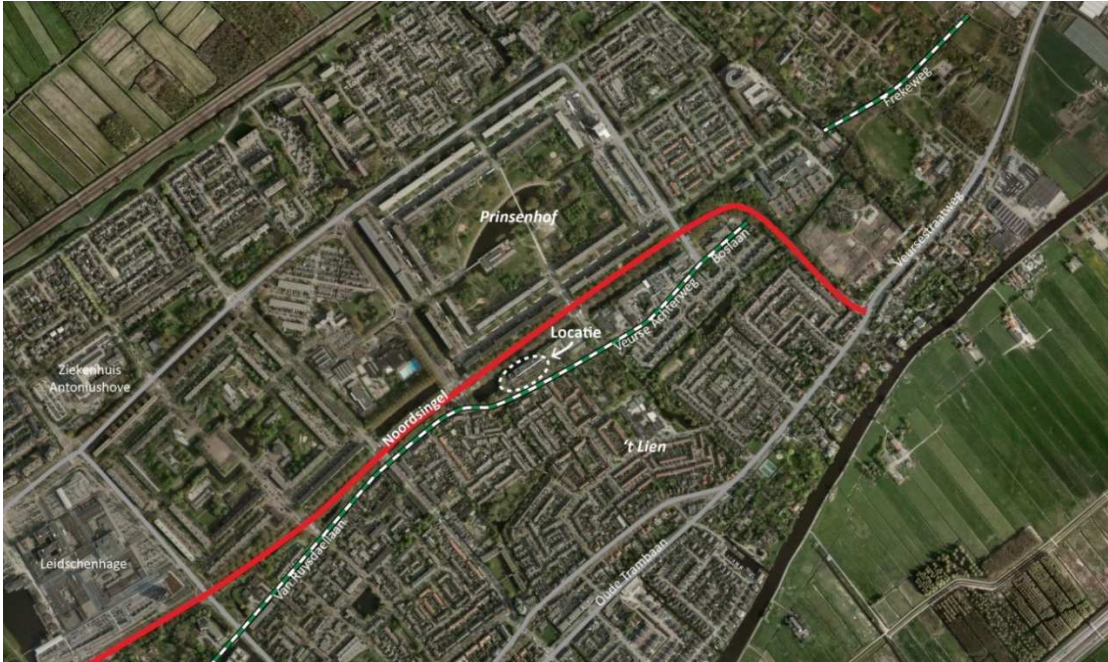
In de huidige situatie is de massa en verschijningsvorm van het Zurichkantoor vergelijkbaar met de (middel)hoge woonbebouwing van de Prinsenhof. Beide gebouwen vormen “wanden” langs de Noordsingel en zijn dominant aanwezig in het bestaande ruimtelijk beeld (afbeelding 8).



Afbeelding 2: Historische kaarten uit 1934 en 1981 (omcirkeling is de locatie)



Afbeelding 3: Plattegrond Zürich-locatie en omgeving



Afbeelding 4: Luchtfoto Zürich-locatie en omgeving



Woonwijk De Prinsenhof

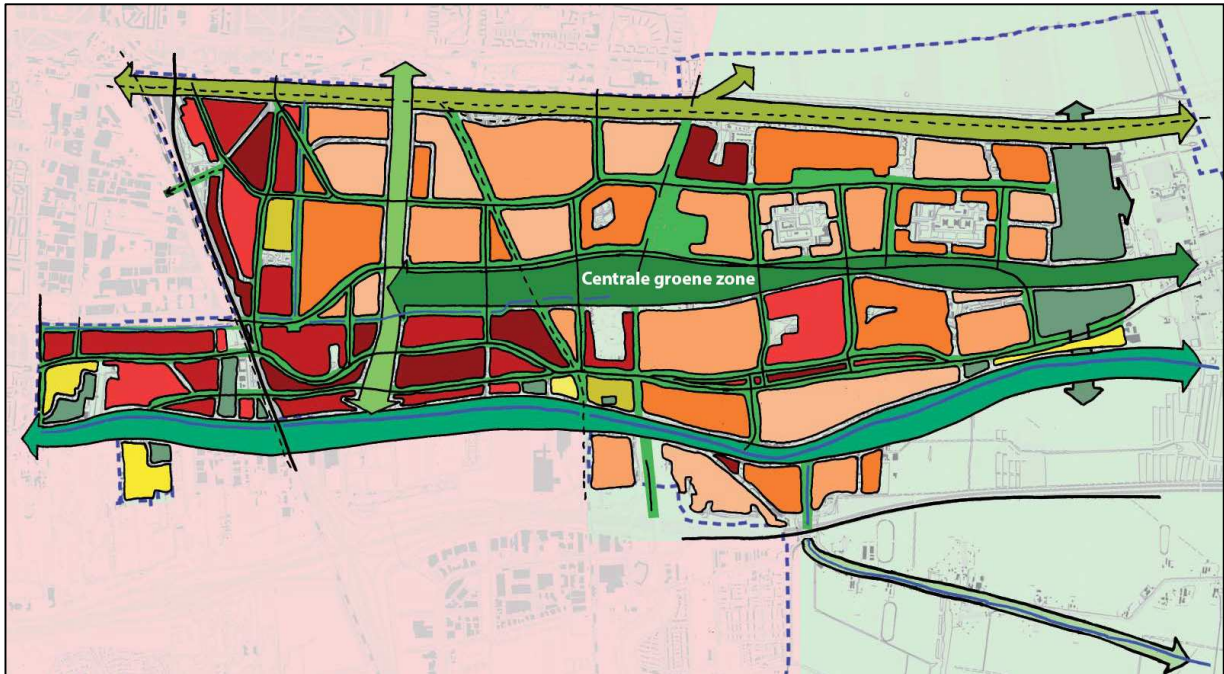


Woonwijk 't Lien

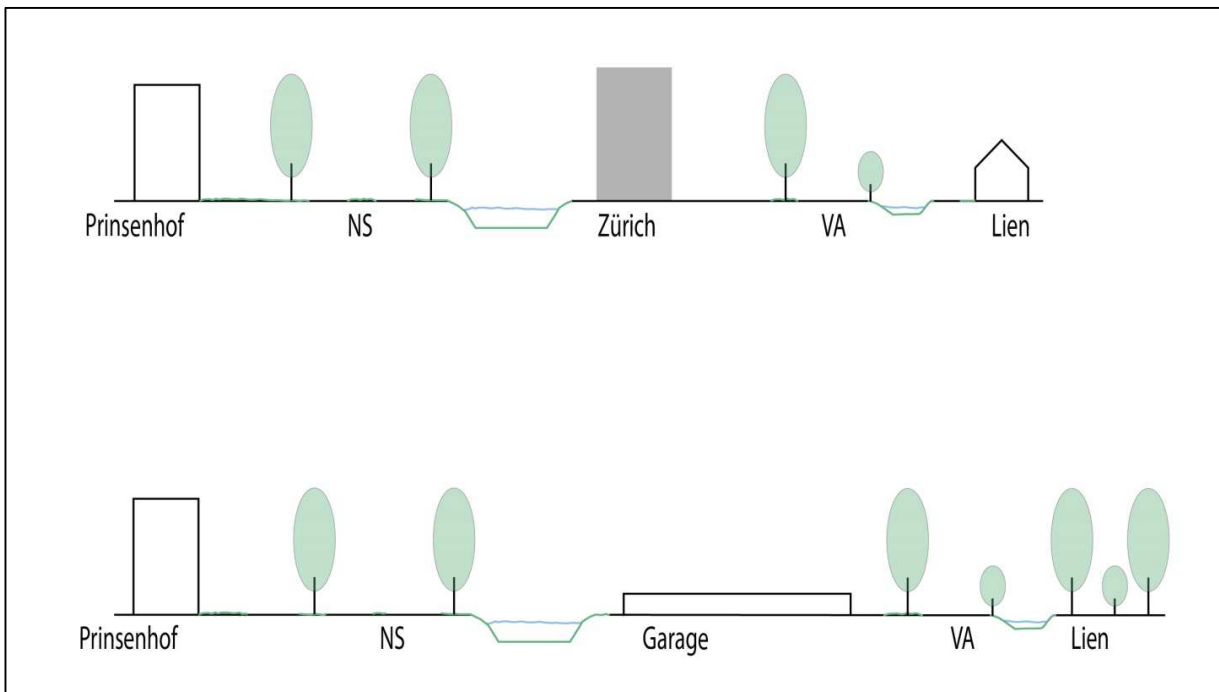
Afbeelding 5: Omliggende wijken



Afbeelding 6: Functies in de zone Noordsingel - Veurse Achterweg



Afbeelding 7: Centrale groene zone vanaf Park 't Loo tot het buitengebied



Afbeelding 8: Schematische doorsneden bij Zürichgebouw en (Davo)garage, Met het brede profiel van de Noordsingel en mede daardoor de barrièrewerking (NS = Noordsingel, VA = Veurse Achterweg, Lien = de wijk 't Lien)

Groen

De bomenrijen en groenstroken langs de Noordsingel geven deze belangrijkste doorgaande verbinding in de gemeente het beeld van een “groene allee.” Bij de hoek Noordsingel - Prinsensingel zorgt de aanwezige boomstructuur langs de verbreding in de waterpartij voor “balans” ten opzichte van de hoogbouw van het Zürich-kantoor. Het gemaal (rechts op afbeelding 9) is “ingepakt” in een groene omlijsting van struiken en bomen, met drie hoge populieren als de meest beeldbepalende boomgroep. Deze zijn vitaal, maar voor de lange termijn is het wenselijk hier nieuwe bomen te planten die in de toekomst de populieren kunnen vervangen.

De Veurse Achterweg heeft (nog) een groen karakter. Ter hoogte van de locatie bevindt het groen zich aan beide zijden van de weg. Aan de zuidoostzijde (bij 't Lien) heeft dit groen het meest natuurlijke beeld (bermen, elzen en populieren). In combinatie met de sloot en de nabij gelegen historische begraafplaats met de omringende waardevolle beplanting, refereert dit beeld nog aan de middeleeuwse oorsprong van de weg. De visuele beleving van de watergangen (in langs en dwarsrichting t.o.v. de weg) is hoog door de weelderige beplanting. Het ruim aanwezige groen en water vormen gunstige uitgangspunten voor de gecombineerde opgave om een nieuw woonmilieu te creëren op de Zürich-locatie en daarbij tevens de Centrale groene zone te versterken.

2. VISIE OP DE NIEUWE ONTWIKKELING

2.1 Van kantoor naar woningbouw

Het onttrekken van het Zürich-kantoor aan de voorraad draagt substantieel bij aan het terugdringen van de kantorenleegstand en past het bij de regionale ambities (regionale kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020).

De structuurvisie heeft als ambitie om 80% van de woningbouwopgave op te vangen in het stedelijk gebied, maar met behoud en versterking van de “groene woonstad.” Vervanging van een leegstaand kantoor door woningen past in deze ambitie. Als de woningbouw tevens gepaard gaat met versterking van de Centrale groene zone, wordt behalve aan de ambitie uit de structuurvisie ook aan de opgave uit het groenstructuurplan voldaan.

Versterking van de groene woonstad betekent niet alleen versterking van de groene zone, maar ook dat ter plaatse van de Zürich-locatie een nieuw en aantrekkelijk groen woonmilieu ontstaat.

Daarbij moeten we, vanwege de ligging van de locatie in de bedrijfsmatige zone, bij de ontwikkeling van het woningbouwplan rekening houden met de aangrenzende bedrijvigheid (Davo-garage). Dit betekent dat het bedrijfsmatig functioneren van de garage niet mag worden belemmerd door het realiseren van woningen op de Zürichlocatie (zie 3.1 bestemmingsplan).



Afbeelding 9: Groen rond de verbreding in de waterpartij

2.2 Versterking Centrale groene zone

De gecombineerde opgave, versterking van de groene zone en het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, betekent dat:

1. zware stedelijke verdichting met massieve vormen van hoogbouw (zoals het Zürich-kantoor) op de locatie niet (meer) gewenst zijn, maar wel laagbouw c.q. grond gebonden woningen;
2. de locatie geen dominant "stenig beeld" mag krijgen, maar een ruimtelijke invulling met kleinschalige woningbouw "ingebed" in het groen;
3. gebruik wordt gemaakt van het aanwezige groen en water waarbij in ieder geval het duurzame groen zo veel mogelijk wordt behouden; de versterking is het meest effectief als het creëren van nieuw groen leidt tot meer continuïteit en eenheid in de reeds aanwezige groenelementen; een belangrijke toevoeging is mogelijk, door meer dwarsverbindingen aan te brengen tussen het groen en water bij de Noordsingel en bij de Veurse Achterweg.

2.3 Woningtype

Leidschendam-Voorburg komt uit verschillende onderzoeken naar voren als een gemeente met een hoge woonkwaliteit. Het meest recente onderzoek (Grote Woontest) is in 2013 gehouden in de regio Haaglanden. Dit onderzoek karakteriseert de gemeente als "Ruim & Hoogwaardig" en beveelt aan deze identiteit te "koesteren" en waar mogelijk uit te breiden. De woningtypen die passen bij "Ruim en Hoogwaardig" zijn vrijstaande woningen, twee -onder-een-kapwoningen, patiowoningen en bungalows (indicatie vanaf € 275.000). In de koopsector is daarnaast ook behoefte aan middeldure eengezins-rijenwoningen (indicatie € 185.000 - € 274.000).

Gezien de ligging van de locatie, enerzijds in een groene omgeving en bij de laagbouw van 't Lien, maar anderzijds bij de (middel)hoogbouw van De Prinsenhof, de Noordsingel en het garagebedrijf, richt dit kader zich op realisering van middeldure eengezins-rijenwoningen.

2.4 Relaties tussen locatie en omgeving

De Zürichlocatie bevindt zich door de ligging tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg in de zone met de bedrijfsmatige functies en met een enigszins afgezonderde ligging t.o.v. de omliggende woonwijken. Daarbij vormt vooral de Noordsingel een ruimtelijke barrière (afbeelding 10, grijze pijlen). Om te voorkomen dat de afgezonderde ligging in een bedrijvenzone resulteert in een op zich zelf staand, geïsoleerd woongebied, achten wij het van belang, de nieuwbouw in relatie met de meest aangrenzende bebouwing in de wijk 't Lien te ontwikkelen. Daarnaast is het zoals vermeld van belang gebruik te maken van het vele groen en water die verband houdt met de ligging in de groene zone.

Relatie 't Lien

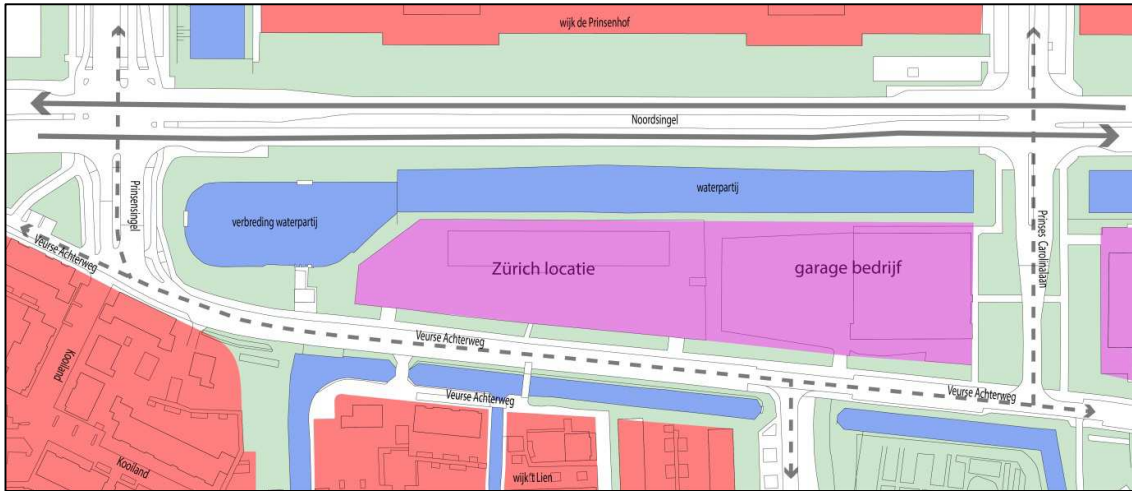
Ontwikkeling van laagbouw op de locatie geeft een vergelijkbaar bebouwingsbeeld als in 't Lien. Verdere samenhang van nieuw en bestaande bouw ontstaat door aansluiting op de rooi- en zichtlijnen en routes aan weerszijden van de Veurse Achterweg (afbeelding 11, groene en blauwe pijlen).

Relatie Veurse Achterweg

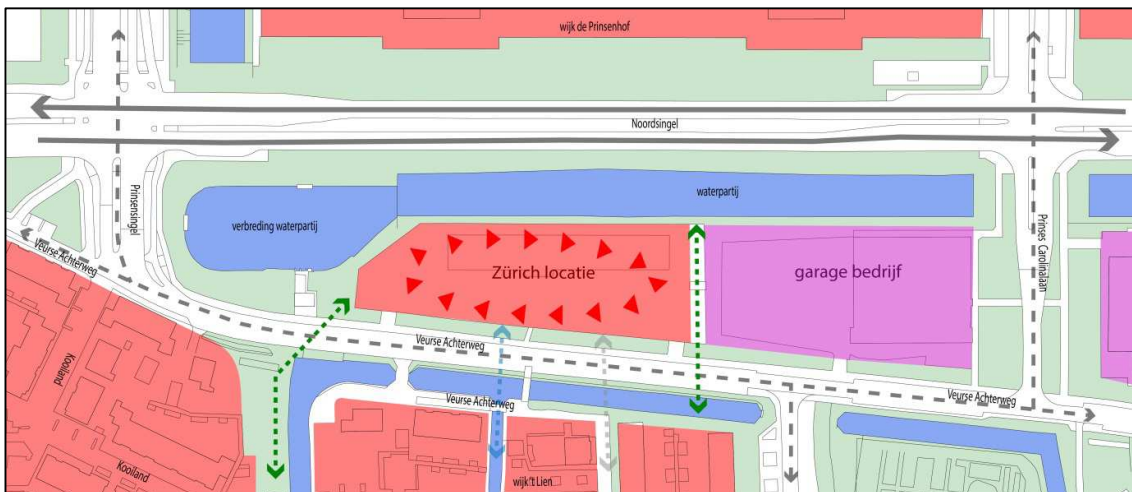
De Veurse Achterweg is door het groen en water, vooral aan de zuidzijde (bij 't Lien) hier en daar nog enigszins als historisch "polderlint" herkenbaar. De weg is ook nodig ter ontsluiting van de nieuwbouw. Om te voorkomen dat de locatie zich ontwikkelt tot "geïsoleerd woongebied" is de relatie met 't Lien van belang. Dit kan door bij de planontwikkeling ruimtelijke samenhang te creëren tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en tussen de groenelementen aan weerszijden van de Veurse Achterweg. Bij en eventuele toekomstige aanpassing aan de weg kan mogelijk ook een profielversmalling hieraan bijdragen. Daarbij is het gewenst het historische lint karakter van de Veurse Achterweg te benadrukken, door nieuwbouw met een "kleine korrel," waarbij de nieuwe woningen een duidelijk herkenbare voorzijde krijgen aan de weg.

Relatie Noordsingel – De Prinsenhof

In de huidige situatie vormt het massieve bebouwingsfront van het Zürichkantoor een dominante wand langs de Noordsingel. Vervanging van deze massieve hoogbouw door kleinschalige nieuwbouw c.q. laagbouw, past beter bij de wenselijke versterking van de Centrale groene zone.



Afbeelding 10: Zürich-locatie in bedrijvzone (paars is bedrijvigheid, rood is wonen)



Afbeelding 11: Zürich-locatie als woongebied (paars is bedrijvigheid, rood is wonen)

Relatie waterpartij

De belevingswaarde van de waterpartij en het groen (afbeelding 8) daar omheen is gunstig voor de kwaliteit van het nieuw te creëren woonmilieu. Bij het brede deel van het water is de locatie duidelijk zichtbaar vanaf de Prinsen- en de Noordsingel (afbeelding 10). Hier is de ruimtelijke beëindiging d.m.v. een "duidelijk front" naar de openbare ruimte gewenst.

Relatie garagebedrijf

Het garagerrein vormt de zuidoostelijke grens van de Zürichlocatie. Hier ligt de scheiding tussen het nieuw te creëren woonmilieu en het bedrijvendeel van de zone. Voor het nieuwe woonmilieu is het nodig een afscherming aan te brengen met het bedrijfsgebied (zie ook 3.1 bestemmingsplan).

2.5 Bebouwingscontouren

Roilijnen

De roilijnen bepalen de uiterste grenzen voor de nieuwbouw (afbeelding 12). Op de Zürichlocatie worden deze bebouwinggrenzen bepaald door relaties tussen de nieuwe en bestaande bebouwing in het 't Lien, de wens om meer ruimte en continuïteit te creëren voor het groen. Dit betekent (blz. 12):

- voldoende ruimte tussen de nieuwbouw en het water langs de Noordsingel (het Zürichgebouw staat dicht op het water); het streven is erop gericht, dat nieuwbouw de verlengde rooilijn van de (Davo)garage niet zal overschrijden;
- het groene beeld aan de Veurse Achterweg intact laten en waar mogelijk verbeteren;
- voldoende ruimte bij de verbreding in de waterpartij handhaven en het groen verbeteren;
- de nieuwbouw qua schaal en bebouwingsstructuur aansluiten op de laagbouw in 't Lien;
- dwarsverbindingen creëren tussen groen en water bij Noordsingel en Veurse Achterweg;
- afscherming creëren tussen de nieuwbouw en het garageterrein.

Dwarsverbindingen, zichtlijnen en bebouwingsvlakken

De plaatsen om op de locatie groene dwarsverbindingen te creëren tussen Veurse Achterweg en Noordsingel liggen bij (afbeelding 12):

- de verbreding in de waterpartij waar al een groenconcentratie aanwezig is (afbeelding 9);
- de waterloop in 't Lien, die loopt in haakse richting op de Veurse Achterweg;
- de grens met het garagebedrijf waar een afscherming nodig is tussen het nieuwe woongebied en het garagebedrijf.

De inrichting van de dwarsverbindingen moet een groenaccent krijgen. De dwarsverbindingen zijn ook bedoeld als verbinding tussen het groen en water bij de beide wegen, die de continuïteit en beleving van het daar aanwezige groen versterken. De combinatie van rooilijnen en dwarsverbindingen c.q. zichtlijnen vormen twee bebouwingsvlakken met groene randen. Binnen deze vlakken kan de nieuwbouw op de Zürich-locatie plaats vinden (afbeelding 12).

2.6 Uitwerking bebouwingscontouren

De bebouwingsvlakken maken verschillende vormen van nieuwbouw mogelijk (zie bijlage 5, schetsmodellen). Uitwerking van de bebouwingsvlakken leidt tot een verkaveling met 24 nieuwe woningen (afbeeldingen 13 t/m 16), waarbij de nieuwbouw wordt gesitueerd in haakse richting ten opzichte van de Noordsingel en Veurse Achterweg.

Dit geeft een efficiënte indeling van de locatie waarbij geen "restgebieden" ontstaan. De open ruimten tussen de bouwstroken vormen ruimtelijke dwarsverbindingen tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg, waardoor deze ruimten met het groen en water visueel met elkaar worden verbonden. Voor de Veurse Achterweg is dit gunstig, omdat de weg wordt begrensd door nieuwbouw met een "kleine korrel" afgewisseld met groene ruimten. Deze combinatie versterkt het lintkarakter.

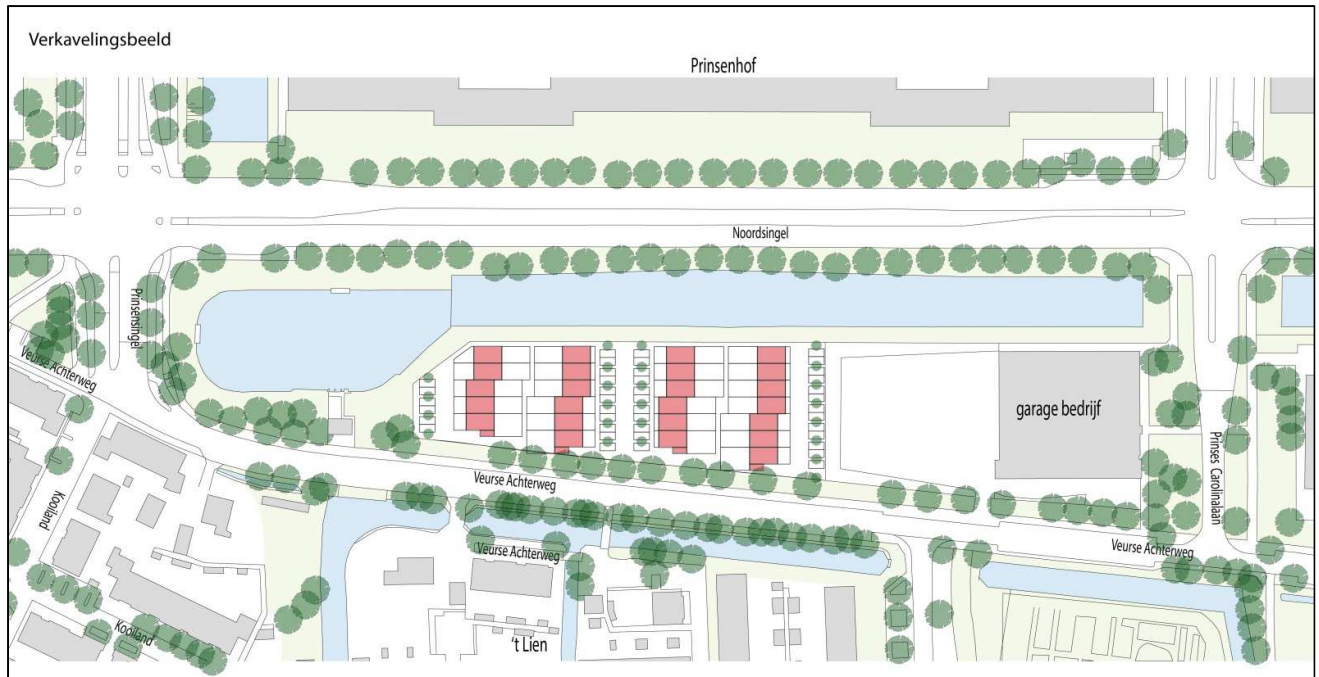
Omdat de zijgevels van de nieuwbouw zijn georiënteerd op de twee wegen, stelt dit specifieke eisen aan de architectonische uitwerking. Met name aan de Veurse Achterweg is het zeer van belang, dat hier een levendig en aantrekkelijk gevelbeeld ontstaat, niet het gesloten beeld van een (standaard) zijgevel, maar een gevel die het de architectonische kwaliteit heeft van een voorzijde, met ook de woningentree aan de straat.

Het parkeren vindt plaats tussen de bouwstroken en vormt daardoor geen visuele verstoring van het ruimtelijk beeld bij de Veurse Achterweg. Daar staat tegenover dat een te grote parkeerconcentratie binnen de dwarsverbindingen ten koste kan gaan van het groene beeld. De open ruimten tussen de bouwstroken vormen immers de dwarsverbindingen tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg, die een groen accent moeten hebben hoewel ook het parkeren hier wordt opgelost. Het creëren van een groen beeld, voornamelijk door boombeplanting (bomendak), is daarom een essentiële eis.

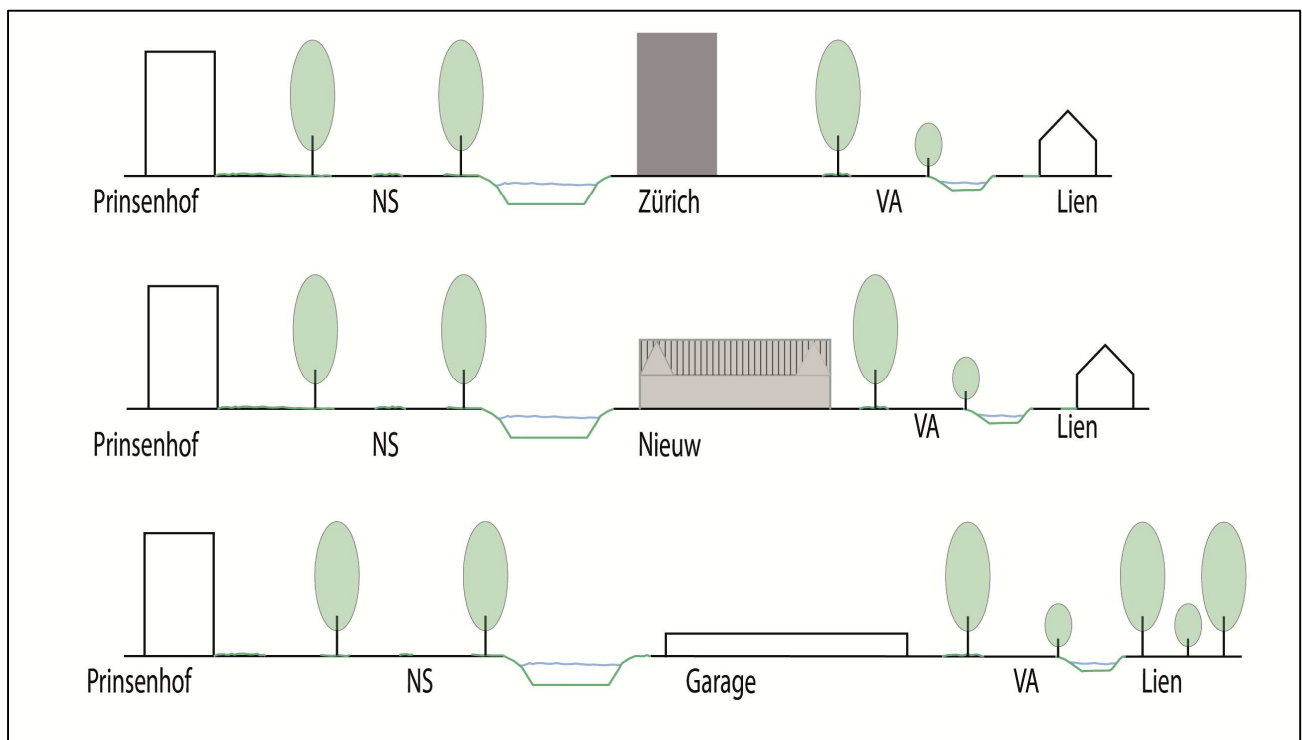
De verkaveling is bedoeld als indicatie voor de (hoofdlijnen van) de ruimtelijke invulling. Wij vinden dit een goede invulling, maar volgens de eisen voor de herontwikkeling in dit ruimtelijk kader (zie 4.) krijgt de architect wel enige speelruimte bij de situering van de bouwstroken (met andere woorden, in de eisen zijn alleen de bouwvlakken aangegeven, niet de verkaveling volgens afbeeldingen 13 t/m 16).

2.7 Verkeersontsluiting en parkeren

Verkeersontsluiting van de locatie blijft gehandhaafd aan de Veurse Achterweg. Om de parkeerlocaties te bereiken zijn aansluitingen op de weg nodig. Het plan dient te voldoen aan de verkeersrichtlijnen van het CROW.



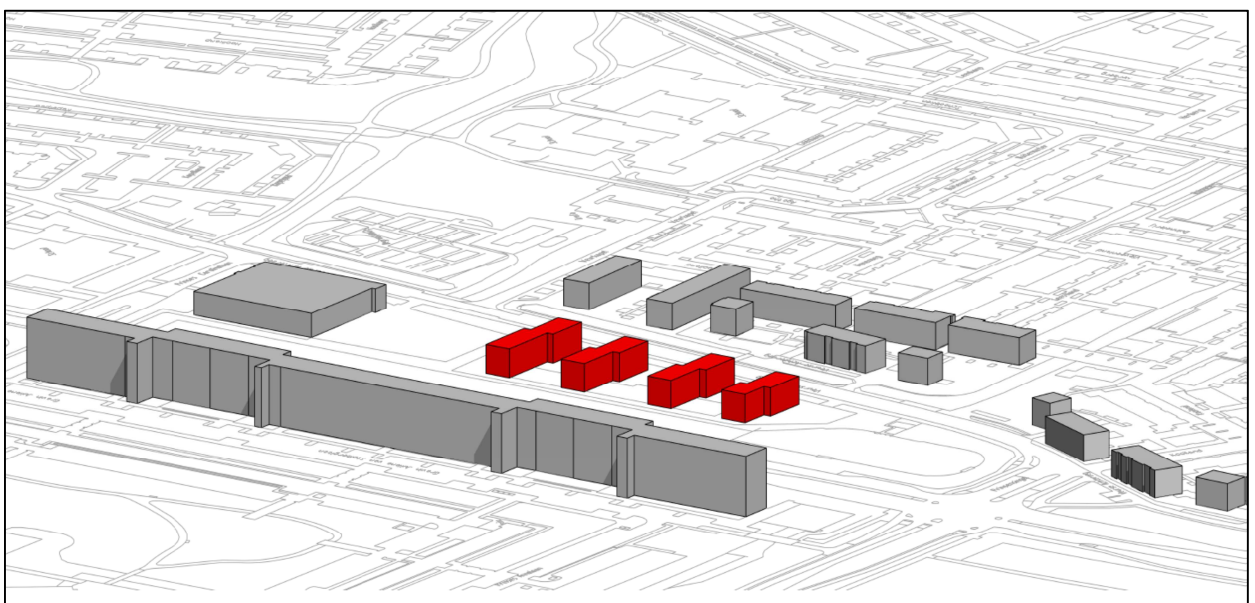
Afbeelding 13: Verkavelingsbeeld binnen de bouwvlakken



Afbeelding 14: Schematische doorsneden Prinsenhof – 't Lien volgens concept verkaveling



Afbeelding 15: Schematische projectie nieuwbouw in luchtfoto



Afbeelding 16: Schematische verbeelding nieuwbouwwolumes

Het vereiste aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de Nota Parkeernomen 2012 waarin de parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen (zie bijlage). Twee uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn, dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving en dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden.

2.8 Richtlijnen voor het beeld van de nieuwbouw

De nieuwbouw wordt qua schaal en structuur in samenhang met de laagbouw in 't Lien ontwikkeld, maar dient een eigen herkenbare verschijningsvorm te krijgen i.v.m. de bijzondere positie in de Centrale groene zone. Door de ligging binnen de lange ruimtelijke lijnen (Noordsingel en Veurse Achterweg) heeft de locatie herkenbare randen. Elke rand vormt een overgang naar een omgeving met een sterk eigen karakter die de basis vormt voor het ruimtelijke beeld van de nieuwbouw. Bij de grootschalige Noordsingel-Prinsenhof kunnen de nieuwe woningen met het groen een eenduidig en krachtig gebaar vormen, mogelijk in combinatie met geluidsafscherming. Bij het kruispunt Prinsensingel-Noordsingel ligt de locatie prominent in het zicht, hier dient de bebouwing een helder front te vormen naar de verbreding in de waterpartij. Bij de Veurse Achterweg dient de nieuwbouw een open karakter te hebben. Bebouwing en groen moeten duidelijk worden georiënteerd op de weg. De kopwoningen krijgen de entrees aan de Veurse Achterweg met veel openheid in de gevel en een sterke verankering in het groen. Bij de garage moet de overgang naar het garageterrein worden afgeschermd door een stevige groene wand, eventueel gecombineerd met geluidswering.

Binnen de locatie is het belangrijk dat de gevels samen met de voortuinen en de buitenruimte een vriendelijke en sfeervolle ruimte worden, waarbij de menselijke schaal centraal staat. Om de nieuwbouw t.o.v. de grote ruimten in de omgeving een "herkenbaar gezicht" te geven, dient de dominante bouwhoogte 3 lagen te zijn, met de mogelijkheid van 4 lagen op zicht- en/of bijzondere punten.

3. UITVOERINGSASPECTEN

3.1 Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan Prinsenhof 2011 heeft de locatie de bestemming 'Kantoor.' Om woningbouw mogelijk te maken is een planologische procedure nodig (aanpassing bestemmingsplan of Wabo-procedure), rekening houdend met het volgende:

- De locatie heeft een dubbelbestemming i.v.m. hoge archeologische waarde.
- Het aangrenzende garageterrein heeft de bestemming Bedrijven in milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter (zie 3.5A).
- In het bestemmingsplan heeft de Veurse Achterweg gedeeltelijk de dubbelbestemming Waterkering. Voor het bouwen gelden beperkingen, vooral voor verdiept bouwen.

3.2 Archeologie

De locatie heeft een archeologisch hoge verwachting, maar daarbij geldt geen onderzoeksplicht indien de bodemverstoringen binnen de vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30cm onder maaiveld blijven. Als deze grenzen worden overschreden, dan dient de vergunningaanvrager een rapport te overleggen van een archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm (zie bijlage 4).

3.3 Groen

Bij versterking van de groenstructuur moet duurzame beplanting waar mogelijk worden ingepast. Daartoe hebben wij een bomenschouw gehouden, waarbij is bepaald welke beplanting waardevol is of eventueel verwijderd kan worden, afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan (zie bijlage 6).

3.4 Bodem

De bodem is verdacht i.v.m. gedempte sloten (puinhoudende grond voormalige boerderij). Ook is de bodem van de locatie richting Prinses Carolinalaan 2 verdacht i.v.m. olieverontreiniging. Voor verlening van een omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek vereist (zie bijlage 7).

3.5A Geluid, milieuzonering

Voor de aangrenzende (Davo)garage geldt volgens de milieuzoneringsystematiek in het bestemmingsplan een toegestane (geluid)hinderafstand van 30 meter vanaf de grens van het perceel. Dit betekent dat woningen op minimaal 30 meter geen geluidhinder van het bedrijf mogen ondervinden.

De bedrijven moeten op de (toegestane) hinderafstand dan ook voldoen aan de geluidnormen die gelden ingevolge de Wet milieubeheer (i.c. het Activiteitenbesluit). Woningbouw naast de garage mag geen inperking veroorzaken van de bedrijfsactiviteiten die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Bij situering van woningen op kortere afstand dan 30 meter van het bedrijfsperceel is onderzoek vereist om aan te tonen dat voor de woningen binnen de contour van 30 meter geen overschrijding van de geluidsnorm zal optreden, bij realisering van een afschermdende voorziening (scherm, -wand of -wal) door de initiatiefnemer (zie bijlage 8).

3.5B Verkeersgeluid

Uit verkennend geluidsonderzoek blijkt dat vaststelling van hogere grenswaarden vereist is om het bouwplan (afbeelding 13) mogelijk te maken. De geluidsbelasting door wegverkeer is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Ook kan worden voldaan aan de voorwaarde van tenminste één geluidluwe gevel. Voor vaststelling van de hogere grenswaarden dient nader geluidsonderzoek uit te wijzen dat:

- geen bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarde valt te voldoen;
- voldaan kan worden én dat voldaan wordt aan alle voorwaarden van de gemeentelijke beleidsregel hogere grenswaarden (zie bijlage 8).

3.6 Water

Volgens het gemeentelijk Waterplan zijn natuurvriendelijke oevers gewenst langs het water bij de Noordsingel, maar niet bij het gemaal. De oevers zijn geen onderdeel van het plangebied. De aanleg vormt geen (harde) eis. Het hemelwater van de locatie moet worden afgeleid naar het water langs de Noordsingel. In overleg met het Hoogheemraadschap moet worden bepaald of watercompensatie noodzakelijk is. De locatie ligt binnen de invloedzone van de waterkering langs de Veurse Achterweg. Voor het bouwen in die zone gelden beperkingen, met name ten aanzien van verdiept bouwen. Vroegtijdig overleg met het Hoogheemraadschap over het bouwplan is noodzakelijk (zie bijlage 9).

3.7 Externe veiligheid

Niet van toepassing, de locatie valt buiten de risicocontouren van een aardgastransportleiding en vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg.

3.8 Duurzaam bouwen

Volgens het klimaatplan richt het streven voor duurzaam bouwen zich er op dat de woningen:

- minimaal 10% energiezuiniger zijn dan het Bouwbesluit voorschrijft (zie bijlage 10);
- flexibel - en op termijn mogelijk energieneutraal – worden gebouwd;
- zo worden gesitueerd dat gebruik kan worden gemaakt van passieve en actieve zonne-energie.

3.9 Flora en fauna

Voor de vergunningverlening moet de ontwikkelaar een Flora en Fauna toets laten uitvoeren.

3.10 Luchtkwaliteit

Via een berekening van de luchtkwaliteit dient aangetoond te worden dat het plan op voldoende afstand van de Noordsingel gepland wordt. Wij verwachten dat een nadere analyse van de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het plan naar voren zal brengen (zie bijlage 11).

3.11. Beoordelingsplicht milieueffectrapportage (m.e.r.)

Voor de locatie dient een zgn. vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd waarbij op hoofdlijnen moet worden nagegaan of het project geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gezien de kenmerken van het project, de omgeving en de reeds beschikbare en nog te verwachten resultaten van relevante onderzoeken is het aannemelijk dat aan de bovenstaande voorwaarden zal worden voldaan. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen (zie bijlage 12).

4. EISEN VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELING

Ruimtelijks structuur

- Relatie ontwikkelen met de ruimtelijke structuur van t Lien (rooi- en zichtlijnen).
- Bij water langs de Noordsingel is het streven erop gericht dat de nieuwbouw het verlengde van de rooilijn van de (Davo)garage niet zal overschrijden.
- De groenstrook Veurse Achterweg qua beeld minimaal behouden.
- Dwarsverbindingen met een groen karakter realiseren tussen Noordsingel en Veurse Achterweg.
- Bebouwingvlakken, rooilijnen en zichtlijnen aanhouden volgens afbeelding 17.
- Beeld van de nieuwbouwhoogte aan openbare ruimte vnl. 3 lagen, evt. accenten van 4 lagen.

Ruimtelijk beeld

- Nieuwbouw ontwikkelen in samenhang met bebouwingstypologie van laagbouwwijk 't Lien, maar met eigen verschijningsvorm i.v.m. ligging in de Centrale groene zone.
- Bij Noordsingel: Woningen en groen vormen eenduidig en krachtig gebaar mogelijk in combinatie met geluidsafscherming.
- Bij Kruispunt Prinsensingel-Noordsingel: Nieuwbouw vormt helder front t.o.v. brede waterpartij.
- Bij Veurse Achterweg: Nieuwbouw oriënteren op de weg. Kopwoningen krijgen entrees aan de weg met veel openheid in de gevel (karakter voorgevel) en relatie naar het groen.
- Bij garage: Overgang naar garage-terrein wordt afgeschermd, mogelijk door stevige groene wand eventueel gecombineerd met geluidswering.
- De dwarsverbindingen krijgen een groen accent.

Wonen

- Locatie is bestemd voor grondgebonden woningen.

Verkeer

- Verkeersontsluiting blijft aan de Veurse Achterweg met in-/uitrit voor de dwarsverbindingen. Het plan dient te voldoen aan de verkeersrichtlijnen van het CROW.
- Aantal parkeerplaatsen volgens de Nota Parkeernormen 2012.

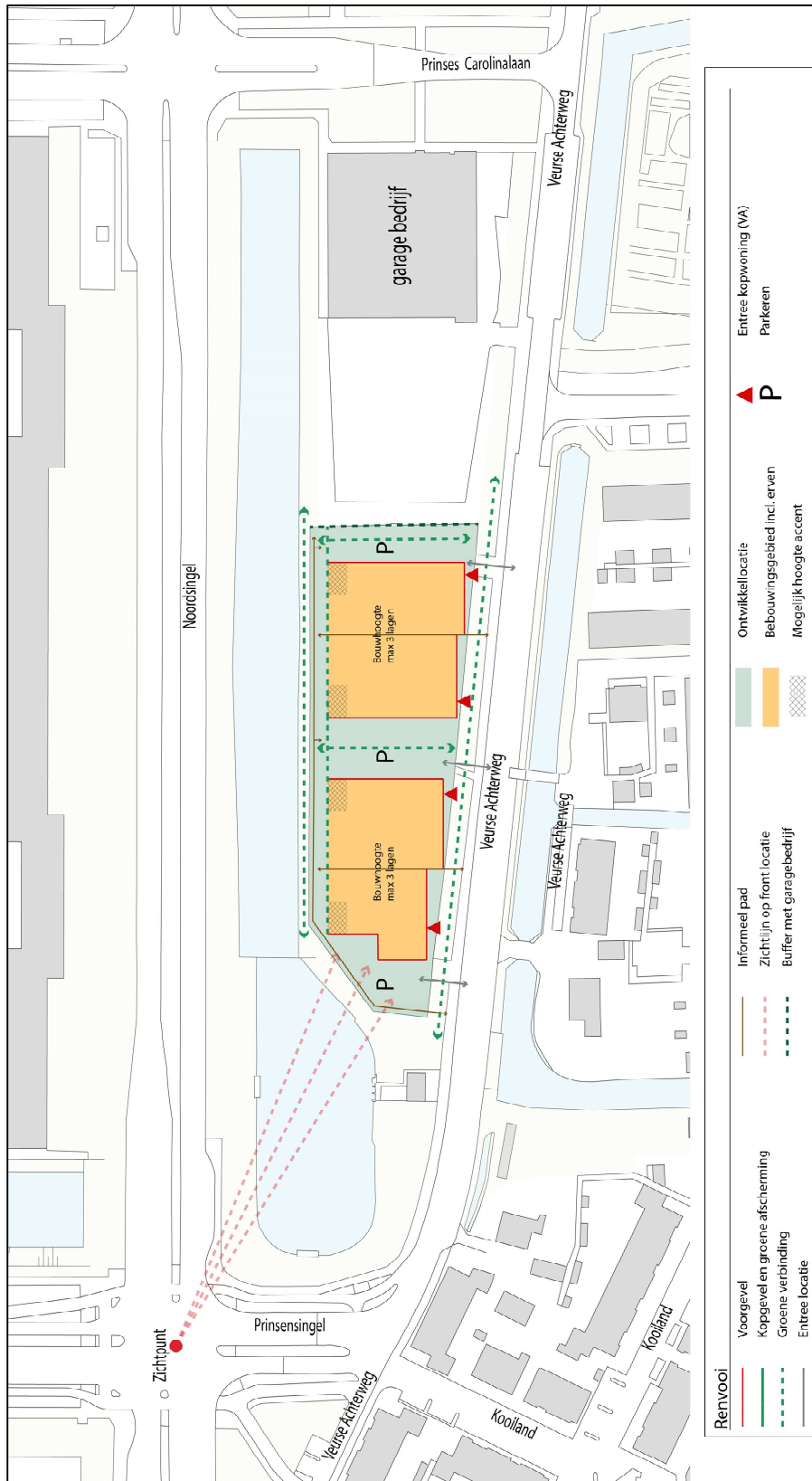
Groen

- Woningbouwplan draagt bij aan versteking Centrale groene zone.
- Duurzame beplanting, voor zover aanwezig, handhaven, groen versterken, continuïteit groenstructuur verbeteren.
- Nieuwe bomen afstemmen op laagbouw i.p.v. hoogbouw.
- Inrichting van de dwarsverbindingen moet een groenaccent krijgen.

Uitvoering

- Bestemmingsplan: Planologische procedure nodig i.v.m. woningbouw op kantoorbestemming.
- Versterking groenstructuur, zo veel mogelijk handhaven van duurzame beplanting, voor zover aanwezig.
- Archeologie: Bij overschrijding vrijstellingsgrenzen is rapport archeologisch onderzoek vereist.
- Bodem: Verkennend bodemonderzoek uitvoeren.
- Geluid, milieuzonering: Woningen op kortere afstand dan 30 meter van het bedrijfspceel zijn alleen toegestaan, als via onderzoek is aangetoond dat op kortere afstand geen overschrijding van de normen optreedt door middel van afschermdende voorziening (geluidsscherm, -wand of -wal).
- Geluidsbelasting, verkeer: De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Nader geluidsonderzoek nodig.
- Water: Hemelwater afleiden op water langs de Noordsingel. In overleg met Hoogheemraadschap (door ontwikkelaar) bepalen of watercompensatie noodzakelijk is.
- Duurzaam bouwen: Streven is dat alle nieuwbouwwoningen minimaal 10% energiezuiniger zijn dan het Bouwbesluit voorschrijft

- Voor de bouwplan-fase een Flora en Fauna toets uitvoeren.



Afbeelding 17: Eisen voor de nieuwe ontwikkeling