

**Rustoord**



# Ruimtelijk kader RUSTOORD

Versie: 1.0 - maart 2013

Vastgesteld

College: 19 maart 2013

Raad:

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	De locatie en zijn omgeving	7
3.	Beleidskaders	9
4.	Analyse	13
5.	Ruimtelijk kader	19
	Samenvatting	23
	Colofon	



HUIZE RUST

# Hoofdstuk 1

## 1. Inleiding

### Aanleiding

In de oude dorpskern, grenzend aan de Vliet en het Park 'Vreugd en Rust' ligt de locatie Rustoord. Het huidige huis Rustoord is gebouwd en ingericht vanuit de visie op bejaardenoorden in de jaren '60. Destijds was het gangbaar dat de oudere medemens niet zolang mogelijk zelfstandig bleef wonen, maar, zelfs als men nog vitaal was, het zelfstandig wonen opgaf en in een bejaardenhuis trok. De standaard beschikbare woonruimte in de bejaardenvoorziening was een woonkamer van 16 m<sup>2</sup> en een badruimte van 2 m<sup>2</sup>. In de inrichting ging men er verder van uit dat men gezamenlijk at en recreëerde.

Sedert de jaren '60 is de positie van de ouderen en de visie op voorzieningen voor ouderen drastisch veranderd. Thans wordt er van uitgegaan dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen en dat er 'zorg op maat' aangeboden wordt. Dit betekent onder andere dat mensen pas in een verzorgingshuis opgenomen worden, als thuis wonen met de nodige hulp vanuit thuiszorg niet langer meer mogelijk is. Dit vraagt geheel andere voorzieningen dan die destijds in de jaren '60 geboden werden.

Bij onderzoek bleek dat renovatie van Rustoord zeer hoge kosten met zich mee zou brengen. Voorts zouden daarmee een aantal knelpunten, zoals te smalle gangen en te kleine sanitaire ruimtes, niet opgelost worden. WZH heeft daarom besloten om het huidige complex geheel te slopen en een nieuw complex te bouwen.

### Opgave

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van deze locatie tot een modern woonzorgcentrum, bestaande uit een zorgdeel en een woondeel. Daarnaast vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan wat uiteindelijk het wettelijk kader is waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de locatie met zijn omgeving beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders worden omschreven. Hierin worden het beleid van de gemeente beschreven, waarbinnen het project ontwikkeld moet worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de locatie verder op verschillende onderdelen geanalyseerd.

In hoofdstuk 5 wordt tot slot, op basis van de analyse uit de voorafgaande hoofdstukken, het ruimtelijk kader voor de locatie geschetst met de daarbij horende uitgangspunten en criteria waaraan de bebouwing uiteindelijk moet voldoen.



## 2. De locatie en zijn omgeving

### Plangebied

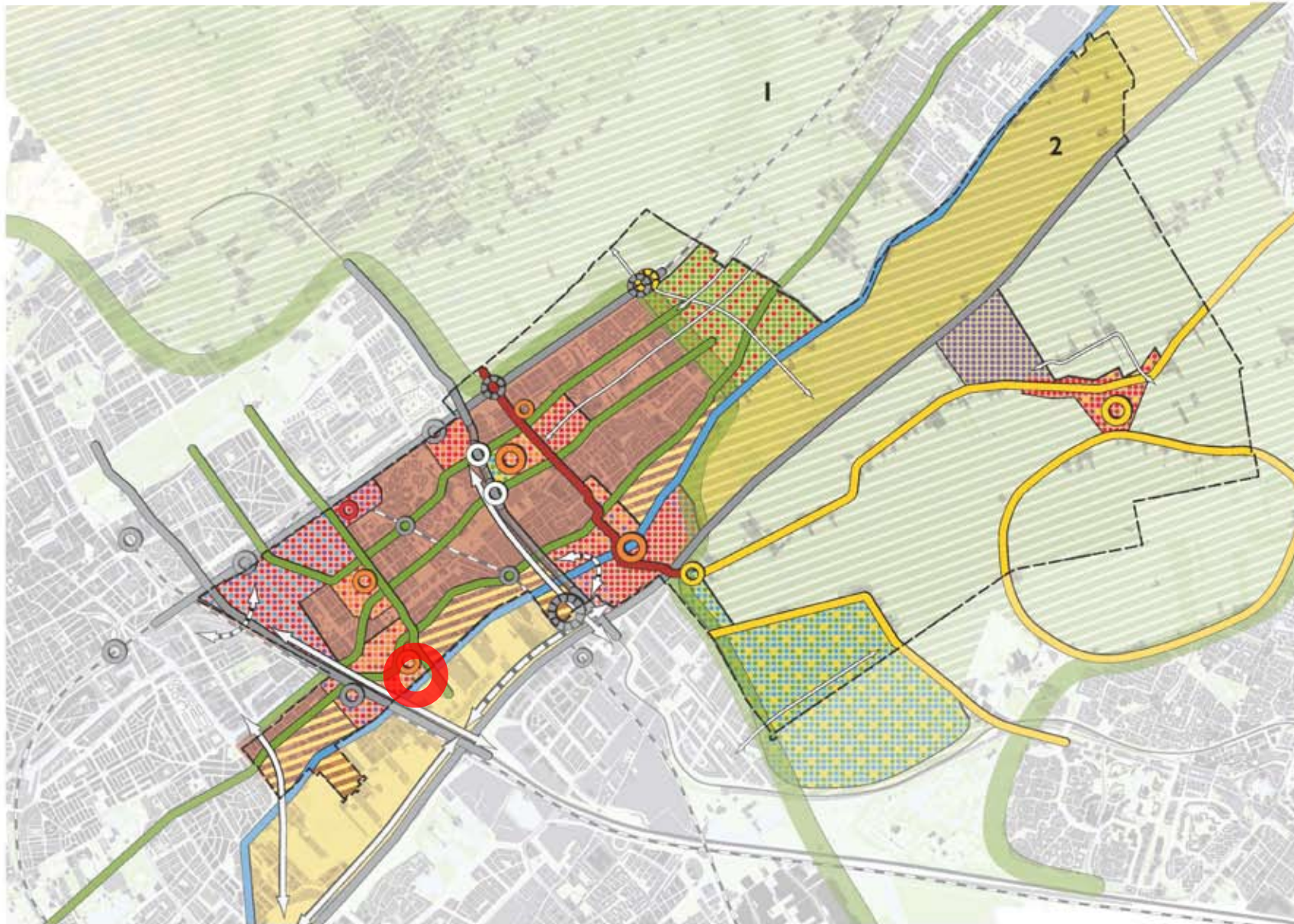
De locatie is gelegen tussen de Raadhuisstraat aan de noordwestzijde en de Vliet aan de zuidoostzijde. Aan de Vlietzijde ligt een ca. 15 m. brede openbare parkstrook die aan beide kanten doorloopt langs de Vliet. Deze zone zorgt ervoor dat iedereen van de kwaliteiten van de Vliet kan genieten.

Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan park Vreugd en Rust. Dit park heeft een status als Rijksmonument. Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevolle zone die ook intensief gebruikt wordt. De locatie is door middel van een sloot afgescheiden van dit park; een brug aan de Vlietzijde verbindt de locatie met het park. Tot slot grenst de locatie aan de zuidwestzijde aan de Sionsstraat; een smalle, rustige doodlopende straat.

Het perceel is thans in eigendom van de Protestantse Diaconie te Voorburg en is ca. 6.900 m<sup>2</sup> groot. De verkoop van de grond aan WZH is thans in voorbereiding.



# Structuurvisie 2040, Herijking 2012



## legenda

### driedeling

- stedelijk gebied
- Vlietzone
- buitengebied

### integrale opgaven

#### identiteitsdragers

versterken groene woonstad

- Stadsrand
- Infra-as, Centrale Groerzone, Historisch lint, Loozone
- Vlietoevers

economische kansen en voorzieningestructuur

- Voorzieningen-as
- verbeteren regionale bereikbaarheid
- Entree Sitwende, Entree Utrechtsebaan, Spoorzone
- Polderlinten

### gebieden

1 gebiedsopgave Regiopark Duin, Horst en Weide  
2 regionale gebiedsopgave Vlietzone

- wonen
- voorzieningen
- groen
- water
- bedrijven/kantoren
- cultuurhistorie
- recreatie
- gemengd programma

### verbindingen

- MIRT-opgave
- recreatieve of langzaam verkeerverbinding te onderzoeken/ te agenderen verbinding
- verbinding

### knopen

- knoop
- ruimtelijke knoop
- te onderzoeken/ te agenderen knoop



# 3. Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders worden in dit hoofdstuk toegelicht.

## Structuurvisie Ruimte voor Wensen

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is geformuleerd in de structuurvisie Ruimte voor Wensen. Centraal uitgangspunt is het realiseren van een groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de vaststelling van de structuurvisie is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken.

In 2012 heeft de eerste herijking plaatsgevonden. De herijking vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten zijn vertaald naar drie pijlers:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied Rustoord valt binnen het zogenaamde 'Stedelijk Gebied' en de 'Vlietzone'. Voor deze gebieden zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

### Stedelijk gebied:

- Realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- Faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040;
- Behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus en toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- Verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg –Veursestraatweg);

- Duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- Versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- Nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woonwerkstad.

### Vlietzone:

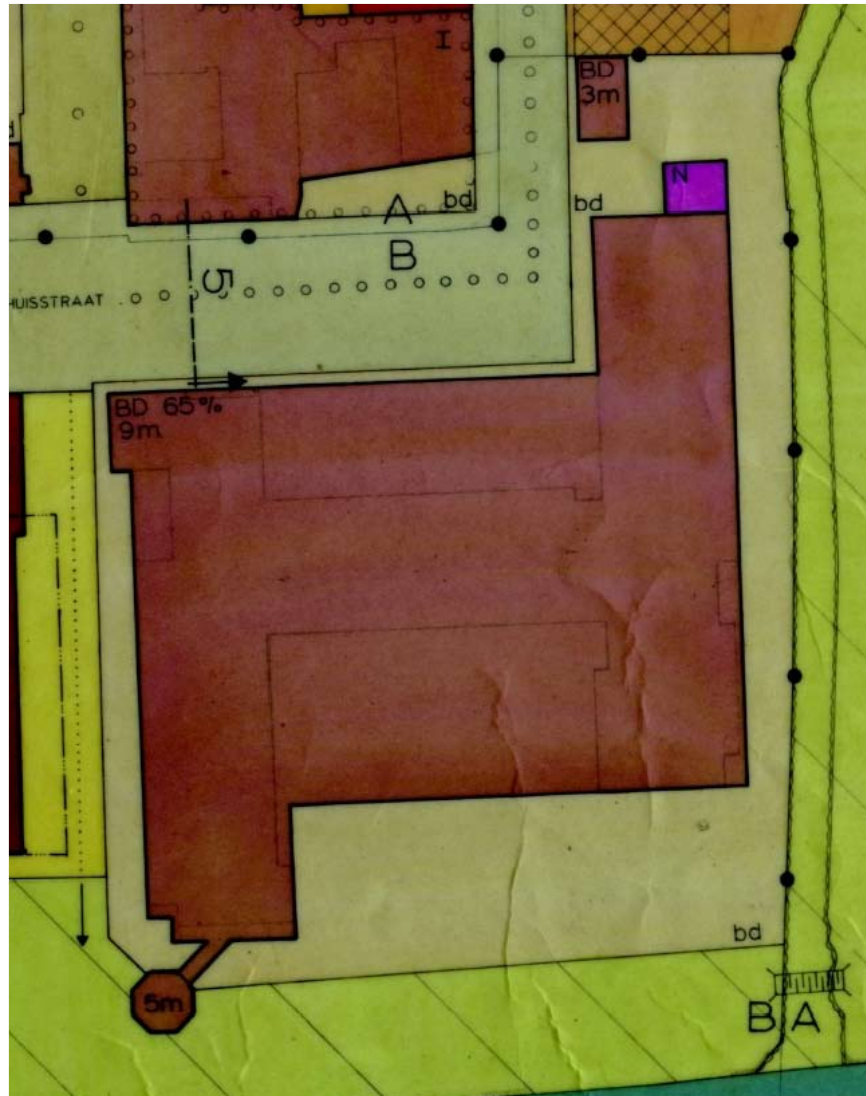
- Benutten en verder versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone;
- Grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden);
- Versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen en cultuurhistorische kwaliteiten aan de Vliet;
- Excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoevers.

Daarnaast wordt in de herijking structuurvisie gesteld dat de Loo-zone één van de identiteitsdragers is van de gemeente. De Loo-zone waar Park Vreugd en Rust toe behoort, kan o.a. aantrekkelijker en herkenbaarder gemaakt worden door verbetering van de architectuur van de wanden.

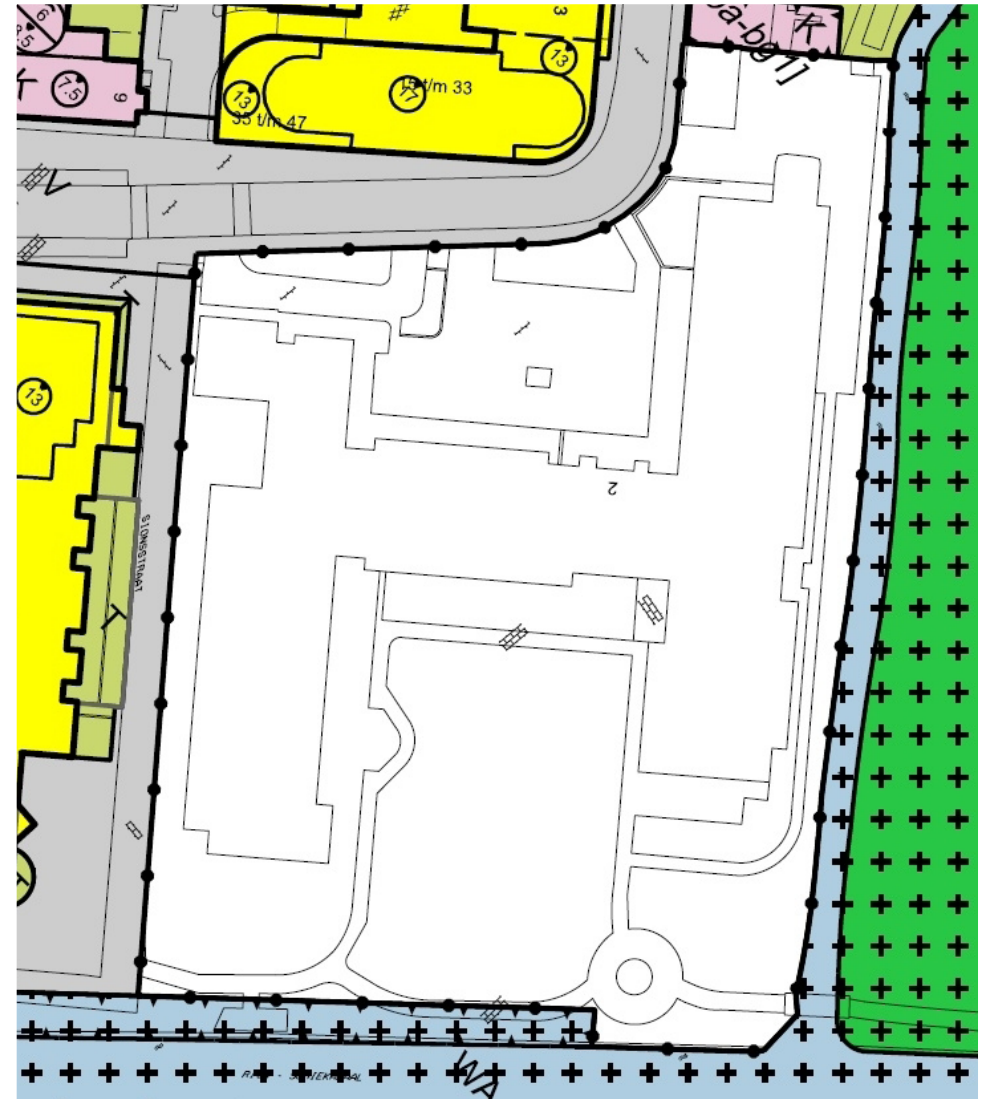
### Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Herziening Oude Dorpskern Voorburg', zoals dat is vastgesteld in 1987 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Voorburg. Voor het aangrenzende gebied is het bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011' vastgesteld.

Voor het plangebied gelden op dit moment de bestemmingen 'Bijzondere doeleinden', 'Nutsvoorzieningen' en 'Park'. Daarnaast maakt het bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011' een passantenhaven mogelijk langs de Vliet. Dit valt echter buiten het plangebied.



▲ Bestemmingsplan 'Herziening Oude Dorpskern Voorburg' (1987)



▲ Bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woon- c.q. zorgcentrum. De gebruiks- en bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn ontoereikend om het plan te realiseren. Voor het realiseren van de ontwikkeling is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

#### Raadsmotie 30% sociale woningbouw

Op 26 april 2011 is een motie aangenomen waarin gesteld wordt dat bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, de 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt genomen moet worden en dat er een uitspraak gedaan moet worden over de mogelijke financiering van de sociale component.

#### Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke Parkeernota uit 2005. In de nota wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen en parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernomen (2012). In het overzicht op de volgende bladzijde zijn de voor dit plan relevante normen opgenomen.

Uitgangspunt van de gemeente is om de gemiddelde norm te gebruiken. Alleen met een goede onderbouwing kan de gemeente besluiten om op het minimum of maximum te gaan zitten. Hiertoe zal de initiatiefnemer een helder onderbouwde aanvraag moeten indienen.

#### Overige beleidsdocumenten

De volgende beleidsdocumenten zijn ook van toepassing:

- Monumentenwet 1988
- Wet geluidhinder
- Besluit gevoelige bestemmingen
- Wet Milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Bouwbesluit
- Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland
- Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland
- Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015
- GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planvorming
- Woonvisie 2020
- Herijking woningbouwprogramma 2012
- Aangepaste Welstandsnota (2011)
- Buitengewoon groen, Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg (2010)
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007 - 2015
- Cultuurhistorische analyse Vlietoevers gemeente Leidschendam-Voorburg (2011)
- Nota 'Het Bodemarchief ontrafeld'
- Gemeentelijk bodembeleid
- Klimaatplan 2009-2020
- Nota duurzaam bouwen
- Het Toeristisch Actieprogramma
- Handboek Duidelijkheid op Straat
- Handboek Beheer openbare ruimte

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum	Uitgangspunt gemeente	Aandeel bezoekers
Verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,5	0,7	0,6	60%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	0,7	1,2	0,95	57%
Huisartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,4	1,9	1,65	57%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,0	1,5	1,25	55%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,1	1,3	1,2	38%
Restaurant	per 100 m <sup>2</sup> bvo	8,0	10,0	9,0	80%
Koophuis, vrijstaande woning	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Koophuis, twee-onder-een-kap	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	per woning	1,0	1,8	1,4	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (goedkoop)	per woning	0,8	1,6	1,2	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (middelduur)	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (duur)	per woning	1,1	1,8	1,4	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	per woning	0,6	1,4	1,0	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (duur)	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	per woning	0,8	1,6	1,2	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	per woning	1,0	1,8	1,4	0,3 pp per woning
Aanleunwoning en serviceflat	per kamer	0,2	0,6	0,4	0,3 pp per woning

▲ Parkeernormen voor de betreffende locatie (stedelijkheidsgraad = zeer sterk stedelijk, stedelijke zone = centrum) - Nota parkeernormen 2012

# Hoofdstuk 4

## 4. Analyse

### (Cultuur)historie en archeologie

Volgens de beleidskaart archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg geldt voor Rustoord een hoge archeologische verwachting voor de periode Nieuwe Steentijd (Neolithicum) t/m Nieuwe Tijd. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op een gordel van strandwallen, waarvan bekend is dat er vanaf circa 3.000 v. Chr. op is gewoond. Het westelijke deel van het plangebied ligt bovendien binnen de historische dorpskern van Voorburg.

In 2005 heeft Archeomedia een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied, bestaande uit een bureau- en een booronderzoek. Dit onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. Bij de boringen zijn in de top van de strandwal en de veenlaag daarboven diverse vondsten gedaan met een vermoedelijke datering in de periode Neolithicum-Bronstijd. Verder blijkt uit het onderzoek dat er in het plangebied resten van historische bebouwing aanwezig kunnen zijn, o.a. van een pastorie uit de 16<sup>e</sup> eeuw.

Dit betekent dat er in het plangebied een vervolgonderzoek zal moeten worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Doel van het proefsleuvenonderzoek is om vast te stellen of er in het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Als dit het geval is, kan de gemeente besluiten dat deze resten moeten worden opgegraven. Voordat het archeologische veldonderzoek is afgerond, mogen op de locatie geen bodemverstorende activiteiten dieper dan één meter beneden maaiveld plaatsvinden.

### Ruimtelijk

De locatie is uniek. Zijn ligging aan de Vliet, het park 'Vreugd en Rust' met een status van Rijksmonument en grenzend aan het historische centrum van Voorburg, heeft grote kwaliteiten, maar brengt tevens ook een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Het gebouw bepaalt straks immers mede hoe het park, de Vliet en het oude centrum van Voorburg ervaren worden. De locatie kent door zijn ligging ook twee karakters: enerzijds een groene kant aan de zijde van de Vliet en het park en anderzijds een meer stedelijke kant aan de Raadhuisstraat, die aansluit op het historische centrum van Voorburg.

### Woningbouw

WZH gaat uit van het marktconform ontwikkelen van het appartementenblok naar grote vrije sector koopappartementen, met behoud van 30% sociale woningbouw.

### Flexibiliteit

Het is van belang om gebouwen al vanaf de bouw geschikt te maken voor een volgende functie of ten minste voor een breed programma van eisen. Hiermee wordt de kans op voortijdige (deel)leegstand zoveel mogelijk voorkomen.

### Groen

Binnen de erfgrenzen staat thans divers soort groen, variërend van lage beplanting tot struiken en bomen. Veel van de beplanting zal verwijderd worden als gevolg van de bouw. Na realisering dient de buitenruimte weer een groene uitstraling te krijgen. Onderdeel van het huidige groen zijn vijf volwassen Platanen, waarvan er vier langs de Raadhuisstraat staan en één langs de Sionsstraat. De vier platanen langs de Raadhuisstraat dienen gehandhaafd te worden. Verplaatsing mag alleen binnen de locatie naar een andere plek langs de Raadhuisstraat. De plataan aan de Sionsstraat mag naar elders binnen de locatie verplant worden. Verplaatsing mag alleen in overleg met de gemeente.

Daarnaast wordt de locatie, zoals eerder aangegeven, door een sloot gescheiden van het monumentale park 'Vreugd en Rust'. Het park bestaat aan deze zijde uit een dicht beplante rand die het meer open gedeelte van het park afscheidt van zijn omgeving. Hiermee zorgt deze beplantingsrand voor de variatie in het park. Tevens zorgt het ervoor dat de bezoeker van het park zich even helemaal uit de stad kan wanen; het zicht op omliggende gebouwen wordt immers weggenomen door deze beplanting. Het is dus essentieel dat deze rand behouden blijft.

Dit heeft consequenties voor de situering van de bebouwing aan de zijde van het park. Doordat een aantal bomen, waaronder volwassen eiken, dicht op de sloot staan, reiken zij met hun kroon tot over de erfgrens. Op een aantal plekken grenzen de kronen zelfs tot aan de huidige gevel. Bij nieuwbouw dient met deze bomen rekening gehouden te worden.

Uit onderzoek blijkt dat de bomen terug te snoeien zijn tot ongeveer de wateroever (zijde Rustoord). Slechts enkele takken zullen hier nog overheen reiken. Er dient echter wel rekening mee gehouden te worden dat de bomen na de snoei weer richting de locatie uitgroeien. Eventuele snoei van de bomen dient vanaf de locatie 'Rustoord' plaats te vinden.

Langs de Vliet is thans een openbare groenzone van 15 m. breed gesitueerd die het park 'Vreugd en Rust' met de Kerkbrug over de Vliet verbindt. De passantenhaven die thans ten zuid-westen van de locatie ligt, wordt mogelijk op termijn doorgetrokken langs de Vliet ter hoogte van onderhavige locatie. Het is derhalve van belang dat de strook van 15 m. gehandhaafd blijft om naast de passantenhaven, ook de langzaamverkeersverbinding tussen park en de Kerkbrug in stand te kunnen houden.



▲ Locatie van de vijf platanen

## Verkeer

### Parkeren

Voor het huidige gebouw zijn er thans circa 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd, verdeeld over twee parkeerterreintjes. Bij de sloop en nieuwbouw zullen deze verdwijnen.

Het parkeren voor eigen behoefte dient volgens de gemeentelijke norm (zie blz. 11/12) op eigen terrein opgelost te worden, in principe ondergronds. Op maaiveld mogen parkeerplaatsen alleen aan de zijde van de Raadhuisstraat gesitueerd worden, waarbij sprake moet zijn van een 'groene inpassing' van deze parkeerplaatsen in een openbaar parkeerhof.

Voor een verzorgingshuis geldt dat 60% van de opgelegde parkeernorm ten behoeve van bezoekers is. Het plan dient er dus rekening mee te houden dat dit deel goed toegankelijk is voor bezoekers.

### Gehandicapten parkeren

Er dient rekening gehouden te worden met extra ruime parkeervakken aangezien er veel mindervalide bewoners verwacht worden.

### Fietsparkeren

Bij het bouwplan dienen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor werknemers, bewoners en bezoekers. Dit dient op eigen terrein opgelost te worden, zodat het bouwplan niet leidt tot veel extra geparkeerde fietsen in de openbare ruimte rondom het plangebied.

De richtlijnen schrijven voor verpleeg-/verzorgingstehuizen een fietsparkeercapaciteit van 5 tot 15 per 100 wooneenheden voor. Voor woningen is de richtlijn een overdekte fietsenberging voor minimaal 2 fietsen/woning.

### Verkeersveiligheid

De aansluiting van het bouwplan op de openbare weg (inclusief de in-/uitgang van de parkeerkelder) dient verkeersveilig uitgevoerd te worden. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met voldoende zicht, een duidelijke voorrangssituatie en langzaam verkeer.

## Milieu

### Bodem

Ter plaatse van het perceel aan de Raadhuisstraat 2 is door het milieukundig adviesbureau DHV in december 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bestemming. In principe is een bodemonderzoeksrapport 4 à 5 jaar geldig. Aangezien er geen bodembedreigende activiteiten tussen 2009 en juni 2012 zijn geweest, voldoet het bodemonderzoeksrapport uit 2009.

### Water

Het oppervlaktewater (de Vliet) langs het plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De Provincie Zuid-Holland is vaarwegbeheerder van het Rijn-Schiekanaal en beheert de oeverbeschouwing, maar de verantwoordelijkheid voor het water (kwantiteit, kwaliteit, waterkeringen) ligt bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Het groot en klein onderhoud van de watergang tussen het plangebied en het park moet verzorgd worden door de eigenaren van de aanliggende percelen. Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met dit onderhoud; er moet langs deze waterloop een onderhouds- en inspectiestrook van tenminste 1 meter vrijgehouden worden.

### Waterkwantiteit

Het plangebied ligt langs de Vliet. Het gebied is boezemland, dat wil zeggen dat alle watergangen in verbinding met De Vliet en elkaar staan. Het waterpeil van het oppervlaktewater is in het hele gebied NAP -0,43 m.

In bestaand stedelijk gebied dient waar mogelijk de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling. Voor het plangebied Rustoord geldt dat minimaal voor de toename aan verharding extra waterberging gerealiseerd moet worden. Voor elke m<sup>2</sup> toename aan verharding dient 0,1625 m<sup>3</sup> (16,25% van het verhard oppervlak) aan compenserend water gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk op eigen terrein. Een ondergrondse parkeergarage met een geringe gronddekking wordt daarbij gezien als verhard. Voor een eventueel overleg over de mogelijkheden dient met het Hoogheemraadschap van Delfland contact opgenomen te worden.

## Waterkwaliteit

Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Hiertoe is bij nieuwbouw het afkoppelen van schoon hemelwater verplicht. In boezemland zal hiervoor in samenspraak met de gemeente een maatwerkoplossing moeten worden uitgewerkt. Daarnaast dient, om te zorgen dat schoon hemelwater ook schoon blijft, rekening gehouden te worden met de keuze van bouwmaterialen.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een grotendeels gemengd rioleringsstelsel. Er zijn rioolvervangingen voorzien binnen afzienbare termijn. In het plangebied is geen afvalwater(pers)transportleiding aanwezig.

### Grondwater

Het maaiveld van het plangebied varieert van circa NAP +0,30 m. tot NAP +0,40 m. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert, gebaseerd op grondwatermeetpunt Raadhuisstraat in het gemeentelijk grondwatermeetnet (2007-2008), tussen NAP -0,45 m. NAP -0,50 m. Dit betekent een gemiddeld grondwaterpeil dat varieert van 0,75 – 0,90 m. onder maaiveld. Dit voldoet aan de gemeentelijke streefwaarde van een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm. voor de gebiedsfunctie wonen en werken.

### Werkzaamheden in of nabij een watergang

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. De kade van de Vliet is een boezemkering zonder kade- of dijkfunctie. Ten zuiden van de Vliet (Westvlietweg) is wel een boezemkering aanwezig.

Indien werkzaamheden plaatsvinden in of nabij een watergang is op grond van Delflands Algemene Keur een vergunning vereist. Ten behoeve van de voorwaarden, die in het kader van de watervergunning kunnen worden gesteld, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Op deze wijze kunnen de voorwaarden waaraan het bouwplan zal moeten voldoen, worden besproken.



### Luchtkwaliteit

Het plan moet getoetst worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Een verzorgings- c.q. bejaardentehuis is immers een te beschermen gevoelige bestemming in de zin van dit besluit. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' zal veroorzaken. Tot slot moet de ontwikkeling voldoen aan de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planontwikkeling.

Bovenstaande wetgeving en richtlijn vormen geen beletsel voor deze ontwikkeling. Een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet nodig.

### Geluid

Het bouwplan bevindt zich binnen de geluidzones van drie wegen, te weten:

- de Westvlietweg met een zone van 200 m;
- de Parkweg met een zone van 200 m;
- de A12 / Utrechtsebaan met een zone van 600 m.

Het plan is niet gelegen binnen de geluidszone van een spoorlijn of industriegebied.

Voor het plan dient onderzocht te worden in hoeverre de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

De overige akoestisch relevante wegen rondom het plan zijn de Raadhuisstraat en de Sionsstraat. Dit zijn 30 km/u wegen waarvoor geen wettelijke geluidszone geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor deze 30 km/u wegen wel aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom dient ook de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op deze wegen te worden onderzocht en beoordeeld.

De gemeentelijke Geluidskaart 2006 geeft een indicatie van de geluidsbelasting. Op grond van de hieronder staande uitsnede zijn hogere waarden nodig om het plan juridisch mogelijk te maken. Burgemeester en Wethouders kunnen deze onder bepaalde voorwaarden vaststellen.

Bij onderzoek naar de benodigde gevelgeluidwering moeten de volgende maximale binnenwaarden in acht worden genomen. Voor woningen is de maximale binnenwaarde 33 dB en voor verblijfsruimten (onderzoeks-, behandelings-, recreatie- en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden) van een verzorgingstehuis bedraagt deze 28 dB.



▲ Uitsnede Geluidskaart 2006 Leidschendam-Voorburg

### Externe veiligheid

Voor de externe veiligheid is gekeken naar ondergrondse aardgas-transportleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de A4/A12, de Vliet en het spoor. Tot slot is gekeken naar risicovolle bedrijven en inrichtingen.

Het bouwplan bevindt zich niet in het invloedsgebied van een ondergrondse aardgastransportleiding. Aardgastransportleidingen stellen derhalve geen randvoorwaarden aan deze locatie.

Over de Vliet, gelegen ten zuid-oosten van het plangebied, vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Er zijn geen spoorbanen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Externe veiligheid op dit vlak speelt derhalve geen rol.

Het plangebied bevindt zich buiten de 200 meter contour van de A12 en de A4 en is derhalve niet relevant voor externe veiligheid. Over de A12 worden voor zover bekend geen giftige stoffen getransporteerd, alleen brandbare gassen (propan, butaan en LPG) en benzine/diesel.

Over de A4 worden wel giftige stoffen getransporteerd. Hoewel hij zoals aangegeven buiten de 200 m. grens ligt, is het wenselijk dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met een mogelijk ongeluk waarbij giftige stoffen vrij komen. Richtlijnen zijn hierbij:

- Een juiste positionering van vluchtwegen;
- De mogelijkheid om het gebouw goed af te sluiten waarbij de airco uitgezet kan worden.
- Risicocommunicatie; dit houdt in dat men bij een calamiteit weet hoe men het gebouw moet ontruimen, dan wel gedurende een bepaalde tijd kan afsluiten

### Duurzaamheid

Verzorgingstehuizen verbruiken over het algemeen veel energie. Het is daarom wenselijk te streven naar een extra energiezuinig gebouw dat gebruik maakt van duurzame energievoorzieningen. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor oververhitting en hittestress van de verharde delen van het gebouw en het terrein.

### Overig

#### Eigendomssituatie

Het perceel is thans in eigendom van de Protestantse Diaconie te Voorburg. De verkoop van de grond aan WZH is thans in voorbereiding.



▲ Luchtfoto met kadastrale gegevens

### *Uitgiftepeil*

Het uitgiftepeil (de hoogte van het maaiveld van het terrein, zodat het naadloos aansluit op het aangrenzende openbare gebied) wordt in overleg met WZH door de gemeente bepaald.

### *Afvalopslag*

In beide gebouwen dient een inpandige afvalberging gerealiseerd te worden, waar bewoners hun vuil in rolcontainers kunnen deponeren. De afvalberging maakt integraal onderdeel uit van het gebouw en is voor de bewoners inpandig te bereiken. De toegangsdeur(en) van de afvalberging naar buiten toe dienen ruim gedimensioneerd te worden. Deze deur(en) mogen niet aan de Raadhuisstraat gesitueerd worden.

### *Kabels en leidingen*

De meeste kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moet worden, liggen aan de rand van de bouwlocatie in het openbaar gebied. Aan de parkzijde en Vlietzijde liggen een aantal hoge druk gasleidingen. Tevens staat er een gasstation aan de noordzijde op de locatie. Daarnaast is er een hoogspanningsstation opgenomen aan de noordkant van de huidige bebouwing. Deze dienen gehandhaafd, dan wel vervangen te worden. M.b.t. de capaciteit en andere randvoorwaarden dient met betreffende eigenaar/exploitant contact opgenomen te worden. Vanuit het hoogspanningsstation lopen enkele midden- en laagspanningskabels richting de openbare weg.

Tot slot liggen er nog een aantal 'gewone' kabels en leidingen op de locatie. Het betreft onder andere datatransportkabels en waterleidingen. Veelal hebben deze kabels en leidingen een functie voor het huidige gebouw. Bij de bouw dient met deze kabels en leidingen rekening gehouden te worden.

# Hoofdstuk 5

## 5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk worden de gegevens uit de analyse verwoord naar concrete randvoorwaarden voor de locatie.

### De hoofdropzet

In hoofdropzet is er sprake van een U-vormige opbouw met een rustig binnenhof georiënteerd op de Vliet. In het binnenhof bevindt zich een paviljoen waarin zich o.a. een niet-commercieel restaurant, hoofdzakelijk bedoeld voor de bewoners van Rustoord, bevindt.

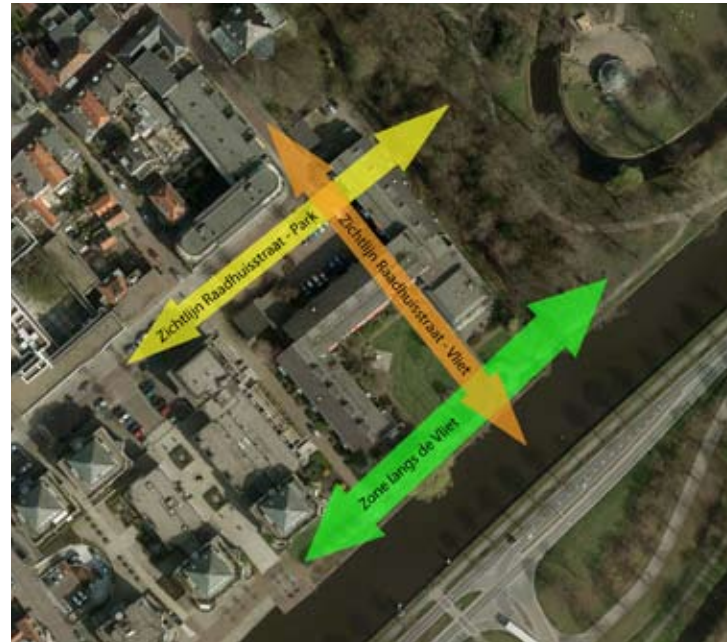
Verder ingezoomd, bestaat de U-vormige opbouw uit twee bouwblokken, te weten; een L-vormig bouwblok aan de Sionsstraat/Raadhuisstraat en een rechthoekig bouwblok aan het park. De twee bouwblokken inclusief bijbehorende parkeerkelder kunnen gefaseerd gebouwd worden. De twee delen van de parkeerkelder dienen na realisatie echter wel met elkaar verbonden te worden, zodat volstaan kan worden met één in- en uitrit. Daarnaast dient de parkeerkelder volledig verdiept (geheel ondergronds) opgelost te worden. Bij situering van de parkeerkelder onder het binnenterrein dient rekening gehouden te worden met een minimale gronddekking voor beplanting van 1 meter bovenop het dak van de parkeerkelder.

### Zichtlijnen

De relatie tussen de oude kern van Voorburg met de Vliet en Park Vreugd en Rust is belangrijk. Daartoe dient er een zichtlijn van minimaal 10 meter breed te komen in het verlengde van de Raadhuisstraat naar de Vliet. Deze zichtlijn dient 'visueel open' te zijn; er mogen dus geen hekken en/of andere barrières geplaatst worden om deze zone af te bakenen. Daarnaast moet er een zichtlijn vanaf de Raadhuisstraat naar het park komen. Op termijn moet dit een fysieke wandelroute kunnen worden.

### Ruimtelijke inpassing

Zoals al aangegeven ligt de locatie op een ruimtelijk en cultuurhistorisch zeer belangrijke plek. De huidige bebouwing detoneert; het doet afbreuk aan deze plek. Bij sloop/nieuwbouw ontstaat de kans en tevens verplichting om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie een impuls te geven. Het is zaak dat de architectuur en schaal van de bebouwing aansluit bij zijn omgeving: enerzijds het park en de Vliet, anderzijds de dorps karakteristiek van Oud-Voorburg.



▲ Zichtlijnen

Daarnaast moet het gebouw een alzijdige oriëntatie krijgen. Het gebouw mag profiteren van zijn unieke ligging, maar heeft tegelijkertijd de plicht een nieuwe kwaliteit toe te voegen aan zijn omgeving.

### Zijde Park

Uit de analyse blijkt dat de parkrand een vrij dichte rand is, bestaande uit struiken en grote monumentale bomen. Een aantal bomen komt met hun kroon over de erfgrans heen. Zij maken deel uit van een park met een rijksmonumentenstatus. Deze parkrand is derhalve een gegeven voor de nieuwbouw. Wel kan er gekeken worden in hoeverre de bomen teruggesnoeid kunnen worden zonder dat dit de kwaliteit van de bomen aantast.

Een dergelijke parkrand is op zich een kwaliteit die gekoesterd moet worden. Wel dient bij een dichte plaatsing van het gebouw op deze rand, goed nagedacht te worden over de ruimtes die aan deze zijde van het gebouw geplaatst worden; het uitzicht is voor deze ruimtes immers beperkt door de kronen en ook de lichtinval kan beperkt zijn.

Zoals aangegeven is snoei van de kruinen tot op zekere hoogte mogelijk. Dit zal wel moeten gebeuren vanaf het terrein van de ontwikkeling omdat het niet mogelijk is deze kruinen vanuit het park te bereiken met een hoogwerker o.i.d. Indien de ontwikkeling dus uitgaat van snoei van de bomen, zal er op het terrein rekening gehouden moeten worden met een onderhoudspad.

Vanuit het park gezien begeleidt deze gevel het park. Over het algemeen zijn in de Loo-zone de gebouwen met hun voorgevel naar deze zone gesitueerd. Het is derhalve van belang dat deze gevel een representatieve uitstraling krijgt naar het park.

#### *Zijde Vliet*

De Vlietzijde is ook een belangrijke zijde. Hier blijft de openbare strook gehandhaafd van 15 meter breed die de verbinding vormt tussen het park en de Kerkbrug. Tevens wordt hier op termijn mogelijk de passantenhaven doorgetrokken. Uitbreiding van de passantenhaven maakt geen onderdeel uit van het plan 'Rustoord'.

In de zone langs de Vliet zijn in het verleden diverse buitenplaatsen gesticht. Over het algemeen geeft de Vliet een zeer groene aanblik door de veelal zeer grote (achter)tuinen die grenzen aan de Vliet. Dit groene beeld vanaf de Vliet gezien, dient ook nagestreefd te worden op deze locatie. Daarnaast is het van belang dat de bebouwing een representatieve uitstraling heeft naar de Vliet, overeenkomstig de overige bebouwing langs de Vliet.

#### *Zijde Sionsstraat*

De Sionsstraat is een smalle straat die tevens een zichtlijn vormt vanaf de Raadhuisstraat naar de Vliet. Op de gevel aan de Sionsstraat kijken diverse appartementen uit. Deze gevel dient derhalve ook een representatief karakter te hebben.

#### *Zijde Raadhuisstraat*

De Raadhuisstraat is een belangrijke verbinding tussen de Westvlietweg en het oude centrum van Voorburg. Precies ter hoogte van de locatie Rustoord maakt de Raadhuisstraat een bocht. Dit zorgt ervoor dat verkeer komend uit het oude centrum, recht op de locatie afrijdt, waardoor het zicht op de gevel benadrukt wordt. Tevens is dit de zijde vanwaar mensen het gebouw benaderen. Deze gevel dient derhalve naast representatief ook 'uitnodigend' te zijn.

#### *Rooilijnen en bebouwingsgrenzen*

Een rooilijn bepaalt waar de gevel van het gebouw staat. De bebouwingsgrens is de uiterste lijn tot waarop het gebouw mag komen. Een bebouwingsgrens mag niet overbouwd worden.

Aan de parkzijde ligt de bebouwingsgrens 4,5 m. uit de waterlijn. Hiermee wordt enerzijds enige afstand gecreëerd tot de parkrand en anderzijds is er ruimte voor een onderhoudsstrook om bijvoorbeeld de bomen van het park te snoeien.

Aan de Vlietzijde ligt de bebouwingsgrens 15 meter uit de rand met de Vliet. Deze zone van 15 meter dient geheel openbaar te blijven.

Aan de Sionsstraat ligt de bebouwingsgrens op 9,7 m. uit de dichtsbijzijnde gevel van het tegenoverliggende gebouw.

Aan de Raadhuisstraat begeleidt het gebouw deze straat. De rooilijn van de nieuwbouw dient precies in het verlengde van de andere gevels aan deze straat te liggen.

### Bouwveloppe

Op de bouwvlekken-tekening is aangegeven binnen welke bebouwingsgrenzen de bebouwing opgericht mag worden. Bouwzone A mag maximaal 4 lagen vanaf maaiveld bevatten. Bouwzone B mag maximaal 4 lagen met een terugliggende 5<sup>e</sup> laag zijn. Deze 5<sup>e</sup> laag moet aan alle zijden minimaal 2 meter terug liggen t.o.v. de gevel van de onderliggende verdiepingen. Bouwzone C mag maximaal uit 1 laag bestaan waarbij een hoogteaccent met een maximaal grondoppervlak van 150 m<sup>2</sup> toegestaan is. Het maximale totale bouwvolume boven maaiveld is 36.650 m<sup>3</sup>.

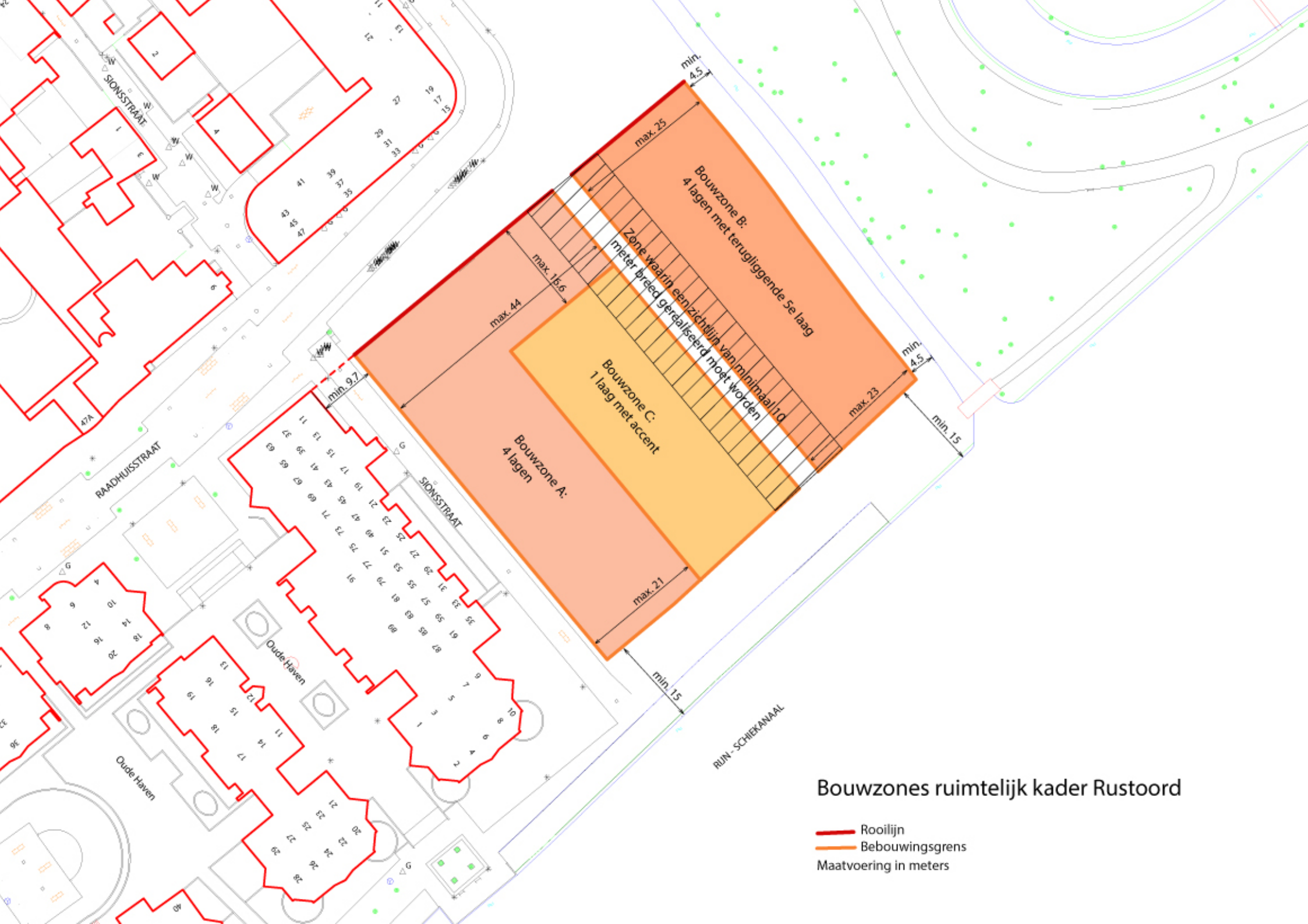
### Beeldkwaliteit

De architectuur en schaal van het gebouw zijn afgestemd op de directe omgeving: het park, de Vliet en de dorpse karakteristiek van Oud-Voorburg. Er dient een onderscheid te worden gemaakt in gevelarchitectuur aan de parkzijde en Vlietoever en de meer stedelijke kant. In de gevelopbouw dient een klassiek ordeningsprincipe toegepast te worden. Er is sprake van een plint, een tussenlaag en bekroning d.m.v. een bijzondere toplaat. Er is sprake van een verticale geleding van de gevels welke uit donkere aardtinten baksteen bestaan en de toepassing van pannen of leien voor eventuele daken.

Een eventueel 'paviljoen' in het binnenterrein refereert door zijn uitwerking en materialisering aan de theekoepels die typerend waren voor de historische buitenplaatsen die langs de Vliet te vinden zijn. Bebouwing op 'het binnenterrein' (zone C) dient te bestaan uit een transparante architectuur met veel glas.

### Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte dient onderdeel te zijn van de planontwikkeling en moet ter toetsing aangeboden worden aan de gemeente. Op dit inrichtingsplan dient onder andere aangegeven te worden op welke wijze het parkeren op maaiveld opgelost wordt, hoe de aansluiting van het bouwplan op de openbare weg uitgevoerd wordt en hoe groencompensatie plaatsvindt.



### Bouwzones ruimtelijk kader Rustoord

- Rooilijn
- Bebouwingsgrens
- Maatvoering in meters

# Samenvatting

De randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden, zijn:

## Ruimtelijk

- Aan de Raadhuisstraat ligt de rooilijn op de bebouwingsgrens; aan de andere drie zijden mag de rooilijn ook achter de bebouwingsgrens liggen; de bebouwingsgrens mag niet overbouwd worden
- De maximale hoogte (gemeten vanaf maaiveld) van 'Zone A' is 4 lagen
- De maximale hoogte (gemeten vanaf maaiveld) van 'Zone B' is 4 lagen met een terugliggende vijfde laag van minimaal 2 meter t.o.v. de eronderliggende lagen
- De maximale hoogte (gemeten vanaf maaiveld) van 'Zone C' is 1 laag met een hoogte-accent van maximaal 150 m<sup>2</sup>
- Het maximale totale bouwvolume boven maaiveld is 36.650 m<sup>3</sup>.
- De parkeerkelder mag, ook bij gefaseerde bouw, slechts één in- en uitrit hebben en dient geheel ondergronds gebouwd te worden
- Bij situering van de parkeerkelder onder het binnenterrein dient rekening gehouden te worden met een minimale gronddekking voor beplanting van 1 meter bovenop het dak van de parkeerkelder
- Er komt een 15 m. brede openbare zone tussen de Vliet en Rustoord
- Aan de parkzijde moet de bebouwing min. 4,5 m. uit de waterlijn liggen; binnen deze 4,5 meter moet een onderhouds- en inspectiestrook t.b.v. de waterloop liggen.
- Het gasstation en hoogspanningsstation moeten qua functie gehandhaafd blijven op de locatie. Bij verplaatsing dienen zij zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden

## Architectuur en beeldkwaliteit

- Het gebouw moet aan alle zijden een representatieve uitstraling krijgen en daarnaast een 'open' en uitnodigend karakter aan de Raadhuisstraat
- De architectuur en schaal van het gebouw moeten afgestemd worden op de directe omgeving
- Een eventueel paviljoen op het binnenterrein dient te bestaan uit een transparante architectuur met veel glas en refereert aan een theekoepel
- Er dient een verticale geleiding in de gevels te komen
- Het gebouw bestaat uit donkere aardtinten baksteen en toepassing van pannen of leien voor eventuele daken

## Verkeer

- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, in principe ondergronds
- Eventueel parkeren op maaiveld mag alleen aan de zijde van de Raadhuisstraat opgelost worden, waarbij sprake moet zijn van een 'groene inpassing' van deze parkeerplaatsen in een openbaar parkeerhof
- Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm

## Groen

- Onderdeel van de omgevingsvergunning dient een groene paragraaf te zijn over hoe omgegaan wordt met het groen, zowel tijdens als na de bouw
- Er moet een inrichtingsplan gemaakt worden voor de onbebouwde ruimte, welke ter toetsing voorgelegd moet worden aan de gemeente
- Er moet rekening mee gehouden worden dat de snoei van bomen die aan de rand van het park staan, vanaf het terrein van Rustoord gedaan wordt; snoei mag de kwaliteit van de bomen niet aantasten
- De vier platanen langs de Raadhuisstraat dienen gehandhaafd te worden. Verplaatsing mag alleen binnen de locatie naar een andere plek langs de Raadhuisstraat. De plataan aan de Sionsstraat mag naar elders binnen de locatie verplant worden. Verplaatsing mag alleen in overleg met de gemeente.

## Milieu

- Voor elke m<sup>2</sup> toename aan verharding dient 0,1625 m<sup>2</sup> (= 16,25%) aan compenserend water gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk op eigen terrein
- Het plan moet vuilwater en schoon hemelwater gescheiden aanbieden
- Voor het zorgdeel is het verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan 6 jaar

## Overige randvoorwaarden

- 30% van de woningen (niet zijnde het woonzorgcentrum) moet sociale woningbouw zijn





# Colofon

## Ruimtelijk kader

*Rustoord*

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg  
Postbus 905, 2270 AX Voorburg  
[www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)  
T 14 070  
F (070) 320 1302  
E [info@leidschendam-voorborg.nl](mailto:info@leidschendam-voorborg.nl)

Tekst: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Fotografie: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg  
Maart 2013



De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

