

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 29 januari 2008
Onderwerp Definitief Ontwerp (DO) Marienpark
Categorie C

DIS Nummer 2008/1019
Portefeuillehouder De heer Houtzager
Behandeld door De heer Maks

Samenvatting Het DO Marienpark is een uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het stedenbouwkundig plan. Het DO treft u hierbij ter informatie aan

Juli 2005 bent u geïnformeerd over de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van Mariënpark.

Op 31 januari 2006 heeft ons college ingestemd met de stedenbouwkundige opzet van het plan en hebben wij deze opzet ter kennisname van uw raad gebracht.

Op 16 februari en 9 maart 2006, 22 mei en 12 juni 2007 heeft Vidomes informatieavonden voor de buurt georganiseerd.

Tijdens de afgelopen periode is, mede op basis van de resultaten van de informatieavonden hard gewerkt aan het maken van het Definitief Ontwerp.

We hebben het DO getoetst aan de ruimtelijke uitgangspunten van juli 2005 en merken op dat het DO voldoet aan deze ruimtelijke uitgangspunten
Wij merken er puntsgewijs het volgende over op.

1. een slank hoekaccent:

De voorgestelde bebouwing op de hoek Bachlaan-Park vormt een bijzondere markering in het gebied. Als basis is gekozen voor het doorzetten van de bestaande hoogte van 4 bouwlagen aan de Bachlaan en daarop, iets terugliggend een 4 ½ laagse bovenbouw. De bovenste twee woningen hebben een plaatselijke insteekverdieping onder de hoge nok. Daarmee is de "toren" als een slank hoekaccent vormgegeven en is voldaan aan deze randvoorwaarde.

2. de nieuwbouw aan de rand van het park:

Met de randvoorwaarde is beoogd de nieuwbouw aan de parkrand niet te massaal te laten ogen en in een juiste verhouding te plaatsen met het te handhaven bouwdeel aan het park. Derhalve is

aangegeven over de hele lengte de 5^e laag terug te laten springen. In de uitwerking is daar aan tegemoet gekomen. Het terugliggend effect is bereikt door een plaatselijke set-back van ca 2.20 meter. Voor een goede stedenbouwkundige beëindiging van het blok is de kop als een bijzondere beëindiging in 5 lagen voorgesteld. Daarmee is de terugliggende 5^e laag als het ware ingekaderd tussen twee hogere bouwdelen. Dit is een positieve uitwerking die past in de geest van die randvoorwaarde. Daarmee is voldaan aan deze randvoorwaarde.

3. de nieuwbouw aan de Prins Bernardlaan:

Ook met deze randvoorwaarde is beoogd de nieuwbouw niet te massaal te laten ogen en de bovenste bouwlaag met een set-back te laten terugspringen. De bebouwing bestaat grotendeels uit 3 bouwlagen met een terugliggende 4^e bouwlaag. Aan deze randvoorwaarde is voldaan.

4. de nieuwbouw tussen de Beethovenlaan en de Mozartlaan.

De bouwhoogte aan de Mozartlaan bedraagt net als aan de PB laan grotendeels uit 3 bouwlagen met een terugliggende 4^e bouwlaag. Aan de randvoorwaarde is voldaan.

5. een gesloten bouwblok met een aantrekkelijk binnenhof

Aan de randvoorwaarde is voldaan. De nieuwe stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit een min of meer gesloten bouwblokstructuur met voorzijden aan de openbare straatkant en een aantrekkelijk, groen in te richten binnengebied.

6. de doorgang naar het park minimaal 12 meter.

Aan de randvoorwaarde is voldaan. De ruimte tussen het bestaande en het nieuwe bouwdeel bedraagt 12 meter. Daarmee verbetert de relatie met het park aanzienlijk en kan er een aantrekkelijke wandelroute ontstaan.

7. het architectuurbeeld.

Er is een aantal malen informeel overleg geweest tussen de architect en de welstandscommissie. Op 5 juni 2007 heeft de welstandscommissie met de architect laatstelijk informeel het plan besproken. Er zijn een aantal opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan. Deze suggesties zijn in het DO verwerkt en de verwachting is dat de welstandscommissie straks bij het definitief oordeel tot een postief advies zal komen.

Parkeren

Op basis van geldende normen van CROW en het college Bouw is de parkeersituatie bezien. Geconstateerd is dat er voor het benodigde programma ca 260 parkeerplaatsen nodig zijn. In het projectgebied zijn ca 275 plaatsen beschikbaar. Het definitief aantal is echter nog afhankelijk van de nadere uitwerking. Wij verwachten op een sluitende parkeerbalans uit te komen. Uit de parkeerdrukmeting van de Grontmij januari 2004 en plaatselijk telwerk in 2007 is gebleken dat er geen parkeerprobleem in de omgeving bestaat. Het parkeren voor bestaande woningen,

gebruikers en bezoekers van het nieuwe centrum is op deze wijze adequaat opgelost. Vidomes neemt de herinrichtingskosten voor haar rekening voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen langs de randen van de PB laan en de Mozartlaan.

Programma

Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 52 koopwoningen, 56 huurwoningen, waarvan 38 sociaal, 30 verpleeghuisplaatsen en 32 verzorgingsplaatsen. Daarnaast is er ca. 2000 m² beschikbaar voor voorzieningen: huisarts, kapper, schoonheidsspecialist, fysiotherapeut, thuiszorg en restaurant.

Mariënpark is binnen het Programma Woonservicezones voor de wijk Raadhuiskwartier aangewezen als het centrale punt voor voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Met dit plan wordt op deze locatie een wijkservicecentrum gerealiseerd, waar naast de bewoners vooral oudere wijkbewoners terecht kunnen voor informatie, advies, ondersteuning en ontmoeting. Verder is een aanbod van een aantal voorzieningen gepland. Dit past goed in het Programma Woonservicezones.

Ook wat betreft de woningen is het plan in lijn met dit programma. Er is een beperkt aantal verzorgingsplaatsen en de voormalige verzorgingsplaatsen worden "ingeruild" voor woonruimten waar ouderen zelfstandig kunnen wonen. Er komen kleinschalige woonruimten voor dementerende ouderen, een voorziening waaraan steeds meer behoefte bestaat.

Goede punten in het woonprogramma zijn verder o.a. de levensloopbestendigheid, de grootte van de woningen (minimaal drie kamers) en de flexibiliteit van de indeling.

Communicatie

In het verleden zijn omwonenden en bewoners van Mariënpark door Initiatiefnemer Vidomes geïnformeerd over het voornemen en de uitwerking van de plannen voor nieuwbouw. De betrokkenheid van bewoners, omwonenden en de verenigde huurders in Leisdendam is groot. Omwonenden, bewoners en verenigde huurders, hierna te noemen de belanghebbenden.

Uit reacties van belanghebbenden en naar aanleiding van insprekers bij uw Commissie OG (15 januari 2008) blijkt dat de plannen leven bij de belanghebbenden. Hieruit blijkt ook dat gemeente en Vidomes nog beter belanghebbenden moeten informeren over het totale proces. Dus niet alleen de huidige stand van zaken en het vervolgproces. Maar ook de inpassing van de huidige stand van zaken in eerder vastgestelde plannen en randvoorwaarden.

Voor de communicatie op korte termijn zijn de omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de presentatie op de open raadhuisavond en de behandeling van het plan op 19 februari as.

In de communicatie aan belanghebbenden moet inzicht gegeven worden in het voorliggende DO en het vervolgproces. De plannen, de procedures, de besluitvormingsmomenten en de inspraak.

Voor de communicatie op langere termijn is het belangrijk belanghebbenden bij elke stap inzicht te geven in die stap en de inbedding daarvan in het gehele proces van ontwikkeling en bouw. Rondom de indiening van de bouwvergunning, de termijn voor beoordeling daarvan door de gemeente, de daaropvolgende besluitvorming en inspraak.

De gemeente en Vidomes zullen daarvoor een kleine groep "ambassadeurs" vragen die voor zowel de belanghebbenden als voor Vidomes en de gemeente als schakel kan dienen. Een soort van klankbordgroep. Die groep is niet alleen van belang tijdens de bouwaanvraag en de artikel 19 WRO procedure en de aanvraag van de sloopvergunningen, maar ook tijdens de daadwerkelijke bouw. Zij kunnen de ogen en oren van de wijk zijn tijdens de uitvoering om samen met Vidomes, de gemeente en de bouwer de leefbaarheid in de wijk in de gaten te houden.

Vervolprocedure

Het DO voldoet zoals gesteld aan de ruimtelijke uitgangspunten die zijn vastgesteld.

We verwachten dat de initiafnemer het bouwplan binnenkort als bouwaanvraag, inclusief de noodzakelijke GRO, zal indienen. Vanaf dat moment kan de toetsing aan de diverse aspecten gaan plaatsvinden om zsm de vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 te kunnen starten.

Ook dienen wij in dat kader nog overeenstemming te bereiken met de initiatiefnemers over de o.a. de grondoverdracht en de exploitatieovereenkomst. Dit betreft verder de bevoegdheid van ons college is en zullen dat verder separaat afhandelen.

Wij stellen ons voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het DO te presenteren op de open raadhuisavond van 12 februari en het DO plan te behandelen in uw commissie OG op 19 februari 2008.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester