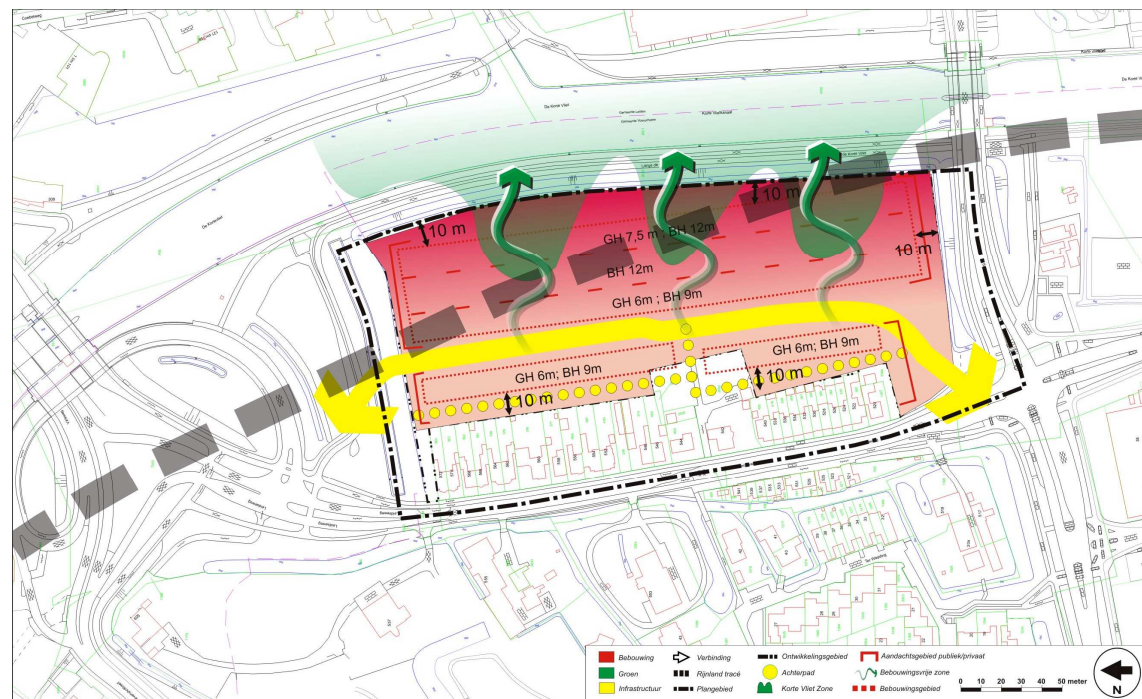


Stedenbouwkundige randvoorwaarden Intratuin

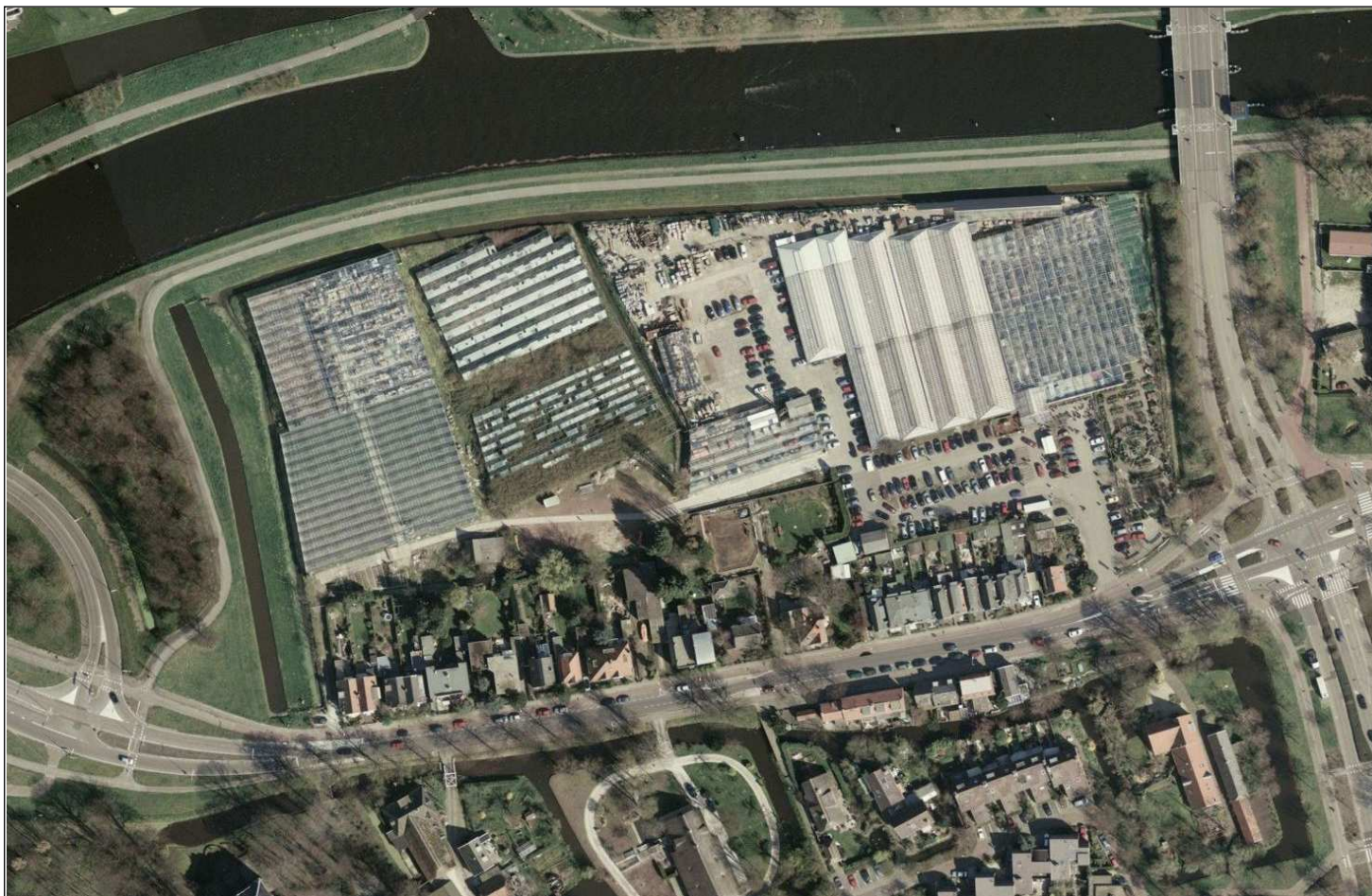
Een herontwikkelingsvisie op de locatie Intratuin in Voorschoten



Gemaakt door: Gemeente Voorschoten

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Intratuin

Een herontwikkelingsvisie op de locatie Intratuin in Voorschoten



Gemeente Voorschoten
Augustus 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Oriëntatie
3. Ruimtelijke analyse
 - 3.1 Infrastructuur
 - 3.2 Bebouwing
 - 3.3 Groen en water
 - 3.4 Conclusie
 - 3.4.1 Ruimtelijke kwaliteit
4. Beleid
 - 4.1 Rijnlandroute
 - 4.2 Streekplan
 - 4.3 Gemeente Leiden
5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - 5.1 Ruimtelijke kwaliteit
 - 5.2 Infrastructuur
 - 5.3 Bebouwing
 - 5.4 Volkshuisvesting
 - 5.5 Groen en water
 - 5.6 Conclusie

1. Inleiding

In verband met noodzakelijke ontwikkelingen in het kader van aanpassen aan de huidige eisen van deze tijd van het tuincentrum Intratuin, heeft de eigenaar van het perceel aan de Leidseweg, de heer Griffioen, het voornemen om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie.

Op de huidige locatie zijn daartoe onvoldoende mogelijkheden. Kenmerkend voor het huidige bedrijf is de kleinschaligheid welke voor een belangrijk deel is terug te voeren naar de ontstaansgeschiedenis, nl. een kleine tuinder die steeds een uitbreiding van de bestaande opstallen heeft gerealiseerd.

Nu verplaatsing voor de eigenaar onvermijdelijk is, wordt aan de gemeente gevraagd welke mogelijkheden voor het vrijkomende terrein denkbaar zijn. Daarbij is het voor het bedrijf van belang dat de nieuwe functie van het terrein tevens een bijdrage kan leveren door opbrengsten van de gronden bij verkoop.

Gedacht wordt aan bijvoorbeeld woningbouw

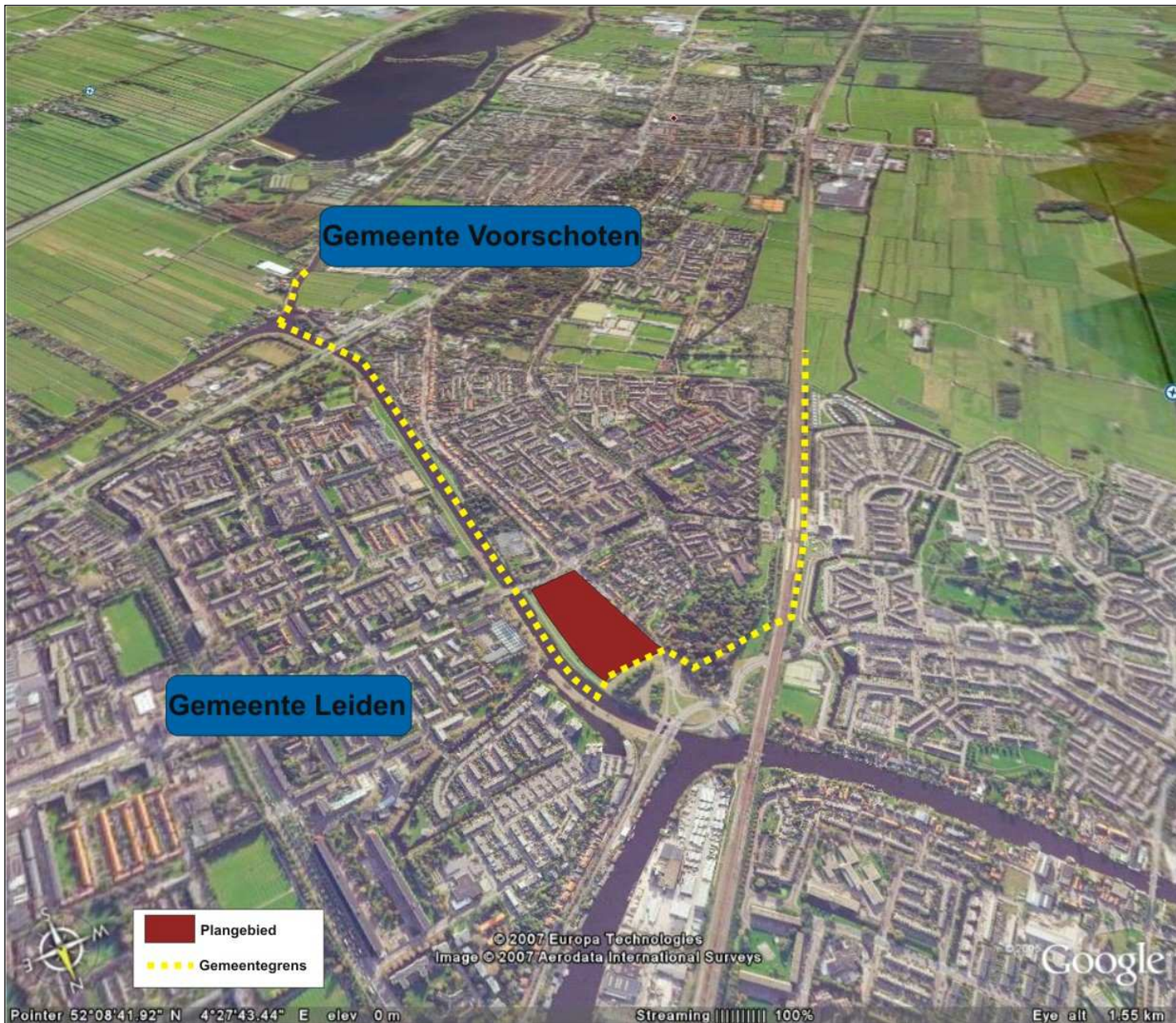
Gelet op de verkeerskundige en ruimtelijke problematiek in dit specifieke deel van de Leidseweg is het gewenst dat de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden formuleert voor nader onderzoek. Een zeer belangrijke randvoorwaarde en bepalend voor de mogelijkheden is de eventuele aanleg van de Rijnlandroute op het door de gemeente Voorschoten voorgestelde Korte Vliettracé.

De locatie is gelegen in een entreegebied van de gemeente Voorschoten en vormt een overgang vanuit een stedelijk gebied (Leiden) naar een gebied met een dorps karakter. De ruimtelijke opbouw van het gebied en de inrichting dienen dan ook aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving zoals de aanwezigheid van de Korte Vliet, de nabijheid van de vele kleinschalige monumentale bebouwing en het groene karakter en kenmerkend te zijn voor het dorpskarakter van de gemeente Voorschoten.

2. Oriëntatie

Het betreffend gebied, hier genoemd Locatie Intratuin, ligt in het noordelijk deel van de gemeente Voorschoten op de grens met de gemeente Leiden. Het plangebied ligt in de nabijheid van het landgoed Ter Wadding. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een verkeersplein. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het kanaal de Korte Vliet. Dit kanaal vormt eveneens de grens met de gemeente Leiden. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Trompweg en Leidseweg.

De Leidseweg welke direct grenst aan het plangebied vormt de meest noordelijke entree van Voorschoten en daarmee ook de meest noordelijke verbinding met de gemeente Leiden. De andere noordelijke verbinding met de gemeente Leiden loopt via de Trompweg en de Hoflandbrug maar is alleen toegankelijk voor bussen, fietsers en voetgangers.



3. Ruimtelijke Analyse

3.1 Infrastructuur

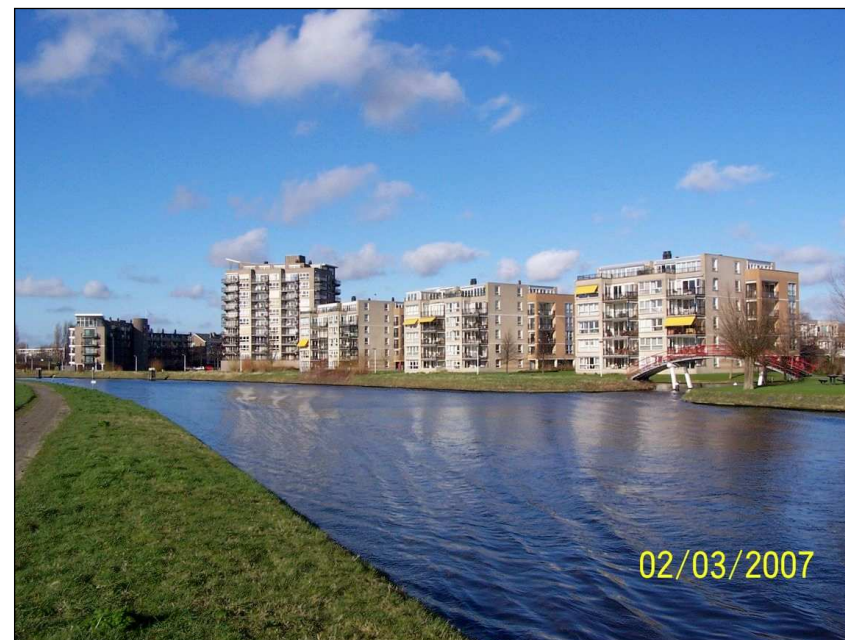
Het plangebied vormt de meest noordelijke entree van Voorschoten. De Leidseweg vormt de noordelijke verbinding met de gemeente Leiden. Deze verbinding vormt samen met de meer zuidelijk gelegen Voorschoterweg de enige mogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer om zich vanuit Leiden direct te verplaatsen naar Voorschoten. De andere noordelijke verbinding met de gemeente Leiden loopt via de Trompweg en de Hoflandbrug maar is alleen toegankelijk voor bussen, fietsers en voetgangers.

Ten zuiden van het plangebied splitst de ontsluitingsweg (Leidseweg) zich op in twee ontsluitingswegen, De Trompweg en de Leidseweg. De Leidseweg zal hier echter naar verwachting op termijn worden afgesloten voor doorgaand verkeer. Naast deze hoofdontsluiting ligt er langs de Korte Vliet een fiets- en voetgangersroute die eveneens een verbinding vormt met de gemeente Leiden. Op dit moment is er geen directe verbinding tussen het plangebied en deze Korte Vliet verbinding.

3.2 Bebouwing

De bebouwing aan de westzijde van het plangebied is kleinschalig. Rijtjeswoningen van twee lagen en een kap grenzen direct aan het gebied. Op Leidseweg 544 na zijn alle woningen binnen deze rij een gemeentelijk monument. Meer in het westen ligt bebouwing met een heel divers verkavelingspatroon. Diverse monumentale panden (boerderijen en een landhuis) worden hier afgewisseld door vrijstaande- en rijtjeswoningen.

Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Korte Vliet, bevindt zich in meerdere mate grootschalige bebouwing. Aan de noordkant zijn hier vier woontorens terug te vinden van ongeveer 6 lagen hoog. Deze woontorens worden afgewisseld door groene tussenruimtes van ongeveer 25 meter breed waardoor er een zekere mate van openheid ontstaat tussen de bebouwing. Vanwege de afwezigheid van objecten tussen deze woontorens en de Korte Vliet kijken de bewoners van deze torens direct uit op het plangebied en vice versa. Meer zuidelijk is één groot complex terug te vinden van twee en drie lagen hoog. Deze bebouwing kenmerkt zich door één lange wand zonder verspringingen. In tegenstelling tot de woontorens waar er geen sprake is van objecten tussen de



bebouwing en de Korte Vliet, is dit complex over zijn volledige breedte afgeschermd door bomen.

Ten zuiden van de plangebied, aan de overzijde van het talud t.b.v. de Hoflandbrug zijn enkele woonwagens terug te vinden. Echter vanwege het talud en de groenelementen op dit talud zijn deze woonwagens vanaf het plangebied niet zichtbaar.

3.3 Groen en water

De belangrijkste groenelementen grenzend aan het plangebied zijn vooral ten noorden en ten oosten van het plangebied terug te vinden.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bossage welke het zicht op het achterliggende verkeersplein wegneemt. Eveneens vormt deze bossage een groene verbinding tussen het noordwestelijk gelegen landgoed Ter Wadding en de Korte Vlietzone en vormt daarmee ook de begrenzing van de bebouwing van het plangebied. Duidelijk te zien is dat door deze begrenzing op deze locatie er geen bebouwing in de directe zichtlijn vanaf het rijksmonument Huis Ter Wadding staat.

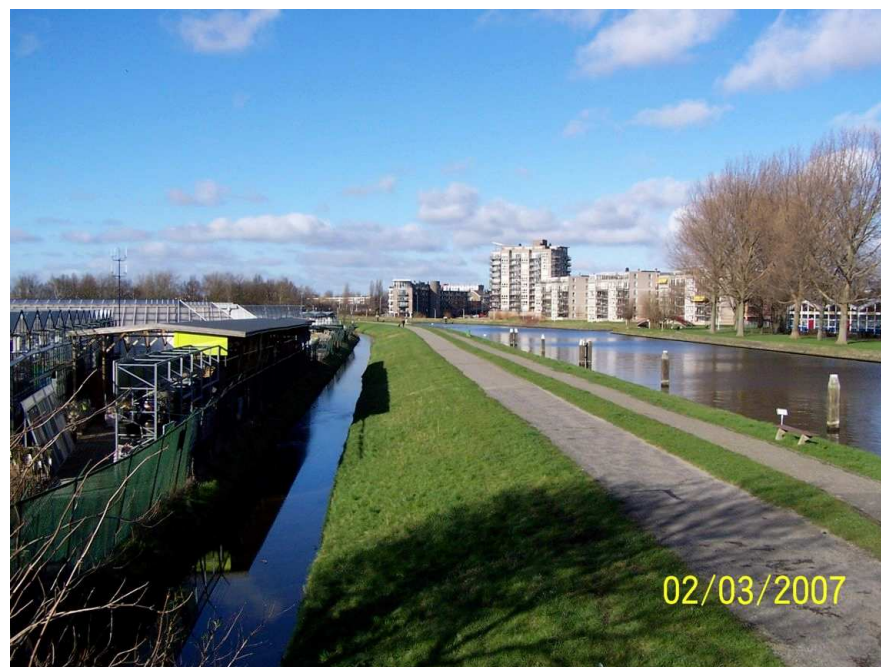
De Korte Vliet is een kanaal welke het kanaal de Vliet en de Oude Rijn verbindt. Op de oever zijn in lichte mate bomen en nauwelijks struiken terug te vinden. De oever is dan ook voornamelijk begroeid met gras en heeft hierdoor een zeer open uitstraling. Een uitstraling die overigens veel terug te vinden is bij kanalen.

Doordat de bebouwing langs de oever vooral met de achterkant naar de Korte Vliet staat en er geen ruimte is voor autoverkeer vormt de Korte Vlietzone een rustzone voor fietsers en voetgangers.

Ten westen van het plangebied, nabij de monumentale panden, is een groen karakter overheersend. Echter, dit karakter wordt van het plangebied afgeschermd door de aanwezige rij woningen ten oosten van de Leidseweg. Opvallend in het hele gebied is dat de hoofdinfrastructuur wordt begeleid door structureel groen. Nabij de Trompweg zorgt dit ervoor dat het zicht op het plangebied gedeeltelijk weggenomen wordt.

3.4 Ruimtelijke kwaliteit (conclusies)

Het plangebied heeft door zijn ligging aan de Leidseweg een goede verkeersontsluiting richting de gemeente Leiden en het centrum van Voorschoten. De fiets- en voetgangersroute langs de Korte Vliet heeft op dit moment nog geen aansluiting op het plangebied.



verbinding met het plangebied maar het is ruimtelijk wel mogelijk deze aansluiting in de toekomst te maken.

Hoewel alleen de rijtjeswoningen aan de westzijde van het plangebied direct grenzen aan het plangebied dient er bij de ontwikkeling van het plangebied ook rekening te worden gehouden met de bebouwing aan de andere zijde van de Korte Vliet. Door de openheid van de Korte Vlietzone heeft deze bebouwing namelijk een directe relatie met het plangebied. De bebouwing aan deze zijde van het plangebied is bovendien veel grootschaligere dan de rijtjeswoningen in het westen. Hoewel de Korte Vlietzone niet als hoogwaardig groen te bestempelen is vormt deze, mede door zijn autoluwheid, wel een rust- en recreatieve zone voor fietsers en voetgangers. Doordat het plangebied direct grenst aan deze zone biedt dit voldoende kansen om de kwaliteit van deze Korte Vlietzone bij de ontwikkeling van het plangebied te betrekken.

Naast de kansen die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied biedt voor de ontwikkeling van het plangebied bevinden zich er ook ruimtelijke belemmeringen in het gebied. Zo is het plangebied aan de noord-, oost- en zuidzijde begrenst door een sloot. Bovendien dient bij de planvorming ook rekening te worden gehouden met het talud welke de begrenzing van de Korte Vliet vormt (ten oosten van het plangebied) en het talud die de overgang vormt naar de Hoflandbrug (ten zuiden van het plangebied). Tenslotte biedt de direct aangrenzende rijtjeswoningen kansen voor de ontwikkeling van het plangebied, maar wordt de ontwikkeling aan deze zijde hierdoor tegelijkertijd ook enigszins beperkt.







4. Ruimtelijke Ontwikkelingen

Bij de planvorming voor de ontwikkeling van de Intratuin locatie dient rekening te worden gehouden met bestaand beleid, maar ook met in ontwikkeling zijnde beleid. Belangrijke ontwikkelingen die spelen welke van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied zijn:

- De mogelijkheid van de aanleg van de Rijnlandroute gedeeltelijk over de grond van het plangebied
- De problematiek op de Leidseweg-Noord
- Ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

4.1 Rijnlandroute

Indien besloten wordt het Korte Vliettracé te realiseren is uitgangspunt dat er geen aansluiting op het Voorschotense wegennet komt. Op dit moment is onderzoek naar diverse tracé's voor de Rijnlandroute gaande. Het Korte Vliettracé loopt dwars door het plangebied en vormt een belangrijk uitgangspunt voor invulling. De nu bekende gegevens van het tracé zijn geprojecteerd in het plangebied. Het is echter nog niet bekend of en op welke plaats het tracé uit de tunnelbak op maaiveldniveau komt en waar aansluitingen zullen worden gerealiseerd. Het ruimtebeslag in het gebied is dus nog niet aan te geven.

4.2 Gemeente Voorschoten

Het beleid van de gemeente Voorschoten is erop gericht om het doorgaande verkeer over de Leidseweg-Noord tegen te gaan. Op dit moment is een 'knip' in de Leidseweg in onderzoek. Voor de totale verkeersafwikkeling is het essentieel dat er een noordelijke ontsluiting (in-uitgang) is. Daarbij zijn diverse varianten denkbaar zoals via de Hoflandbrug door deze open te stellen voor autoverkeer, via het plangebied, via de huidige Leidseweg-Noord noord of via een combinatie hiervan. Deze verkeersproblematiek verdient nog nadere studie.

4.3 Gemeente Leiden

In het verleden is de gemeente geconfronteerd met plannen van de gemeente Leiden om bij het knooppunt Ter Wadding nieuwbouw te realiseren. In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Stevenshof heeft de gemeente

Voorschoten daartegen bezwaar gemaakt. Met het oog op het plangebied en de directe omgeving is het van belang dat een grote mate van openheid wordt behouden die past bij de monumentale waarden van het gebied zoals Ter Wadding en de overige monumenten.

4.4 Provincie Zuid Holland

In het Streekplan-West is de locatie opgenomen binnen de rode contour. Dit betekent dat het plangebied behoort tot het stedelijk gebied en dat daarin voorkomende functies ook in het plangebied denkbaar zijn.

5. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

5.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ligging van het plangebied aan de Korte Vliet biedt mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het plangebied te realiseren. De rust- en recreatiezone de Korte Vliet inclusief het kanaal zelf, de ontsluitingsmogelijkheden, de nabijheid van vele monumentale panden en de aanwezigheid van structureel groen bieden vele kansen voor de ontwikkeling van het gebied.

De eventuele toekomstige ontwikkelingen in en rond het plangebied dienen echter wel zorgvuldig meegenomen te worden in de planvorming. De mogelijkheid van de aanleg van het Korte Vliettracé door het gebied, de gemeentelijke politieke discussie over de verkeersontsluiting nabij het plangebied hebben allen hun invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

5.2. Infrastructuur

De politieke discussie omtrent de mogelijke afsluiting van de Leidseweg voor het doorgaand verkeer is nog niet afgerond. Voor de verkeerssituatie in en in de directe omgeving van het plangebied zijn enkele varianten denkbaar.

Bij elk van de varianten is het uitgangspunt dat het profiel van de ontsluitingsweg voldoende is om eventueel in de toekomst een functie te vervullen ter ontlasting van de Leidseweg-Noord. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van het profiel van de hoofdontsluiting voor het gebied. Het profiel van de weg moet derhalve minimaal 25 meter breed zijn.

Nu op termijn Intratuin zal verdwijnen is er een mogelijkheid de verkeerssituatie ter plaatse integraal aan te pakken. In het stedenbouwkundig model zijn dan ook drie varianten aangegeven:

1. een ontsluiting van het nieuwe woongebied die op twee punten aansluit op de bestaande Leidseweg-Noord nl. nabij de huidige ingang van Intratuin en een ontsluiting aan het eind van de bouwstrook aan de Leidseweg ter hoogte van Ter Wadding.
Met deze variant wordt alleen een ontsluiting voor het nieuwe woongebied gecreëerd en wordt geen ontlasting van de Leidseweg-Noord gerealiseerd en behoudt deze de huidige functie.

2. Bij een afsluiting van de Leidseweg-Noord ontstaat een mogelijkheid om het hele gebied verkeersluw te maken en om vervolgens éénrichting in te stellen met een lus door het nieuwe woongebied en over de Leidseweg-Noord. Voorwaarde voor deze variant is vanzelfsprekend dat een andere ontsluiting voor Voorschoten aanwezig is, bijvoorbeeld door het openstellen van de Hoflandbrug.
3. Het doorgaande verkeer over een nieuw te realiseren ontsluitingsweg door het woongebied vanaf de Tromweg aansluitend aan het knooppunt Grote Vink.
Met deze variant is het mogelijk de Leidseweg-Noord geheel verkeersluw te maken en bijvoorbeeld geheel opnieuw in te richten. Gelet op alle historische bebouwing (met monumenten) is het wellicht denkbaar dat het gehele gebied een status van beschermd dorpsgezicht krijgt.
Een aansluiting nabij de Grote Vink is echter geheel afhankelijk van de tracékeuze van de RijnlandRoute.

5.3. Bebouwing

In eerste instantie is de vraag aan de orde welke functie het plangebied kan krijgen na bedrijfsbeëindiging door Intratuin. Om een goede inpassing in de omgeving te realiseren dient rekening te worden gehouden met de aanwezige woningen aan de Leidseweg, het fietspad aan de Vliet en de groenstructuur en het karakter van het gebied rond de Vliet. Het realiseren van een bedrijf op deze locatie is dan ongewenst en past niet in de omgeving. Met woningbouw is het mogelijk om een in de omgeving passende invulling te realiseren. De aanwezigheid van de direct aan het ontwikkelingsgebied grenzende monumentale panden vereisen een gepaste functionele aansluiting van de nieuw te ontwikkelen bebouwing. De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt bovendien de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu. Het bouwen van kantoren en/of een bedrijfsterrein zou afbreuk doen aan de monumentale bebouwing en de ruimtelijke kansen die het gebied biedt voor de ontwikkeling van woningen.

De typologie en bouw massa van de nieuw te ontwikkelen woningen moet aansluiten bij de monumentale panden aan de Leidseweg. Een maximum goothoogte van zes meter en een maximum nokhoogte van negen meter moet waarborgen dat in ieder geval de bouw massa aansluit bij de monumentale panden. De aansluiting qua typologie (exclusief bouw massa) zal vooral door de architect

uitgewerkt dienen te worden. Naast de grenzen die worden gesteld aan de nieuw te ontwikkelen woningen moet een achterpad er bovendien voor zorgen dat er voldoende ruimte is tussen de nieuw te ontwikkelen woningen en de reeds aanwezige bebouwing. De nieuw te ontwikkelen woningen zullen tenminste tien meter van de achtererfgrens van de bestaande woningen dienen te worden gerealiseerd.

De overgang naar de Korte Vliet zal een dorps karakter dienen te krijgen en geen aansluiting op de hoogbouw aan de andere zijde in de gemeente Leiden. Er wordt uitgegaan van eengeziinswoningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7.50 en 12 m. Om voldoende afstand tussen de bebouwing en de aan de Korte Vliet evenwijdig liggende sloot te realiseren, wordt een minimum afstand van tien meter gehanteerd. Deze afstand geldt eveneens tussen de bebouwing en de voet van de talud van de Hoflandbrug.

Voor een gevarieerde opbouw van het gebied is een grotere bouwhoogte centraal in het gebied acceptabel. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 12 m. Uitgangspunt hierbij is dat de bouwhoogtes aan beide zijden van de hoofdontsluiting van dezelfde hoogte zijn, zijnde een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van negen meter.

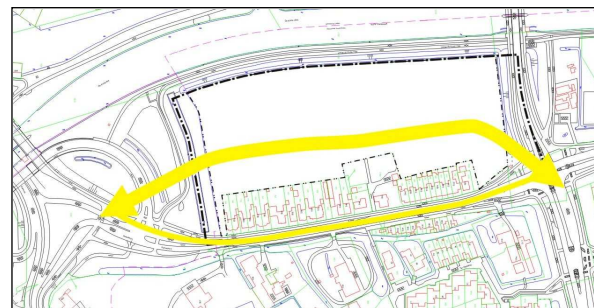
Op de plankaart zijn aandachtsgebieden aangegeven waar private ruimtes overgaan naar publieke ruimtes. Op deze locaties bestaat het risico dat er abrupte overgangen komen van private naar publieke ruimtes. Dit is ruimtelijk niet gewenst. De mogelijkheid bestaat om dit risico te ondervangen door bijvoorbeeld de toepassing van kopgevels.

5.4 Volkshuisvesting.

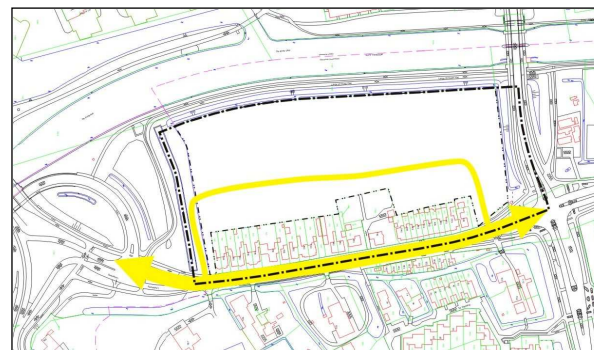
In het kader van regionale afspraken en het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Voorschoten is het noodzakelijk dat tenminste 30% van te realiseren woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd en bij een woningcorporatie worden ondergebracht. Voor de sociale huurwoningen geldt hierbij een maximale huurprijs tot de aftoppingsgrens. In verband met de demografische ontwikkelingen dienen de woningen in elk geval te voldoen aan woonkeur. Daarnaast dient bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden met onder andere politiekeurmerk en duurzaam bouwen.

5.5. Groen en water

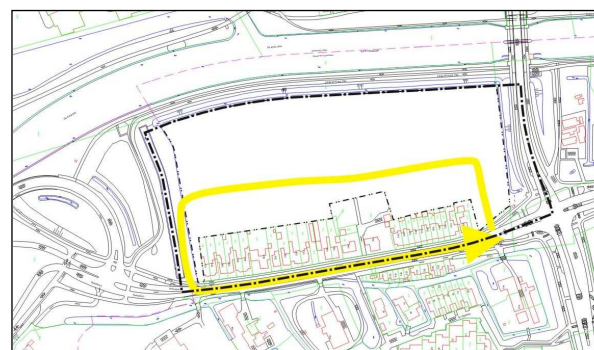
De aanwezigheid van de Korte Vlietzone biedt de grootste kans voor een hoogwaardige ontwikkeling van de locatie Intratuin. Het is ruimtelijk gewenst om



Ontsluitingsvariant 1



Ontsluitingsvariant 2



Ontsluitingsvariant 3

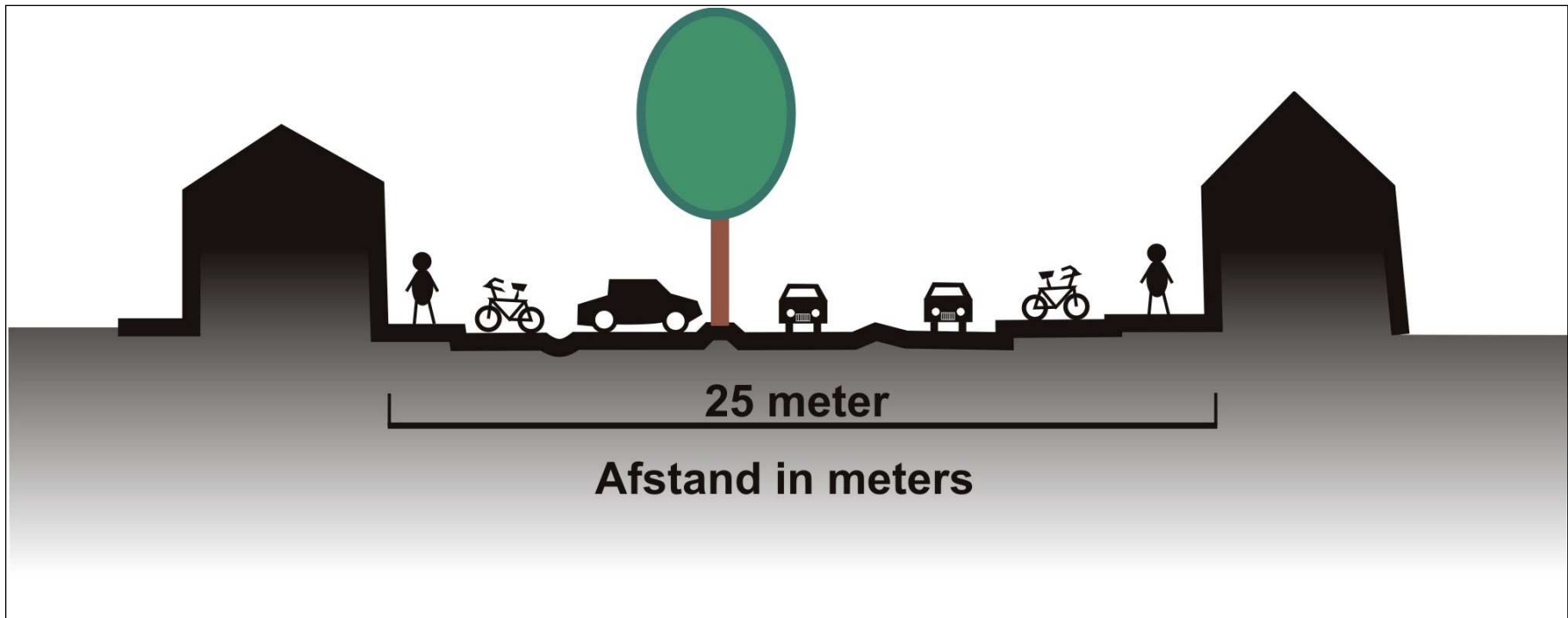
de open uitstraling van deze Korte Vlietzone te verbinden met het plangebied. Uitgangspunt hierbij is om minimaal drie bebouwingsvrije zones in het plangebied te maken welke een zichtlijn zullen vormen tussen de hoofdinfrastructuur en de Korte Vlietzone. Zodoende kan de kwaliteit van de Korte Vlietzone als het ware het plangebied ingetrokken worden. Het gebruik van waterpartijen, groenzones zonder hoge beplanting of infrastructuur kunnen hier bijvoorbeeld voor gebruikt worden.

5.6. Conclusies

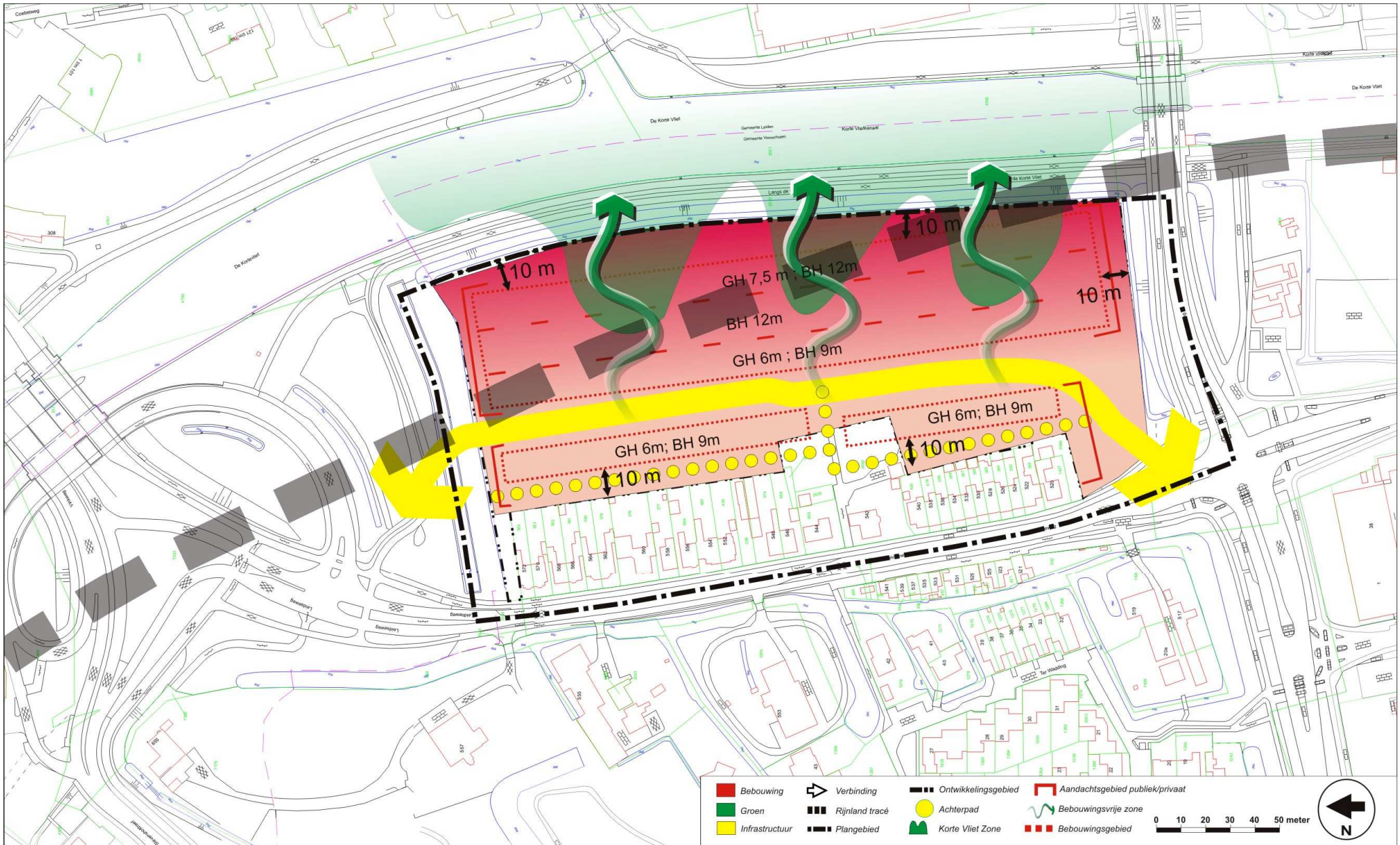
Hier volgt een overzichtelijke opsomming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Het nu bekende Korte Vliettracé dient vrij te blijven van bebouwing. Planvorming dient altijd rekening te houden met het definitieve tracé.
- De locatie Intratuin zal volledig benut worden voor woningbouw.
- De hoofdontsluiting dient een profiel te hebben van minimaal 25 meter
- Aansluiting typologie en bouwmassa op direct aangrenzende monumentale rijwoningen aan de Leidseweg. Goothoogte 6 meter, nokhoogte 9 meter.
- Achterpad scheidt oud en nieuwbouw
- Bebouwing dient minimaal 10 meter vanaf de achterste perceelsgrens te liggen
- Bouwhoogtes aan beide zijden van de hoofdontsluiting dienen van dezelfde hoogte te zijn. Goothoogte 6 meter, nokhoogte 9 meter.
- De maximum bouwhoogte centraal in het gebied is 12 meter.
- De bebouwing langs de Korte Vliet dient te bestaan uit eengezinshuizen met een goot en bouwhoogte van respectievelijk 7.50 en 12 m
- Soepele overgang private ruimtes naar publieke ruimtes creëren
- Bebouwing aan west- en zuidzijde dient minimaal 10 meter van de naastliggende sloot te liggen
- Groen (eventueel gecombineerd met water) van de Korte Vlietzone in het gebied trekken
- Minimaal drie bebouwingvrije zones tussen de hoofdontsluiting en de Korte Vlietzone creëren
- Tenminste 30% van de woningen dient in de sociale sector te worden gerealiseerd;
- De ruimtelijke opbouw van het gebied en de inrichting dienen dan ook aan te sluiten op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving zoals de aanwezigheid

van de Korte Vliet, de nabijheid van de vele kleinschalige monumentale bebouwing en het groene karakter en kenmerkend te zijn voor het dorpskarakter van de gemeente Voorschoten.



Indicatieve inrichting hoofdontsluiting



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Augustus 2007