

CONCEPT

Randvoorwaardennotitie Uitermeerlocatie, Lisse

Rho, 25 juli 2013

De woningcorporatie De Stek heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van 29 sociale appartementen en 11 eengezinswoningen op deze locatie. Deze woningbouwopgave wordt ingevuld ter vervanging van het huidige schoolgebouw. Met het oog op het vervolgtraject en de mogelijk te doorlopen procedures handig is om eerst een stedenbouwkundig advies over het bouwplan te hebben in de vorm van randvoorwaarden.

Analyse

De belangrijkste karakteristieken zijn:

- Grotere schaal van de Ringdijk:
 - o is een doorgaande dijkzone langs de Ringsloot en vormt een groen en scheidend element tussen het hoger gelegen bedrijventerrein Dever en het lager gelegen woongebied van Poelpolder
 - o heeft een doorlopend recreatief wandelpad
- Het ontwikkelingsgebied van de Uitermeerlocatie is:
 - o onderdeel van Poelpolder / ligt in de Vogelbuurt
 - o ontsloten vanaf en gelegen achter de woonbuurt aan de Fazantstraat
 - o omringd door groene (en blauwe) gebiedselementen
- Het woongebied rond de Fazantstraat :
 - o is besloten woongebied door de verdiepte ligging (2,5m ten opzichte van de dijk)
 - o heeft een introvert karakter, want grotendeels naar binnen georiënteerd
 - o heeft een lusvormige ontsluitingsstructuur
 - o de achterzijdes van woningen grenzen aan de Uitermeerlocatie
- Het woongebied rond de Patrijsstraat:
 - o heeft een open zicht op de locatie
 - o is door middel van een langzaam-verkeerbrug verbonden

Omgevingsaspecten

Ringdijk:

Doorgaande dijkzone langs de Ringsloot vormt een groen en scheidend element tussen het hoger gelegen bedrijventerrein Dever en het lager gelegen woongebied van Poelpolder

ontwikkelingsgebied:

- onderdeel van Poelpolder ligt in Vogelbuurt
- ontsloten vanaf Fazantstraat
- omringd door groene gebiedselementen

kwelsloot onderlangs Ringdijk

woongebied Fazantstraat:

- besloten woongebied
- introvert karakter
- naar binnen georiënteerd
- lusvormige ontsluitingsstructuur

1e Poellaan, verbindingsweg met centrumring Lisse

Bedrijventerrein Dever

woongebied Patrijsstraat:

- regulier woongebied met grondgebonden woningen
- rechte vierkante bouwblokken met rijwoningen
- lineaire ontsluitingsstructuur

Hoogbouwzone:

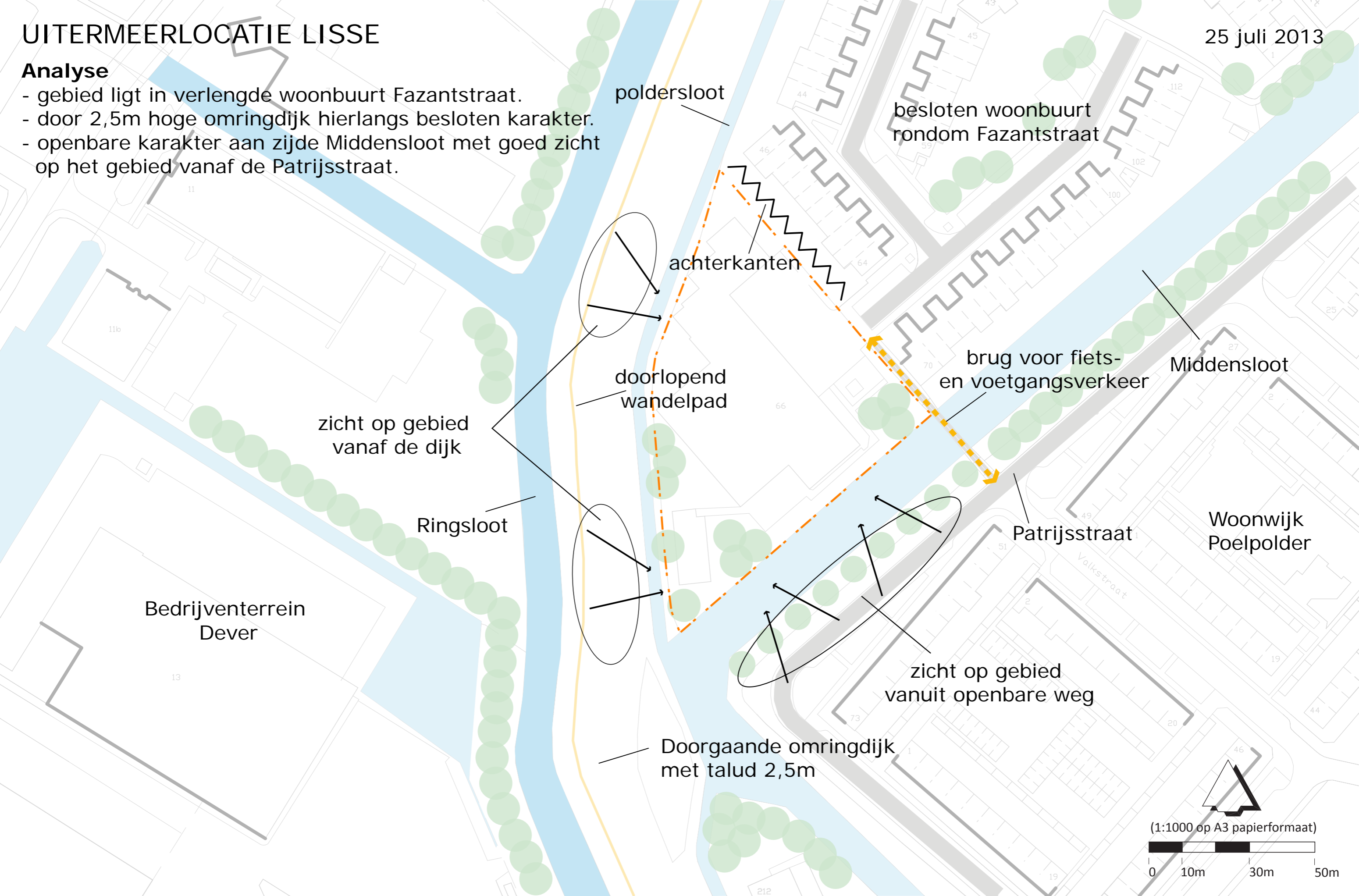
- Flat aan Ringdijk vormt onderdeel van grootschalige bebouwing langs Ooievaarstraat / Ruishornlaan

UITERMEERLOCATIE LISSE

25 juli 2013

Analyse

- gebied ligt in verlengde woonbuurt Fazantstraat.
- door 2,5m hoge omringdijk hierlangs besloten karakter.
- openbare karakter aan zijde Middensloot met goed zicht op het gebied vanaf de Patrijsstraat.



poldersloot

besloten woonbuurt
rondom Fazantstraat

achterkanten

doorlopend
wandelpad

brug voor fiets-
en voetgangersverkeer

Middensloot

zicht op gebied
vanaf de dijk

Ringsloot

Bedrijventerrein
Dever

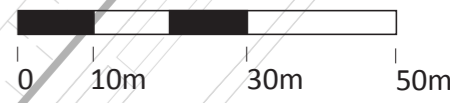
Patrijsstraat

Woonwijk
Poelpolder

zicht op gebied
vanuit openbare weg

Doorgaande omringdijk
met talud 2,5m

(1:1000 op A3 papierformaat)



Randvoorwaarden

Vanuit de analyse is het belangrijk de volgende randvoorwaarden voor herontwikkeling mee te nemen:

Ringdijk

Langs de doorgaande groene ruimte van de Ringdijk waarover een voetpad loopt, is het gewenst om de locatie op een kwalitatieve manier af te ronden door middel van een overgang van groen en water. Hier ligt een belangrijke kwaliteit in de beleving vanuit het plangebied.

Rooilijn

De ruimte die in het profiel van de Fazantstraat zit tussen de rooilijnen van de hoofdbouwmassa doorzetten op de locatie. Bij voorkeur de rooilijnen van de bebouwing parallel houden.

Bouwhoogte

Het betreft een relatief klein te ontwikkelen gebied direct grenzend aan eengezinswoningen. Voor een logische opbouw in hoogte wordt een sprong in goothoogte van 6m (gemiddeld voor eengezinswoningen) naar 9m stedenbouwkundig verantwoord geacht. Bij een minimale afstand van 1,5x de bouwhoogte tussen het appartementengebouw en omliggende tuinen / woningen is een bouwhoogte van maximaal 12m toegestaan. Dat betekent in dit geval minimaal te hanteren afstand van 18m.

De oever langs de Patrijsstraat zou een fraai eindbeeld moeten opleveren. Voor een privéoever betekent dit dat de oeverinrichting moet worden meegenomen bij het ontwerp van de woning.

Voor het te realiseren gewenste programma zal er structureel ruimte voor parkeren moeten worden ingeruimd, zodat er geen parkeeroverlast in de directe omgeving ontstaat. Dit parkeren zou zoveel mogelijk groen moeten worden ingepast.

Het is gewenst de achterkantsituaties direct grenzend aan de locatie in te passen door een kwaliteitslag of bijvoorbeeld een haag in de openbare ruimte.

Stedenbouwkundig (ruimtelijk) is het wenselijk een autoverbinding naar de Patrijsstraat te maken. Het gebied ligt vrij achteraf, dus het is voor de beleving goed om te zorgen voor een optimale ontsluiting. Voor de aansluiting op het woongebied aan de overzijde is het ruimtelijk logisch een aansluiting te maken globaal in het verlengde van de Valkstraat.

Randvoorwaarden

Groen en water van en langs de Ringdijk als overgang naar woongebied

ruime doorzet profiel
Fazantstraat

inpassen en afronden
achterkantsituaties

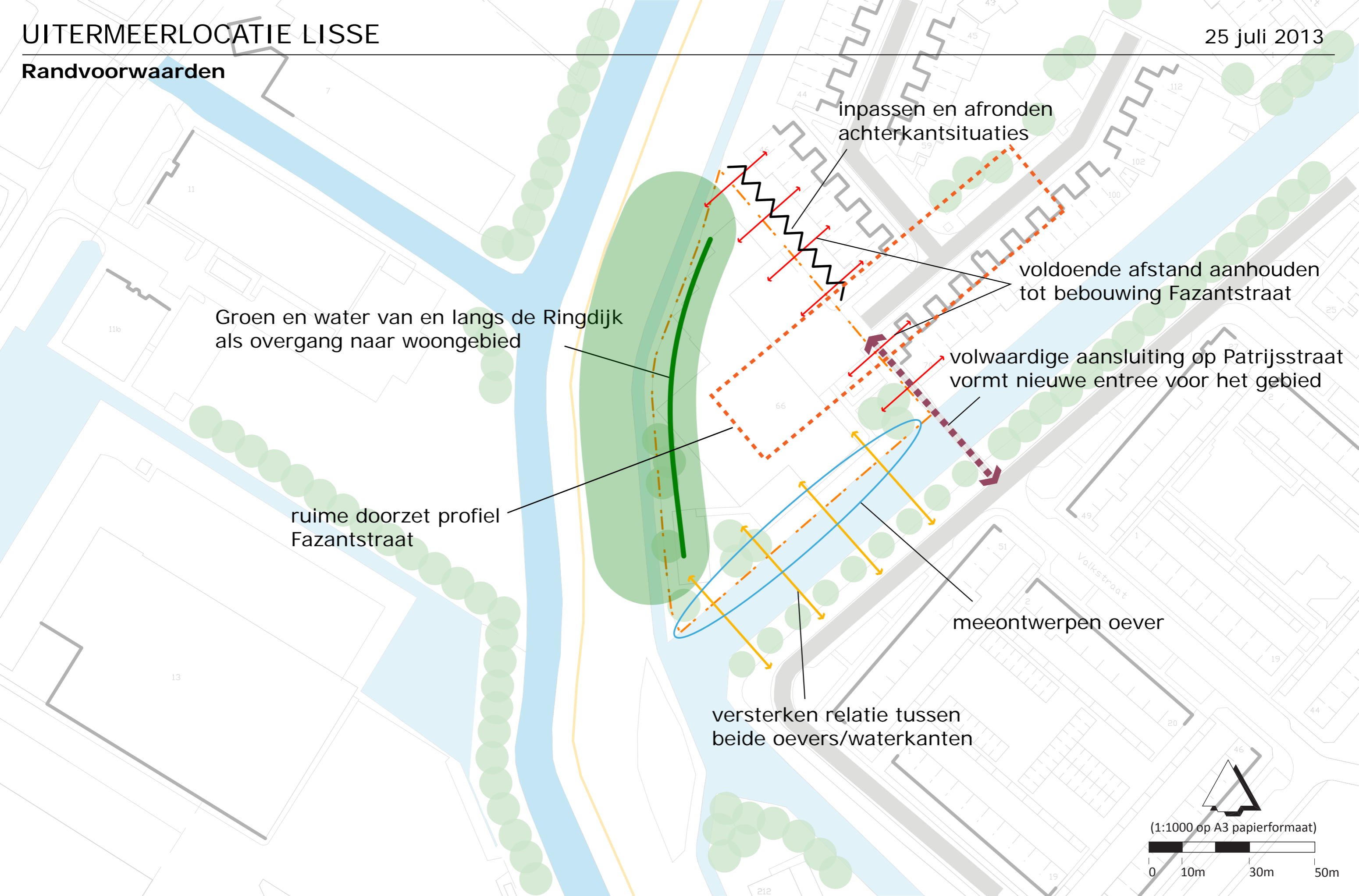
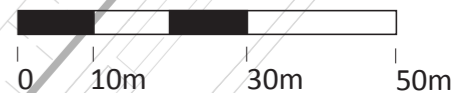
voldoende afstand aanhouden
tot bebouwing Fazantstraat

volwaardige aansluiting op Patrijsstraat
vormt nieuwe entree voor het gebied

meeontwerpen oever

versterken relatie tussen
beide oevers/waterkanten

(1:1000 op A3 papierformaat)



Principeverzoek

Het ingediende principeverzoek heeft een heldere opbouw met eengezinswoningen langs de oever in het verlengde van de Fazantstraat. In de driehoek die dan overblijft ligt een appartementengebouw met een dubbele oriëntatie.

Weergave principeverzoek

- inrichting wordt opgehangen aan de doorgaande ruimten in verlengde van de Valkstraat en de Fazantstraat.
- de opzet sluit aan op de bestaande structuur van de aangrenzende buurt rondom de Fazantstraat en vormt hier de logische afronding van.
- bebouwing is naar binnengekeerd en gericht op de verbindingsstraat in verlengde Fazantstraat.
- het gebied vormt een besloten woonbuurt met een interne oriëntatie.

blok met appartementen

- ligging aan een binnenplein
- oriëntatie op centrale as aan binnenzijde
- aandacht voor inpassing achterkanten woningen Fazantstraat

representatieve bebouwingswanden

'nette' openbare ruimtes aan de waterkant

binnenstraat m.n. parkeren

verbinding met wandelpad

binnenruimte parkeren

entree

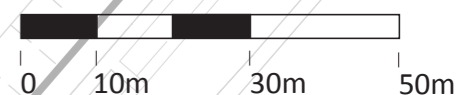
openbare ruimte aan de waterkant

open ruimte in verlengde Valkstraat

entree

- ### blok met grondgebonden woningen
- achterkant aan Middensloot
 - aandacht voor inpassing achterkanten

(1:1000 op A3 papierformaat)



Conclusie

Het principeverzoek heeft een logische indeling door de transparantie (doortrekken Fazantstraat en Valkstraat) en het markeren van de hoek aan de ringdijk door middel van een appartementengebouw.

Wellicht van minder belang voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur, maar wel voor de belevingswaarde zijn de volgende aandachtspunten voor de uitwerking geformuleerd:

- Bij voorkeur de rooilijnen van de bebouwing parallel (eengezinswoningen en appartementengebouw) houden. Ook voor het wegenverloop wordt een rustige belijning voorgestaan (zelfde richtingen, zo min mogelijk verspringingen).
- Voor eventuele tuinen aan het water zichtbaar vanaf de Patrijsstraat of de Ringdijk de oevers en erfafscheidingen meeontwerpen met de woning. Zo kan een wat uniformer, beter beeld ontstaan.
- Bekijken in hoeverre de kwaliteit van de erfafscheidingen bij de achtertuinen (van de woningen aan de Fazantstraat) kan worden verbeterd of aan het zicht kunnen worden onttrokken.
- Aan de binnenzijde is de locatie in het principeverzoek vooral functioneel ingericht. Daarnaast is er een lange rij eengezinswoningen direct tegenover het appartementengebouw gesitueerd. Deze aspecten zorgen voor een versteend karakter. Door toevoeging van groen in de openbare ruimte en architectonische middelen in de bebouwing kan een kwalitatief beter beeld ontstaan.

Met inachtneming van de aandachtspunten zou er met dit principeverzoek vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ruimtelijk kwalitatieve opzet ontstaan.