



# Ruimtelijk kader Kulturhus Stompwijk

Stompwijk, Dr. van Noortstraat

### **Ruimtelijk kader Kulturhus**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg op 26 maart 2013, registratienummer 821566,  
gezien het voorstel van het college op 5 februari 2013, registratienummer 812711.

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Leeswijzer .....	5
2. Plangebied.....	6
3. Beleidskaders .....	9
3.1 Rijk .....	9
3.2 Provincie.....	9
3.3 Hoogheemraadschap van Rijnland.....	9
3.4 Zuidvleugel.....	9
3.5 Pact van Duivenvoorde .....	9
3.6 Gemeente Leidschendam-Voorburg.....	9
3.7 Overige beleidskaders .....	13
4. Analyse .....	15
4.1 Cultuurhistorie .....	15
4.2 Ruimtelijke analyse .....	16
4.3 Groen .....	17
4.4 Verkeerskundige analyse.....	17
4.6 Milieutechnische analyse .....	19
5. Ruimtelijk kader .....	22
5.1 Ruimtelijke kaderstelling .....	22
5.2 Beeldkwaliteit .....	22
5.3 Functionele kaderstelling .....	22



## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

In Stompwijk is een impuls nodig voor het behoud van de basisvoorzieningen. Als zelfstandige functies, dreigen voorzieningen in Stompwijk te verdwijnen. Voorzieningen die nodig zijn om de leefbaarheid en vitaliteit van deze kern te waarborgen. Investeren in een slimme combinatie van maatschappelijke voorzieningen, informatie en dienstverlening onder één dak is de oplossing voor dit vraagstuk. Het Kulturhus voorziet in een centrum voor de dorpsgemeenschap met voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang en cultuur en welzijn. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2012 besloten dat dit centrum komt op de locatie waar nu de basisschool staat.

#### Achtergrond ontwerpideeën

Voor het Kulturhus is er in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek gedaan. Hierbij is een aantal varianten naar voren gebracht waaronder een variant met behoud van het huidige schooldeel achter op het perceel gelegen.

Vershillende partijen hebben naar aanleiding hiervan alternatieve haalbaarheidsonderzoeken aangedragen. In dit ruimtelijk kader worden kaders aangeboden waarbinnen de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken in hoofdlijnen mogelijk gemaakt worden.

### **1.2 Doel**

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de ontwikkeling van een Kulturhus op de locatie van de huidige basisschool aan de Dr. Van Noortstraat. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan waar de omgevingsvergunning aan zal worden getoetst.

Naast dit ruimtelijk kader heeft de gemeente een programma van eisen opgesteld die verdere eisen stelt aan het ontwerp van het nieuwe Kulturhus.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de locatie met zijn omgeving beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aangehaald worden. Hierin

wordt onder andere 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 worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden uiteengezet. Voor wat betreft de ruimtelijke randvoorwaarden volgt eerst een breder kader voor de algemene ruimtelijke ontwikkeling. Daarna volgt de opsomming van de ruimtelijke randvoorwaarden en voorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit. Daarnaast worden er functionele randvoorwaarden gesteld voortkomend het hoofdstuk analyse.





Figuur 1. Locatie projectgebied binnen Stompwijk

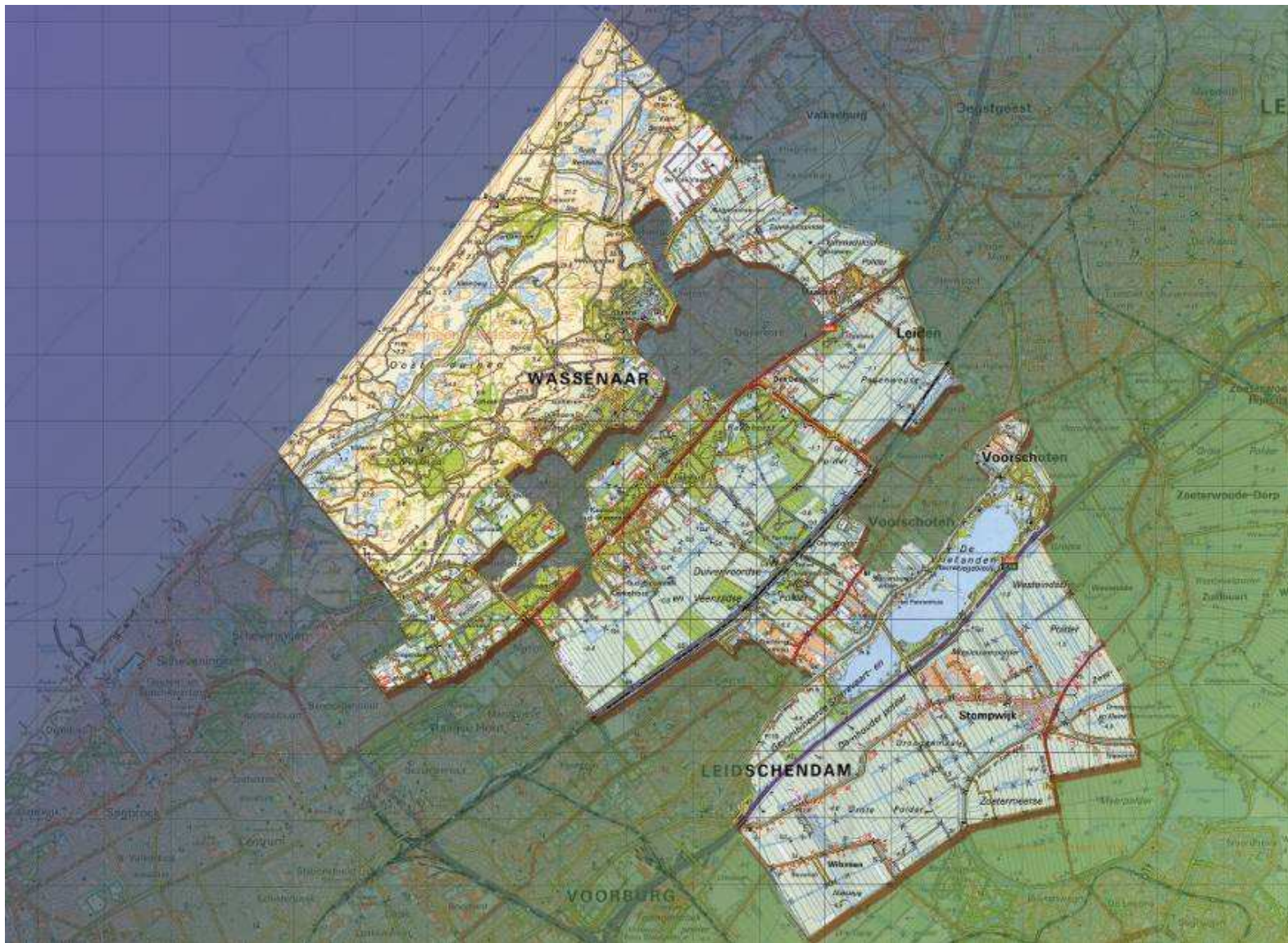


Projectgebied met bestaande situatie

## 2. Plangebied

Het projectgebied bestaat uit de huidige schoollocatie aan de Dr. Van Noortstraat te Stompwijk. Deze locatie wordt aan de voorzijde begrensd door de Dr. Van Noortstraat en de Stompwijkse Vaart. Aan de achterzijde wordt het gebied begrensd door het Hazepad met daarachter de nieuwbouwwitbreiding van Stompwijk. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de rijksmonumentale Pastorietuin met aangrenzende St. Laurentius kerk. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de lintbebouwing van de Dr. Van Noortstraat. Deze locatie is gelegen aan de westzijde van de kern van Stompwijk. ( zie figuur 1). Het perceel is ongeveer 4000m<sup>2</sup> groot.





Figuur 2 Werkgebied "Duin Horst en Weide" van het Pact van Duivenvoorde



### 3. Beleidskaders

Direct van belang op het plangebied zijn de beleidskaders van de gemeente. Deze gemeentelijke beleidskaders zijn gestoeld op nota van hogere overheden (stadsgewest Haaglanden, waterschap Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, het Rijk en Europa). Alhoewel deze hogere overheden geen directe link leggen met het projectgebied geven ze wel een richting aan waarbinnen de ontwikkeling van een Kulturhus geplaatst kan worden.

#### 3.1 Rijk

Op rijksniveau is de nota Belvédère van belang. Hierin wordt de cultuurhistorische identiteit van het gebied van de voormalige Rijksbufferzone als vertrekpunt genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor Stompwijk betekent dit onder andere het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit van het lint Dr. van Noortstraat met zijn karakteristieke vaart en aangrenzende bebouwing en het handhaven van het zicht op de kerktoren als veruit hoogste punt in dit lint.

#### 3.2 Provincie

In de nota beleidsvisie groen van de provincie Zuid-Holland (2012) wordt richting gegeven aan de provinciale belangen binnen het buitengebied. Hierin worden drie ambities genoemd; Groenbeleving, Biodiversiteit en Agrarisch ondernemerschap. De nadruk ligt sterk op het aantrekkelijker maken van het buitengebied voor de stedeling. Een sterke vitale woonkern als middelpunt van de agrarische omgeving is daar een onderdeel van. In 2013 zal de provincie het gebiedsprofiel Land van Wijk en Wouden publiceren. Hierin worden de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschreven. Deze vormen de basis voor het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 3.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Omdat het plangebied gelegen is in een beschermingszone van een waterkering van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn de regels (de keur) en beleid (waterbeheerplan) van belang.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en

kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (geboden verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan zijn drie hoofddoelen opgesteld: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

#### 3.4 Zuidvleugel

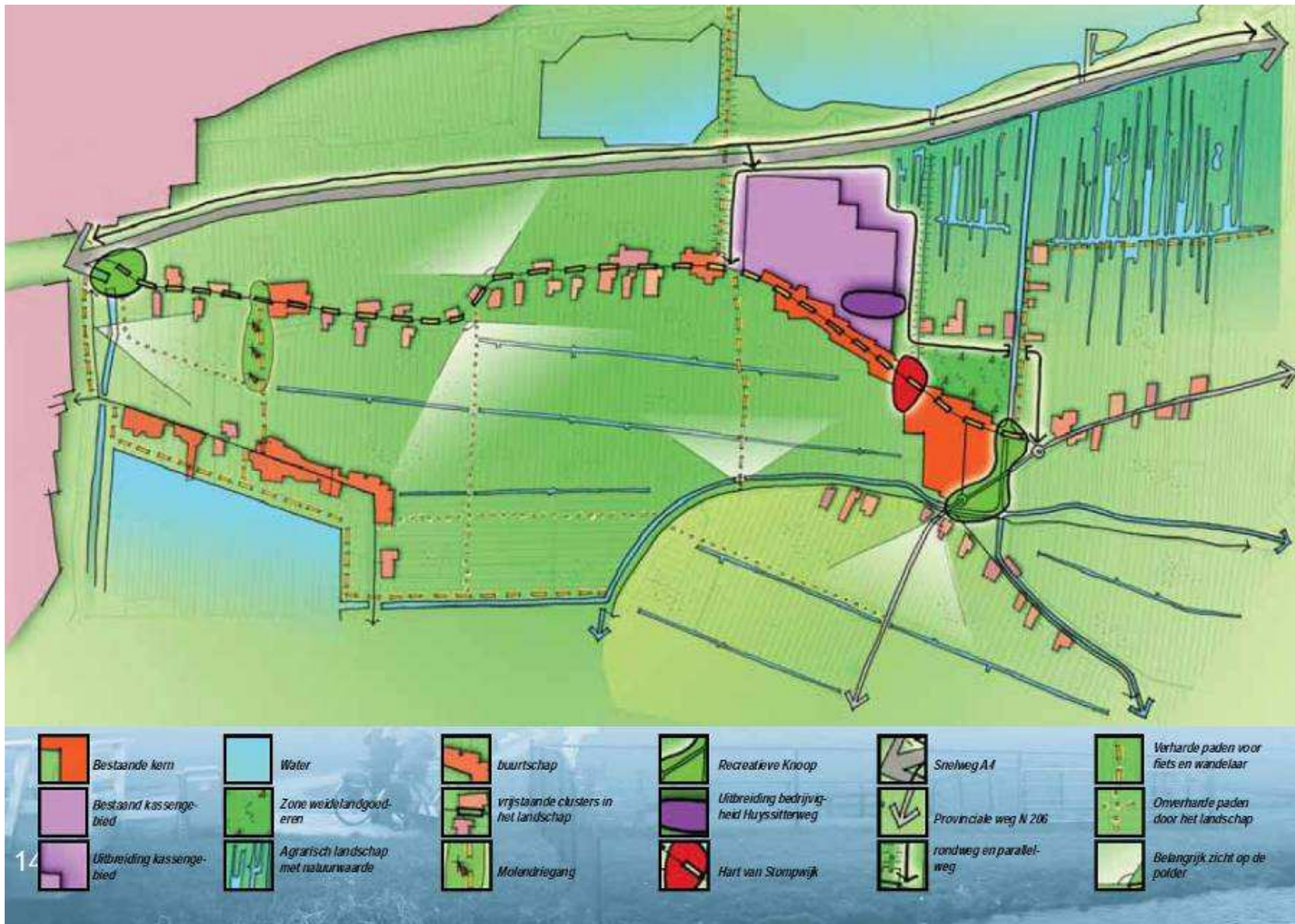
Op het niveau van de zuidvleugel wordt er gesproken over het metropolitane landschap Duin Horst & Weide. Ook hier wordt de nadruk gelegd op de recreatieve opgave voor het buitengebied. Daarnaast wordt de focus gelegd op een vitaal platteland. Een sterke vitale woonkern als middelpunt van de agrarische omgeving is daar een onderdeel van.

#### 3.5 Pact van Duivenvoorde

Het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, het pact van Duivenvoorde, heeft voor haar gezamenlijke buitengebied (figuur 2) een landschapsontwikkelingsplan laten opstellen. Hierin wordt gesteld dat investeringen in het buitengebied ervoor zorgen dat het gebied economisch gezond blijft. Behoud van het kenmerkende landschap is hierbij het uitgangspunt.

#### 3.6 Gemeente Leidschendam-Voorburg

Tot slot zijn diverse gemeentelijke plannen van belang voor de ontwikkeling van het Kulturhus. Deze vormen mede een belangrijke basis voor dit kader. Het gaat hierbij vooral om de, Structuurvisie ruimte voor wensen herijking 2012 en de Integrale Gebiedsvisie voor Stompwijk.



Figuur 3. Visiekaart integrale gebiedsvisie Stompwijk

### **Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2020 herijking 2012**

Binnen Stompwijk willen we verdichten en bouwen voor eigen aanwas. Het uitgangspunt is hier kleinschalig, dorps wonen met benutting van de landelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het polderlint. Andere aspecten waar we ons op richten zijn behoud van voorzieningen en bereikbaarheid, en benutting en uitbreiding van de mogelijkheden voor varen, zoals door middel van de realisatie van aanlegplaatsen.

Daarnaast dienen verbeteringen bij te dragen aan de dorps woonkwaliteiten binnen de kern Stompwijk.

### **Groenstructuurplan gemeente Leidschendam-Voorburg ( 2012)**

In het groenstructuurplan zijn verbeteringen en ambities bepaald voor de ontwikkeling met name op het gebied van groen en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie. Voor de projectlocatie zijn hierbij de volgende ambities uitgesproken:

- de randen van Stompwijk toegankelijker maken voor langzaam verkeer, zodat meer ommetjes mogelijk worden.
- zichtlijnen vanuit het dorp naar het buitengebied versterken.
- versterken ruimtelijke kwaliteit van knooppunten in het lint, bij de entree de kerk ( inclusief projectlocatie ).

### **Integrale Gebiedsvisie Stompwijk ( 2007)**

Volgens de integrale gebiedsvisie Stompwijk dient het karakteristieke open en groene cultuurlandschap rondom Stompwijk te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt. Daarbij is een vitaal en aantrekkelijk dorp het uitgangspunt.

Het Kulturhus draagt bij aan bovengenoemde ontwikkeling.

De gebiedsvisie merkt hierover het volgende op.

- Voor de leefbaarheid in het dorp Stompwijk is het handhaven van een minimaal voorzieningenniveau een vereiste;
- Het Kulturhus is samen met de kerk het toekomstige functionele en symbolische hart van de kern ( figuur 3 )

Verder heeft een aantal ontwikkelingen een raakvlak met de ontwikkeling van het Kulturhus. De herinrichting van de Dr.van Noortstraat.

De gebiedsvisie merkt hierover het volgende op:

- De verblijfskwaliteit van het gebied tussen kerk en hoge brug moet sterk worden verbeterd.
- Het parkeren op de Dr. van Noortstraat wordt op lange termijn zoveel mogelijk geweerd;

Naast bovenstaande aspecten is er in de gebiedsvisie een aantal stellingen opgenomen welke verder uitgewerkt moeten worden in onder andere dit ruimtelijk kader. Met betrekking tot de kern Stompwijk zijn deze:

- De Dr. van Noortstraat zal op termijn als eenrichtingsstraat worden ingericht (tussen de N206 en de Knipplaan);
- Binnen de rode contour is ontwikkelruimte voor 120 tot 150 woningen, voldoende om het aantal inwoners van Stompwijk in de komende jaren te behouden. Om de terugloop in het aantal bewoners per woning te compenseren, moeten ongeveer zes woningen per jaar gebouwd worden;
- Er is behoefte aan het versterken van de karakteristieken van de Stompwijkse woningbouw. Het definiëren van deze karakteristieken in een soort beeldkwaliteitplan van Stompwijkse woningbouw kan worden gebruikt voor nieuwbouw van woningen;
- Binnen de nieuwbouwopgaven moet een aantal projecten worden aangewezen voor bijzondere doelgroepen. Locaties nabij het winkelcentrum en nabij het Kulturhus zijn uitstekend geschikt voor senioren/jongeren;
- De gemeente heeft een rol om samen met particuliere initiatiefnemers te zorgen dat voor senioren en jongeren woningen worden gerealiseerd;
- Het Groene Hart Imago biedt tal van aanknopingspunten voor aanvullende nieuwe voorzieningen in het dorp. Hierbij kunnen nieuwe functies de recreatieve waarde van Stompwijk voor de omliggende steden vergroten.





## **Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020**

In het Klimaatplan is als voorbeeldproject voor duurzaam bouwen het Kulturhus opgenomen. De ambitie is om een Kulturhus neer te zetten met een 25% verscherpte EPC, waardoor een energiezuinig Kulturhus zal ontstaan met lager exploitatielasten op energiegebied. Dit komt tevens in uiting in hoge scores met het instrument GPR-gebouw dat de duurzaamheid van het gebouw in beeld brengt, gestreefd wordt naar 8 voor het thema energie.

### **3.7 Overige beleidskaders**

Verder dient het plan te passen binnen de volgende vigerende beleidskaders:

- 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
- Welstandsnota
- Buitengewoon groen, Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007 - 2015
- Cultuurhistorische analyse Vlietoevers gemeente Leidschendam-Voorburg
- Nota 'Het Bodemarchief ontrafelt'
- Gemeentelijk bodembeleid
- Gemeentelijk actieplan geluid 2009-2013
- Nota duurzaam bouwen
- Het Toeristisch Actieprogramma
- Handboek openbare ruimte
- Parkeernota 2005





## 4. Analyse

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de aspecten die van toepassing zijn op de locatie. Voor een aantal met name technische aspecten zullen er in dit hoofdstuk tevens randvoorwaarden meegenomen worden.

### 4.1 Cultuurhistorie

#### Cultuurhistorie

Ruim 600 jaar was Stompwijk een meer open agrarisch lint zonder centrum. In de loop van de tijd ontwikkelde het Stompwijkse lint zich tot een dorpskern bij de Sint Laurentiuskerk. De Rooms-katholieke kerk dateert uit 1872. In 1906 werd er een zusterhuis bijgebouwd. Tot 1960 bestond Stompwijk uit de Dr. van Noortstraat als centraal lint, met een paar ondergeschikte linten loodrecht daarop. De Meerlaan was het belangrijkste van deze linten loodrecht daarop. Verdichting van de lintbebouwing vond plaats rond de kerk en bij de aansluiting tussen de Meerlaan en de Stompwijkseweg. De diepte van de pastorietuin lijkt de maat te zijn voor de diepte van de achtertuinen van de Dr. Van Noortstraat tussen de kerk en de Meerlaan. Het Hazepad vormt het achterpad en was lange tijd de grens tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Na 1960 zijn planmatige uitbreidingen gekomen aan weerszijden van de Meerlaan.

#### Archeologie

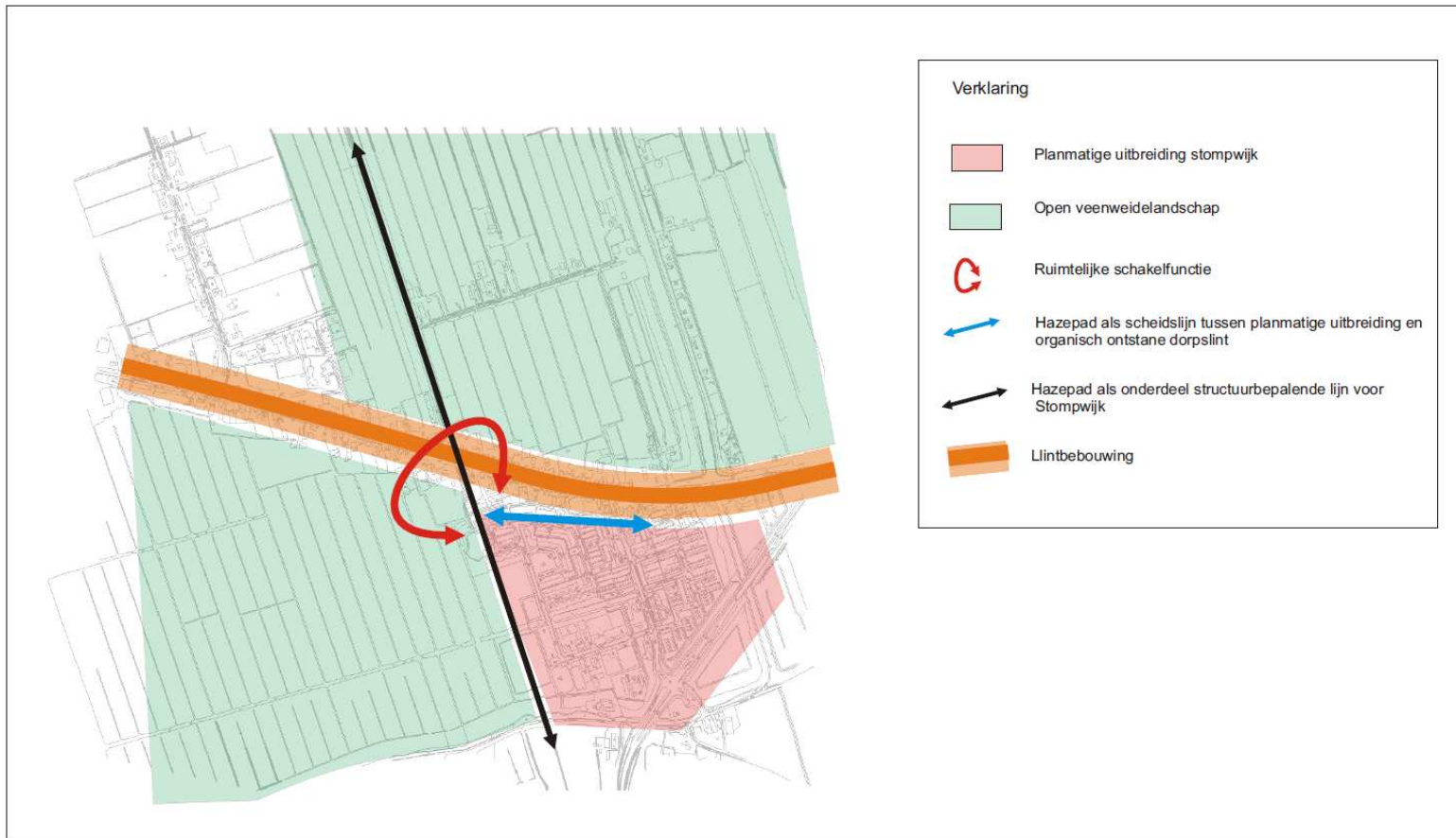
Het projectgebied bevindt zich op een locatie met een hoge archeologische verwachting. Om die reden moet er bij uitvoering van graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup> eerst een archeologische quick-scan worden uitgevoerd waarbij gelet moet worden op de mate van verstoring.

#### Waardevolle cultuurhistorische aspecten:

- De hoge ligging langs het water van de Stompwijksevaart met zijn bebouwing op een 'dijk', een restant van het niet afgegraven middeleeuwse veen;
- De enkelzijdige oriëntatie op de weg of de vaart;
- De situering van de bebouwing kort op de weg of vaart, waarbij de rooilijn licht verspringt;

- Een opvallende groene lijn die de Dr. van Noortstraat vormt in het verder open landschap door de opgaande beplanting op de erven met het kerkbos als markant accent;
- De doorzichten tussen de bebouwing door naar het veenweidegebied;
- De drie concentratiepunten met als de belangrijkste het geestelijk centrum rond de St. Laurentiuskerk met de pastorie en de school en daarnaast de twee belangrijke kruisingen met infrastructuur, respectievelijk de kruising met de Meerlaan en bij de hoge brug de kruising met de Jan Koenensloot;
- De gevarieerde vrijstaande bebouwing met vooral kleinschalige woningen en maar enkele bouwblokken met rijtjeswoningen;
- De 'individuele' architectuur van de bebouwing;
- De informele inrichting van de uit gebakken klinkers bestaande Dr. van Noortstraat. Kenmerkend voor deze oorspronkelijke polderweg is dat hij soms kronkelt, niet overal even breed is en geen 'moderne' verkeerselementen als drempels, parkeerheuvelds of voetgangersoversteekplaatsen bevat. Voor voetgangers en fietsers bestaan geen aparte stoepen of stroken; alle verkeer gaat over dezelfde weg.

## Schakelfunctie projectgebied



Figuur 4

#### 4.2 Ruimtelijke analyse

De kerk, het dorpshuis, de pastorie met tuin en de schoollocatie vormen een onderbreking in de lintbebouwing aan de Dr. Van Noortstraat. Daar waar bij de lintbebouwing de woningen vaak parallel aan de Dr van Noortstraat staan, staan deze gebouwen parallel aan het slagenlandschap. Daarnaast zijn zij teruggelegen waardoor de Dr. Van Noortstraat een breder profiel heeft gekregen.

Door deze afwijking ten opzichte van de meer organisch gegroeide bebouwing aan het lint heeft deze locatie een waardevol samenhangend geheel gekregen binnen het lint. Deze wordt versterkt door de schaal van de bouwwerken, waarbij de kerk het meest dominant is.

De locatie van de school vormt samen met de pastorietaan en de kerk de grens tussen de planmatige nieuwbouw van Stompwijk en het open veenweide gebied. Deze waardevolle ligging wordt versterkt door de loop van het Hazepad.

Het Hazepad heeft hierbij 2 belangrijke structuurbepalende functies. Enerzijds scheidt zij het lint van de nieuwbouwuurt. Anderzijds is zij als lijn haaks op het lint de doorlopende structuurlijn die de uitbreiding van Stompwijk scheidt van het veenweidelandschap. Deze scheidsljn loopt vanaf de Zoetermeerse meerpolder tot aan de Dr. van Noortstraat. Over deze straat heen gaat zij verder als de zustersdijk en loopt dood op de A4. Het projectgebied heeft als onderdeel van deze structuur een ruimtelijke schakelfunctie. ( figuur 4.)

Kenmerkend voor de locatie van het Kulturhus is het hoogteverschil tussen het wegvlak van de Dr. Van Noortstraat en het lager gelegen polderpeil.

#### 4.3 Groen

De groenstructuur binnen het plangebied bestaat uit de groene omkadering, vooral aan de voor en achterzijde en aan de zijde van de pastorietaan. Deze groene begrenzingen zijn bij het Hazepad en langs de pastorietaan onderdeel van doorlopende groene lijnen. De groene begrenzing aan de Dr. Van Noortstraat is ter hoogte van de school, samen met de groene voorterreinen van de pastorie en het dorpshuis, een groene uitzondering binnen het "stenige "bebouwde dorpslint.

#### 4.4 Verkeerskundige analyse

De Dr. Van Noortstraat vormt de ontsluitingsweg van Stompwijk richting Leidschendam en het tussengelegen kassengebied. Dit zorgt voor ongewenste situaties gezien het smalle profiel van Dr. Van Noortstraat en de hoeveelheid (vracht-) verkeer.

De Dr. Van Noortstraat vervult daarnaast samen met de Stompwijkseweg een belangrijke recreatieve ( fiets-) functie.

#### Parkeren

Uit parkeeronderzoek uit oktober en november 2010 blijkt dat de parkeerdruk voor het gehele dorp rond de 60% ligt.

Kenmerkend voor het parkeren aan de Dr. van Noortstraat is het langsparkeren op de openbare weg aan de zuidzijde. Indien aan deze zijde op eigen erf wordt geparkeerd, gebeurt dat vrijwel altijd naast of achter de woning en veelal uit het zicht vanaf de Dr. van Noortstraat. Dit als gevolg van de bebouwing die vrijwel direct aan de weg staat. Aan de noordzijde wordt het parkeren wisselend opgelost. Soms wordt het op de openbare weg (dus aan de zuidzijde) opgelost. Indien het op eigen terrein wordt opgelost wordt het voor, naast of achter de woning opgelost. In mei 2009 zijn parkeervrije stroken ingesteld langs de Dr. van Noortstraat. Deze dienen om de uitwijkmogelijkheden op de Dr. van Noortstraat te vergroten. Voorkomen moet worden dat er parkeerplaatsen gaan verdwijnen of dat er extra programma komt, zonder dat er extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Incidenteel doen zich wel problemen voor op de Dr. van Noortstraat. Dit is met name het geval als er een kerkdienst is (zondag of een begrafenis/bruiloft op een andere dag) en bij avondbijeenkomsten in het dorpshuis.





## 4.5 Milieutechnische analyse

### Energie en Duurzaam bouwen

Het Kulturhus wordt genoemd als voorbeeldproject duurzaam bouwen in het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2020. Uit dit beleid volgt dat het Kulturhus zal worden gerealiseerd met een Energieprestatiecoëfficiënt EPC dat 25% lager is dan wettelijk voorgeschreven.

Energie is binnen duurzaam bouwen een belangrijk thema waar de nodige investeringen mee zijn gemoeid die echter ook terug te verdienen zijn in de exploitatiefase.

De gemeenteraad heeft op 13 november 2013 een motie aangenomen waarin zij het college vragen om bij alle bouw- en verbouwplannen onder regie van de gemeente zoveel mogelijk energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen in te passen. Het college is voornemens deze motie gevolg te geven. Het Kulturhus is daarmee één van de projecten waarop deze motie van toepassing is en waar ook al rekening mee wordt gehouden vanuit de voorbeeldprojectgedachte.

### Beleid andere scholen

Onderdeel van het Kulturhus is de huisvesting van Maerten van der Velde School. Scholen in de gemeente Leidschendam-Voorkeur hebben een belangrijke rol als voorbeeldprojecten van energiebesparing en duurzaam bouwen. Alle scholen waarvoor geen nieuwbouw of renovatie is voorzien, zijn en worden de komende jaren van zonnepanelen voorzien. Daarnaast zijn met het project "Frisse Scholen" deze scholen niet alleen "frisser" gemaakt, maar zijn ook energiebesparende maatregelen getroffen. Mocht een deel van de Maerten van der Velde school op de bestaande locatie blijven dan is het zinvol na te gaan in hoeverre voorgestelde maatregelen van het energie- en binnenmilieu-advies kunnen worden opgevolgd.

Voor de nieuwbouw en renovatiescholen is apart budget meegegeven voor "Frisse scholen" waarbij de scholen niet alleen "frisser" gemaakt worden maar ook energiebesparing en zo mogelijk ook duurzame energie zal worden toegepast. Met een investering vooraf zijn de scholen energiezuiniger te maken wat zich terugverdient in de exploitatiefase door een lagere energierekening.

Vanuit de ruimtelijke aspecten bezien is het zinvol zoveel mogelijk gebruik kan worden gemaakt van passieve of actieve zonne-energie. Een goede zuidoriëntatie

is gewenst van een flink deel van het dak (plat dak is ook een optie) en kan het gebouw ook verwarmen, waarbij overigens oververhitting moet worden voorkomen. Vanuit de duurzame uitstraling is het tevens zinvol te onderzoeken of een vegetatiedak of groene gevel een optie is en ook hiervoor is een goede ligging van het Kulturhus belangrijk.

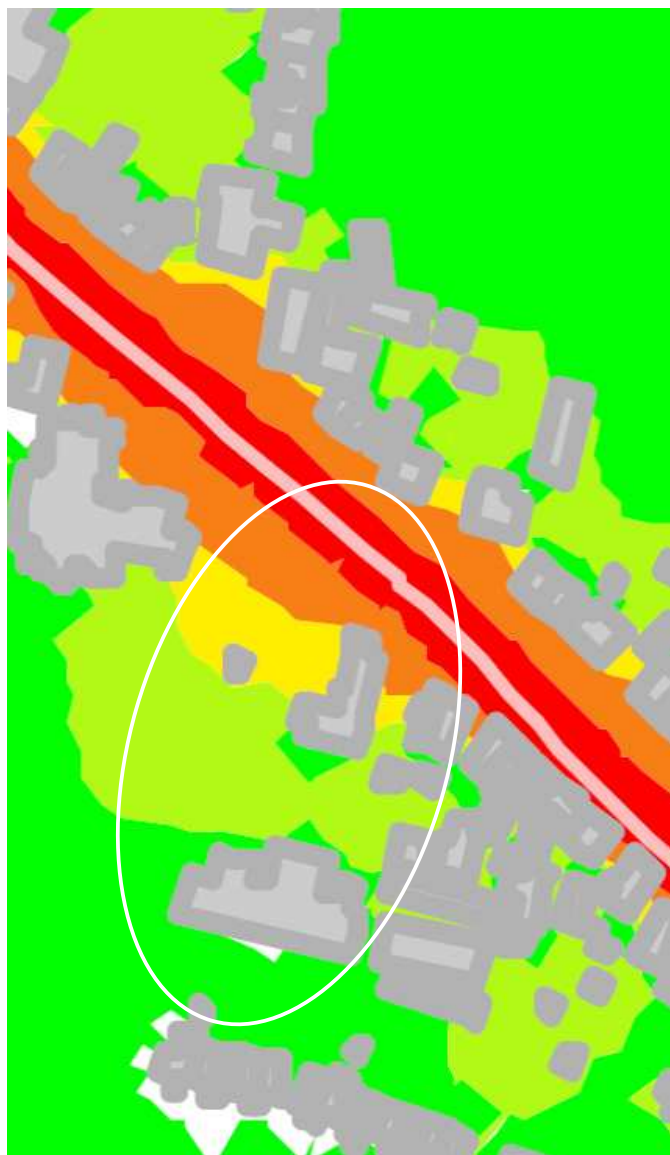
Daarnaast kan met het instrument GPR-gebouw zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau worden gebruikt, dit maakt de duurzaamheidsambities inzichtelijk.

Om de verscherpte EPC-eis te kunnen halen is naast het gebruik van zonne-energie naar verwachting ook een bodemenergiesysteem een duurzame vorm voor het verwarmen en koelen van het Kulturhus. Dit raakt de ordening van de ondergrond dat expliciet is opgenomen als begrip grond in artikel 1 WRO. Het meervoudig gebruik van de ruimten voor het Kulturhus is een voorbeeld van compact bouwen. Mogelijk kan een deel van het gebouw verdiept worden aangelegd.

### Bodem

Op de locatie heeft milieu adviesbureau UDM west B.V. in december 2009 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

- op de locatie komt in de bodem plaatselijk een slakkenlaag tussen ca. 0,5 en 2,0 m-mv voor. De slakkenlaag is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en licht verhoogd met PAK. De volledige slakkenlaag wordt niet als bodem beschouwd. In het kader van de Wet bodembescherming is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- de laag onder de slakkenlaag is in het algemeen licht tot matig verhoogd en incidenteel sterk verhoogd met zware metalen;
- het dempingsmateriaal van de sloot is slechts licht verhoogd met zware metalen;
- de puinhoudende grond is licht en plaatselijk matig verhoogd met zware metalen;
- het grondwater is licht verhoogd met nikkel en barium.



### Legenda

#### Lden - geluidscontourklassen:

< 45 dB	60 - 65 dB
45 - 50 dB	65 - 70 dB
50 - 55 dB	70 - 75 dB
55 - 60 dB	>75 dB

Figuur 5

Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien bij de nieuwbouw in de slakkenlaag wordt gegraven dient deze laag tijdens de nieuwbouw milieuhygiënisch te verwijderd en afgevoerd.

#### Geluid: Nieuwe geluid producerende voorzieningen

Het plan omvat enkele nieuwe voorzieningen (jeugdsoos, school en bso) die geluid produceren. Op korte afstand staan woningen. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient voorafgaand aan de inrichting van het projectgebied beoordeeld te worden of na toevoeging van deze nieuwe voorzieningen nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Dit zal via akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond. Hoewel de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit niet gelden voor het geluid van spelende kinderen, ligt het voor de hand om deze normen in dit kader wel te hanteren als toetsingskader.

#### Geluid: Geluidsbelasting op nieuwe voorzieningen door wegverkeer

De Dr. Van Noortstraat is een 30 km/h-wegvak. Hier geldt geen formele toets aan de Wet geluidhinder. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet aan de orde. Wel moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs een druk 30 km/h-wegvak in het kader van goede ruimtelijke ordening (Wro) beoordeeld worden of sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Op de hiernaast staande uitsnede van de gemeentelijke Geluidskaart 2011 (figuur 5) geeft de oranje contour de indicatieve 60 dB-grens aan van de geluidsbelasting door de Dr. Van Noortstraat. Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven) worden geprojecteerd op of binnen deze contour moet rekening worden met een noodzakelijk onderzoek naar de benodigde (extra) gevelgeluidwering om te kunnen voldoen aan het wettelijk maximum binnenniveau van 33 dB.

#### Luchtkwaliteit

Uit de landelijke Monitoringstool blijkt dat overal in Stompwijk ruimschoots aan de heersende luchtkwaliteitseisen (concentraties fijnstof en stikstofdioxide) voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> wordt voldaan. De ruimtelijke ontwikkelingen die gewenst zijn op basis van dit ruimtelijk kader zijn zodanig beperkt dat deze ook niet zullen leiden tot

overschrijdingen. Mede gelet op de voorschrijdende vermindering van de verkeersuitstoot is er dus voor het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van luchtkwaliteitseisen.

#### Externe veiligheid

Binnen het plangebied vallen geen externe veiligheidscontouren.

#### Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen belangrijke kabels en leidingen.

#### Water

Het voorgestelde Kulturhus is geprojecteerd in het dijklichaam van het boezemwater de Stompwijksevaart en ligt gedeeltelijk in de Kernzone van dit dijklichaam. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft tot doel gesteld deze waterkering te versterken om zo de veiligheid van de polders te garanderen.

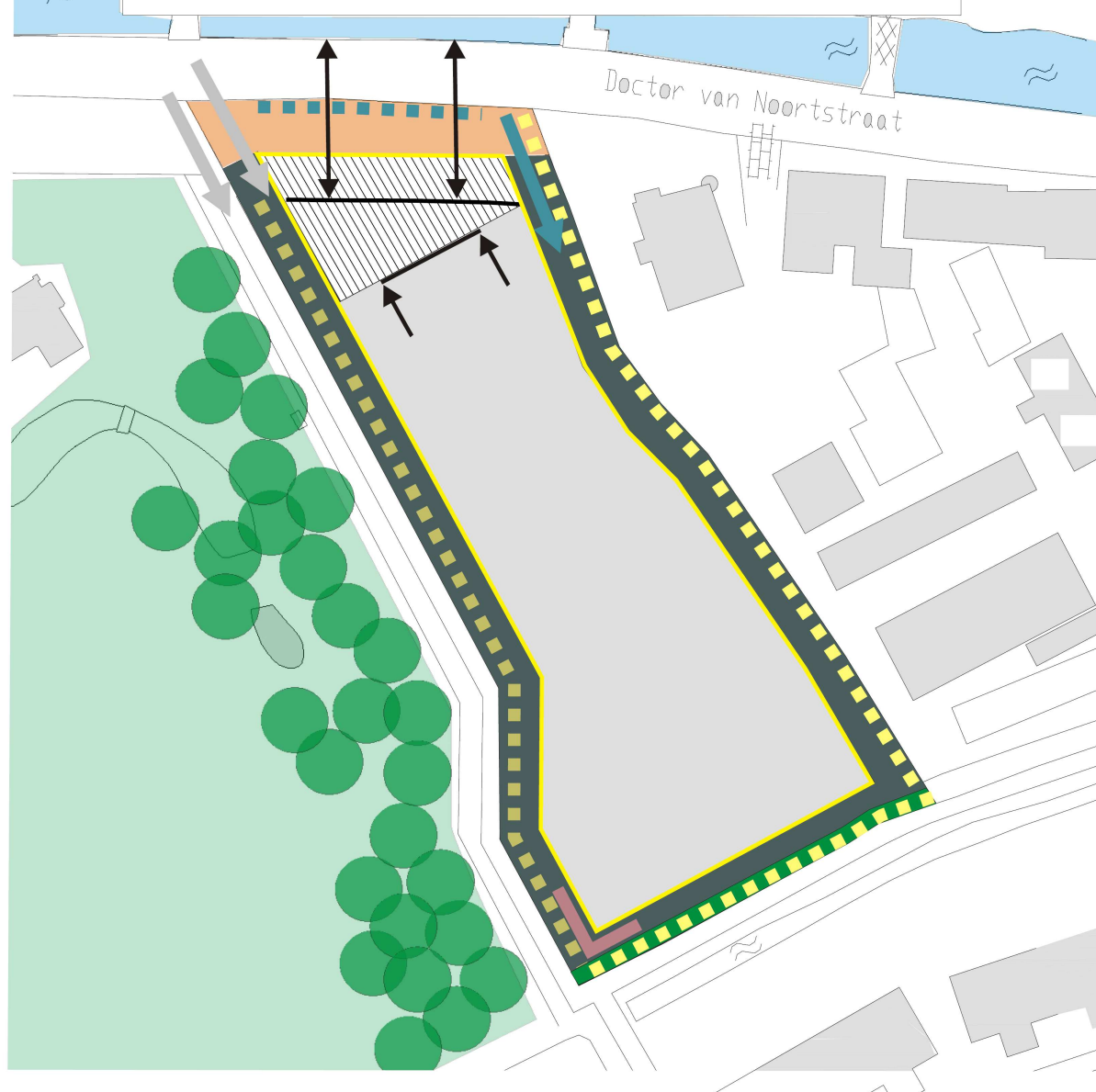
Hierdoor moeten er extra maatregelen getroffen worden die de stabiliteit van de dijk garanderen.

Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld keerwanden. Deze oplossingen voor het bouwen in de Kernzone dienen zorgvuldig met het Hoogheemraadschap te worden afgestemd.

Bij toename van het verhard oppervlak binnen het projectgebied zal er een deel van deze verharding moeten worden gecompenseerd in de vorm van uitbreiding oppervlaktewater binnen het projectgebied of in de directe omgeving.



# Ruimtelijk kader kulturhus Stompwijk



## Verklaring

-  Zoekgebied voorgevel hoofdgebouw:  
-Footprint hoofdgebouw is max. 560m<sup>2</sup>,  
-Een overheersende kapvorm bepaalt de vorm van het hoofdgebouw.  
-Nokhoogte hoofdgebouw 10>13 meter.
-  Bebouwingzone met maximaal bebouwd 1500m<sup>2</sup> grondoppervlak. Overige bebouwing ondergeschikt aan hoofdgebouw
-  Gevelrichting hoofdgebouw met oriëntatie op Dr. Van Noortstraat en voorplein.
-  Afstand tussen voorgevel Kulturhus tot Stompwijksevaart tussen 19 en 13 meter.
-  Voorplein
-  Bebouwingvrije zone van 5 meter breed
-  Groenstrook Hazepad minimaal 2 meter breed
-  Ontsluiting fietsers en voetgangers
-  Ontsluiting en parkeren auto's
-  Park&ride
-  Sterke ruimtelijke en functionele relatie
-  Ondergeschikte ruimtelijke en functionele relatie (oa. minimaliseren geluidsbelasting op omgeving).
-  Verblijfsgebied georiënteerd op open veenweidelandschap

## 5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk wordt er richting gegeven aan de ontwikkeling van de locatie. Per onderwerp zal dit gedaan worden middels een algemene ontwikkelingsrichting gevolgd door ruimtelijke randvoorwaarden (eisen). Hierbij worden naast ruimtelijke richtlijnen ook richtlijnen gesteld voor verkeer- en milieuaspecten.

### 5.1 Ruimtelijke kaderstelling

#### Kulturhus, bebouwing en Dr. Van Noortstraat

De locatie van het nieuwe Kulturhus biedt de mogelijkheid om de twee karakters van Stompwijk, het dorpslint en de uitbreidingsbuurten, meer met elkaar te laten integreren én met het open veenweidelandschap. Door het positioneren van het Kulturhus op de locatie van de voormalig school aan de Dr. Van Noortstraat zal deze plek aan betekenis toenemen. De plek vraagt hierom om een verbijzondering van de ruimte tussen de kerk, het Kulturhus en de locatie van het huidige dorps huis.

De bebouwing aan de Dr. Van Noortstraat zal zich moeten voegen in het cultuurhistorische karakter van het dorpslint, waarbij de agrarische erfkenmerken het uitgangspunten zijn. Belangrijkste onderdelen hierbij zijn sterk onderscheid in bouwvolumes met schuine (zadel-)daken in een samenhangende architectuur. Samen met de kerk, de pastorie en het dorps huis kent het Kulturhus een groter bouwvolume. Het Kulturhus is hierin ondergeschikt aan de kerk.

Dit betekent de volgende ruimtelijke eisen voor de locatie:

- Het Kulturhus heeft haar hoofdorïentatie op de Dr. Van Noortstraat als begeleiding van het voorpleintje van het Kulturhus;
- Een representatieve uitstraling aan de Dr. van Noortstraat;
- De voorgevel is iets teruggelegen van de Dr. van Noortstraat, maar niet verder naar achteren dan de rooilijn van de huidige school (maximaal 19 meter vanaf waterkant Stompwijksevaart);

- De rooilijn ligt schuin t.o.v. de Dr. van Noortstraat (haaks op de verkavelingsstructuur), gelijk met de rooilijn van de kerk en de pastorie;
- Het gebouw of de gebouwen vormen een overgang qua hoogte en hiërarchie tussen de kerk en de woningen aan de Dr. van Noortstraat;
- De plint en de functies daarachter van het Kulturhus dienen een ruimtelijke interactie aan te gaan met de openbare ruimte aan de Dr. Van Noortstraat;
- Geen losstaande bebouwing in de zin van later toe gevoegde bergingen, fietsenstallingen ed. Deze dienen in het ontwerp meegenomen te worden;
- Onderscheid in bouwvolumes van de nieuwbouw analoog aan "erf bebouwing". Hoofdgebouw kenmerkt zich door overheersende kapvorm.
- Het hoofdgebouw heeft aan de voorzijde een minimale nokhoogte van 10 meter en maximale nokhoogte van 13 meter t.o.v. hoogte as Dr. Van Noortstraat.
- De overige bouwvolumes zijn sterk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Van de bouwvlek met de grootte van 4000 m<sup>2</sup>, mag maximaal 1500 m<sup>2</sup> worden bebouwd, waarbij het hoofdgebouw maximaal 560 m<sup>2</sup> mag beslaan. Op deze 4000 m<sup>2</sup> dient ook het schoolplein geprojecteerd te worden.
- Het Kulturhus en het voorplein dienen visueel en functioneel aan te sluiten bij een toekomstige gezamenlijke openbare ruimte tussen Kulturhus, Kerk en de bebouwing ter plaatse van het huidige dorps huis. Kiss and Ride-plekken dienen opgenomen te worden op dit voorplein.

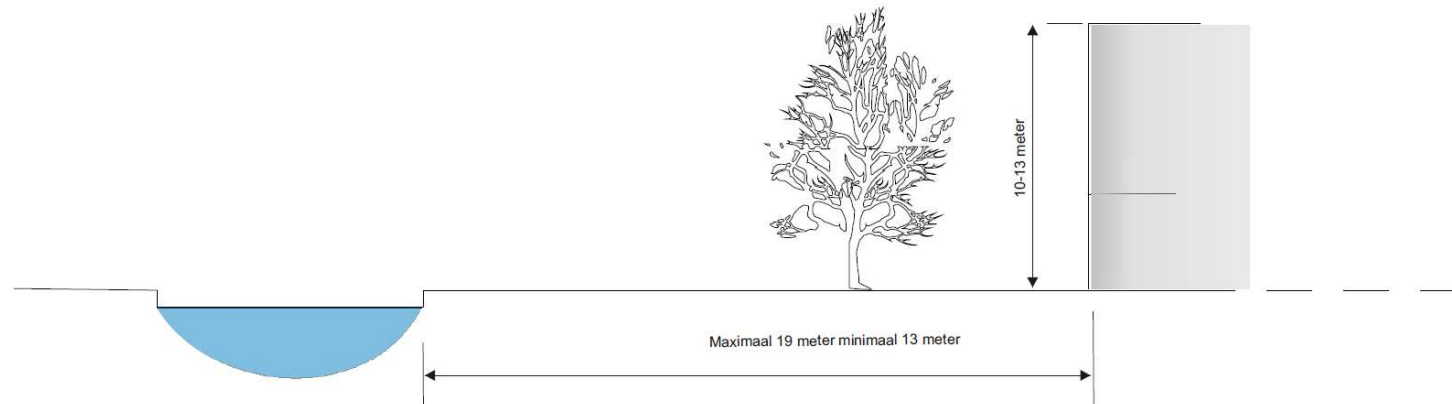
#### Kulturhus en aangrenzende lintbebouwing

Deze zijde van de locatie van het Kulturhus gaat minder een functionele en ruimtelijke relatie aan met het naastgelegen perceel De oostzijde dient zo vorm gegeven te worden dat deze zich kan voegen in een ontwikkeling op het naast gelegen terrein.

Dit betekent de volgende ruimtelijke eisen voor de relatie met de aangrenzende lintbebouwing:

- De toekomstige bebouwing mag niet te dicht tegen de erfgrens worden gebouwd ( minimaal 5 meter afstand). Dit om latere ontwikkelingen op het naastgelegen terrein mogelijk te houden.

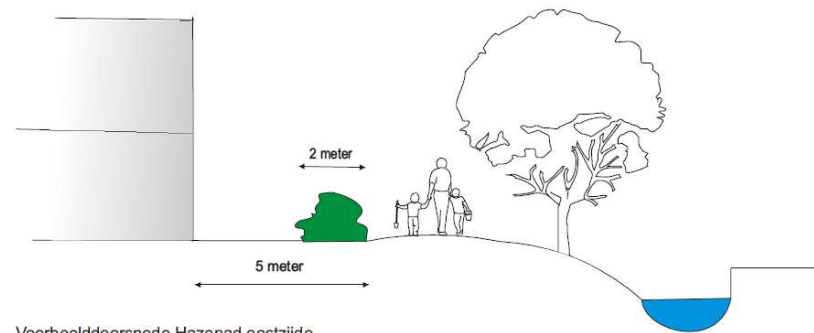
- Voorkomen moet worden dat de toekomstige functies binnen het Kulturhus ruimtelijke en functionele hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.



Voorbeelddoorsnede Dr. Van Noortstraat



Voorbeelddoorsnede Hazepad pastoriezijde



Voorbeelddoorsnede Hazepad oostzijde



### **Kulturhus, pastorietaan en Hazepad**

De pastorietaan vormt in de kern van Stompwijk een belangrijke groenfunctie. Deze functie heeft de potentie om in de toekomst een openbaar toegankelijk parkbos te worden. Het Hazepad heeft een groen karakter en een belangrijke wandelfunctie. De route over het Hazepad wordt nog belangrijker als er wandelroutes vanuit het dorp Stompwijk naar het landelijk gebied bijkomen, bijvoorbeeld via de Zustersdijk. De locatie waar het Hazepad een haakse bocht maakt vraagt om een verbijzondering, omdat hier het open veenweide landschap optimaal waarneembaar is.

Dit betekent de volgende ruimtelijke eisen voor de locatie:

- De rooilijn aan het Hazepad ligt minimaal 5 meter uit de erfrens;
- Bij de kruising Hazepad met de Dr. Van Noortstraat maakt het Hazepad onderdeel uit van de gezamenlijke openbare ruimte tussen Kulturhus en Kerk;
- Er is geen ontsluiting aan de zuidoostzijde van het Hazepad
- Het Hazepad blijft haar groene karakter behouden;
- Het Hazepad behoudt haar functie van wandelpad;
- De groenzone langs het Hazepad zuidoostzijde van minimaal 2 meter blijft behouden;
- Minimale oriëntatie op het Hazepad zuidoostzijde, waarbij er geen achterkantsituaties mogen ontstaan.
- Aan het Hazepad zuidoostzijde dient minimale ruimtelijke en functionele interactie te zijn tussen de functies binnen het Kulturhus en de omliggende woningen.

### **5.2 Beeldkwaliteit**

In een latere fase zal de welstandscommissie het bouwplan onder andere toetsen aan een aantal aspecten die specifiek zijn voor het landelijk gebied en Stompwijk. Naast de welstandsnota biedt de kwaliteitsparagraaf van het Bestemmingplan landelijk gebied 2012 hiervoor het referentiemateriaal.

Voor dit ruimtelijk kader zijn een aantal onderstaande aspecten van belang welke als eis een doorwerking hebben in de latere planvorming. Overige aspecten met betrekking tot beeldkwaliteit zijn verder hieronder als wens opgenomen

Wensen met betrekking tot beeldkwaliteit:

- Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter;
- De kleurkeuze voor grote vlakken is neutraal;
- Gevelmaterialen: veelal natuurlijke materialen, baksteen in bruin/roodtinten;
- Toe te passen materialen hebben bij voorkeur reliëf;
- Kozijnen: hout geschilderd in wit, grijs, rood/bruin en groentinten;
- Dakafdekking: hoofdzakelijk gebakken keramische pannen in rood en grijstinten.
- Bij boerenerven is de kap van het voorgebouw steiler en hoger dan die van de overige gebouwen.

Eisen met betrekking tot beeldkwaliteit:

- Een lage gootlijn en relatief grote kapvlakken;
- De toepassing van kappen, in heldere, krachtige vormen (hellingshoek tussen de 45 en 60 graden);
- Geen dakkapellen, bij uitzondering in oppervlakte minder dan 20% van het dakvlak;
- Kappen in de lengterichting (langste richting) van de bebouwing, haaks op de Dr. van Noorstraat;
- Hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door overheersende kapvorm.



"Kleurrijk"  
"Beweging"



"Dorps karakter"



"Wij willen helemaal geen ramen."



"Deze foto past goed in het dorp."



"Lijkt op oud zusterhuis, klooster, maar het moet dan wel meer transparant"  
"Past bij de kerk en pastorie"  
"Het is een landelijke gebouw, past in het dorpsaanzicht"  
"Prima, maar te ouderwets"  
"Straalt Stompwijk uit"  
"Mooi hoeft niet duur te zijn"  
"Kies een architect die iets ontwerpt dat binnen het dorp past."



"Transparant"  
"Speels"



"Modern gebouw met een open uitstraling. Met voldoende glas (openheid) maar geen glaspanelen. Eigentijds gebouw passend bij de pastorie en kerk. Geen schuur als uitstraling en goedkoop materiaalgebruik."



"Plein"  
"Buitenruimte"

Bovenstaande afbeeldingen zijn uitkomsten van de workshop met betrekking tot referentiebeelden gehouden tijdens de inloopavond in de uitspanning het Blesse Paard te Stompwijk 11-04-2012.

### 5.3 Functionele kaderstelling

#### Verkeer, ontsluiting en parkeren.

De Dr. van Noortstraat moet in de toekomst een grotere verblijfskwaliteit krijgen. Hierbij wordt het vrachtverkeer omgeleid en zal het aantal motorvoertuigenbewegingen afnemen. Ter hoogte van de kerk en het Kulturhus is een verbijzondering in de bestrating wenselijk om hiermee het culturele centrum van Stompwijk te benadrukken. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via het Hazepad is onwenselijk. Dit is immers een historisch wandelpad naar de kerk.

Daarnaast dient het plan te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Bij nieuwbouw en verbouw dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden, waarbij de parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen (2012). Het plan omvat echter veel functies die in de huidige situatie reeds aanwezig zijn en deels een beslag leggen op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Nieuwe functies zijn het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang. Streven is om met het bouwplan de parkeersituatie in het gebied te verbeteren, aangezien er nu sprake is van een hoge parkeerdruk. Door de nieuwbouwplannen komen 9 bestaande parkeerplaatsen te vervallen ( voor de school, Dorpshuis en bibliotheek), daarnaast vragen de nieuwe functies (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang) 5 extra parkeerplaatsen. Deze 14 plaatsen dienen minimaal op eigen terrein opgelost te worden en dienen voor alle functies beschikbaar te zijn. Hoe meer parkeerplaatsen extra op eigen terrein aangelegd kunnen worden, hoe meer de parkeersituatie in de omgeving verbeterd.

Dit resulteert in de volgende functionele en ruimtelijke voorwaarden:

- Het Kulturhus wordt vanaf de Dr. Van Noortstraat voor langzaam verkeer ontsloten via het Hazepad;
- Parkeren op eigen terrein wordt ontsloten via de oostzijde zodat parkeren en langzaam verkeer wordt gescheiden;
- Minimaal 16 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Minimaal 4 kiss & ride plaatsen op eigen terrein parallel aan de Dr. van Noortstraat.

#### Milieu

##### Duurzaam bouwen en energie

Het instrument GPR-gebouw dient zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau worden gebruikt, zodat duurzaamheidsambities inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Om de verscherpte energieprestatiecoëfficiënt (EPC) -eis te kunnen halen is naast het gebruik van zonne-energie naar verwachting ook een bodemenergiesysteem een duurzame vorm voor het verwarmen en koelen van het Kulturhus. Dit raakt de ordening van de ondergrond dat expliciet is opgenomen als begrip grond in artikel 1.

Dit resulteert in de volgende functionele voorwaarde:

- Het Kulturhus krijgt een (EPC) dat 25% lager is dan wettelijk voorgeschreven.

Overige milieutechnische voorwaarden:

De overige milieuaspecten kunnen worden samengevat in onderstaande voorwaarden:

- Bodem: bij de ontwikkeling moet rekening gehouden worden met een eerder genoemde verontreiniging
- Geluid: De ontwikkeling van het Kulturhus mag niet voor geluidsoverlast zorgen.
- Water: bij de ontwikkeling moet rekening gehouden met de waterkerende functie van het dijklichaam Dr. Van Noortstraat.
- Water: Bij een toename van het verhard oppervlak dient ter compensatie oppervlaktewater gerealiseerd te worden.
- Water: Hemelwater en afvalwater moet zoveel mogelijk gescheiden worden. Het afkoppelen van schoon hemelwater is verplicht bij nieuwbouwprojecten. Een groen dak of groene gevel speelt ook een rol bij het langer vasthouden van water.
- Archeologie: Bij graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10 m<sup>2</sup> eerst een archeologische quick-scan worden uitgevoerd waarbij gelet moet worden op de mate van verstoring.

## **Ruimtelijk kader**

Kulturhus Stompwijk

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)

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.