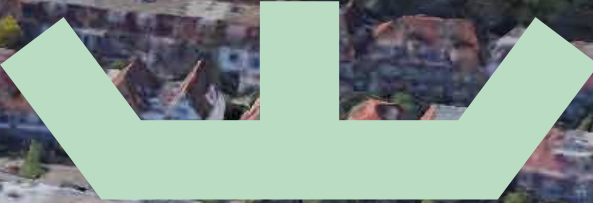


Leidschendam-
Voorburg



Ruimtelijk kader Emmastraatcomplex, Voorburg

25 oktober 2021



Op 9 november 2021 in te stemmen door College van B&W
Op 25 januari 2022 vast te stellen door de Raad

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Ligging in groter verband	
1.1 Plan stadsuitbreiding	7
1.2 Stratenpatroon	9
1.3 Drie straten	9
2 Analyse	
2.1 Bebouwing	13
2.2 Programmatische invulling	16
2.3 Openbare ruimte	17
2.4 Tuinen en erfscheidingen	18
3 Scenario's	
3.1 Drie scenario's voor vernieuwing	19
3.2 Afweging scenario's	19
3.3 Focus op twee scenario's	19
4 Beleid versus locatiespecifieke spelregels	20
5 Ruimtelijke kaders	
5.1 Uitgangspunten voor beide scenario's	24
5.2 Scenario renovatie	25
5.3 Scenario nieuwbouw	26
6 Peiling	29
Bijlage	
Cultuurhistorische verkenning Emmastraatcomplex	

Inleiding



plangebied Emmastraatcomplex Voorburg

Aanleiding

Het Emmastraatcomplex is onderdeel van het Oranjekwartier in Voorburg en bestaat uit de woningen en voor- en achtertuinen aan de Emmastraat, Prins Hendrikstraat en Oranje Nassaustraat die in eigendom zijn van woningcorporatie WoonInvest.

De woningen zijn in de jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste keer dat WoonInvest een ingreep heeft gedaan is in de jaren '90 geweest. Er is toen besloten dat het de laatste keer zal zijn dat WoonInvest iets aan de woningen gaat doen. Hoewel het een zeer grondige renovatie zou betreffen is het renovatiescenario echter niet ondenkbaar en onderdeel van het Ruimtelijk kader.

Proces

WoonInvest heeft het proces afgetrapt met een bewonersavond op 30 januari 2019. Tijdens deze avond zijn de bewoners meegenomen in wat op dat moment voor ons lag; het starten van onderzoek naar de mogelijkheden van verbetering van het Emmastraatcomplex en het streven om een toekomstbestendige buurt te realiseren.

Naast het betrekken van de gemeente in dit proces is het advies vanuit de buurt erg belangrijk. De bewoners, vertegenwoordigt in een Bewonerscommissie (voorheen Adviesteam) en huurdersorganisatie Respectus zijn dan ook nauw betrokken in de periode die volgde.

Er zijn diverse scenario's opgesteld; van Groot Onderhoud met verbeteringen (GO+) tot Sloop-nieuwbouw die vervolgens zijn gewogen aan de hand

van een reeks uiteenlopende aspecten zoals financiën en erfgoed. De gemeente heeft ter verdieping van het aspect erfgoed een Cultuurhistorische verkenning Emmastraatcomplex opgesteld (vastgesteld door het College op 4 december 2020). Daarin is nadrukkelijk gekeken naar cultuurhistorie in brede zin, dus ook de tijdgeest en ruimtelijke context waarin dit complex is gebouwd, kenmerkende structuren en details.

Ruimtelijk kader

Het bestuur van WoonInvest zal in het najaar van 2021 een besluit nemen over het scenario wat betreft de herontwikkeling. Parallel aan dit proces zal de gemeenteraad een uitspraak doen over welke kant het ruimtelijk op moet met het Emmastraatcomplex. Hiertoe is dit Ruimtelijk kader opgesteld. In dit Ruimtelijk kader wordt aangegeven welke elementen essentieel zijn voor de identiteit en het karakter van de buurt. De ruimtelijke uitgangspunten zijn zowel voor het scenario Hoog niveau renovatie als voor Sloop-nieuwbouw opgesteld. Zo ontstaat zekerheid over het gewenste ruimtelijke beeld ongeacht de uiteindelijke keuze. Het is ook denkbaar dat er uiteindelijk een gemixed scenario komt, bijvoorbeeld met sloop nieuwbouw in het centrale middenblok en renovatie in de rand eromheen.

Participatie

Vanaf september zijn er diverse uitgangspunten voor en vragen over het project, via een peiling, op ingesprekmetlv.nl gepubliceerd. Bewoners hebben op

deze manier input kunnen leveren op het Ruimtelijk Kader. Daarnaast heeft er op 14 oktober 2021 een Omgevingsbijeenkomst plaats gevonden waarin het Ruimtelijk Kader in concept is besproken met de buurt. De input van deze avond is gebruikt om de kaders te toetsen en waar nodig aan te passen naar de vorm waarin ze nu voor liggen.

Vervolg

Het Ruimtelijk Kader functioneert als toetsingsinstrument bij de beoordeling van de plannen die in het vervolg voor dit project worden gemaakt. Allereerst wordt het gewijzigde bestemmingsplan getoetst en daarna zullen ook de bouw- en inrichtingsplannen worden getoetst aan de uitgangspunten die in het Ruimtelijk Kader worden beschreven. Bij de ontwikkeling van de hierboven genoemde plannen vindt participatie plaats.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de ligging van het Emmastraatcomplex in groter verband gezien. In hoofdstuk 2 volgt een analyse van de bebouwing, programmatische invulling en de openbare ruimte incl. het overgangsgebied tussen openbaar en prive. Hoofdstuk 3 beschrijft de scenario's die WoonInvest eerder heeft opgesteld. In hoofdstuk 4 aandacht voor het voor de Emmastraat relevante beleid en in hoofdstuk 5 volgen de daadwerkelijke ruimtelijke kaders voor de twee meest kansrijke scenario's. In hoofdstuk 6 zijn de resultaten opgenomen van de internet peiling.

1. Ligging in groter verband



Uitbreidingsplan uit 1917 voor Voorburg
Het Emmastraatcomplex is blauw omcirkeld
De Dr. Blookerstraat is rood omcirkeld
(bron: Vogelesang 2008)



Plan van Uitbreiding voor de
gemeente Voorburg door architect
Herman van der Kloot Meijburg

1.1 Plan stadsuitbreiding

Architect Herman van der Kloot Meijburg ontwierp in de jaren 10 van de vorige eeuw het uitbreidingsplan voor Voorburg. Van 1911 tot 1931 woonde Van der Kloot Meijburg ook in Voorburg, in zijn zelf ontworpen woonhuis (Parkweg 7) en werkte aan de uitwerking van zijn uitbreidingsplan. Hij was een voorstander van het nieuwe idee van tuindorpen en tuinsteden. Dat zie je terug in de projecten die hij deed in opdracht van de woningbouwvereniging Huiselijk Geluk (Dr. Bloekerstraat, Rusthoflaan, Rembrandtlaan, Vondelstraat). De kleuren van de huizen zijn te danken aan zijn samenwerking met kunstenaar Vilmos Huszár.

Het Emmastraatcomplex is gebouwd in opdracht van de Woningbouwvereniging Sint-Martinus en "De Voorburgse Woningbouwvereniging" in 1920 en 1921. Het complex met sociale woningbouw aan de Prins Hendrikstraat, de Emmastraat en de Oranje Nassaustraat is in twee fases ontworpen. Een deel is van architect Han Groenewegen, het andere deel van Jos Duynstee, beiden uit Den Haag.

Als we inzoomen op de Emmastraat en omgeving in het Plan van Uitbreiding dan vallen een paar zaken op:

- aan de Julianastraat, nu Oranje Nassaustraat, is een plantsoen met bomen ingetekend (1)
- in de buitenbocht van de Emmastraat alleen voortuinen, geen openbaar plantsoen (2)
- op twee plekken plantsoenen ipv voortuinen (3)
- in de Prins Hendrikstraat ontbreken voortuinen (4)
- ondiepe voortuinen in de Prins Hendrikstraat (5)





reeks van dwarsstraten tussen de Parkweg en het Oostende

1.2 Statenpatroon / netwerk

Het Emmastraatcomplex is gelegen in de wijk Voorburg Oud, tussen de Parkweg en het Oosteinde. Het Oosteinde is een historisch lint parallel aan de Vliet en de Parkweg een veel jongere structuur, onderdeel van het Uitbreidingsplan van Voorburg.

Tussen deze twee lange lijnen in bevinden zich een reeks van korte dwarsstraten van uitéénlopend karakter, die het verkeer tussen beide wegen reguleren. Voor het Emmastraatcomplex zijn het de Oranje Nassaustraat en de Weverslaan die het verkeer van de Emmastraat en Prins Hendrikstraat afwikkelen.

1.3 Drie straten

We vergelijken drie van deze korte dwarsstraten rond het Emmastraatcomplex, te weten de Weverslaan, de Oranje Nassaustraat en de Loolaan*. Deze wegen zijn vergelijkbaar in breedte, in verkeersfunctie (buurtontsluiting), maar hebben andere karakteristieken. Doel van de vergelijking is om te kijken hoe de Oranje Nassaustraat, grenzend en onderdeel uitmakend van het project Emma, zich onderscheidt ten opzichte van de Weverslaan en de Loolaan qua ruimtelijke beleving en uitstraling*. Er is gekeken naar de groene elementen in de straten (plantsoen, bomen, voortuinen etc), de grenzen (bouwhoogtes, rooilijnen, inspringingen) en het programma (parkeren, speeltuintje, scholen, etc.)

*(Uiteraard hebben de straten die hier met elkaar worden vergeleken een andere ontstaansgeschiedenis, waardoor de verschillen kunnen worden verklaard. De Oranje Nassaustraat ontsluit oorspronkelijk een arbeidersbuurt terwijl de Weverslaan en Loolaan voor 'voornamer' publiek zijn ontworpen. Klasseverschillen spelen echter geen rol in de ruimtelijke ordening, en kijkend naar huidige verblijfskwaliteit en het stenige karakter valt er voor de Oranje Nassaustraat een inhaalslag te maken.)



drie straten vergeleken



Weverslaan

- alleen wonen
- bomen in het trottoir
- groene voortuinen, hagen
- langsparkeren op de rijweg en op het trottoir



Oranje Nassaustraat

- nabij de Kerk voorzieningen (gezondheidscentrum, school, kinderdagverblijf, buurthuis)
- bomen alleen bij het verbrede stuk (tussen de Sophiastraat en de Mauritsstraat)
- vrijwel geen voortuinen
- parkeren schuin bij het verbrede stuk, verder langs op de rijweg



Loolaan

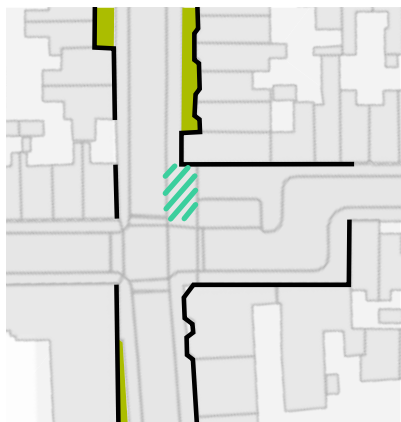
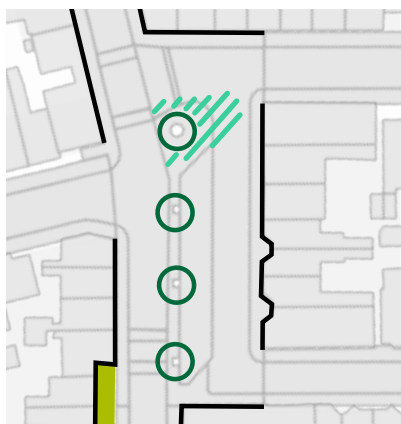
- speeltuin nabij het Oosteinde
- geen straatbomen, alleen bomen in speeltuin
- best wat groene voortuinen
- langsparkeren op de rijbaan of half op het trottoir

Conclusie

Symmetrie en ruimtelijke relaties met de overkant van de straat zijn in de Oranje Nassaustraat niet aanwezig of willekeurig. Door dit te versterken in het ontwerp

voor zowel de openbare ruimte als de gerenoveerde of nieuwe woningen kan er aan kwaliteit worden gewonnen met behoud van het oorspronkelijk ontwerp (afb. p.7).. Naast relaties in volume en geveldetaillering is groen bij

uitstek het middel om deze samenhang met de overkant van de Oranje Nassaustraat te maken. Met name in het nieuwbouwscenario kan hierop worden ingezet.



2. Analyse

Kenmerken van tuindorpen:

- Lage eengezinswoningen met voor- en achtertuin in een groene omgeving
- Sterk de nadruk op de woning als gezinswoning
- Heldere scheiding tussen privé en openbaar
- Privé groen en openbaar groen vullen elkaar aan in de oorspronkelijke opzet
- Eenheid door materialisatie en terugkerende architectonische detaillering
- Gevels van hoofdzakelijk metselwerk met veel symmetrie en duidelijke ritmes.
- Entrees van buurt of wijk worden soms ruimtelijk benadrukt
- Accenten in de stedenbouwkundige plattegrond, d.m.v. verspringende gevellijnen en strategische positionering van kopgevels
- Traditionele en soms regionale architectuurstijlen



Blauwe dorp, Groningen (regionalistische boerderijarchitectuur midden in de stad)



Vreewijk, Rotterdam



Oostzaan, Amsterdam



Tuinstadwijk, Leiden (Vanschagen Architecten)

2.1 Bebouwing

De buurt heeft zich in twee fasen ontwikkeld. Bij beide fasen is een andere architect betrokken geweest.

Dit is leesbaar in diverse verschillen, zoals de kapvormen, de getrapte opzet van de bouwblokken en de hoekoplossingen. De architectuur van de buurt kenmerkt zich als traditionalistisch. Hoewel de meeste tuindorpen een nog groener karakter hebben zijn er diverse kenmerken van tuindorparchitectuur te herkennen.

Voor deze buurt is het waardevol om specifiek in te zoomen op een aantal kenmerken:

- Symmetrie
- Rooilijnen
- Architectonische detaillering
- Materialisatie

Symmetrie

Symmetrie komt op deze locatie op een aantal schaalniveaus voor. Op het niveau van de woning is de naastliggende woning veelal gespiegeld. Op het niveau van het bouwblok zijn er assen aan te wijzen waarover een hele rij woningen is gespiegeld. Daarnaast is er de symmetrische relatie tussen ensembles aan weerszijden van de straat.

Op alle schaalniveaus speelt de architectonische detaillering een grote rol in het creëren van die symmetrie. In deze buurt zijn het de voordeuren en gevelopeningen, dakkapellen en entrees tot het binnen- of achtergebied en in mindere mate de schoorstenen de ingrediënten waarmee de symmetrie wordt vormgegeven.



symmetrie twee woningen uit de Emmastraat
(foto Vanschagen)



toegangen tot het achterterrein spelen een rol in de symmetrie op het niveau van het bouwblok.



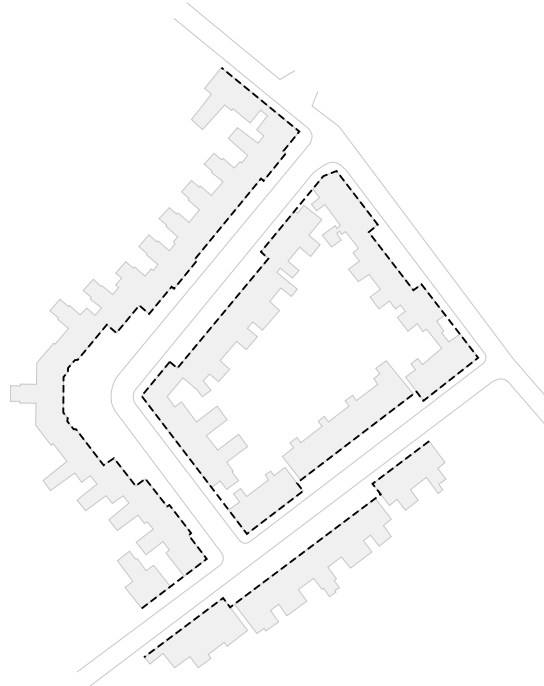
ensembles Emmastraatcomplex (uit Cultuurhistorische verkenning)

Rooilijnen / Gevellijnen / Kopgevels

De twee architecten die elk verantwoordelijk zijn voor één fase van de buurt anticiperen in hun ontwerp sterk op elkaar. In samenspel met de symmetrie zijn de rooi- en gevellijnen ontworpen. De verspringende rooilijnen geven veel variatie in straatprofiel, waardoor op speelse wijze ruimte ontstaat voor groenzones verspreid over het hele plangebied. De verspringingen zorgen daarmee voor lucht en ruimte en komen daarmee de ruimtelijke beleving vanuit de woningen ten goede.

De daken van het binnenste bouwblok zijn mansardedaken (met een knik in de kap). Op diverse hoeken hebben de woningen een kopgevel naar de straat, waarmee diverse hoekaccenten worden gecreëerd. Hierdoor lijkt er op sommige plaatsen sprake van twee bouwlagen en een kap.

De buitenste schil woningen aan de Emmastraat is ook qua dakvorm veel meer ingetogen. In de buitenste schil wordt er op 3 plekken een accent gemaakt door middel van een kopgevel over twee woningen, waarin de nodige details zijn verwerkt.



2 bouwlagen door symmetrische mansardekap



kopgevel ontwerp Duynstee

Detaillering

Een consequent gelijkmatige detaillering zorgt voor de beleving van een architectonische éénheid in de buurt. In de detaillering is goed te zien dat het om het ontwerp van twee architecten gaat. Aan de hand van onderstaande foto's worden de details benoemd.



plandeel Groenewegen (foto Vanschagen)



Plandeel Duynstee (foto Vanschagen)

De éénheid in architectuur in het ontwerp van Han Groenewegen wordt bereikt door o.a. deze details:

- doorlopende uitgetimmerde goot
- doorlopende sierlaag, direct onder de goot.
- borstwering/plint in een donkere steen
- gemetselde raamdorpels
- gelijkmatige afmetingen van gevelopeningen en dakkapellen
- het toepassen van bovenlichten bij deur en woonkamerraam

De woningen van architect Duynstee zijn soberder gedetailleerd. De éénheid in architectuur wordt hier bereikt door:

- doorlopende uitgetimmerde goot
- consequent toepassen van 1,5 rollaag boven gevelopeningen op de begane grond
- het toepassen van bovenlichten bij deur en woonkamerraam, waarbij opgemerkt moet worden dat de bovenlichten hier dezelfde hoogtematen hebben, in tegenstelling tot in het ontwerp van Groenewegen.
- Gespiegelde dakkapellen over twee woningen. De dakkapellen zijn door het zadeldak veel prominenter aanwezig dan de dakkapellen in de woningen met mansardekap.
- Ritme van de schoorstenen
- Ruitvormige vensters in de kopgevels.

Materialisatie

Alle daken zijn oorspronkelijk gedekt en in de jaren '90 gerenoveerd met rode OVH (Opnieuw Verbeterde Hollandse) pannen die afwateren via houten bakgoten. Op enkele uitzonderingen na zijn de gevels opgetrokken in staand verband met rode baksteen. Houtwerk van kozijnen, goten en dakkapellen lijkt geschilderd te zijn met wit, RAL 9010. Bij de woningen van Groenewegen is de deur groen, bij de woningen van Duynstee is de kleur bruin. Er is nog geen kleurhistorisch onderzoek gedaan om na te gaan of dit de oorspronkelijke kleuren zijn.

In het verleden zijn er ingrepen gedaan die het oorspronkelijke karakter hebben gewijzigd:

- kozijnindelingen zijn gewijzigd. Er zijn grote glasvlakken toegepast, waardoor de verfijndheid is afgenomen.
- kleurstellingen zijn gewijzigd. Bijvoorbeeld de goten waren donker in de beginjaren.

2.2 Programmatische invulling

Het plan is in twee fasen ontworpen en telde 97 woningen in 4 verschillende typen. Daarnaast waren er twee winkelhuizen in het programma opgenomen en is er een aannemingsbedrijf in één van de panden gevestigd geweest. Door de centralisatie en opschaling van winkelen in de naoorlogse periode hebben deze winkelhuizen hun functie verloren en zijn nu ook in gebruik als woonruimte. Aangezien de gevels zijn aangepast en de etalageruiten zijn verkleind zijn de winkelhuizen nu moeilijk te herkennen.



Bouwtekeningen winkelhuis Emmastraat 14-16

De fasering van het oorspronkelijke plan en de positie van de twee winkelhuizen zijn in de plattegrond gevisualiseerd. Het oorspronkelijke programma van de begane grond van de woning is exemplarisch voor

de tijd waarin ze gebouwd zijn: Een woonkamer aan de voorkant, en suite deuren naar de achtergelegen woonkamer en meestal de keuken in de uitbouw.



Oorspronkelijke fasering met winkelhuizen (uit de Cultuurhistorische verkenning)

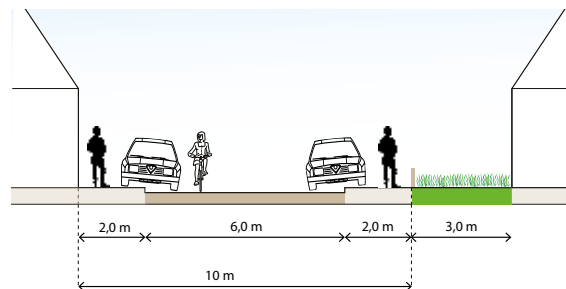
2.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt bepaald door een weg, troittoirs aan beide zijden, de aan de openbare ruimte grenzende gevels en de inrichtingselementen. Dit is weergegeven in het basisprofiel hiernaast. Op sommige plekken is het profiel verbreed t.b.v. groen.

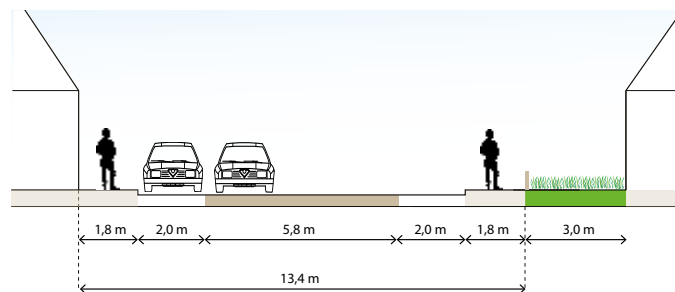
Het straatprofiel is gedimensioneerd naar de maatstaven van de jaren '20 van de 20ste eeuw en met name voor autoverkeer en parkeren niet passend bij de huidige tijd. De weg van de Emmastraat is voor autoverkeer in beide richtingen. De Prins Hendrikstraat kent 1 richtingsverkeer. Aan beide kanten van de weg wordt half op de stoep geparkeerd, waardoor er met name in de Emmastraat te weinig ruimte is voor elkaar passerende auto's of om de parkeermanoeuvre te maken.

Een profieltekening waarbij een denkbeeldige Prins Hendrikstraat aan de huidige maatstaven voldoet laat goed zien hoeveel ruimte er ontbreekt in de bestaande situatie, zie het beeld hiernaast.

Qua inrichtingselementen is de openbare ruimte functioneel ingericht met standaard straatlantaarns en parkeerpaaltjes. In de delen waar woningen een voortuin hebben heeft zich een variatie aan lage hekjes en erfscheidingen ontwikkeld, hoewel dit oorspronkelijk uniform ontworpen was.



Prins Hendrikstraat profiel huidige



Prins Hendrikstraat profiel conform Handboek openbare ruimte



Geveltuinen

De troittoirs zijn in de hele buurt vrij breed opgezet. Ze worden voor een deel gebruikt als parkeerzone. In sommige delen van de buurt loopt het troittoir direct tegen de gevel van de woning aan. Op deze plekken is te zien dat de eerste 1 a 2 stoeptegels, +/- 60 cm, in gebruik wordt genomen door aanwonenden. Dit gebeurt door middel van het plaatsen van plantenbakken of -stroken of bijvoorbeeld een bankje voor het huis.

2.4 Tuinen en erfafscheidingen

Karakteristiek voor de Emmastraat en de Prins Hendrikstraat zijn de diverse verspringingen in het profiel van de straten waardoor er op diverse plaatsen ruimte wordt gecreëerd voor groen. De buurt heeft wat groen betreft hierdoor geen éénduidig karakter. Begin en eind van de straten zijn relatief stenig, terwijl groen in de middendelen meer ruimte krijgt.

Vanaf de Oranje Nassastraat gezien beginnen de straten vrij nauw. Door het krappe profiel van de Oranje Nassastraat (de voorgevels liggen hier direct aan het troittoir) en het nauwe begin van de Emmastraat en de Prins Hendrikstraat is er in dit deel van de buurt weinig ruimte voor openbaar groen. Verderop in de straten liggen diverse delen van het bouwblok verder naar achteren waardoor er ruimte ontstaat voor voortuinen, perken en openbaar groen. De bocht van de Emmastraat wordt begeleid door nog jonge bomen.

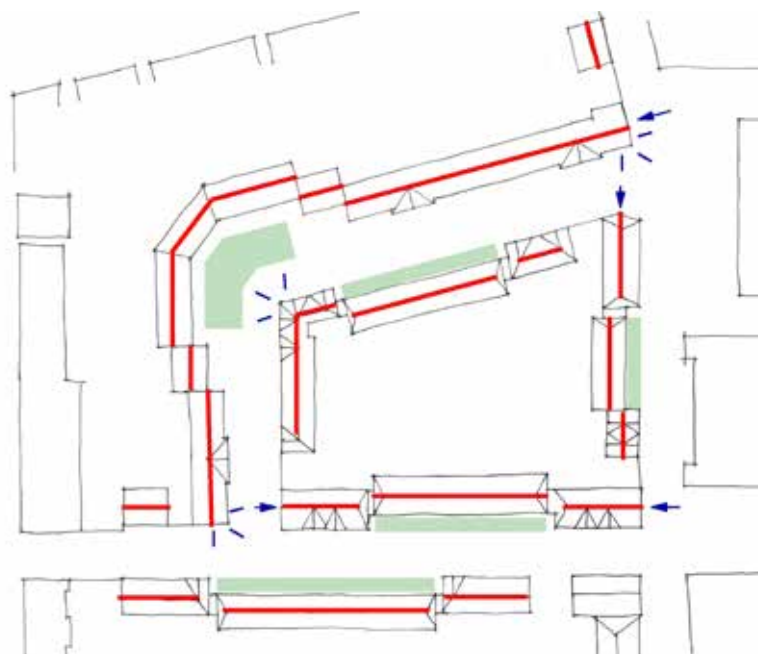
Het merendeel van de woningen heeft een ruime achtertuin. Deze tuinen liggen tezamen in een praktisch gesloten bouwblok. In het middelste bouwblok zijn de achtertuinen bereikbaar door de karakteristieke poortjes die in het bouwblok zijn opgenomen.

Karakteristieken:

- oorspronkelijke erfscheiding,
- poortjes naar de binnenkant van het bouwblok
- groenzones door terugliggende bebouwing



Met name de voortuinen van de terugliggende bebouwing hadden oorspronkelijk een collectief karakter en waren mee ontworpen. Historische beelden laten een laag tuinhekje zien. In ieder voortuintje is een boom geplant en is identieke beplanting aanwezig. In de eerste decennia werd er op toegezien dat de tuinen op deze wijze intact bleven. Op de foto is de oorspronkelijke gevelindeling te herkennen. Daarnaast is te zien dat de goten vroeger donker waren.



In plattegrond is aangegeven in welke zones van de buurt groen de ruimte krijgt en in welke zones er nu weinig tot geen ontwikkelmogelijkheden voor groen zijn.
(tekening VanSchagen Architecten)

3. Scenario's

3.1 Drie scenario's voor vernieuwing

WoonInvest heeft bij de zoektocht naar de juiste vorm van vernieuwing voor het Emmastraatcomplex gewerkt met scenario's. Drie scenario's zijn opgesteld:

- Groot onderhoud met verbeteringen
- Hoog niveau renovatie
- Sloop-nieuwbouw*

Groot onderhoud met verbeteringen (GO+)

Het groot onderhoud wordt uitgevoerd en de woningen worden volledig geïsoleerd. Installaties worden gecontroleerd en hersteld / vervangen. Vochtproblemen worden aangepakt. De woning blijft aangesloten op gas. Er worden geen plattegrondwijzigingen uitgevoerd.

Hoog niveau renovatie (HNR)

Hierbij worden de woningen niet alleen goed geïsoleerd, maar badkamers worden ook verplaatst naar de bovenverdieping en de indeling wordt aangepast. Daarnaast worden de woningen gasloos.

Sloop-nieuwbouw (NB)

De bestaande woningen worden vervangen door 96-104 nieuwbouwwoningen in een naar de historie refererende stijl die past bij de wijk. Hierbij kunnen woningen gemaakt worden die onder andere worden afgestemd op de wensen en mogelijkheden van huidige en toekomstige bewoners. De huidige ruimtelijke opzet (stratenpatroon) is de basis voor de nieuwbouw. Het overgrote deel bestaat eengezinswoningen.

*Sloop-nieuwbouw met behoud straatgevel (NB+gevel) is als quickscan onderzocht, maar op basis van hoge kosten en de cultuurhistorische status (niet monumentwaardig maar behoudenswaardig) niet meegenomen in verdere planvorming.

3.2 Afweging scenario's

WoonInvest heeft de drie verschillende scenario's in basis uitgewerkt zodat ze afgewogen konden worden vanuit meerdere invalshoeken.

De aspecten waarop ze beoordeeld zijn betreffen:

- financiën
- techniek
- duurzaamheid
- cultuurhistorie
- woonkwaliteit
- sociale cohesie

Om de afweging te kunnen uitvoeren hebben er verschillende onderzoeken plaatsgevonden, een daarvan is de door de gemeente opgestelde Cultuurhistorische verkenning.

3.3 Focus op twee scenario's

In dit Ruimtelijk Kader worden de scenario's HNR en NB nauwkeurig beschreven. Deze scenario's hebben invloed op het straatbeeld, het karakter en de inrichting van de openbare ruimte. Met name in het scenario NB is er vrijheid om diverse inrichtingen en maatvoeringen opnieuw van de ruimtelijke kaders te voorzien.

Het scenario GO+ wordt in dit Ruimtelijk kader niet verder onderzocht. In dit scenario hebben de veelal technische ingrepen aan de woning weinig tot geen gevolgen voor de openbare ruimte.

Het is daarnaast denkbaar dat de twee scenario's waarvoor dit Ruimtelijk Kader is opgesteld, gemixed kunnen worden. Wanneer het plan zich in een mixscenario zou ontwikkelen biedt dit Ruimtelijk kader in basis houvast voor een afgewogen ontwerp.

4. Beleid versus locatiespecifieke spelregels

Wonen

Bij de invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. Vanwege de woningnood zal de komende jaren ruimte gevonden moeten worden voor 4.500 tot 5.000 extra woningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Uitgangspunt is een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijsklassen, waaronder sociaal en middelduur. Daarnaast staat de gemeente voor de wettelijke taak om een toenemend aantal kwetsbare inwoners te huisvesten.

Bij de ruimtelijke invulling van bestaande woningbouwlocaties stuurt Leidschendam-Voorburg waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen. Een aantal groepen verdienen daarbij specifiek aandacht en inspanning van de gemeente. Dat gaat om de huisvesting van jongeren, starters, senioren, kwetsbare inwoners, statushouders en spoedzoekers. Daarnaast krijgt het middensegment een extra impuls. De verhuiscriteria zijn over de afgelopen jaren nauwelijks veranderd. Zo worden er nog steeds meer eengezinswoningen gevraagd dan aangeboden. Leidschendam-Voorburg is een vergrijzende gemeente met als gevolg een toenemende behoefte aan daarbij passende woningen. Het tekort aan toegankelijke woningen is het grootst binnen de leeftijdsgroep van 75 jaar en ouder.

In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg zet Leidschendam-Voorburg zich in voor:

- een passende woning voor iedereen;
- meer levensloopbestendige woningen voor senioren;
- meer woningen voor jonge gezinnen, jongeren en kleine huishoudens;
- betaalbare woningen.

Ook de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020 (verlengd) richt zich op langer zelfstandig wonen, voldoende beschikbare sociale woningen en betaalbare woningen.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de Emmastraat te Voorburg is het behoud van goedkope sociale grondgebonden huurwoningen (tot de 1 en 2e aftoppingsgrens) met indien mogelijk de toevoeging (of deels vervangen door) goedkope (tot 2e aftoppingsgrens) levensloopbestendige gasloze appartementen. Het woningbouwprogramma moet stimuleren ouderen langer zelfstandig te laten wonen en bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente. Aanvullende nieuwbouw draagt bij aan terugdringen van het woningtekort en is afgesproken in de Bouwsteen groene woongemeente en in de regio Haaglanden. Toegankelijkheid van woningen en buitenruimte is noodzakelijk om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

De betaalbaarheid van de woningen aan de Emmastraat moet worden geborgd door geringe huurverhoging na renovatie dan wel sloop/nieuwbouw. Uitgangspunt bij herontwikkeling is het behoud van de sociale cohesie.

Economie & Voorzieningen

In het oorspronkelijke plan waren drie winkelhuizen opgenomen die later zijn getransformeerd tot woningen. Als knipoog naar het verleden en als variatie op het woonprogramma kan er in het nieuwe plan op een enkele strategische plek een commerciële (bedrijfsruimte of atelier) of maatschappelijke functie worden opgenomen die flexibel kan worden ingevuld. Dit komt de levendigheid in de buurt ten goede. De ruimtes mogen niet concurreren met de al aanwezige maatschappelijke en gemengde functies in de Oranje Nassastraat. Ruimtelijk kunnen deze voorzieningen worden ingezet als verbijzondering van een straathoek of bocht.



Voorbeelden van een ateliers of werkplaats waar een ambacht kan worden uitgeoefend.

Natuur-inclusief bouwen

Bij de bouw, renovatie en de inrichting van gebouwen en openbare ruimte is het essentieel om gunstige voorwaarden voor flora en fauna te creëren. Het implementeren van woon-, broed en verblijfsplekken op en aan gebouwen is hier een voorbeeld van. Een inventarisatie en analyse van de bestaande ecologische omstandigheden en aanwezige flora en fauna zal in beeld brengen welke mitigerende maatregelen moeten worden genomen.



Duurzame energie

De gemeente streeft naar een afname van het gebruik van fossiele energie en een toename van hernieuwbare energiebronnen. Nieuwe woningen moeten minimaal voldoen aan BENG normen, wat betekent dat ze bijna energieneutraal zijn. Bij beide scenario's worden de woningen aardgasloos gebouwd of getransformeerd. Te denken valt aan WKO / bodemwarmte pompen voor verwarming van de huizen. Hierbij is het ruimtebeslag van dergelijke systemen in relatie met het grote ruimtebeslag van de huidige ondergrondse infrastructuur een aandachtspunt.

Duurzame materialen

Bij zowel renovatie als nieuwbouw moeten duurzame materialen toegepast worden.

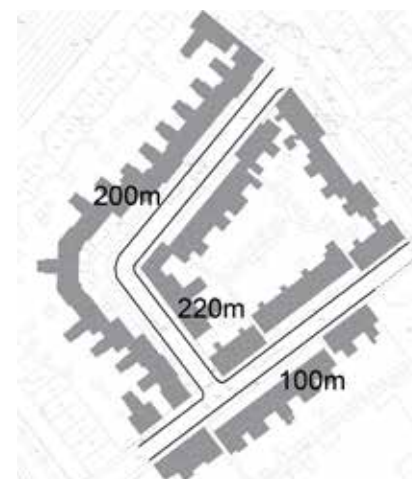
Verkeer

De Emmastraat en de Pr. Hendrikstraat ontsluiten woningen naar de Weverslaan en Oranje Nassaustraat. Deze straten zijn de erftoegangswegen (30km/h) die aantakken op het Oosteinde en de Parkweg, twee wijkoverstijgende verbindingen binnen de gemeente. Deze structuur kan aanleiding vormen om ook van de Emmastraat een éénrichtingsverkeersweg te maken, waarmee meer ruimte ontstaat voor de andere functies in het straatprofiel, zoals parkeren, troittoirs en groen. Hierbij moeten verkeersvertragende oplossingen zoals drempels of asverspringingen worden geïntegreerd, omdat een eenrichtingsweg uit kan nodigen tot harder rijden.

Parkeren

In de huidige situatie wordt er, vanwege de beperkte ruimte, aan weersijden van de weg half op de stoep geparkeerd. Op basis van dit gegeven is voor het plangebied berekend hoeveel parkeercapaciteit er momenteel is. Het betreft 87 parkeerplaatsen. Voor de twee scenario's van de toekomst is dit aantal parkeerplaatsen het minimale uitgangspunt, bij realisatie en/of herontwikkeling van hetzelfde aantal woningen. Voor iedere woning die bovenop het huidige aantal wordt ontwikkeld geldt de huidige parkeernorm: Het plangebied is gelegen in 'schil-centrum' en daarop is

een gemiddelde parkeernorm van 1,3pp per huurwoning van toepassing. Daarnaast is er een minimum en een maximum gesteld van respectievelijk 0,9pp en 1,7pp per woning. Afhankelijk van de huurcategorie van de extra toegevoegde woningen wordt de norm nader bepaald.



Afb. Huidig aantal parkeerplaatsen. Gestippelde zone is alleen weekendparkeren en niet in het huidige aantal meegenomen. 520 strekkende meter troittoir waar wordt geparkeerd / 6m langsparkeren = 87 parkeerplaatsen in huidige situatie

Verharding & Waterafvoer

Leidschendam-Voorburg wil een groene woongemeente zijn. Dit vraagt om een klimaatadaptieve inrichting van ruimtelijke plannen. Het opvangen en kunnen vasthouden van water bij extreme regenval is een must. De uitdaging voor dit plangebied is om het

percentage verhard oppervlak niet te laten toenemen, ondanks de doorgaans grotere footprint van nieuwe woningen ten opzichte van de huidige woningen en de ruimte die verkeer en parkeren vraagt. Voor wat betreft de klimaateffecten van transformatie en/of nieuwbouw moeten er maatregelen worden getroffen t.b.v. waterberging en vlotte infiltratie bij piekbelasting (50mm regen in korte tijd). Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het toepassen van retentiekragen onder parkeerplaatsen of het toepassen van waterbuffers in kruipruimtes. Het gebruik van regentonnen heeft geen invloed op compensatieberekeningen maar het meeontwerpen van posities van een regenton aan voor- en achterkant wordt voor dit plan aangemoedigd. In beide scenario's moeten hemelwaterriool en afvalwaterriool twee gescheiden systemen vormen.

Handboek Openbare Ruimte

De fysieke ruimte is beperkt bij het herinrichten van de openbare ruimte en de straatprofielen in deze 100



jaar oude wijk. De toegankelijkheid voor mensen met een functionele beperking heeft ook hier de grootste prioriteit. Bij de keuze van inrichtingselementen voor de openbare ruimte moet het handboek worden gevolgd. Het is raadzaam om inrichtingselementen te kiezen die passen bij het karakter van een tuindorpswijk. Een voorbeeld hierbij zijn de straatlantaarns zoals deze op oude beelden te zien zijn.

Groen

Voor de ontwikkeling van groen in bestaande en nieuwe perken in de openbare ruimte wordt het handboek gevolgd. De voortuinen die aan de openbare ruimte grenzen worden in beide scenario's van een eenduidige set regels voorzien, waardoor het collectieve karakter gewaarborgd wordt. Denk hierbij aan een lage erfafscheiding en de materiaalkeuze voor het pad naar de voordeur. Wanneer er vanwege de afmetingen van het straatprofiel slechts een smalle strook (<1m) voor groen beschikbaar is, is een geveltuintje de oplossing.



De gemeente stimuleert een soortenrijke invulling van het groen.

Bomen

Bomen, zoals aanwezig in de bocht van de Emmastraat zijn een waardevol element in de ruimtelijke beleving. In alle scenario's is het een must om het huidige aantal bomen minimaal te behouden en waar mogelijk bomen toe te voegen, dit bevordert de klimaatbestendigheid van de buurt bv bij het tegengaan van hittestress. Het handboek schrijft voor dat bomen minimaal 2m uit de erfgras moeten worden geplant en zover mogelijk uit de rijweg. In deze woonbuurt kan het voorkomen dat er bomen worden geplant op een kleinere afstand van de gevel. Dit is volgens het handboek mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- bij toepassing van bomen met zuilvormige of ijle kroon langs blinde gevel
- bij toepassing van speciale snoeivormen.
- bij incidentele vervanging binnen bestaande rij.

Afvalinzameling

Bij bovengrondse inzameling via containers wordt afval beter van elkaar gescheiden. Op basis van woning en perceelsgrootte lijkt de huidige situatie van 2 containers (rest, gft) per huishouden gerechtvaardigd om te hanteren in beide scenario's. Bij woningontwerp is het handig om opstelplekken voor klinkers mee te ontwerpen.

Nutsvoorzieningen

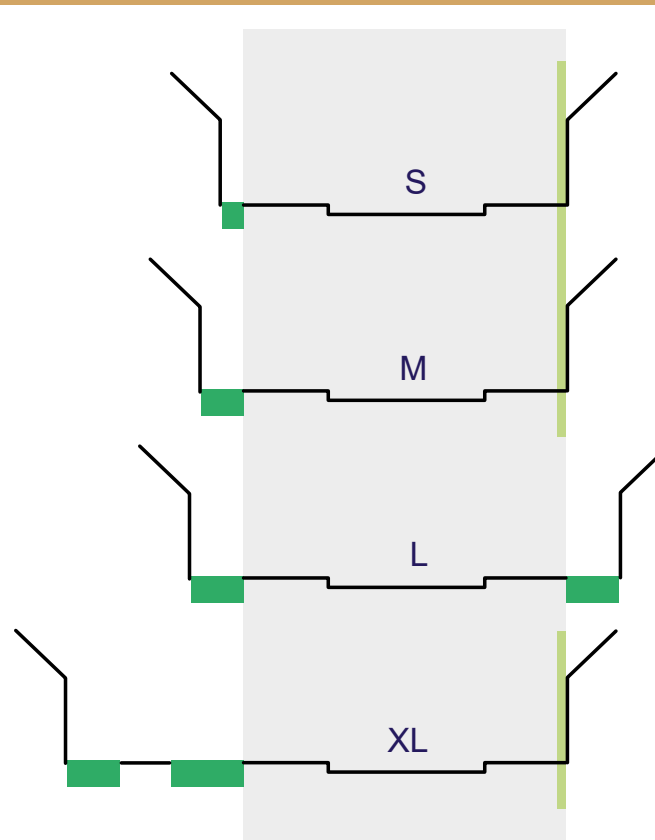
Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties zoveel als mogelijk inpassend oplossen.

5. Ruimtelijke kaders

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader voor de twee scenario's geschetst.

Een aantal kaders zijn van toepassing op beide scenario's. Deze worden als eerste toegelicht.

Daarna volgen de kaders voor renovatie en tenslotte de specifieke kaders voor nieuwbouw.



Variatie in profielbreedte

Het Emmastraatcomplex kent vier typen profielen: Small, Medium, Large en Extra Large.

In de huidige situatie zijn alle profielen in basis opgebouwd uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs (op de tekening links aangegeven met de grijze balk). De uiteindelijke maat van het profiel (S, M, L of XL) komt voort uit de hoeveelheid groen die hieraan wordt toegevoegd:

- Small: 10m breed – 13,2 breed ondiepe of geen voortuin tegenover geen voortuin
- Medium: 13,2m breed – 16,0 breed diepere voortuin tegenover geen voortuin
- Large: meer dan 16m breed diepe voortuinen aan weerszijden
- XL: meer dan 20m – profiel met openbaar plantsoen, in de hoek van de Emmastraat

5.1 Uitgangspunten voor beide scenario's

Wonen

Tuindorpkarakter / stedenbouwkundige structuur

In beide scenario's staat voorop dat het behoud en de sfeer van de tuindorp typologie met de genoemde kenmerkende elementen, zoals we die in hoofdstuk 2 hebben benoemd, het vertrekpunt is voor de ontwikkeling. De kenmerken zoals deze in beide scenario's moeten worden ontworpen c.q. worden versterkt zijn:

- Karakteristieke toegangen (poorten) tot de steegjes
- De schaal van de woningen, kappen, metselwerk en voegen behouden of terugbrengen.
- Zorgvuldige vormgeving van hoeken en kopgevels.
- Winkels weer herkenbaar maken op strategische locaties
- De gevelsteen behouden/terugplaatsen
- Voor het ontwerp kan inspiratie gevonden worden in de vele kenmerkende bouwkundige elementen zoals de originele voordeuren, ensuite deuren, inbouwkasten. Deze laatste kunnen zelfs teruggeplaatst worden in de nieuwbouw.
- Erfscheidingen aan voor- en achterkant worden meeontworpen en vormen een eenheid in uitstraling.

Collectieve voorzieningen

Tuindorpen hebben van oorsprong een sociale opzet, mensen zijn betrokken. Het is goed denkbaar om voorzieningen dan wel ruimtes te delen, maar wel afhankelijk van de behoefte vanuit de buurt. Denk hierbij

bijvoorbeeld aan deelauto's, deelfietsen, gezamenlijke tuin, schuur, tuingereedschap, klusruimte, fitnessruimte, logeerkamer, wasmachine, pakketjesloket etc.

Profielbreedte

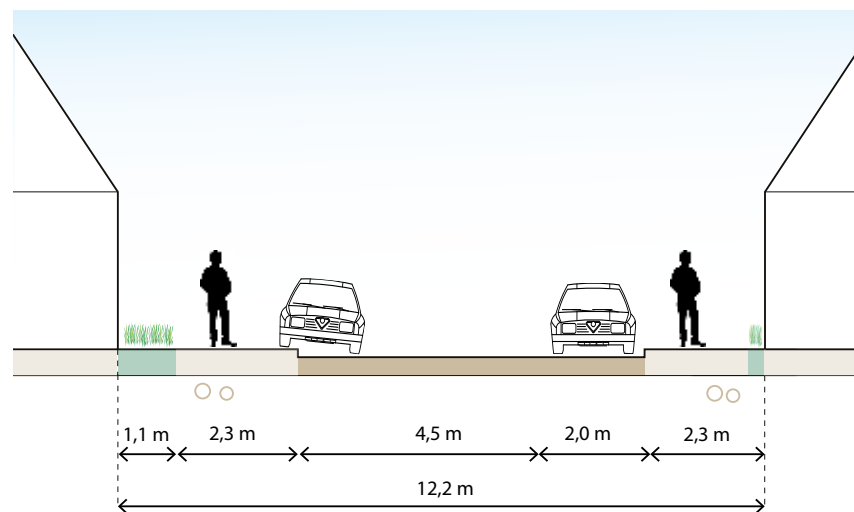
In principe blijven de totale maten van de profielen in de nieuwe situatie gelijk. Bij renovatie zijn geen verbredingen van de profielen mogelijk. Bij nieuwbouw zijn verbredingen beperkt mogelijk gezien de randvoorwaarden zoals het behoud van bestaande symmetrieën, minimale achtertuintdiepte en het vergroenen van de straatprofielen. Dit betekent dat een groter ruimtebeslag voor verkeer en parkeren wat vanuit de huidige maatstaven logisch zou zijn, niet haalbaar is.

Verkeer

In hoofdstuk 1, waarin het plangebied in de grotere schaal wordt geanalyseerd, is in beeld gebracht dat

de Emmastraat en de Prins Hendrikstraat fungeren als erftoegangswegen. Éénrichtingsverkeer (voor de auto, niet voor de fiets) in beide straten levert meer kwaliteit en veiligheid op voor de openbare ruimte. Verkeersonderzoek moet uitwijzen of éénrichtingsverkeer voor de Emmastraat in beide scenario's daadwerkelijk een optie is en vanaf welke ingang van de straat het éénrichtingssysteem het beste functioneert. Wanneer dit geen optie is worden de huidige straatprofielen in beide scenario's zoveel mogelijk gehandhaafd. Er zijn drie opties voor de uitwerking van de profielen met eenrichtingsverkeer

- met behoud van de profielindeling, dus met parkeren half op de stoep, zoals ook nu in de huidige Prins Hendrikstraat. Omdat auto's elkaar op de rijbaan niet hoeven te passeren kunnen de geparkeerde auto's voor een groter deel op de rijbaan staan. De trottoirs worden hierdoor beter toegankelijk.



voorbeeld eenrichtingsverkeer Emmastraat, profiel S

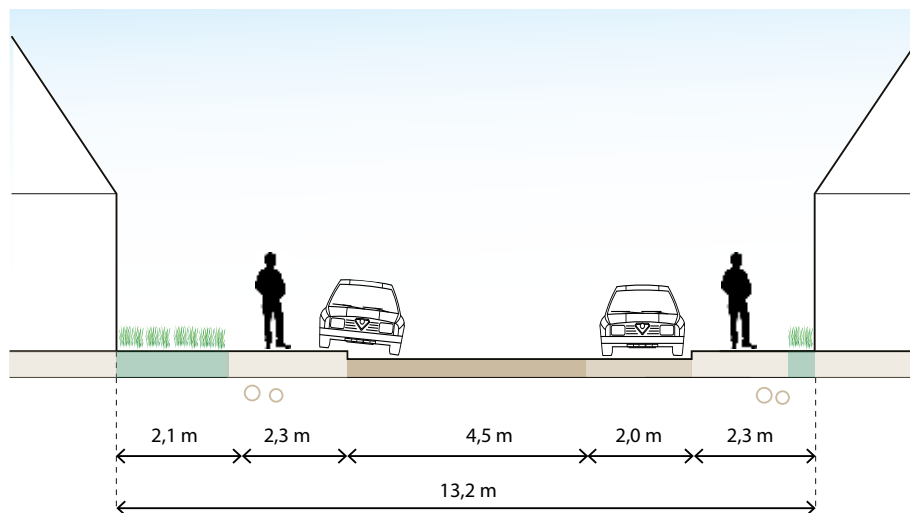
- met een gewijzigde profielindeling. Er worden officiële parkeervakken gemaakt aan beide zijdes in combinatie met een een uitstapstrook en een volwaardig trottoir
- een combinatie van de vorige twee, aan een zijde parkeervakken en aan de andere zijde parkeren half op de stoep. Deze laatste optie lijkt het gunstigst gezien de positie van de ondergrondse kabels en leidingen.

Trottoirs

In de huidige situatie zijn de trottoirs aan beide kanten doorgaans even breed. Alle trottoirs doen voor de helft dienst als parkeerplaats. In beide scenario's geldt de basisregel dat er in het profiel bij een éénrichtingsverkeerssituatie tenminste 1 volwaardig trottoir van minimaal 1,8 m breed aanwezig moet zijn (dus opstakelvrij, geen parkeren)

Groen

De gemeente heeft het streven een groene woongemeente te zijn en te werken aan klimaatbestendigheid; er zal in de openbare ruimte gezocht moeten worden naar mogelijkheden om te vergroenen en verharding weg te halen. In de analyse komt naar voren dat iedere woning een zone prefereert tussen privé en openbaar, zelfs als deze nu niet aanwezig is. In de nieuwe straatprofielen voor beide scenario's moet ruimte worden gezocht om iedere woning/woonvolume uit te rusten met een voor-/geveltuin van 1-10 stoeptegels. Dit versterkt het tuindorpkarakter en draagt bij aan de ambitie voor groene woongemeente. Sommige bouwblokken hebben een naar voren komende kopgevel waardoor het profiel iets smaller is op deze plek. In dit geval is de voortuin iets minder diep.



voorbeeld inpassing geveltuin, profiel M

Bij het maatvoeren van de geveltuinen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die onder de trottoirs liggen. Deze moeten goed bereikbaar blijven en niet onder een geveltuin verdwijnen. Het plaatsen van, of het mee-ontwerpen van een positie voor een regenton in deze zone is een must. (Dit geldt overigens ook voor de achtergevels).

5.2 Scenario renovatie

De consequenties van het renovatiescenario voor de openbare ruimte zijn met name bouwkundig van aard:

Bebouwing

- aan de zijdes grenzend aan openbaar gebied: isoleren aan binnenzijde (behoud beeld)
- betere drainage
- hetzelfde type dakpannen gebruiken
- oude kleuren terugbrengen
- materialen gebruiken die passen bij karakter, dus geen kunststof kozijnen
- zonnepanelen zorgvuldig meeontwerpen in de nieuwe kap-opbouw.
- Behoud van karakteristieke Interieurelementen zoals ensuite deuren (daar zijn er nog maar een paar van over)

Erfscheidingen

De erfscheidingen van de voortuinen zijn door de jaren heen sterk gemeleerd geraakt. Bij renovatie wordt de gelegenheid aangegrepen om hier weer éénheid in terug te brengen.

5.3 Scenario nieuwbouw

Bebouwing

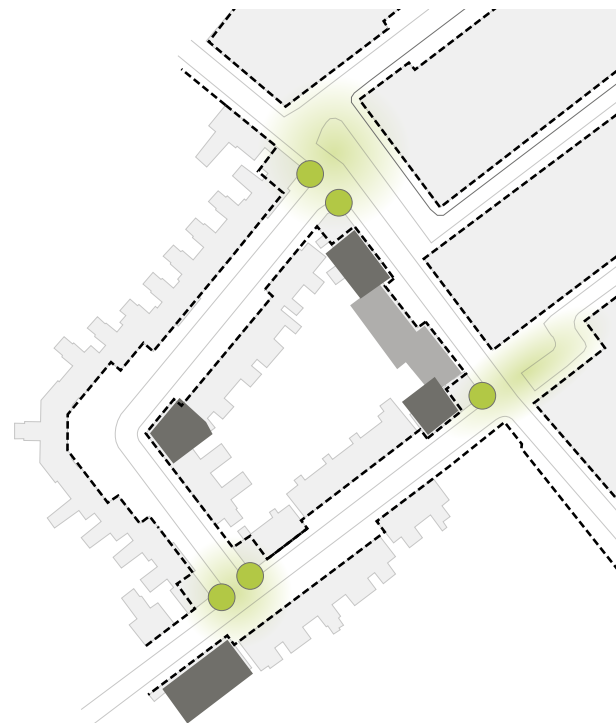
Uitgangspunt is zoals gezegd het behoud en de sfeer van de tuindorp typologie met de genoemde kenmerkende elementen, zoals we die in hoofdstuk 2 hebben benoemd. Er wordt ruimte geboden om in de architectonische uitwerking te zoeken naar een eigentijdse herinterpretatie op subtiel wijze. Dit is met name denkbaar aan de Oranje Nassaustraat.

Hoekoplossingen

Binnen het plan zijn diverse hoeken aanwezig die in de oorspronkelijke opzet subtiel worden benadrukt. De uitdaging in de hoek van een bouwblok ligt vaak in het ontwerp en de maatvoering van de achtertuinten.

In het sloop-/nieuwbouw scenario kunnen deze hoeken strategisch worden gebruikt om te variëren in volumes en daarmee in doelgroepen. Op de hoeken is bijvoorbeeld een opbouw van twee lagen + een kap voorstelbaar, waarbij er met (dak)terrassen kan worden gewerkt om zo een goed ontworpen hoekoplossing te creëren. Langs de Nassaustraat en op de hoek van de Emmastraat-Pr. Hendrikstraat ontstaat er op deze wijze ruimte om de volumes enigszins terug te leggen en in combinatie met een voortuin twee of drie bomen te kunnen planten.

Wanneer er op deze wijze beneden- en bovenwoningen ontstaan ontstaat er tegelijkertijd behoefte aan ondergrondse afvalstations, waardoor er voor het gehele plan moet worden gekeken naar de wijze van afvalinzameling.



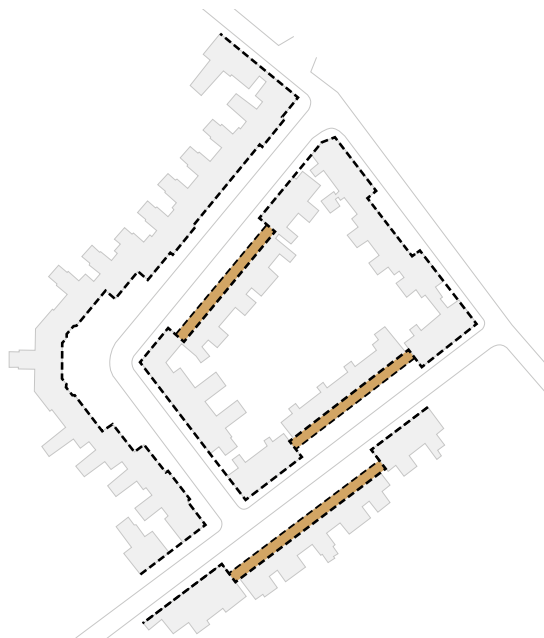
referentiebeelden architectonische uitwerking:
nieuwbouw als kopie (L), nieuwbouw in retro-stijl (M) en nieuwbouw in eigen stijl interpretatie tuindorp (R)



Rooilijnen

In het scenario sloop / nieuwbouw kan er binnen afgesproken spelregels worden gespeeld met de rooilijnen. De belangrijkste spelregels zijn:

- Rooilijnen kunnen alleen naar achteren
- Terugleggen van rooilijnen alleen op plekken waar de rooilijn nu ook al terug ligt (behoud van ensembles)
- De minimale lengtemaat van de achtertuin + berging van een éénsgezinswoning bedraagt 10 meter. Hiermee behouden we de bestaande karakteristiek van de diepe achtertuin en wordt het minder aantrekkelijk om de achtertuin te verharden.
- Extra maat in de straatprofielen komt ten goede aan extra troittoir of extra groen in het straatbeeld.
- Extra maat in het L-sstraatprofiel kan ten goede komen aan schuinparkeren.

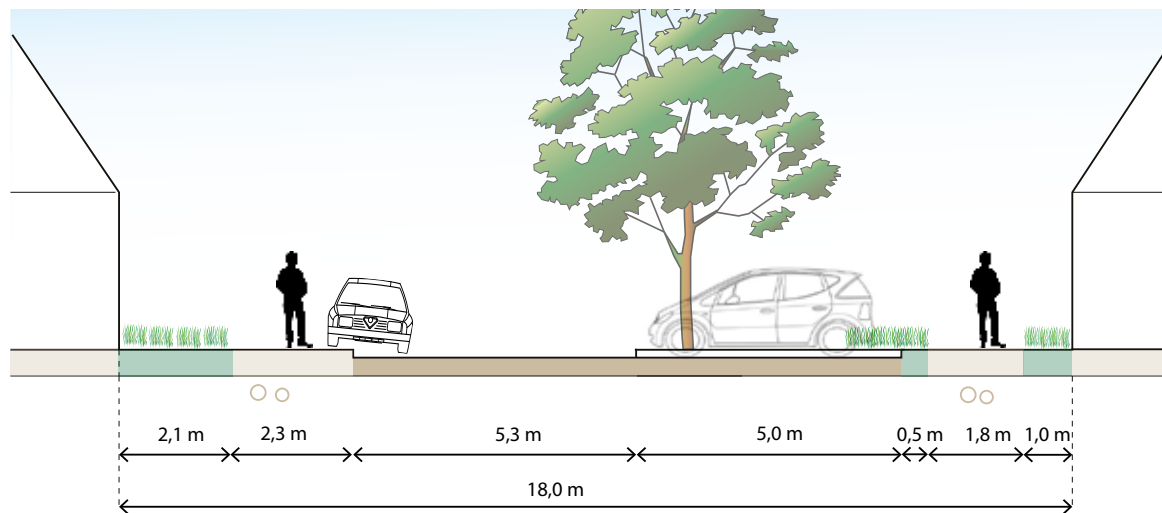


Parkeren

De huidige parkeeraantallen moeten minimaal behouden blijven. Voor iedere extra woning is de bijbehorende parkeernorm van toepassing. Deze extra parkeerplekken moeten binnen het plangebied gerealiseerd worden. Door schuinparkeren te introduceren ontstaat er meer parkeercapaciteit. In sommige bredere profielen kan dit worden toegepast. Ontwerp van dergelijke parkeervoorzieningen moet worden afgestemd op ondergrondse leidingentracés.

Groen

Het is lastig om in de bouwfase de bestaande tuinen te sparen. Wel zou gekeken kunnen worden of tijdelijke opslag van (delen van) dit private groen mogelijk is.



voorbeeld schuinparkeren, profiel L

6. Peiling

Het project Emmastraatcomplex heeft op de gemeentelijke website IngesprekmetLV een eigen pagina met uitleg over het project.

In de periode van 27 september tot 18 oktober hebben op deze website een viertal vragen opengestaan met betrekking tot de concept kaders. Resultaten van deze peiling zijn hiernaast afgebeeld.

vraag 1 / Welke architectuurvorm vind u het mooist?



afbeelding 1 / 1 stem



afbeelding 2 / 0 stemmen



afbeelding 3 / 17 stemmen

vraag 2 / Welke voorzieningen of ruimtes zou u graag willen delen met uw burens?

gezamenlijke tuin met schuur / 0 stemmen

pakketjesloket / 2 stemmen

tuingereedschap / 0 stemmen

klusruimte / 0 stemmen

fitnessruimte / 0 stemmen

wasmachine / 0 stemmen

vraag 3 / Een geveltuin ligt tegen de woning aan en is ongeveer 30 cm. Bent u voor of tegen geveltuinen?

voor / 8 stemmen

tegen / 1 stem

vraag 4 / Mocht het mogelijk zijn bent u dan voor of tegen eenrichtingsverkeer?

voor / 6 stemmen

tegen / 1 stem

