



Gemeente  
Leidschendam-Voorburg



# Concept

## Ruimtelijk kader Bedrijventerrein

Parnashofweg en Veursestraatweg te Leidschendam

Versie: 19 mei 2016

Vastgesteld

College:

Raad:





*Locatie langs de Vliet*



*Huidige overgang landelijk gebied stedelijk gebied en bedrijventerrein*



*Entree tot locatie vanaf Veursestraatweg*



*Huidig beeld Parnashofweg*

## Inhoudsopgave

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                            | 7  |
| 2. Samenvatting beleidskaders                           | 9  |
| 3. Ruimtelijke analyse                                  | 11 |
| 4. Visie                                                | 13 |
| 5. Stedenbouwkundige / architectonische randvoorwaarden | 17 |
| 6. Uitvoeringsaspecten                                  | 20 |
| Colofon                                                 | 21 |





### Inloopavond

Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op verschillende panelen. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en aandachtspunten naar voren gebracht. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste ingebrachte onderwerpen uit de inloopavond:

- Maak het groen met veel bomen.
- Houd de bebouwing landelijk en laag
- Mix van kleinschalige bedrijven en woningen
- Doorgang Parnashofweg alleen voor langzaam verkeer
- Jachthaven aan de Vliet
- Geen hoge bebouwing
- Wandelpad langs de Vliet vanaf Schakenbosch
- Ruime parkeergelegenheid
- Landelijk karakter
- Behouden van Trixs
- Hoogwaardig wonen
- Energie neutrale woningen
- Laagbouw wonen aan het water
- Speelse opzet mix van bouwvormen
- Geen woningbouw, maar een park
- Fietsbrug naar Leidschendammerhout
- Let op drukke doorgang vanaf Veurseachterweg
- Investeren in seniorenwoningen

De uitkomsten van de inloopavond, overleggen en input van derden zijn zoveel mogelijk meegenomen bij het tot stand komen van dit ruimtelijk kader.

Luchtfoto 2015, Leidschendam Voorburg



# 1. Inleiding

## Opgave

In dit document worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein, gelegen langs de Parnashofweg, grenzend aan de Vliet en het open landschap van de Duivenvoordecorridor. Het exacte programma zal door de ontwikkelaar uiteindelijk bepaald worden.

De opgave is ontstaan vanuit een nieuwbouw/ontwikkelwens voor woningbouw van de huidige grondeigenaren. De bestaande opstallen zullen naar alle waarschijnlijkheid geheel gesloopt worden.

Omdat woningbouw niet binnen het bestemmingsplan past, is er gekozen voor het opstellen van een ruimtelijk kader om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn op deze locatie.

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van deze locatie. Het dient om tot een goed in de omgeving passend plan te komen. Daarnaast vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan dat het wettelijk kader is waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

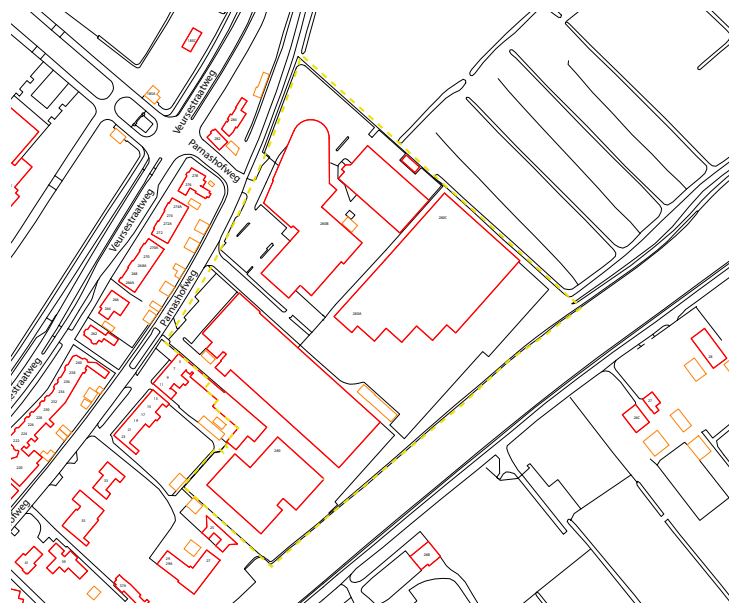
Het ruimtelijk kader is door middel van een interactief proces met omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen. De uitgangspunten van het ruimtelijk kader hebben in hoofdlijnen betrekking op een aantal onderdelen zoals de stadsrand (overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied), de Vliet, het woonmilieu, groene beleving en het parkeren.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel kort toegelicht. Hoofdstuk 2 gaat in op de hoofdlijnen van relevante beleidskaders die input geven voor de herontwikkeling van deze locatie. Het daarop volgende hoofdstuk (3) zoomt verder in op de locatie en beschrijft de ruimtelijke analyse. In hoofdstuk 4 volgt een heldere ruimtelijke visie met hierop volgend in hoofdstuk 5 de ruimtelijke kader kaart en de daarbij behorende randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 wordt het document afgesloten door verschillende uitvoeringsthema's die niet direct stedenbouwkundig van aard zijn, maar wel een ruimtelijke weerslag kunnen hebben op de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de locatie.



Luchtfoto 2015, Ontwikkellocatie



Kadastralegrens ontwikkellocatie, Veursestraatweg 280



Structuurvisie 'Ruimte voor Wensen', Herijking 2012, zoom locatie



Groen/blauwe structuur



Groenstructuurplan 'Buitengewoon groen', 2009, zoom locatie



Stadsrand, Structuurvisie



## 2. Samenvatting beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitspraken, met betrekking tot de locatie uit verschillende relevante beleidsdocumenten kort aangestipt. Deze zullen samen met de ruimtelijke analyse en de input vanuit de inloopavond worden doorvertaald in het visie deel.

### Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 – herijking 2012

De locatie bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied in de invloedssfeer van het historisch lint en in de Vlietzone, direct langs de Vliet. De gemeente heeft de ambitie om een bevolkingsgroei van 5% te faciliteren, waarvan 80% binnenstedelijk onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van het groene karakter van de stad. De gemeente vormt als geheel een stedelijk balkon aan het buitengebied en heeft daarmee een belangrijke positie bij het verbeteren van de stad-landrelaties in de regio. De toekomstige inrichting van de totale Vlietzone is van grote betekenis voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De Vliet en de Vlietoevers hebben een hoge cultuurhistorische waarde dankzij de diverse landgoederen en de twee oude kernen, Oud-Voorburg en Leidschendam-Centrum. Dit wordt ondersteund door de groenstructuurvisie waarin de Vliet en het Historische lint als belangrijke groene identiteitsdragers worden gezien. Om de beleefbaarheid van de Vliet te optimaliseren is het streven om langs de oevers openbare wandelpaden en/of stedelijke balkons te realiseren. Voor de incidentele werkgebieden langs de Vliet is de ambitie transformatie naar hoogwaardige woonmilieus. Verder is het streven om de ruimtelijke eenheid rondom de Vliet te versterken en de recreatieve beleving te vergroten.

In de directe omgeving van locatie spelen nog twee andere belangrijke ontwikkelopgaven, de Duivenvoordecorridor en Schakenbosch. In de Duivenvoordecorridor stellen we de sanering van glastuinbouw en het herstellen van het cultuurhistorisch landgoederenlandschap centraal. De herontwikkelrichting van Schakenbosch is op dit moment nog niet helder. Voor de integraliteit van de verschillende gebiedsontwikkelingen is de concurrentiepositie en een meerwaarde voor elkaar zijn voor de gemeente van belang.

### Groenstructuurplan

De Vliet is een sterke ruimtelijke drager in de groenstructuur die door de gehele gemeente een verbindend element is. In de toekomst zal deze lijn verder moeten groeien naar een groene, attractieve en beleefbare watergang. Waarbij zowel het water als de oevers kunnen worden gebruikt ten behoeve van recreatie.

Het plangebied vormt een onderdeel van de opzet van villawijken. Het groene beeld in de strook langs de Vliet is vooral gerealiseerd door particulier groen. In dat gebied zijn ook verschillende monumentale bomen te vinden.

### Woonmilieu-onderzoek, September 2015

Op de locatie liggen hoge omgevingskwaliteiten waar het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu uitstekend op aansluit. De opgave daarbinnen is om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren die van toevoegde waarde is voor de gemeente Leidschendam-Voorburg, een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke karakteristieken van de locatie en doorstroming op de woningmarkt teweegbrengt. Het plan en de bijbehorende woningtypologieën moeten bijdragen aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Leidschendam-Voorburg op lange termijn. Belangrijke kernwoorden van een hoogwaardig woonmilieu gerelateerd aan deze locatie zijn: grote woningen, nabij groen, vrij wonen, veel ruimte, veel groen, groot woonoppervlak, tuin, parkeren, duurzaamheid, dorpse uitstraling, diverse woonproducten, beperkte ruimte (max. +/- 10) voor gestapelde bouw.

### Vigerend bestemmingsplan, Veursestraatweg 2007

Bestemming bedrijfsdoeleinden in verschillende milieucategorieën toegestaan en met verschillende bouwhoogten (zie bestemmingsplan voor exacte beschrijving en toegestane hoogten).

### Water- en rioleringsplan 2015-2020

Nieuwe gebouwen worden klimaatbestendig gebouwd. Dat betekent dat de gebouwen voorbereid zijn op hogere temperaturen, bijvoorbeeld door extra isolatie, zonwering of energiezuinige koeling. Groen in woonwijken is essentieel en zorgt voor een prettige leefomgeving en biedt kansen voor recreatie. Daarnaast heeft groen een positieve invloed op de gezondheid van de omwonenden, de leefbaarheid in de wijk en het milieu. Daarnaast zet de gemeente zich in voor verdere verbetering van waterberging.

### Handboek Openbare Ruimte “Duidelijkheid op straat”

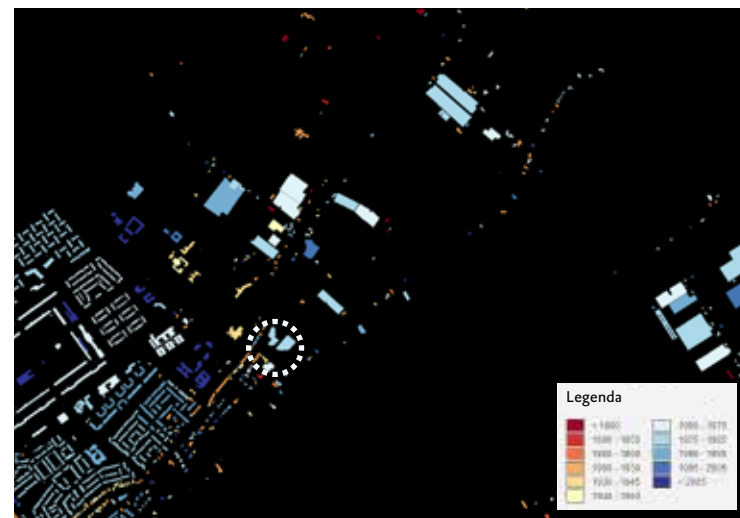
Het Handboek wordt bij dit plangebied toegepast. Specifiek zal er aandacht moeten zijn voor informeel spelen. Voldoende vrije ruimte op straat, speelaanleidingen in verhardingen, groen en straatmeubilair.

### Speelruimteplan

In de directe omgeving is geen formele speelplek aanwezig. Gezien de toename van woningbouw is een formele speelplek in het plangebied noodzakelijk. De doelgroep voor de speelplek is 5-9 jaar.



Analyse hoofdlijn directe omgeving bedrijvenlocatie Parnashofweg/Veursestraatweg



## Bebouwingstructuur



Luchtfoto 1957



Vogelvlucht perspectief

### 3. Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke ontwikkeling van verleden naar heden in het kort geschetst en de belangrijkste ruimtelijke onderdelen uitgelicht. Deze zullen samen met de beleidskaders en de uitkomsten uit de verschillende overleggen worden doorvertaald in het visie deel.

#### Historische ontwikkeling van de locatie en zijn omgeving naar het heden

Leidschendam is van oudsher gesitueerd op een belangrijk kruispunt in het landschap: het punt waar de rond 1281 gegraven Vliet en de landscheiding in de vorm van een dijk tussen Rijnland en Delfland elkaar kruisten. De Vliet is een vaart die Leiden en Delft met elkaar verbindt en vermoedelijk is aangelegd in de 13de eeuw. Ze functioneerde primair als afwateringssysteem voor het polderlandschap en later voor goederenvervoer. De dorpen Voorburg en Leidschendam die in de 10de eeuw ontstonden waren afhankelijk van de Vliet en danken hier voor een groot deel hun economische groei aan. De nederzetting Leidschendam ontwikkelde zich aan beide zijden van de oevers tot een kern van ambachts- en koopmanswoningen.

Vanaf de 14de eeuw werd de trekschuit een belangrijke vorm van transport. Eerst werd het traject Delft-Leidschendam voorzien van een jaagpad, later in de 17de eeuw werd deze doorgetrokken naar Leiden. De trekschuit als betrouwbare vorm van transport heeft ertoe bijgedragen dat rijke burgers zich vanaf de 17de eeuw gingen vestigen op buitenplaatsen langs de Vliet. De Veursestraatweg is een belangrijk onderdeel van het historische dorpslint dat zich op de strandwal uitstrekt van Rijswijk naar Voorschoten.

Rond 1900 bestond de omgeving rond de locatie voornamelijk nog uit weiland met enkele bossen en een aantal landhuizen langs de Vliet (onder andere Rozenrust, Overbosch en Vlietlust). Vervolgens veranderde het landschap langzaam in een kassengebied. In 1968 bestond het landschap voornamelijk uit kassen met boerderijen en landhuizen langs de Vliet.

Parallel aan de Vliet werd tegen het einde van de negentiende eeuw een trambaan aangelegd, waaraan de naam Oude Trambaan nog herinnert en de Parnashofweg zijn asymmetrische profiel aan te danken heeft. Sinds 1885 deed de stoomtram van Leiden naar Den Haag ook een halte in Veur aan. In 1924 werd de enkelsporige stoomtramverbinding vervangen door een elektrische tram met een dubbelspoor.

Eind jaren zeventig kwam men tot het besef dat binnen het stads- en dorpsgebied alleen nog maar 'dure' tuinbouwgronden aanwezig waren. Deze gronden zouden een bijdrage moeten leveren aan het tekort aan eengezinswoningen. In de dertig jaar die daarop volgde zijn verschillende wijken als de Rietvink, 't Lien en Prinsenhof in een hoog tempo gebouwd.

Ook het terrein van Schakenbosch is tot ver in de vorige eeuw grotendeels gebruikt voor tuinbouwdoeleinden en beweiding door vee. Pas met de ontwikkeling van de zorginstelling 'Hulp en Heil' omstreeks 1948 is daarin verandering gekomen. De formele, symmetrische opzet van 'Hulp en Heil' is karakteristiek voor instellingsarchitectuur uit die periode. Na een statige entree met dubbele oprijlaan zijn centraal in de middenas de hoofdgebouwen gesitueerd. In de hierop volgende jaren is het terrein geleidelijk verder bebouwd in een architectuur, passend binnen de zorgvisie van dat moment. Daarnaast is geleidelijk een groen parkachtig landschap met een grote soort en rijkdom ontstaan.

De Duivenvoordecorridor is de afgelopen jaren flink van uitstraling veranderd door het saneren van veel kassen door de gemeente. Deze sanering zal moeten worden terugverdiend door het ontwikkelen van maximaal 15% aan nieuwbouw oppervlak van het gesaneerde glas. Het streven is om de Duivenvoordecorridor zo open en groen mogelijk te maken en de recreatieve en cultuurhistorische waarde van het gebied te vergroten. In de toekomst zal het dus een afwisselend en attractief landschap worden waarin gewoond en gecreëerd kan worden.

De Oude Trambaan wordt gekenmerkt door het groene, lommerrijke karakter van de achtertuinen van de kavels aan de Veursestraatweg. De Parnashofweg heeft een geheel ander karakter, doordat de woningen aan de Veursestraatweg hier uit rijen bestaan, de achtertuinen minder diep zijn en kavels smaller zijn. Bij de meeste woningen die met de achterzijde grenzen aan de Parnashofweg zijn de bijgebouwen aan deze weg gesitueerd.

Aan de zuidzijde van de Oude Trambaan, Veursestraatweg en Parnashofweg bepaalt de bebouwing met haar redelijk ruim opgezette lintkarakter, de ruimtelijke opbouw en sfeer van de zone tussen deze straten en de Vliet. De bebouwing direct aan de Vliet heeft een groener en meer privé-karakter



dan de bebouwing aan de straten. De bebouwing is er gericht op het water en ze wordt her en der afgewisseld door enkele oude buitenplaatsen en boerderijen die door de jaren heen ingebouwd zijn geraakt. Door haar groene karakter met twee gezichten vormt deze zone een goede overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. De geleidelijke overgang wordt echter onderbroken door het dominant aanwezige bedrijventerrein.

#### Ruimtelijke situatie bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg

De ontwikkellocatie ligt op de grens van het stedelijk gebied en vormt nu door de prominente bedrijfsloodsen een harde overgang naar het weide landschap van de Duivenvoordecorridor. Al sinds de jaren '50 bevinden zich bedrijfsactiviteiten op de locatie. Tot de jaren '70 hebben er watergebonden bedrijfsactiviteiten gezeten, waaronder een scheepswerf. Dit is goed te zien op de luchtfoto uit 1957. De hiervoor aanwezige watergangen zijn met het verdwijnen van de watergebonden bedrijvigheid allemaal gedempt. De locatie is zowel over water als over land een beeldbepalend gebied dat de entree vormt van Leidschendam vanaf Voorschoten. Het bedrijventerrein is één van de restanten van bedrijfsactiviteiten langs de Vliet en grenst in het zuidwesten aan bestaande woningbouw. Tot een aantal jaren geleden was het gebied in gebruik door drie bedrijven als; werkplaats en remise voor bussen, als boekendistributiecentrum en als showroom en werkplaats voor auto's. Op dit moment is het gebied grotendeels in ongebruik geraakt en wordt de busremise, tijdelijk gebruikt als indoor trampoline & beachsports park en als klein garagebedrijf.



*Inspiratie informele openbare ruimte met groenbeeld dmv diepe groene voortuinen in Park Leeuwenbergh*



*Voorbeeld hoogwaardig woonmilieu en contour plangebied op Park Leeuwenbergh*

## 4. Visie

### Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn de belangrijkste beleidsstukken beschreven, is de stedenbouwkundige context van de ontwikkeling uitgelicht en zijn de hoofdlijnen van de suggesties en discussies vanuit de inloopavonden opgesomd. Al deze elementen geven input aan de herontwikkeling van de locatie. In dit hoofdstuk wordt de integrale visie van de gemeente op de opgave beschreven, waarmee de samenhangende afweging van de verschillende eisen, randvoorwaarden en belangen wordt bedoeld. In het volgende hoofdstuk worden deze vertaald in ruimtelijke randvoorwaarden aan de hand waarvan de locatie opnieuw ontwikkeld kan worden.

### Inpassing in omgeving

De locatie is onderdeel van de Vlietzone en ligt in de invloedzone van het Historisch lint uit de Structuurvisie. Vanuit de hoofddambitie om een groene woongemeente te zijn en bedrijfslocaties langs de Vliet te transformeren naar hoogwaardige woongebieden is het vergroenen en invullen met kwalitatieve bebouwing op deze locatie gewenst.

### Belangrijke landschappelijke overgangen

De ontwikkellocatie ligt op een cruciale plek in Leidschendam. Het vormt de hoeksteen van het stedelijk gebied. Aan één zijde gaat het een nieuwe invulling geven aan de stadsrand richting het weidelandschap van de Duivenvoordecorridor. Aan de andere zijde ligt het langs de belangrijke cultuurhistorische watergang de Vliet met uitzicht over de gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder.

### De stadsrand (de overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied)

Een kwalitatief hoogwaardige invulling van de overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied is van groot belang voor de identiteit van de gemeente. De gemeente ziet kansen om de groene inkleding van de overgang uit het Schakenbosch door te zetten in de rand van de ontwikkellocatie tot aan de Vliet, door middel van een stevige bomenstructuur. Deze groene toevoeging zorgt voor coulissenwerking met de hoogwaardige bebouwing van de nieuwe woonbuurt op de achtergrond. Dit sluit aan bij het karakter van het landschap van de Duivenvoordecorridor en levert tevens een belangrijke bijdrage als groene rand aan een groene beleving van het buitengebied, met een logische beëindiging tegen de Vliet. De groene rand zal de woonomgeving een kwaliteitsimpuls geven en een belangrijke bijdrage leveren aan de beleving en de identiteit van de woonbuurt. De rand biedt daarnaast mogelijkheden voor een prachtige

wandelroute met rustpunten voor mooie vergezichten. Een logische aansluiting voor een doorlopende structuur met Schakenbosch en de Duivenvoordecorridor is hierbij van belang. Door middel van een aantal zichtlijnen dieper vanuit het plangebied wordt de hoge waarde van het landschap verder benut als kwaliteit voor de nieuwe woonbuurt. De beleving van het landschap is dus niet alleen vanuit de rand belangrijk, maar ook vanuit de woonbuurt. Een opzet van woningen op ruime groene kavels met af en toe een doorsteek vanuit het gebied aansluitend op de groene rand is hier een logische keuze.

### De Vlietoever

De Vliet is een belangrijke ruimtelijke en cultuurhistorische drager voor de hele gemeente die direct langs het plangebied loopt. Het karakter van deze watergang zal met de komst van een nieuwe woonbuurt moeten worden versterkt. De Vliet vormt dus niet alleen een kwaliteitsdrager voor de locatie, maar het plangebied zal een nieuwe kwaliteit langs de Vliet gaan vormen. Bebouwing langs de Vliet zal daarom in hoofdopzet op ruime afstand van het water worden gesitueerd. De Vliet wordt in de wijk tastbaar gemaakt en voorzien van een groene openbare ruimte als onderdeel van een logische wandelverbinding vanuit Schakenbosch naar de Duivenvoordecorridor. De Vlietoever kan zo op een goede manier transformeren naar een groene en beleefbare oever. Die een bijdrage levert aan de recreatieve beleving vanaf het water en belangrijk is voor het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu langs het water. De nieuwe invulling van de Vlietoever zal moeten passen bij de cultuurhistorie van de Vliet. Het naar binnen trekken van het water eventueel in combinatie met de hoofdas vanuit Schakenbosch biedt kansen om een nog sterkere relatie te maken met de kwaliteit van de Vliet.

### Ruimtelijke drager vanuit Schakenbosch

De statige entree van Schakenbosch komt met één van de twee oprijlanen van de centrale middenas van het voormalige 'Hulp en Heil' direct uit op de opening tussen de bebouwing van de Veursestraatweg. Dit biedt kansen om deze kwalitatief hoogwaardige structuur ook op de locatie door te zetten. In combinatie met een aantrekkelijke invulling met water en/of groen kan het leiden tot een prachtige entree en een aantrekkelijke centrale ruimte voor de nieuwe woonbuurt. Naast dat de centrale ruimte een bijdrage kan leveren aan de leefomgeving gaat er van de as een heldere structurerende werking uit voor de nieuwe woonbuurt.



Visiekaart Bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg



### Hoogwaardig woonmilieu

Door de eerder genoemde hoge omgevingskwaliteiten van het groene landschap van de Duivenvoordecorridor, de aantrekkelijkheid van de watergang de Vliet en de recreatieve mogelijkheden die dit schept. Maakt dat deze locatie uitermate geschikt is om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren. De locatie leent zich goed voor exclusieve woningen eventueel in combinatie met een klein (tot circa 10) aantal luxe appartementen. Het gebied krijgt een eigentijdse sfeer en de uitstraling/architectuur van de woningen is passend bij Leidschendam-Voorburg. Een hoogwaardig woonmilieu betekent voor deze locatie onder andere het voortbouwen op de bestaande luxueuze woningbouw langs de Vliet. Uiteraard naast het openbaar toegankelijk maken van een deel van de Vlietoevers. Door middel van grote woningen op ruime afstand van het water, groen ingerichte ruime tuinen en onderscheidende architectuur wordt een aansluitend, hoogwaardig beeld vanaf de Vliet gecreëerd. Op de locatie is ruimte voor ongeveer 75 woningen.

Een ruime opzet en groene beleving spelen in het algemeen een essentiële rol bij de realisatie van een hoogwaardig woonmilieu, belangrijk is dan ook om dit in de gehele nieuwe buurt terug te laten komen. Dit betekent dat alle woningen op een ruim groen grondvlak staan, met diepe voortuinen langs relatief smalle straten en de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is. De groene beleving kan ook voortkomen uit een ruim opgezette en groene openbare ruimte. Door deze ruime en groene opzet is er beperkte ruimte voor gestapelde bouw en zijn eentonige lange eentonige rijen rijwoningen onwenselijk. Een afwisselend en hoogwaardig beeld is belangrijk. Het is voor het gehele plan belangrijk om het toekomstbestendig te ontwerpen. De woon- en leefkwaliteit moet niet alleen na oplevering goed zijn, maar zal in de toekomst alleen nog maar moeten toenemen. Belangrijke gradimeters hiervan zijn dat mensen er toenemend tevreden wonen en het gebied moet op langere termijn zijn (meer)waarde behouden.

### Overgang met bestaande woonomgeving

Aansluitend bij het hoogwaardige woonmilieu van de nieuwe woonbuurt zullen ook de overgangen naar de bestaande woningen op een nette en logische manier moeten worden gemaakt. De oplossingen die hiervoor gekozen worden, sluiten qua schaal en maat goed aan op de bestaande bebouwing en leveren daarmee een bijdrage aan een goede en groene woonomgeving voor iedereen.

### Parnashofweg

Voor de overgang Parnashofweg liggen er net zoals voor de buurt in het algemeen kansen om het beeld flink op te waarderen. Door de transformatie van bedrijvigheid naar wonen ontstaat de mogelijkheid om een fors asfaltvlak met rommelige achterkanten te transformeren tot een fietsroute met kwaliteit, waar de auto te gast is. Deze opwaardering van de Parnashofweg door middel van het toevoegen van groen en verwijderen van verharding sluit aan bij een hoogwaardig ruim en groen opgezet woonmilieu. Woningen met diepe groene voortuinen zijn net als het creëren van een groenstrook een mogelijkheid om dit beeld te realiseren. De omgeving zal hier ook van meeprofiteren.

### Situering op het perceel

Er liggen kansen om in de woonbuurt de woningen zo te situeren dat ze een gunstige positie hebben ten opzichte van de zon en daarmee een betere bijdrage kunnen leveren aan de duurzaamheidswens van de gemeente.

### Bouwmassa en hoogte

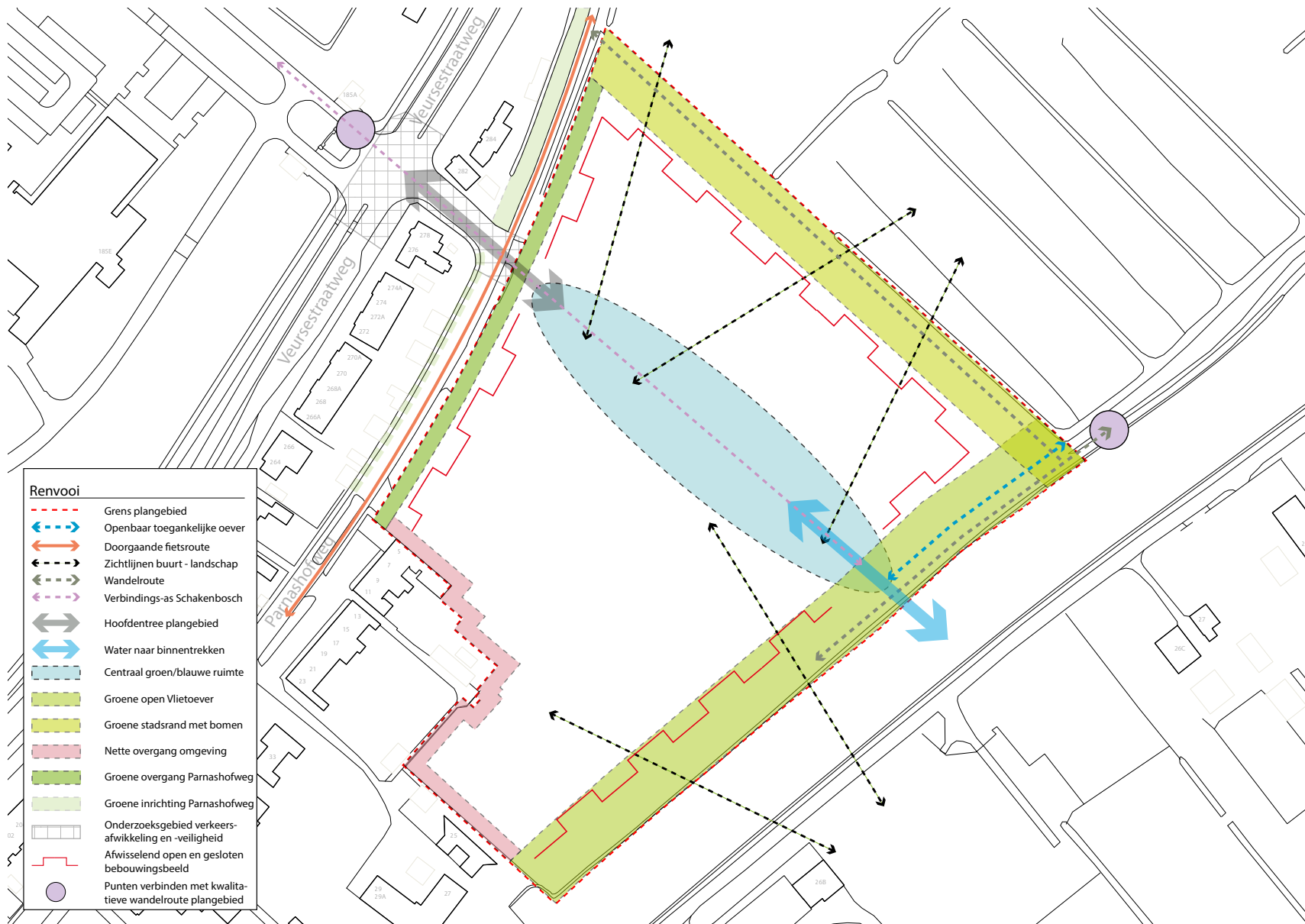
De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving, van grondgebonden woningen van één á twee lagen met een kap. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur met hier en daar ruimte voor een klein stedenbouwkundig accent tot vier lagen.

### Parkeren

Tijdens de inloopavond is door omwonenden aangegeven dat de parkeerdruk in de omgeving door de realisatie van dit project niet mag worden vergroot, dit is ook het uitgangspunt van de gemeente. Bij herontwikkeling van de locatie naar woningbouw zal de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers op de locatie terug moeten komen. De parkeerplaatsen zullen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Duivenvoordecorridor, de Vliet en de openbare ruimte worden gesitueerd. Het parkeren op maaiveld zal in een geconcentreerde parkeeroplossing kunnen plaatsvinden nabij de entree, direct achter de woningen en/of naast de woningen op het eigen perceel. Het bezoekersparkeren (0,3 p/w) is openbaar toegankelijk.

### Speelruimte

In de directe omgeving is geen formele speelplek aanwezig. Gezien de toename van woningbouw is een formele speelplek in het plangebied noodzakelijk. De doelgroep voor de speelplek is 5-9 jaar.



Variant 1: Kaart Ruimtelijk kader Bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg

## 5. Stedenbouwkundige / architectonische randvoorwaarden

### Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven die voortkomen uit de inloopavonden, de analyse, het beleid en de visie.

### Algemeen

De nieuwbouw past binnen de opzet van villa's en groene openbare oevers langs de cultuurhistorisch waardevolle Vliet. Tevens transformeert de locatie naar een groene en vriendelijke stadsrand. En levert de nieuwe woonbuurt een kwalitatieve toevoeging aan de woningbouwvoorraad van Leidschendam-Voorburg door het toevoegen van een nieuw hoogwaardig woonmilieu.

### De stadsrand (de overgang van het stedelijkgebied naar het landelijkgebied)

De opgave is om een stadsrand te ontwerpen die waarde heeft als onderdeel van het weidelandschap en tegelijkertijd een kwalitatieve overgang vormt naar het stedelijkgebied en daarmee een belangrijke kwalitatieve bijdrage levert aan de leefomgeving van de nieuwe woonbuurt. Vanuit het plangebied komen verschillende zichtrelaties met het landschap. Een ruime met bomen ingerichte groenstrook van ongeveer 15 meter breed met daarin een openbaar toegankelijk wandelpad levert hier een belangrijke bijdrage aan. Deze nieuwe groenstrook is van zeer groot belang voor de herontwikkeling van de locatie en de positionering als stadsrand. Een deel van deze groenstrook kan in de polder gerealiseerd worden als de initiatiefnemer overeenstemming bereikt met de grondeigenaar. De gehele strook zal moeten worden gerealiseerd al dan niet binnen het plangebied (variant 1 of 2). Hierover moet duidelijkheid zijn voordat de gemeente het nieuwe bestemmingsplan in procedure kan brengen.

### De Vlietoever

De opgave is om een groene en beleefbare Vlietoever te maken die een bijdrage levert aan de recreatieve beleving vanaf het water, de Vliet tastbaar maakt en een kwaliteitsdrager is voor de nieuwe wijk. En waar met respect wordt omgegaan met de belangrijke cultuurhistorische betekenis van de watergang. De oever wordt groen ingericht, met bebouwing op voldoende (min 15 m) afstand tot het water, een enkele stedenbouwkundige verbijzondering dicht op de Vliet is mogelijk. Een deel is openbaar toegankelijk. Het openbaar toegankelijke deel vormt een onderdeel van een logische verbinding van Schakenbosch naar de Duivenvoordecorridor. Er liggen kansen om de waterrecreatie van de Vliet te vergroten door middel van het naar binnentrekken van de Vliet. Hier passen individuele insteekhavens direct aan de Vliet vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet binnen. Eén gezamenlijke insteekhaven voor meerder villa's is wel denkbaar.

### Ruimtelijke drager vanuit Schakenbosch

De hoofdas vanuit Schakenbosch kan worden doorgezet op de locatie als kwalitatieve ruimtelijke drager voor het plangebied.

### Hoogwaardig woonmilieu

De opgave is om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren die van toevoegde waarde is voor de gemeente Leidschendam-Voorburg en een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke karakteristieken van de locatie. Het moet een buurt worden waarvan de woon- en leefkwaliteit in de toekomst alleen nog maar hoger wordt. De locatie leent zich goed voor exclusieve woningen eventueel in combinatie met een klein (tot circa 10) aantal luxe appartementen. Het gebied krijgt een eigentijdse sfeer en de uitstraling/architectuur van de woningen is passend bij Leidschendam-Voorburg. Een ruime opzet en groene beleving spelen een essentiële rol bij de realisatie van een hoogwaardig woonmilieu, belangrijk is dan ook om dit in de gehele nieuwe buurt terug te laten komen. Door deze ruime en groene opzet is er beperkte ruimte voor gestapelde bouw en zijn eentonige lange eentonige rijen rijwoningen onwenselijk. Op de locatie is ruimte voor ongeveer 75 woningen.

### Overgang met bestaande woonomgeving

De overgangen naar de bestaande woningen worden op een nette en logische manier gemaakt. De oplossingen die hiervoor gekozen worden sluiten qua schaal en maat goed aan op de bestaande bebouwing en leveren daarmee een bijdrage aan een goede en groene woonomgeving voor iedereen.

### Parnashofweg

De rommelige achterkanten worden getransformeerd naar een groene overgang met daar door heen een kwalitatieve fietsroute.

### Situering op het perceel

Er liggen kansen om een goed op de zon georiënteerd plan te maken, hier dient ook gebruik van gemaakt te worden.

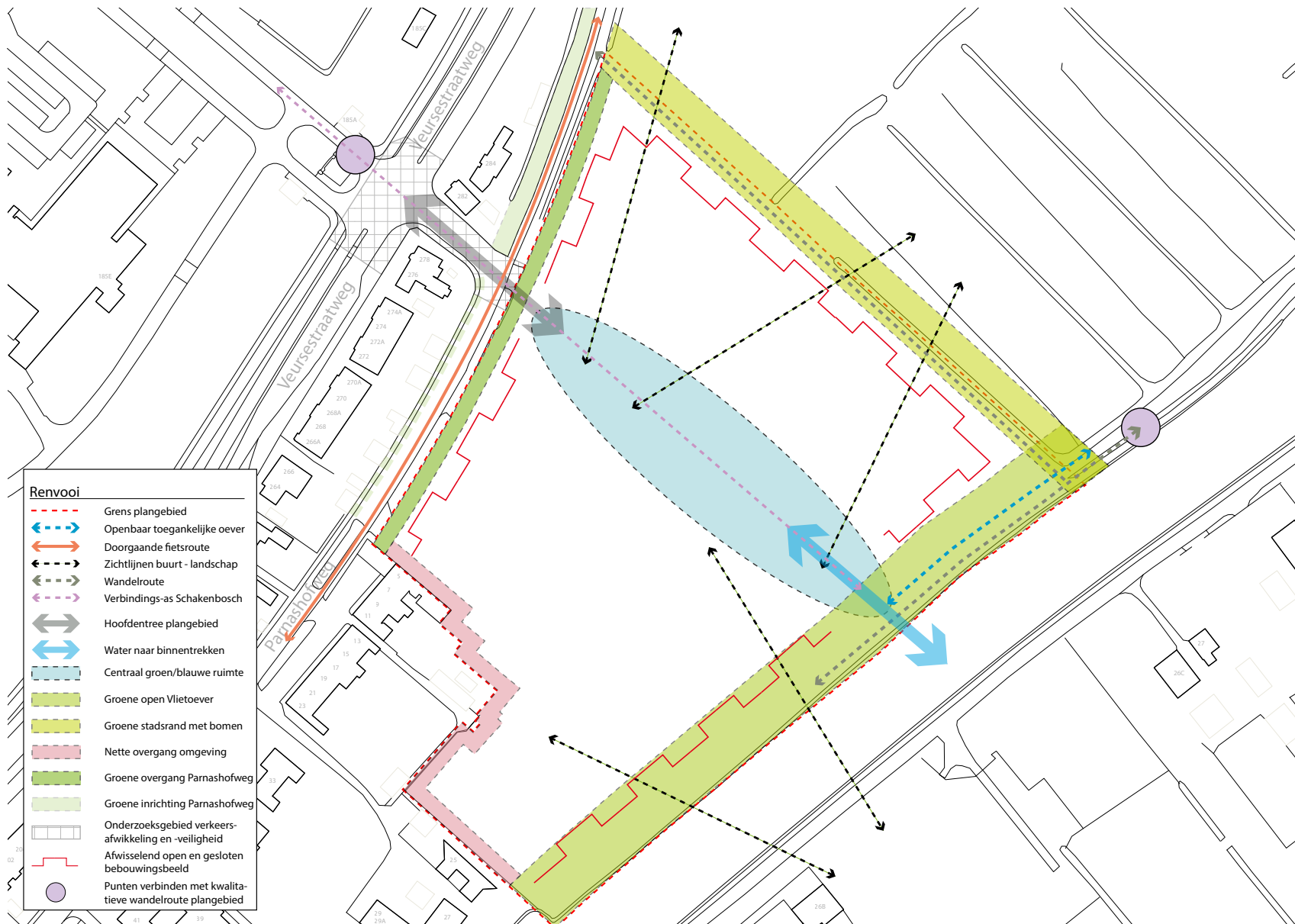
### Bouwmassa en bouwhoogte

De bouwmassa's sluiten aan bij de omgeving en zijn maximaal twee lagen met een kap. Woningen waaronder geparkeerd wordt kunnen een halve laag hoger worden. Op een paar plekken is de mogelijkheid tot een stedenbouwkundig accent van maximaal 4 lagen. De hoofdgebouwen hebben een heldere vormgeving en stralen eenheid uit.

### Verkeer en parkeren

De ontwikkelaar moet door middel van een onderzoek aantonen wat de





Variant 2: Kaart Ruimtelijk kader Bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg

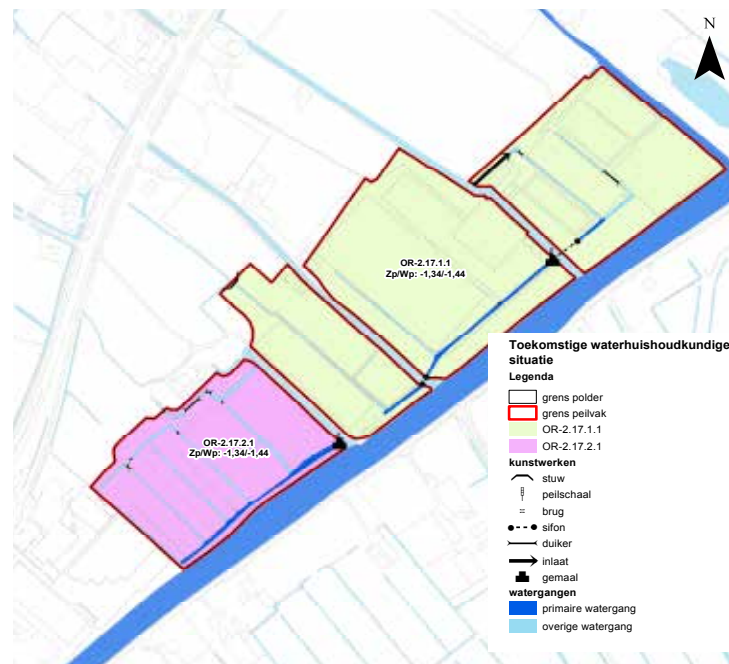
verkeerskundige effecten van de herontwikkeling van deze locatie zijn. Daarbij moet aangegeven worden welke verkeerskundige maatregelen nodig zijn om hiermee om te gaan. Eventuele verkeerskundige maatregelen als een Verkeersregelinstallatie zal voor rekening komen van de ontwikkelaar. Uitgangspunt is dat de parkeerdruk in de omgeving door de realisatie van dit project niet toeneemt. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt net als in de huidige situatie volgens het parkeernormenbeleid op de eigen locatie ingepast. Aandachtspunt bij parkeren in een verdiepte bak is de toewijzing van parkeerplaatsen als privé of openbaar. De doorlopende fietsroute over de Parnashofweg dient indien mogelijk versterkt en in asfalt uitgevoerd te worden.

#### Gevel en uitstraling gebouw op buitenruimte

De gevels richting het water presenteren zich helder en met voldoende openheid als voorkant richting de Vliet.

#### Beeldkwaliteit

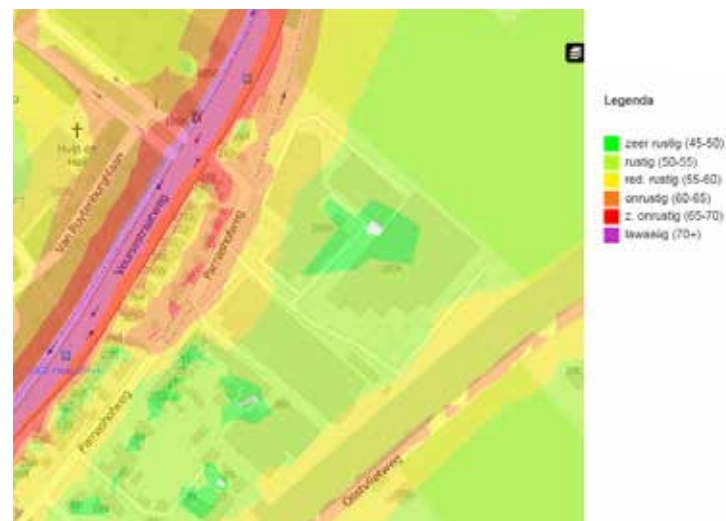
Als referentie voor de gewenste kwaliteit geldt de kwaliteit van de langs de Vliet gelegen hoogwaardige bebouwing. De nieuwbouw moet passen binnen de randvoorwaarden van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg - 13 september 2011.



Waterkundig, Regionale kering in rood



Archeologie, verwachte ligging kanaal van Corbulo



Indicatieve geluidkaart

## 6. Uitvoeringsaspecten

### Inleiding

In dit hoofdstuk is kort omschreven aan welke aspecten (anders dan puur stedenbouwkundig) nog meer moet worden gedacht bij ontwikkeling van woningbouw op het bedrijventerrein. Deze aspecten kunnen echter wel ruimtelijke invloed hebben op het ontwerp van het gebouw.

### Milieu Geluid Mer

Er dient door middel van een geluidsonderzoek aangetoond te worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Ingevolge het Besluit M.e.r. moet er een vormvrije M.e.r.-beoordeling voor het plan moet worden uitgevoerd.

### Luchtkwaliteit

Gezien de heersende en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse en de beperkte omvang van het plan, is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek vereist. In de ruimtelijke onderbouwing kan aannemelijk worden gemaakt dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de realisatie.

### Flora en Fauna

Er moet ten behoeve van de ruimtelijke procedure een degelijke quickscan uitgevoerd worden in overeenstemming met de Flora en Faunawet.

### Afvalinzameling

Door een beleidswijziging van de gemeente om over te stappen naar omgekeerd inzamelen zullen alle huishoudens 3 mini containers krijgen, één voor papier, één voor plastic en één voor GFT. In de openbare ruimte zal ruimte moeten worden gereserveerd om deze op te kunnen halen. Daarnaast zullen er voor de wijk ongeveer per 20 huishoudens ondergrondse containers moeten komen voor het inzamelen van restafval. Tijdens de uitwerking zal het exacte aantal ondergrondse containers nog verder moeten worden uitgezocht. De ondergrondse containers worden ruimtelijk goed ingepast en op één locatie in de wijk gekoppeld.

### Bodemverontreiniging

Bij herontwikkeling van de locatie is een milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk alsmede een asbestonderzoek. Door de historie van de locatie is de verwachting dat er op verschillende plekken verontreinigingen in de bodem zullen zitten.

### Kabels en Leidingen

De ontwikkelaar zal bij de herontwikkeling rekening moeten houden met ondergrondse infrastructuur. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure zal er een Klic-melding gedaan moeten worden.

### Archeologie

De locatie bevindt zich in een gebied waar een hoge verwachting voor geldt. De locatie ligt op de grens van een strandwal en veen. Naar alle verwachting loopt het kanaal van Corbulo nabij de Vliet over het plangebied (zie afbeelding Archeologie). Daarom dient aanvullend archeologisch onderzoek gedaan te worden bij de ontwikkeling van de locatie. Bij nieuwbouw dient een rapport overlegd te worden van een archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### Water en kade

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft onlangs een peilbesluit genomen om van een deel van de locatie (zie afbeelding waterkundig, rode lijn) ook boezem te maken, hierdoor wordt een watergang het plangebied in mogelijk. Aandachtspunt is wel de regionale kering die nu langs het plangebied loopt. Naar verwachting vormt de watertoets geen belemmering voor nieuwbouw op dit perceel, aangezien het perceel op dit moment nagenoeg geheel is verhard. Langs de kade van de gehele locatie kunnen in verband met de vaarroute geen boten worden aangelegd. Vanaf de kadeconstructie mag niet gebouwd worden binnen een strook van 1 meter in verband met eventueel onderhoud.

Hemelwater waar mogelijk afvoeren naar het oppervlaktewater.

Op provinciale vaarwegen dienen belemmeringen voor het vaarverkeer te worden voorkomen. Daarom is er een vrijwaringszone van 10 meter aan weerszijden bij een recht vaarwegvak. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

### Duurzaamheid

De woningen krijgen een maximale EPC van 0,2, die met vrij simpele maatregelen door de eigenaar naar nul op de meter kan worden uitgebouwd. Er wordt gestreeft naar het ontwikkelen van een gasloze wijk en in te



spelen op de mogelijkheden die er zijn op het gebied van elektriciteit. Er zal daarom moeten worden voorgesorteerd op toekomstige ontwikkelingen als opslag van elektriciteit in de woning. Mogelijkheden die er nu al zijn zoals het opwekken en terugleveren van stroom aan het net moeten mogelijk worden gemaakt. De infrastructuur voor aansluitingsmogelijkheden voor het opladen van elektrische auto's bij de woning, van zonnepanelen en het aanbrengen van warmtepompen moet bij de bouw worden meegenomen.

#### Toegankelijkheid

Het terrein dient zowel vanuit de brandweer als voor het bereiken van de bezoekersparkeerplaatsen toegankelijk te zijn. Aandachtspunt vanuit de brandweer is de nabijheid van een bluspunt.

#### Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de nieuwe openbare ruimte dient aan te sluiten op het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente. De materialisering van de openbare ruimte moet aansluiten bij de hoge duurzaamheidsambitie in deze wijk en zal bijvoorkeur bestaan uit gebakken materialen. Tevens zullen er aansluitpunten moeten komen voor elektrische auto's en liggen er kansen bij geconcentreerde parkeerplekken om de infrastructuur aan te leggen om alle parkeerplaatsen te voorzien van aansluitpunten.

#### Planschade

Er dient een planschade overeenkomst opgesteld te worden met de ontwikkelaar, waarbij de ontwikkelende partij risicodrager is.

#### Aanpasbaarheid woningen

Gekeken naar de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen is het voor de toekomstbestendigheid van de woningen belangrijk om levensloopbestendige woningen te maken. Dit betekent concreet ruime en aanpasbare plattegronden van de woningen.

## Colofon

#### Ruimtelijk kader

Bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam

[www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)

T 14 070

E [info@leidschendam-voorborg.nl](mailto:info@leidschendam-voorborg.nl)

Leidschendam-Voorburg

19 mei 2016



Vogelvlucht locatie



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**

