RIJNLANDSTRAAT NOORD

LEIDSCHENDAM

BEELDVORMENDE RAAD



GROOSMAN

ARCHITECTEN

INHOUD

1. PARTICIPATIE PROCES
Chris Schouten, SDJ Vastgoedontwikkeling

2. VOORLOPIG ONTWERP
Sharon Broek, GROOSMAN architecten

1. PARTICIPATIE PROCES

PARTICIPATIE PROCES
MOTIE

Agendapunt: 4b
Onderwerp: Raadsvoorstel: VVGB Plan Rijnlandstraat
Motie van het lid: M. van Wijk (GBVL). B. Eleveld (VVD)

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg , in vergadering bijeen op 22 februari 2022

CONSTATERENDE DAT

- De gemeente werkt aan uitvoering van het Masterplan Damcentrum Het raadsvoorstel Rijnlandstraat-Noord onderdeel is van die uitwerking
- Naar aanleiding van dat raadsvoorstel op 15 februari jl een schouw heeft plaatsgevonden
- Daarbij gebleken is dat bij omwonenden zich onvoldoende gehoord voelen en de voorkeur hebben voor een eerder plan uit 2017
- Bij omwonenden de wens tot aanpassing van het huidige plan bestaat

OVERWEGENDE DAT

- De behoefte aan woningbouw wordt erkend
- Daarbij echter ook waarde wordt gehecht aan draagvlak bij omwonenden
- Er derhlave een zorgvuldige afweging van alle belangen plaats dient te vinden
- Ten behoeve daarvan een hernieuwde afweging van de wensen van omwonenden noodzakelijk wordt geacht

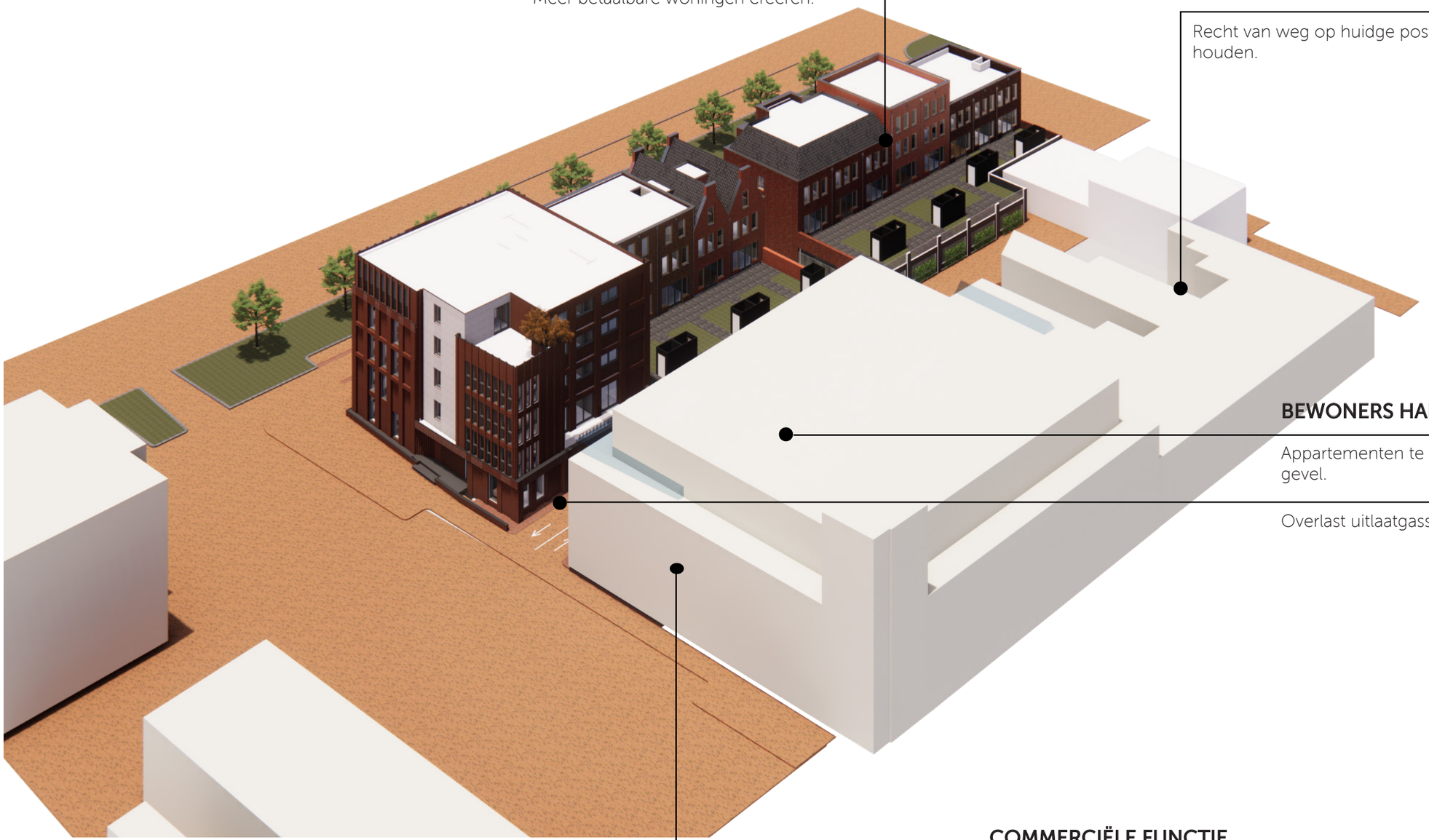
DRAAGT HET COLLEGE OP

- Opnieuw in gesprek te gaan met omwonenden
- Te komen met een aangepast plan waarin een hernieuwde afweging gemaakt is op de volgende punten:
  - Het aantal woningen in relatie tot de oppervlakte
  - De situering van het recht van overpad (zowel aandacht voor de voorgenomen verlegging als voor de looproute richting Oude Trambaan)
  - De afstand tot de huidige bebouwing
  - De ingang van de parkeergarage aan de Strandwal
- Het aangepaste plan tevens van een toelichting te voorzien op de volgende punten:
  - Beperking van overlast als bouw samenvalt met bouw Leytsche Hof
  - Verwacht aantal verkeersbewegingen (CO_2)
  - Prijzen van de huizen
  - Parkeerdruk

GBLV gemeentebelangen voorburg leidschendam stompwijk

VVD LV

PARTICIPATIE PROCES
ONTWERP RIJNLANDSTRAAT NOORD 2022



DE RAAD

Meer betaalbare woningen creëren.

BEWONERS DAMLAAN

Recht van weg op huidge postitie houden.

BEWONERS HALTE DAMHOF

Appartementen te dicht op "balkon gevel.

Overlast uitlaatgassen

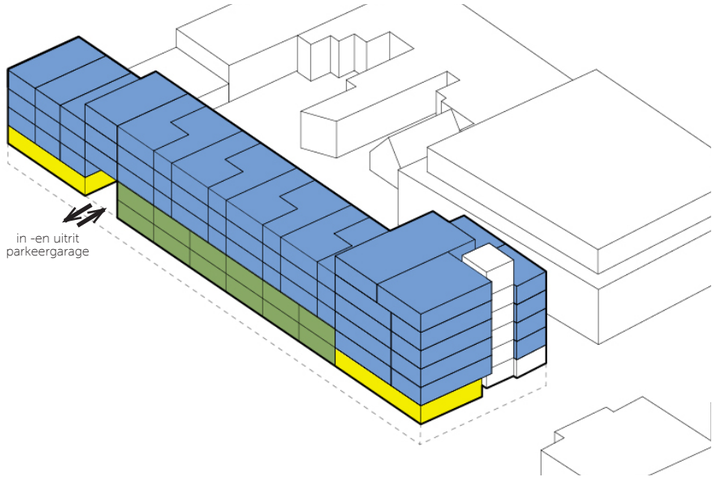
COMMERCIËLE FUNCTIE IN PLINT HALTE DAMHOF

Onveilige situatie ontstaat bij de entree van de ondergrondse parkeergarage.

PARTICIPATIE PROCES

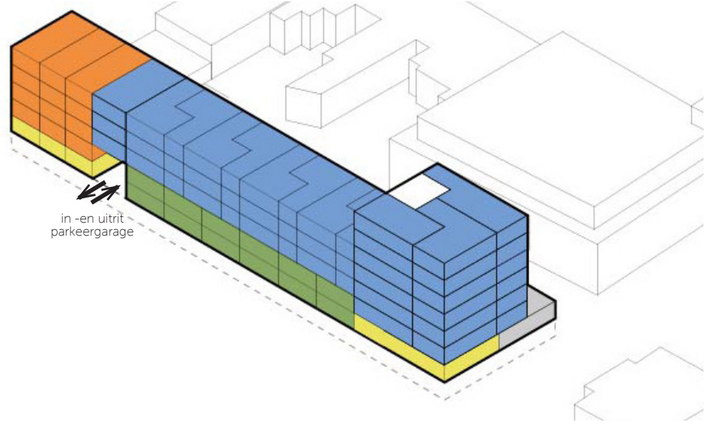
INLOOPAVOND OKTOBER 2022

Variant 1



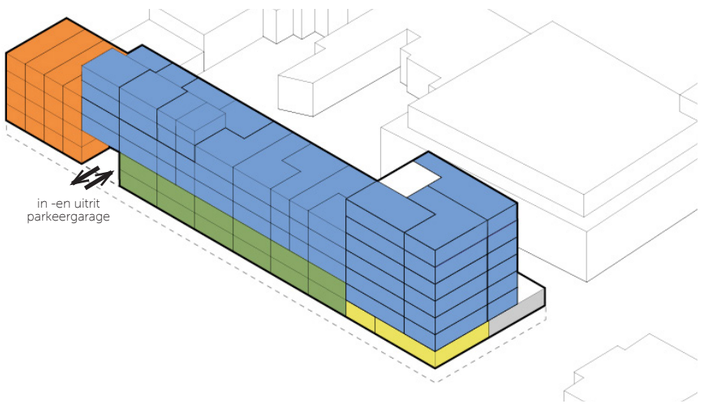
- Appartementen
- Betaalbare Stadswoningen
- Commerciële plint

Variant 2



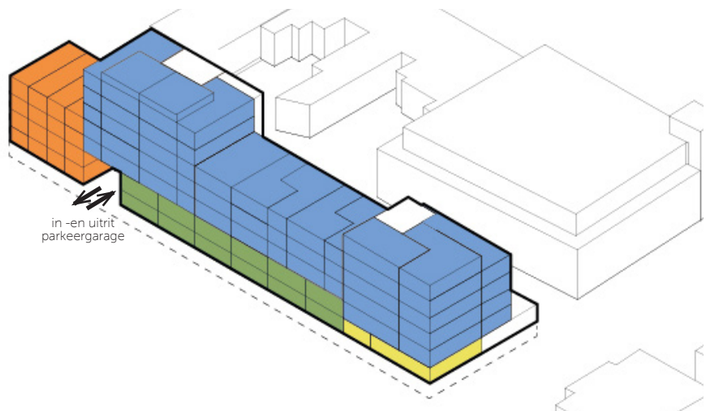
- Stadswoningen
- Appartementen
- Betaalbare Stadswoningen
- Commerciële plint

Variant 3



- Stadswoningen
- Appartementen
- Betaalbare Stadswoningen
- Commerciële plint

Variant 4



- Stadswoningen
- Appartementen
- Betaalbare Stadswoningen
- Commerciële plint

Opmerkingen Bewoners

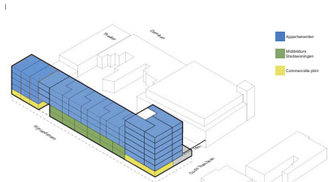
- Aantallen parkeren
- Vergroten afstand tussen gevel plan Rijnlandstraat Noord en Halte Damhof
- Dektuin en het groen werden als positief ervaren
- Dektuin plan Rijnlandstraat Noord als gezamelijke buitenruimte voor ook bewoners Halte Damhof werd geopperd idee
- Meer betaalbare en kleinere woningen
- Bang voor onveilige situatie recht van weg

- Bevoorrading winkels Damlaan, kan voor opstopping zorgen voor hellingbaan en parkeergarage
- Hoogte accent boven recht van weg zorgt voor inkijk van toekomstige bewoners
- Hoogteaccent Oude Trambaan/Rijnlandstraat te hoog
- Vergroten van afstand tussen gevel plan Rijnlandstraat Noord en Halte Damhof is positief
- Tijdens bewonersavond was bezwaar op hoger aantal woningen

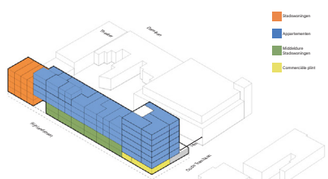
PARTICIPATIE PROCES

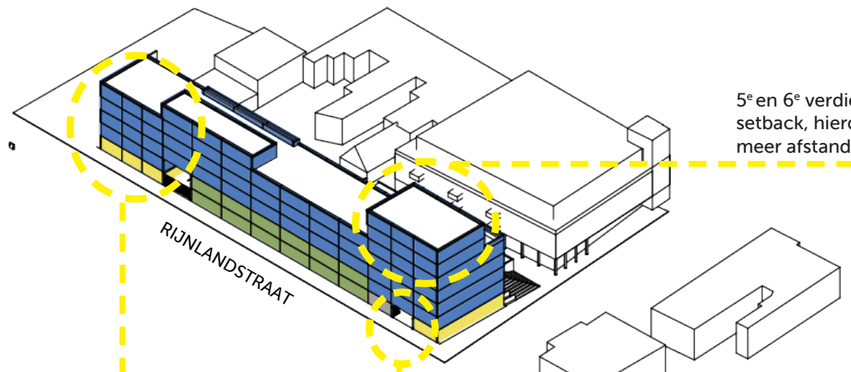
TUSSENTIJDS OVERLEG HALTE DAMHOF & DAMLAAN DECEMBER 2022

Variant 2



Variant 3



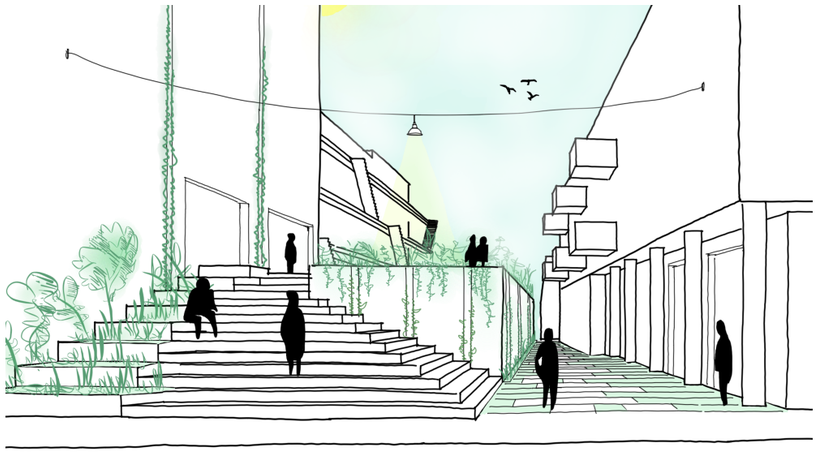


5e en 6e verdiepingen krijgen setback, hierdoor ontstaat er meer afstand tov Halte Damhof.

Meer betaalbare woningen door appartementen achter theater. (Variant 2)

Toegang parkeergarage verplaatst naar Rijnlandstraat.

.... Naar toegang dektuin
Oude trambaan > Achtergebied



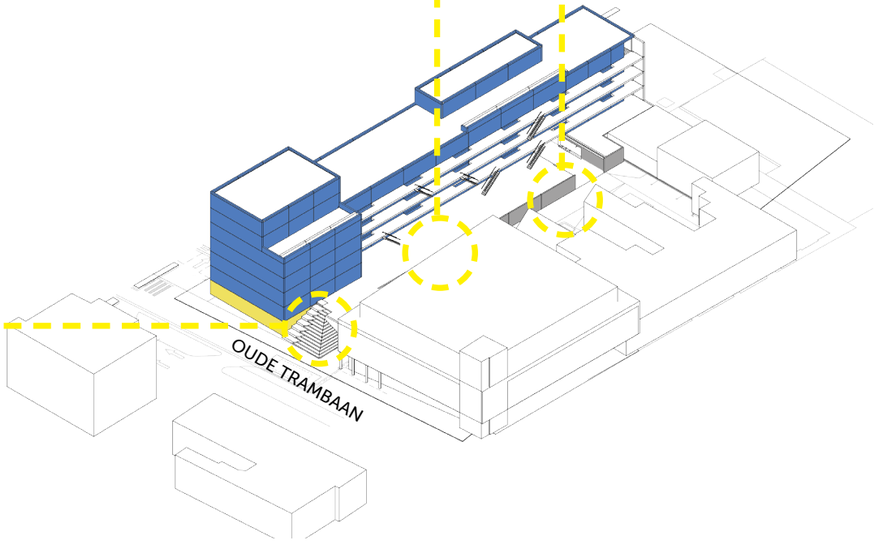
.... Naar autovrij achtergebied
Achtergebied -> Oude trambaan



Ondergronds parkeren niet meer toegankelijk via recht van weg.

Geen verkeersbewegingen meer op achterterrein door toegang ondergronds parkeren

Dektuin toegankelijk via plein tussen plan Rijnlandstraat Noord en Damlaan.



Appartementen

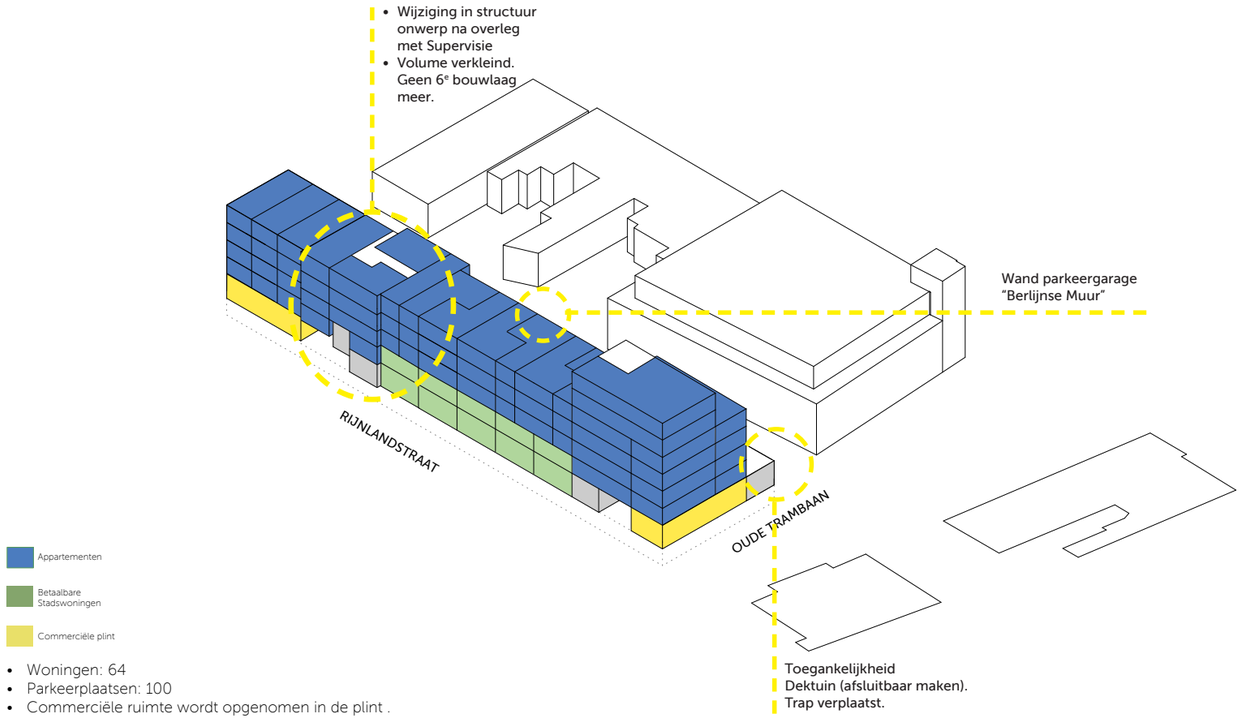
Betaalbare Stadswoningen

Commerciële plint

PARTICIPATIE PROCES

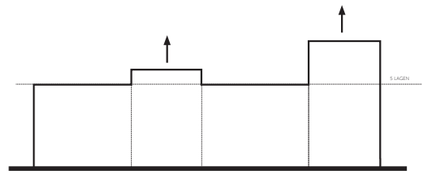
UITWERKING PLAN VAN STRUCTUUR NAAR ARCHITECTUUR I.S.M. SUPERVISIE

Structuur Ontwerp na reactie omwonenden

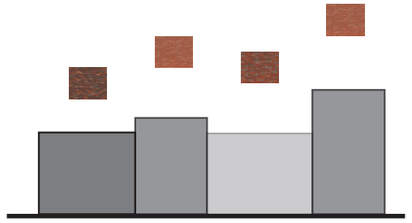


- Woningen: 64
- Parkeerplaatsen: 100
- Commerciële ruimte wordt opgenomen in de plint .

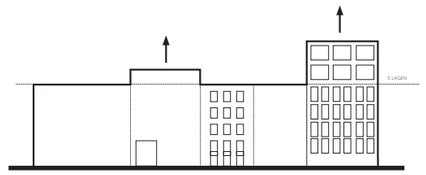
Concept Oud hollandse waterstad



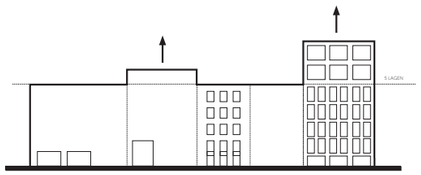
VERSPRINGENDE DAKLIJNEN



VARIATIE METSELWERK



STRUCTUUR IN RAAMOPENINGEN



RAAMOPENINGEN IN RELATIE TOT PROGRAMMA

Ontwerpstudies








PARTICIPATIE PROCES

BEWONERSAVOND HALTE DAMHOF & DAMLAAN SEPTEMBER 2023/INLOOPAVOND OKOTBER 2023









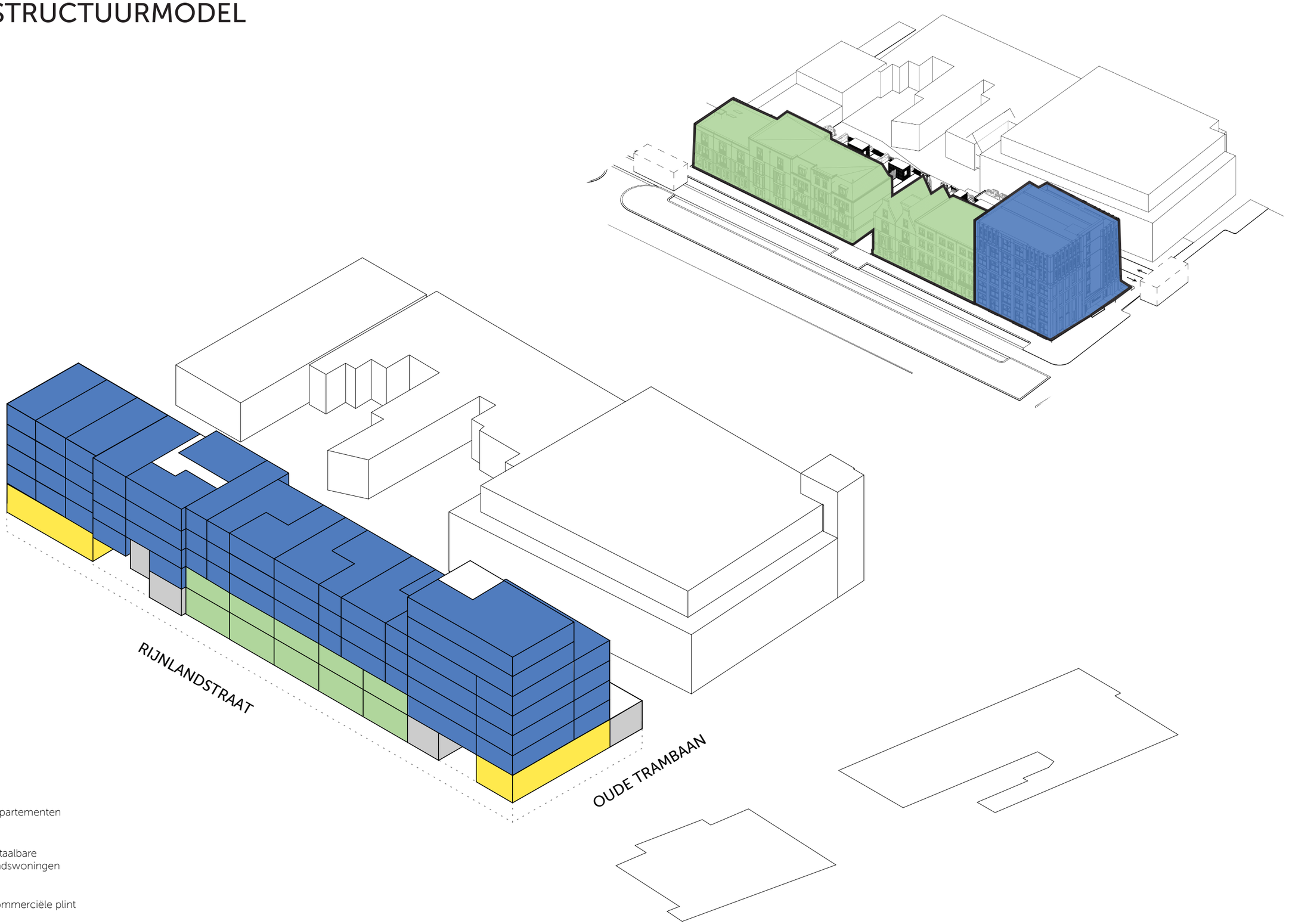


2. VOORLOPIG ONTWERP

- AANTAL WONINGEN I.R.T. OPPERVLAKTE
- SITUERING RECHT VAN WEG
- AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING
- DE INGANG VAN DE PARKEERGARAGE AAN DE STRANDWAL

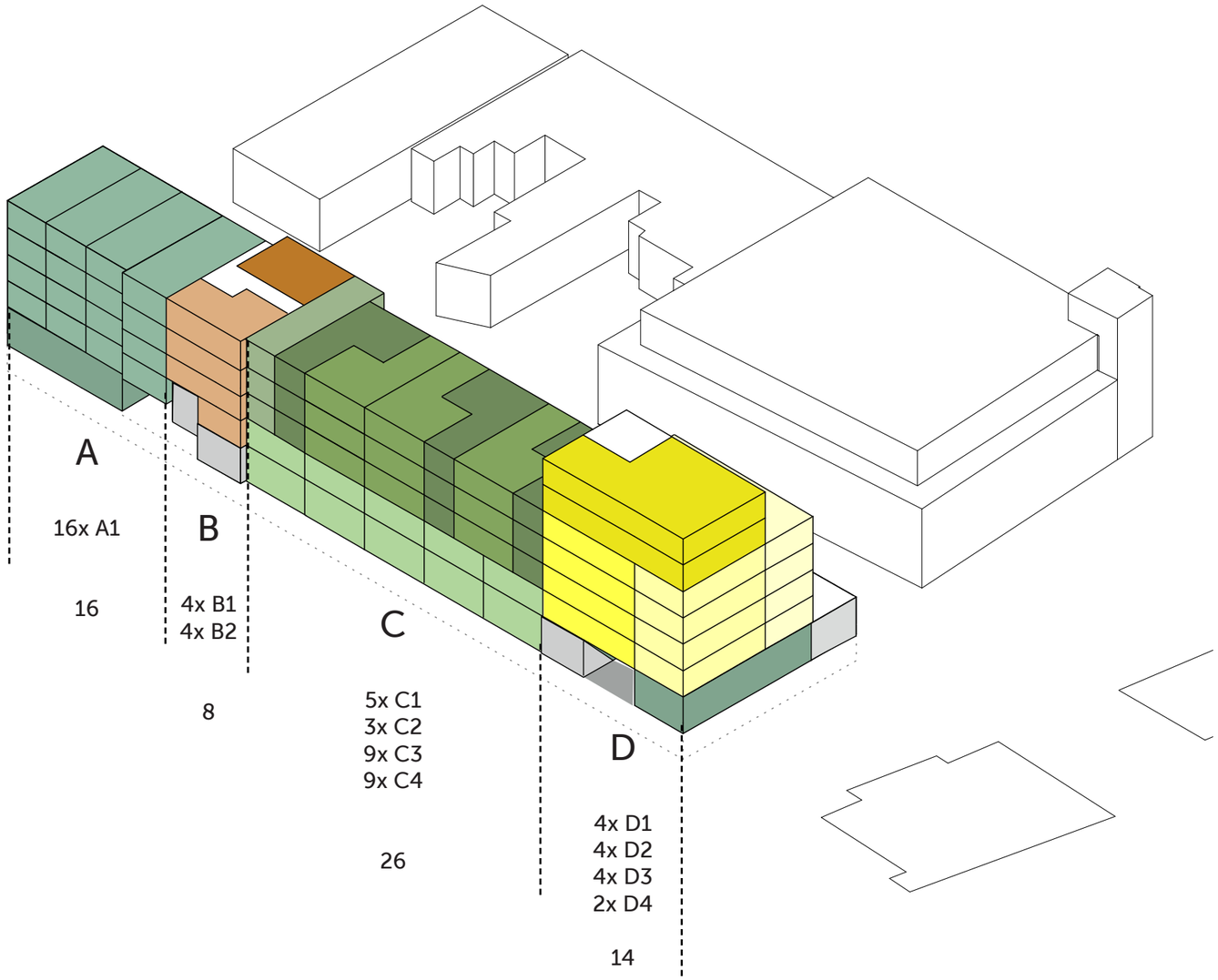
MOTIE: AANTAL WONINGEN I.R.T. OPPERVLAKTE

STRUCTUURMODEL



MOTIE: AANTAL WONINGEN I.R.T. OPPERVLAKTE

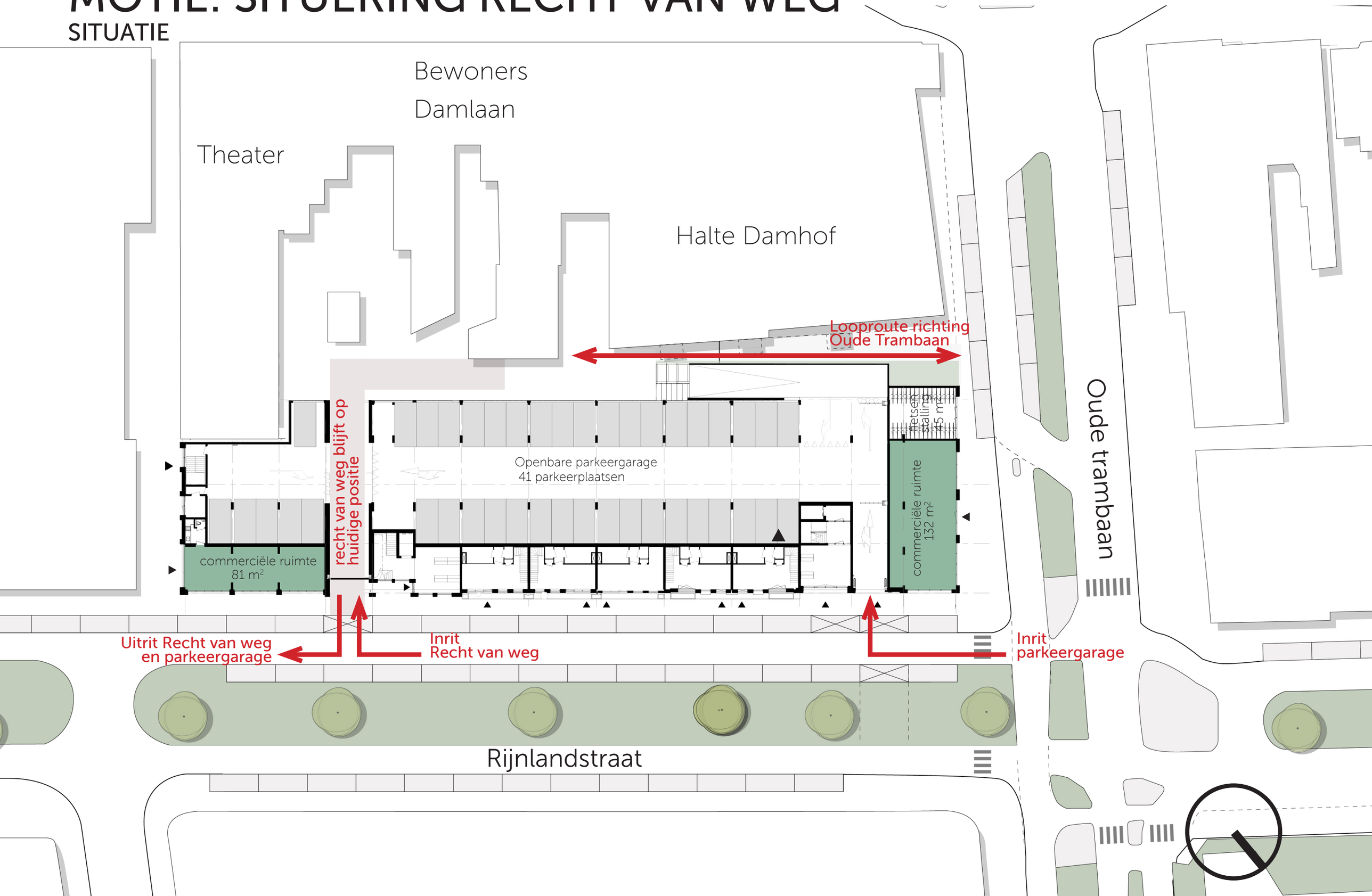
PROGRAMMA



		Parkeren -1	
		Commerciële ruimte	
		Toegang Parkeren	
		Fietsparkeren	
		Entree appartemtent	
16x		A1 - APP	Koop, app, midden
4x		B1 - APP	Koop, app, goedkoop
4x		B2 - APP	Koop, app, goedkoop
5x		C1 - Dekwoning	Koop, app, duur
3x		C2 - APP	Koop, app, goedkoop
9x		C3 - APP	Koop, app, midden
9x		C4 - APP	Koop, app, midden
4x		D1 - APP	Koop, app, midden
4x		D2 - APP	Koop, app, midden
4x		D3 - APP	Koop, app, midden
2x		D4 - APP	Koop, app, duur
64 totaal			

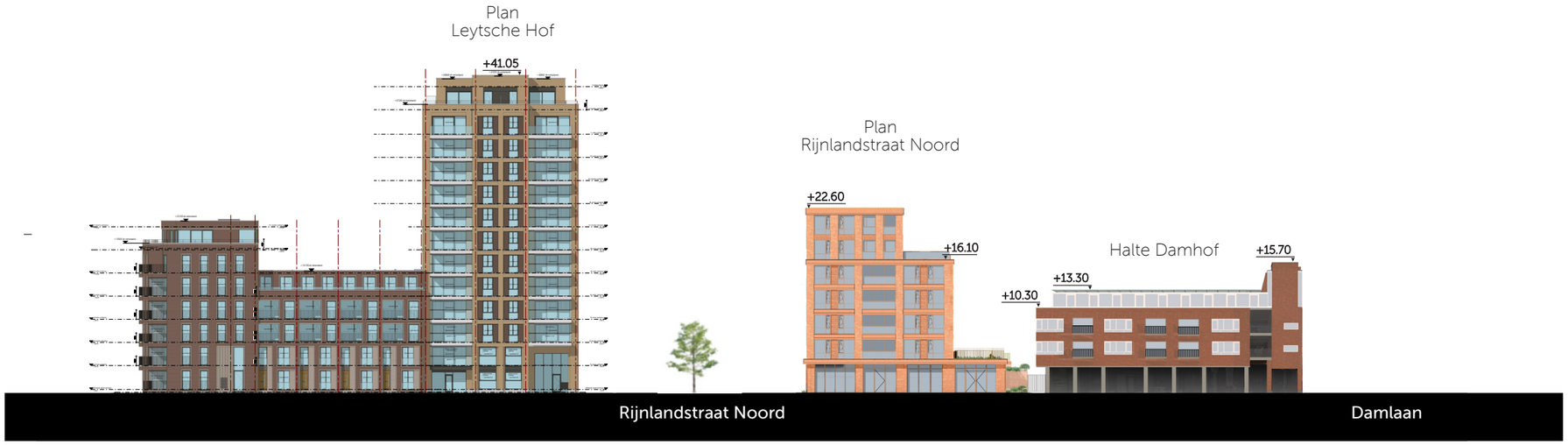
MOTIE: SITUERING RECHT VAN WEG

SITUATIE



MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

GEVELAANZICHTEN



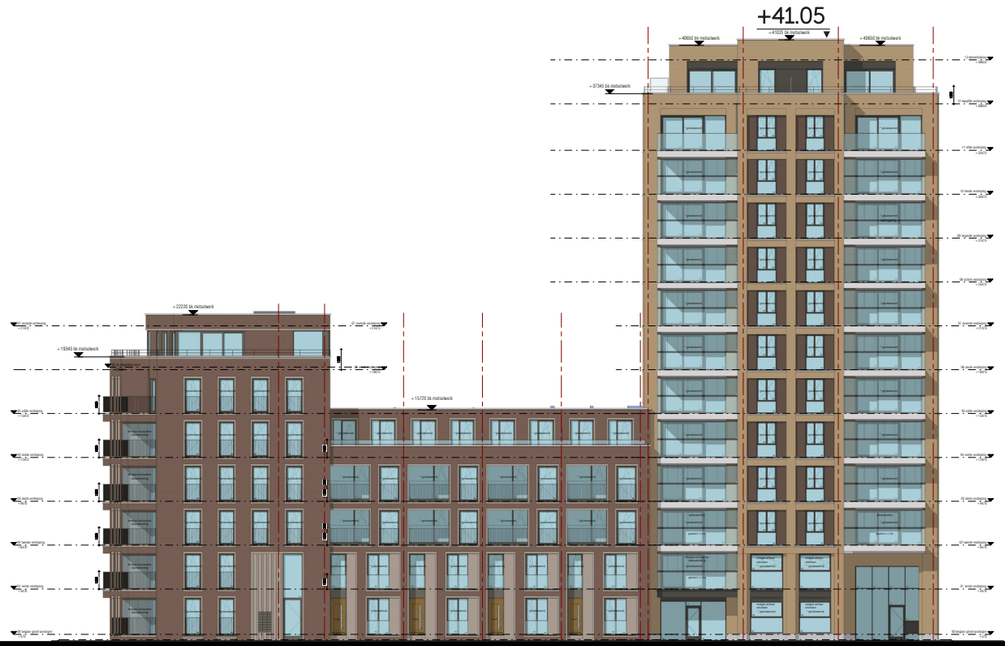




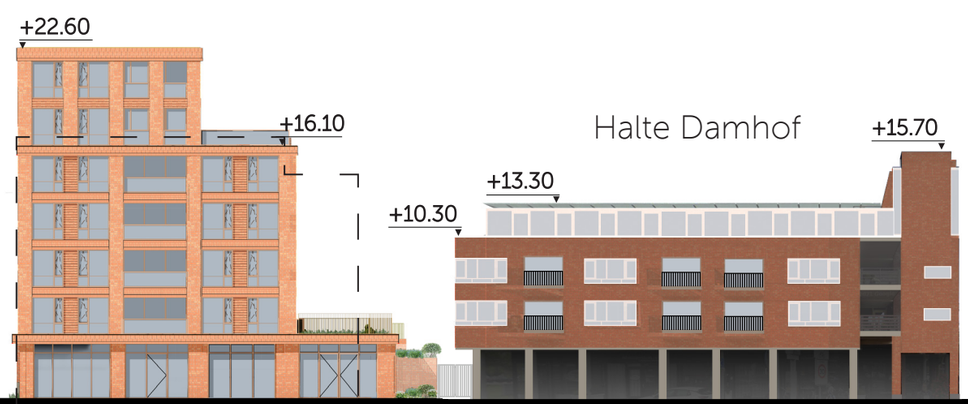
MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

GEVELAANZICHT OUDE TRAMBAAN

Plan
Leytsche Hof



Plan
Rijnlandstraat Noord

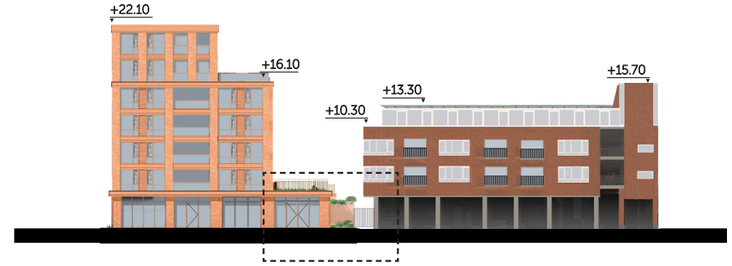


Rijnlandstraat Noord

Damlaan

MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

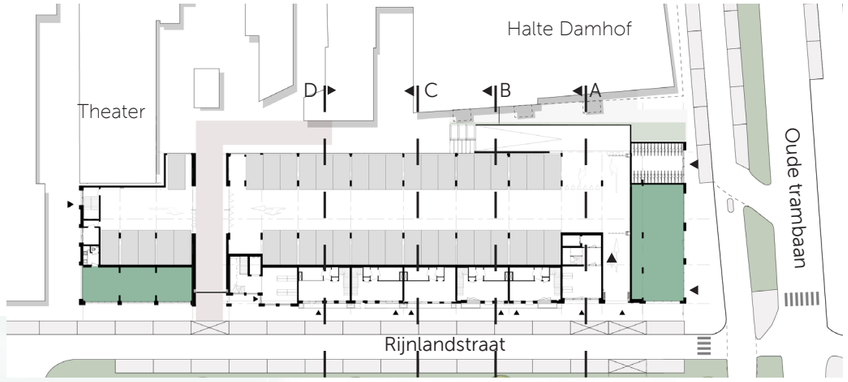
IMPRESSIE T.P.V. OUDE TRAMBAAN

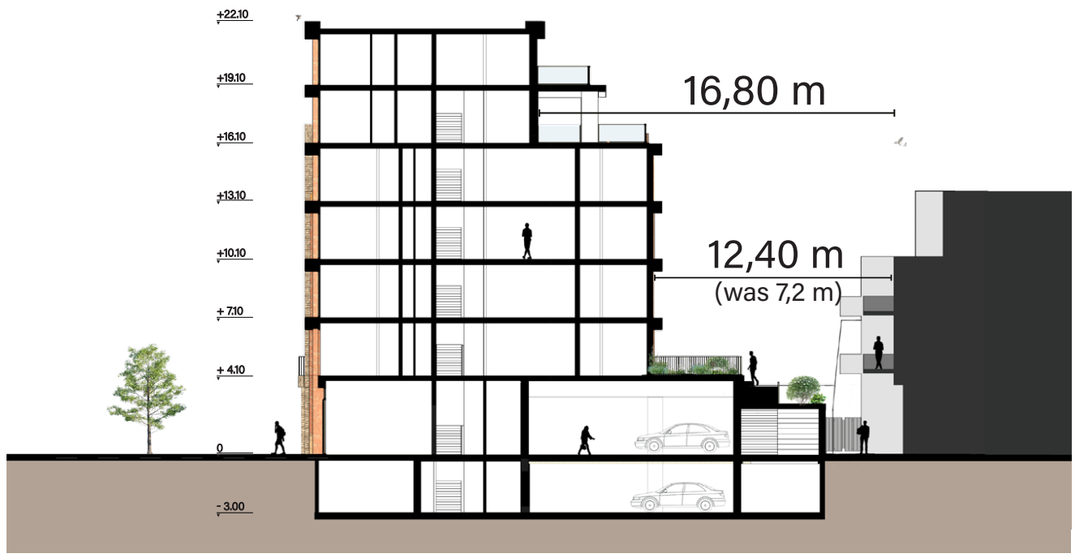




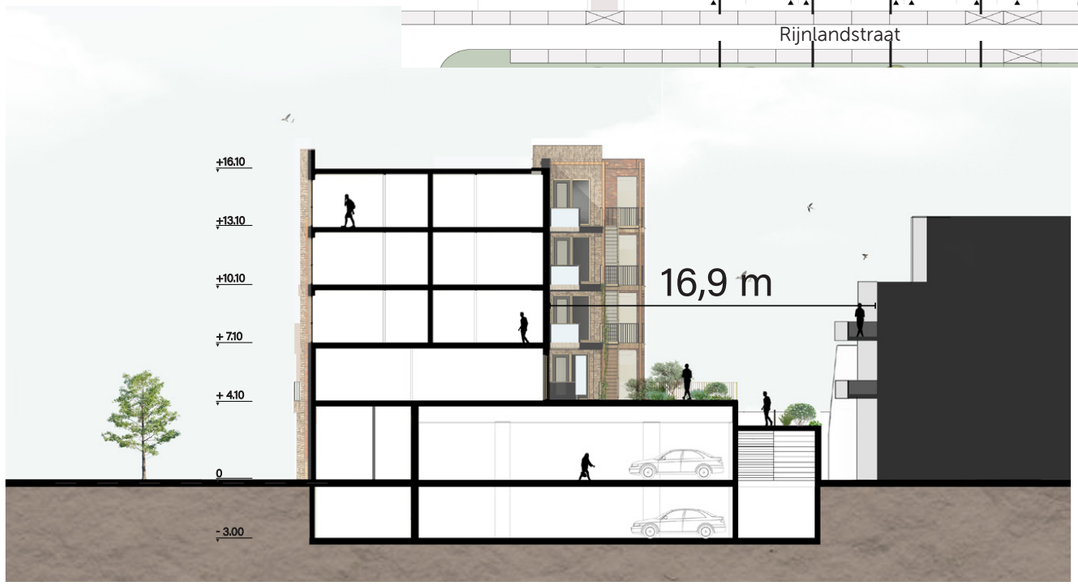
MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

DOORSNEDEN

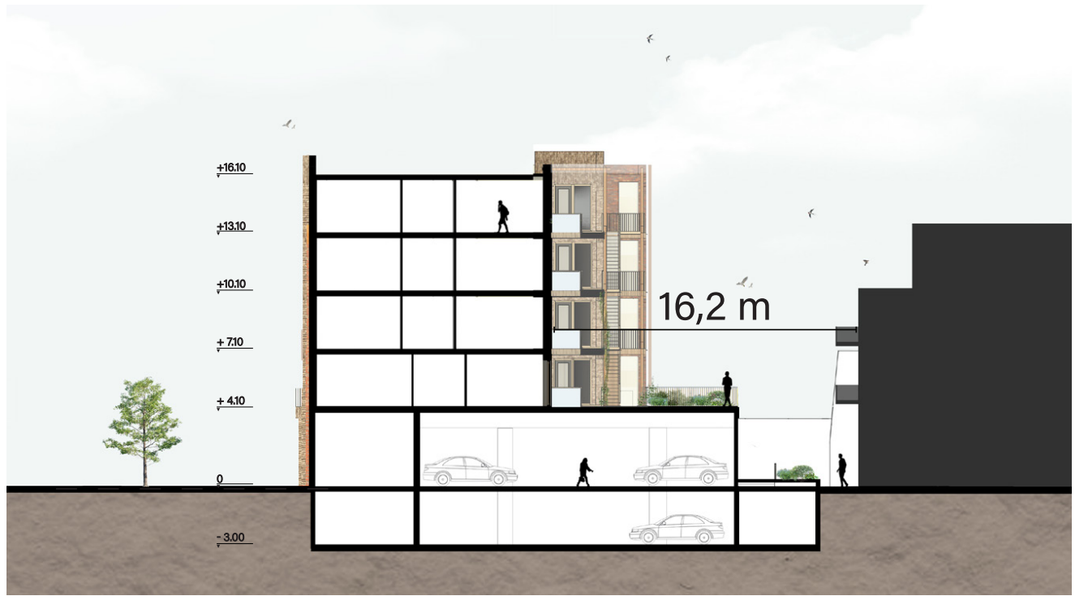




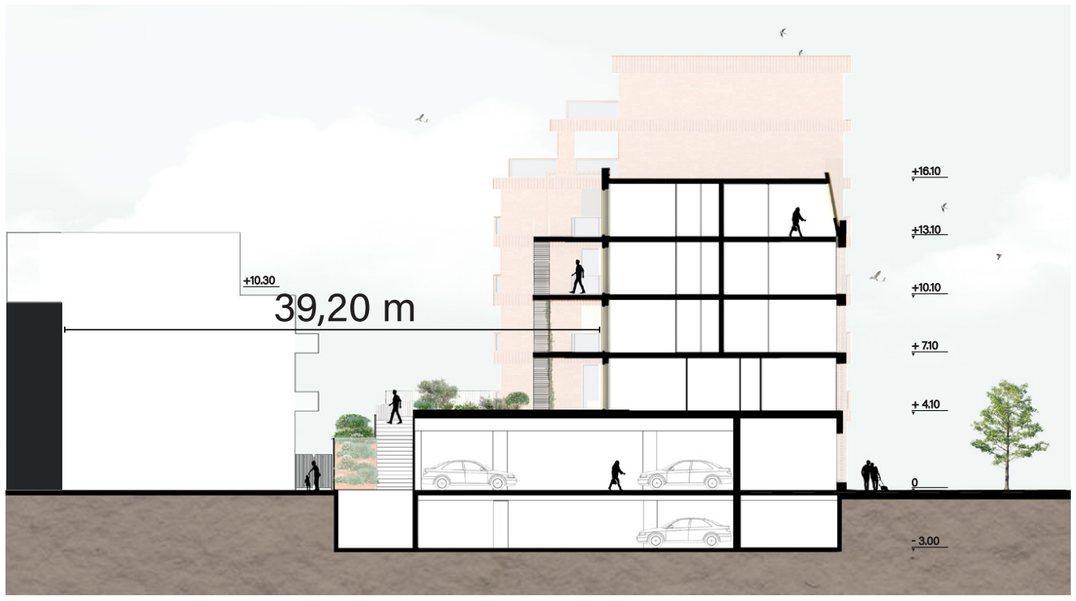
Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



Doorsnede D

MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

IMPRESSIE T.P.V. RECHT VAN WEG

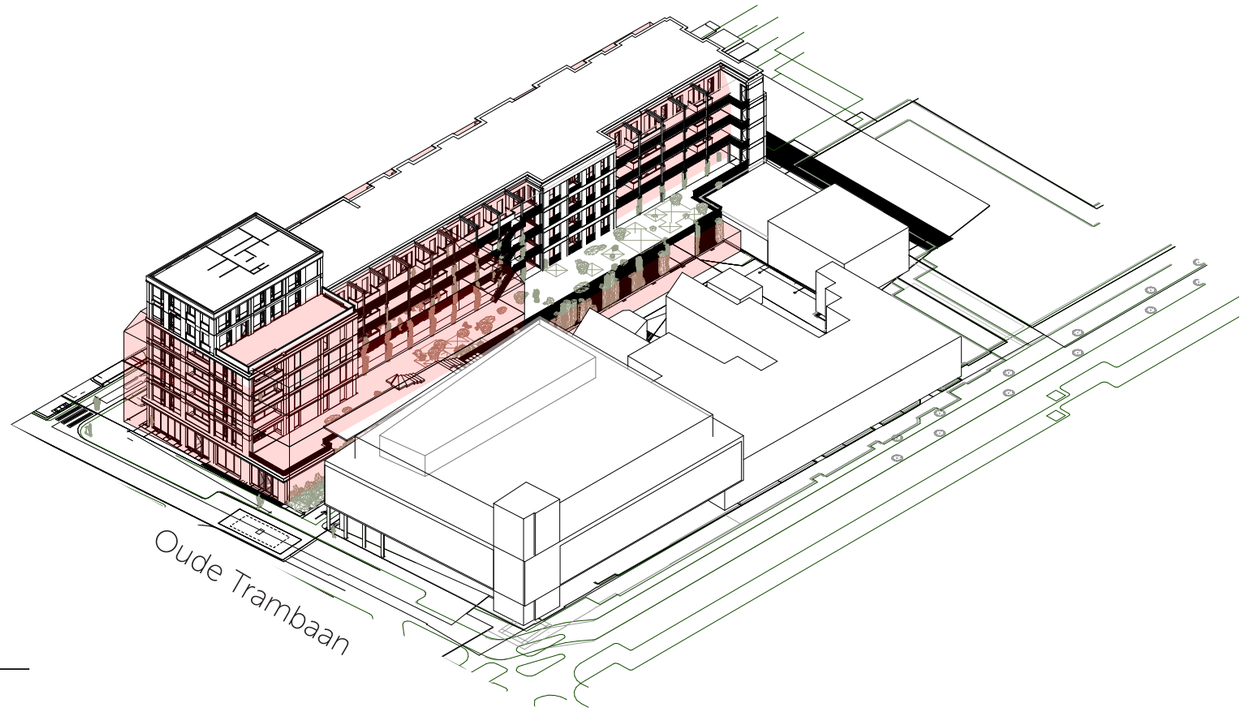


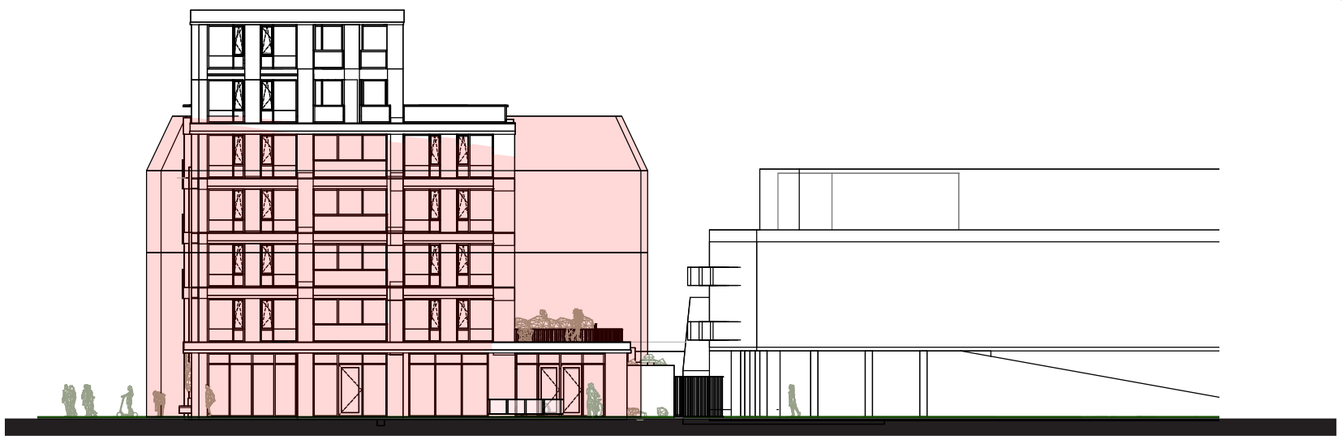
Achtergevel

MOTIE: AFSTAND TOT DE HUIDIGE BEBOUWING

ONTWERP I.R.T. HET BESTEMMINGSPLAN

Bouwvolume volgens bestemmingsplan





Oude Trambaan



Rijnlandstraat

PLAN RIJNLANDSTRAAT NOORD













