

In het ruimtelijk kader benoemen we randvoorwaarden die dienen als toetsingskader en uitgangspunten die bij de uitwerking van belang zijn voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Randvoorwaarden zijn hard en niet voor meerdere uitleg vatbaar. Uitgangspunten betreffen belangrijke onderwerpen waarvan de te behalen doelstelling binnen dit project nog niet expliciet is benoemd en nog afhankelijk is van een nadere uitwerking.

Dit ruimtelijk kader is gebaseerd op een herijking van het voorgenomen standpunt van 23 juli 2019 dat was vertaald in het voorstel dat op 6 februari 2020 in besluitvorming was gebracht. Vertrekpunt is een integrale gebiedsontwikkeling van het gehele gebied: gronden van de provincie, Segaarterrein én Arsenaalterrein. Deze gebieden krijgen ieder een geheel eigen ruimtelijke invulling: Provinciale grond langs de brug: hoogbouw
Segaarterrein: dorps; grondgebonden woningen
Arsenaalterrein: incidentele bebouwing; te gast in het groen.

Randvoorwaarden

- Arsenaal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling.
- Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond). De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding mee telt.
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat tenminste 15% sociale huur en 15% sociale koop. Om te borgen dat sociaal ook sociaal blijft geldt aanvullend dat het instrumentarium daarvoor anterior wordt vastgelegd (een kettingbeding dan wel een formele constructie met eenzelfde resultaat).
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat 20% betaalbare woningen (huur < € 1000 en/of koop < NHG-grens (€ 310.000,--)). Ook hiervoor geldt dat 'betaalbaar' ook betaalbaar moet blijven en dat in de anterior overeenkomst wordt vastgelegd hoe we dat juridisch gaan borgen.
- Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van het plan op deze onderwerpen zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.
- De te bouwen woningen binnen het gehele plangebied worden gebouwd buiten de zone van de waterkering langs Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan.
- Hoogbouw binnen plangebied vindt alleen plaats langs de brug (aan de waterzijde/Leidse kant max. 5 bouwlagen; aan de kant van de Leidseweg max. 4 bouwlagen).
- De ontsluiting van het wijkje wordt aangesloten op de Trompweg.
- Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg is noodzakelijk (zou huidige ontsluiting van het terrein van fa. Niersman kunnen zijn; andere oplossing is bespreekbaar).
- In het plan wordt een (natuur)speelplek gerealiseerd.
- Het plan wordt klimaat adaptief uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied aantoonbaar niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. (noot: puur vanuit techniek en inhoud ten aanzien van de waterhuishouding is op dit aspect afstemming met de ontwikkeling op de Intratuinlocatie noodzakelijk om grondwaterproblemen in de toekomst te voorkomen; betreft hetzelfde peilgebied). Het beleid van het Hoogheemraadstraat van Rijnland is hierin leidend.
- Voor de woonwagengaten moet een oplossing worden gevonden. De directe belanghebbenden mogen geen nadeel ondervinden van een verplaatsing van de woonwagengaten. De direct belanghebbende(n) wordt actief bij de oplossing/de verplaatsing betrokken.

Uitgangspunten ten behoeve van verder uitwerking

- De evaluatie groenstructuurvisie ligt ten grondslag aan de planontwikkeling. Voorwaarden uit deze visie zijn:
 - Bebouwing op Segaar/Arsenaal is mogelijk als de huidige breedte van de groene zone langs de Korte Vliet behouden blijft. Op een aantal plekken is verbreding gewenst zodat de kwaliteit van de groene strook wordt versterkt door het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsplekjes.
 - De relatie tussen de Korte Vliet en de woonwijk Noord Hofland wordt versterkt door het opnemen van verbindingen tussen de Leidseweg en de Korte Vliet bij het ontwikkelen van de locatie (Intratuin en) Segaar/Arsenaal.
 - Er wordt een goede verbinding gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen Ter Wadding en de groene zoom.

De visie dateert uit 2013. Voor zover de voorwaarden nog niet zijn ingevuld (denk aan de bestaande fietsverbinding langs de Korte Vliet) gaan deze mee in de uitwerking van het inrichtingsplan.

- Voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen geldt dat elk project maatwerk vraagt. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen gaan in de praktijk hand in hand. We hebben in de randvoorwaarden uitgesproken welk percentage van Arsenaal niet bebouwd wordt. Het benoemen van een % groen schept duidelijkheid, maar daarmee zijn we er nog niet. Natuurinclusief bouwen gaat verder. Het kan hierbij gaan over het vergroten van de variatie in groen en daarmee het versterken van de biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook over groene gevels, inbouwkasten voor vogels of vleermuizen en groene daken. De uitwerking vindt plaats op diverse niveau's. De ontwikkelaar heeft ingestemd met een beoordeling van de uitwerking van het plan door een onafhankelijk ecologisch bureau.

Een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet nog plaatsvinden. We willen hier borgen dat duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een herkenbare plek krijgt in deze plannen. We willen binnen dit project een ambitie op duurzaamheid en natuurinclusief bouwen gaan realiseren. Dit is niet vrijblijvend. Om dit te borgen kunnen we in deze fase niet concreter worden dan dat we in de anterieure overeenkomst gaan vastleggen op welke wijze we deze ambitie in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan laten landen. Evenals bij de herontwikkeling van de Intratuinlocatie is het college bevoegd deze overeenkomst aan te gaan, maar zullen wij de raad actief informeren en in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

- Parkeren vindt zoveel als mogelijk uit het zicht plaats. De volledige parkeerdruk van deze ontwikkeling moet binnen het plan opgelost worden. Als er reële argumenten dan wel slimme oplossingen zijn voor minder parkeerdruk (denk aan deelauto's, stimuleren OV) dan is een lagere parkeernorm bespreekbaar als die parkeerplaatsen ten goede komen aan openbaar groen. Dit ter beoordeling van het college.