

Leidschendam-
Voorburg



Klein Plaspolder Deelgebied 4

aanvullende spelregels theekoepel

augustus 2022



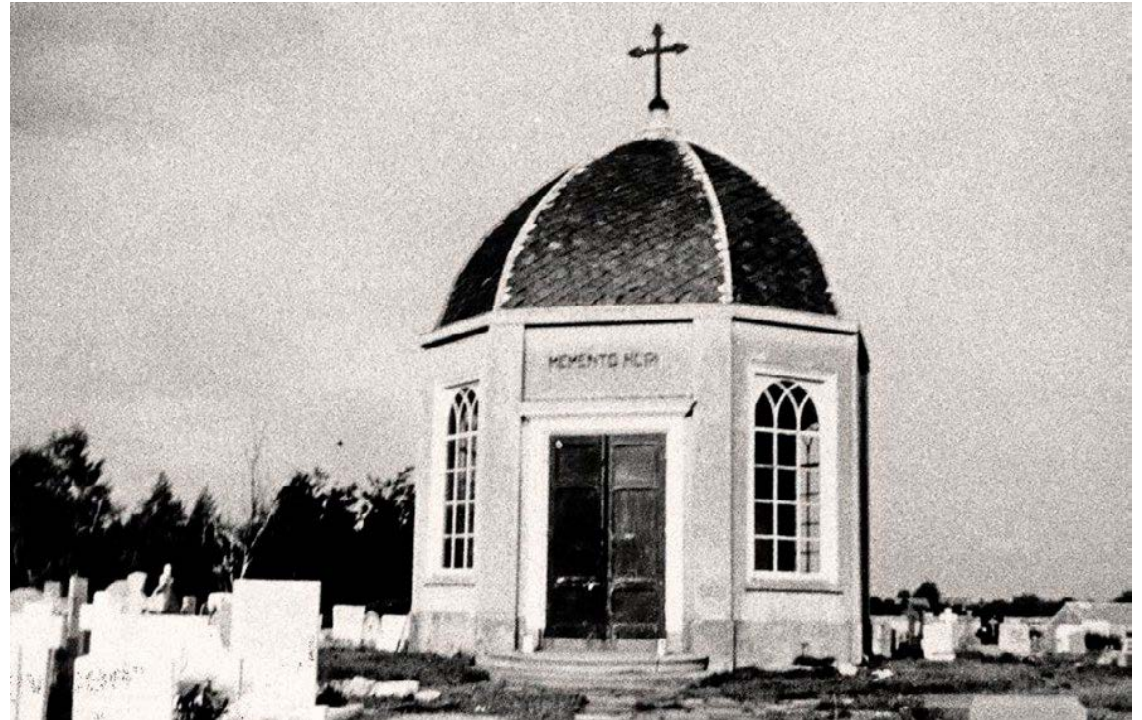
vastgesteld college: 27 september 2022

Inleiding

In Klein Plaspoelpolder lag vroeger een Buitenplaats Damzigt. Daar hoorde ook een stenen theekepel bij: de achthoekige koepel van Damzigt. De bewoners werkgroep Oud Damsigt heeft het idee opgevat om de koepel weer 'thuis te brengen' en te herbouwen nabij de oorspronkelijke plaats aan de rand van de Vliet in Klein Plaspoelpolder. De gemeente ondersteunt het bewonersinitiatief voor de herbouw van de koepel. Het kan een prachtige verwijzing naar het verleden en een verbijzondering langs de Vliet worden. Een hele mooie kans voor het gebied en de plek.

De gemeente gaat dit initiatief echter niet naar zich toe trekken en gaat de koepel niet zelf ontwikkelen en ook niet in eigendom en/of beheer nemen. Wel reserveert de gemeente in de plannen voor Klein Plaspoelpolder een mooie plek. In dit document zijn de voorwaarden voor de realisatie van de theekepel te vinden. Deze spelregels zijn een aanvulling op de spelregels van deellocatie 4.

Het initiatief ligt nu bij de markt: een enthousiaste ondernemer of inwoner die het plan omarmt en de kosten van bouw en exploitatie gaat dragen.



De theekoepel in relatie tot de planontwikkeling

De theekoepel is benoemd in de spelregelkaart voor deellocatie 4. In juli 2021 zijn de Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder voor deelgebieden 2, 3b en 4 geactualiseerd en vastgesteld.

Het realiseren van de theekoepel is als ambitie in de Spelregelkaart opgenomen en op de kaart gezet met een ruimtereservering. Daarbij werd gedacht aan daghoreca maar een maatschappelijke bestemming is ook mogelijk.

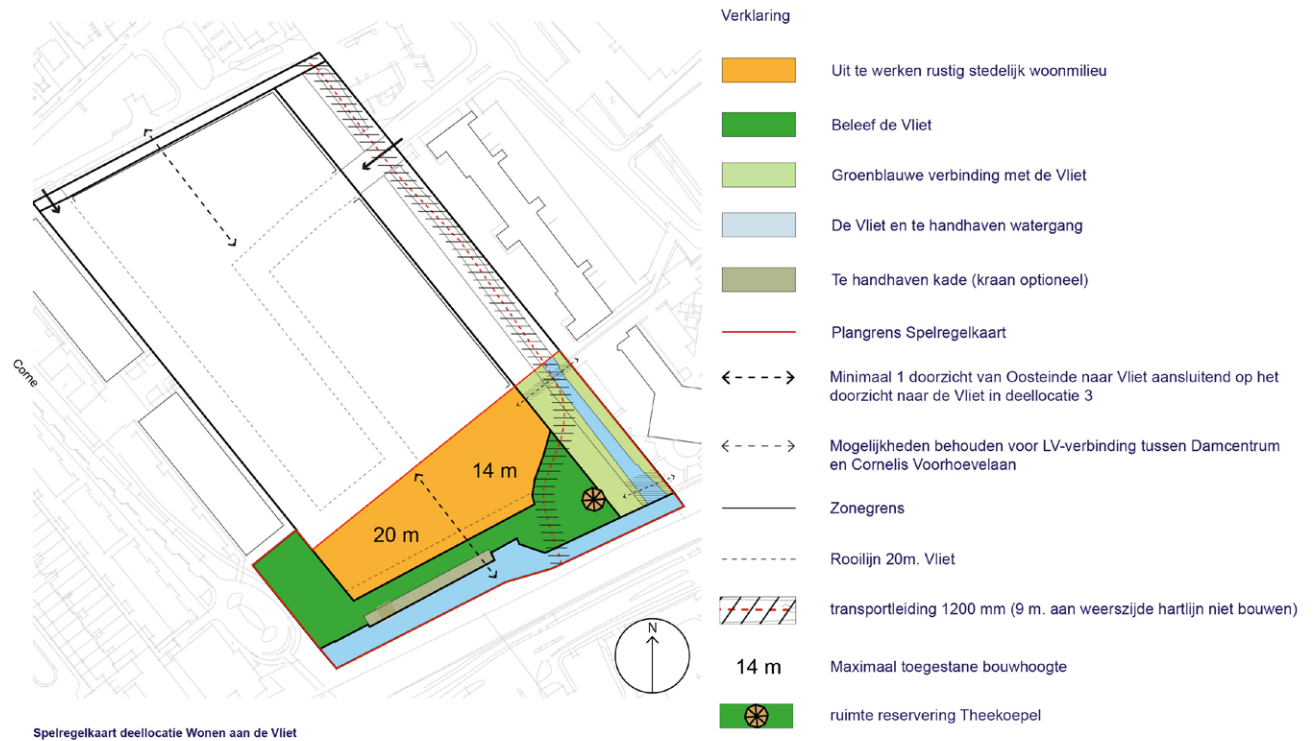
De theekoepel is, behalve in deellocatie 4, gelegen in de zone Beleef de Vliet, onderdeel van de openbare ruimte. De Vlietoever kent een hoogwaardige verblijfskwaliteit en de theekoepel, welke ooit op deze locatie heeft gestaan, kan één van de bijzondere inrichtingselementen in deze zone worden.

Het ontwerp van de openbare ruimte is uitgewerkt in een VO inrichtingsplan (najaar 2021) en krijgt nader vorm in het DO (najaar 2022).

De theekoepel heeft in het inrichtingsplan een prominente plek gekregen.

Dit document bevat een aanvulling op de spelregelkaart voor deellocatie 4.. Dit biedt een basis voor:

- uitwerking in DO inrichtingsplan
- uitwerking in tender Deelgebied 4
- uitwerking door initiatiefnemers



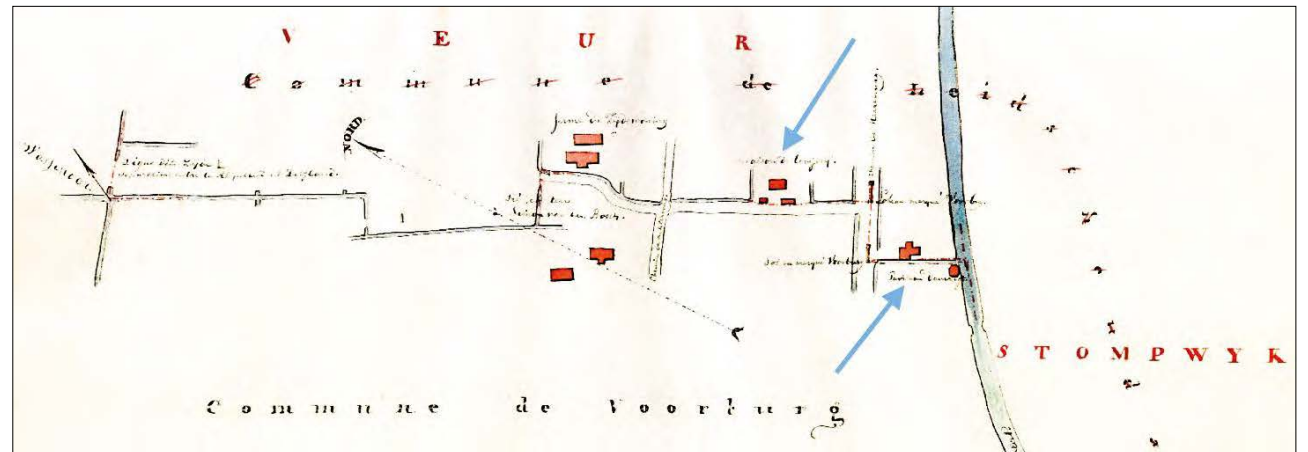
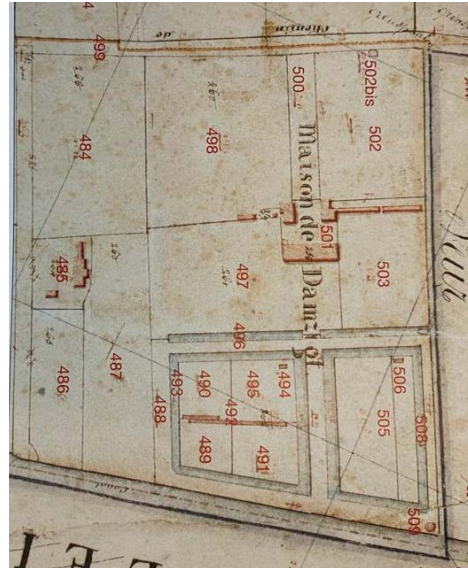
Oorspronkelijke setting

De theekepel was oorspronkelijk onderdeel van landgoed Damzigt. Het Landgoed - het huis met bijgebouwen, koepel en beplanting, opgetrokken in de 17e eeuw - is er helaas niet meer.

De koepel heeft na deze periode nog een aantal jaren op de begraafplaats Sint Agetha gestaan waar deze dienst deed als aula en is later in delen opgeslagen maar inmiddels verdwenen.

Er zijn wel tekeningen en foto's van de koepel bewaard gebleven. Hierdoor weten wij waar de koepel ongeveer gestaan heeft en hoe deze eruit zag.

De theekepel bevond zich op de hoek van de Vliet en de watergang die langs de lange zijde van het landgoed liep, dwars op de Vliet.

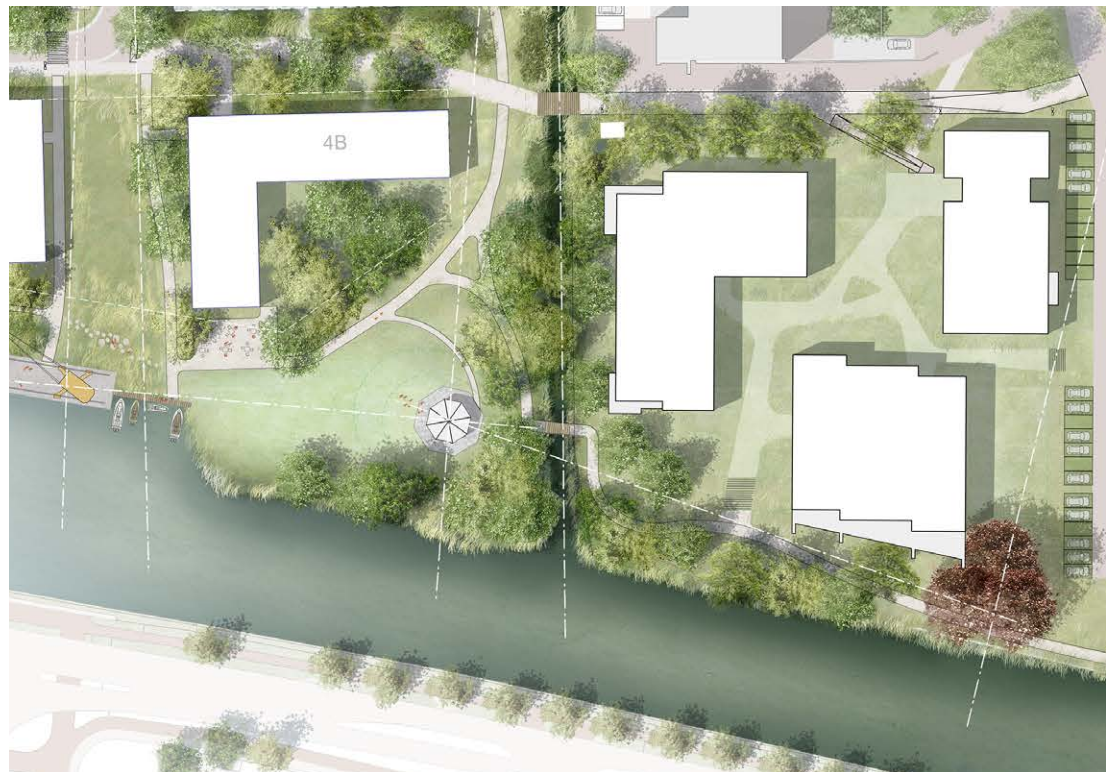


Inpassing in de nieuwe setting

De erfgoedwaarden van de nieuwe theekoepel wil de gemeente graag een nieuwe betekenis geven. Vanuit die gedachte is de originele plek de meest passende keuze. Theekoepels waren niet voor niets aan de rand van het water gesitueerd, vanaf die plek kon je alles zien en werd je ook gezien.

Anders dan in de 17e eeuw hebben we inmiddels te maken met vrijwaringszones van vaarwater (regelgeving Provincie Zuid-Holland). Omdat we op deze plek te maken hebben met een recht stuk vaarweg kan er voor deze situatie iets van de regels afgeweken worden. Wel is de technische situatie van de oeverconstructie een beperking, er liggen plaatankers tot vermoedelijk 6 m achter de oeverconstructie. Zodoende kan de theekoepel niet binnen 7 m vanaf de oeverconstructie worden gerealiseerd. Ook voor toekomstige vervangingsopgaven heeft de Provincie aangegeven 7 m nodig te hebben om een nieuwe oeverconstructie met verankering te kunnen realiseren. Deze afwijking van het Provinciale beleid mbt de vrijwaringszone geldt alleen voor deze specifieke theekoepel en niet voor andere bebouwingen die in het kader van het project Klein Plaspoelpolder worden gerealiseerd.

Naast de afstand tot de oeverconstructie spelen een goede inpassing in het ontwerp voor de openbare ruimte en de mogelijkheden om het gebouw goed te exploiteren een rol bij het exact bepalen van de locatie van de theekoepel.



Voorlopig ontwerp openbare ruimte (inrichtingsplan) de bebouwing is indicatief



Spelregels theehuis

Positie in het landschap

De theekoepel komt zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke plek aan de Vliet afgestemd op de oeverconstructie, het ontwerp van de openbare ruimte en de exploitatie mogelijkheden. Het blijft een solitair gebouw zonder aanbouwen om voldoende groene open ruimte rondom te behouden voor natuur, spelen en recreatieve functies. De theekoepel wordt ingebed in het groene landschap langs de Vliet. Waar de theekoepel als object een verbijzondering in wordt.

Programma

Daghoreca, evt. als annex voor daghoreca in de plint van de bebouwing van deelgebied 4. Ook kan er gedacht worden aan andere functies als buurthuis, werkplek voor de wijk, sportschool, kinderdagverblijf of atelier.

Architectuur

De oorspronkelijke theekoepel heeft een uitgesproken architectuur, mooie verhoudingen en detailleringen.

Bij realisatie verdient dit alle aandacht, een architect gespecialiseerd in monumenten kan adviseren om het gewenste comfort te realiseren zodat de kopie recht doet aan het verloren origineel.

Buitenruimte

Terras in de vorm van een verharde, toegankelijke zone rondom de theekoepel van beperkte maat (2,5 meter) en in dezelfde vorm als de koepel. Dit kan het dak van de kelder zijn. Deze zone is verbonden met de padenstructuur van het park welke toegankelijk is voor minder validen.

Overige stoelen en tafels verspreid op het gazon. Alle opslag en vuilnis is volledig inpandig, uit het zicht onttrokken.

Zonwering

Om recht te doen aan de theekoepel en de geplande weelderige park inrichting worden planten ingezet voor het reguleren van de zon. Aan het gebouw kan een uitvalscherp komen die passend is bij de architectuur. Schreeuwende parasols en terrasschermen zijn niet wenselijk.

Bevoorrading en parkeren

Minimale halfverharding paden en opstelplaats voor hulpdiensten en elektrisch vervoer voor catering&deliveries. Geen parkeerplaatsen voor auto's in het park. Parkeerplaatsen voor fietsen dichtbij. Afhankelijk van de functie zullen er parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Meubilair

Chique, romantisch of ontspannen sfeer, in ieder geval is het belangrijk om de stijl van het meubilair in natuurlijke tinten te houden die opgaan in de landschappelijke setting. Bij een horeca functie is een goed onderbouwd horecaplan is onontbeerlijk.

Kabels en leidingen

De locatie wordt begrensd door oppervlaktewater (Vliet, Zandsloot) en door de Dunea rivierwaterleiding. Dit betekent dat het maken van aansluitingen voor stroom en water tbv de nieuwe functie niet eenvoudig zal zijn. Hier is nader onderzoek nodig.



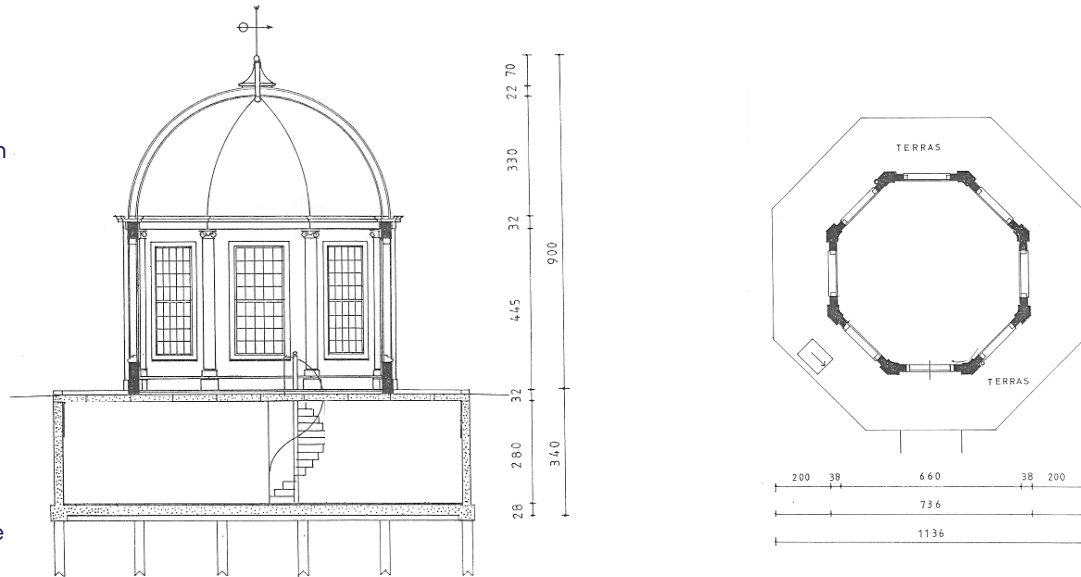
Afmetingen en materialisatie koepel

Op de tekeningen zijn de maten van de theekoepel aangegeven. Deze benaderen het origineel zo goed als mogelijk. De nieuwe theekoepel moet conform deze maten en verhoudingen gerealiseerd worden.

De theekoepel was een op zichzelf staand alzijdig gebouw en ook in de nieuwe situatie zal dit het geval zijn.

De oppervlakte is echter beperkt en het is niet ondenkbaar dat er meer meters nodig zijn voor een haalbare businesscase. Een aanbouw is geen optie, de theekoepel is een solitair object. Wat wel verkend kan worden is de mogelijkheid om de koepel te voorzien van een onderkeldering, zodat de totale hoeveelheid m² aanzienlijk vergroot kan worden ten behoeve van de nieuwe functie. De kelder dient zich geheel ondergronds te bevinden. De kelder kan een grotere diameter hebben dan de koepel zelf, zodat er aan de buitenkant een verharde zone ontstaat rondom de koepel. Dit dak van de kelder kan zo dienst doen als terras.

Naast de gelijkens in maat en schaal is het de bedoeling om de originele koepel ook in materialisatie zo dicht mogelijk te benaderen.



Materialisatie dak:

- Zink;
- Leien;
- Dakpannen.

Materialisatie gevel:

- Hout;
- Metselwerk (speklaag);
- Natuursteen.

Route naar realisatie

Het realiseren en uitbaten van de theekeupel als zelfstandige horeca eenheid lijkt na een eerste verkenning financieel lastig haalbaar. Een koppeling tussen de theekeupel en het bouwplan van deelgebied 4 kan de haalbaarheid vergroten. Bijvoorbeeld door een horecagelegenheid in de plint van het bouwblok met de theekeupel als bijzondere toevoeging die bij speciale gelegenheden of seizoensgebonden wordt ingezet.

Verder kan onderzocht worden of er een interessante combinatie gemaakt kan worden met de kraan of een andere bij de plek en het theehuis passende functie.

In het bestemmingsplan kent dit gebied een archeologische dubbelbestemming en zal hier bij de uitwerking rekening mee moeten worden gehouden.

Bij de verdere uitwerking zullen ook verschillende andere partijen betrokken moeten worden zoals Dunea en de Provincie.

