

Leidschendam-
Voorburg

Spelregelkaarten Klein Plaspolder deelgebieden 2, 3b en 4

20 juli 2021



Origineel op 22 augustus 2017 vastgesteld door College van B&W.
Gewijzigde versie op 13 maart 2018 vastgesteld door College van B&W.
Gewijzigde versie op 20 juli 2021 vastgesteld door College van B&W.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Visie Klein Plaspoelpolder	
1.1 Context	7
1.2 Ontwikkelvisie	9
1.3 Duurzaamheid	10
1.4 Opdeling in deelgebieden	15
2 Algemene spelregels	
2.1 Rustig stedelijk woonmilieu	17
2.2 Raamwerk	19
2.3 Technische spelregels	26
3 Spelregels deellocaties	
3.1 Deellocatie 2 Entree	31
3.2 Deellocatie 3b Wonen aan het lint	35
3.3 Deellocatie 4 Wonen aan de Vliet	39
4 Vervolg	
4.1 Vervolgproces	43
4.2 Klankbordgroep	43
4.3 Toetsmomenten woningbouwplan	43
4.4 Opstellen planologisch kader	43



Inleiding

Begin 2015 heeft de raad ingestemd met de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder – Ruimte voor Ideeën. Deze Ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties. Bij invulling van de deellocaties worden de kaders nader uitgewerkt.

Voor de diverse deellocaties in Klein Plaspoelpolder heeft dit geresulteerd in Spelregelkaarten met toelichtende spelregels. Deze vormen een nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie en zijn het toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel. De spelregels zijn abstract waar het kan en concreet waar nodig. Abstract waar de nadere uitwerking kan plaatsvinden binnen een bepaalde bandbreedte. Concreet waar de Spelregelkaart aansluit op de Ontwikkelvisie.

De spelregels voor deellocaties 2 (*Entree*), 3 (*Wonen aan het lint*) en 4 (*Wonen aan de Vliet*) alsmede de openbare ruimte zijn in 2017 vastgesteld en in 2018 geactualiseerd. In voorliggend document gaan we de spelregels voor deze gebieden opnieuw actualiseren. Deellocatie 3 is gaandeweg opgesplitst in 3a en 3b. Deellocatie 3a is al in ontwikkeling, deze actualisatie geldt daarom niet voor deellocatie 3a.

Voor de deellocaties 3a en Triadome gelden de spelregels uit resp 2018 (3a) en 2020 (Triadome). In het geval dat zich op deellocatie 3a of de Triadome locatie een nieuwe eigenaar aandient zullen ook hier de spelregels worden herzien.

Participatie

Als aanvang van de herontwikkeling van de drie deellocaties in Klein Plaspoelpolder - *Entree*, *Wonen aan het lint* en *Wonen aan de Vliet* - vond op 21 maart 2017 een open raadsavond plaats waar raad en overige belangstellenden konden meedenken over de invulling van het rustig stedelijk woonmilieu dat gewenst is in Klein Plaspoelpolder. Vervolgens is er gestart met een participatietraject, met als kickoff op 27 maart 2017 een georganiseerde wandeling door Klein Plaspoelpolder met daarin opgenomen diverse locaties waar specifieke informatie beschikbaar was over de toekomstige ontwikkeling. Tijdens dit participatiemoment waren geïnteresseerden in de gelegenheid zich aan te melden voor een klankbordgroep, om bij te dragen aan de op te stellen spelregelkaarten.

De klankbordgroep is steeds in de gelegenheid gesteld om, binnen de kaders van de Ontwikkelvisie, haar input te leveren en wensen en ideeën kenbaar te maken.

Uit de ontvangen reacties blijkt dat de spelregels goed aansluiten bij de wensen die in de buurt leven. Men blijft graag betrokken bij het ontwikkelproces.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de visie voor Klein Plaspoelpolder toegelicht. Deze wordt beschreven aan de hand van:

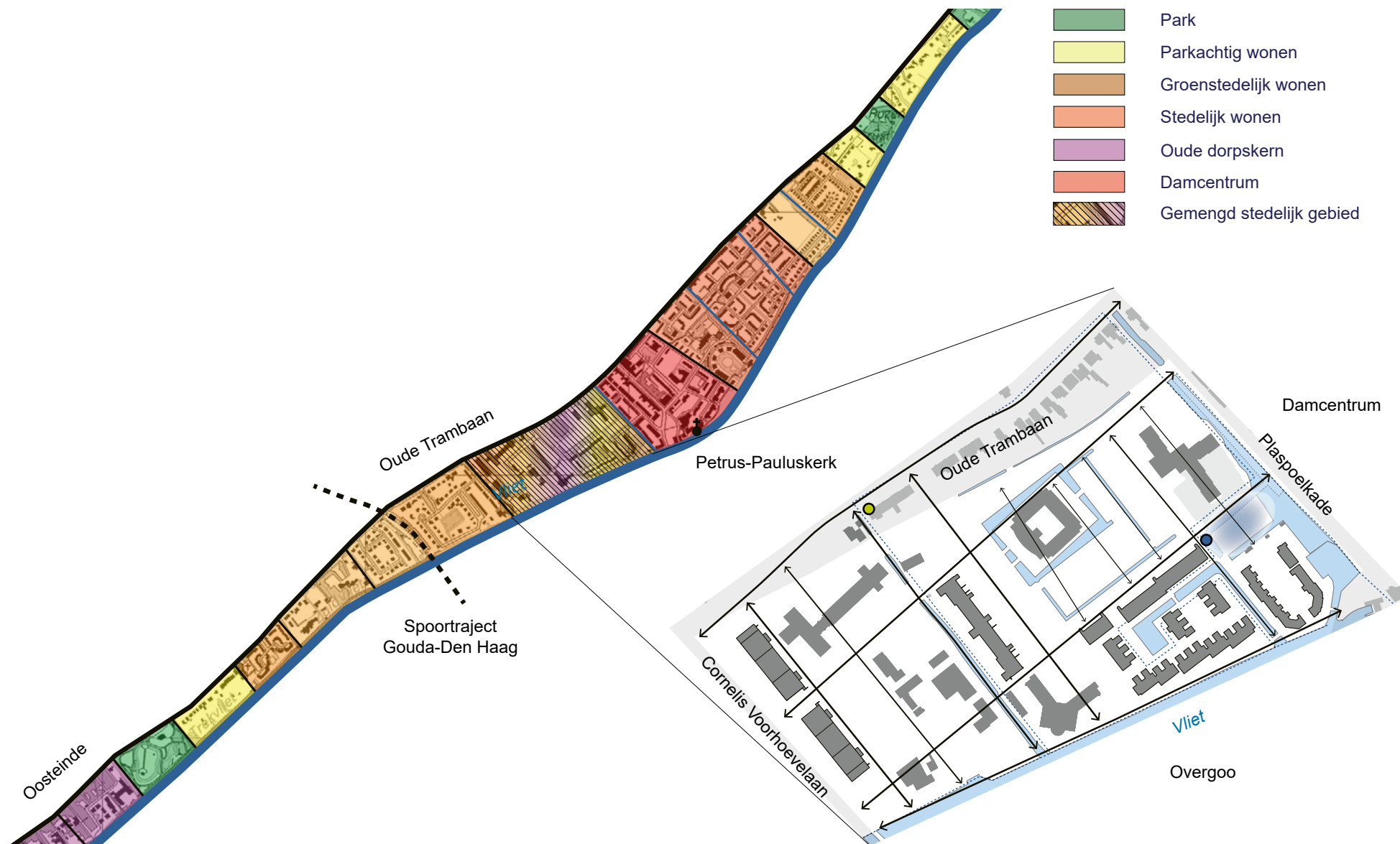
- de context
- de Ontwikkelvisie
- de duurzaamheidsambities
- de opdeling in deelgebieden

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de diverse deellocaties in Klein Plaspoelpolder autonoom en naar binnen gekeerde woonmilieus worden. Om deze samenhang binnen de deellocaties en daarmee de gehele Klein Plaspoelpolder te borgen dienen de deellocaties ontwikkeld te worden in nauwe samenhang met elkaar en de directe omgeving. Hiertoe zijn algemene spelregels opgesteld, die beschreven worden in hoofdstuk 2. Deze algemene spelregels gaan over de volgende aspecten:

- rustig stedelijk woonmilieu
- raamwerk openbare ruimte
- technische eisen

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de specifieke spelregels per deelgebied toegelicht aan de hand van een kaart, regels en referentiebeelden.

Tenslotte in hoofdstuk 4 een blik op het vervolgproces om te komen tot realisatie.



Klein Plaspoelpolder als uniek gemengd stedelijk gebied aan de Vliet

1. Visie Klein Plaspoelpolder

1.1 Context

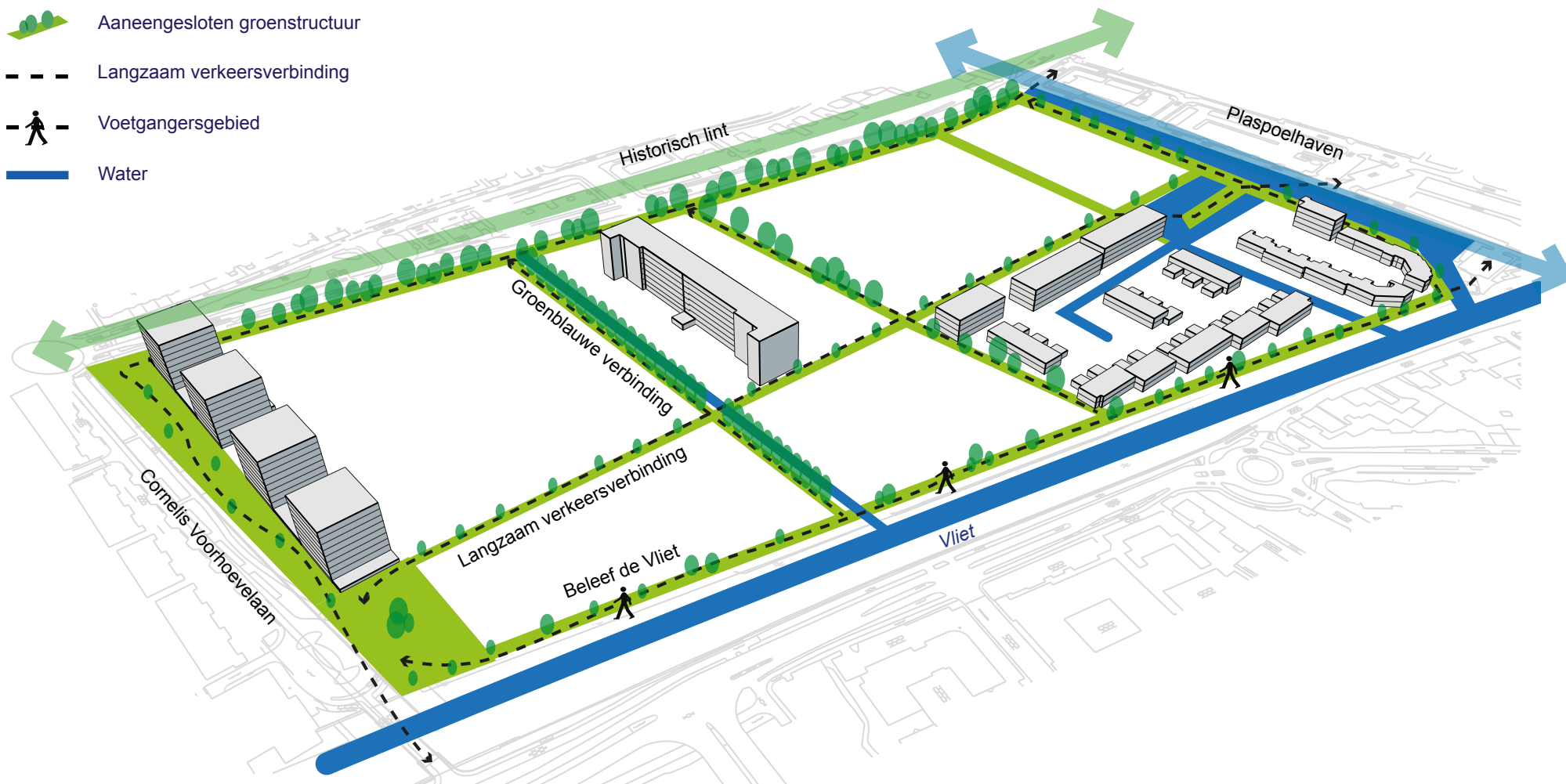
Klein Plaspoelpolder vormt een voor Leidschendam-Voorburg unieke binnenstedelijke locatie aan de Vliet. Met de voorgestelde transformatie tot een verblijfsgebied kunnen de (verborgen) kwaliteiten en potenties van de locatie goed tot hun recht komen. Zo is de locatie gelegen in de nabijheid van voorzieningen in Damcentrum en is de locatie goed ontsloten met OV-verbindingen als de Randstadrail, HTM tramhalte en buslijnen tussen Den Haag, Zoetermeer, Voorschoten en Leiden. Directe begrenzingen van de locatie worden gevormd door de Plaspoelhaven en structuren als de historische watergang De Vliet en de groene verbindingroute tussen de voormalige dorpskernen van Voorburg en Leidschendam (Oude Trambaan).

Transformatie heeft ook als doel om de locatie beter aan te laten sluiten op het stedelijk weefsel van de gemeente. Met de ontwikkelvisie en de uitgewerkte spelregelkaarten worden potentiële initiatiefnemers dan ook uitgenodigd om, samen met de gemeente en klankbordgroep, met plannen te komen die de gestelde ambities uit Ontwikkelvisie en Spelregelkaarten versterken en ondersteunen.

Passend bij de transformatie dat Klein Plaspoelpolder een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt is ook dat het een duurzaam gebied wordt.



-  Aaneengesloten groenstructuur
-  Langzaam verkeersverbinding
-  Voetgangersgebied
-  Water



Het, in de Ontwikkelvisie vastgestelde, groenblauwe raamwerk van openbare ruimte in Klein Plaspoelpolder

1.2 Ontwikkelvisie

Hoofdthema van de Ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder. Een belangrijk ingrediënt voor de samenhang is een aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in Klein Plaspoelpolder met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte waar men zich op prettige wijze kan verplaatsen langs de groen- en waterstructuur. Een robuust raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen binnen Klein Plaspoelpolder.

Het bundelen en versterken van de aanwezige kwaliteiten in de groen- en waterstructuur is een ideaal vertrekpunt voor de transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk verblijfsgebied.

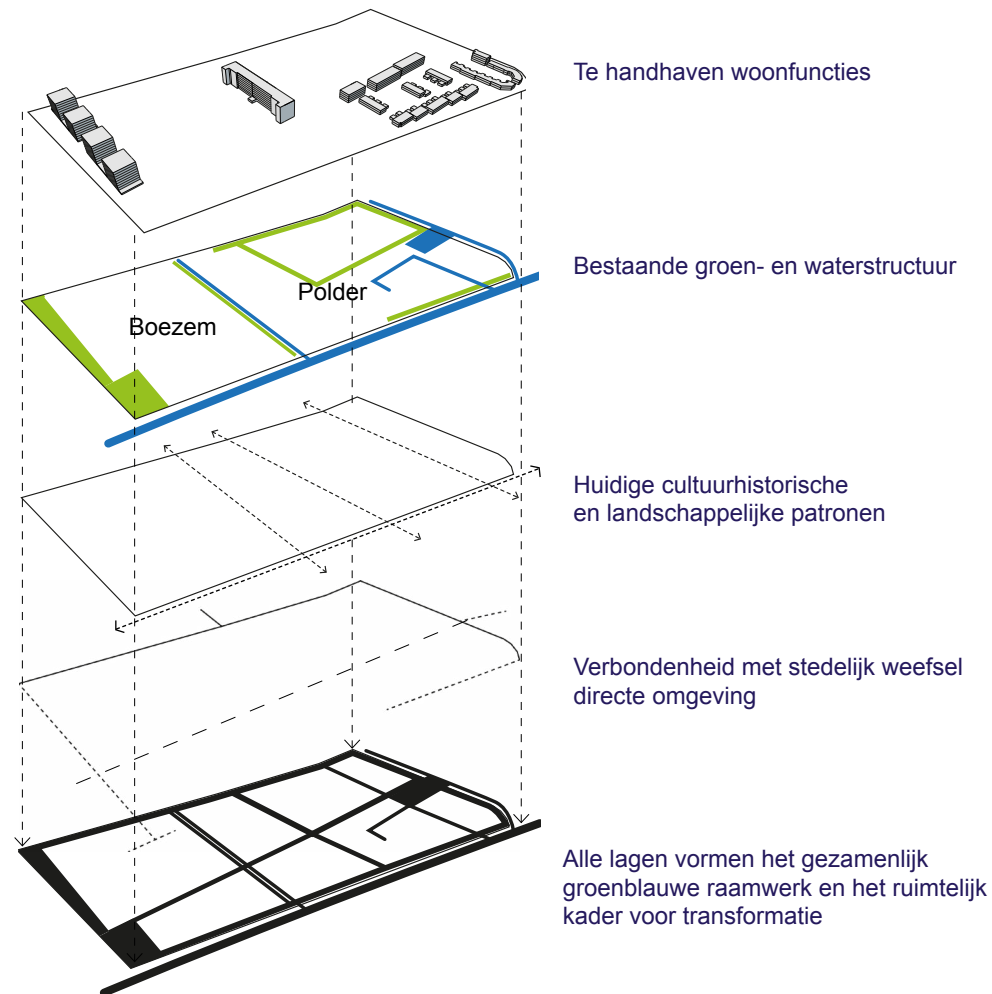
Een verblijfsgebied dat tevens gekenmerkt wordt door:

- Een centrale en beschutte ligging in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Een groenstedelijk karakter dat aansluit op de kwaliteiten van de omliggende (woon)wijken;
- Een gemengd karakter door toevoeging van functies die het verblijfskarakter moeten versterken.

In de Ontwikkelvisie is ingezet op een herkenbare samenhang tussen de deellocaties binnen Klein Plaspoelpolder en het vormgeven van een herkenbare en goed toegankelijke openbare ruimte.

Samenhang welke zichtbaar verbeterd wordt door:

- Een continue en aaneengesloten openbare ruimte;
- Duidelijke relatie bebouwing en openbare ruimte;
- Samenhang bebouwing en bebouwingshoogte;
- Levendigheid in het gebied door kleinschalige functiemenging.



De verschillende structuren die onderdeel uit maken van het groenblauwe raamwerk van Klein Plaspoelpolder

1.3 Duurzaamheid

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil van Klein Plaspoelpolder een duurzame, gezonde en groene leefomgeving maken en nalaten voor toekomstige generaties. De gemeente vraagt ontwikkelaars om creatief, innovatief en vernieuwend te zijn op het gebied van duurzaamheid. We formuleren nu geen eisen in de spelregelkaarten voor duurzaamheid. Deze eisen worden opgesteld zodra er een ontwikkelende partij gezocht wordt voor de resterende deellootjes. Voor deellootje 3B is een intentieovereenkomst afgesloten met een ontwikkelende partij. Deze ontwikkelaar moet een plan maken dat aansluit bij de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor de openbare ruimte is de gemeente zelf opdrachtgever. De duurzaamheidsambities staan centraal in de verdere uitwerking van het plan voor de inrichting van de openbare ruimte.

Duurzaamheid is een breed begrip. Om hier concreet handen en voeten aan te geven zijn in Klein Plaspoelpolder als duurzaam gebied zes thema's van belang, te weten:

- Natuurinclusief en biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Circulair bouwen en gebruiken
- Duurzame mobiliteit
- Duurzame energie
- Sociaal inclusief

Het is de ambitie om deze duurzaamheidsthema's zo veel als mogelijk met elkaar te integreren om te komen tot optimale oplossingen.

Duurzaamheid is vervlochten met alle onderdelen van Klein Plaspoelpolder, zowel in de openbare ruimte als in de deelgebieden krijgt het alle aandacht.

In paragraaf 2.2 worden de verschillende onderdelen van het raamwerk openbare ruimte beschreven. De specifieke ambities op duurzaamheid per onderdeel van het raamwerk wordt daar nader toegelicht.

In hoofdstuk 3 komen de duurzaamheidsambities voor de verschillende deelgebieden aan bod .





Natuurinclusief en biodiversiteit

We worden steeds vaker geconfronteerd met berichten over de teruggang van de soortenrijkdom aan flora en fauna en het uitputten van de bodem. Natuur in de gebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Natuur op en om gebouwen bevordert dus niet alleen de biodiversiteit, maar ook gezondheid en welbevinden van de bewoners. Bij natuurinclusief bouwen houden bouwende partijen rekening met beschermde en aanwezige dier- en plantsoorten (onder meer huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen) en de hoeveelheid groen op, aan en rondom gebouwen. Ontwerp plekken voor dieren om te broeden, te eten en te schuilen.



Klimaatadaptatie

Ons klimaat wordt extremer. Drogere en warmere zomers en meer piekbuien waarin in korte tijd enorm veel regen kan vallen. Droogte kan leiden tot bodemdaling, schade aan funderingen en schade aan natuur en groen. Door de warme zomers ontstaat een grotere behoefte aan verkoeling en schaduw met name bij groepen ouderen en kinderen. We willen het gebied Klein Plaspoelpolder voorbereiden op het veranderende klimaat. Denk bijvoorbeeld aan minder verharding en meer groen waar water kan infiltreren, plekken waar we water tijdelijk kunnen opslaan, gebruiken en vertraagd afvoeren.





Circulair bouwen en gebruiken

Om de (inter)nationale en lokale klimaatdoelen te behalen zullen we toe moeten naar een circulaire economie waarin we producten duurzaam produceren en verwerken. Dit geldt met name ook voor bouwmaterialen vanwege de grote hoeveelheid en milieu impact hiervan. Bij het bouwen willen we grondstofverbruik beperken, producten en elementen hergebruiken, materialen toepassen met een lage milieudruk en dus bij voorkeur biobased. We gaan ontwerpen voor een zo lang mogelijke levensduur. Onderdeel hiervan is dat het gebouw aanpasbaar, goed te onderhouden en te repareren is. Om dit te bewerkstelligen willen we dat gebouwen demontabel zijn. Ook om producten en elementen in toekomst her te kunnen gebruiken is demontabel bouwen en registratie van materialen van belang. Zo blijven producten en elementen waardevol en vergroten we de mogelijkheid om in de toekomst dit continu opnieuw te gebruiken zonder dat afval ontstaat. Het circulaire gedachtegoed zal ook onderdeel moeten worden van de businesscase. Tijdens de gebruiksfase wordt ook afval gecreëerd. Vanuit het gemeentelijk afvalbeleid wordt gestuurd op zo min mogelijk afval en goede afvalscheiding zodat hergebruik beter mogelijk is. Zie hiervoor de technische spelregels in paragraaf 2.3.



Duurzame mobiliteit

Klein Plaspoelpolder heeft in haar directe omgeving meerdere voorzieningen dichtbij. Klein Plaspoelpolder richten we zo in dat het aantrekkelijk is om lopend of fietsend deze voorzieningen te bereiken. Dit betreft de openbare ruimte als ook de gebouwen. Ook de nabije beschikbaarheid van OV beperkt het gebruik van auto's. Autobezit wordt teruggedrongen door het aanbieden van deelmobiliteit. De aanwezige auto's worden stap voor stap emissie loos. In de gebiedsontwikkeling dragen we hieraan bij door voldoende laadinfrastructuur. Ten slotte liggen er kansen om de logistieke diensten, zoals pakketdiensten, slim te organiseren.





Duurzame energie

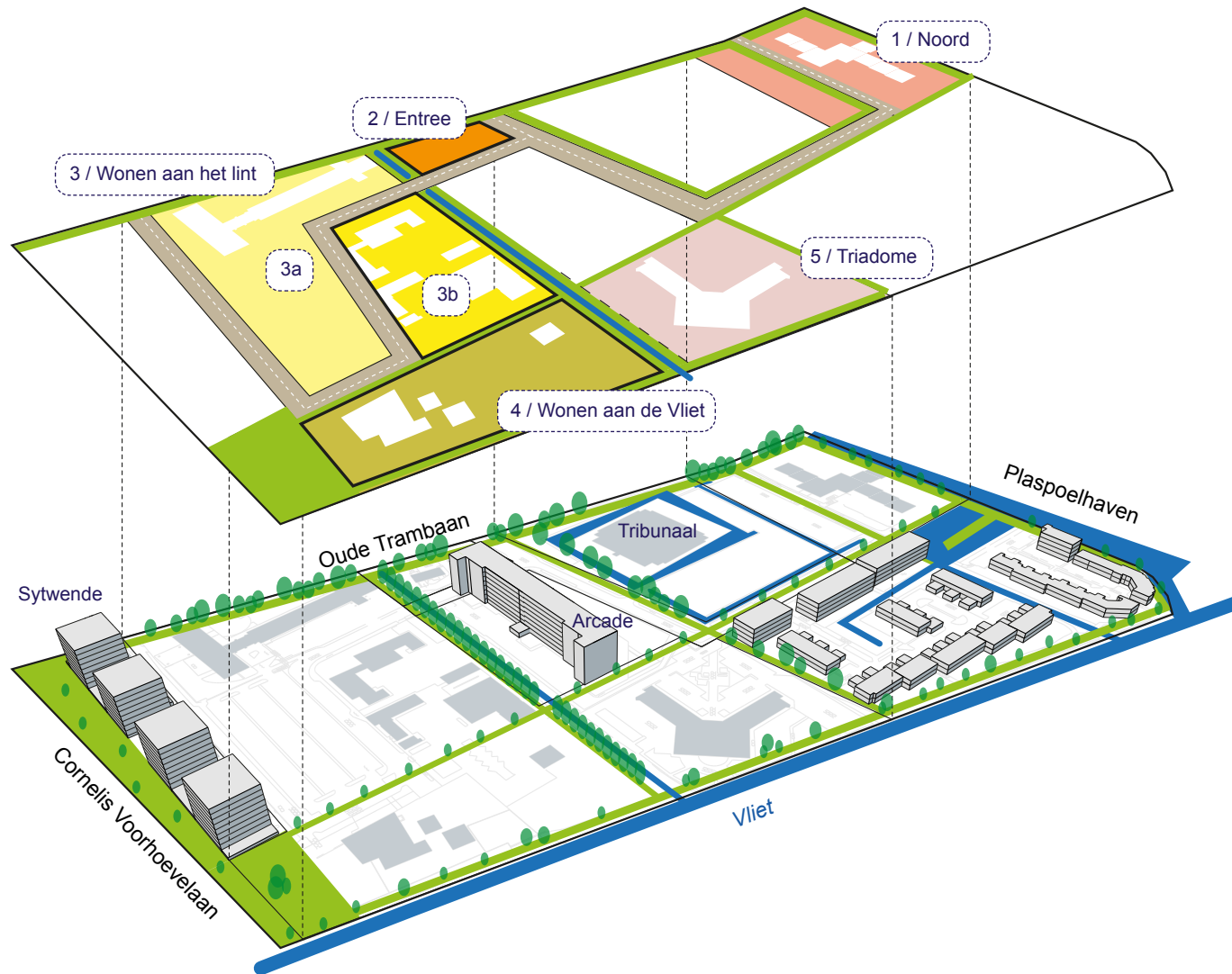
De energievoorziening moet duurzaam zijn maar ook een comfortabel binnenklimaat bieden waarbij aandacht is voor ventilatie. Een duurzame energievoorziening begint bij het beperken van de energievraag door isolatie en efficiënte installaties. Door vervolgens het aanbod duurzaam op te wekken verlagen we de uitstoot van broeikasgassen. De nieuwbouw is aardgasvrij en we benutten de energie van de zon optimaal. De vraag en het aanbod van energie zal waar mogelijk optimaal op elkaar afgestemd worden zodat de piekbelasting beperkt blijft. Aquathermie (vanuit de Dunea BAL-leiding) gecombineerd met WKO's is een van de kansen die onderzocht wordt om te komen tot een duurzaam energiesysteem voor het gebied.



Sociaal inclusief

Klein Plaspoelpolder biedt een fysiek toegankelijk, sociaal toegankelijk, veilige, prettige en duurzame omgeving. Er ontstaat een wisselwerking tussen de bewoners van Klein Plaspoelpolder zodat zij zich samen verantwoordelijk voelen en zich thuis voelen in hun wijk. Het gebied moet voor minder validen goed toegankelijk zijn. We ambiëren een wijk met sociale cohesie en saamhorigheid. Dit beogen we te realiseren door de wijk in participatie te ontwikkelen, voldoende ontmoetingsmogelijkheden en buurtvoorzieningen te bieden en een gevarieerde wijk te ontwikkelen met verschillende type woningen als ook verschillende functies. We willen ruimte bieden voor initiatief. De theekoepel is daar een goed voorbeeld van, evenals de mogelijke rol van bewoners in het beheer van delen van de openbare ruimte.





De deellocaties* in Klein Plaspoelpolder

*Begrenzing deellocaties is indicatief

1.4 Opdeling in deelgebieden

Klein Plaspoelpolder is een binnenstedelijk gelegen transformatiegebied. Door de introductie van een samenhangend groenblauw raamwerk ontstaan er in dit raamwerk unieke en zichtbaar van elkaar te onderscheiden locaties, die we deelgebieden noemen. Deze hebben elk een specifieke relatie tot de aangrenzende openbare ruimte. Deellocaties die door specifieke kenmerken ook elk afzonderlijk kansen kunnen benutten voor een transformatie naar een rustig stedelijk woonmilieu. Een transformatie die ook gefaseerd plaats kan vinden.

De volgende deelgebieden onderscheiden we in Klein Plaspoelpolder:

- 1 Noord;
- 2 Entree;
- 3 Wonen aan het lint;
- 4 Wonen aan de Vliet;
- 5 Triadome.

Klein Plaspoelpolder gold lange tijd als overloopgebied voor verschillende functies van de gemeenten Leidschendam en Voorburg. Hierdoor komen de feitelijke kadastrale-, basiskaart- en bestemmingsplangrenzen niet overal exact overeen. Voor de begrenzing van de spelregelkaarten is gekozen om uit te gaan van de vigerende bestemmingsplan- en kadastrale grenzen.

Voor de deelgebieden vinden we alle duurzaamheidsthema's van belang. We leggen nadruk op een aantal thema's vanwege de specifieke kansen op die deellocatie. Deellocatie 3a en Triadome worden reeds ontworpen o.b.v. de spelregels uit 2018 en zijn buiten deze spelregelkaarten gelaten. Centraal staat dat we alle nog te ontwerpen deelgebieden (2, 3b en 4) biobased willen bouwen, natuur inclusief, met duurzame mobiliteit aan de slag willen en daken zo veel mogelijk benutten voor opwek van zonne-energie.



Mix van woningtypen



Hoven en pleinen om elkaar te ontmoeten



Auto uit het zicht



Hoogwaardige openbare ruimte voor langzaam verkeer en voetgangers

2. Algemene spelregels

2.1 Rustig stedelijk woonmilieu

Leidschendam-Voorburg komt uit verschillende onderzoeken naar voren als een gemeente met een hoge kwaliteit wat betreft wonen. De gemeente kenmerkt zich vanuit de gemeentelijke Structuurvisie 2012 (herijking) als een groene woon- en werkgemeente. Binnen de gemeente is een grote verscheidenheid aan woonmilieus aanwezig. Voor het rustig stedelijk woonmilieu is binnen de gemeente echter een tekort geconstateerd.

Gezien zijn ruimtelijke context biedt Klein Plaspoelpolder voldoende kansen om op deze locatie een rustig stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit type woonmilieu sluit tevens aan op de huidige door woonconsumenten gevraagde woon- en groenkwaliteit in de gemeente. Diversiteit in woonmilieus is ook van meerwaarde voor het borgen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen de gemeente op langere termijn. Het rustig stedelijk woonmilieu is van toepassing op alle deellocaties binnen Klein Plaspoelpolder.

De volgende spelregels vloeien voort uit de ontwerpprincipes voor het inrichten van een rustig stedelijk woonmilieu.

Eis

- De gemeenteraad heeft in 2017 besloten dat op de deellocaties Entree, Wonen aan het lint en Wonen aan de Vliet geldt dat 15% van het woningbouwprogramma uit sociale huur dient te bestaan en 15 % uit middeldure huur. Met de

eigenaar van de Triadome locatie is begin 2020 een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat er op deze deellocatie voldaan moet worden aan de Beleidsregels Wonen 2018-2021. In deze beleidsregels is vastgelegd dat 30% van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. Uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen worden ontwikkeld door dan wel worden overgedragen aan een woningcorporatie. Voor de deellocatie Tribunaal die later nog aan Klein Plaspoelpolder kan worden toegevoegd geldt dat er moet worden voldaan aan het dan geldende, vastgestelde woonbeleid en regelgeving (thans Verordening sociale en middeldure woningbouw LV 2020) t.a.v. sociale en middeldure woningbouw.

- Een mix van diverse woningtypologieën: zowel appartementen als grondgebonden woningen, zowel koop als huur en in uiteenlopende prijs categorieën;
- Bouwhoogte in samenhang met aangrenzende bouwhoogtes variërend van 3 of 4 lagen tot 8 bouwlagen. Dit kan verschillen per deellocatie en per gebiedsdeel binnen de deellocaties;
- Geen gesloten bouwblokken;
- Logische adressering;
- Woningen hebben aan de voorzijde een herkenbare overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Een rij aaneengesloten bebouwing mag niet langer zijn dan 50 meter;
- Geen blinde gevels op de koppen;
- Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond.

- Op de wegen buiten de hoofdontsluiting is de auto te gast. Deze wegen dienen verkeersluw te worden ingericht, waarbij een duidelijke keuze wordt gemaakt in de status van de weg: 30km weg, woonerf, voetpad, etc.

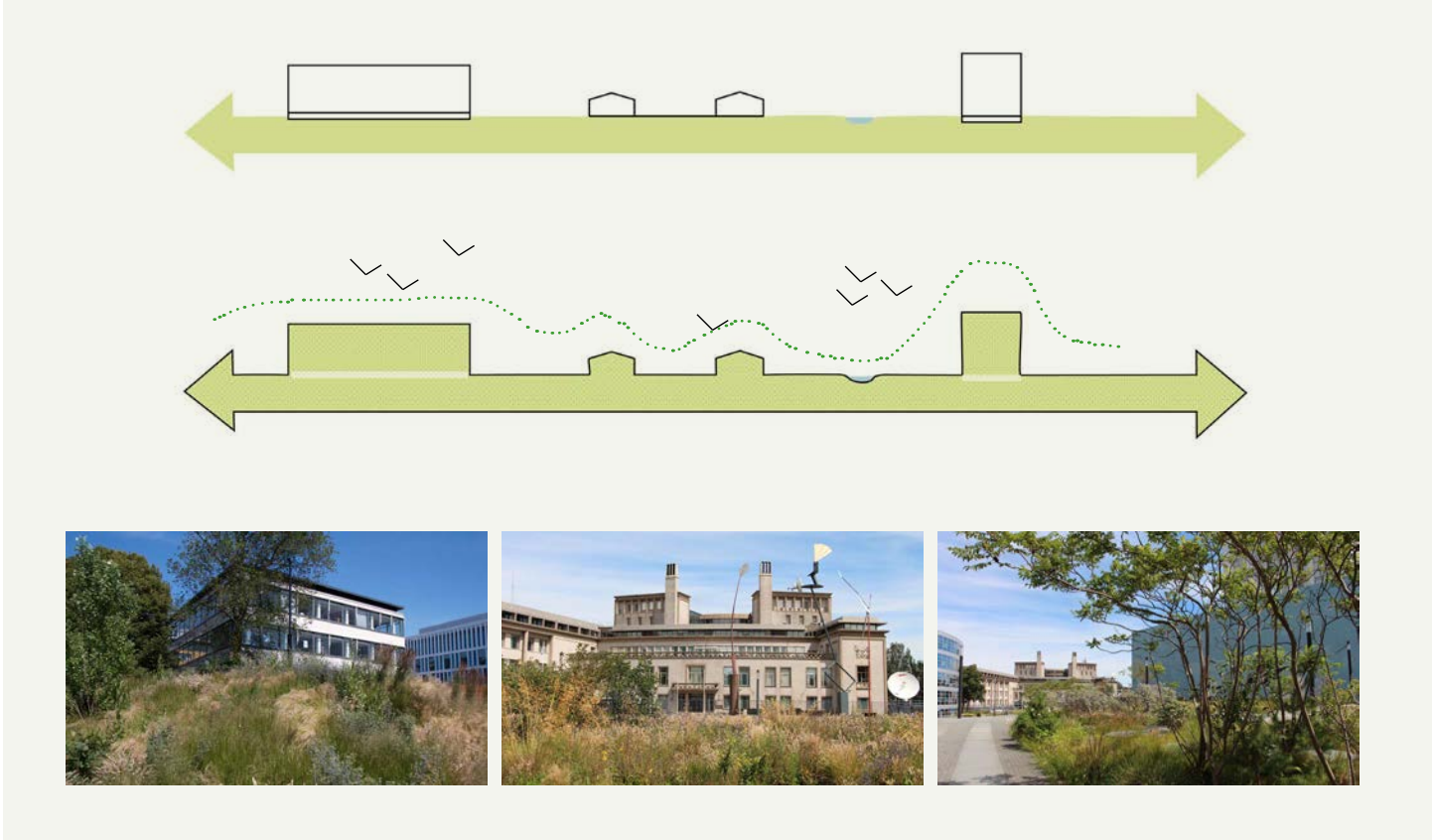
Ambitie

- Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar blijft familie van elkaar;
- Streven is om woningen toekomstbestendig te bouwen (goed toegankelijk en relatief eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige bewoning door andere doelgroepen);
- Geschikte huisvesting voor specifieke groepen inwoners: (alleenstaande) jongeren en starters, senioren, kwetsbare groepen (GGZ-, LVB-cliënten);
- Ruimte voor bijzondere woonvormen (tijdelijk/flex met en zonder zorg);
- Ruimte voor economische bedrijvigheid voor zowel werken aan huis als werken & ontmoeten.

Per deelgebied zullen aanvullende spelregels worden geformuleerd die bijdragen aan de realisatie van een rustig stedelijke woonmilieu passend bij de specifieke gebiedskenmerken.

Duurzaamheid

Onderdeel van de aanvullende spelregels per deelgebied is een max. bebouwingspercentage. Voor de inrichting van het resterende onbebouwde gebied geldt dat er zo weinig mogelijk verharding toegepast moet worden en zoveel mogelijk groen in volle grond.



DS

2.2 Raamwerk openbare ruimte

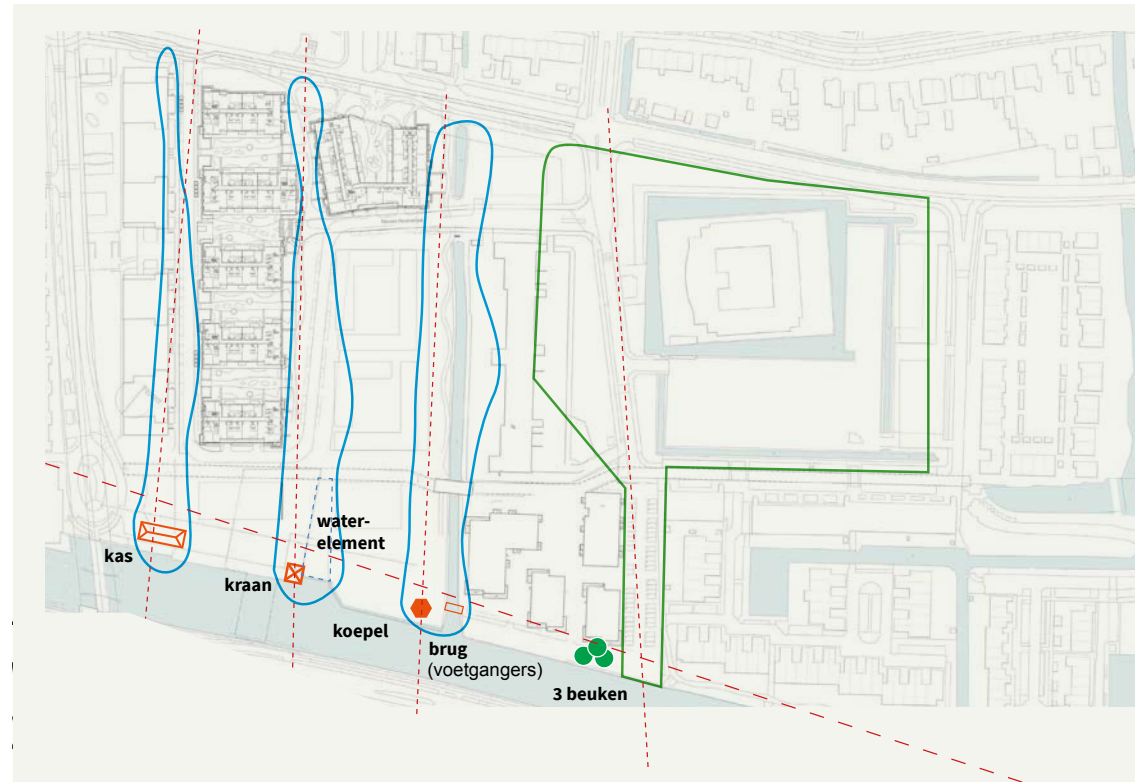
De openbare ruimte in Klein Plaspoelpolder verbindt alle deelgebieden en brengt de samenhang in de wijk tot stand.

Dit raamwerk wordt in 2021 uitgewerkt door DS landschapsarchitecten in een VO/DO Inrichtingsplan. In deze paragraaf zijn vast de voornaamste principes opgenomen.

Ontwerpprincipes

- Klein Plaspoelpolder maken we samen en natuurinclusief!
- Ingrediënten van landgoed Damsigt die in het ontwerp worden opgenomen zijn: historische beplanting in de beplantingslijst, Koepel en Zandsloot.
- Ingrediënten uit de industriële tijd die worden meegenomen in het ontwerp zijn: de haven, de kraan en kraanbaan en de lijn van de voormalige weg naar de betoncentrale.
- Er wordt bekeken of de kas van de Triadome locatie kan worden verplaatst naar een plek in de openbare ruimte gecombineerd met ruimte voor een moestuin of andere buurtbestemming.
- De structuur van de openbare ruimte is opgebouwd uit drie valleien en een bos (resp. meer open ruimtes en een gebied met dichtere beplanting), verbonden door een reeks bijzondere punten in het park aan de Vliet.

Hierna volgen per onderdeel van het raamwerk een concept principedoorsnede voorzien van de desbetreffende eisen en ambities



Ontwerpprincipes Inrichtingsplan Openbare ruimte



Historisch lint

Samen met de Oude Trambaan vormen de Parkweg, de Voorburgseweg en de Veursestraatweg het 'historisch lint' binnen onze gemeente. Dit is samen met de Vliet één van de oudste identiteitsdragers van Leidschendam- Voorburg waar de rijke geschiedenis en oorsprong goed herkenbaar zijn, onder andere door de landgoederen en oude kernen. Ook zijn aan dit lint vele groene woonmilieus verbonden. Op basis hiervan zijn het borgen van een groene uitstraling van de Oude Trambaan en het handhaven van bijzondere waardevolle bomen belangrijke randvoorwaarden bij de inrichting. In het kader van de herontwikkeling van Klein Plaspoelpolder zal voor de groenzone langs de Oude Trambaan een nieuw profiel worden vormgegeven. Het historisch lint wordt de karaktervolle groene entree van het gebied. De groene uitstraling en monumentale waarde wordt versterkt en de waardevolle bomen blijven behouden. De kruisingen verdienen extra aandacht om te voorzien van een groene inrichting. We richten het natuur inclusief en klimaat adaptief in. Vanwege de lagere ligging is het historisch lint een logische zone voor waterbuffering. De langspaarkeerplaatsen op de Oude Trambaan verdwijnen en worden onderdeel van het groen. Het Historisch lint wordt een prettige looproute van en naar Damcentrum en de bushalte. De wens is om de bestaande fietsstrook te vervangen door een vrij liggend tweerichtings fietspad van minimaal 3,5 meter breed met een begeleidende groene bermstrook. Dit fietspad ligt buiten het projectgebied en maakt dan

ook geen onderdeel uit van de plannen voor Klein Plaspoelpolder. Om de groene uitstraling van het historisch lint te borgen gelden naast bovenstaande ambities de volgende spelregels (eisen).

- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 20 meter uit de weg van de Oude Trambaan (tussen autoweg en busbaan);
- Een, tussen fietspad en de voorgevelrooilijn gelegen, openbaar parkachtige groenstrook van minimaal 6 meter breed;
- De parkachtige groenstrook is toegankelijk door middel van een doorgaande wandelroute aansluitend op aangrenzende trottoirs (tussen Zijdestraat en Cornelis Voorhoevelaan);
- Geen parkeerplaatsen of erfaansluitingen aan de Oude Trambaan;
- Geen nieuwe ontsluitingen op de Oude Trambaan. Bestaande ontsluitingen mogen wel verplaatst worden.



Oude Trambaan ter hoogte van Damsigt, concept DS landschapsarchitecten (wensbeeld incl vrij liggend fietspad)



Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting binnen de Klein Plaspoelpolder bestaat uit de Dokter van Zeelandstraat, Dokter Huijserstraat, Dokter van de Stamstraat, Nieuwe Havenstraat en de Johan David Zocherstraat. De hoofdontsluiting ontsluit de diverse deellocaties en bestaande bebouwing binnen Klein Plaspoelpolder. Het profiel van de hoofdontsluiting heeft een groene uitstraling en water wordt zo veel mogelijk natuurlijk geïnfiltreerd. Het water wordt bovengronds naar infiltratieplekken geleid waardoor dit zichtbaar blijft en kwaliteit toevoegt. Op deze manier ontlasten we het gescheiden rioolstelsel, met name bij hevige piekbuien. De hoofdinfrastructuur biedt voldoende ruimte voor langzaam verkeer en parkeren. Op verschillende plekken langs de hoofdinfrastructuur bevinden zich oplaadplekken voor elektrische auto's. Op diverse deellocaties is het de ambitie om het autobezit te verlagen door het aanbieden van deelauto's en/of andere deelmodaliteiten. Het is de ambitie dat een deel hiervan ook beschikbaar is voor de buurt en langs de hoofdontsluiting geparkeerd wordt. In nader overleg met de aanbieders wordt de haalbaarheid hiervan nog bepaald. Specifiek voor deelscooters worden één of meerdere plekken aangewezen waar deze geparkeerd mogen worden.

De volgende spelregels (eisen) zijn opgesteld om de groene uitstraling van de hoofdontsluiting te borgen.

- Minimaal profiel van 12,5 meter breed;
- Minimaal een 2,5 meter brede groenstrook;
- Parkeervakken moeten om de vijf parkeerplaatsen worden afgewisseld door een boomvak;

- Maximale snelheid 30 km/u op de hoofdontsluiting;
- Op de overige wegen, buiten de hoofdontsluiting, is de auto te gast. Deze wegen dienen verkeersluw te worden ingericht, waarbij een duidelijke keuze wordt gemaakt in de status van de weg: 30km weg, woonerf, voetpad, etc.



Hoofdontsluiting, Zocherstraat, concept DS landschapsarchitecten



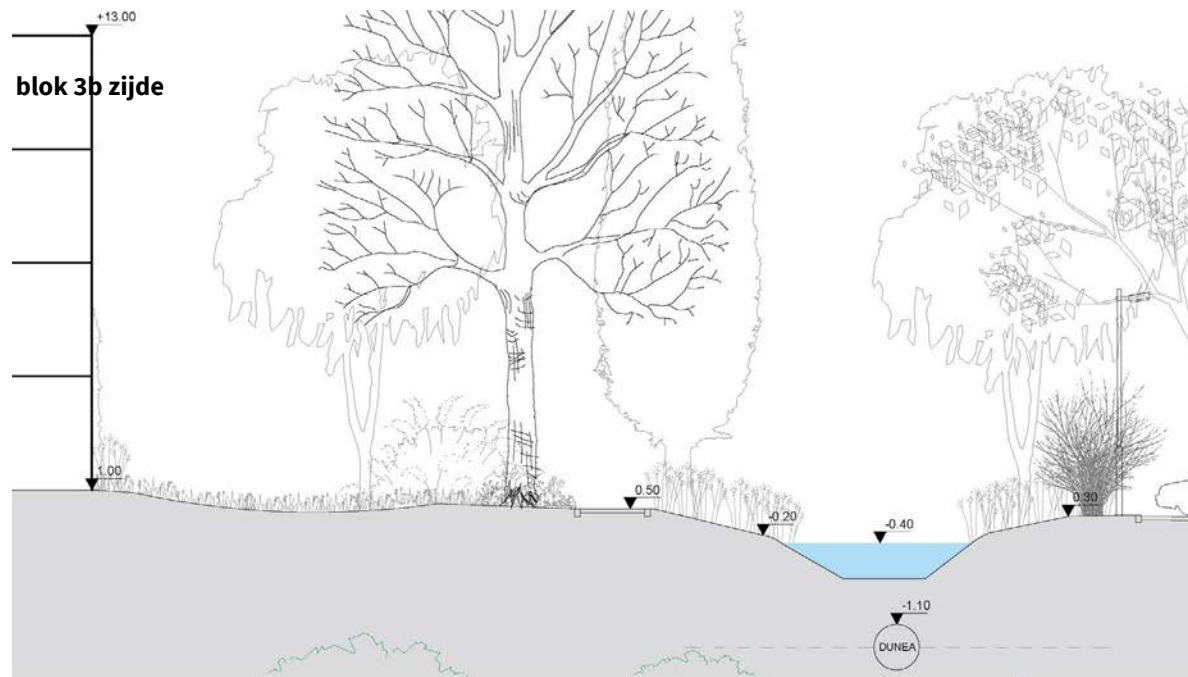
Groenblauwe zone

Haaks op de Vliet en parallel aan de Dokter van de Stamstraat loopt een cultuurhistorische watergang door Klein Plaspoelpolder. Deze watergang ligt nu enigszins verborgen tussen de bestaande functies. Deze watergang dient behouden te blijven en de beleefbaarheid ervan zal worden versterkt door langs de watergang te voorzien in een brede groenzone. De watergang en het groen wordt natuur inclusief en klimaat adaptief ingericht met o.a. een natuur inclusieve oever. De groenzone wordt openbaar toegankelijk en zal een verbinding vormen richting de Vlietoever. Deze verbinding vergroot tevens de bereikbaarheid van de Vliet voor de aan Klein Plaspoelpolder grenzende woonwijken. We ambiëren een wijk met sociale cohesie, saamhorigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid. De groenblauwe zone is niet alleen een verbinding maar een verblijfsgebied waar mensen elkaar kunnen ontmoeten met ook ruimte voor spelen en sporten. In deze zone reserveren we plekken waar bewoners zelf activiteiten kunnen ontplooiën die bijdragen aan deze sociale cohesie zoals gezamenlijke moestuintjes, pluktuinen of andere invullingen.

Naast bovenstaande ambities gelden de volgende spelregels (eisen) voor de groenblauwe verbinding.

- Minimaal de breedte van de watergang handhaven;
- De watergang langs de Dr. v Ledestraat wordt voorzien van een gevarieerde natuur inclusieve oever;

- Enkele of dubbele bomenrij van de tweede orde met minimale afstand van 5 meter tot de oever;
- Minimaal 15 meter brede groenstrook;
- Minimaal 3 meter breed wandelpad verbindt de Oude Trambaan met de Vlietoever.



Zandsloot, concept DS landschapsarchitecten



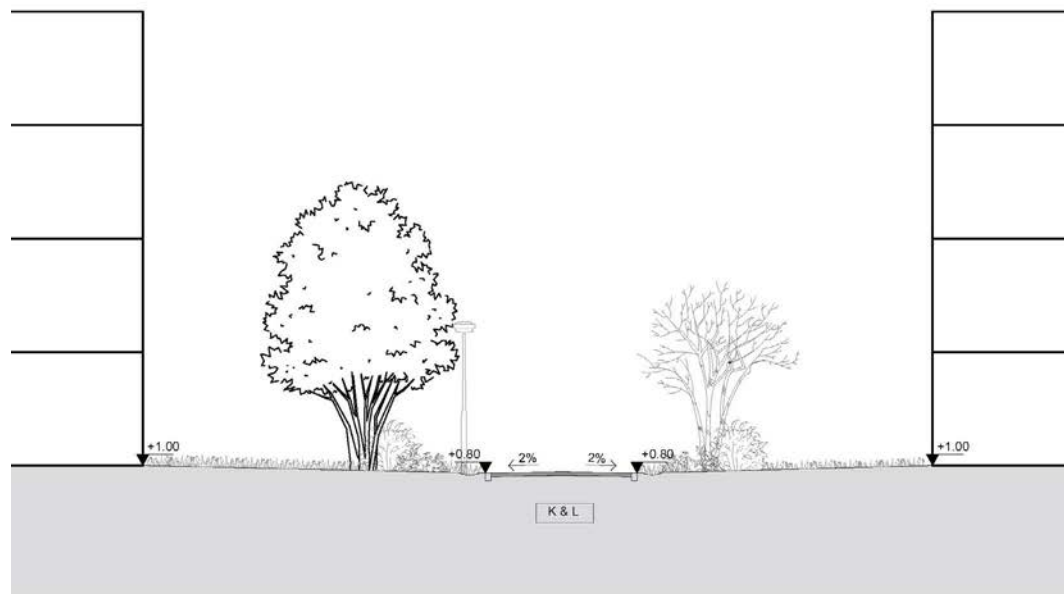
Langzaam verkeersverbinding

De langzaam verkeersverbinding vormt een doorgaande route voor langzaam verkeer tussen de Cornelis Voorhoevelaan (en fietsbrug Vliet) en Leidschendam Centrum. Door goede routes als deze te realiseren beperken we het gebruik van de auto. Deze route is niet beschikbaar voor doorgaand autoverkeer. Daardoor zal het langzaam verkeer zich op deze verbinding zowel op separate paden bevinden als op de hoofdontsluiting door Klein Plaspoelpolder.

Langs deze verbinding wordt een doorgaande bomenrij gerealiseerd t.b.v. voldoende schaduw en verkoeling. De paden wateren af in de naastgelegen natuur inclusieve groene bermzone waar het water infiltreert.

Er gelden voor de langzaam verkeersverbinding de volgende spelregels.

- Als de verbinding afgezonderd is van autoverkeer dient er een minimaal fietsprofiel van 3,5 meter te worden opgenomen met aan één zijde een trottoirstrook van min. 2,5 meter breed.
- Als de verbinding gesitueerd is op de hoofdontsluiting dient hier extra zichtbaarheid aan te worden gegeven met bijvoorbeeld fietssuggestiestroken;
- De verbinding wordt begeleid door een groene bermstrook van minimaal 1,5 meter breed.



Fiets-voetpad, concept DS landschapsarchitecten



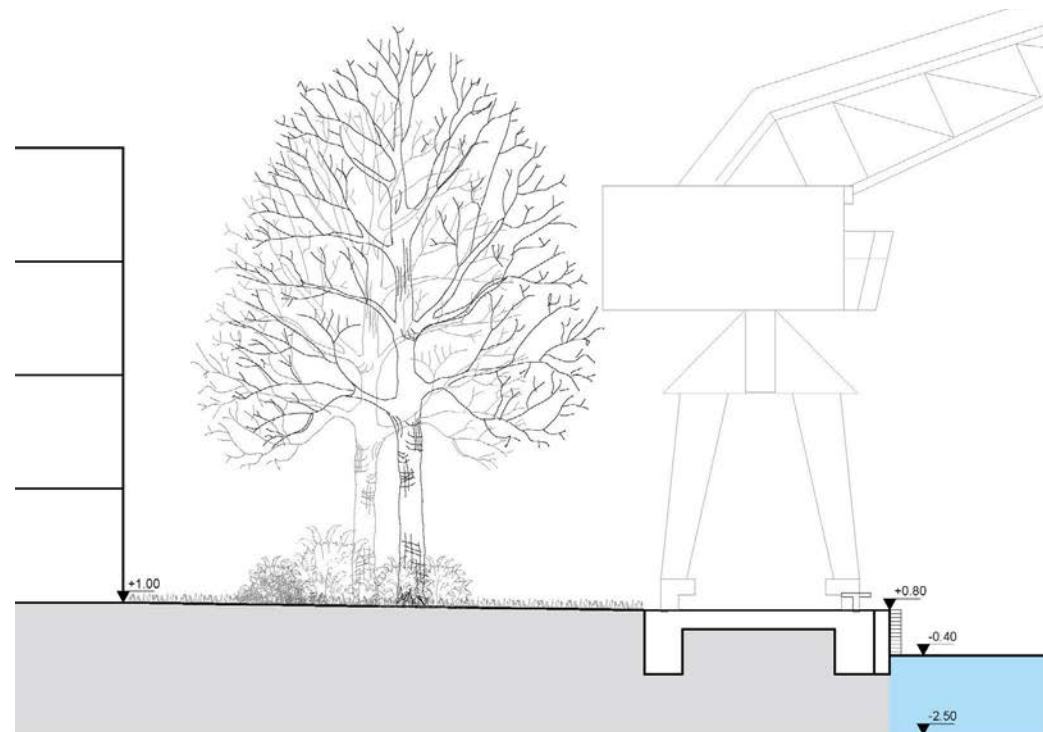
Beleef de Vliet

Binnen Klein Plaspoelpolder is sprake van een openbaar toegankelijke Vlietoever tussen Cornelis Voorhoevelaan en Plaspoelkade/haven. Deze Vlietoever is alleen toegankelijk voor voetgangers. De Vlietoever kent een hoogwaardig verblijfskwaliteit en wordt gekenmerkt door diverse bijzondere inrichtingselementen. Denk hieraan bijvoorbeeld aan inpassing van de huidige kraan, de mogelijke theekoepel welke ooit op deze locatie heeft gestaan en/of de kas die momenteel op de Triadome locatie staat. Deze bijzondere elementen, de Vliet en mix aan functies bieden aanleiding naar deze plek toe te komen, te verblijven en elkaar te ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale inclusiviteit van het gebied. Tevens wordt onderzocht of er aanlegplaatsen voor kleine bootjes gemaakt kunnen worden in deze zone.

Er liggen diverse kansen om invulling te geven aan duurzaamheid. In het ontwerp openbare ruimte worden accenten gelegd en kansen benut. Elementen die deze Vlietoever in het verleden kenmerkten brengen we waar mogelijk terug en bestaande elementen worden zoveel mogelijk behouden en hergebruikt. Denk hierbij aan de bestrating, de kraanbaan, de kraan en de kas. De zone kent ook een meer natuurlijke kant waar kansen liggen dit verder te versterken door het natuur inclusief en klimaat adaptief in te richten.

De volgende spelregels (eisen) gelden voor de Vlietoever.

- Minimaal 20m. vanaf Vlietoever of verharde kade vrijwaren van bebouwing en inrichten als openbaar toegankelijk voetgangersgebied;
- Wandelpad van minimaal 3m. breed;
- Wandelpad verbinden met groenblauwe verbinding en bestaande openbare Vlietoevers in Klein Plaspoelpolder;
- voetgangersbrugverbinding over bestaande watergang haaks op de Vliet;



Vlietoever, concept DS landschapsarchitecten

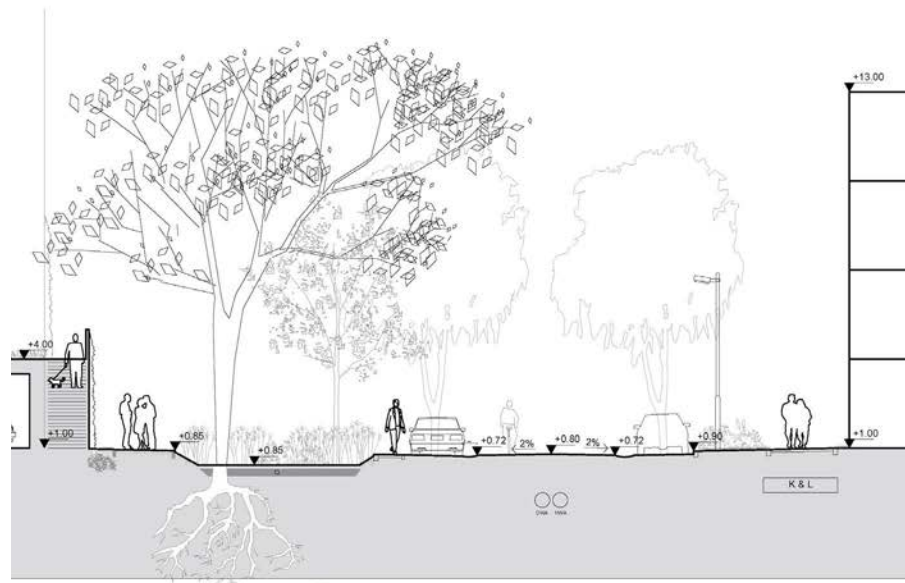


De groene wig

De groene wig is gelegen tussen de deelgebieden 3a en 3b. Deze ruimte is gaandeweg ontstaan om meer ruimte te scheppen tussen de Nieuwe Havenstraat en de geplande bebouwing van deelgebied 3a die hieraan grenst. De Nieuwe Havenstraat wordt iets verplaatst, schuin gelegd, om deze ruimte te kunnen maken.

De Nieuwe Havenstraat kan de mobiliteitshub van KPP worden met deelauto's, plek voor deelscooters en oplaadplekken.

De groene wig wordt klimaatadaptatief en natuurinclusief ingericht. De waterberging van DL3a wordt hier geregeld, dmv een wadi.



Nieuwe Havenstraat met wadi gezien richting de Oude Trambaan, concept DS landschapsarchitecten

2.3 Technische spelregels

In Klein Plaspoelpolder gelden een reeks algemene spelregels, eisen, die betrekking hebben op zogenoemde technische aspecten, vaak gerelateerd aan de te realiseren duurzaamheidsambities. Ze zijn dan ook gegroepeerd volgens de indeling van de zes duurzaamheidsthema's:

- Natuurinclusief en biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Circulair bouwen en gebruiken
- Duurzame mobiliteit
- Duurzame energie
- Sociaal inclusief

Natuurinclusief en biodiversiteit

- Gebouwen en openbare ruimte dienen dusdanig ontworpen worden dat overlast van specifieke diersoorten voorkomen wordt. In het geval van meeuwen kan overlast worden tegen gegaan door de aanleg van groene daken, meeuwen houden daar namelijk niet van.
- Er dient voorafgaand aan sloop van panden onderzocht te worden door een gecertificeerd bureau of er vleermuizen en/of beschermde soorten gebruik van maken. Op basis van het onderzoek kan worden bepaald of en welke mitigerende maatregelen nodig zijn. Verblijfplaatsen van vleermuizen die door de herontwikkeling verdwijnen moeten gecompenseerd worden. Er hangen nu tijdelijk kasten tgv de sloop van Mebin en de gebouwen op deelgebied 3. Deze moeten tzt in de nieuwbouw worden opgenomen. Voor deelgebied 3b gelden de volgende uit te voeren maatregelen:
 - Startmelding plaatsen permanente voorzieningen (maximaal 1 week voor uitvoering)
 - Eindmelding gehele werk (maximaal 1 week voor beëindiging werkzaamheden).
 - Jaarlijkse controle tijdelijke vleermuiskasten (de laatste controle was op 20-01-2020).
 - Verwijderen tijdelijke kasten (indien gewenst) onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen.
- Voor deelgebied 4 geldt in ieder geval dat de bebouwing moet voldoen aan de volgende eisen:
 - Als eis voor toekomstige nieuwbouw zal door de gemeente worden bepaald dat deze bebouwing geschikt moet zijn voor vleermuizen door het inbouwen van vleermuiskasten. Tevens wordt hierbij rekening gehouden met de omgevingsfactoren zoals voldoende invliegruimte en de plaatsing van verlichting.
 - Ten behoeve van gewone dwergvleermuis worden op 8 zijgevels in totaal 8 houtbetonnen of keramische vleermuiskasten ingefreesd in de zijgevels. De kasten worden ingebouwd op alle vier windrichtingen. Alle kasten worden zo hoog mogelijk ingebouwd, maximaal 1 meter onder de nok. Voor deze kasten is gekozen omdat ze regelmatig gebruikt worden door gewone dwergvleermuis, en bekend is dat ze snel in gebruik kunnen worden genomen (al binnen 3 maanden).
 - De initiatiefnemer voor de nieuwbouw dient een plan van aanpak aan te leveren zodra meer bekend is over de uitvoering van de nieuwbouw.
 - De locaties van de permanente vleermuisvoorzieningen en het type dienen te worden gemeld via www.vleermuiskasten.nl.

Water en klimaatadaptatie

De waterkwantiteit wordt op gebiedsniveau vastgelegd door de gemeente en het Hoogheemraadschap met inachtneming van de huidige klimaatscenarios.

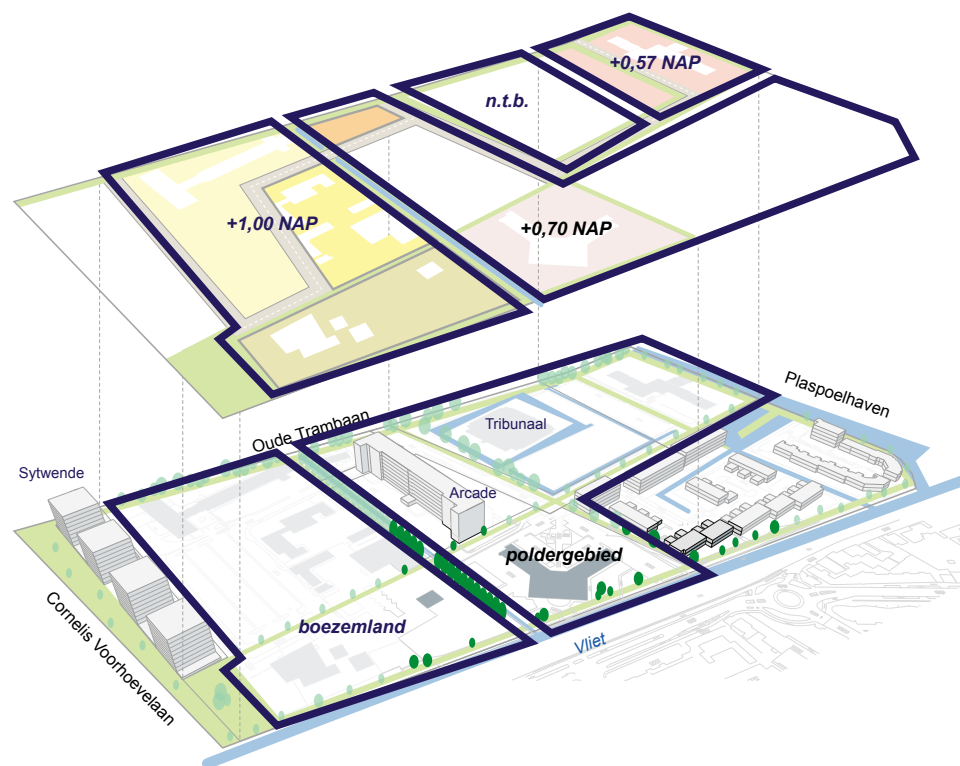
Eis

- Hemelwater waar mogelijk in het gebied houden volgens het volgorde beginsel “gebruiken, bergen, afvoeren”;
- Hemelwater zo veel als mogelijk lokaal hoogwaardig gebruiken;
- Hemelwater zoveel mogelijk bovengronds afvoeren, straten en parkeerplaatsen waterdoorlatend uitvoeren zodat het water op natuurlijke wijze infiltrereert
- Overtollig hemelwater wat redelijkerwijs niet in het desbetreffende deelgebied kan worden verwerkt wordt afgekoppeld op boezemwater;
- Daar waar de openbare weg grenst aan het groen kan het water afwateren naar die groenstrook waarbij deze als bermassage functioneert;
- De bestaande rioloverstorten mogen niet verplaatst worden;
- Eventuele nieuwe watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Alle platte daken zonder gebruiksfunctie moeten worden voorzien van een groen dak. Combinatie met zonnepanelen is mogelijk.
- Het uitgangspunt is een bouwpeil waarbij structurele grondwateroverlast voorkomen wordt.
- Minimale bouwpeilen (zie ook de afbeelding):
 - deelgebied 2 +0,70 NAP
 - deelgebied 3 +1,00 NAP
 - deelgebied 4 +1,00 NAP

- Voor de mogelijk toekomstige locatie Tribunaal moet het bouwpeil nog worden vastgesteld met in achtneming van voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte om langdurig grondwateroverlast te voorkomen.
- Er dienen maatregelen getroffen te worden (bijvoorbeeld drainage) om binnen en aangrenzend

aan het gebied structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken;

- Uitgangspunt is een waterbergingseis van 50 mm, conform de hemelwaterverordening.



Minimale bouwpeilen in Klein Plaspoelpolder

Afvalscheiding en inzameling

- Binnen het te ontwikkelen plangebied dienen voorzieningen te worden getroffen t.b.v. afvalinzameling. EGW: mee-ontwerpen van stallingsplek voor mini-containers (restafval, PMD, papier en GFT) op eigen erf. MGW: inpandige stalling van containers voor restafval, PMD en papier. GFT afval is vrijwillig en kan indien gewenst buiten worden gerealiseerd. Voor zowel EGW als MGW geldt dat er moet worden voorzien in opstelplekken t.b.v. het legen van containers aan de weg. De inzamelwagen moet de opstelplekken goed kunnen bereiken zonder achteruit te hoeven rijden.

Gezonde leefomgeving inclusief duurzame mobiliteit

Eis

- Deellocaties dienen op eigen terrein voldoende oplaadvoorzieningen te realiseren, conform het EPBD (Europese richtlijn energieprestaties gebouwen). Er dienen technische voorbereiding getroffen te zijn voor elektrische laadpunten bij het parkeren op eigen erf, conform het Bouwbesluit en de daar voor benodigde technische installaties. In geval parkeerplaatsen niet toegewezen worden aan woningen dient bij oplevering 5% van de parkeervakken van een laadpunt voorzien te worden. Om ook klaar te zijn voor het aantal elektrische voertuigen in de toekomst dient er uitbreidbaarheid van minimaal 10% te worden gefaciliteerd d.m.v. loze leidingen en de voorbereiding van de technische installatie.
- Geef nieuwe bewoners de mogelijkheid om een laadpunt vooraf te installeren als onderdeel van het bouwproces.
- Plaats laadpunten zo dicht mogelijk bij de netaansluiting (CvZ) en dimensioneer netaansluiting en trafo op toekomstige groei van aantal laadpunten. (vooral ondergronds/gebouwd parkeren)
- Voer het gesprek met de belegger/VvE's over hoe het proces van realisatie van laadpalen na oplevering plaatsvindt.
- Nota Parkeernormen: per deellocatie is een sluitende parkeerbalans vereist. Bij een gefaseerde ontwikkeling van de deellocaties moet aangetoond worden dat in de eindsituatie een gesloten parkeerbalans mogelijk is;

- Aangezien het een gebiedsontwikkeling betreft mag de openbare ruimte betrokken worden bij het oplossen van de parkeerbehoefte voor bezoekers. Om een goede uitwisseling van parkeerplaatsen mogelijk te maken dient minimaal de helft van het totaal aantal parkeerplaatsen per deellocatie dat gerealiseerd wordt op maaiveldniveau openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers;
- Aanvaardbaar geluidklimaat: De deellocaties zijn belast door verkeersgeluid van met name de Oude Trambaan, Vlietweg en N14. De planopzet van woningen (en de eventuele andere geluidsgevoelige functies) moet daarom medebepaald worden op basis van de contourenkaart.

Energie en CO2 reductie

- Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelkasten etc. die nodig zijn voor het aansluiten van de nieuwe woningen of handhaven van de bestaande aansluitingen dienen binnen het te ontwikkelen plangebied gerealiseerd te worden, bij voorkeur geïntegreerd in de bebouwing;
- Binnen het plan dienen voldoende elektriciteitsdistributiestationen ruimtelijk ingepast te worden, binnen de bebouwing. Een distributiestation kan max 200 woningen bedienen binnen een straal van 200 meter (zie folder “ruimte voor de energietransitie” van Stedin);
- Verwachting is dat de nieuwbouw in Klein Plaspoelpolder en Overgoo gebruik gaat maken van bodemenergie voor het verwarmen / koelen van de woningen. Om het bodempotentieel zo optimaal mogelijk te benutten + te voorkomen dat ontwikkelaars / of de bestaande woningen achter het net vissen, werkt de gemeente samen met de Omgevingsdienst Haaglanden en de Provincie aan regulering via een bodemenergieplan. De gemeente heeft het bureau iftechnology ingehuurd voor het opstellen van het plan. De in de bouwplannen toegepaste bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de in het energieplan beschreven gebruiksregels.

Sociaal inclusief

Voor de bouwplannen geldt een inspanningsverplichting voor de inzet van leerlingen op de bouw. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan het sturen op de inzet van leerlingen op de bouwplaats. Het tekort aan bouwvakkers is groot. Het College heeft in juli 2021 het Convenant Leerlingbouwplaatsen LV 2021-2024 vastgesteld ism de woningcorporaties, een drietal opleidingsbedrijven, het Corbulocollege en Bouwend Nederland. Op grond hiervan hebben we de verplichting ons in onze eigen projecten hard te maken dat projectontwikkelaars, aannemers en onderaannemers leerlingen en stagiaires inzetten.



Luchtfoto deellocatie



1. Huidig Total pompstation



2. Groen hoekaccent



3. Cultuurhistorische watergang



4. Oude Trambaan

Huidige situatie deellocatie Entree

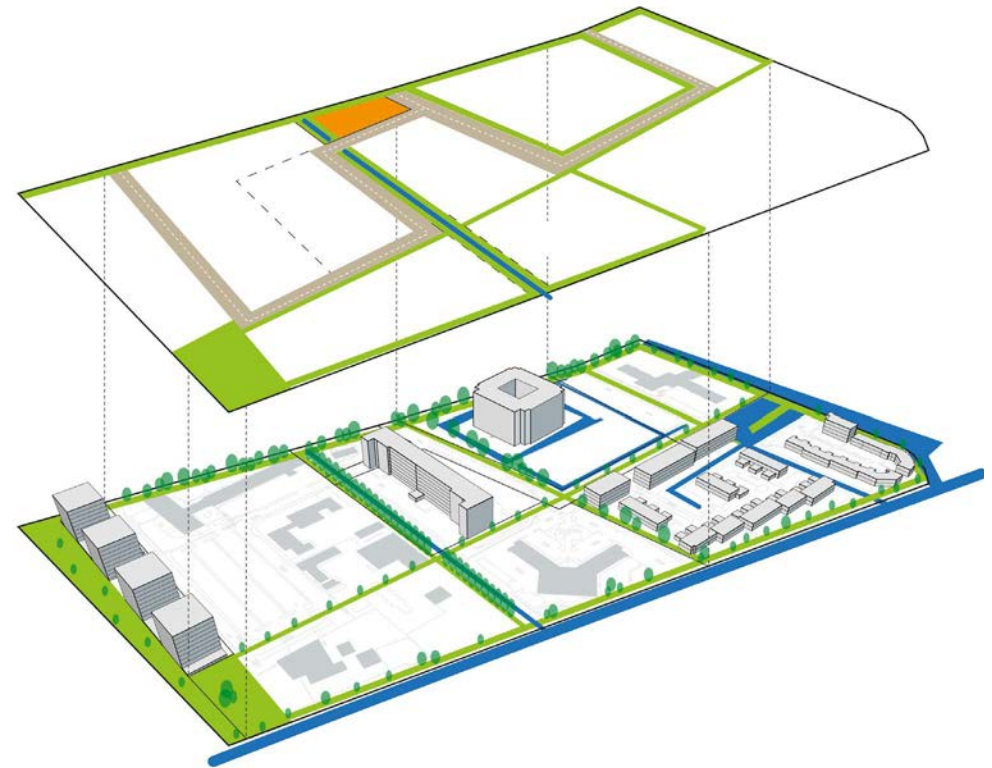
4. Deellocaties

4.1 Deellocatie Entree

Deze deellocatie is gelegen op de kruising van de Oude Trambaan en Dokter vd Stamstraat. De laatstgenoemde vormt de hoofdentree tot Klein Plaspoelpolder. Het betreft hier een accentlocatie uit de ontwikkelvisie waar kenmerken zoals bouwhoogte en programmering kunnen afwijken van de rest van Klein Plaspoelpolder. Dit afwijkende karakter versterkt de entreefunctie van deze locatie. Ideaal gezien kan hier een meerlaags woonblok worden gerealiseerd met enkele voorzieningen in de plint.

De deellocatie 'Entree' is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

- Historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan);
- Groenblauwe verbinding (Verbinding wijk Damsigt naar de Vliet);
- Hoofdontsluiting Klein Plaspoelpolder (Nieuwe Havenstraat).



Begrenzing deellocatie Entree



Verklaring

- Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu
- Versterken groenstructuur historische verbinding
- Groeneblauwe verbinding met leidingstrook
- Te handhaven watergang
- Hoofdontsluiting Klein Plaspoelpolder
- Plangrens
- Entree vanaf de Nieuwe Havenstraat
- Rooilijn
- Zonegrens
- 8L** Maximaal toegestaan aantal bouwlagen

Spelregelkaart deellocatie Entree

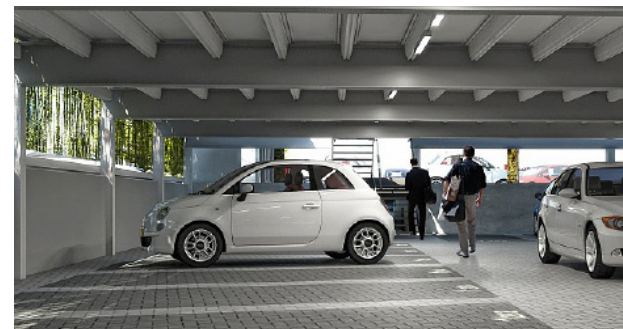
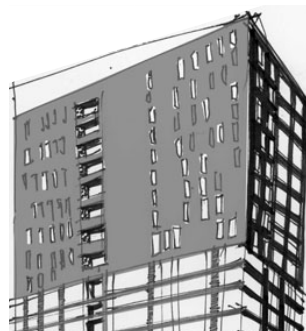
Naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie 'Entree' de volgende aanvullende spelregels.

Eis

- Bebouwingspercentage: max 75%;
- Bandbreedte bouwhoogte: 14 tot 26 meter;
- Aaneengesloten bouwvolume;
- Een massief bouwblok moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- Uitsluitend bereikbaar via de Nieuwe Havenstraat;
- Evt. hellingbanen naar auto- en fietsenstallingen worden binnen de rooilijn gemaakt;
- Verhoogd maaiveld heeft teellaag van min. 70 cm;
- De platanen worden in het ontwerp voor de kavel opgenomen.

Ambitie

- Mix van wonen en werken. De ambitie is een gebouw dat invulling geeft aan één totaalconcept waarbij de inpandige functies elkaar versterken;
- Economische bedrijvigheid mogelijk over de eerste twee bouwlagen;
- Mix in woningtypologie.



Duurzaamheid

Voor deze deellocatie beogen we een sociaal inclusief woonconcept. In de plint zijn verschillende functies mogelijk die een toevoeging zijn aan de sociale cohesie in de wijk en het woonconcept. Gezien de beperkte buitenruimte op deze kavel is een daktuin een mogelijke interessante bijdrage aan ontmoetingen in het pand. Om de toekomstwaarde van het gebouw te borgen is het van belang dat de plint aanpasbaar is en flexibel indeelbaar zodat in de tijd de functie ook kan veranderen naar actuele behoeftes. Het volledig potentiële dakoppervlak wordt benut met

zonnepanelen. De zonnepanelen zijn geïntegreerd in de architectuur. Het gebouw is gemaakt met biobased materialen en het gebouw doet mee met de natuur inclusieve openbare ruimte en ondersteund de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door groen te verweven met het gebouw en door nestel en broedplaatsen te bieden. Met name ter plaatse van de entree van het gebied en de begrenzing aan de groenblauwe zone. Passend bij de doelgroep van de bewoners wordt een passend duurzaam mobiliteitsconcept ontwikkeld bijvoorbeeld met deelauto's.



Luchtfoto deellocatie, panden op het voormalig Mebin- en Avalexterrein inmiddels gesloopt



1. Oosteinde



2. Damsigtgebouw



3. voormalig Gemeentewerf / Avalex



4. Hoogbouw Sytwende

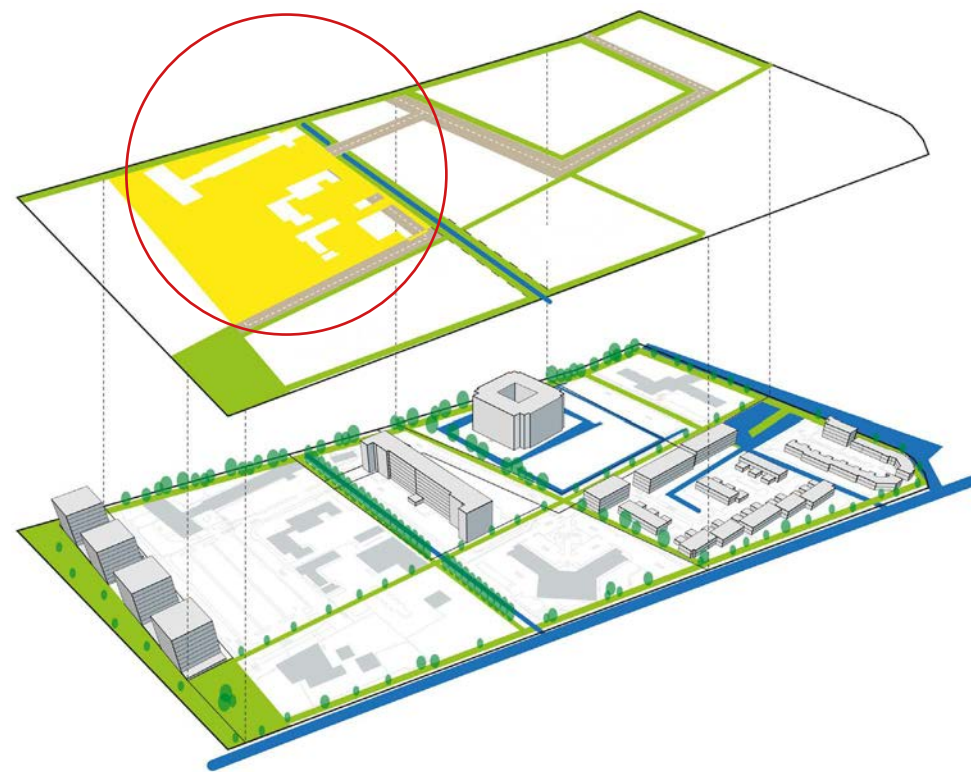
Huidige situatie deellocatie Wonen aan het lint

4.2 Deellocatie Wonen aan het lint / 3b

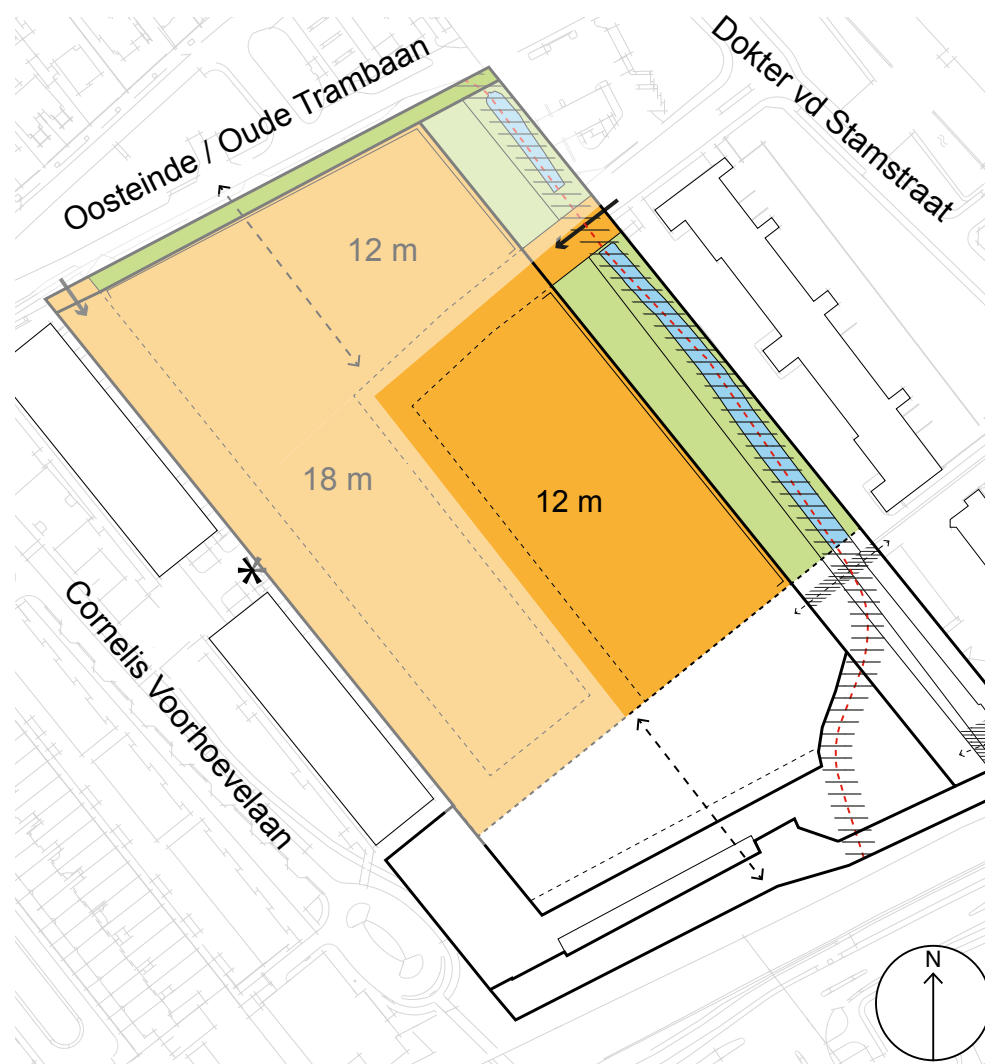
Deze deellocatie wordt geflankeerd door de hoogbouw aan de Johan David Zocherstraat (Sytwendeflats), plan Damsigt (3a) en de Dokter vd Stamstraat (Arcadeflat). Tussen beide hoogbouwobjecten moet een luw woonmilieu worden gerealiseerd met een sterke verbondenheid naar de groene uitstraling van het historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan). Aan de zuidkant wordt de deellocatie begrenst door in elk geval een te realiseren langzaam verkeersverbinding richting het Damcentrum. De Nieuwe Havenstraat wordt iets schuin gelegd waardoor een wigvormige ruimte ontstaat, de groene wig. Deze ruimte verbindt de verschillende delen a en b van deelgebied 3.

Deelgebied 3b is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

- Hoofdontsluiting / groene wig;
- Groenblauwe verbinding (Verbinding wijk Damsigt naar de Vliet);
- Langzaam verkeersverbinding.








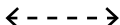
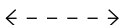





Begrenzing deellocatie Wonen aan het lint



Spelregelkaart deellocatie Wonen aan het lint

Verklaring

-  Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu
-  Groen versterken
-  Groenblauwe verbinding met de Vliet
-  Te handhaven watergang
-  Hoofdontsluiting Klein Plaspolder
-  Plangrens
-  Minimaal twee entrees:
 - Nieuwe Havenstraat handhaven
 - Entree Johan David Zocherstraat ligt niet vast
-  Minimaal 1 doorzicht van Oosteinde naar Vliet aansluitend op het doorzicht naar de Vliet in deellocatie 4
-  Mogelijkheden behouden voor LV-verbinding tussen Damcentrum en Cornelis Voorhoevelaan
-  Zonegrens
-  transportleiding 1200 mm (9 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
-  Handhaven ontsluiten parkeren bebouwing Sytwende
- 12 m** Maximaal toegestane bouwhoogte

Naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie 3b 'Wonen aan het lint' enkele specifieke en aanvullende spelregels.

Eis

- Bebouwingspercentage: max 50%;
- Bouwhoogte maximaal 12 m.
- Speelse variatie in bouwhoogtes;
- Geen toegang vanaf de zijde watergang ivm verstoring natuurlijk ingerichte zone, wel doorgaand struinp pad voor wandelaars;
- Grondgebonden woningen;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Alleen bezoekersparkeren in het zicht;
- Evt. hellingbanen naar auto- en fietsenstallingen worden binnen de rooilijn worden gemaakt.

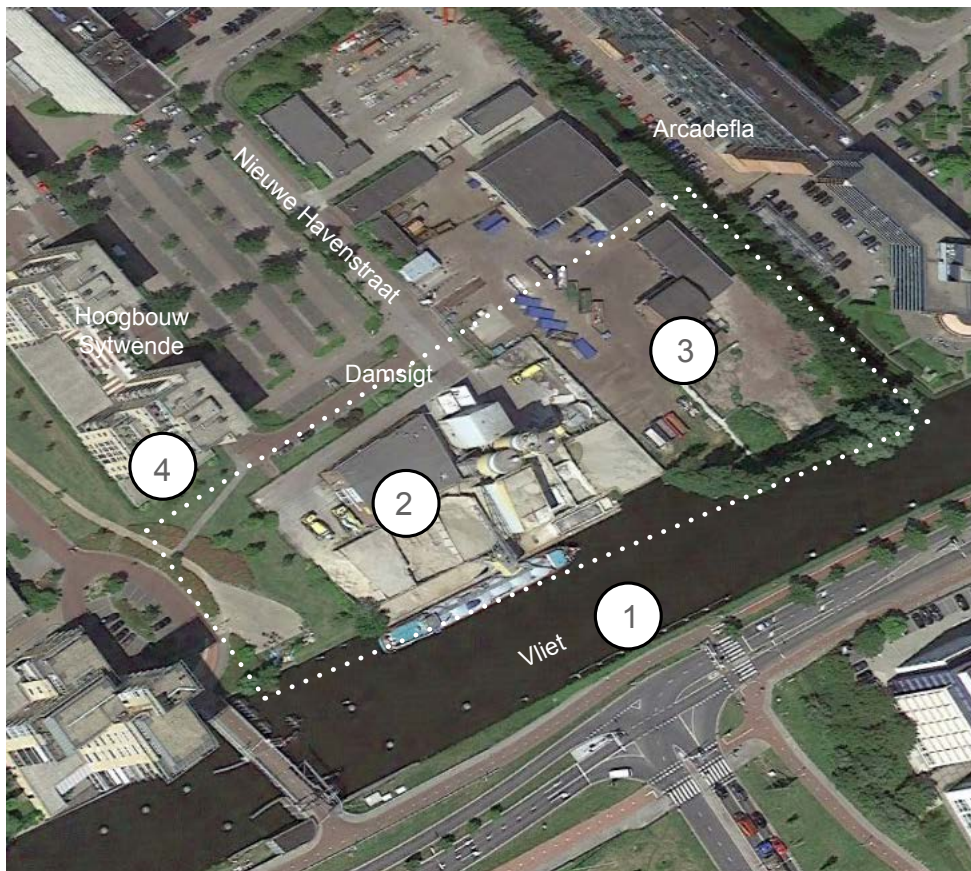
Ambitie

- De bewoners spelen een rol in het beheer van de natuurvallei Zandsloot.



Duurzaamheid

We bouwen met biobased materialen. Het gebouw doet mee met de natuur inclusieve openbare ruimte en ondersteund de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door groen te verweven met het gebouw en door nestel en broedplaatsen te bieden Met name aan de zijde van de groenblauwe zone. Doordat deze deellocatie een lagere bouwhoogte krijgt ambiëren we hier groene daken omdat deze ook zichtbaar zullen wij voor de bewoners van de aangrenzende bebouwing. Passend bij de doelgroep van de bewoners wordt een passend duurzaam mobiliteitsconcept ontwikkeld bijvoorbeeld met deelauto's.



Luchtfoto deellocatie, panden op het voormalig Mebin- en Avalexterrein inmiddels gesloopt



1. De Vliet



2. Voormalige betoncentrale



3. Avalex



4. Hoogbouw Sytwende

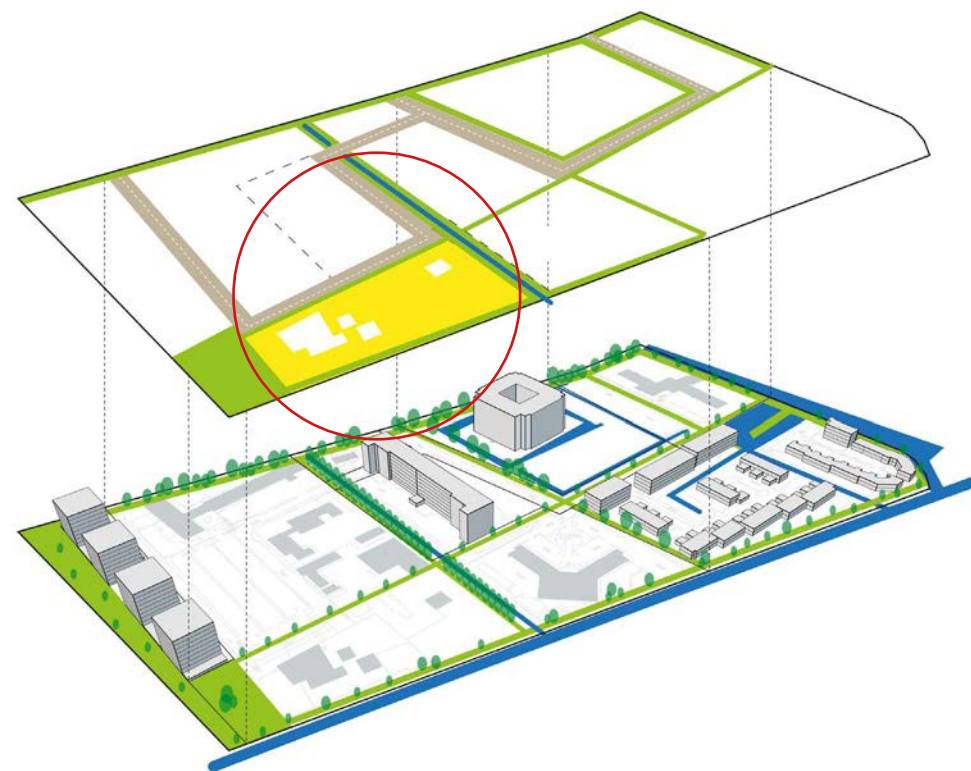
Huidige situatie deellocatie Wonen aan de Vliet

4.3 Deellocatie Wonen aan de Vliet

Deze deellocatie is direct aan de Vliet gelegen en biedt vanwege zijn ligging voldoende kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren. De Vliet zal geflankeerd worden door een brede openbare groenzone waarin de huidige verharde kade van het MEBINcomplex zal worden geïntegreerd.

De deellocatie 'Wonen aan de Vliet' is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

- Beleef de Vliet (openbare groene oever);
- Groenblauwe verbinding (Verbinding van wijk Damsigt Vliet);
- Langzaam verkeersverbinding richting Damcentrum.



Begrenzing deellocatie Wonen aan de Vliet



Spelregelkaart deellocatie Wonen aan de Vliet

Naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie 'Wonen aan de Vliet' enkele specifieke en aanvullende spelregels.

Eis

- Bebouwingspercentage: max. 60%;
- Bandbreedte bouwhoogte: 14 – 20 meter;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- Alleen bezoekersparkeren in het zicht;
- Bewonersparkeren volledig uit het zicht en niet op maaiveldniveau, hellingbanen binnen de rooilijn;
- Doorzicht naar de Vliet sluit aan op groene wig;
- Alle verhardingen (terrassen, trappen, e.d.) rondom gebouwen worden binnen de bouwcontour opgelost;
- Verhoogd maaiveld heeft teellaag van min. 70 cm;
- De grens prive - openbaar is deel van de architectuur, privé-uitingen binnen de kavel.

Ambitie

- Niet wonen-functies in de plinten in een kleinschalige mix (zakelijke dienstverlening, (paramedische) zorg in praktijkruimtes, publieksgerichte dienstverlening, lichte (dag) horeca en culturele functies) complementair aan het woonprogramma. Milieucat. 1 en 2, goede verhouding tot de woonfunctie, gericht op het direct omliggende verzorgingsgebied, bijdragen aan sociale cohesie en levendigheid in de buurt en zonder substantiële verkeersaantrekkende werking;
- Theekoepel realiseren met daghoreca
- Onderzoeken of de kraan op een goede manier ingepast kan worden in de nieuwe ontwikkeling.



Duurzaamheid

We bouwen met biobased materialen. Het gebouw sluit qua duurzaamheid aan op de thema's in de Vlietzone: circulariteit, natuur inclusief en klimaat adaptief. Om de toekomstwaarde van het gebouw te borgen is het van belang dat de plint aanpasbaar is en flexibel indeelbaar zodat in de tijd de functie

ook kan veranderen naar actuele behoeftes. Het volledig potentiële dakoppervlak wordt benut met zonnepanelen. De zonnepanelen zijn geïntegreerd in de architectuur. Passend bij de doelgroep van de bewoners wordt een passend duurzaam mobiliteitsconcept ontwikkeld bijvoorbeeld met deelauto's.



5. Vervolg

5.1 Vervolgproces

De spelregelkaarten vormen de ruimtelijke uitnodiging, op basis waarvan de gemeente marktpartijen en initiatiefnemers zal vragen met innovatieve plannen te komen. Hierbij zal niet alleen worden gestuurd op grondopbrengsten, maar nadrukkelijk ook op vernieuwende oplossingen op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Dit doen we via tenders.

De hier beschreven deellocaties maken samen met deellocatie 1 (Noord) en 5 (Triadome) onderdeel uit van de totale gebiedsvernieuwing in Klein Plaspoelpolder. De gemeente zal in het vervolg de integrale kwaliteit voor het gebied als geheel bewaken.

Deellocatie 3A en 5 (Triadome) worden al ontworpen o.b.v. de spelregels uit 2018 en 2020. In geval hier een nieuw ontwerp gemaakt wordt zullen ook voor deze deellocatie de spelregels aangepast worden.

5.2 Klankbordgroep

De klankbordgroep Klein Plaspoelpolder blijft ook in het vervolgproces betrokken. De klankbordgroep heeft in het proces actief meegedaan door hun wensen voor het gebied kenbaar te maken en mee te denken over de spelregelkaarten. De leden van de klankbordgroep hebben input voor de spelregels opgehaald bij hun achterban. Deze input is en blijft belangrijk voor de verdere ontwikkeling van Klein Plaspoelpolder. De exacte wijze van betrokkenheid staat nog niet vast;

uitgangspunt van de gemeente is om ruime mogelijkheid tot participatie te geven, passend bij de fase van ontwikkeling.

5.3 Toetsmomenten

Na vaststelling van de spelregelkaarten door het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg, worden de tenderinzendingen en daarna de op te stellen bouwplan hieraan getoetst.

5.4 Opstellen planologisch kader

De spelregelkaarten vormen de basis voor de herziening van het planologisch kader ter plekke. Het planologisch kader wordt op dit moment nog gevormd door het in 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt'. In dit huidige bestemmingsplan is de bestaande situatie van het plangebied vastgelegd. Dit BP is onlangs opgenomen in het Bestemmingsplan Stedelijk gebied.

