



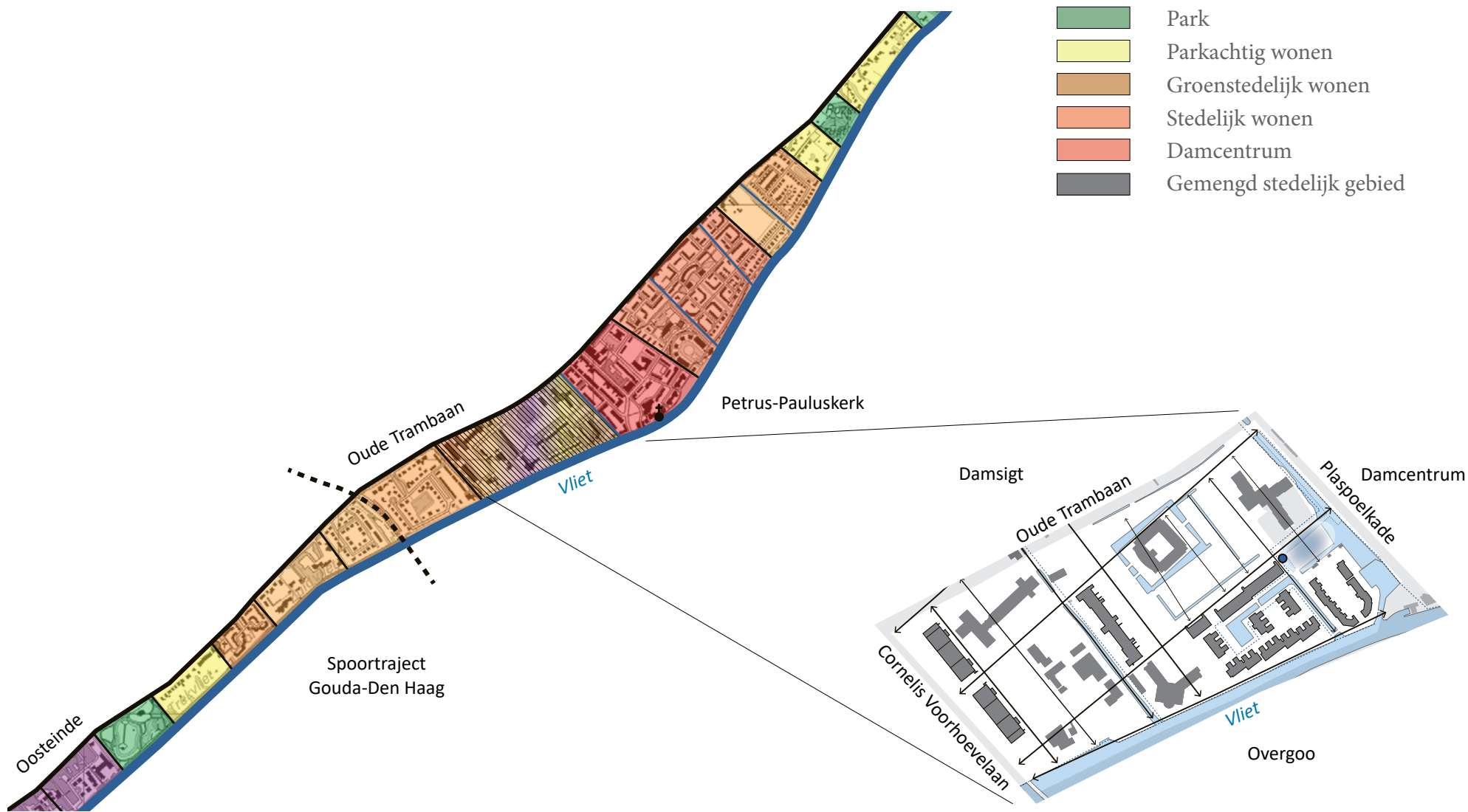
Gemeente  
Leidschendam-Voorburg



Spelregelkaart  
Klein Plaspoelpolder  
Deellocatie 3a

Definitief 13-03-2018

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



- Park
- Parkachtig wonen
- Groenstedelijk wonen
- Stedelijk wonen
- Damcentrum
- Gemengd stedelijk gebied

Klein Plaspoelpolder als uniek gemengd stedelijk gebied aan De Vliet

Klein Plaspoelpolder

## 1. Visie Klein Plaspoelpolder

De 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 en Voorschoten. Directe begrenzingen van de locatie worden gevormd door de Plaspoelhaven en structuren als de historische watergang De Vliet en de groene verbindingsroute 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.





Naast de transformatie tot een aantrekkelijk verblijfsgebied is het de nadrukkelijke ambitie om van Klein Plaspoelpolder een duurzaam gebied te maken.

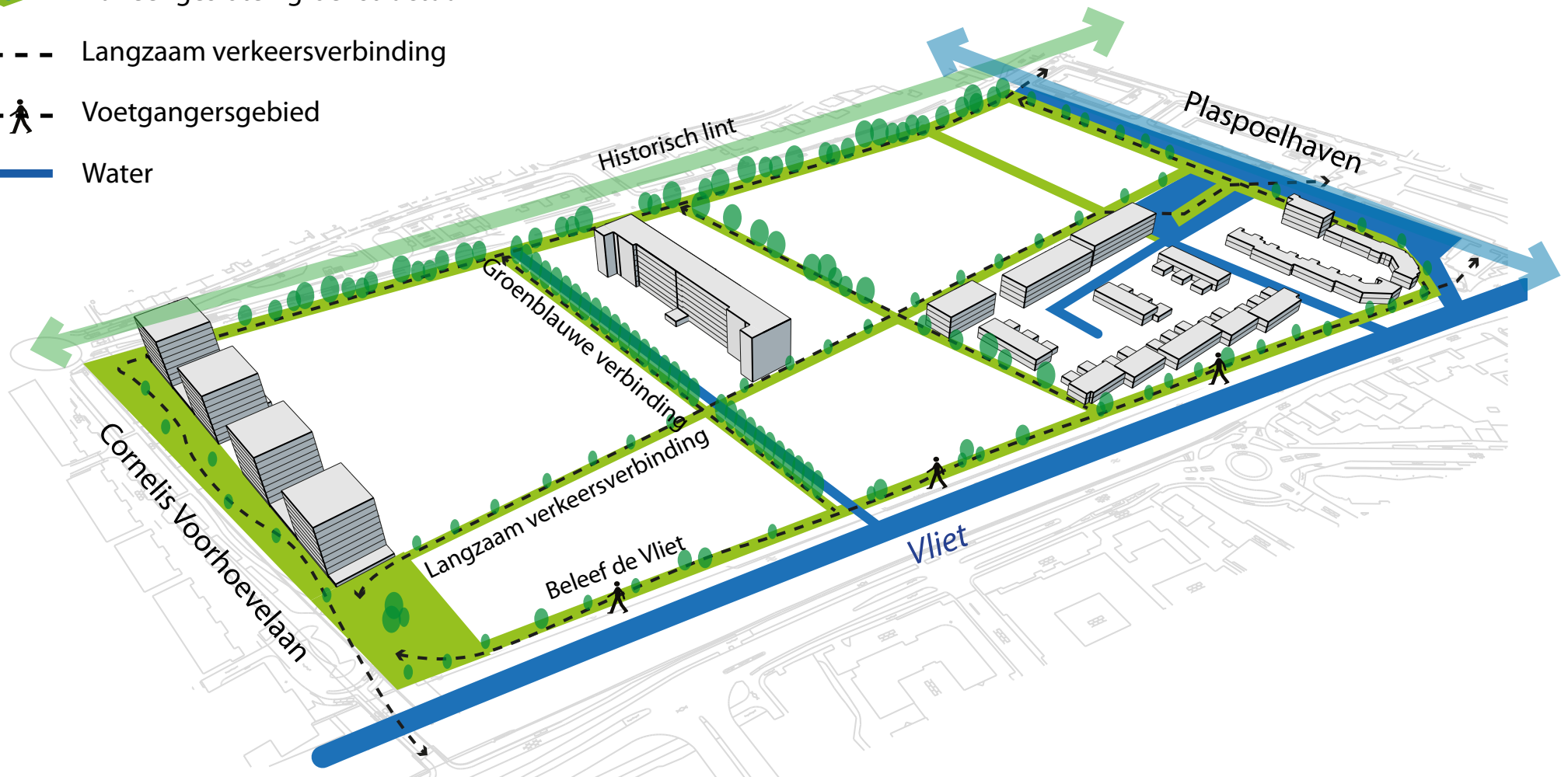


Recreatieve passantenhaven 'Plaspoelhaven'



Openbare Vlietoever langs Klein Plaspoelpolder

-  Aaneengesloten groenstructuur
-  Langzaam verkeersverbinding
-  Voetgangersgebied
-  Water



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

## 1.1 Ontwikkelvisie

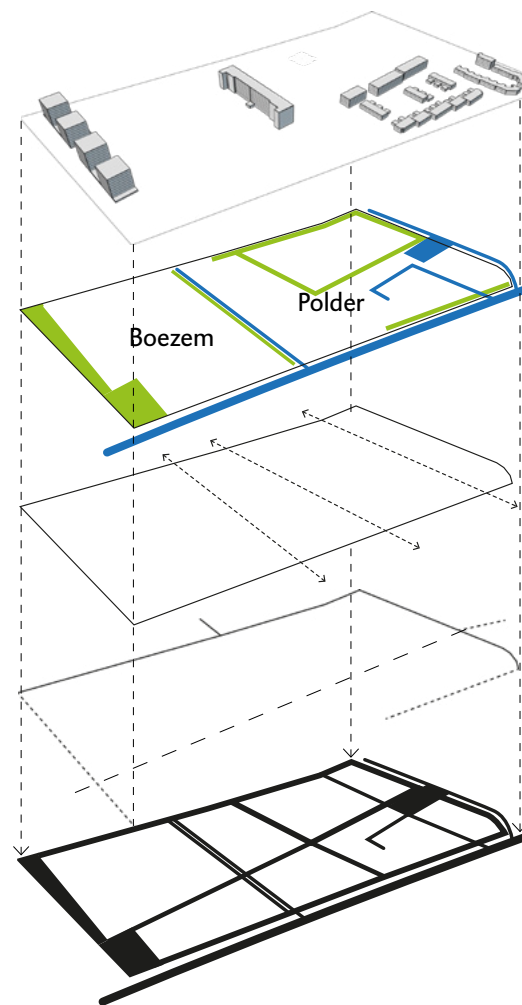
Hoofdt thema van de ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder. Een belangrijk ingrediënt voor de samenhang is een aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in Klein Plaspoelpolder met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte 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 aaneengeschakelde openbare ruimte;
- Duidelijke relatie bebouwing en openbare ruimte;
- Samenhang bebouwing en bebouwingshoogte;
- Levendigheid in het gebied door kleinschalige functiemenging.



Te handhaven woonfuncties

Bestaande groen- en waterstructuur

Huidige cultuurhistorische en landschappelijke patronen

Verbondenheid met stedelijk weefsel directe omgeving

Alle lagen vormen het gezamenlijk groenblauwe raamwerk en het ruimtelijk kader voor transformatie

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



Mix van woningtypen



Hoven en pleinen om elkaar te ontmoeten



Auto uit het zicht



Hoogwaardige openbare ruimte voor langzaam verkeer en voetgangers

## 1.2 Klein Plaspoelpolder als '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. Inclusief de te handhaven woonfuncties in Klein Plaspoelpolder is een woningdichtheid realiseerbaar van 35-40 woningen per hectare, een belangrijk kenmerk van een rustig stedelijk woonmilieu. Dit type woonmilieu sluit tevens aan op de 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.





Auto uit het straatbeeld



Gezamenlijke tuin



Nul op de meter / gasloos



Gunstige oriëntatie op de zon

### 1.3 Klein Plaspoelpolder als duurzame wijk

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft grote duurzaamheidsambities voor Klein Plaspoelpolder. Duurzaamheid gaat verder dan het thema energie. We willen een aantrekkelijke, gezonde en groene leefomgeving nalaten voor toekomstige generaties. De gemeente vraagt ontwikkelaars om creatief, innovatief en vernieuwend te zijn op het gebied van duurzaamheid. De Klein Plaspoelpolder is binnen de Green Deal Aardgasvrije Wijken aangewezen als wijk om aardgasvrij te ontwikkelen. Dit geldt in ieder geval voor de nieuwbouw en het nadrukkelijk streven is om ook de bestaande bebouwing gasvrij te maken. In de Duurzaamheidsagenda Leidschendam-Voorburg worden vijf relevante thema's aangegeven die tot uitdrukking komen in de volgende spelregels voor Klein Plaspoelpolder:

#### Groen en biodiversiteit

##### Ambities

- Het groenblauwe raamwerk waar mogelijk de woonmilieus intrekken (bijvoorbeeld via mandelig groen of wadi's).

#### Water en klimaatadaptatie

##### Eis

- Hemelwater waar mogelijk in het gebied houden volgens het volgorde beginsel "gebruiken, bergen, afvoeren";
- Hemelwater zo veel als mogelijk lokaal hoogwaardig gebruikt wordt;
- Hemelwater zoveel als mogelijk bovengronds afgevoerd wordt, straten en parkeerplaatsen waterdoorlatend worden uitgevoerd zodat het water op natuurlijke wijze infiltreert;
- Daar waar de openbare weg grenst aan het groen kan het water afwateren naar die groenstrook waarbij deze als bermassage functioneert;
- De bestaande riooloverstorten mogen niet verplaatst worden;

- De waterkwantiteit wordt op gebiedsniveau vastgelegd door de gemeente en het Hoogheemraadschap met inachtneming van de huidige klimaatscenarios;
- Het uitgangspunt is dat er een bouwpeil wordt gekozen waarbij grondwateroverlast voorkomen wordt. Het minimale bouwpeil zullen de gemeente en Hoogheemraadschap nader specificeren.

##### Ambities

- Daar waar gevels direct aan een stoep grenzen dient door de ontwikkelaar een geveltuintje aangelegd te worden van 30 cm diep. Deze geveltuintje mag in het openbaar gebied liggen.

#### Afval en grondstoffen

##### Ambities

- Materialen worden alleen toegepast wanneer noodzakelijk;
- Materialen worden dusdanig toegepast en ontworpen dat ze het milieu niet of minimaal belasten en hoogwaardig kunnen worden hergebruikt en gerecycled;
- Streven naar waardecreatie en waardebehoud van materialen en grondstoffen tijdens de bouw-, gebruiks- en demontagefase door circulair ontwerpen, delen en hergebruik, onderhoud, reparatie, herfabricatie en recycling;
- Een circulair Klein Plaspoelpolder draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van mensen, flora en fauna.



Meervoudig ruimtegebruik



Duurzame materialisatie



Ruimte voor groen en water



Gedeelde openbare ruimte

## Gezonde leefomgeving inclusief duurzame mobiliteit

### Eis

- 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. 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;
- Er dienen elektrische laadpunten voorbereid te zijn bij het parkeren op eigen erf;
- 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 (zie bijlage contourenkaarten).

### Ambitie

- Realiseer parkeervoorzieningen die aanpasbaar zijn in de toekomst
- Woningen en tuinen dienen zodanig gesitueerd te worden dat geluidsoverlast en luchtverontreiniging van omliggende wegen én schaduwwerking van nabij gebouwen zo veel als mogelijk wordt voorkomen;
- Realiseer faciliteiten die een stimulans zijn voor een gezonde leefomgeving, denk aan wandelen en fietsen;
- Het aantal woningen en andere geluidsgevoelige functies (zoals kinderopvang, onderwijs, zorgfuncties) waarvoor hogere grenswaarden nodig zullen zijn, moet binnen elke deellocatie worden geminimaliseerd;

- Geluidgevoelige ruimten worden zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde van bebouwing gesitueerd;
- Eventuele niet-geluidsgevoelige functies (zoals kleinschalige bedrijvigheid) worden in de zones met hogere geluidsbelasting geprojecteerd;
- Met het oog op een gezonde leefomgeving bij voorkeur geen facilitering van vaste voorzieningen voor houtstook, zoals openhaarden en houtkachels.

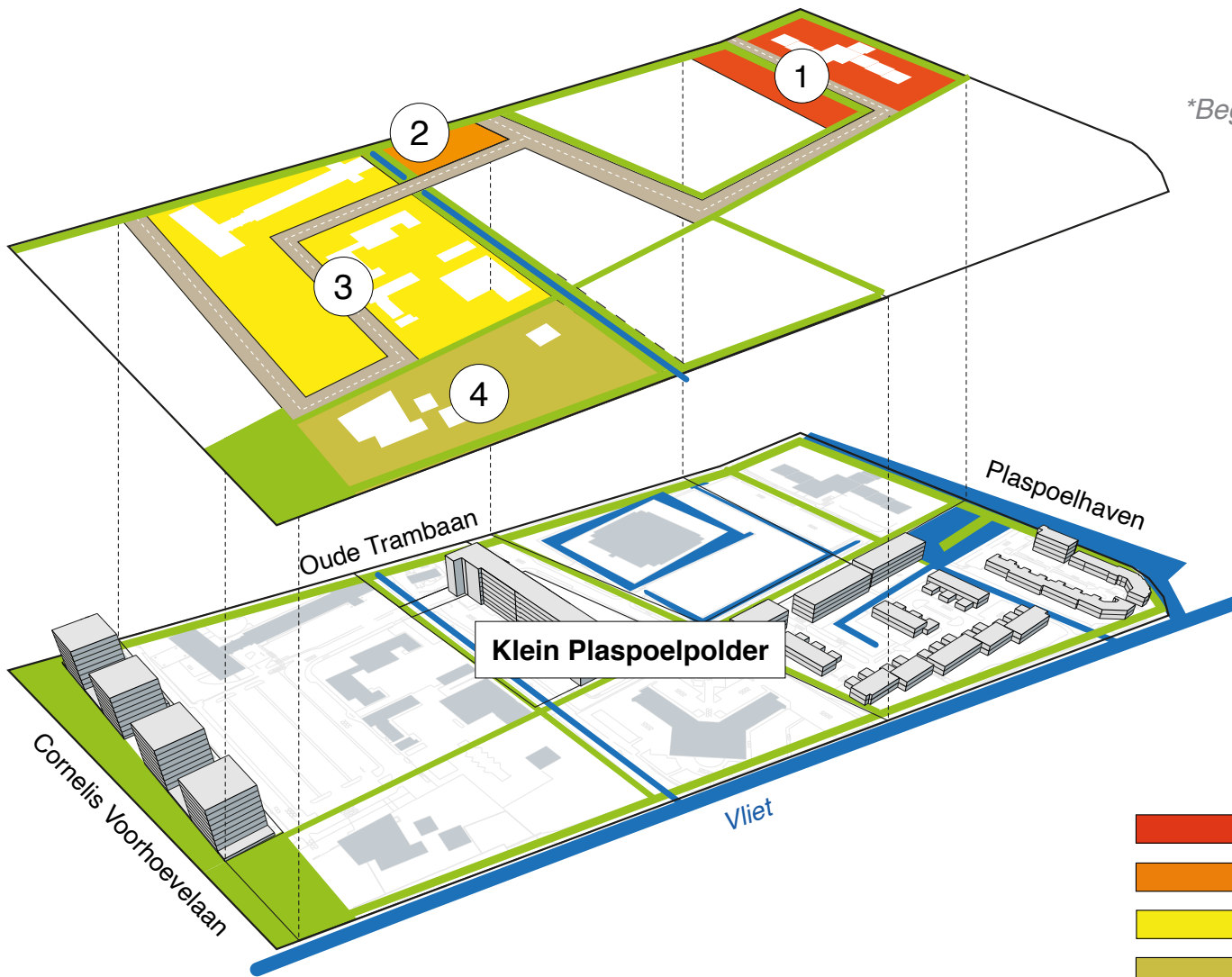
## Energie en co<sup>2</sup> reductie

### Eis

- De nieuwbouwwoningen worden gasvrij opgeleverd;
- Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelkasten, batterijen etc. die nodig zijn voor het aansluiten van de nieuwe woningen of handhaven van de bestaande aansluitingen dienen binnen het te ontwikkelen plangebied op kosten van de ontwikkelaar gerealiseerd te worden.

### Ambitie

- De nieuwbouwwoningen worden zo optimaal mogelijk zongericht verkaveld of voorzien van platte daken waarop architectonisch verantwoord duurzame maatregelen zoals zonnepanelen en/of zonnecollectoren worden geïntegreerd in het ontwerp;
- Alle platte daken zonder gebruiksfunctie moeten worden voorzien van een groen dak. Combinatie met zonnepanelen is mogelijk;
- Ontwikkelen van woningen EPC 0 of EPC negatief heeft de voorkeur met het streven naar energiezuinige en duurzame energieleverende woningen;



*\*Begrenzing deellocaties is indicatief*

- 1. Voorburgs Kwartier
- 2. Entree tot Klein Plaspoelpolder
- 3. Beschut wonen aan het historisch lint
- 4. Wonen aan de Vliet

De deellocaties\* in Klein Plaspoelpolder

## 2. Deellocaties Klein Plaspoelpolder

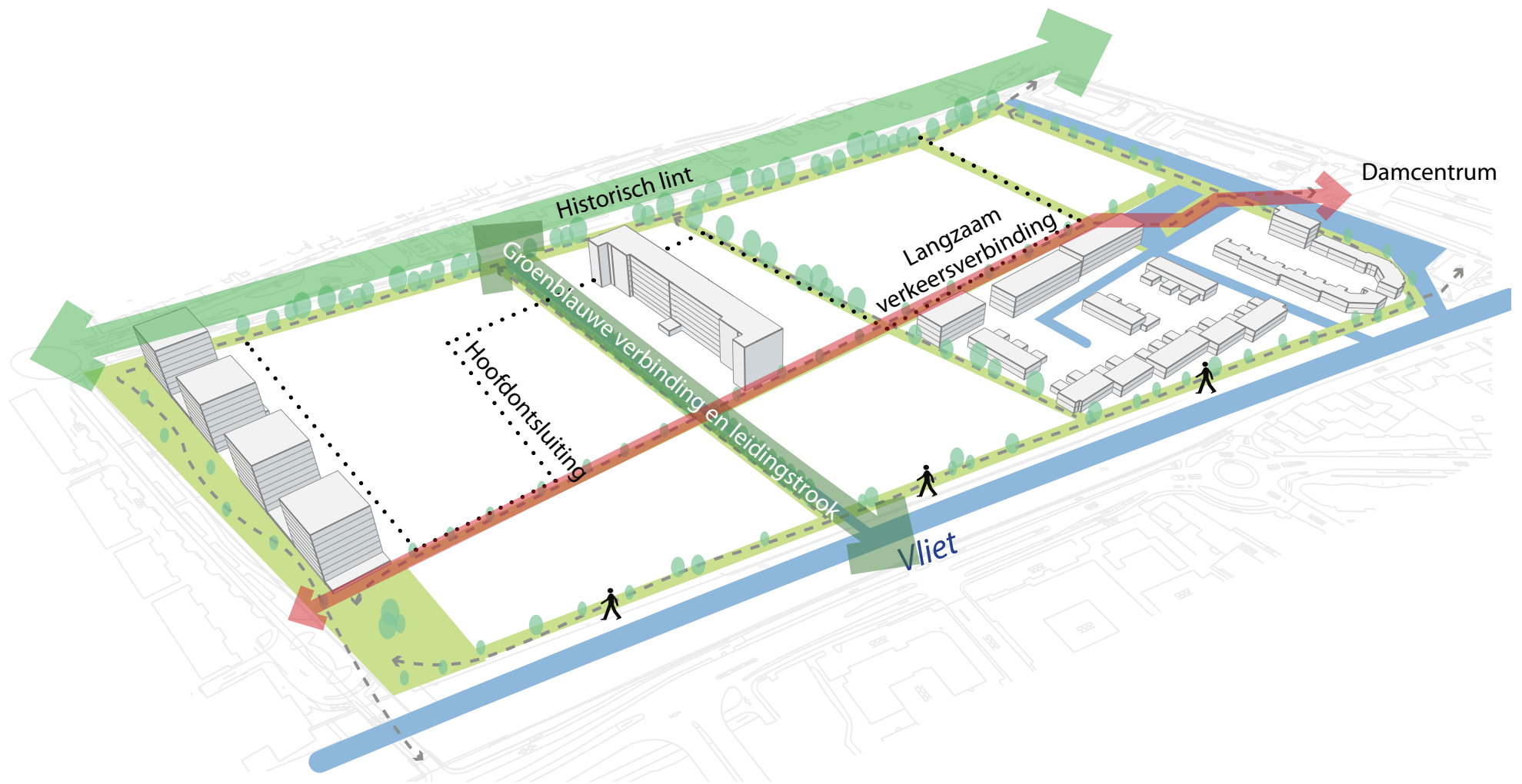
De Klein Plaspoelpolder is een binnenstedelijk gelegen transformatiegebied. Door de introductie van een samenhangend groenblauw raamwerk ontstaan er in dit raamwerk unieke en zichtbaar van elkaar te onderscheiden deellocaties. Deellocaties met elk een specifieke relatie tot de aangrenzende openbare ruimte. 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 deellocaties onderscheiden we in Klein Plaspoelpolder:

- Voorburgs Kwartier;
- Entree tot Klein Plaspoelpolder;
- Beschut wonen aan het historisch lint;
- Wonen aan de Vliet.

Voor het Voorburgs Kwartier (voormalige Billitonlocatie) is in 2015 reeds een spelregelkaart opgesteld en vastgesteld door College. De gewenste transformatie is hier binnen de geldende spelregels in gang gezet.

### 2.1 Context deellocaties en spelregelkaarten

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.



De algemene zones die van belang zijn voor de samenhang binnen Klein Plaspoelpolder en gelden voor meerdere deellootjes

### 3. Algemene spelregels Klein Plaspoelpolder

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de diverse deellocaties in Klein Plaspoelpolder autonoom en naar binnen gekeerde woonmilieus worden. De deellocaties dienen ontwikkeld te worden in nauwe samenhang met elkaar en de directe omgeving. Om deze samenhang binnen de deellocaties en daarmee de gehele Klein Plaspoelpolder te borgen zijn er verschillende zones binnen de spelregelkaart benoemd. In de zones, gesitueerd aan de randen van Klein Plaspoelpolder, ligt de nadruk meer op het robuust aansluiten op de gemeentelijke hoofdstructuren.

Net als er in Klein Plaspoelpolder verschillende structuren zijn te onderscheiden, is dat ook mogelijk op het schaalniveau van de Spelregelkaarten. Op dit schaalniveau is er sprake van enerzijds de algemene zones die voor meerdere deellocaties van toepassing zijn en anderzijds zones die de deellocaties juist uniek maken ten opzichte van elkaar. Niet alle deellocaties liggen bijvoorbeeld rechtstreeks aan de Vliet.

De algemene zones worden in dit hoofdstuk nader beschreven en moeten de gewenste samenhang in Klein Plaspoelpolder bevorderen en verbeteren.

#### 3.1 Rustig stedelijk woonmilieu

Het rustig stedelijk woonmilieu is van toepassing op de gehele Klein Plaspoelpolder. De volgende spelregels vloeien voort uit de ontwerpprincipes voor het inrichten van een rustig stedelijk woonmilieu.

*Eis*

- Een mix van diverse woningtypologieën;
- Bouwhoogte in samenhang met aangrenzende bouwhoogtes variërend van 2 lagen met kap tot 8 bouwlagen. Dit kan verschillen per deellocatie en per gebiedsdeel binnen de deellocaties;

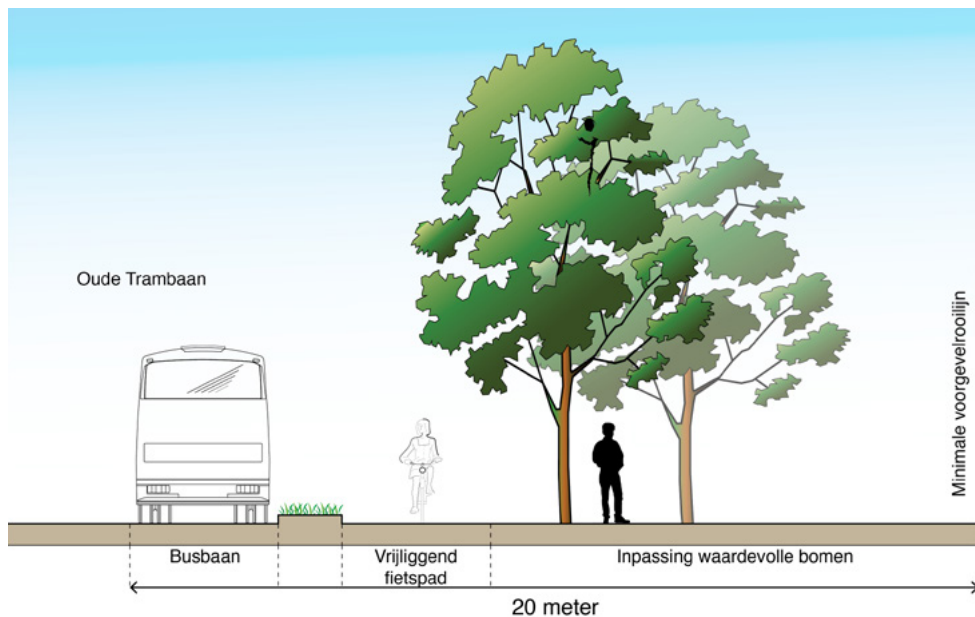
- Geen gesloten bouwblokken;
- Logische adressering;
- Woningen hebben aan de voorzijde een herkenbare overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Een rij aaneengesloten bebouwing mag niet langer zijn dan 50 meter;
- Geen blinde gevels op de koppen;
- Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond. Langsparkeren mogelijk aan beide zijden van de hoofdontsluiting;
- Eventuele nieuwe watergangen worden voor zover ze geen ligplaatsfunctie hebben, voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Voor alle functies geldt de Nota Parkeernormen en regelgeving omtrent 'Werken aan huis';
- Ventilatiesystemen op gebouwniveau moeten uit te schakelen zijn in het geval van een calamiteit.

*Ambitie*

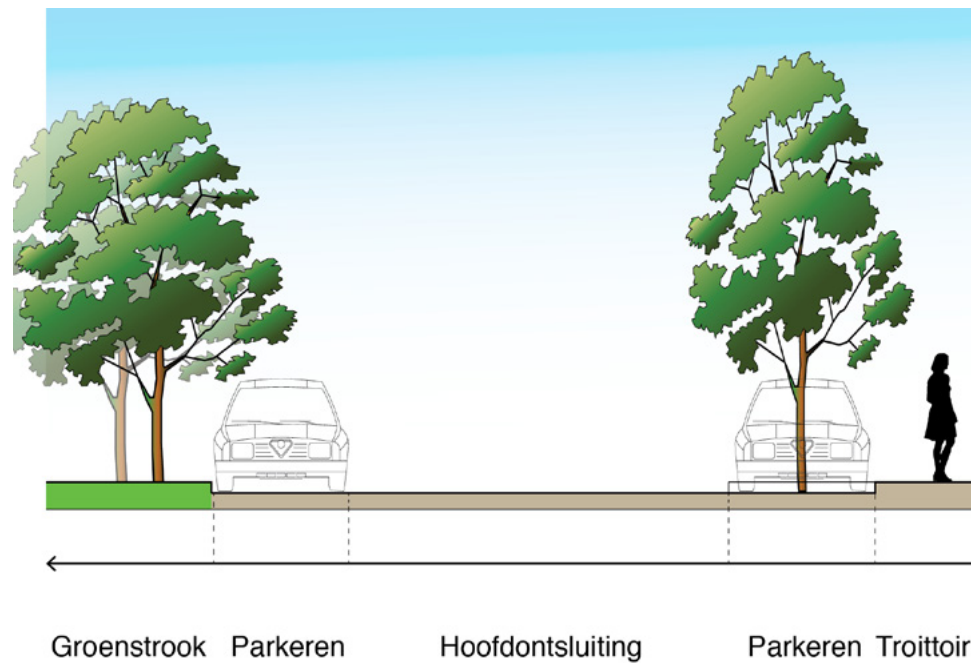
- Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar blijft familie van elkaar;
- Streven is om woningen toekomstbestendig te bouwen (goed toegankelijk en relatief eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige bewoning door andere doelgroepen);
- Wanneer zichtbaar, zonne-energievoorzieningen architectonisch inpassen;
- Ruimte voor economische bedrijvigheid voor zowel werken aan huis als werken & ontmoeten.

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





Principeprofiel 'Historisch lint'



Principeprofiel 'Hoofdontsluiting' met bezoekersparkeren en voldoende ruimte voor een groene uitstraling

### 3.2 Zone ‘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. De bestaande fietsstrook zal vervangen worden door een vrij liggend tweerichtings fietspad van minimaal 3,5 meter breed met een begeleidende groene bermstrook. Om de groene uitstraling van het historisch lint te borgen gelden de volgende spelregels.

#### *Eis*

- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 20 meter uit de wegas 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.

#### *Ambitie*

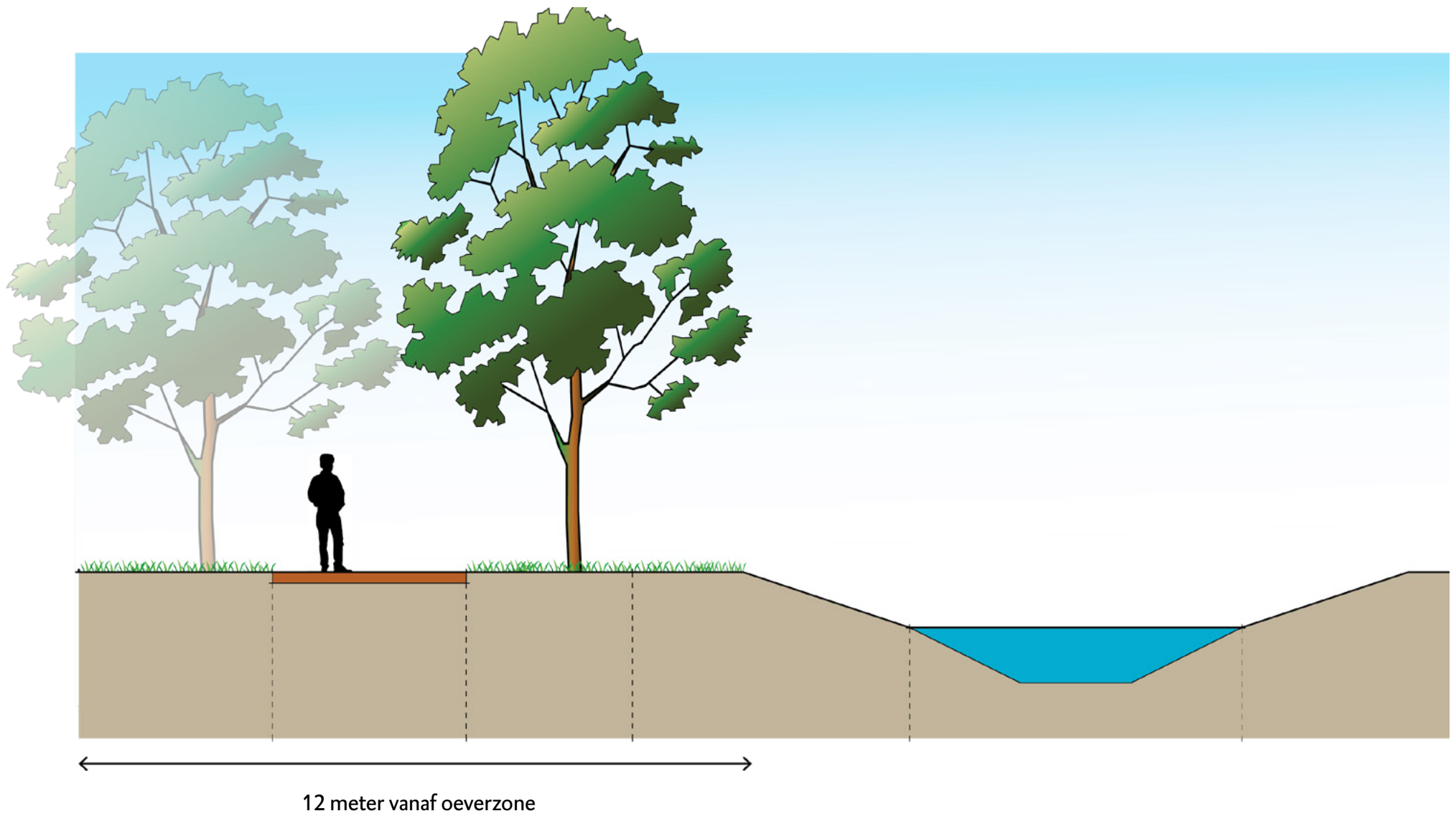
- Groene accenten op kruisingen met de Oude Trambaan;
- Duurzame inpassing van bestaande waardevolle bomen in groenstrook en tuinen.

### 3.3 Zone ‘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 biedt voldoende ruimte voor langzaam verkeer en parkeren en ligt nog niet overal vast. De volgende spelregels zijn opgesteld om de groene uitstraling van de hoofdontsluiting van de hoofdontsluiting te borgen.

#### *Eis*

- 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.



Principeprofiel 'Groenblauwe verbinding'

### 3.4 Zone 'Groenblauwe verbinding'

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. Deze 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. De volgende spelregels gelden voor de groenblauwe verbinding.

*Eis*

- Minimaal de breedte van de watergang handhaven;
- De watergang langs de Dr. v Ledestraat wordt voorzien van een gevarieerde natuurvriendelijke oever (NVO);
- 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.

*Ambitie*

- Hemelwater wordt zo mogelijk nuttig gebruikt of via bodempassage afgevoerd naar het oppervlaktewater;

### 3.5 Zone 'Leidingstrook' (BP Nieuw Damsigt, 14-05-2013)

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding met een belemmerende strook van 9 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### 3.6 Zone 'Langzaam verkeersverbinding'

De langzaam verkeersverbinding vormt een doorgaande route voor langzaam verkeer tussen de Cornelis Voorhoevelaan (en fietsbrug Vliet) en Leidschendam Centrum. 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 30km/u hoofdontsluiting door Klein Plaspoelpolder. Deze verbinding dient niet gesitueerd te worden op de verkeersluwe woonstraten. Er gelden voor de langzaam verkeersverbinding de volgende spelregels.

*Eis*

- 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.



Luchtfoto deellocatie



1. Oosteinde



2. Damsigtgebouw



3. Gemeentewerf / Avalex



4. Hoogbouw Sytwende

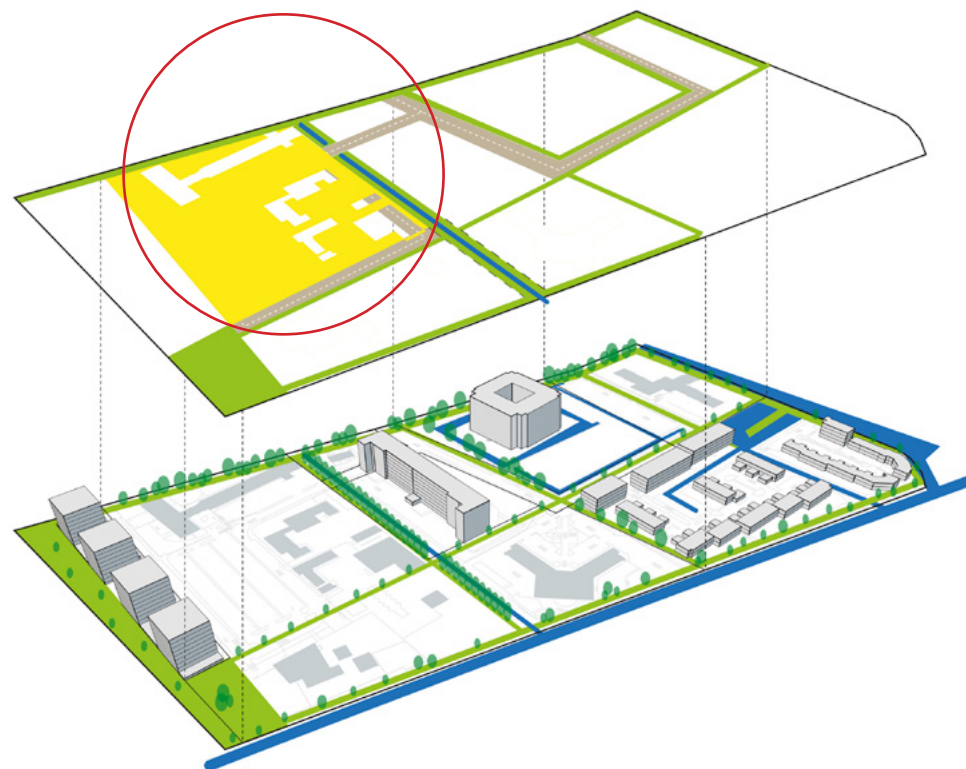
Huidige situatie deellocatie 'Beschut wonen aan het historisch lint'

## 5. Deellocatie 3a: Beschut wonen aan het historisch lint

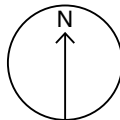
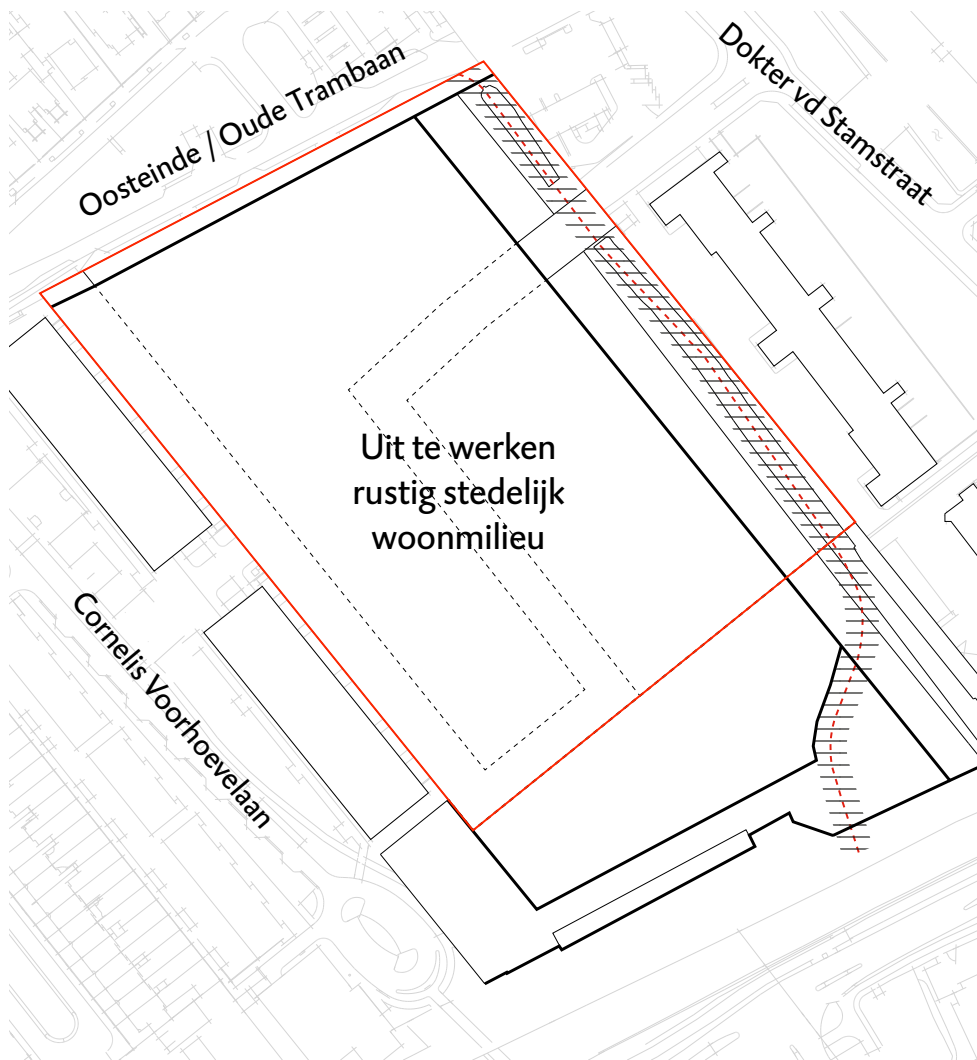
Deze deellocatie wordt geflankeerd door de hoogbouw aan de Johan David Zocherstraat (Sijtwendeflats) en de Dokter vd Stamstraat (Arcadeflat). Tussen beide hoogbouwobjecten moet een luw woonmilieu worden gerealiseerd met een sterke verbondenheid naar de groene uitstraling van het historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan). Aan de zuidkant wordt de deellocatie begrenst door in elk geval een te realiseren langzaam verkeersverbinding richting het Damcentrum. De huidige ligging van de Nieuwe Havenstraat en J.D. Zocherstraat hoeft geen belemmering te vormen voor de toekomstige transformatie en kan eventueel worden verlegd als dat meerwaarde oplevert en voldaan wordt aan de geldende veiligheidseisen.

De deellocatie 'Beschut wonen aan het historisch lint' is gelegen aan drie belangrijke structuren:




- Historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan);
- Groenblauwe verbinding (Verbinding wijk Damsigt naar de Vliet);
- Langzaam verkeersverbinding.



Begrenzing deellocatie 'Beschut wonen aan het historisch lint'



**Verklaring**

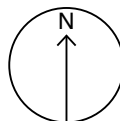
-  Plangrens deellocatie
-  Zonegrens
-  Huidige situatie

Zonering van de Spelregelkaart



### Verklaring

- Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu
- Groen versterken
- Groenblauwe verbinding met de Vliet
- Te handhaven watergang
- Hoofdontsluiting Klein Plaspoelpolder
- 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
- Leidingstrook (9 meter aan weerszijde van hartlijn niet bouwen)
- \* Handhaven ontsluiten parkeren bebouwing Sijtwende
- 6L Maximaal toegestaan aantal bouwlagen



Spelregelkaart deellocatie 'Beschut wonen aan het historisch lint'



## 5.1 Zone 'Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu'

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

### Eis

- Bebouwingspercentage: max 65%;
- Bandbreedte bouwhoogten: 2 laag met kap - 6 lagen;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Alleen bezoekersparkeren in het zicht;
- Bij niet grondgebonden woningen dient alleen bezoekersparkeren op maaiveldniveau te worden gerealiseerd;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- Doorzicht naar de Vliet sluit aan op het doorzicht naar de Vliet in deelgebied 4;
- Ontsluiting van deelgebied 4 moet mogelijk blijven via deelgebied 3.

### Ambitie

- Kantoor-, bedrijfs- en daghorecafuncties (t/m cat. 1) mogelijk op de koppen aan de hoofdassen. Duidelijk uitwerken wat de mogelijkheden zijn vanwege de parkeervraag. Afhankelijk van de mogelijkheden tot bedrijven of beroepen aan huis dient een aangepaste parkeernorm gehanteerd te worden;
- Kleinschalige bedrijvigheid passend bij het verblijfskarakter van een rustig stedelijk woonmilieu.

## 7. Vervolg

### 7.1 Vervolgproces

De spelregelkaarten worden ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens aan de gemeenteraad. Een belangrijk moment voor Klein Plaspoelpolder; als het besluit genomen is liggen de kaders waarbinnen de toekomstige ontwikkeling plaats zal vinden in grote lijnen vast.

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.

De hier beschreven deellocatie maakt samen met 'Voorburgs Kwartier' onderdeel uit van de totale gebiedsvernieuwing in Klein Plaspoelpolder. De gemeente zal in het vervolg dan ook een faciliterende rol spelen en de integrale kwaliteit voor het gebied als geheel bewaken.

### 7.2 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. 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.

### 7.3 Toetsmomenten woningbouwplan

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

### 7.4 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.



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**