

Leidschendam-
Voorburg



Spelregelkaarten Klein Plaspolder deelgebieden 2, 3b en 4

26 mei 2025



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.
Gewijzigde versie op @@ 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 deellocaties	15
2 Algemene spelregels	
2.1 Aantrekkelijk woonmilieu	17
2.2 Raamwerk openbare ruimte	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	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. Per deellocatie zijn de kaders uit de Ontwikkelvisie uitgewerkt in een Spelregelkaart met toelichtende regels. 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*) en de openbare ruimte zijn in 2017 vastgesteld en in 2018 en 2021 geactualiseerd. Met het oog op de voorgenomen tender van de gemeentelijke deellocaties is een nieuwe actualisatieronde gewenst. 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).

Participatie

De basis van deze spelregels is gelegd in 2017. 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 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 belangrijkste wijzigingen spelregelkaarten

- Er zijn nieuwe spelregels opgenomen over nestelvoorzieningen voor vogels, verminderen van watergebruik en circulair bouwen;
- Op de kaarten zijn nu de exacte bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden;
- Er is op deellocatie 4 specifiek ruimte opgenomen voor ondergronds parkeren. In de nieuwe spelregels mag een ondergrondse parkeergarage groter zijn dan het bouwvlak voor de woningen, mits bovenop de ondergrondse garage minimaal 70 cm grond wordt aangebracht zodat er bomen en struiken op kunnen groeien;
- Het raamwerk van de openbare ruimte is verder uitgewerkt.

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:

- aantrekkelijk 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.

Verder is er nog apart een Beeldkwaliteitsplan KPP. Hierin zijn nadere richtlijnen geschetst voor de architectuur. Deze dient als inspiratie voor de architect en voor de commissie omgevingskwaliteit (voorheen Welstand) als toetsingskader.



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

Randstadrailtraject
Den Haag - Zoetermeer
Den Haag - Rotterdam

Damcentrum

Plaspoelkade

Vliet

Overgoo

Cornelis Voorhoevelelan

Oude Trambaan

Oude Trambaan

Oosteinde

Klein Plaspoelpolder als uniek gemengd stedelijk gebied aan de Vliet

1. Visie Klein Plaspoelpolder

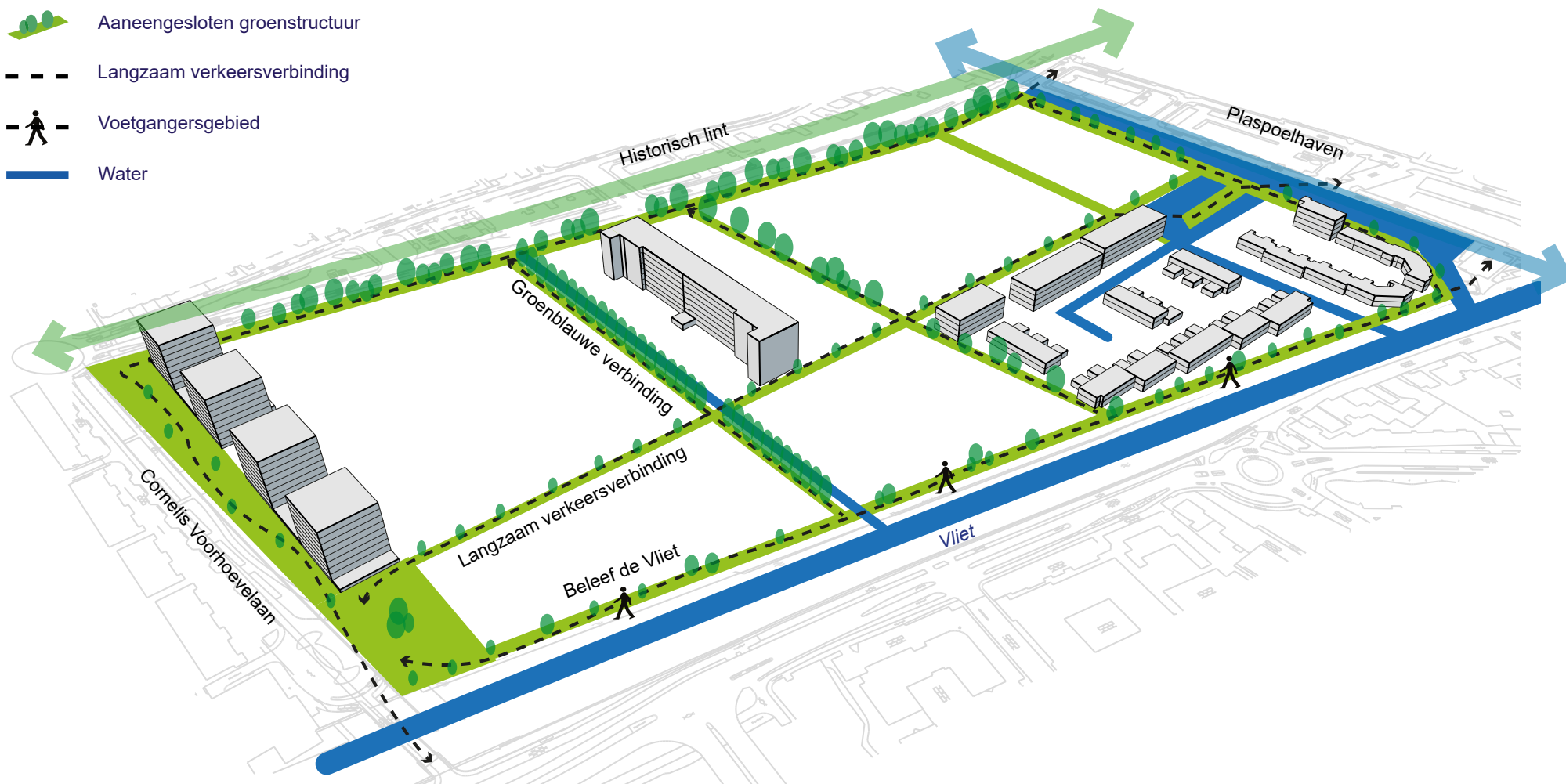
1.1 Context

Klein Plaspoelpolder vormt een voor Leidschendam-Voorburg unieke binnenstedelijke locatie aan de Vliet. Met de voorgestelde transformatie tot een woongebied 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.



-  Aaneengesloten groenstructuur
-  Langzaam verkeersverbinding
-  Voetgangersgebied
-  Water



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

1.2 Ontwikkelvisie

Hoofdthema van de Ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder. Het belangrijkste 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.

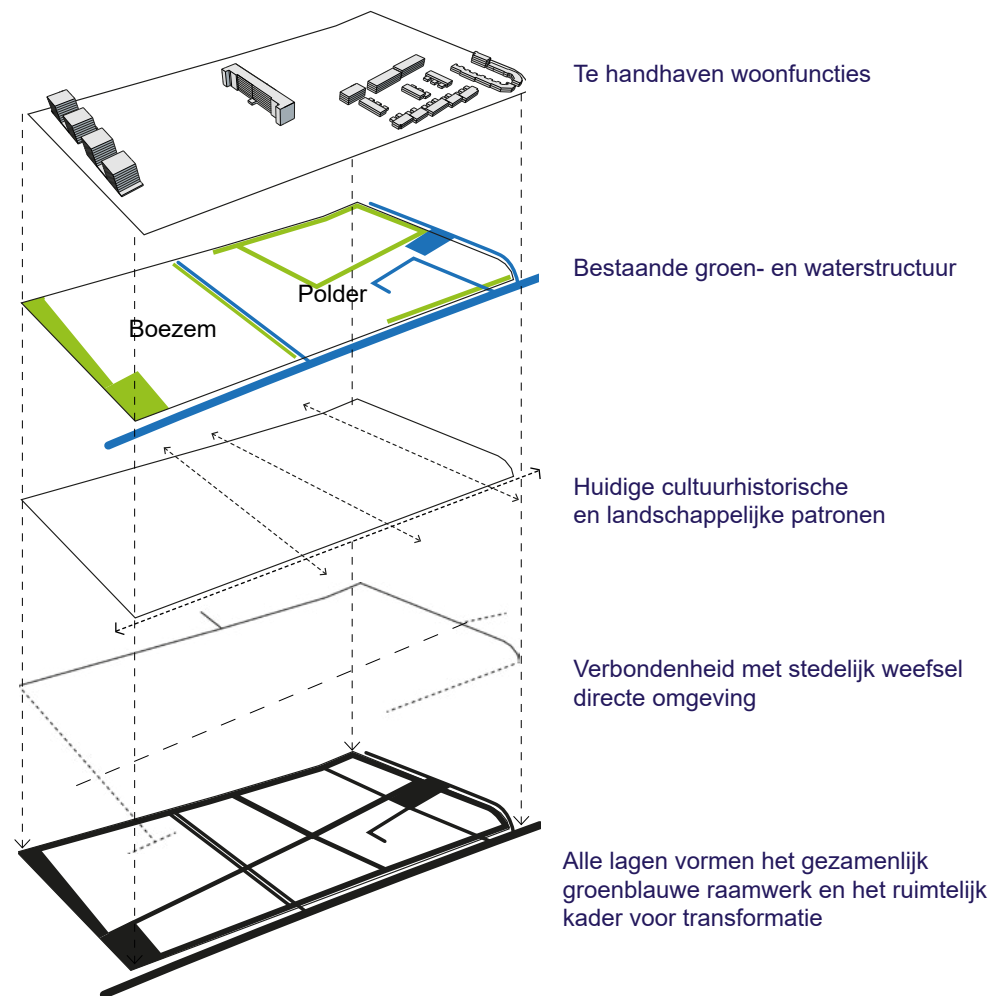
Een verblijfsgebied dat tevens gekenmerkt wordt door:

- 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 in de spelregelkaarten basis eisen voor duurzaamheid. Deze eisen worden aangescherpt zodra er een ontwikkelende partij gezocht wordt voor de resterende deellocaties. 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 worden 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 de gezondheid en het 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. De zomers worden droger en warmer met meer piekbuien waarin in korte tijd 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. 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, zoals Randstadrail en de winkels en horeca in Damcentrum. 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. Inzet deelmobiliteit dient te worden afgestemd op de behoefte van de (toekomstige) bewoners/gebruikers. Een ontwikkelaar dient daarvoor zelf een mobiliteitsplan op te stellen, waar deelmobiliteit en het stimuleren van andere modaliteiten dan de auto (fiets, OV) onderdeel van uitmaken, rekening houdend met het type woningen en de doelgroep. Mits voldoende onderbouwd kan hierdoor afgeweken worden van de geldende parkeernorm. De aanwezige auto's worden stap voor stap emissieloos. 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

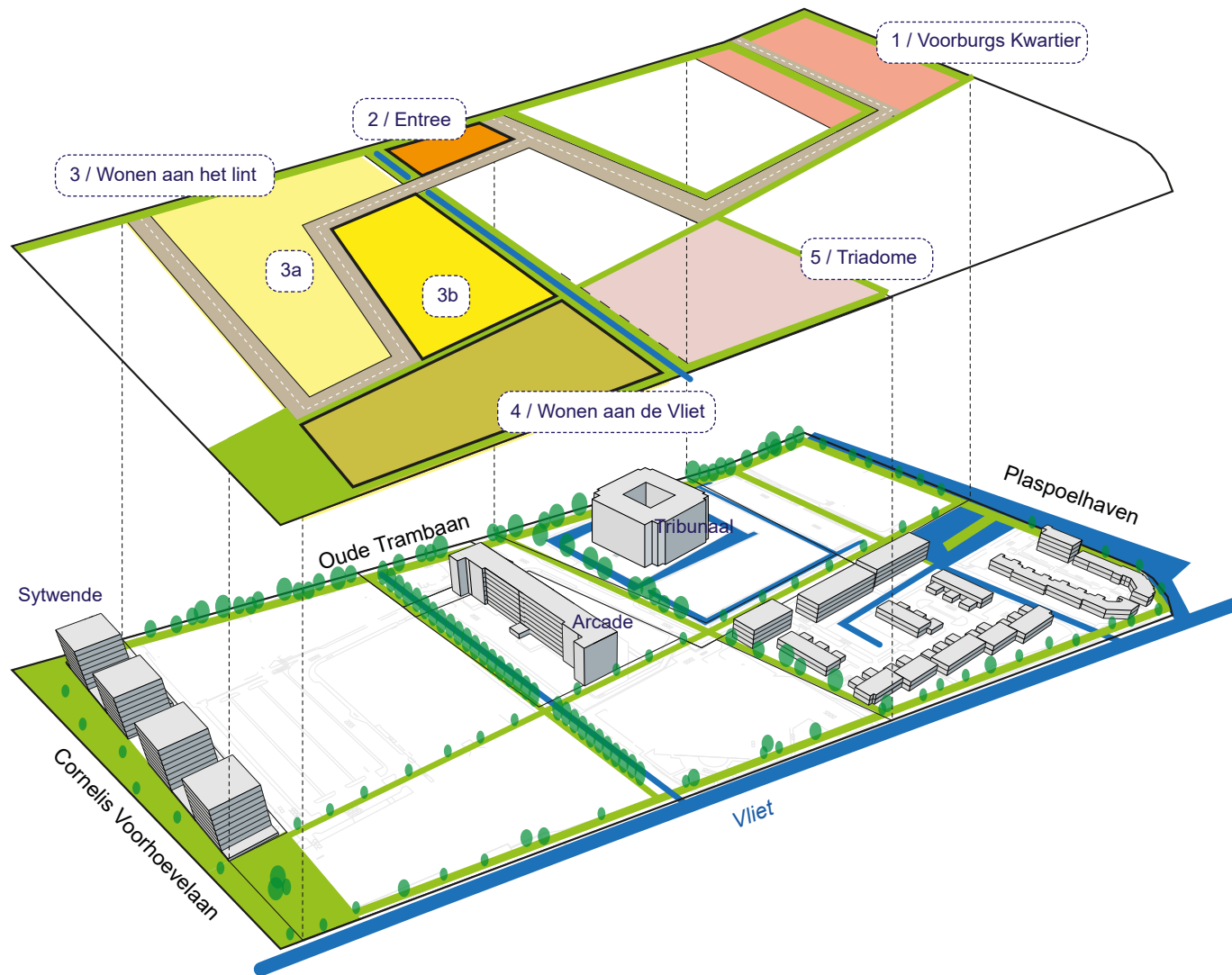
De energievoorziening moet duurzaam zijn maar ook een comfortabel binnenklimaat bieden waarbij aandacht is voor ventilatie. Een duurzame energievoorziening begint bij het beperken van de energievraag door isolatie en efficiënte installaties. Door vervolgens het aanbod duurzaam op te wekken verlagen we de uitstoot van broeikasgassen. De 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 wordt al toegepast in het energiesysteem voor de woningen op 3a en Triadome en biedt ook kansen voor een duurzaam energiesysteem op de overige deellocaties. Voor Klein Plaspoelpolder is er een bodemenergieplan vastgesteld. In dit bodemenergieplan staan beleidsregels over gesloten en open bodemenergiesystemen van de interferentiegebieden in Klein Plaspoelpolder.



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. 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 deellocaties

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 deellocaties 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 aantrekkelijk woonmilieu. Een transformatie die ook gefaseerd plaats kan vinden.

De volgende deelgebieden onderscheiden we in Klein Plaspoelpolder:

- 1 Voorburgs Kwartier;
- 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.



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 Aantrekkelijk 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.

Er is in Leidschendam-Voorburg behoefte aan woningen en aan groen. Deze 2 opgaven worden in Klein Plaspoelpolder gecombineerd. Klein Plaspoelpolder wordt een groen woongebied. Gezien zijn ruimtelijke context biedt Klein Plaspoelpolder voldoende kansen om op deze locatie een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. De door woonconsumenten gevraagde woon- en groenkwaliteit komt in het gebied ruim voldoende terug.

De volgende spelregels vloeien voort uit de ontwerpprincipes voor het inrichten van een aantrekkelijk 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;
- Een mix van diverse woningtypologieën: zowel appartementen als grondgebonden woningen, zowel koop als huur en in uiteenlopende prijscategorieën. Waarbij het merendeel van de woningen minimaal een oppervlakte heeft van 65 m²;
 - Geen massief beeld, eentonige gevelwanden of dezelfde gebouwen in de drie deelgebieden. Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar gaan wel een relatie met elkaar aan. De openbare ruimte en buitenruimte binnen de bouwvlekken zorgen voor een sterke eenheid en verbinding;
 - Bewonersparkeren volledig uit het zicht;
 - Bezoekersparkeerplaatsen binnen het bouwvlak uit het zicht;
 - Hellingbanen naar auto- en fietsenstallingen worden binnen het bouwvlak gemaakt. De entrees tot de parkeerplaatsen zijn onderdeel van de architectuur;
 - Logische adressering;
 - Gebouwen hebben een logische en aantrekkelijke overgang tussen privé en openbaar;
 - Binnen de bouwvlakken vormen geveltuinen de overgang van privé naar openbaar;
 - Geen blinde gevels.

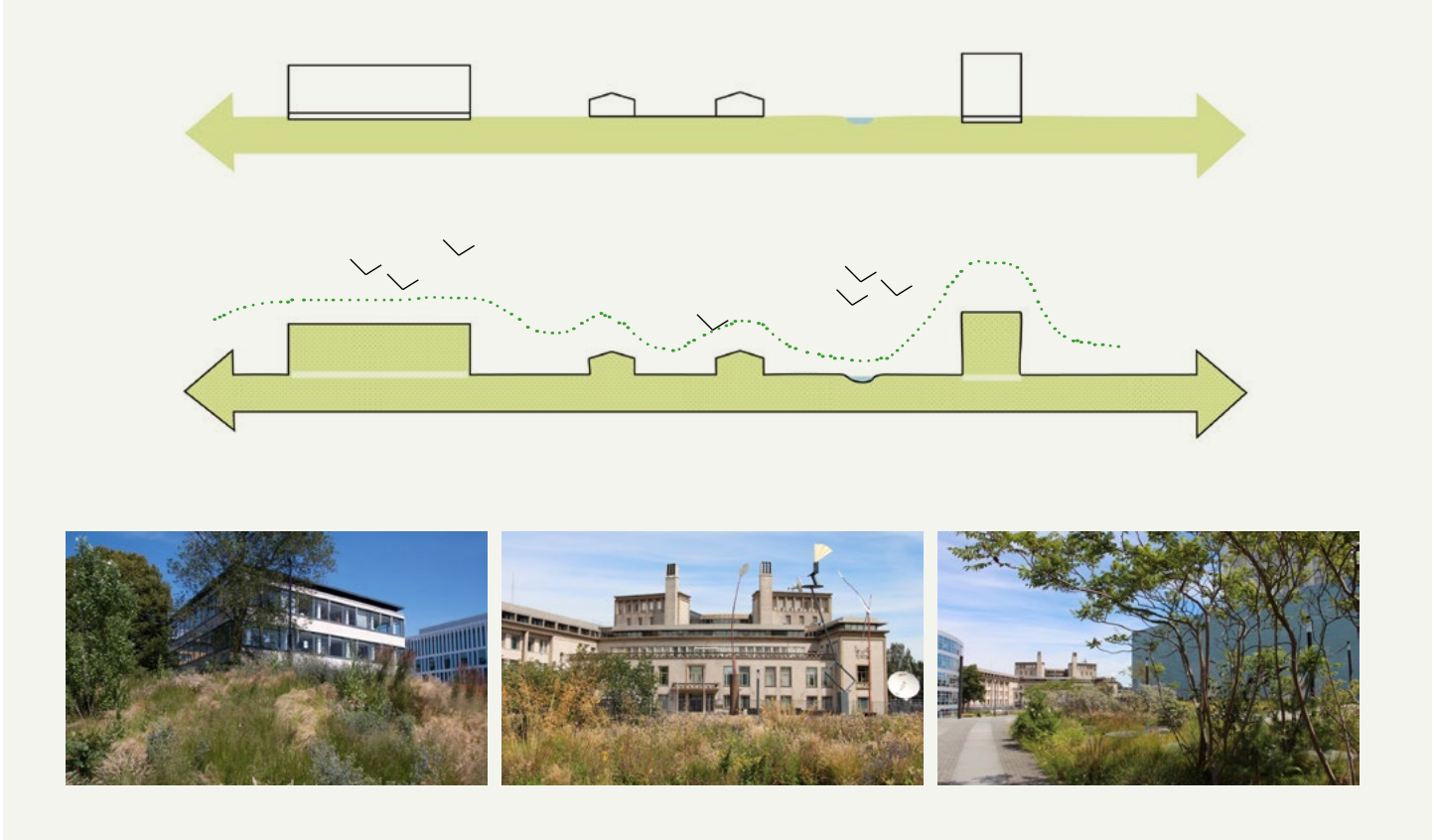
Ambitie

- 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 aantrekkelijk woonmilieu passend bij de specifieke gebiedskenmerken.

Landschap openbare ruimte

Het belangrijkste ingrediënt voor de samenhang in KPP is een aaneengesloten, eenduidig ingerichte openbare ruimte. Een openbare ruimte die de verschillende kwaliteiten en gebouwen met elkaar verbindt en versterkt. Een robuust raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen binnen Klein Plaspoelpolder.



DS

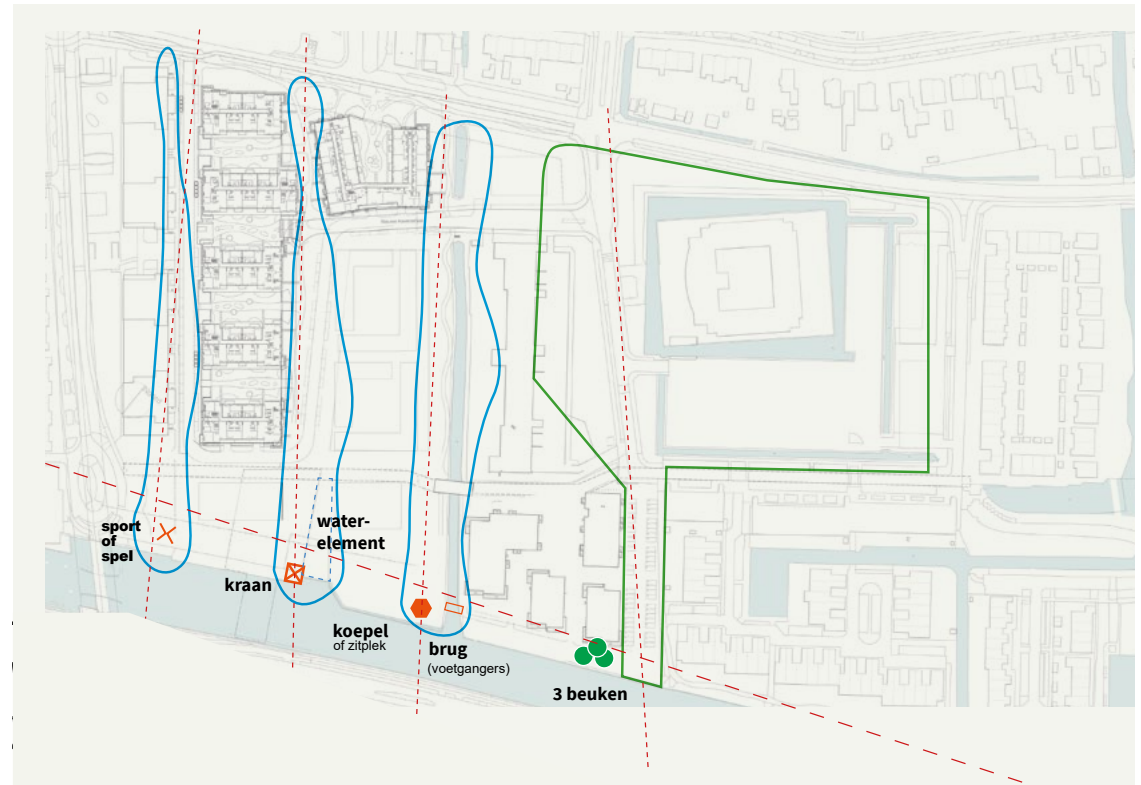
2.2 Raamwerk openbare ruimte

De openbare ruimte in Klein Plaspoelpolder verbindt alle deelgebieden en brengt de samenhang in de wijk tot stand. Dit raamwerk is uitgewerkt door DS landschapsarchitecten in een VO/DO Inrichtingsplan. In deze paragraaf zijn de voornaamste principes opgenomen.

Ontwerpprincipes

- Klein Plaspoelpolder maken we samen en natuurinclusief;
- De groenblauwe zone, de Vlietzone en het Historisch lint vormen een parkachtig gebied;
- Landgoed Damsigt wordt niet letterlijk teruggebracht, maar geeft veel inspiratie. Elementen die in het ontwerp terug te vinden zijn onder andere: zichtlijnen en doorzichten, spel van open en dicht, historische beplanting komt terug in de beplantingslijst, de theekoepel en de 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;
- 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

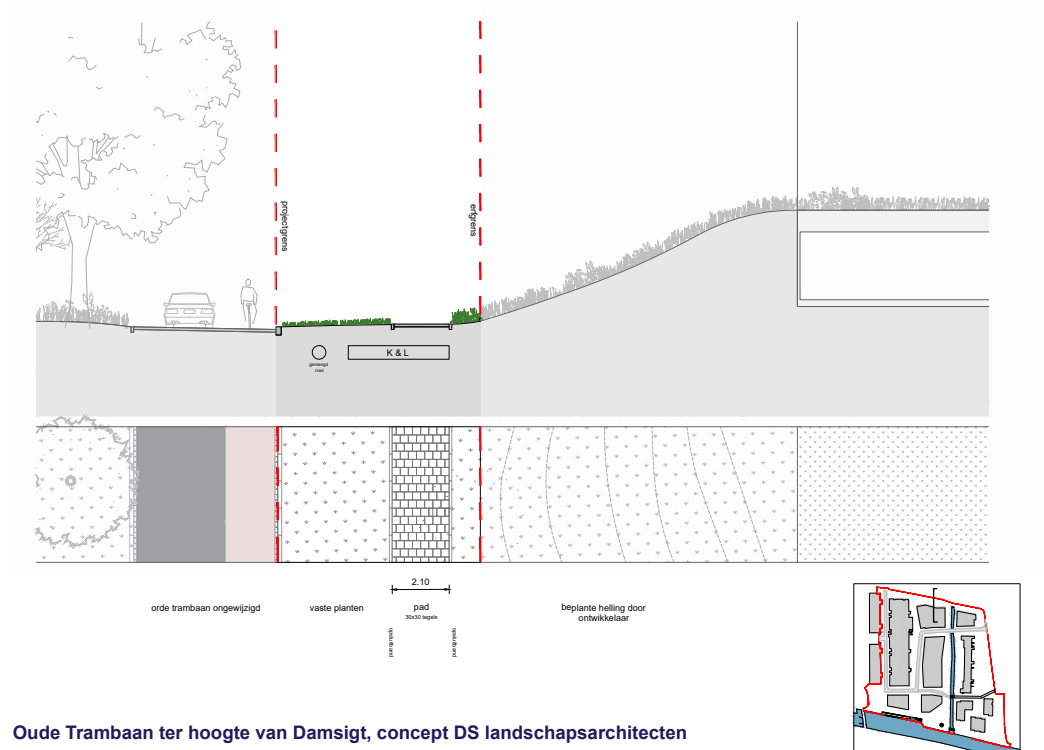
Samen met de Oude Trambaan vormen de Parkweg, de Voorburgseweg en de Veursestraatweg het 'historisch lint' binnen onze gemeente. Dit is samen met de Vliet één van de oudste identiteitsdragers van Leidschendam- Voorburg waar de rijke geschiedenis en oorsprong goed herkenbaar zijn, onder andere door de 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 plekken waar straten met de Oude Trambaan kruisen verdienen extra aandacht om te voorzien in een groene beleving. We richten het natuurinclusief en klimaatadaptief 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 Randstadrail-, tram-en bushalte.

Om de groene uitstraling van het historisch lint te borgen gelden naast bovenstaande ambities de volgende spelregels (eisen).

- De bovengrondse rooilijn 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



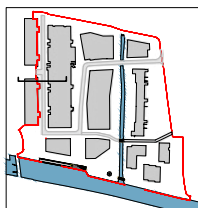
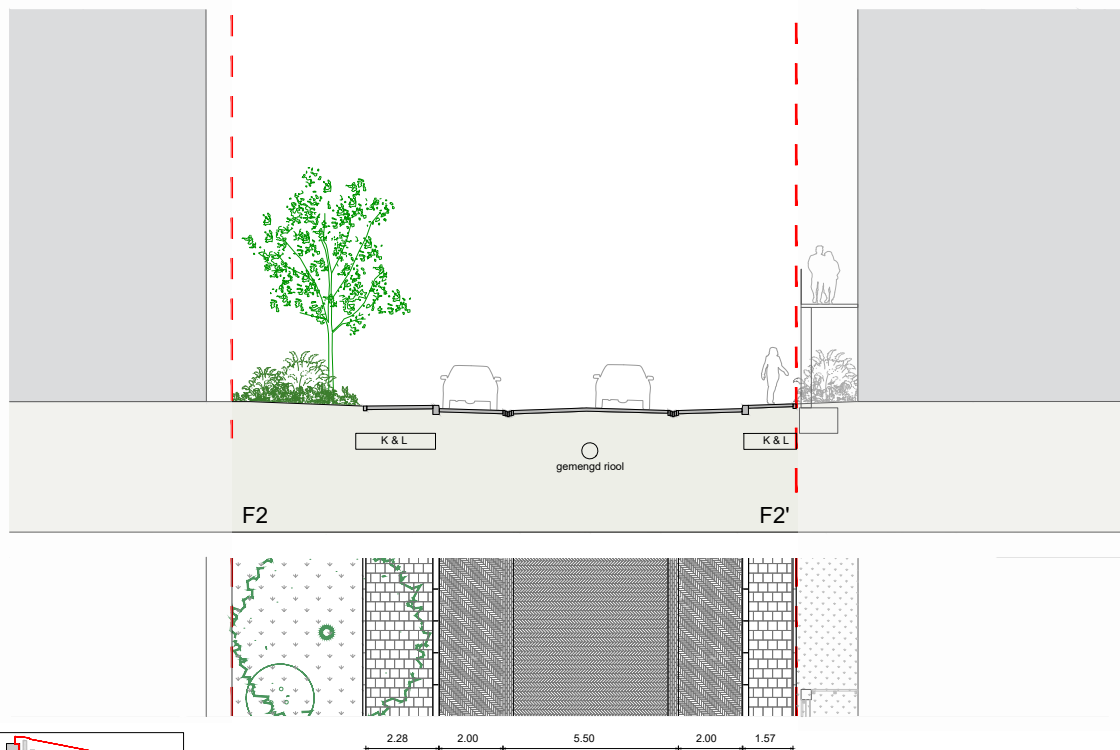
Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting binnen Klein Plaspoelpolder bestaat uit de Dokter van Zeelandstraat, Dokter Huijserstraat, Dokter van der 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 waar logisch 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, Johan David Zocherstraat, concept DS landschapsarchitecten



Groenblauwe zone

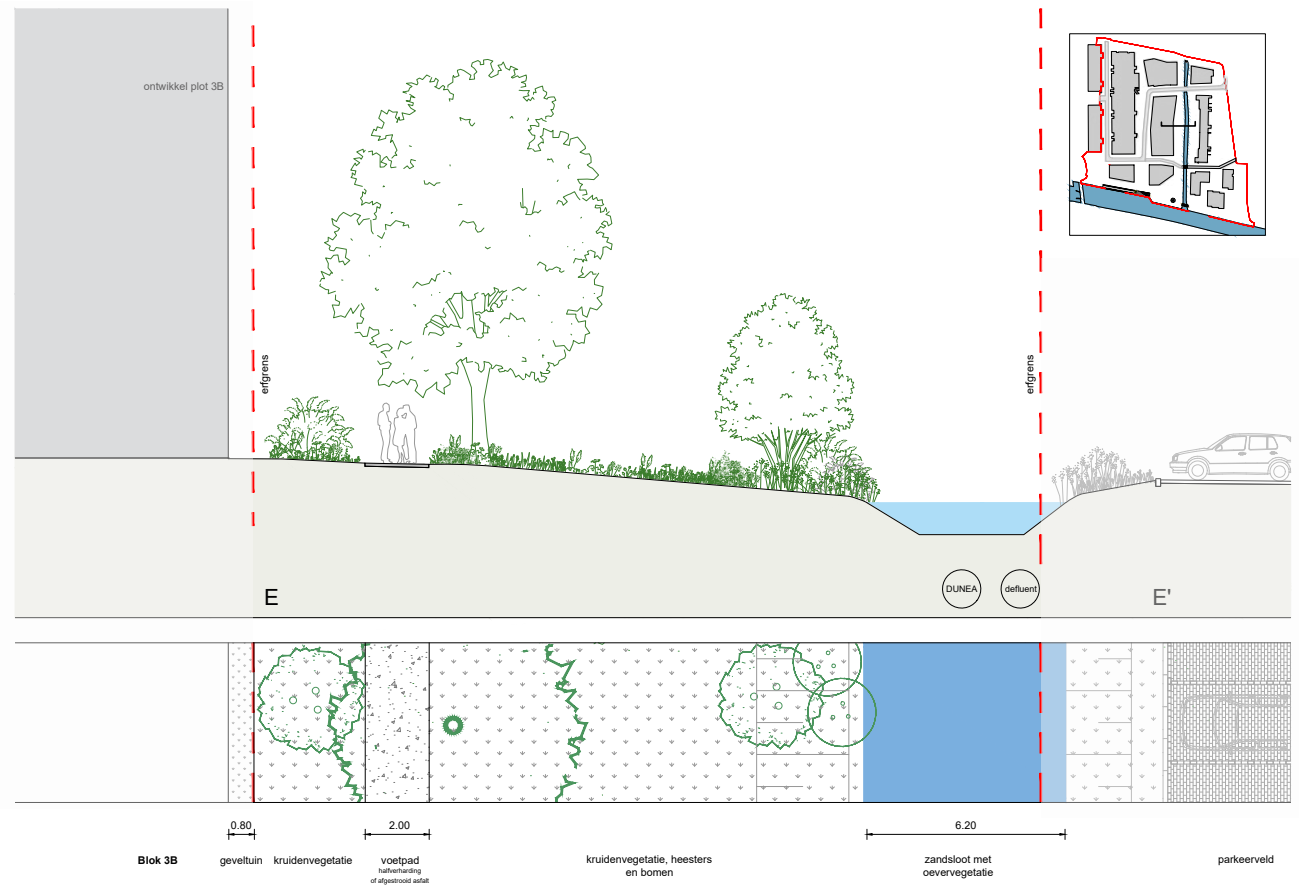
De Zandsloot ligt haaks op de Vliet en parallel aan de Dokter van der Stamstraat. Deze cultuurhistorische watergang loopt door Klein Plaspolder. Hij ligt nu enigszins verborgen tussen de bestaande functies. De Zandsloot dient behouden te blijven en de beleefbaarheid ervan zal worden versterkt door langs de watergang te voorzien in een brede groenzone. De watergang en het groen wordt natuurinclusief en klimaatadaptief 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 Plaspolder 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.

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

- Minimaal de breedte van de watergang handhaven;
- Zoveel mogelijk bomen van diverse groottes en een verscheidenheid aan soorten, rekeninghoudend met kabels en leidingen in de ondergrond;
- Minimaal 15 meter brede groenstrook;
- Maximaal 2 meter breed wandelpad verbindt de Oude Trambaan met de Vlietoever.

Ambitie

- De watergang langs de Dr. v Ledestraat voorzien van een gevarieerde natuur inclusieve oever.



Zandsloot, concept DS landschapsarchitecten



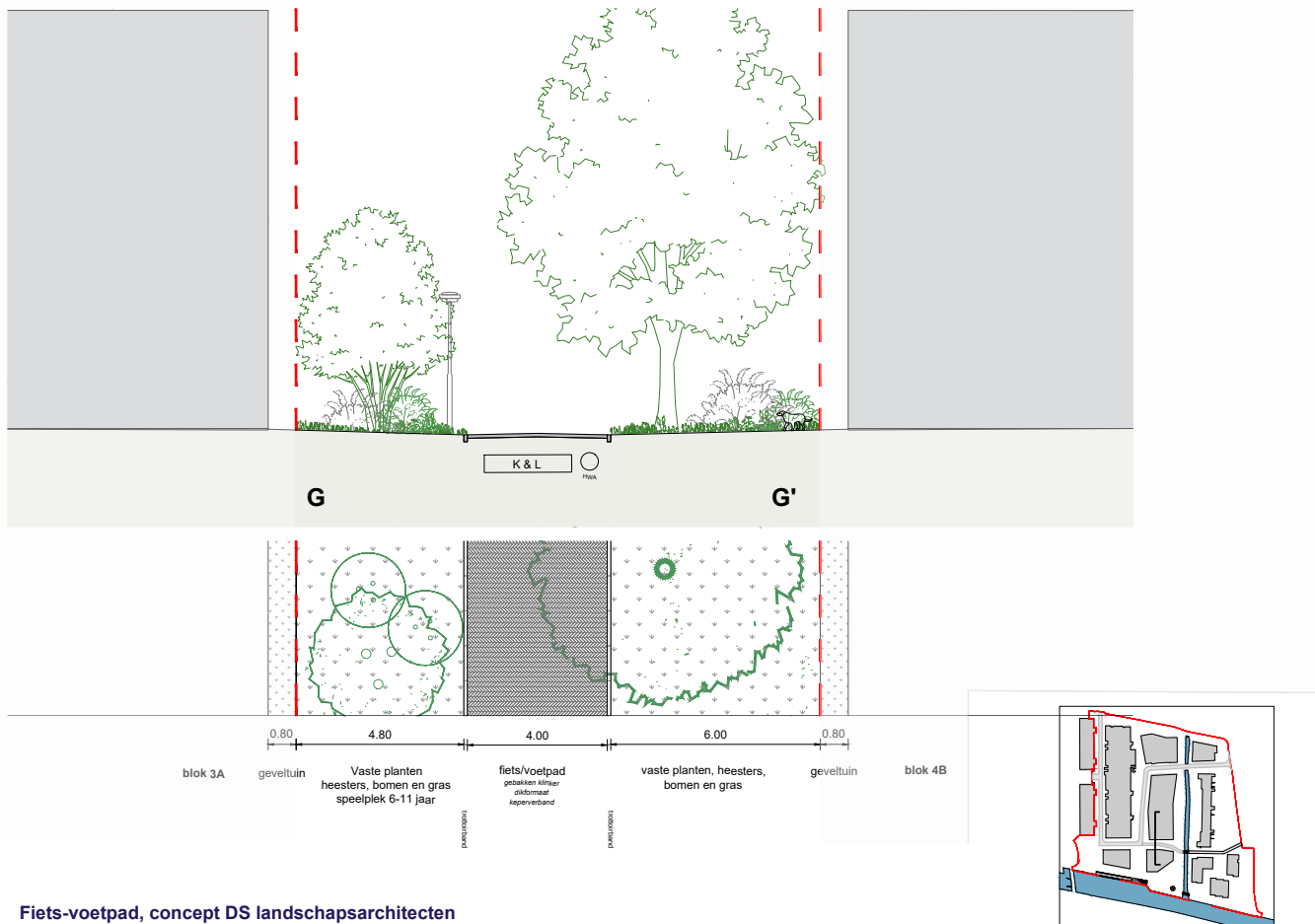
Langzaam verkeersverbinding

De langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers vormt een doorgaande route voor langzaam verkeer tussen de fietsbrug over de 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 worden zoveel mogelijk bomen geplant 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 wordt er gestreefd naar een fiets/voetpad;
- 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 aan weerszijden, die zoveel mogelijk 1,5 meter of breder is en af en toe smaller kan zijn door gebrek aan ruimte.



Fiets-voetpad, concept DS landschapsarchitecten



Beleef de Vliet

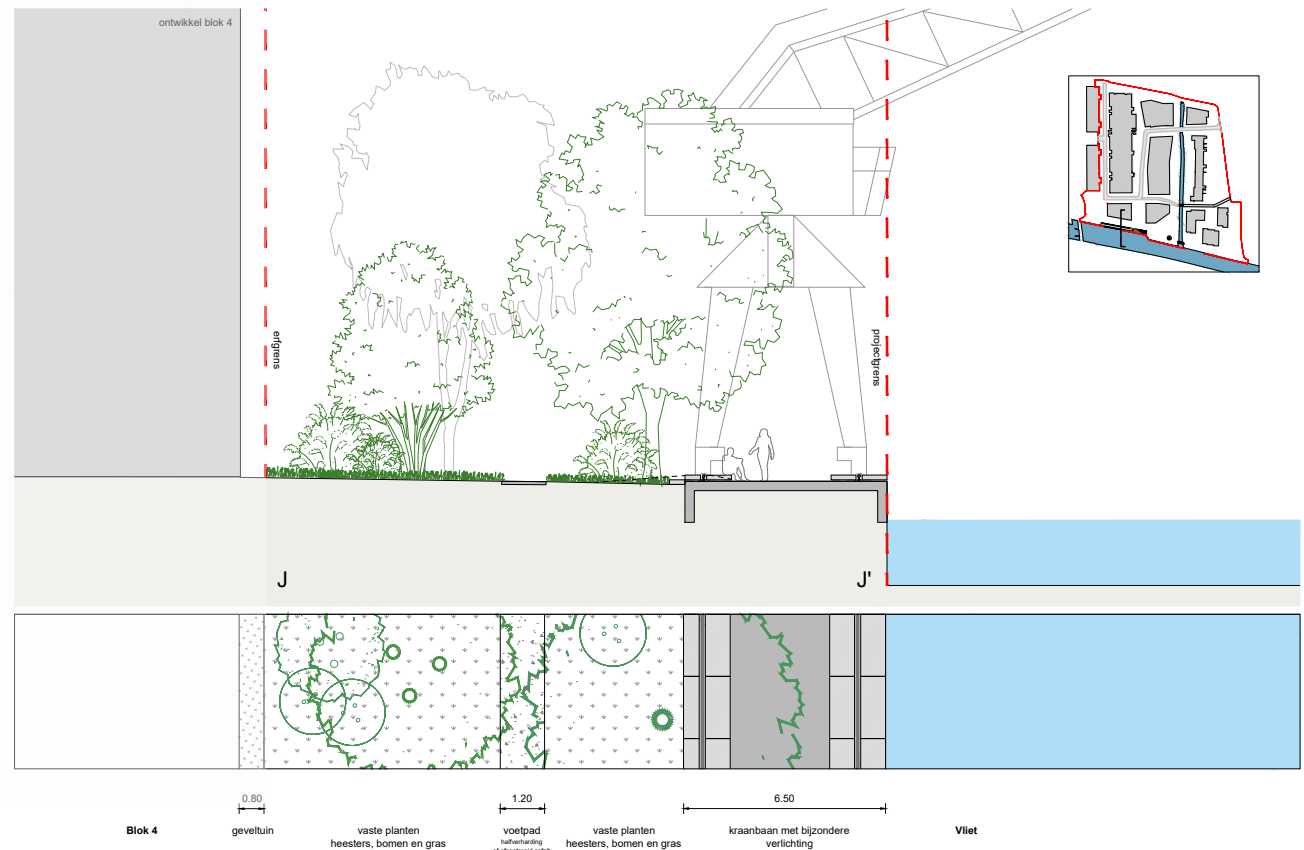
Binnen Klein Plaspoelpolder is sprake van een openbaar toegankelijke Vlietoever tussen Cornelis Voorhoevelaan en Plaspoelkade/haven. Deze Vlietoever is alleen toegankelijk voor voetgangers. De Vlietoever kent een hoogwaardig verblijfskwaliteit en wordt gekenmerkt door diverse bijzondere inrichtingselementen. Denk hieraan bijvoorbeeld aan inpassing van de huidige kraan en mogelijk ook de theekoepel die ooit op deze locatie heeft gestaan. 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 en de kraan. De zone kent ook een meer natuurlijke kant waar kansen liggen dit verder te versterken door het natuurinclusief en klimaatadaptief in te richten.

De volgende spelregels (eisen) gelden voor de Vlietoever.

- Minimaal 20 meter vanaf Vlietoever of verharde kade vrijwaren van bebouwing en inrichten als openbaar toegankelijk voetgangersgebied;
- Het wandelpad varieert van 1 tot 2 meter breedte;

- Wandelpad verbinden met groenblauwe verbinding en bestaande openbare Vlietoevers in Klein Plaspoelpolder;
- Voetgangersbrugverbinding over bestaande watergang haaks op de Vliet.



Vlietoever, concept DS landschapsarchitecten

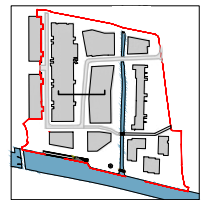
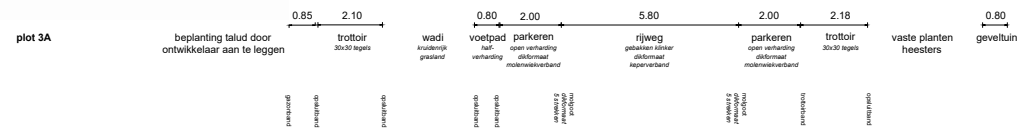
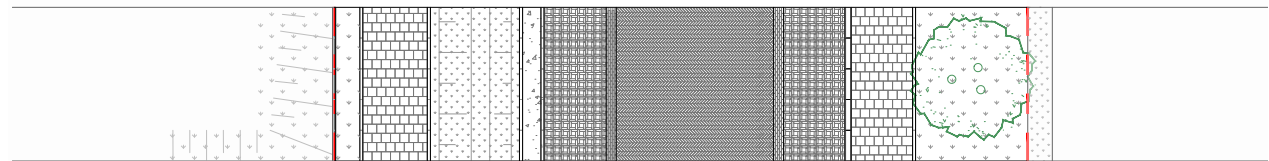
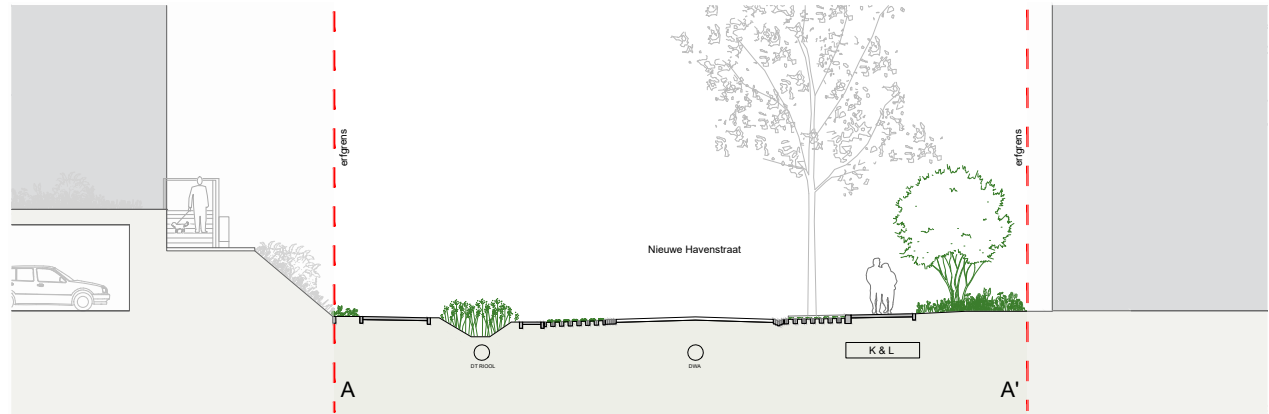


De groene wig

De groene wig is gelegen tussen de deelgebieden 3a en 3b. Deze ruimte is gaandeweg ontstaan om ruimte te scheppen tussen de Nieuwe Havenstraat en de 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 Klein Plaspoelpolder worden met deelauto's, plek voor deelscooters en oplaadplekken.

De groene wig wordt klimaatadaptatief en natuurinclusief ingericht. De waterberging van deelgebied 3a wordt hier geregeld, door middel van een wadi.



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

2.3 Technische spelregels

De technische eisen hebben veelal betrekking op de 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

Uitgangspunten:

- De gebouwen en het beplantingsplan werken samen aan het behalen van de 4 V's: Voedsel, variatie, voortplanting en veiligheid voor zoveel mogelijk soorten. Er moet rekening gehouden worden met de broedseizoenen, conform de wet mag geen overlast veroorzaakt worden of verstoring door verlichting optreden voor vleermuizen.



openingen neststeen 2-9mm



Eisen:

- Er moet gewerkt worden met de plantenlijst KPP;
- Alle platte daken zonder gebruiksfunctie moeten worden voorzien van een groendak. Groene daken hebben meerdere voordelen. Zo draagt een groen dak bij aan de biodiversiteit, zorgt het voor extra isolatie en draagt het bij aan het voorkomen van meeuwenoverlast want meeuwen verkiezen grind boven groen. Groene daken moeten daar waar mogelijk gecombineerd worden met wateropvang onder de substraat laag en voorzieningen voor energieopwekking;
- De tijdelijke vleermuizen kasten tgv de sloop van Mebin en de gebouwen op deelgebied 3 worden vervangen door goede voorzieningen voor vleermuizen in de nieuwbouw die worden geïntegreerd in de woningen. De waargenomen 5 soorten (de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis, en kleine dwergvleermuis) in het gebied moeten zomer en winterverblijven krijgen, plekken om te paren en over kraamkamers beschikken.

Voor vleermuizen zijn o.a. grote overhoekse winterverblijven van belang (zuid en west georiënteerd). De beste oplossing zijn toegankelijke spouwen van 1,6 à 3cm breed d.m.v. stoot voegen hoog in de gevel. Hierbij moet een vlies op de isolatie worden aangebracht zodat deze niet rafelt en geschikt is voor vleermuizen om zich vast te houden;

- Voor het ontwerpen van de verblijfplaatsen moet een deskundig bureau worden ingeschakeld. In het VO stadium moeten verblijfplaatsen al in het ontwerp zichtbaar zijn.

Voor deelgebied 2 en 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;
- Verwijderen tijdelijke kasten (indien gewenst) onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen;
- De locaties van de permanente vleermuisvoorzieningen en het type dienen te worden gemeld via www.vleermuiskasten.nl.

Voor deelgebieden 2, 3b en 4 geldt in ieder geval dat de bebouwing moet voldoen aan de volgende eisen:

- Voor mussen: zie uitleg in document Bouwstenen natuurinclusieve voorzieningen Klein Plaspoelpolder;
- Voor overige vogels: 1 ingebouwde nestkast per woning. Maak met een bureau een plan dat de oriëntaties, hoogtes en mogelijkheden van de gebouwen goed benut;
- Voor insecten: 1 neststeen per woning op de zuidgevels. Maak met een bureau een plan dat de oriëntaties, hoogtes en mogelijkheden van de gebouwen goed benut.

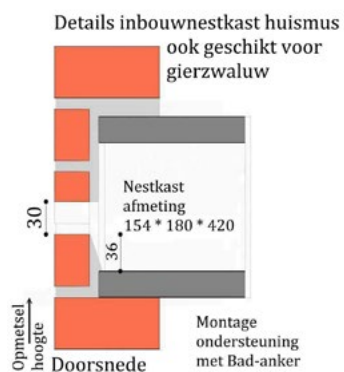


Klimaatadaptatie

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

Eis

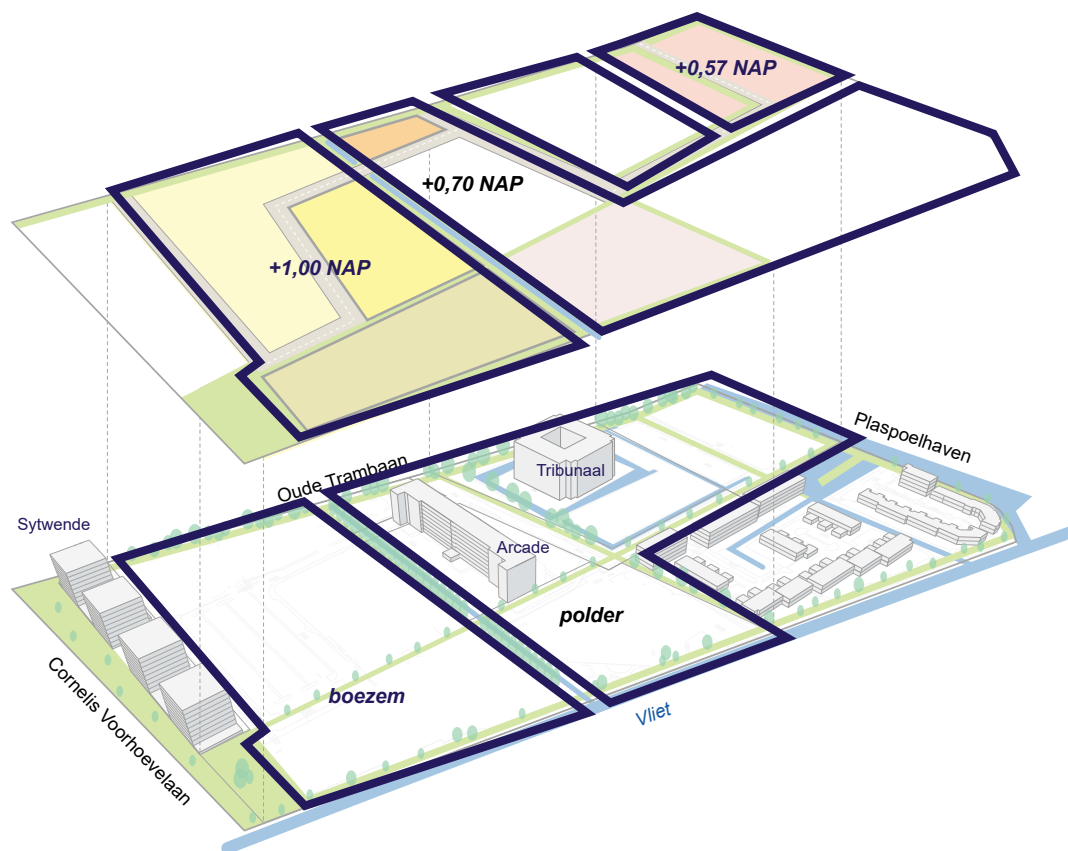
- Er wordt ingezet op het verminderen van het watergebruik en het voorkomen van netcongestie;
- Hemelwater waar mogelijk in het gebied houden volgens het volgorde beginsel “gebruiken, bergen, afvoeren”;
- Hemelwater zo veel als mogelijk lokaal hoogwaardig gebruiken;
- Hemelwater zoveel mogelijk bovengronds afvoeren, straten en parkeerplaatsen waterdoorlatend uitvoeren zodat het water op natuurlijke wijze infiltreert;
- Overtollig hemelwater dat 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 riooloverstorten mogen niet verplaatst worden;
- Eventuele nieuwe watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Minimale bouwpeilen (zie ook de afbeelding):
 - deelgebied 2 +0,70 NAP
 - deelgebied 3 +1,00 NAP
 - deelgebied 4 +1,00 NAP



- Het uitgangspunt is een bouwpeil waarbij structurele grondwateroverlast voorkomen wordt;
- 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 waterbergingsseis van 50 mm, conform de hemelwaterverordening.



Minimale bouwpeilen in Klein Plaspoelpolder

Circulair bouwen en gebruiken

- Om circulair te bouwen streven we na dat gebouwen demontabel zijn. Producten en elementen hergebruiken staat hierbij centraal. Daarom is demontabel bouwen en registratie van materialen van belang.
- 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. MWG sluiten aan op ondergronds afvalinzamelen. Plekken voor de ondergrondse bakken staan in het ontwerp voor de openbare ruimte. 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.

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;
- Excellente fietsparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers. Ook voor elektrische fietsen dienen voldoende oplaadmogelijkheden aanwezig te zijn;

- Realisatie van laadpunten voor elektrische auto's op de deellocaties is een taak van de ontwikkelaar. Laadpunten in de openbare ruimte zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- Er dienen technische voorbereidingen getroffen te zijn voor elektrische laadpunten bij het parkeren op eigen erf, conform het Bouwbesluit en de daar voor benodigde technische installaties. In het geval parkeerplaatsen niet toegewezen worden aan woningen dient bij oplevering 7% 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 100% 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.

Duurzame energie

- De nieuwbouw is aardgasvrij en we benutten de energie van de zon optimaal;
- 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 electriciteitsdistributiestationen ruimtelijk ingepast te worden, binnen de bebouwing (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, heeft de gemeente samen met de Omgevingsdienst Haaglanden en de Provincie een bodemenergieplan opgesteld. De in de bouwplannen toegepaste bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de in het energieplan beschreven gebruiksregels.

Sociaal inclusief

- Het gebied moet voor minder validen goed toegankelijk zijn;
- 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;
- 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.



Luchtfoto deellocatie



1. Voormalig Total pompstation, gesloopt in 2023'.



2. Groen hoekaccent



3. Cultuurhistorische watergang



4. Oude Trambaan, voormalig Damsigt

Oude situatie deellocatie Entree

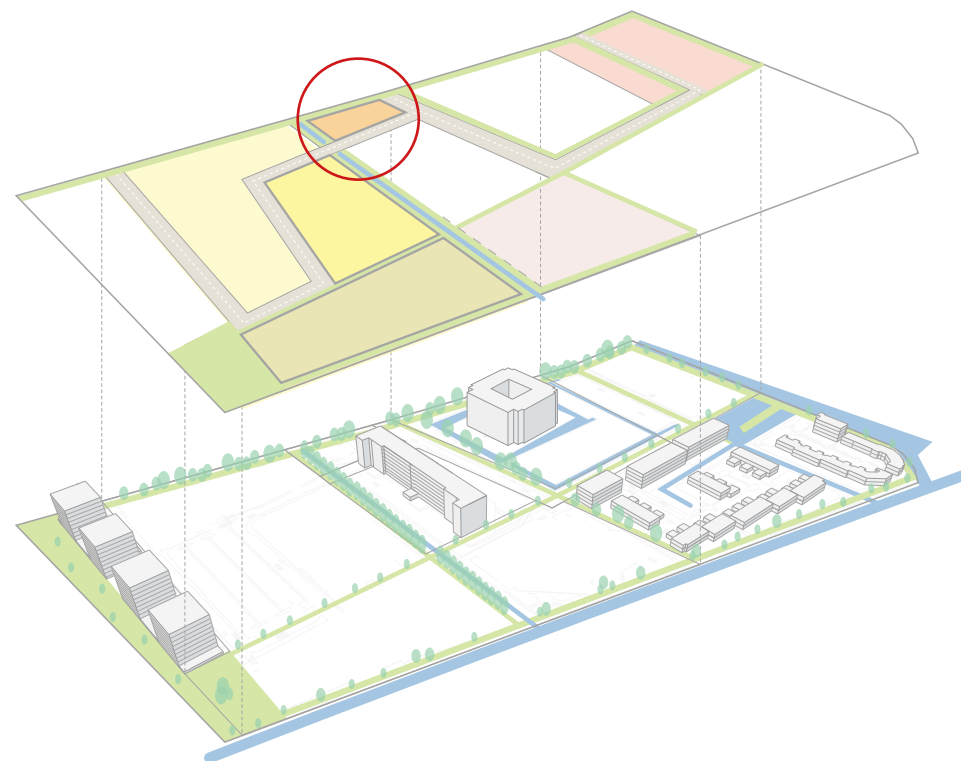
3. Deellocaties

3.1 Deellocatie Entree / 2

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



Maximale bouwvlak



Voorgestelde entree vanaf de Nieuwe Havenstraat

14 - 26 m

Bandbreedte bouwhoogte

Spelregelkaart deellocatie Entree

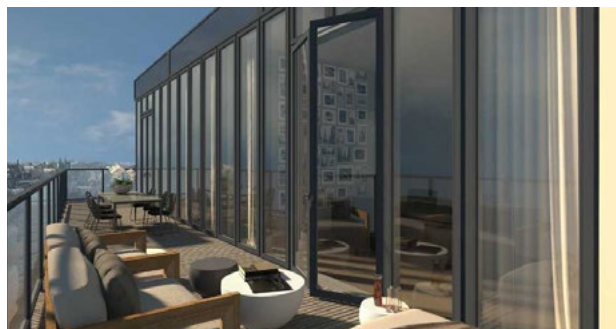
Naast de algemene spelregels met betrekking tot een aantrekkelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie 'Entree' de volgende aanvullende spelregels.

Eis

- Parkeren dient ondergronds opgelost te worden;
- Bandbreedte bouwhoogte: 14 tot 26 meter vanaf maaiveld;
- Maatschappelijke bedrijvigheid over minimaal één bouwlaag als plint;
- Uitsluitend bereikbaar via de Nieuwe Havenstraat;
- De drie waardevolle bomen op de hoek blijven behouden.

Ambitie

- Mix van wonen en werken. De ambitie is een gebouw dat invulling geeft aan één totaalconcept waarbij de inpandige functies elkaar versterken;
- Mix in woninggrootte.



Sociaal inclusief

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 het gewenst om binnen het bouwvlak een ontmoetingsplek voor sociale cohesie te realiseren. 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.



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



1. Oosteinde



2. Voormalige Damsigtgebouw



3. Voormalige Gemeentewerf / Avalex



4. Appartementencomplex Nieuw park Leeuwensteijn

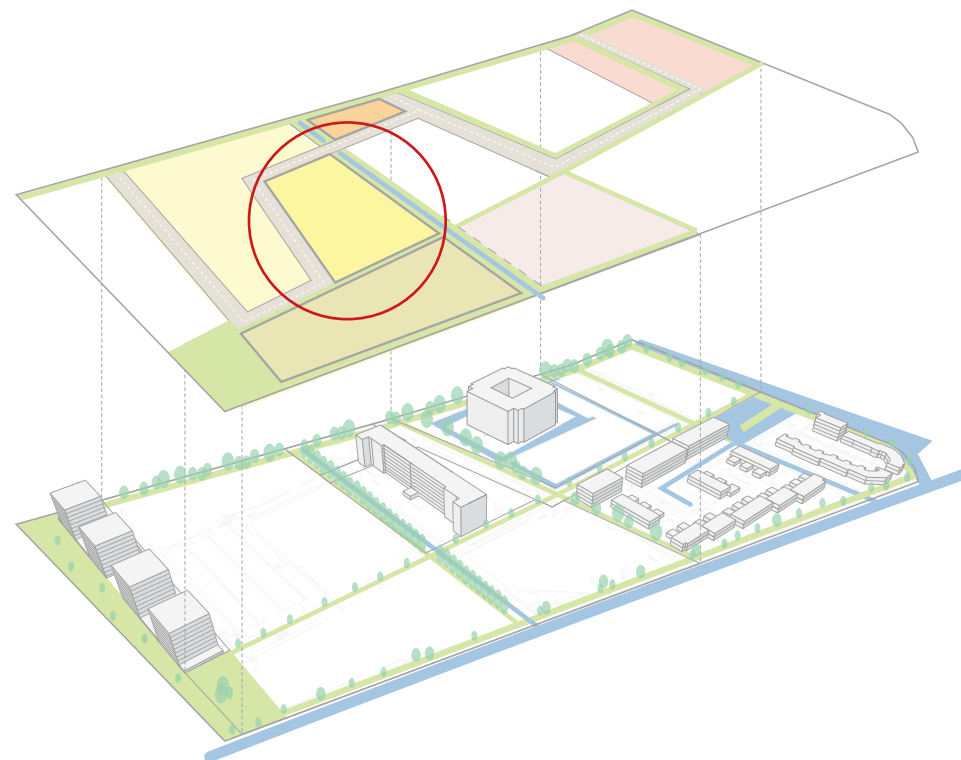
Oude situatie deellocatie Wonen aan het lint

3.2 Deellocatie Wonen aan het lint / 3b

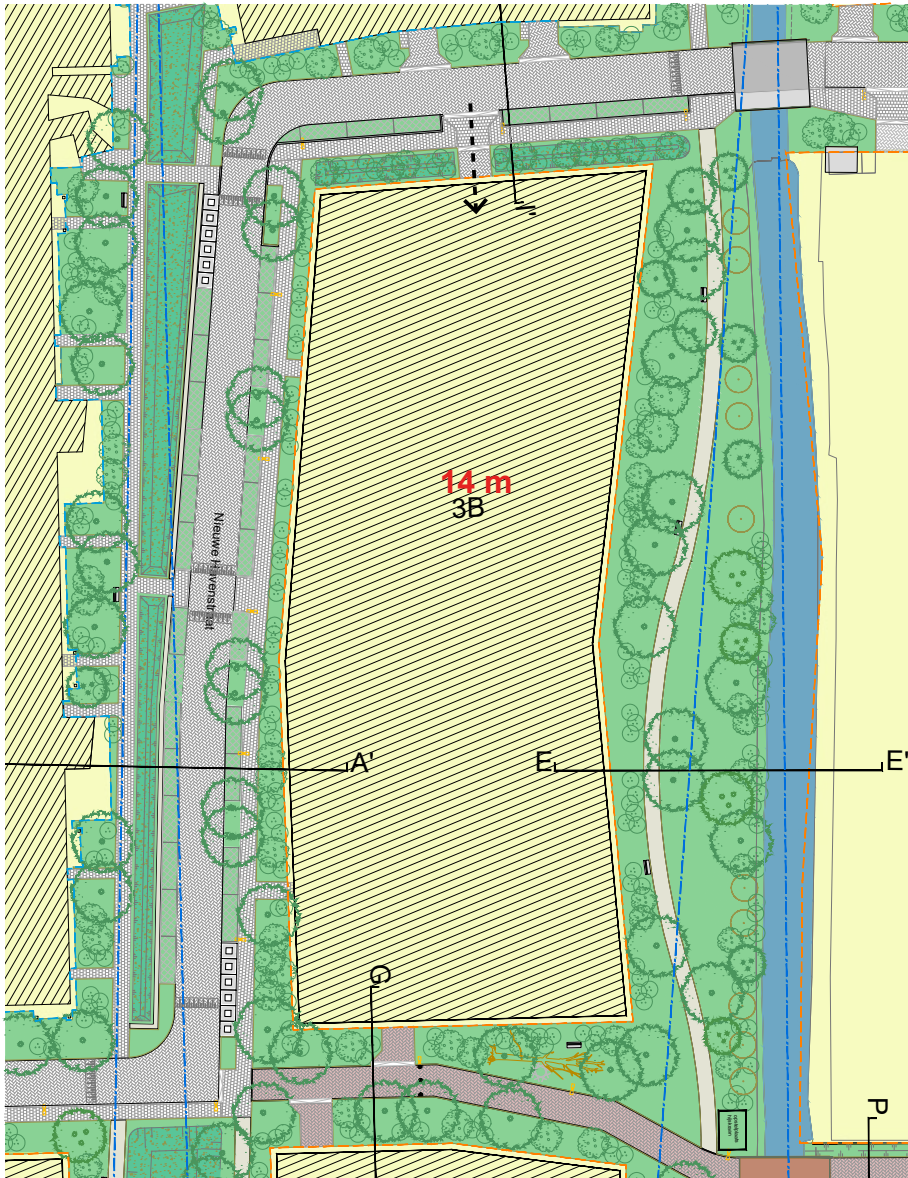
Deze deellocatie wordt geflankeerd door de hoge gebouwen aan de Johan David Zocherstraat (Sytwendeflats) en de Dokter vd Stamstraat (Arcadeflat) en plan Damsigt (3a). Tussen deze hoge bouwoBJECTEN moet een luw woonmilieu worden gerealiseerd met een sterke verbondenheid naar de groene uitstraling van 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



Verklaring



Maximale bouwvlak



Voorgestelde entree vanaf de Nieuwe Havenstraat

14 m

Maximale bouwhoogte

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

Eis

- Bouwhoogte maximaal 14 m. vanaf maaiveld;
- Geen gemotoriseerde toegang vanaf de zijde watergang ivm verstoring natuurlijk ingerichte zone, wel doorgaand struinpad voor wandelaars;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie.



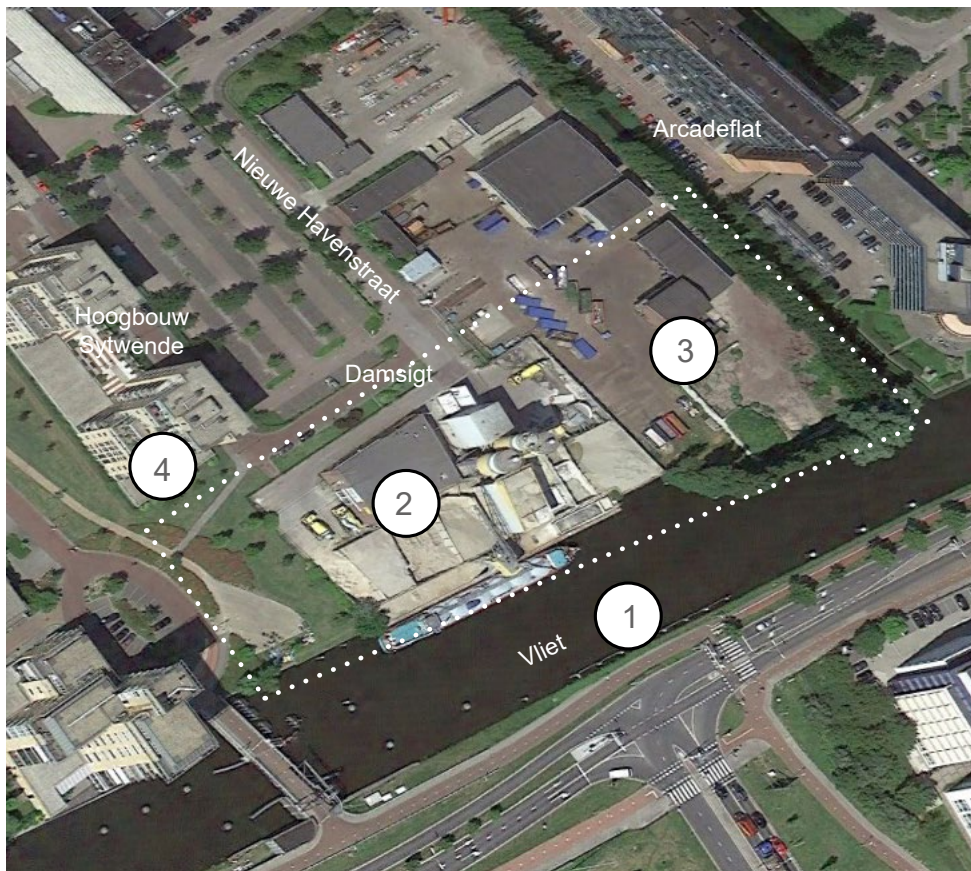
Ambitie

- Een mee ontworpen geveltuin van 1 á 2 meter vormt een logische overgang van privé naar openbaar;
- 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. Op deze locatie liggen kansen om het groen het gebied in te trekken en verbindingen te maken tussen twee van de valleien. Ook op gebouw niveau liggen er kansen door bijvoorbeeld 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 zijn voor de bewoners van de aangrenzende bebouwing.



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



1. De Vliet



2. Voormalige betoncentrale



3. Avalex



4. Hoogbouw Sytwende

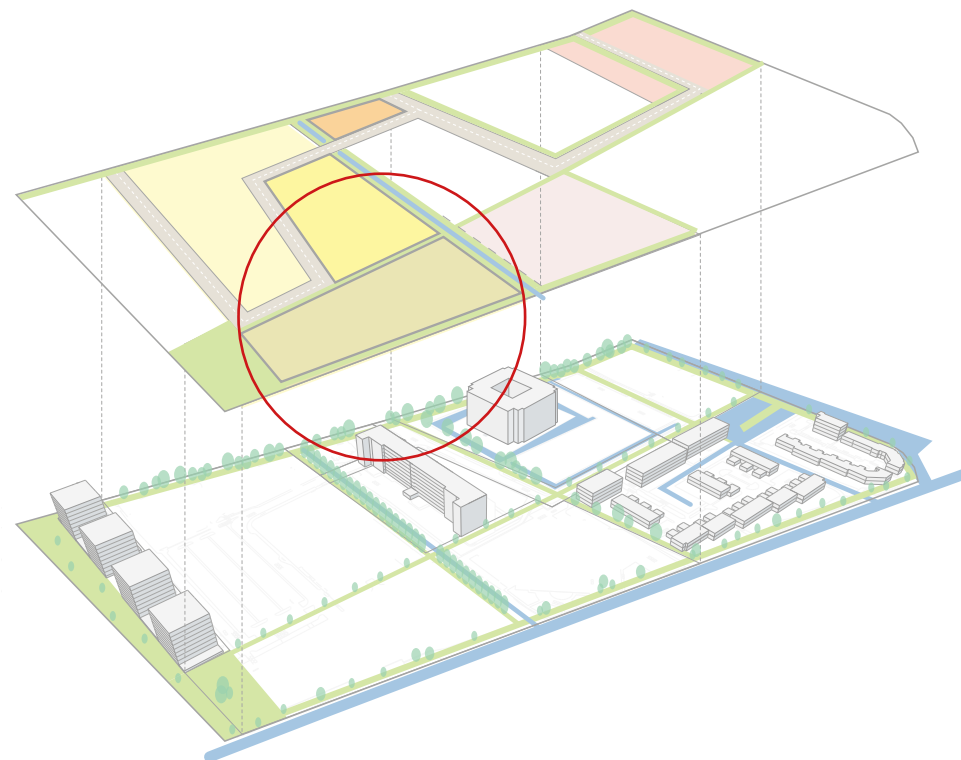
Oude situatie deellocatie Wonen aan de Vliet

3.3 Deellocatie Wonen aan de Vliet / 4

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 en de kraan van het MEBIN-complex 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

Verklaring



Maximale bouwvlak



Voorgestelde entree vanaf de Nieuwe Havenstraat



Maximale ruimte onder groen voor ondergronds parkeren, met minimale substraatlaag van 70 cm

14 m

Maximale bouwhoogte



Ruimte reservering theekoepel



Spelregelkaart deellocatie Wonen aan de Vliet 4

Naast de algemene spelregels gelden binnen deze deellocatie 'Wonen aan de Vliet' enkele specifieke en aanvullende spelregels.

Eis

- Parkeren dient ondergronds opgelost te worden;
- Bouwhoogte: 14 en 20 meter vanaf maaiveld;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Eén of meerdere economische of maatschappelijke functies in de plint die bijdragen aan de ambitie om een levendige oever te realiseren;
- Bebouwing en kraan moeten in een logische relatie tot elkaar staan;
- Alle verhardingen (terrassen, trappen, e.d.) rondom gebouwen worden binnen de bouwcontour opgelost.
- Balkons mogen geen negatieve invloed hebben op de openbare ruimte, vanaf laag 3 mogen ze uitsteken boven de openbare ruimte;
- Maaiveld boven een ondergrondse parkeerbak heeft een teellaag van min. 70 cm;
- De grens prive - openbaar is onderdeel van de architectuur, privé-uitingen binnen de kavel.

Ambities

- Realiseren theekoepel (bewonersinitiatief) met daghoreca of andere passende functie;
- De economische functie in een kleinschalige mix (zakelijke dienstverlening, lichte (dag) horeca en culturele functies) complementair aan het woonprogramma, milieucat. 1 en 2. Gericht op het direct omliggende verzorgingsgebied, bijdragen aan sociale cohesie en levendigheid in de buurt en zonder substantiële verkeersaantrekkende werking.



Duurzaamheid

We bouwen met biobased materialen. Het gebouw sluit qua duurzaamheid aan op de thema's in de Vlietzone: circulariteit, natuurinclusief en klimaatadaptief. 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. Bij de doelgroep van de bewoners wordt een passend duurzaam mobiliteitsconcept ontwikkeld bijvoorbeeld met deelauto's.



4. Vervolg

4.1 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 natuurinclusiviteit, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Dit doen we via tenders.

De hier beschreven deellocaties maken samen met deellocatie 1 (Voorburgs Kwartier), 3a (Damsigt) 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.

4.2 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.

4.3 Toetsmomenten

Na vaststelling van de spelregelkaarten worden de tenderinzendingen en daarna de op te stellen bouwplannen hieraan getoetst. Tevens worden de bouwplannen getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan KPP. Hierin zijn nadere richtlijnen geschetst voor de architectuur. Deze dient als inspiratie voor de architect en voor de commissie omgevingskwaliteit (voorheen Welstand) als toetsingskader.

4.4 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 omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg. In omgevingsplan is de bestaande situatie van het plangebied vastgelegd.

