Spelregelkaart deellocatie Triadome Klein Plaspoelpolder

31 augustus 2020

Leidschendam-Voorburg

Op 8 september 2020 vastgesteld door College van B&W.

Inhoudsopgave

Inleiding

1 Visie Klein Plaspoelpolder

1.1 Context 9

1.2 Ontwikkelvisie 11

1.3 Deellocaties 13

2 Algemene spelregels

2.1 Duurzaamheid 17

2.2 Rustig stedelijk woonmilieu 21

2.3 Raamwerk 23

3 Deellocatie Triadome

3.1 Spelregels transformatie pand 29

3.2 Spelregels sloop / nieuwbouw 31

4 Vervolg

4.1 Vervolgproces 33

4.2 Klankbordgroep 33

4.3 Toetsmomenten woningbouwplan 33

4.4 Opstellen planologisch kader 33

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.

In dit document gaan we de spelregels voor de nieuwe deellocatie *Triadome* vastleggen. Voor Triadome gelden daarnaast dezelfde algemene spelregels als voor deellocaties *Entree tot Klein Plaspoelpolder*, *Beschut wonen aan het historisch lint* en *Wonen aan de Vliet*. Deze zijn al in 2017 vastgesteld en in 2018 geactualiseerd en zijn voor de volledigheid ook aan dit document toegevoegd.

Participatie

Als aanvang van de herontwikkeling van de volgende drie deellocaties in Klein Plaspoelpolder - *Entree tot Klein Plaspoelpolder*, *Beschut wonen aan het historisch 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 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, aan de hand van de context en de Ontwikkelvisie. In hoofdstuk 2 worden de algemene spelregels toegelicht. Dit betreffen regels ten aanzien van duurzaamheid, het rustig stedelijk woonmilieu en het raamwerk van openbare ruimte. Vervolgens worden in hoofstuk 3 de specifike spelregels voor deelgebied Triadome toegelicht. Tenslotte in hoofstuk 4 een blik op het vervolgproces om te komen tot realisatie.

Klein Plaspoelpolder als uniek gemengd stedelijk gebied aan de Vliet

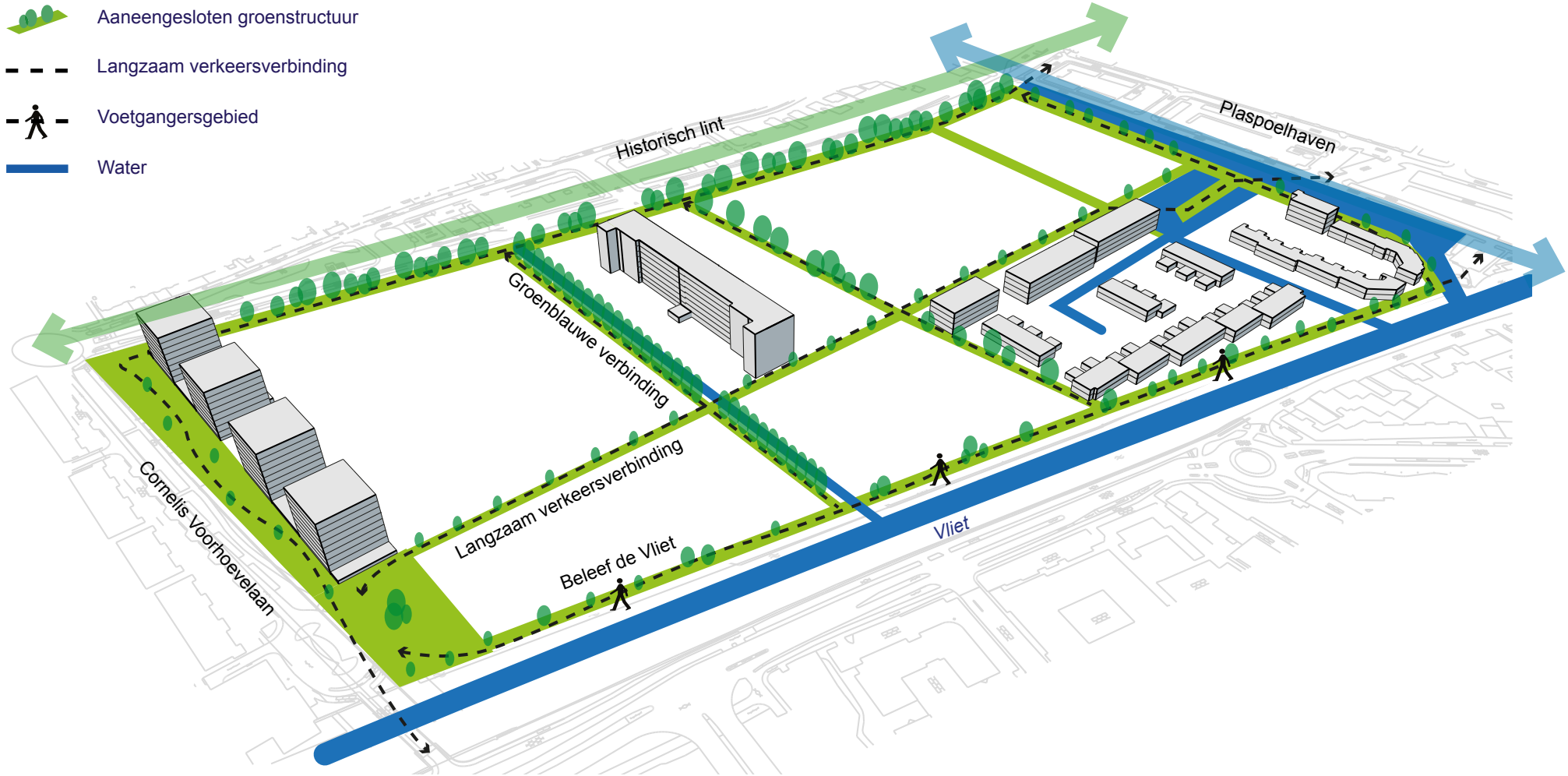
1. Visie Klein Plaspoelpolder

1.1 Context

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 OVverbindingen 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 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.



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

1.2 Ontwikkelvisie

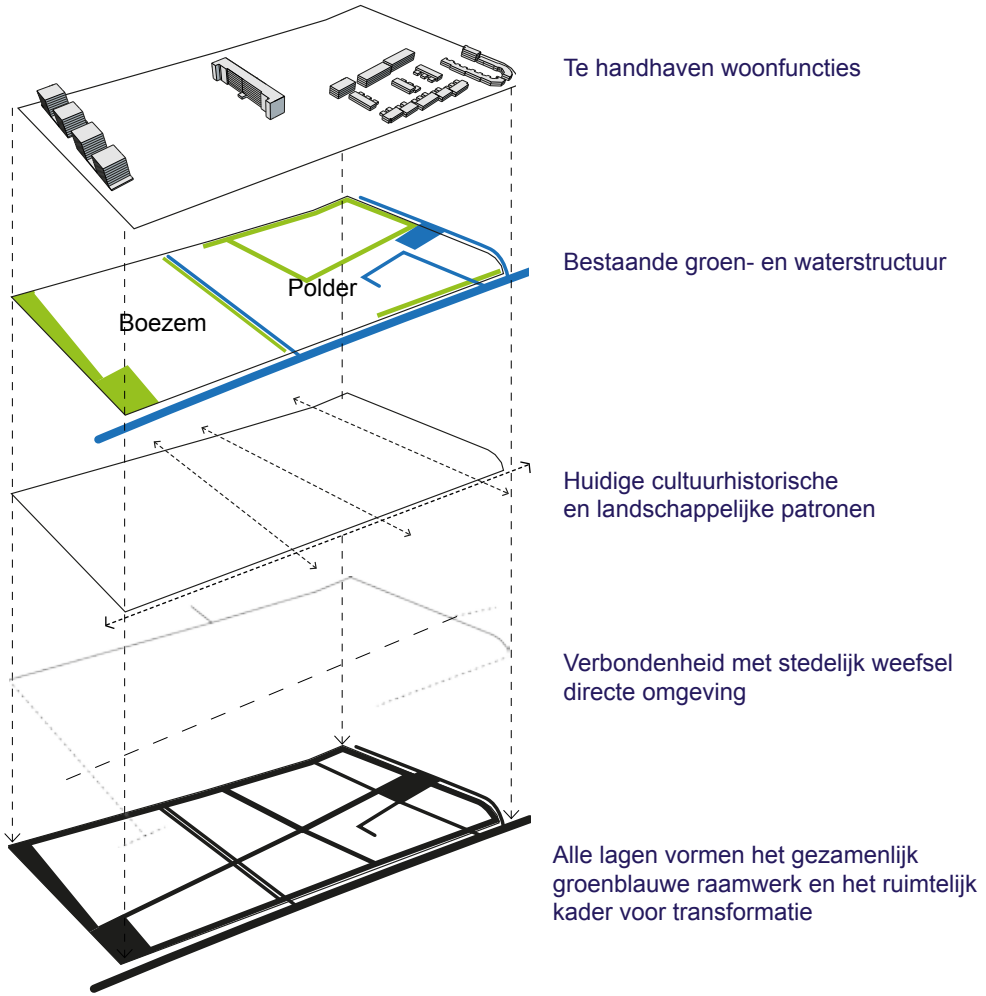
Hoofdthema van de ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder. Een belangrijk ingrediënt voor de samenhang is een aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in Klein Plaspoelpolder met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte waar 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:

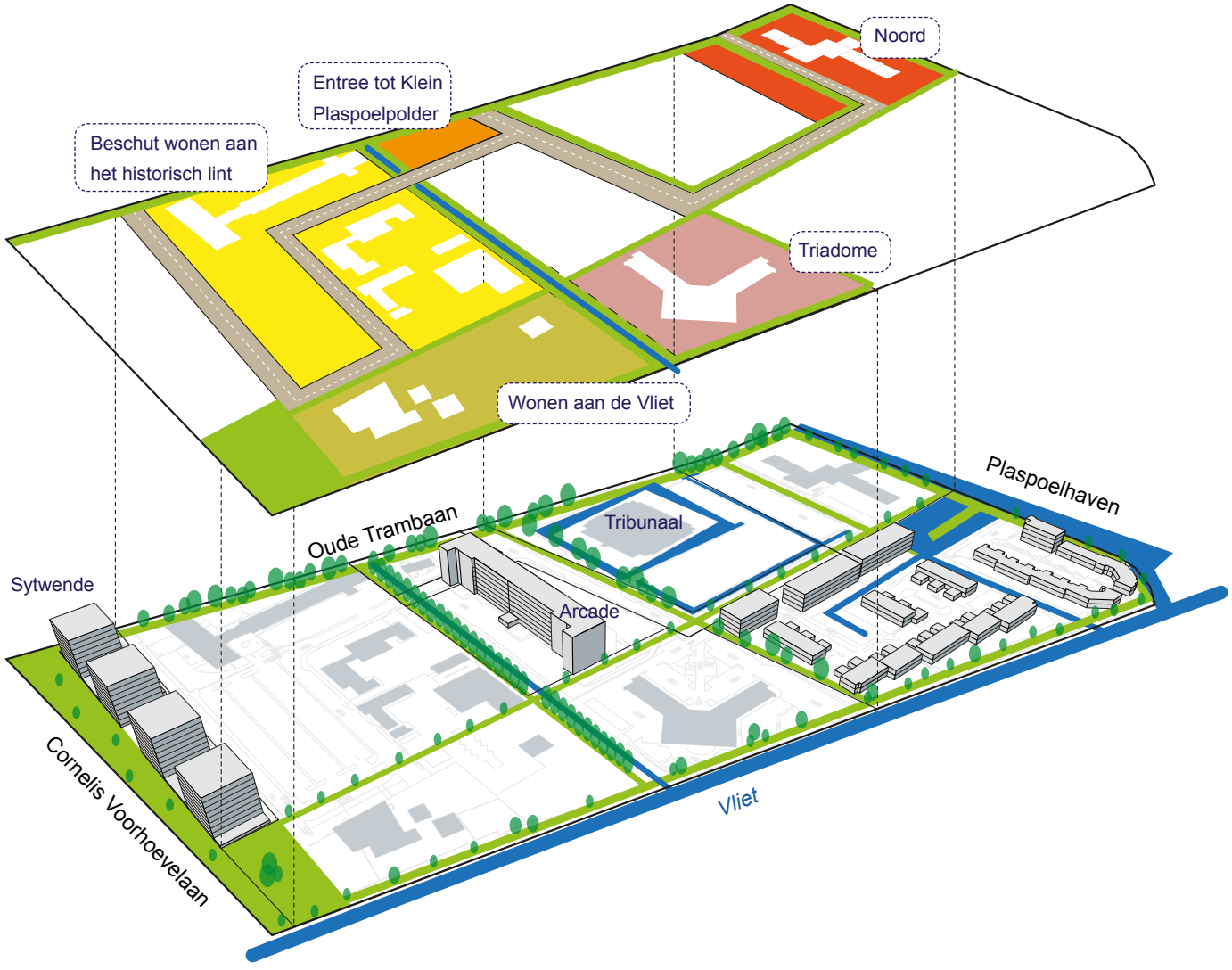
- Een centrale en beschutte ligging in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Een groenstedelijk karakter dat aansluit op de kwaliteiten van de omliggende (woon)wijken;
- Een gemengd karakter door toevoeging van functies die het verblijfskarakter moeten versterken.

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 aaneengeschakelde 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



De deellocaties* in Klein Plaspoelpolder

**Begrenzing deellocaties is indicatief*

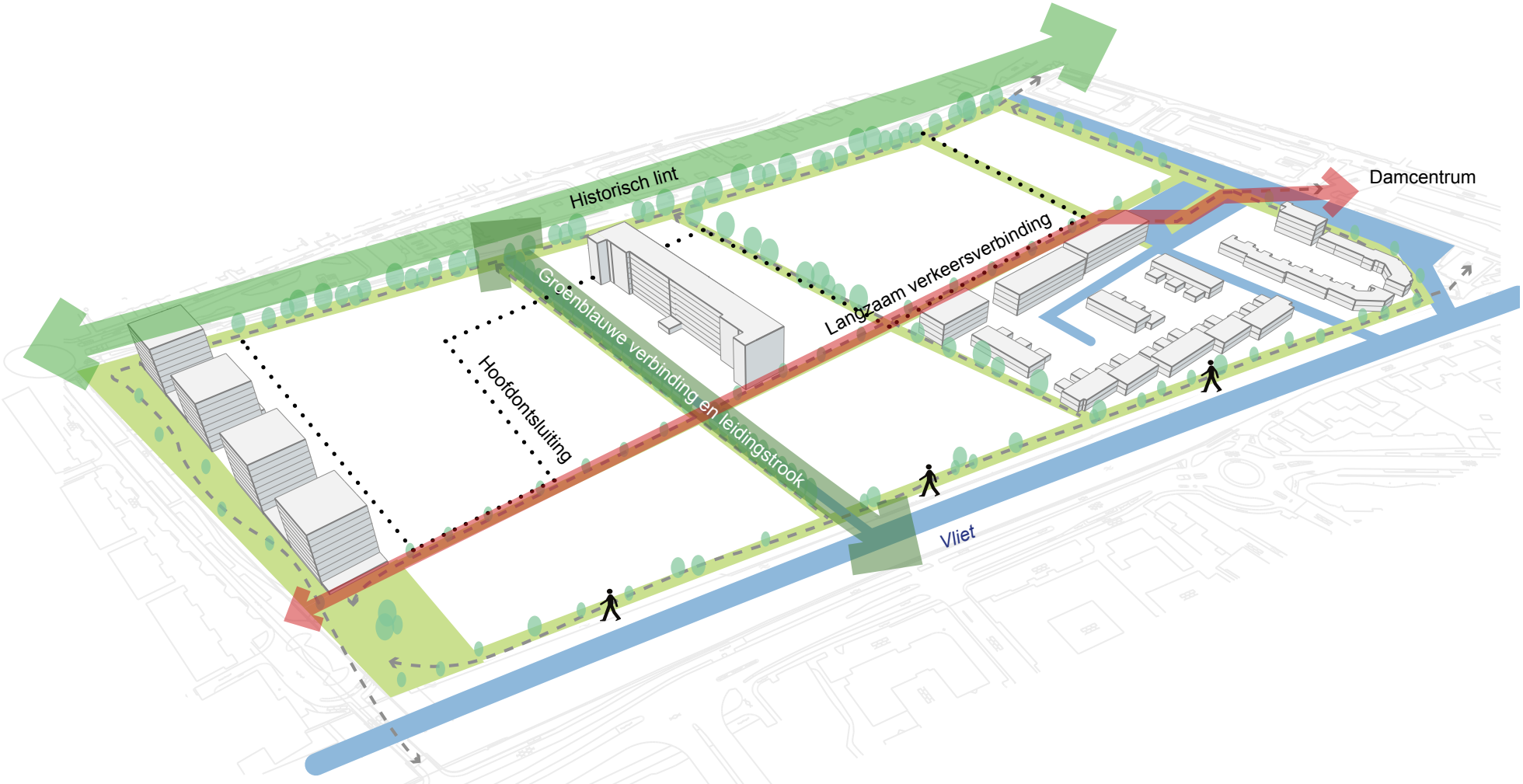
1.3 Deellocaties

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:

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



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

2. Algemene spelregels

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.

Auto uit het straatbeeld

Gezamenlijke tuin

Nul op de meter / gasloos

Gunstige orientatie op de zon

2.1 Duurzaamheid

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 bermpassage 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 geveltuin aangelegd te worden van 30 cm diep. Deze geveltuin 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.

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 CO2 reductie

Eis

- De nieuwbouwwoningen worden gasvrij opgeleverd;
- Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, 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;

Mix van woningtypen

Hoven en pleinen om elkaar te ontmoeten

Auto uit het zicht

Hoogwaardige openbare ruimte voor langzaam verkeer en voetgangers

2.2 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 ca. 35-40 woningen per hectare, een belangrijk kenmerk van een rustig stedelijk woonmilieu. 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.

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.

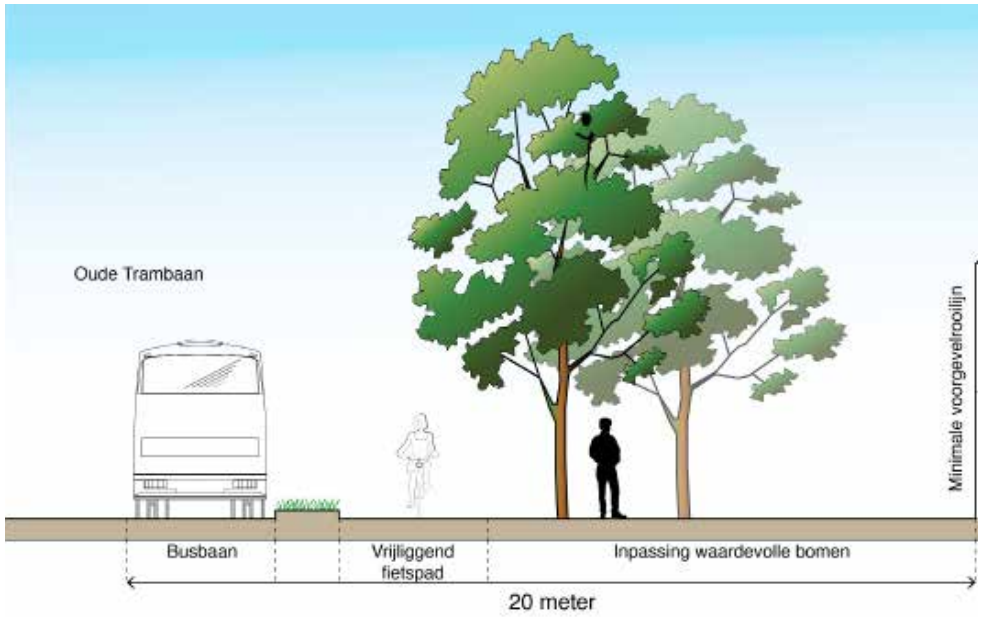
Eis

- 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.

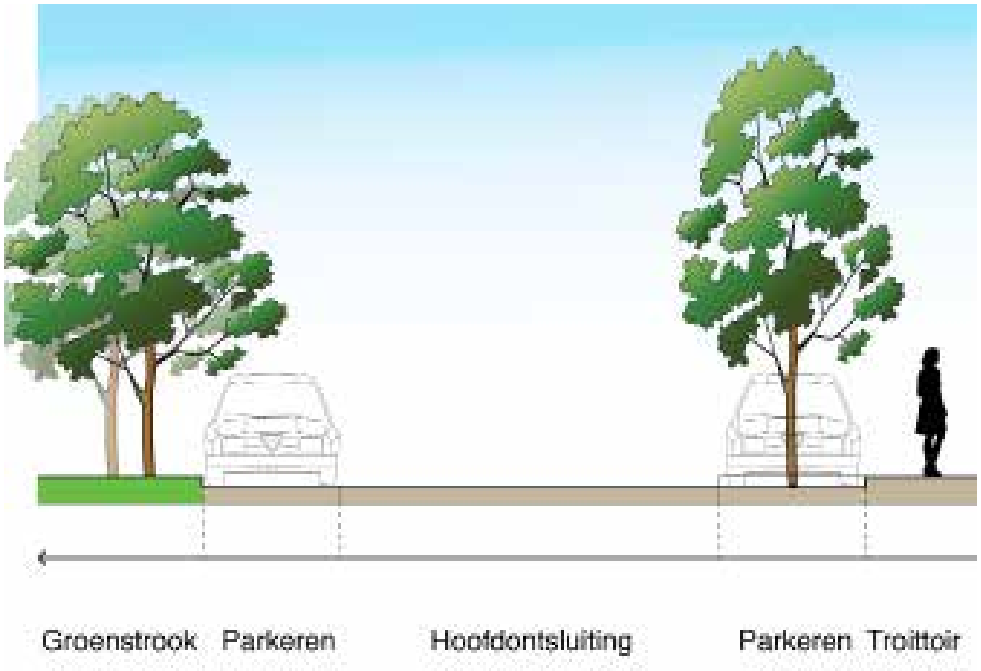
Ambitie

- 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

2.3 Raamwerk

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 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 Klein Plaspoelpolder. 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

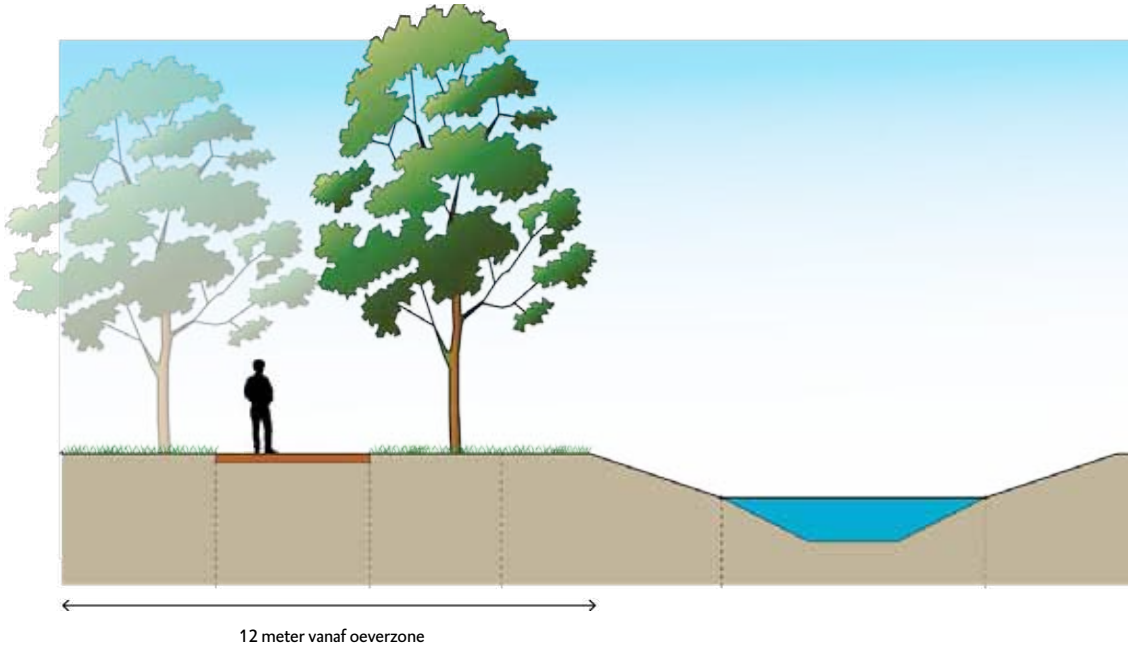
- Groene accenten op kruisingen met de Oude Trambaan;
- Duurzame inpassing van bestaande waardevolle bomen in groenstrook en tuinen.

Zone Hoofdontsluiting

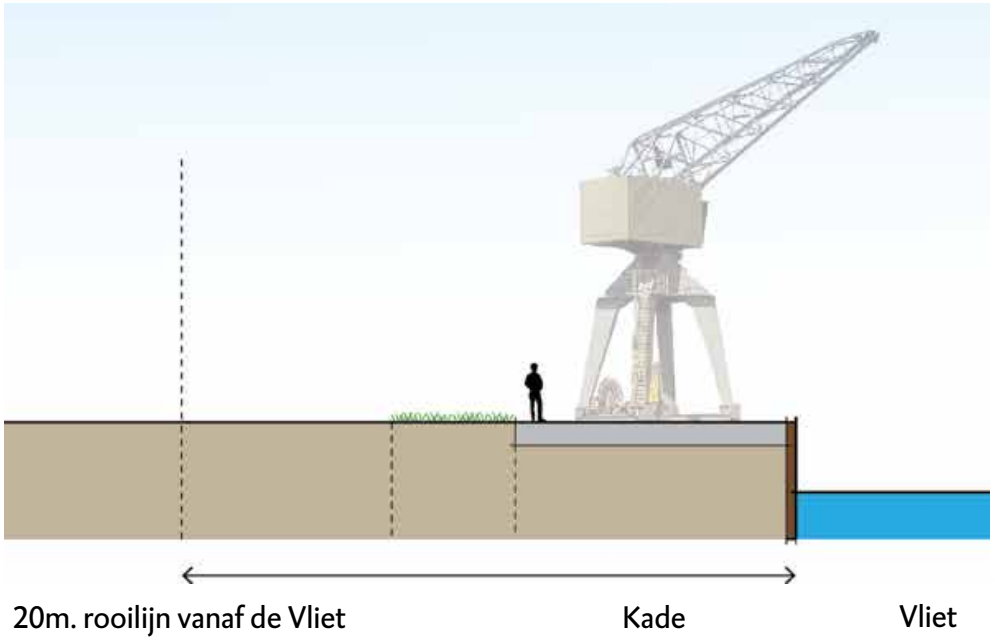
De hoofdontsluiting binnen de Klein Plaspoelpolder bestaat uit de Dokter van Zeelandstraat, Dokter Huijserstraat, Dokter van de Stamstraat, Nieuwe Havenstraat en de Johan David Zocherstraat. De hoofdontsluiting ontsluit de diverse deellocaties en bestaande bebouwing binnen Klein Plaspoelpolder.
Het profiel 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’



Principeprofiel ‘Beleef de Vliet’

kraan optioneel te behouden in het kader van de historische vewijzing Werken aan de Vliet

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;

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.

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.

Zone 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/of mogelijke theekoepel welk ooit op deze locatie heeft gestaan. De volgende spelregels gelden voor de Vlietoever.
Eis
- Minimaal 20m. vanaf Vlietoever of verharde kade vrijwaren van bebouwing en inrichten als openbaar toegankelijk voetgangersgebied ter hoogte van deellocatie *Wonen aan de Vliet*;
- Minimaal 15m. vanaf Vlietoever vrijwaren van bebouwing en daarvan minimaal 10m vanaf Vlietoever inrichten als openbaar toegankelijk voetgangersgebied te hoogte van deellocatie *Triadome*;
- Wandelpad van minimaal 3m. breed;
- Wandelpad verbinden met groenblauwe verbinding en bestaande openbare Vlietoevers in Klein Plaspoelpolder;
- Brugverbinding over bestaande watergang haaks op de Vliet;
- Eenduidige uitstraling (materialisatie en groene aankleding) groenzone Trekvliet.

Ambitie
- Verharde kade en kraan optioneel te handhaven.

Luchtfoto deellocatie

1. kopgevel Arcadeflat

2. De Bolder

3. Triadome gebouw

4. Groene hoek

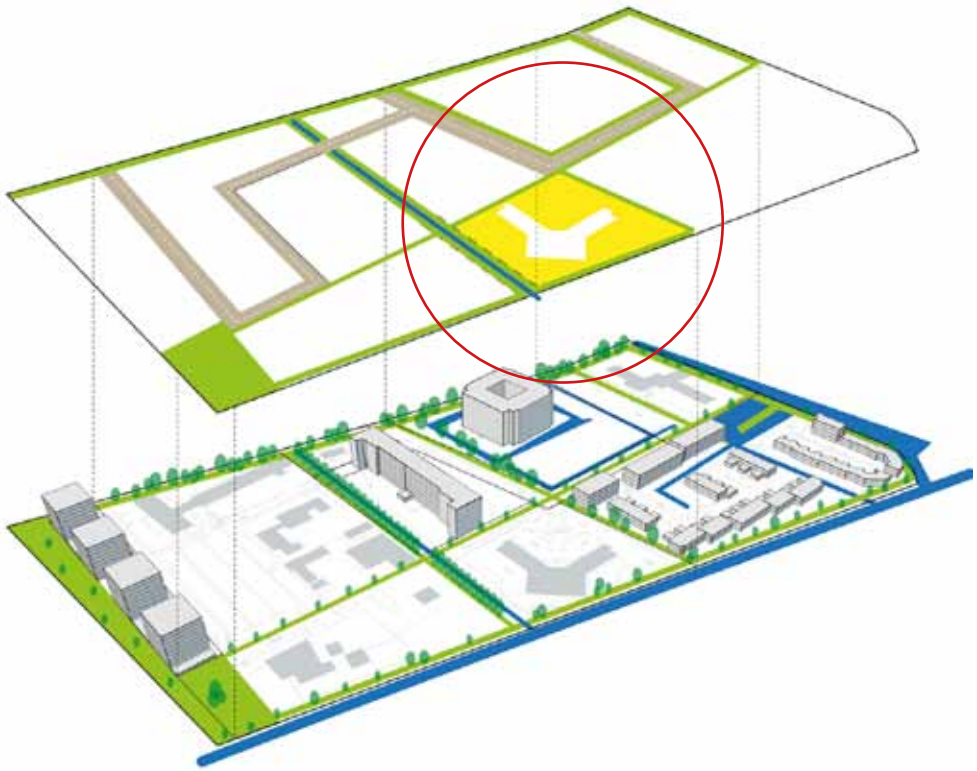
3. Deellocatie Triadome

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.

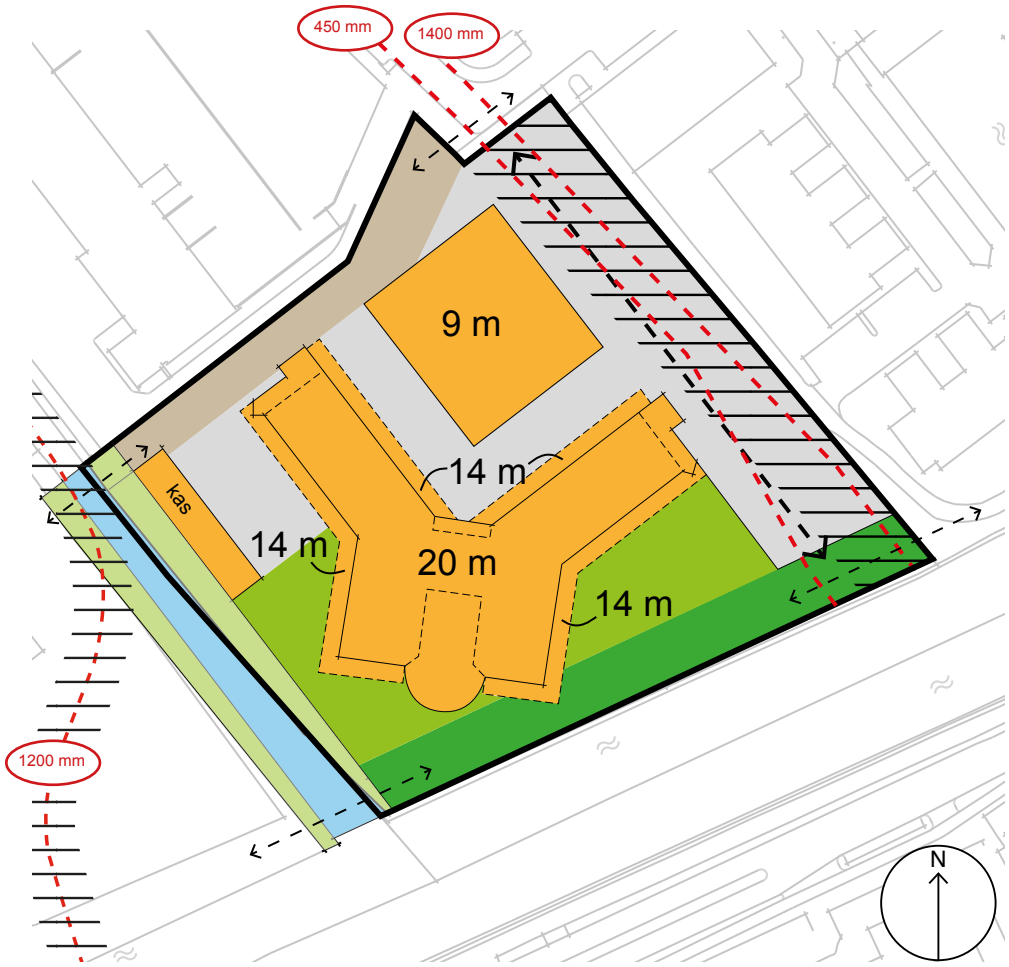
De deellocatie ‘Wonen aan de Vliet’ is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

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

Voor deze deellocatie zijn twee spelregelkaarten uitgewerkt: een voor transformatie van het bestaande gebouw en een voor sloop/nieuwbouw.



Begrenzing deellocatie Triadome



Spelregelkaart deellocatie Triadome / transformatie bestaand pand

Verklaring

- Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu
- Groen
- Beleef de Vliet, 10 meter openbaar en 15 meter bebouwingsvrij
- Groeneblauwe verbinding
- Te handhaven watergang
- Langzaam verkeersverbinding Klein Plaspoelpolder
- Infra / groen
- Plangrens
- Verbindingen naar aangrenzende kavels
- transportleiding 1400 mm (9 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
  transportleiding 450 mm (5 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
  transportleiding 1200 mm (9 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
- Doorzicht naar de Vliet
- 20 m — Maximaal toegestane bouwhoogte

3.1 Spelregels transformatie pand

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

Eis

- Bebouwingspercentage max 50%
- Zone van maximaal 3 meter rond het bestaande gebouw mag uitgebouwd worden tbv. middengang;
- Maximaal twee bouwlagen bovenop de bestaande, 14 meter hoge, gebouwvleugels: 20 m in totaal;
- Hoogte parkeergebouw maximaal 9 m;
- Hoogwaardig los parkeergebouw met transparante groene gevels en voorzieningen in de plint;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- Streven naar alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveldniveau;
- Al het parkeren op eigen kavel en groen ingepast;
- Minimaal evenveel m2 groen als in huidige situatie;
- Zorgvuldige inpassing openbaar voetpad daar waar het gebouw het dichtst bij de Vliet staat;
- Inpassen bestaande waardevolle bomen of verplanten binnen het project;

optoppen brengt dynamiek

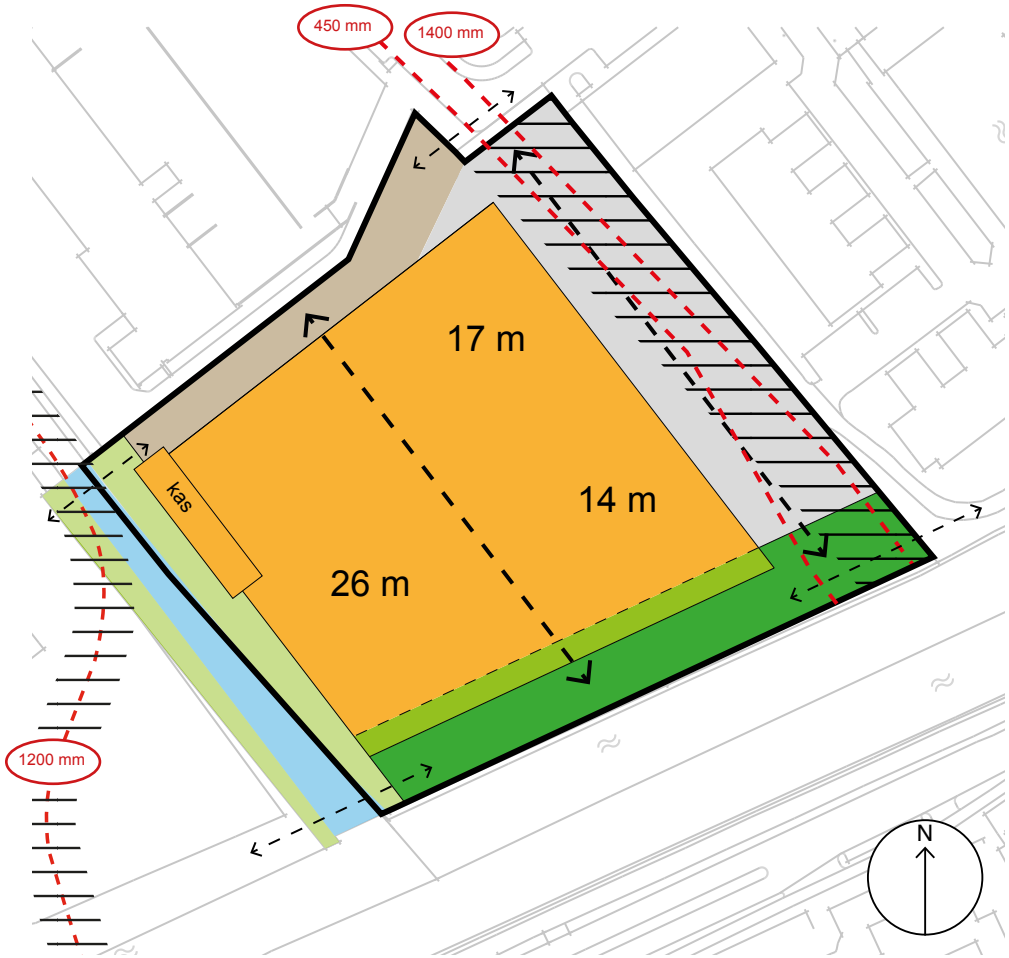
Bovenste laag ligt terug

groene gevel

groene gevel los parkeergebouw

Ambitie

- De bestaande kas als vrijstaand onderdeel in het plangebied behouden;
- Hergebruik van de kas bv. voor buurtfunctie, in samenhang met bewonersinitiatief theekoepel;
- Bedrijfs- en daghorecafuncties (tm cat. 1) mogelijk passend bij het rustig stedelijk woonmilieu;
- Toepassing van groene gevels en balkons;
- Mogelijkheid Aquathermie Dunealeiding benutten;
- De huidige karakteristieke tuin met hagen grenzend aan de Vliet, dat refereert aan de historische buitenplaatsen, meenemen naar de toekomst.



Verklaring

- Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu
- Groen
- Beleef de Vliet, 10 meter openbaar en 15 meter bebouwingsvrij
- Groeneblauwe verbinding
- Te handhaven watergang
- Langzaam verkeersverbinding Klein Plaspoelpolder
- Infra / groen
- Plangrens
- Verbindingen naar aangrenzende kavels
- transportleiding 1400 mm (9 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
  transportleiding 450 mm (5 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
  transportleiding 1200 mm (9 m. aan weerszijde hartlijn niet bouwen)
- Doorzicht naar de Vliet, exacte positie nader te bepalen
- 26 m — Maximaal toegestane bouwhoogte

Spelregelkaart deellocatie Triadome / herontwikkeling

3.2 Spelregels sloop / nieuwbouw

Naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie enkele specifieke en aanvullende spelregels voor herontwikkeling van het kavel (sloop - nieuwbouw).

Eis

- Bebouwingspercentage max 50%
- Geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de bestaande omliggende bebouwing: nabij de EGW max. 14 m., via 17 m. naar 26 m. nabij de Arcadeflat;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd;
- De gebouwen vormen tesamen een ensemble;
- Tweede doorzicht naar de Vliet tbv Arcadeflat en Dr v/d Stamstraat ter bevordering van luchtigheid;
- Tussen de gebouwen een groen landschap dat ook voor minder valliden toegankelijk is;
- Streven naar alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveldniveau;
- Al het parkeren op eigen kavel en groen ingepast;
- Minimaal evenveel m2 groen als in huidige situatie;
- Inpassen bestaande waardevolle bomen of verplanten binnen het project;

gebouwen vormen een ensemble

alzijdige oriëntatie gebouwen

wandelen langs de Vliet

groene gevel

Ambitie

- De bestaande kas als vrijstaand onderdeel in het plangebied behouden;
- Hergebruik van de kas bv. voor buurtfunctie, in samenhang met bewonersinitiatief theekoepel;
- Bedrijfs- en daghorecafuncties (tm cat. 1) mogelijk passend bij het rustig stedelijk woonmilieu;
- Mogelijkheid Aquathermie Dunealeiding benutten;
- Toepassing van groene gevels en balkons;
- Inrichting buitenruimte thema Vliet
- Aanlegplaats mogelijk door verbreden watergang, geen doorvaart de watergang op (ivm leidingstrook).

4. Vervolg

4.1 Vervolgproces

Deze spelregelkaart wordt wederom ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Een belangrijk moment voor Klein Plaspoelpolder; als het besluit genomen is liggen de kaders waarbinnen de toekomstige ontwikkeling plaats zal vinden vast.

De spelregelkaart 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 de reeds bestaande deellocaties 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.

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 woningbouwplan

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

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 in 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan ‘Nieuw Damsigt’. In dit huidige bestemmingsplan is de bestaande situatie van het plangebied vastgelegd. Voor de deellocaties moet een juridisch kader worden opgesteld in overeenstemming met de spelregelkaarten. Doordat Klein Plaspoelpolder als pilot is aangemeld bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu is het mogelijk om al te experimenteren met de Omgevingswet. Hierdoor kunnen we - kort gezegd - in overeenstemming met de spelregelkaarten globaler bestemmen en meer werken met bandbreedtes in plaats van een gedetailleerd en van tevoren vastgelegd programma. Uiteraard dient de uitwerking wel te voldoen aan vigerend beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg en te voldoen aan uitgangspunten van bijvoorbeeld Natuurwet, Parkeernota en Handboek Openbare Ruimte 2020.