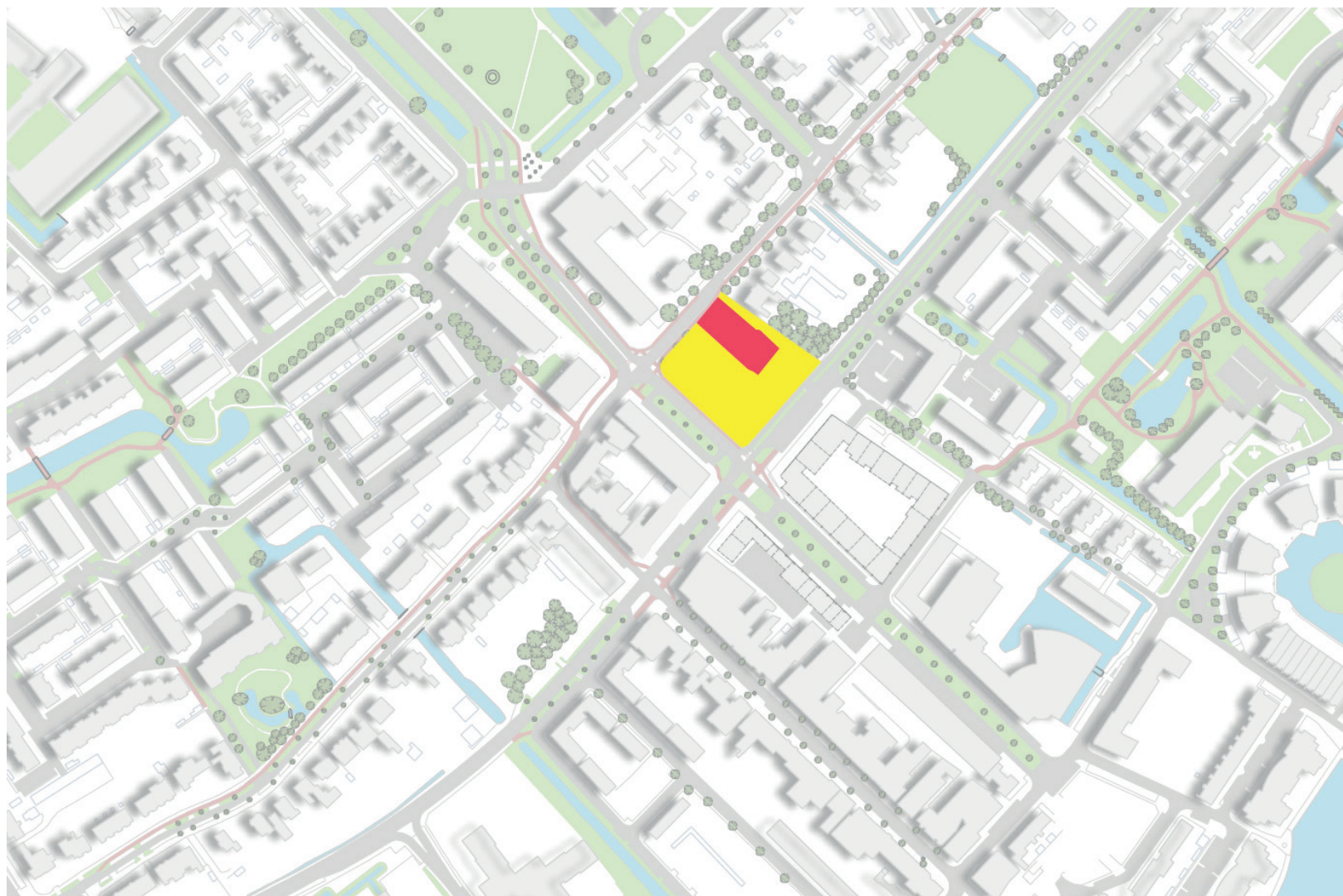




Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	
1.2 Het doel	
1.3 Leeswijzer	
2. Opgave	3
3. Analyse	4
3.1 Situatie	
3.2 Beleid	
3.3 Geschiedenis	
4. Ruimtelijke kaders	7
4.1 Visie	
4.2 Stedenbouw	
4.3 Architectuur	
4.4 Groen en buitenruimte	
4.5 Duurzaamheid	
4.6 Programma	
4.7 Verkeer en parkeren	
5. Technische aspecten	11
6. Proces en Participatie	12



Projectgebied
geel: eigendom
Gemeente en
ontwikkelaar.
Rood: locatie Koningin
Juliananweg 46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente is eigenaar van het perceel Koningin Julianaweg 44. Een ontwikkelaar is eigenaar van de locatie Oude Trambaan 40 (voorheen garage Fock). Deze twee locaties grenzen aan elkaar en beslaan samen met de locatie Koningin Julianaweg 46 (rode gedeelte op naastgelegen afbeelding) het kwadrant omringd door JS Bachlaan, Koningin Julianaweg en de Oude Trambaan.

De gezamenlijke wens van de ontwikkelaar en de gemeente is om te komen tot een integrale herontwikkeling voor het gehele kwadrant.

De eerste stap in het proces tot nieuwe ontwikkeling is het onderzoeken van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid. De resultante van die verkenning is vertaald naar dit Ruimtelijk Kader. Dit document zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de mogelijke integratie van locatie Koningin Julianaweg 46. Voorlopend op een ontwikkeling op deze locatie worden in dit kader inpassingsmogelijkheden geboden. Deze zijn niet bindend gezien deze buiten het projectgebied liggen.

Hoewel het plangebied ruimtelijk is afgebakend strekt de reikwijdte van de planvorming zich nadrukkelijk uit tot de bredere omgeving. Effecten van de voorgenomen ontwikkeling die zich manifesteren buiten de formele contouren van het plangebied – zoals op het gebied van verkeer, milieueffecten, waterhuishouding, ecologie en

overige voorzieningen – maken integraal deel uit van de scope van een verdere ontwikkeling. Dit betekent dat bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van onderzoeken ook nadrukkelijk gekeken wordt naar de gevolgen voor het omliggende gebied. De interactie tussen het plangebied en zijn omgeving wordt daarmee meegenomen bij latere besluitvorming, zodat een samenhangende en toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling kan worden geborgd. Ook draagt dit bij aan een zorgvuldige afweging van belangen en een robuuste onderbouwing richting betrokkenen.

1.2 Het doel

Het doel van de herontwikkeling is om het gebied te transformeren met aandacht voor (betaalbare) woningbouw, duurzaamheid, een plint met niet-woonfuncties, duurzame mobiliteitsconcepten en ruimte voor beleefbaar groen. Dit alles gebeurt in ruimtelijke en functionele samenhang met de bestaande omgeving en in overleg met de belanghebbenden.

Het doel van het ruimtelijk kader is het bieden van inpassingsvoorwaarden voor de ontwikkeling. Met deze voorwaarden kan de ontwikkeling verder worden onderzocht en ontworpen zodat het planologisch traject opgestart kan worden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit de inleiding en het doel van het

project. Het vertelt de context en achterliggende gedachte van de opgave.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opgave van het project. Wat voor ruimtelijke verbetering zou hier worden beoogd?

Hoofdstuk 3 legt voornamelijk de relevante ruimtelijke analyse van de omgeving uit. Wat gaat goed en wat niet?

Hoofdstuk 4 presenteert de visie van het plan dat vertaald wordt in een stedenbouwkundig concept. Andere relevante ruimtelijke aspecten zoals groen, natuurinclusief bouwen, duurzaamheid, verkeer, architectuur en beeldkwaliteit worden hier ook beschreven.

Hoofdstuk 5 behandelt de technische aspecten die belangrijk zijn voor de uitvoeringsfase.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 het beoogde proces en participatietraject.

2. Opgave

Gezien de vraag naar woningen heeft de gemeente de wens de locatie te transformeren naar wonen met in de plint aan de J.S. Bachlaan niet-woonfuncties. Dit sluit goed aan bij een van de thema's in de omgevingsvisie: een hoogwaardig verblijfsklimaat. Met het perspectief van 'een hoogwaardig verblijfsklimaat' streven we naar een prettige, gezonde, kwalitatieve en veilige leefomgeving. Het is essentieel dat de gemeente groeit, maar we moeten ook het groen en het historische karakter behouden.

Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling in goede aansluiting op de omgeving wordt vormgegeven waarbij het realiseren van een goed woon, werk en leefklimaat belangrijke doelstellingen zijn.

3. Analyse

3.1 Situatie

De locatie is gelegen op het kruispunt van JS Bachlaan en de bebouwingsstrook tussen de Koningin Julianaweg en de Oude Trambaan. Op het terrein staan 2 gebouwen; Oude Trambaan 40 en Koningin Julianaweg 46. Koningin Julianaweg 46 is een maatschappelijke voorziening bestaande uit twee bouwlagen. Het pand aan de Oude Trambaan is een garage bestaande uit 1 bouwlaag. De locatie van Koningin Julianaweg 44 is braakliggend, mede daardoor vormt het gehele gebied een onsamenhangend geheel. De bebouwing rondom het gebied bestaat veelal uit 4 bouwlagen of meer. Zo kent de toren van de Leytsche Hof 13 bouwlagen. Hiermee domineert deze toren sterk de omgeving.

De Koningin Julianaweg is met de rijke diversiteit aan lage bebouwing en groen de drager van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De Bachlaan draagt door de lage ruimtelijke kwaliteit van de huidige ontwikkellocatie niet bij aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied. De verkeersfunctie met bijbehorende drukte is daar mede debet aan. De huidige garage draagt tevens niet bij aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied.

De zijde aan de zijtuin van Koningin Julianaweg 58 bestaat uit een robuuste groenvoorziening. Deze voorziening kan als structuur als voortzetting van de schoorlaan worden gezien. De locatie kan door bovenstaand gezien worden als een knooppunt aan de lange waardevolle structuurlijnen.

De ontwikkellocatie heeft hierdoor een ruimtelijk lastige positie. Het dient aan te sluiten bij de drie grote lijnen die het gebied ontsluiten, zonder de dominantie positie van die

lijnen en het Leytsche hof te domineren.

de omgevingsvisie .



3.2 Beleid

Omgevingsvisie

De locatie is gelegen aan de Bachlaan. Deze laan is als voorzieningen-as opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. De aan deze as gelegen centra Mall of the Netherlands en het Damcentrum zijn meer op de commercie gericht. Het gedeelte van het projectgebied is meer gericht op maatschappelijke voorzieningen.

In de omgevingsvisie zijn vooral de structuurdragers als waardevol betiteld. De waarde van deze lijnen m.b.t. biodiversiteit wordt ook onderstreept in het groenstructuurplan.

Verder gelden de algemene doelstellingen uit de omgevingsvisie waar ontwikkelingen aan bij moeten dragen. Zo is de 3-30-300 regel mbt bomen en groen opgenomen in

Overige beleidsaandachtspunten

De gemeente kent als eigenaar van een deel van de locatie een goede positie om haar ambities uit haar beleidskaders waar te maken. Dit geldt met name voor ambities m.b.t. duurzaamheid. Het gaat hierbij met name om CO2 reductie, klimaatadaptatie, vergroening en circulariteit. De locatie kent een wateropgave. Nieuwe ontwikkelingen zullen daar ruimte voor moeten bieden. Omdat er ontwikkeld wordt naast een relatief hoog bouwwerk zal er gekeken moeten worden naar effecten van wind op en rond de locatie.

3.3 Geschiedenis

Het plangebied ligt op de oude strandwal en daarmee aan het middeleeuwse lint tussen Voorburg en Voorschoten.

Omdat dit gebied als een van de weinige gebieden hoog lag, was vooral hier bebouwing te vinden. Direct naast de locatie loopt de 13e eeuwse landscheiding tussen de waterschappen van Delfland en Rijnland.

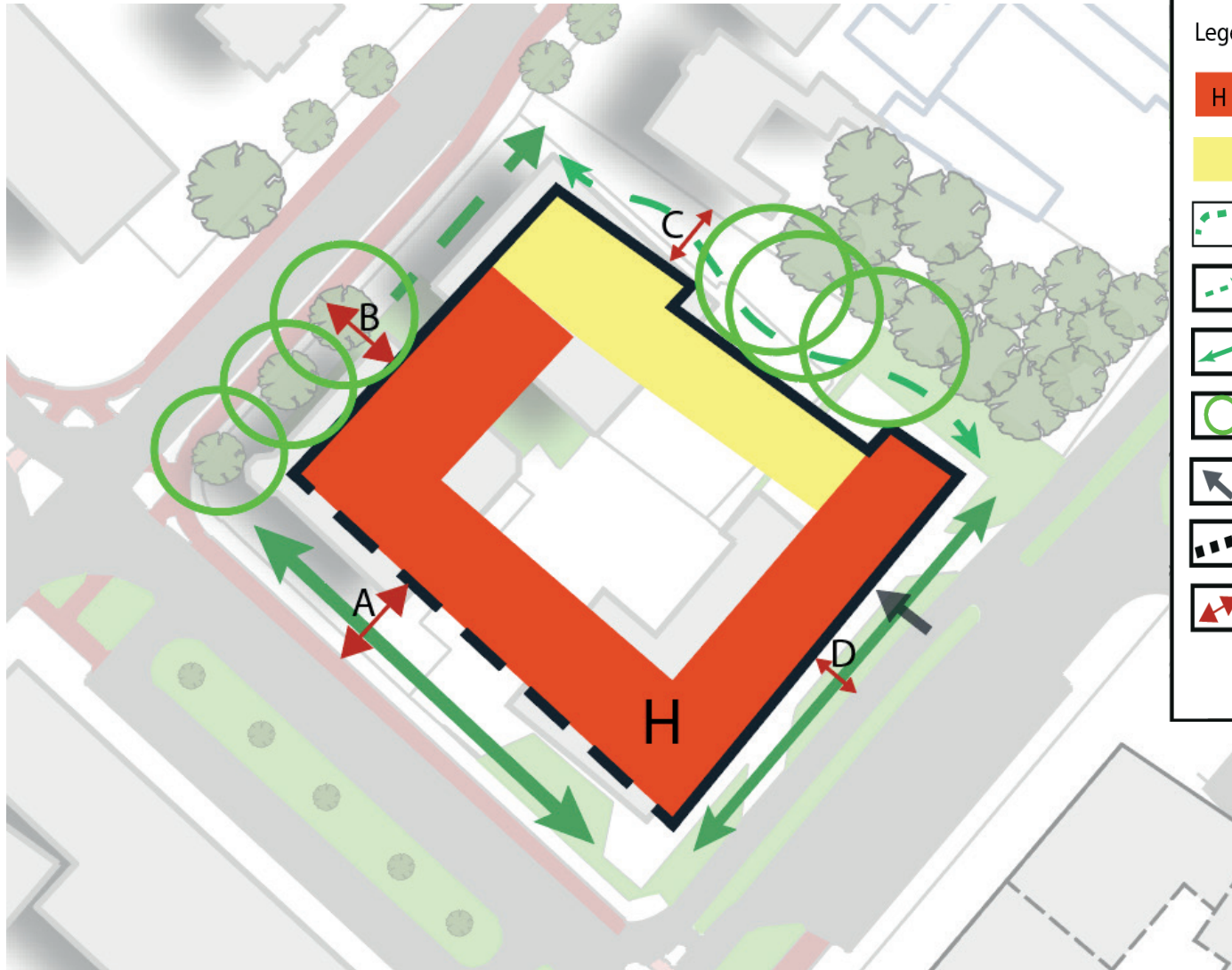
Ook de oude kern van Veur lag (gedeeltelijk) in het plangebied. In deze kern lag onder andere een school, een brandweerkazerne en het oude raadhuis van Veur. In deze school zat een voorziening voor jeugd. Toen de school werd gesloopt, om ruimte te maken voor nieuwbouw, is deze jeugdvoorziening 'verhuisd' naar Koningin Julianaweg 44.

In 1961 reed de blauwe tram voor het laatst over traject Den Haag -Leiden. Bebouwingsontwikkelingen die daarna werden gerealiseerd werden aan deze lijn georiënteerd. Tussen 2006 en 2007 werden deze bij de locatie bijna allemaal gesloopt om de ontwikkeling van de Rijnlandstraat mogelijk te maken. In 2010 werd het appartementengebouw gerealiseerd aan de overzijde van de Bachlaan. Met dit

gebouw werd de 1e stap gezet in het gebied tussen de Koningin Julianaweg en de Oude trambaan in de schaalvergroting, aansluitend op de al ontwikkelde bebouwing aan de Bachlaan tegenover het gemeentehuis en de bebouwing uit de visie Damcentrum. Het Leytsche Hof is binnen die visie het schakelstuk tussen Damcentrum, de JS Bachlaan en de lange lijn.

Voor het gebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier in de buurt lag het kanaal van Corbulo, mogelijke nederzettingenresten uit de Romeinse tijd en aanwezigheid van resten uit het Neolithicum. Archeologisch vervolgonderzoek is daarmee noodzakelijk.

Beeld ruimtelijk kader.



Legenda

- H 4 lagen met setback.
Hoogteaccent "H" van 8 lagen op de hoek
- 2 lagen met setback
- Informele wandelroute in het groen
- Aanhechten boomstructuur
- Groen als afscherming en kwaliteit
- Behouden waardevolle bomen rondom
- Entre parkeergarage
- Publieke plint
- Afstanden tot kant weg / erfgrans
 A = 12meter
 B = 9.5 meter
 C = 8 meter
 D = 6 meter

4. Ruimtelijk Kader

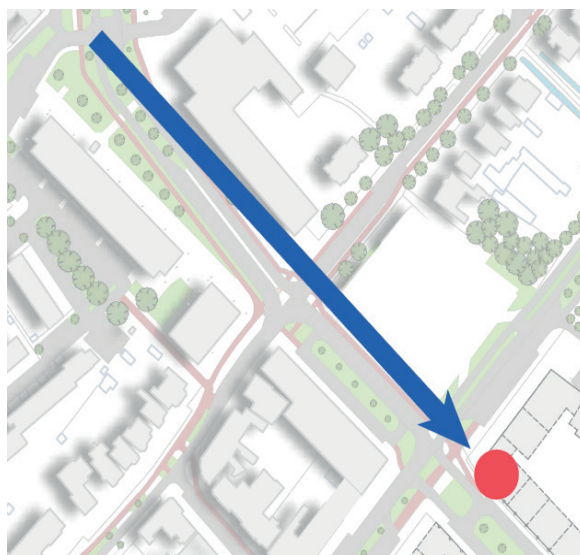
4. Ruimtelijke kader

4.1 Visie

Vertrekpunt voor de ruimtelijke kaderstelling is de positie van de locatie ten opzichte van de aanliggende lijnen zoals met letters aangegeven op naastliggende afbeelding; Koningin Julianaweg (B), Bachlaan (A), verlengde Schoorlaan (C) en de Oude trambaan (D). De nieuwe ontwikkeling zal aan deze vier lijnen prettige leef en verblijfsferen moeten huisvesten die zo goed mogelijk aansluiten bij het bestaande karakter, zodat de locatie een logische inpassing wordt. Verbeteren van de verblijfskwaliteit van de omgeving is hierbij het vertrekpunt.

De ontwikkellocatie wordt aan de Bachlaan en de Koningin Julianaweg van de bestaande rooilijnen teruggelegd. Hierdoor ontstaat er aan de Bachlaanzijde een ruimte van ca. 12 meter, aan de Koningin Julianawegzijde ca. 10 meter. Hierdoor hebben de bomen aan de Koningin Julianaweg meer toekomstwaarde en kan er in deze straat een royaal profiel ontstaan welke mede bijdraagt aan het overzicht van het kruispunt. Ook biedt meer ruimte kansen voor voortuinen of groenperken. Aan de Bachlaan wordt meer ruimte gecreëerd voor het voortzetten van het profiel naast het gemeentehuis. Groenvoorzieningen i.c.m. met bomen met voldoende groeimogelijkheden zullen ervoor zorgen dat dit deel van de Bachlaan aantrekkelijker wordt voor wonen en verblijf. Ook dient de inrichting bij te dragen aan de verbetering van het langzaamverkeersnetwerk met in het bijzonder de verbinding tussen het Damcentrum en het ziekenhuis. Dit wordt ondersteund door niet-woonfuncties in de plint. Voor de leefkwaliteit wordt

gekeken of er gezamenlijke ontmoetingsruimtes in de plint opgenomen kunnen worden. Door de teruggelegen rooilijn aan de Bachlaan krijgt de toren van de Leytsche Hof een groene loper waarmee het gebouw een betere inbedding krijgt binnen de omgeving. De ontwikkeling is daarmee ondergeschikt aan de Leytsche Hof. Wel wordt een kleinere tegenhanger van deze toren voorgesteld om samen de toren van de Leytsche Hof de positie van de locatie binnen Leidschendam beter te markeren.



Aan de Oude Trambaan zijde wordt het profiel van het deel van deze weg tussen de Damlaan en de Bachlaan voort gezet. De openbare ruimte heeft hier een breedte van 6 a 7 meter. Hiermee wordt de locatie samen met het Leytsche Hof een meer stedelijke poort dan in de huidige situatie. In dit kader wordt ook ruimte gegeven voor een openbaar

wandelpad als verlengde van de Schoorlaan. Hiermee wordt de groenstructuur versterkt en draagt de locatie bij aan een fijnmaziger wandelnetwerk. Binnen de ontwikkeling wordt aan deze zijde een overgang voorgesteld die bijdraagt aan de sociale veiligheid en daarnaast een minimale oriëntatie heeft op naastgelegen tuin. De afstand tot de ontwikkeling is vanaf de erfgrans ongeveer 8.5 meter.

Fasering

Het eerder genoemde deel van het gebied aan de Koningin Julianaweg 46 kan binnen dit kader ontwikkeld worden ,waarbij er aan het verlengde van de Schoorlaan ruimte wordt geboden voor kleinschalige woningbouw. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen die hun oriëntatie zoveel mogelijk naar de Bachlaan hebben. Dit doen we om de impact op de omwonenden te beperken en daarnaast de wanderoute die hier voorgesteld wordt zo openbaar mogelijk te houden. Op de hoek met de Koningin Julianaweg kunnen deze grondgebonden woningen worden doorgezet met een oriëntatie naar de weg. Een andere mogelijkheid voor deze hoek is het realiseren van appartementen, ook met oriëntatie naar de weg. De maximale bouwhoogte hierbij is drie lagen.

4.2 Spelregelkaart/bouwenvelop

Binnen bovengenoemde structuur zal de bouwhoogte reageren op de omgeving. Voor de Bachlaan (zijde A naastgelgen afbeelding) wordt er ruimte geboden voor een volume van 4 bouwlagen met een terugliggende 5e laag. Aan de Oude Trambaanzijde (zijde C) wordt vanaf de



Bachlaan ruimte geboden voor een bouwhoogte van 4 lagen met terugliggende 5e laag. Als reactie op de toren van de Leytsche Hof wordt op de hoek van de Bachlaan en de Oude Trambaan een slank hoogteaccent mogelijk gemaakt van 8 lagen (zie gele ster afbeelding).

Aan de Koningin Julianaweg (zijde B) wordt een bouwhoogte voorgesteld aflopend vanaf de Bachlaan naar drie bouwlagen.

Voor eventuele woningbouw aan het verlengde van de Schoorlaan (zijde D) wordt ruimte geboden aan bebouwing van maximaal twee lagen met kap of een terugliggende 3e bouwlaag. In bijlage 3 zijn ter verduidelijking voorbeeld doorsnedes opgenomen.

4.3 Architectuur, orientatie en beeldkwaliteit

Het project dient in samenhang met de omgeving te worden ontworpen waarbij invulling gegeven kan worden aan de dynamische locatie. Het gebouw kan daarbij bestaan uit verschillende ontwerpgedachten die samen een logisch bouwblok vormen. Opvallend materiaalgebruik past daar niet bij en uitgangspunt is het gebruik van baksteen. Speelse vormen en afwijkende gevelindelingen zijn mogelijk om uniformiteit van de gebouwen te verzachten, mits ze ondergeschikt blijven aan de hoofdstructuur van het bouwblok. Gebouwen hebben hun oriëntaties aan de straatzijden en vormen in een eindfase een ogenschijnlijk gesloten bouwblok. Aan de binnenzijde kan het gebouw een uniformer beeld uitstralen waarbij buitenruimtes op balkons of galerijen denkbaar zijn. Buitenruimtes en galerijen dienen onderdeel te zijn van de architectuur. Ook hier dienen opvallende kleuren en verlichting te worden

voorkomen. Dit ten gunste van de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing.

Uitstekende delen zoals liftschacht, glazenwasser installaties en zaken die op het dak zullen worden geplaatst zoals panelen, luchtbehandeling dienen onderdeel te zijn van de architectuur. Dit geldt ook voor eventuele trafo's.

Samengevat:

- o De locatie functioneert als ruimtelijke verbinding met een heldere eigen identiteit:
- ruimtelijke overgang van 'kwadrant' naar laagbouw
- ruimtelijke overgang van Leytsche Hof naar Gemeentehuis: in hoogte en in de rooilijn.
- o De ontwikkeling moet ondersteunend/ ondergeschikt zijn aan de bebouwing van Leidsche Hof.
- o Gebouw geeft betekenis aan de plek door vorm en architectuur
- o Behoud van ruimtelijke openheid; stedenbouwkundig ontspanning in het plot door spelen met rooilijn, kleur ,materiaalgebruik en bebouwingshoogte. Verticale geleding biedt aanleiding om gebouw minder massief over te laten komen.
- o Auto's uit het zicht. Inrit is ondergeschikt aan groenstrook en entree is meeontworpen met gebouw.
- o Minimaal drie-zijdige oriëntatie (Bachlaan, KJ en OT)
- o Stedelijke actieve plint Bachlaan als voorzieningen-as.
- o Aandacht voor prettig (groen) woonklimaat, ook aan de Oude Trambaan.
- o Aandacht voor verwijzing naar archeologische geschiedenis
- binnenhofzijde draagt bij aan groene en natuurlijke uitstraling.

4.4 Groen en buitenruimte

De inrichting van de openbare ruimte vergt aandacht. Dit mede omdat de openbare ruimte bij moet dragen aan de transformatie van het gebied naar een fijn woon en werkmilieu. Ook dient het een logische aansluiting te hebben op de omgeving zodat een wandeling langs de Bachlaan aan de zijde van het projectgebied logisch en aangenaam is. De voorziene groenstrook hier dient analoog aan de groenstrook bij het gemeentehuis te worden vormgegeven evt met keerwanden incl zitmogelijkheid. De ontwikkeling dient een aantoonbare verbetering te worden ten opzichte van de huidige situatie. Het toevoegen van groen, ook aan de binnenzijde en aan het gebouw kan daarbij bijdragen. Onderzocht moet worden welke maatregelen er genomen moeten worden om bestaande biotopen en icoonsoorten te versterken. De inrichting van de openbare ruimte dient beoordeeld te worden op basis van de uitgangspunten in het HandboekBeheer Openbare Ruimte. Wanneer gronden niet in eigendom komen van de gemeente kan worden afgeweken van deze uitgangspunten.

4.5 Duurzaamheid

Met betrekking tot materialisatie is het streven naar nieuwe normaal het uitgangspunt. Door het gebruik van meer ademende biobased isolatiematerialen wordt een gezonder binnenklimaat gerealiseerd en warmen woningen minder snel op. Kies bij voorkeur isolatiematerialen met een hogere faseverschuiving. Ook dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress binnen en buiten het gebouw. Wanneer het gaat om energie dient er ook rekening te worden gehouden met het voorkomen van netcongestie.

Gelet op die netcongestie dient de aardgasvrije oplossing zo min mogelijk impact te hebben. Gelet op het aantal woningen ligt een gesloten bodemwarmtesysteem voor de hand. Eventuele transformatoren dienen opgenomen te worden in het plangebied. Er dient in een vroegtijdig stadium in overleg te worden getreden met de netbeheerder.

4.6 Programma

In het woonprogramma van de ontwikkeling moet minimaal 2/3e betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur) worden opgenomen, met minimaal 30% sociale woningbouw. Sociale huurwoningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 45 m² gebruiksoppervlak; middeldure woningen minimaal gemiddeld 55m² gebruiksoppervlak.

Belangrijke doelgroep voor de betaalbare woningbouw zijn senioren die doorstromen uit sociale huurwoningen, vooral uit eengezinswoningen. Bij deze doelgroep is het realiseren van ten minste 1 gezamenlijke ontmoetingsruimte van minimaal 50 m² gewenst. Deze ontmoetingsruimte is in eerste instantie bestemd voor de senioren doelgroep. Deze ruimte dient ter bevordering van sociale interactie en is gericht op ontmoeting. Voor informatie over te krijgen subsidie zie: Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO). Daarnaast is er de subsidieregeling van de gemeente voor geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte: subsidieregeling toegankelijke woningbouw.

Sociale en middeldure huurwoningen worden ter exploitatie aangeboden aan en afgenomen door een woningcorporatie. Voor de toewijzing/verkoop van middeldure koopwoningen wordt mogelijk een huisvestingsvergunning verplicht. Minimaal 5% van de ontwikkeling is bestemd voor maatschappelijke en commerciële functies. Deze functies zijn beoogd aan de levendige plint aan de J.S. Bachlaan.

4.7 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling voorziet een transformatie van een door verkeer gedomineerde ruimte naar een fijn woon en leefgebied. Om dit te bereiken zullen er waar mogelijk maatregelen getroffen worden om dat te bereiken. Het aanleggen van een groenvoorziening tussen het verkeer en het gebouw aan de Bachlaan en het parkeren van bewoners uit het zicht zijn daarbij belangrijke punten. De ontwikkeling zal daarbij moeten aansluiten bij voet -en fietspaden rondom ontwikkellocatie. Zo wordt , om de oversteekbaarheid van de Oude trambaan te verbeteren, ter hoogte van de Schoorlaan een voetgangersoversteekplaats met kanalisatiestreden nodig geacht. Het plan dient te voldoen aan de mobiliteitsambities van de gemeente. Deze zijn verwoord in de parkeernota, welke ruimte biedt deelmobiliteit en excellente fietsvoorzieningen middels goed zichtbare gezamenlijke fietsenstallingen. Goede wandelverbindingen naar de nabij gelegen bushaltes is hierbij een uitgangspunt.

De bewoners en bezoekers zullen via de Oude Trambaan op het binnenterrein kunnen komen. Deze inrit is alleen rechts erin en rechts eruit. Dit om zo min mogelijk hinder voor het oeverige verkeer te genereren. De bestaande

voorziening op Koningin Julianaweg 46, zal ook gebruik maken van deze in- en uitrit. De hoogste piek aan parkeren is in de avonduren. Juist dan is er voldoende ruimte in de omgeving om te parkeren. Om die reden wordt het aandeel van het bezoekersparkeren voor de avonduren buiten het plangebied voorzien, bijvoorbeeld op het parkeerterrein aan de Koninging Wilhelminalaan naast het gemeentelijk Servicecentrum.

5. Technische aspecten

Onderstaande aspecten zijn belangrijke aandachtspunten en dienen verwerkt te worden bij de verdere uitwerking

Technische aspecten

Het creëren van meerwaarde door een goed ingerichte openbare ruimte.

- o Ontwikkeling heeft voldoende afstand tot persleiding in de J.S.Bachlaan
- o Aansluiten op vloerpeil van de bestaande omgeving.

Bodem Water

- o De integrale ontwikkeling is klimaatbestendig op het gebied van water, grondwater en hittestress.
- o Maatregelen om hittestress tegen te gaan: Minimaal 25% van het bebouwingspercentage bestemd voor groen of water
- o Waterhuishouding: Waterberging van minimaal 50 mm/m² over verhard oppervlak.
- o Hoge archeologische verwachtingswaarde: kanaal van Corbulo, mogelijke nederzettingsresten uit de Romeinse tijd en aanwezigheid van resten uit het Neolithicum. Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk.

6. Proces en Participatie

Communicatie

Communicatie Duidelijkheid, vroegtijdig, openheid en transparantie zijn een aantal van de kernwaarden van waaruit de gemeente zijn inwoners wil betrekken bij projecten. Het doel is niet alleen om te informeren, het doel is ook om de kwaliteit van plannen te verbeteren en betrokkenheid te vergroten.

Belangrijke momenten worden gedeeld via de gemeentelijke kanalen, zoals de nieuwsbrief. Daarnaast heeft de gemeente, in afstemming met de ontwikkelende partij, een projectpagina online gezet met meer informatie over het project en de planning.

Deze is te vinden op www.lv.nl/jsbachlaan.

Participatie

Omwonenden en andere betrokkenen worden geïnformeerd en gevraagd mee te denken over de integrale herontwikkeling. Conform de participatieverordening Leidschendam-Voorburg 2023 is voor de integrale ontwikkeling een participatieplan opgesteld. Dit plan is in juni 2025 vastgesteld door het college. Het gekozen participatieniveau is 'raadplegen'. Hierbij worden in diverse momenten actief reacties verzameld vanuit de omgeving. De volgende participatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden in het proces van het tot stand komen van het ruimtelijk kader:

1e participatieavond, 15 mei 2025

Op donderdag 15 mei 2025 heeft de eerste participatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Leidschendam-Voorburg

Deze avond was bedoeld om kennis te maken met de

initiatiefnemers (Gemeente LV en ontwikkelaar) en te vertellen hoe het (participatie) proces eruitziet en bij de aanwezigen op te halen wat zij belangrijk vinden voor deze locatie.

2e participatieavond, 15 juli 2025

Tijdens deze avond zijn de aanwezigen meegenomen in het proces van ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Er is toegelicht hoe de opbrengst van de vorige avond in combinatie met de uitgangspunten van de gemeente en de ontwikkelaar, zijn vertaald naar ruimtelijke spelregels. Daarbij is aangegeven welke input van de eerste bijeenkomst wel of niet is gebruikt en waarom. Bewoners hebben in groepen gereflecteerd om voorliggende plannen.

3e participatieavond, november 2025

Tijdens deze avond werd het definitieve kader gepresenteerd, inclusief mogelijke uitwerkingen.

Proces

Na vaststelling van het kader in de Raad zullen de ontwikkelende partijen een passende ontwerp bij de gemeente indienen voor vergunningverlening. Hiervoor zal een uitgebreid planologisch traject worden doorlopen.

Bijlage 1 - Duurzaamheidsambities

Woningbouw gestapeld;

Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke

Milieuprestatie Gebouw (MPG) van minimaal 0,5 of lager
(Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken)

Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke

materiaalgebonden CO₂-uitstoot van minimaal 240kg CO₂
eq of lager

Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke

materiaalgebonden CO₂-opslag

Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen met

verantwoorde herkomst; minimaal 40% of meer, met
voorkeur voor hernieuwbaar/biobased t.o.v. hergebruikte &
gerecyclede materialen. (Methode; CB'23 leidraad Meten van
Circulariteit (v3.0))

Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk gezonde materialen

(op basis van certificaten voor humane en ecologische
toxiciteit, zoals de Material Health Certificate (op basis van
Cradle2Cradle), Natureplus, Declare-certificering, ECOLOGO
en de M1-certificering (Fins).)

Ontwerp en bouw met zo min mogelijk restmateriaal waarbij
aan wordt gesloten bij BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0.

Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke

losmaakbaarheid van minimaal 50% of meer

Utiliteitsbouw kantoren;

Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke

Milieuprestatie Gebouw (MPG) van minimaal 0,6 of lager
(Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken)

Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke

materiaalgebonden CO₂-opslag

Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen met
verantwoorde herkomst; minimaal 40% massa hergebruikt,
met voorkeur voor hernieuwbaar/biobased t.o.v.

hergebruikte & gerecyclede materialen. (Methode; CB'23
leidraad Meten van Circulariteit (v3.0))

Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk gezonde materialen

(op basis van certificaten voor humane en ecologische
toxiciteit, zoals de Material Health Certificate (op basis van
Cradle2Cradle), Natureplus, Declare-certificering, ECOLOGO
en de M1-certificering (Fins).)

Ontwerp en bouw met zo min mogelijk restmateriaal waarbij
aan wordt gesloten bij BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0.

Ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke mate van
adaptief vermogen van minimaal 40% of meer

Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke
losmaakbaarheid van minimaal 55% of meer

Bijlage 2 Bronnen en beleid

o Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040

o Koersnotitie omgevingsvisie 2050

o Verordening sociale en middeldure woningbouw
Leidschendam- Voorburg 2022

o Actieplan luchtkwaliteit

o UP duurzaamheid

o Schone lucht akkoord

o Actieplan Geluid –IV (voorwaarde voor verlenen
onthefing)

o Besluit bouwwerken leefomgeving (geluidsisolatie van
woningen)

o Besluit kwaliteit leefomgeving (wettelijke waarde geluid)

o Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030

o Visie op de sociale basis

o Sociaal kompas

o Huisvestigingsverordening 2023

o Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023

o Handboek beheer openbare ruimte

o 23040016 Rapportage IVO Leidschendam Locatie KJ44
eindversie (archeologie)

o Grondprijsbrief 2024 | Lokale wet- en regelgeving

o Huidig bestemmingsplan

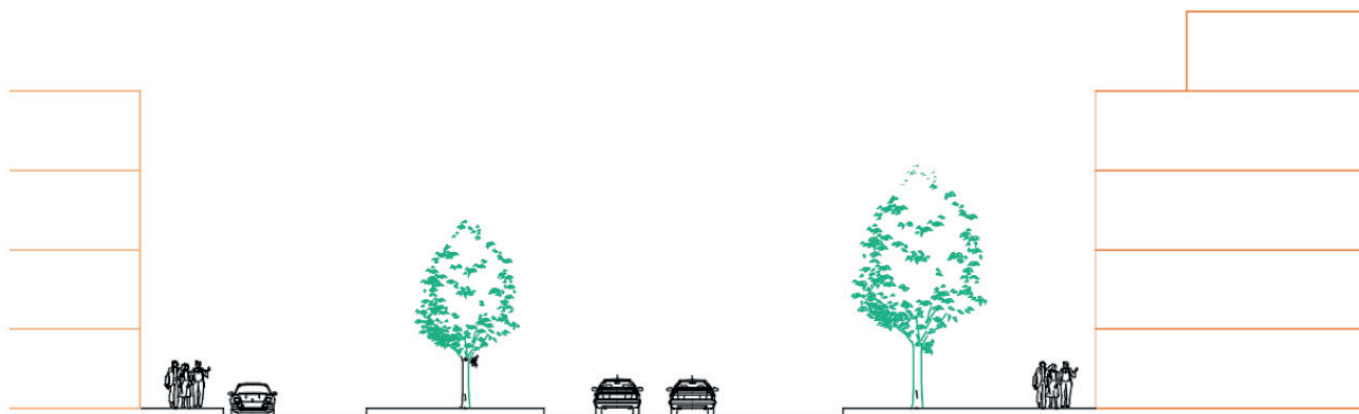
o Gezond en actief leven in gemeente Leidschendam-
Voorburg 2023-2026

o Bouwsteen economie en bedrijvigheid 2021

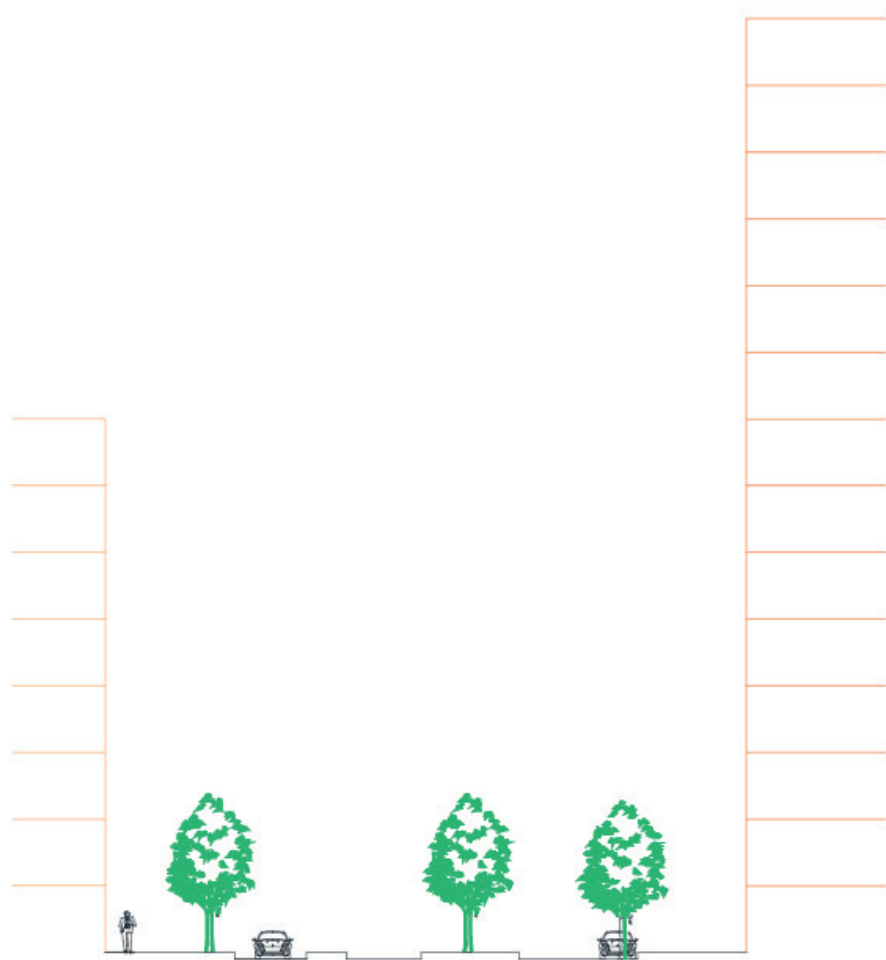
Biilae 3.



Verlengde Schoorlaan, links
nieuwbouw



Bachlaan , rechts nieuwbouw



doorsnede Oude Trambaan, links nieuwbouw



doorsnede KJ weg, rechts nieuwbouw