

van grasland naar
woonlandschap

Doelstellingen en gewenste resultaat

Doel is om samen met provincie en gemeenten met een deel van het grondgebied in de Vlietzone binnen de gemeentegrenzen te komen tot een breedgedragen visie op toekomstige ontwikkelingen binnen de Vlietzone. Gewenst resultaat is een groene Vlietzone met voldoende ruimte voor sport en recreatie met ruimte voor lichte industrie (t/m milieucategorie 3.2) met nadruk op het cultuurhistorische belang van de Vlietzone. Het bedrijventerrein Westvlietweg (gemeente Den Haag) ligt in de Vlietzone. Over de toekomstige invulling van dit bedrijventerrein wordt in gesprekken over het woon-werkakkoord gesproken. De uitkomst van deze gesprekken kan gevolgen hebben voor de uiteindelijke visie op de Vlietzone.



Doelstellingen en gewenste resultaat

Voor de toekomst van het bedrijventerrein Westvlietweg en omgeving is het standpunt van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat dit onder de volgende voorwaarden acceptabel is:

Als eerste verdichting en opschoning van het bestaande bedrijventerrein.

Eventuele uitbreiding richting de oksel van de A4 en niet richting Park Leeuwenbergh.

Geen HMC-bedrijvigheid / watergebonden bedrijvigheid (HMC staat voor Hogere Milieu Categorieën, eg. hoger dan categorie 3.2).

Vergroting van het bedrijventerrein alleen als er een goede oplossing voor ontsluiting is, extra verkeersstromen mogen niet ten koste gaan van de veiligheid op de Vlietwegen.

Verbetering van de totale leefomgeving; dat wil zeggen verbeterde groenstructuur, klimaatadaptief, verbetering van recreatieve verbindingen, veiligheid.



Huidige situatie



Huidige situatie 2023

De Vlietzone kent thans stevige contrasten, dat is een grote kwaliteit in het gebied. Zo blijft het Leidse deel van de Vlietzone nadrukkelijk groen, terwijl er elders ook plek kan zijn voor functies als sportvelden of kleinschalige woonvormen.

De uitdaging is dan ook in de eenheid van de Vlietzone de contrasten een plek te geven. Hiermee krijgt de Vlietzone meer diversiteit en ontstaat een interessanter gebied. Naast een sterke regie op beeldkwaliteit kan een raamwerk van stevige doorgaande structuren de eenheid van het gebied behouden en versterken. De stevige doorgaande structuren worden gevormd door de Vliet, de Groenblauwe Loper en de A4.

Het begrip Vlietwaardig zal verder uitgewerkt moeten worden om het concreet en bruikbaar te maken.



bomenlaan
aan de Westvlietweg



Oude landhuizen aan de Vliet
op naast gelegen kavel



landelijk karakter aan de Elzenlaan

Situatie bestaand

Historische verkaveling

Op een aantal plekken in de Vlietzone zijn nog fragmenten van de historische verkaveling te vinden. In dit slagenlandschap is het polderkarakter nog bewaakt gebleven. De Vliet was de ontginningsas en vanuit daar is de polder verkaveld.

De lange slagen worden beëindigd door de achterwetering die min of meer parallel ligt aan de A4. Waar de verkaveling verdwenen is, is vaak de hoofdrichting haaks op de Vliet nog aanwezig als ordenend principe.



Onderzoeken



Analyse toekomstbeeld ambitiedocument Vlietzone

Dragende principes

Om een goed beeld te geven van de mogelijke ontwikkelingen op de kavel zijn er een tweetal varianten uitgewerkt. Aan de hand van het Toekomstbeeld Ambitiedocument Vlietzone is gezocht naar een juiste invulling voor de kavel. Hierbij is vooral naar de 5 dragende principes gekeken:

- Robuust watersysteem als sturend principe
- Identiteit van de Vlietzone, 'Vlietwaardig'
- Groenblauwe dooradering
- Cultuurhistorie en archeologie versterken
- Vliet als ruimtelijke drager

Cultuurhistorie en archeologie

De Vliet is meer dan alleen een watergang: de Vliet is ook zijn oevers, de afwisseling tussen buitenplaats, andere (historische) bebouwing, een overwegend groen karakter en mooie doorkijkjes naar het polderlandschap.

De historische verkaveling, het slagenlandschap, vormt de onderlegger voor de ontwikkeling op de kavel. De

lange lijnen in het gebied dienen op dit kavel in stand te worden gehouden. Het belangrijke open zicht vanaf de Vliet naar het achterliggende groenblauwe looper blijft daarmee behouden.

Vliet als ruimtelijke drager

De Vliet kan gezien worden als voorkant van het gebied. De belangrijkste ruimtelijke drager van het gebied is de Vliet zelf.

De erven, percelen met bebouwing langs de Vliet horen bij het beeld, het decor, van de Vliet. De grote bedrijfsmatige korrel naast het kavel vraagt om een ruimtelijk antwoord in de ontwikkeling op het kavel. Eventueel wordt het kavel als overgangszone ingericht tussen de grote en kleine korrel, die aan de kavel grenzen.



Belangen Stakeholders

locale bedrijven

- uitbreiding bedrijventerrein
 - verduurzamen
 - werken waar je woont
 - ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid
- stimuleren van oude ambacht en creatieve sector

Overheden

- gezonde en vitale leefomgeving
- versterken cultuurhistorische waarden
 - De vliet als ruimtelijke drager
 - Robuust watersysteem
 - Klimaatadaptief
 - Ruimte voor groen

Vlietzone
Westvlietweg
Elzenlaan
Winkelhaak

initiatiefnemers

- financiële haalbaarheid
- goede samenwerking met (lokale) overheden
- bijdragen aan duurzame gebiedsontwikkeling
 - betrokkenheid van stakeholders

Omwonenden

- gezonde en vitale leefomgeving
- toegankelijk maken van toekomstig groengebied
- uitbreiden recreatiemogelijkheden
 - behoud van landelijk karakter
 - veilige verkeerssituatie
- minimale hinder van ontwikkeling

Studie uitwerking mogelijkheden voor de kavel

Integraal ontwikkelen van het kavel.

Zoals ook in het Toekomstbeeld Ambitiedocument Vlietzone wordt geadviseerd, willen wij de ontwikkeling van de kavel integraal benaderen. Startende bij de gemeente van waaruit wij de aansluiting willen vinden met overige gebiedsparticipanten. Welke behoeften leven er in de Vlietzone? Wat zijn de wensen van de andere stakeholders in de Vlietzone? En vervolgens te kijken naar hoe we tot een juiste ontwikkeling op de kavel komen. Alleen zo krijgt de kavel een juiste bestemming en draagt het bij aan de kwaliteit van de Vlietzone.



Klimaatadaptief ontwikkelen

De waterbergingscapaciteit en het voorkomen van hittestress zijn actuele thema's bij hedendaagse ontwikkelingen. Voor de kavel is het van belang de reeds aanwezige waterstructuren door te zetten op de kavel en hiermee ruimte te reserveren als buffercapaciteit. Hemelwater voeren we niet af maar houden we lokaal, in oppervlaktewater en geïnfiltreerd in de bodem. Door de bebouwing afwisselend te positioneren en te oriënteren voorkomen we gesloten gevels die sterke hitteabsorptie tot gevolg hebben. Op het omliggende terrein minimaliseren we de hoeveelheid verharding. De daken worden voorzien van groen. Hierbij draagt ook het daklandschap bij aan het vertraagd afvoeren van hemelwater en verkoeling van de directe omgeving.

Biodiversiteit

De landschappelijke kwaliteiten van de Vlietzone vormen het uitgangspunt voor een rijkere biodiversiteit. Door de waterloop op de kavel uit te breiden, ontstaat een natuurlijke natte zone als verbindend element in het woonlandschap. Het inpassen van de woningen is als een logisch gevolg van dit landschap. De afwisseling van droog naar nat verrijkt het lokale ecosysteem en komt de biodiversiteit ten goede.

Biobased materiaalgebruik

Om de impact op onze leefomgeving te verkleinen wordt gewerkt met biobased materialen. Deze materialen hebben hun herkomst in de natuur en zijn daarmee hernieuwbaar. Het gebruik van uitputtende bouwmaterialen wordt alleen toegepast, waar geen duurzame initiatieven mogelijk blijken en worden daarmee tot een minimum beperkt.

Overgangszone

De ligging van de kavel, tussen volkstuinen en bedrijventerrein, biedt nog een extra kans. Door de korrel van de bebouwing geleidelijk te laten oplopen richting het bedrijventerrein ontstaat een logische gelaagdheid die tevens als buffer functioneert.

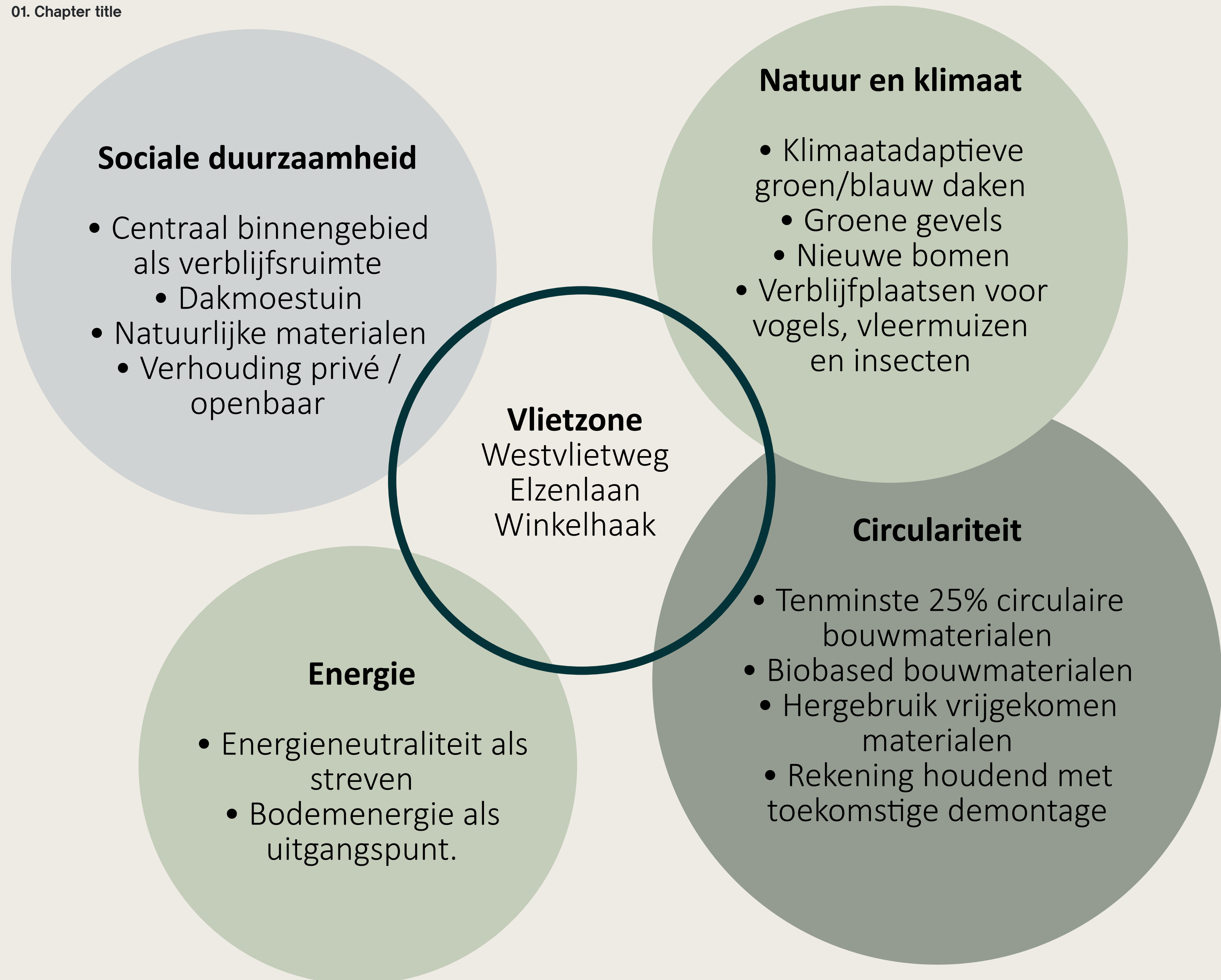
Functiemenging in goede balans

Bij het ontwikkelen van innovatieve woon- en werkmilieus is het belangrijk om te bedenken hoe de verschillende functies elkaar kunnen versterken. Het mengen van functie moet een meerwaarde zijn voor de gehele ontwikkeling. Zowel op stedenbouwkundig niveau als voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het ontwikkelen van dergelijke functiemengingen doen we samen met de partijen in het gebied, zodat vanaf het begin wordt gewerkt aan commitment bij alle stakeholders. Op voorhand lijkt bedrijvigheid in de creatieve- en duurzaamheidssector passend, waarbij de bedrijfsfuncties een gelaagde overgang verzorgen van het landschappelijke naar de grotere korrel van het naastgelegen bedrijventerrein Westvlietweg.



Ambities

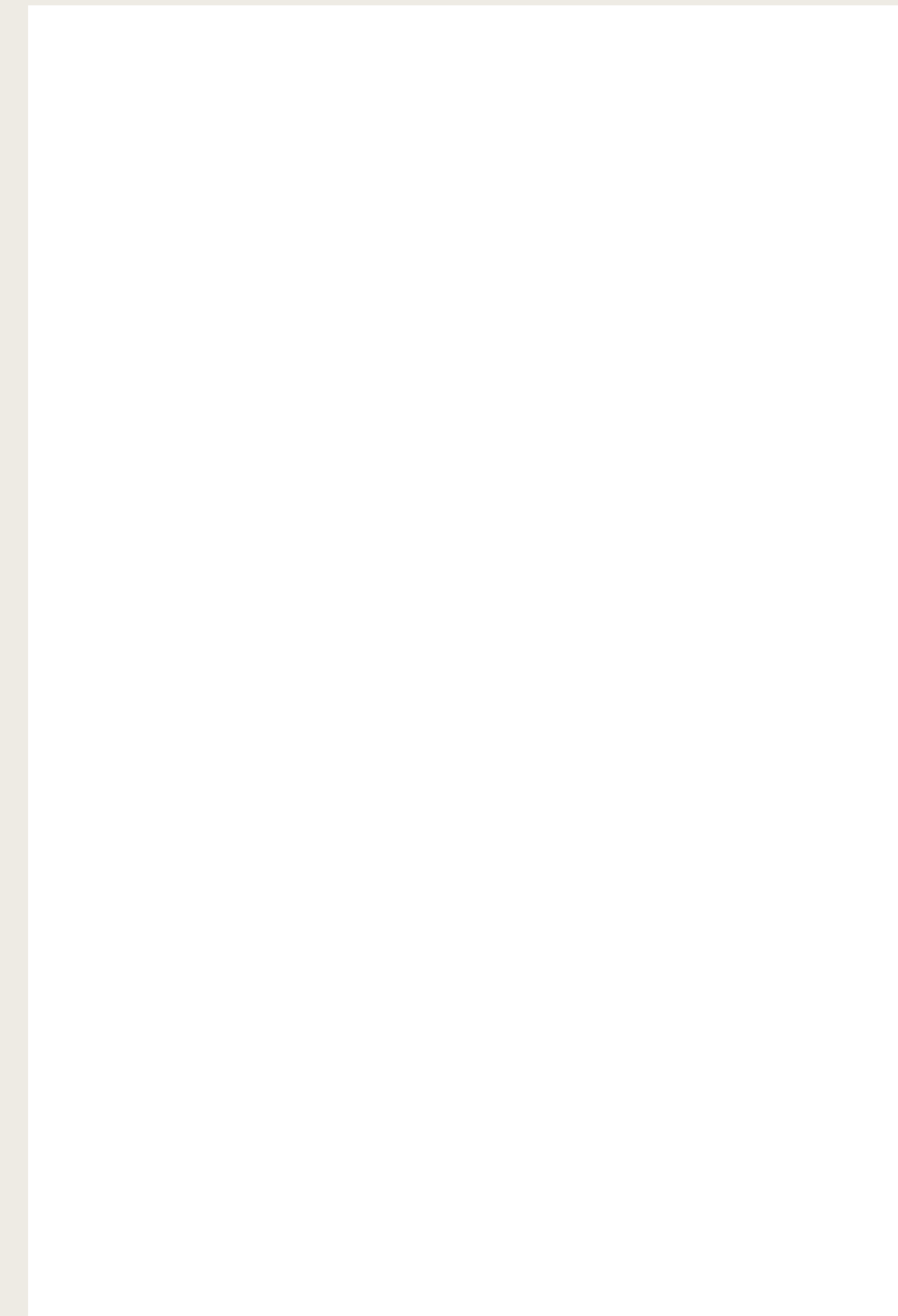
ontwikkeling van de kavel



Door het vergroenen van de stad,
wordt de plek aantrekkelijker,
gezonder, klimaatadaptiever en meer
biodivers.

Vlietzone

Referenties wonen in een landelijk karakter



Studie 1 verkaveling

Het uitgangspunt van dit plan is het landschap. Er is geen binnen en buiten, het landschap en het wonen vloeien naadloos in elkaar over. Het is een ontspannen plan met veel ruimte voor het landschap.

De bestaande structuren van sloten en langgerekte graslanden vormen het vertrekpunt van deze verkavelingsstudie. Het lommerijk wonen tussen de sloten met de karakteristiek rietkragen

De woningen zijn van hout en worden divers uitgewerkt tot landelijke vrijstaande woningen op ruime kavels. Het plan kent een grote doorwaadbaarheid in zowel de langsrichting maar ook dwars door het plan. Hiermee worden de naastgelegen gebieden met elkaar verbonden.



verbijzonderingen op de kop, referend
aan historische landgoederen

parkeren in het
groen, ruimte voor
bewoners en
bezoekers

Doorwaadbaar
verbinding langzaam
verkeer richting
volkstuinten

diversiteit in typologieën,
wisselingen in architectuur
en materialisatie

vrijstaand wonen met
landelijk karakter

vrije kavelindeling met
wisselende posities
woningen en bijgebouwen

verbeteren
groenstructuur,
maken van
recreatieve
verbindingen

gezien vanaf de Elzenlaan



vrijstaand wonen met landelijk karakter
vrije kaveldeling met wisselende
posities woningen en bijgebouwen

parkeren in het
groen, ruimte voor
bewoners en
bezoekers

verbeteren
groenstructuur,
maken van
recreatieve
verbindingen

gezien vanaf de Winkelhaak

duurzaamheidsambities
opnemen in verdere
planuitwerkingen

energieneutraal als
vertrekpunt



diversiteit in typologieën,
wisselingen in architectuur
en materialisatie

vrijstaand wonen met
landelijk karakter

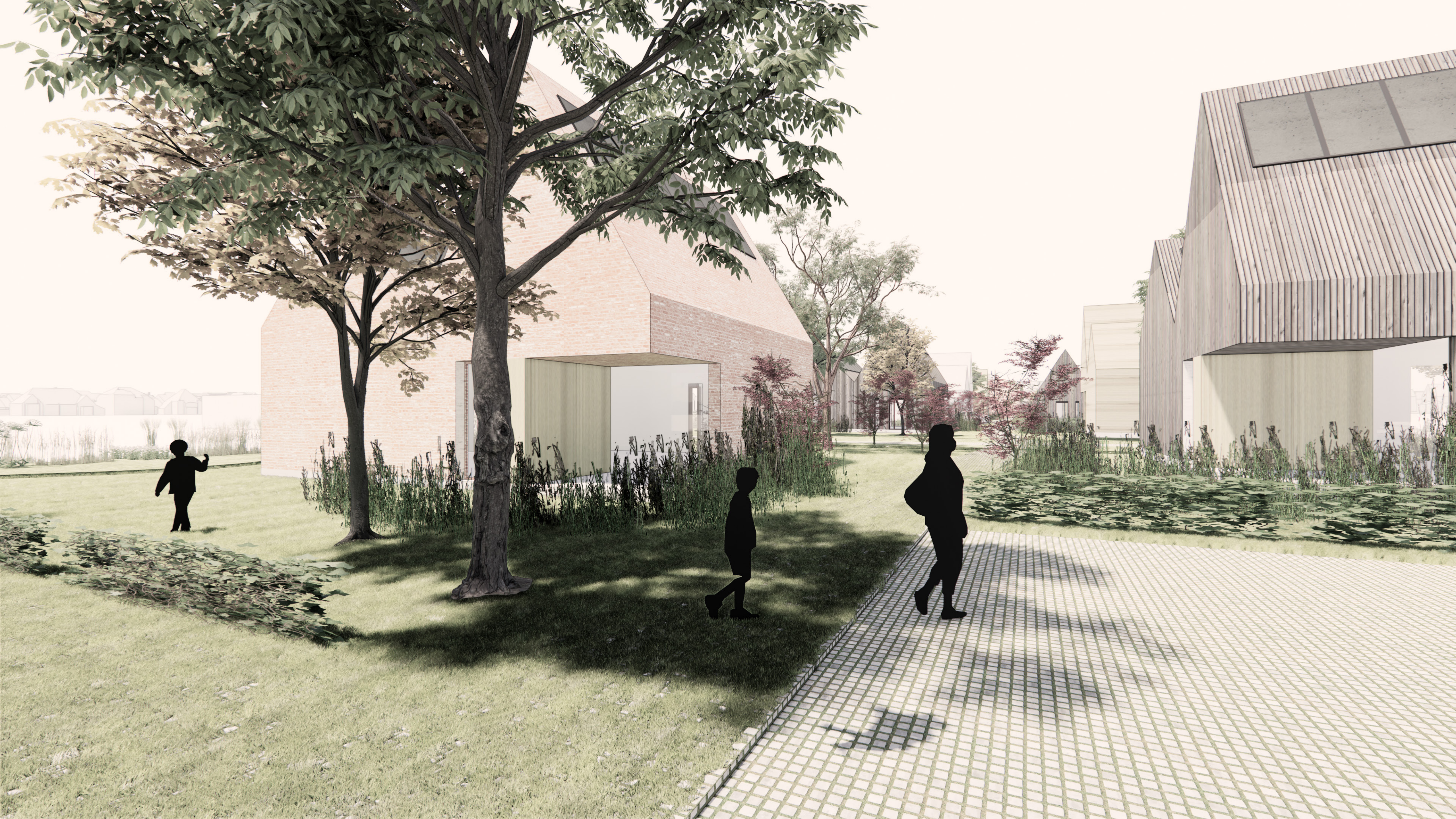
vrije kavelindeling met
wisselende posities
woningen en bijgebouwen

landelijk karakter als drager
van het plan, ruimte voor
veel groen en het vergroten
van sociale duurzaamheid

thema's in het plan

- 1 Landelijk wonen, vrijstaand of 2-onder-1-kap
- 2 Doorwaadbaarheid, groene verbindingen
- 3 Collectief parkeren in groene hofjes
- 4 Plantenkassen en of bijgebouwen
- 5 Ruimte voor groen
- 6 Groen dak gecombineerd met PV panelen
- 7 Betsaande slotenstructuur met rietkragen





Studie 2 verkaveling

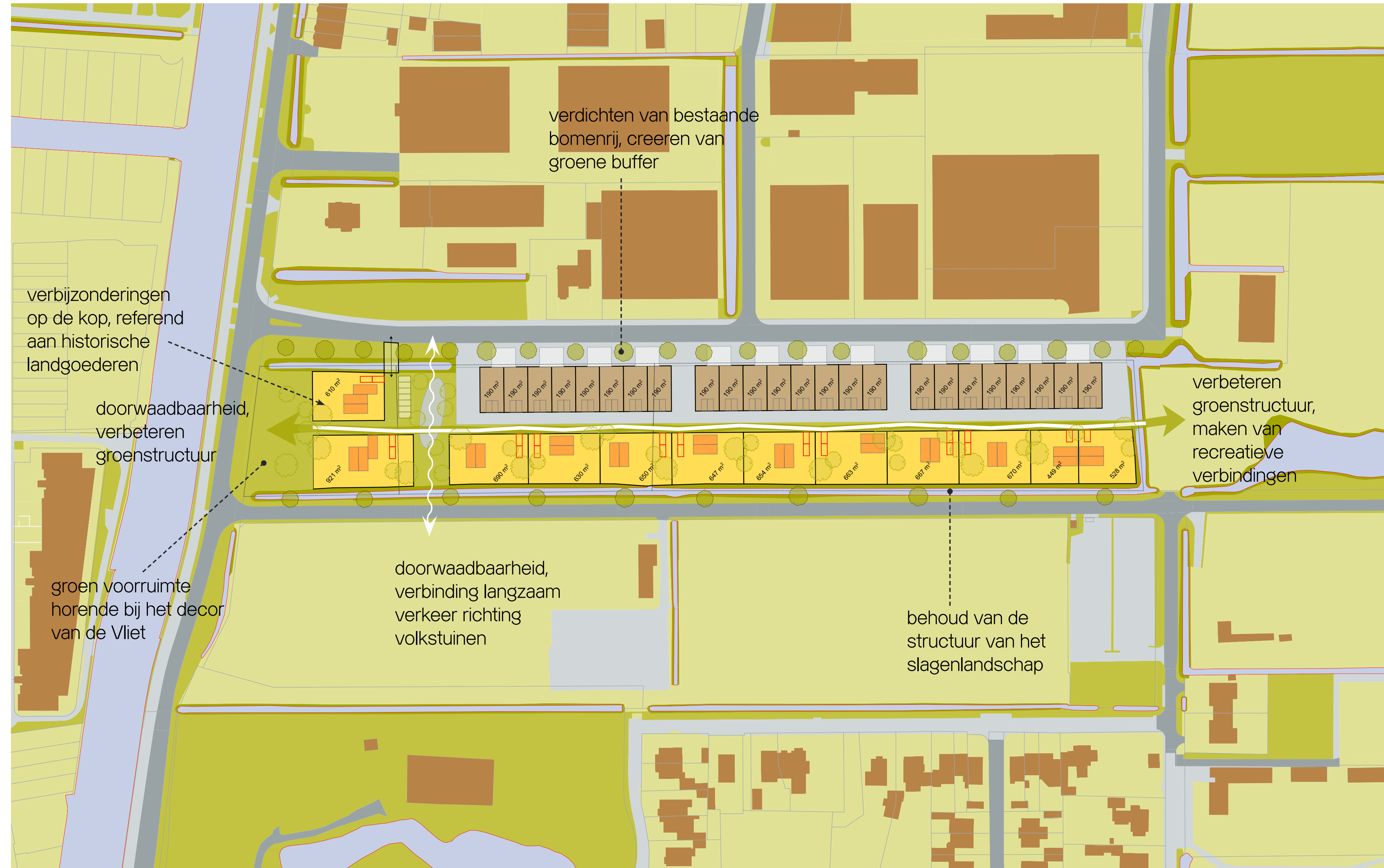
Overgangszone

De ligging van de kavel, tussen volkstuinten en bedrijventerrein, biedt nog een extra kans. Door de korrel van de bebouwing geleidelijk te laten oplopen richting het bedrijventerrein ontstaat een logische gelaagdheid die tevens als buffer functioneert.

Functiemenging in goede balans

Bij het ontwikkelen van innovatieve woon- en werkmilieus is het belangrijk om te bedenken hoe de verschillende functies elkaar kunnen versterken.

De sleutel is verdichten en vermengen. Het mengen van functie moet een meerwaarde zijn voor de gehele ontwikkeling. Zowel op stedenbouwkundig niveau als voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het ontwikkelen van dergelijke functiemengingen doen we samen met de partijen in het gebied, zodat vanaf het begin wordt gewerkt aan commitment bij alle stakeholders. Op voorhand lijkt bedrijvigheid in de creatieve- en duurzaamheidssector passend, waarbij de bedrijfsfuncties een gelaagde overgang verzorgen van het landschappelijke naar de grotere korrel van het naastgelegen bedrijventerrein Westvlietweg.



Studie 2 (variant) verkaveling

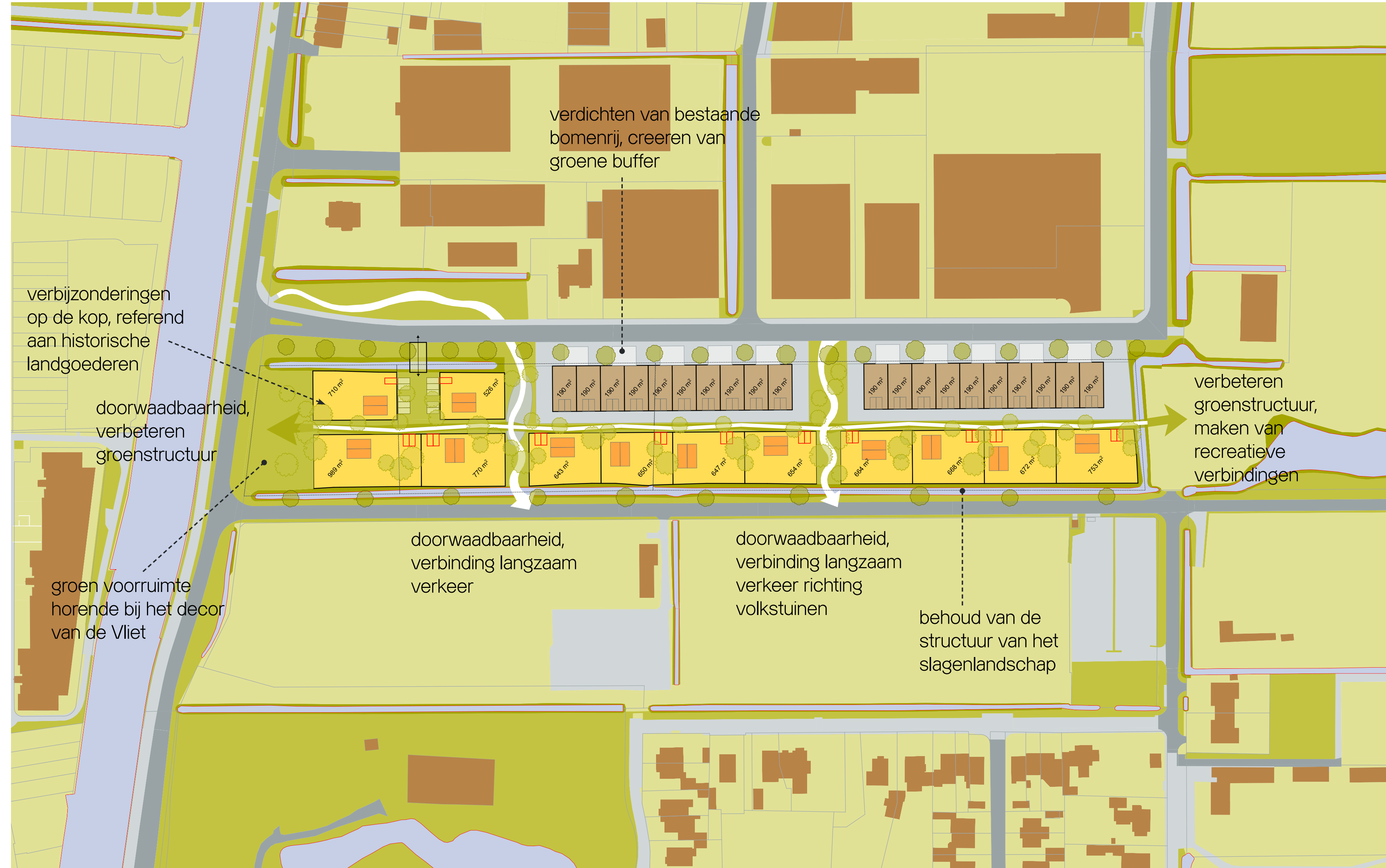
Overgangszone

De ligging van de kavel, tussen volkstuinten en bedrijventerrein, biedt nog een extra kans. Door de korrel van de bebouwing geleidelijk te laten oplopen richting het bedrijventerrein ontstaat een logische gelaagdheid die tevens als buffer functioneert.

Funciemenging in goede balans

Bij het ontwikkelen van innovatieve woon- en werkmilieus is het belangrijk om te bedenken hoe de verschillende functies elkaar kunnen versterken.

De sleutel is verdichten en vermengen. Het mengen van functie moet een meerwaarde zijn voor de gehele ontwikkeling. Zowel op stedenbouwkundig niveau als voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het ontwikkelen van dergelijke funciemengingen doen we samen met de partijen in het gebied, zodat vanaf het begin wordt gewerkt aan commitment bij alle stakeholders. Op voorhand lijkt bedrijvigheid in de creatieve- en duurzaamheidssector passend, waarbij de bedrijfsfuncties een gelaagde overgang verzorgen van het landschappelijke naar de grotere korrel van het naastgelegen bedrijventerrein Westvlietweg.



verbijzonderingen op de kop, referend
aan historische landgoederen

vermengen van programma:
wonen en werken op 1 plek

duurzaamheidsambities
opnemen in verdere
planuitwerkingen

energieneutraal als
vertrekpunt

diversiteit in typologien,
wisselingen in architectuur
en materialisatie

wonen in een landelijke setting,
vrijstaand, 2-onder-1-kap of
geschakeld

vrije kavelindeling met wisselende
posities woningen en bijgebouwen

wonen op en aan de bedrijfsruimte
De achterzijde van de woon-werk units
zijn gerelateerd aan het landelijk wonen
op de vrije kavels.

De kavelindeling hebben een landelijk
karakter met wisselende posities van de
woningen en bijgebouwen

gezien vanaf de Elzenlaan



verbeteren
groenstructuur,
maken van
recreatieve
verbindingen

kleinschalige bedrijven
in de creatieve- en
ambachtelijke sector

onderlinge relatie
karakter "nijverheid"

gezien vanaf de Winkelhaak

wonen op en aan de bedrijfsruimte
De achterzijde van de woon-werk units
zijn gerelateerd aan het landelijk wonen
op de vrije kavels.
De kavelindeling hebben een landelijk
karakter met wisselende posities van de
woningen en bijgebouwen



bestaande sloten
met rietkragen

wonen in een landelijke setting,
vrijstaand, 2-onder-1-kap of
geschakeld

vrije kavelindeling met wisselende
posities woningen en bijgebouwen

thema's in het plan

- 1 Landelijk wonen, vrijstaand of 2-onder-1-kap
- 2 Groene daken, substraat voor beplanting
- 3 Collectief parkeren onder de woningen
- 4 Plantenkassen of bijgebouwen
- 5 Ruime maten tussen de woningen
- 6 Groen dak gecombineerd met PV panelen
- 7 Betsaande slotenstructuur met rietkragen





Woonstraat met een nieuwe typologie:

atelierruimte voor kleine bedrijven, gericht op de Winkelhaak (bedrijventerrein)
Wonen op- en aan de achterzijde van de werkunits. Een woonsfeer met landelijk karakter gericht op de Elzenlaan.

Auto's onder de woningen, versterken van het groene karakter.