



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**

**Open RaadhuisAvond  
Ruimtelijk kader Schakenbosch**

**Dinsdag 29 augustus 2017**



# Schakenbosch



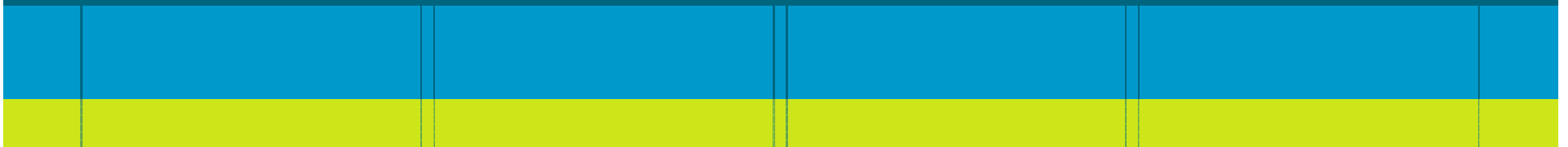


# Ambitie gemeente voor Schakenbosch



## Structuurvisie Ruimte voor wensen (2040)

- Schakenbosch onderdeel landschappelijke schakelzone van de gemeente (“overgangsgebied van stad naar platteland”).
- Versterken en uitbreiden van fysieke verbindingen en de recreatieve routes.
- De bestaande karakteristieken van de verschillende delen van de stadsrand en de typering van de stadsrand vormen het uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen.



# Ambitie ontwikkelaar



## Eigenaar Schakenbosch

- Schakenbosch is een groen, parkachtig karakter;
- Particulier eigendom van Schakenbosch BV.

## Ontwikkelaar

MeijerBergman Erfgoed Ontwikkeling  
(voorheen Leeuwenpoort)

## Ambitie (samengevat)

- Realiseren van een hoogwaardige en duurzame herontwikkeling van Schakenbosch tot een aantrekkelijke woonomgeving in het groen.
- Realiseren van een zorgcentrum.



# Intentieovereenkomst



## Afweging ambitie ontwikkelaar

### Intentieovereenkomst (24 oktober 2016)

*O.a. over doen haalbaarheidsonderzoek.*

### Concept Ruimtelijk kader

*Beschrijving van de spelregels/randvoorwaarden voor herontwikkeling*

### Inloopavonden

- 7 november 2016 (n.a.v. intentieovereenkomst)
- 20 april 2017 (concept ruimtelijk kader)

# Reacties inloopavond



## Reacties inloopavond concept ruimtelijk kader 20-04-2017

### Samengevat:

- Groene karakter behouden
- Wandelmogelijkheden behouden
- Aandacht ontsluiting en verkeersdruk Veursestraatweg
- Bouwhoogte: 7 bouwlagen is te hoog
- Behoud van een zorgfunctie
- Behoud Veurhuis voor gemeenschappelijke activiteiten

# Presentatie(s) Open RaadhuisAvond Ruimtelijk kader Schakenbosch



## **1. Inleiding**

*Arjan Kampschuur (gemeente)*

## **2. Toelichting concept ruimtelijk kader**

*Femke Visser (Feddes/Olthof Landschapsarchitecten)*

## **3. Toelichting uitwerking ambities**

*Adriaan Geuze (Bureau voor stedenbouw en  
landschapsarchitectuur West8)*

## **4. Afronding presentatie**

*Arjan Kampschuur (gemeente)*

**Verzoek vragen te bewaren tot na de presentatie**



# Agenda



- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1. Presentatie(s)      | ca. half uur      |
| 2. Pauze               | ca. 10/15 minuten |
| 3. Vragen / gesprekken | ca. 45 minuten    |
| 4. Afronding           | ca. 10 minuten    |
| 5. Informeel deel      | ca. 20 minuten    |
| 6. Einde               | ca. 21.45 uur     |

# Ruimtelijk Kader Schakenbosch

vijf ruimtelijke uitgangspunten

ORA 29 augustus 2017

## BIJZONDERE LOCATIE

ambitie groen, duurzaam en hoogwaardig







Parkachtig karakter



Openbaar toegankelijk



Sleetse en onsamenvangende aanblik



Historische Frekeweg/Lijweg



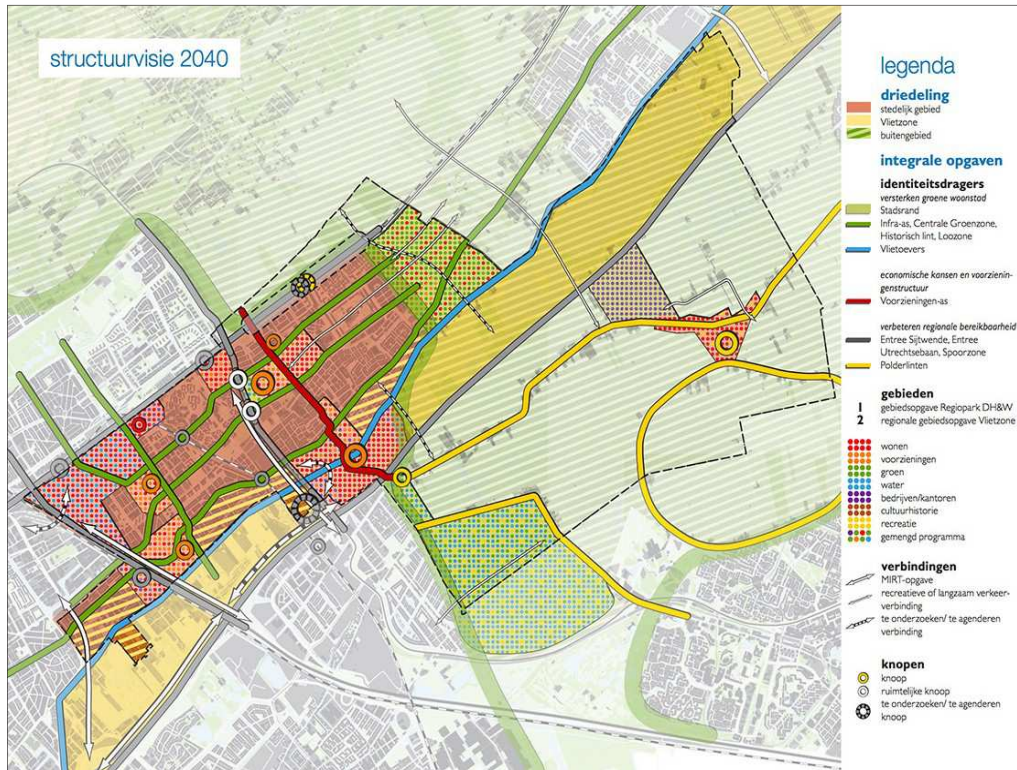
Statige entree aan Veursestraatweg



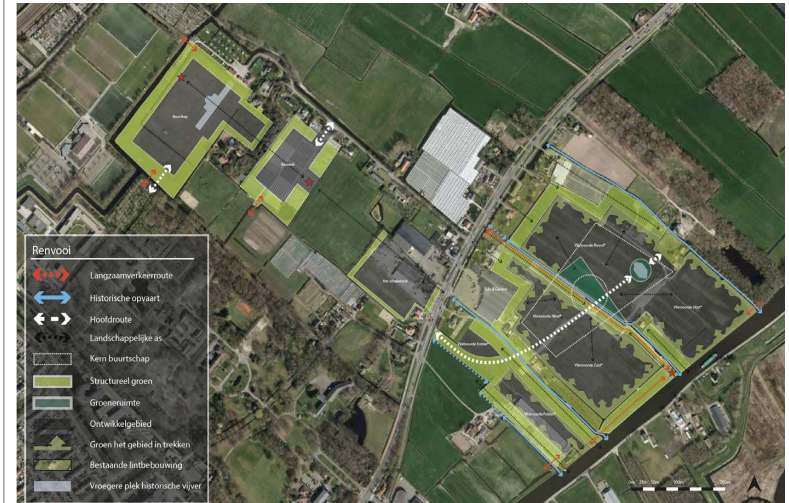
Veurhuis met kerk

**WAARDEVOLLE EN KARAKTERISTIEKE ELEMENTEN**  
wensen, ideeën en zorgen omwonenden

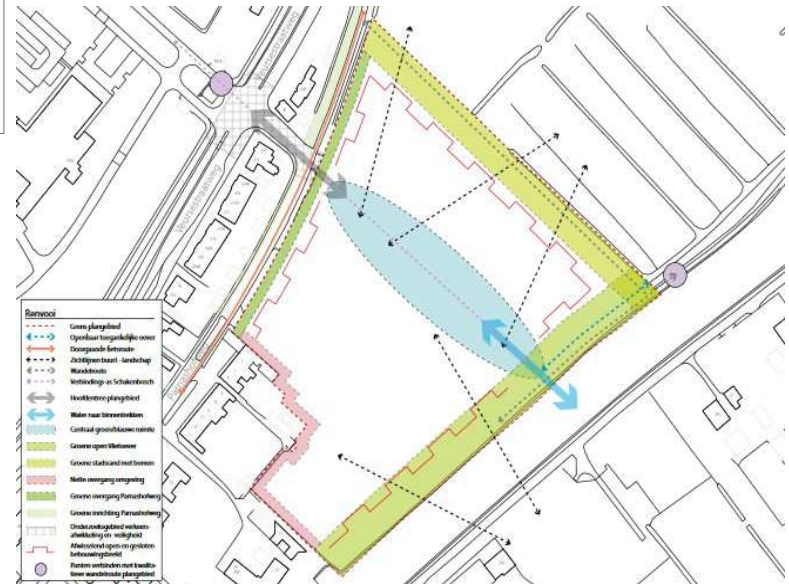




Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012



Ontwikkelingen Duivenoordecorridor



Transformatie bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg

## CONTEXT

schakelzone tussen stad en landschap, uniek en onderscheidend





**1. Schakenbosch blijft herkenbaar als groene enclave**





Stevige groene randen



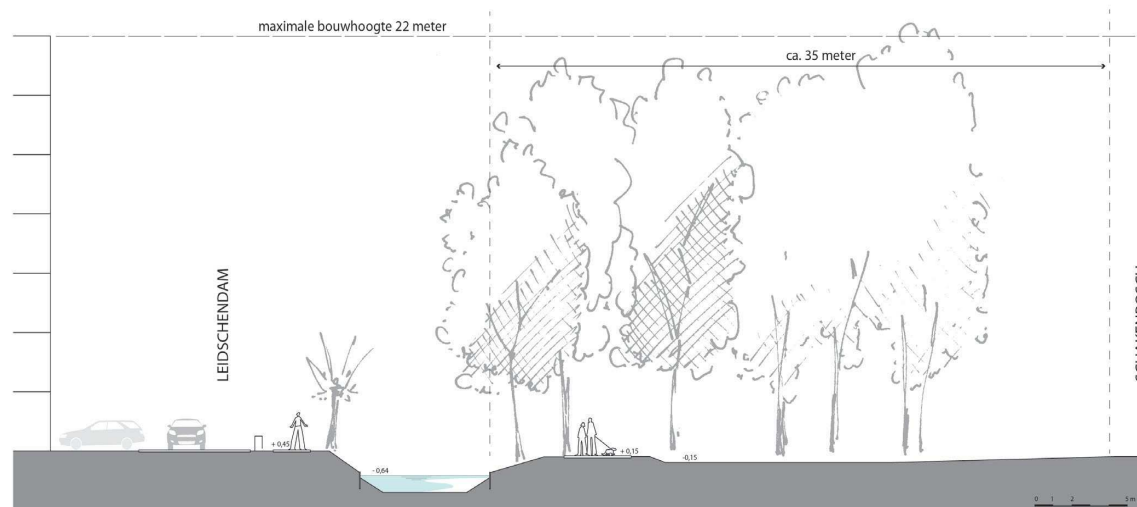
Waardevolle beplanting en open ruimtes

**BEHOUDEN EN VERSTERKEN GROEN**  
herkenbare eenheid, parkachtig karakter





Een groene stadsrand



## MINIMALE BREEDTES RANDEN, MAXIMALE BOUWHOOGTE

merendeel bebouwing 2 tot 4 lagen (= bestaande bebouwing), hogere accenten die kern benadrukken





**2. Schakenbosch vormt schakel tussen stad en land**





Ommetjes vanuit aangrenzende wijken



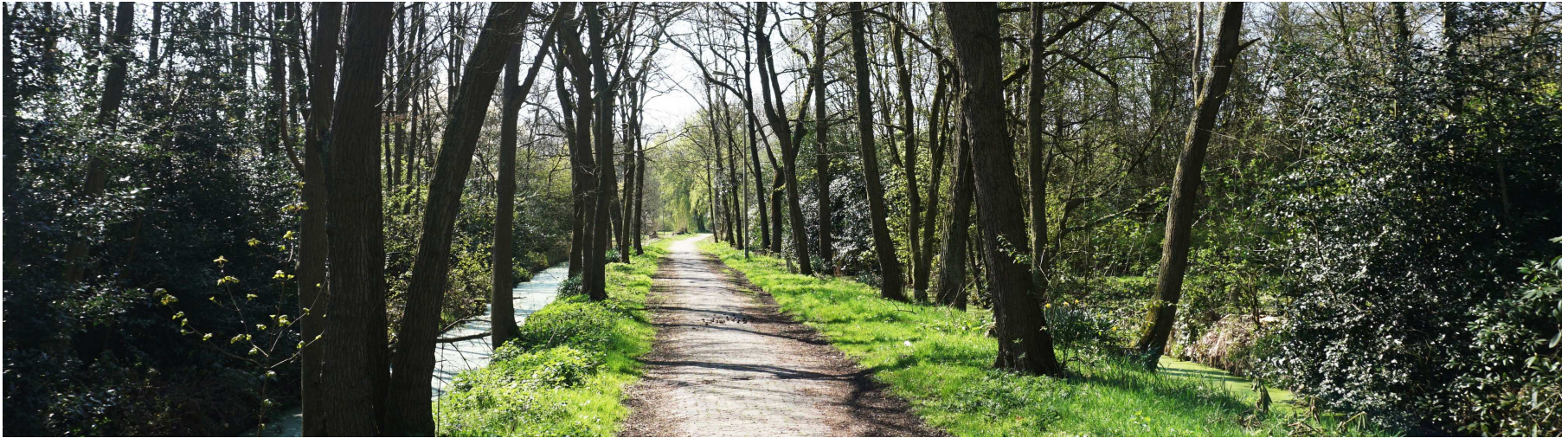
Ruimte voor sport en spel

## VERSTERKEN EN UITBREIDEN VERBINDINGEN

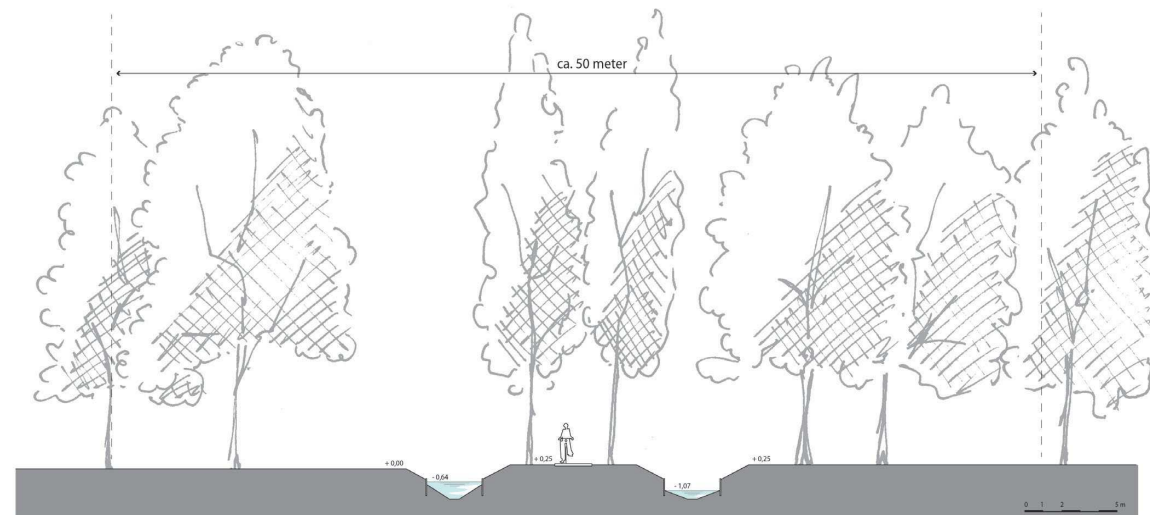
ruimte voor kleinschalige sociale en maatschappelijke functies







Frekeweg/Lijtweg



## FREKEWEG/LIJTWEG BEHOUDT AUTONOME KARAKTER

kruisende lijnen ondergeschikt vormgeven, ontwikkelingen op afstand

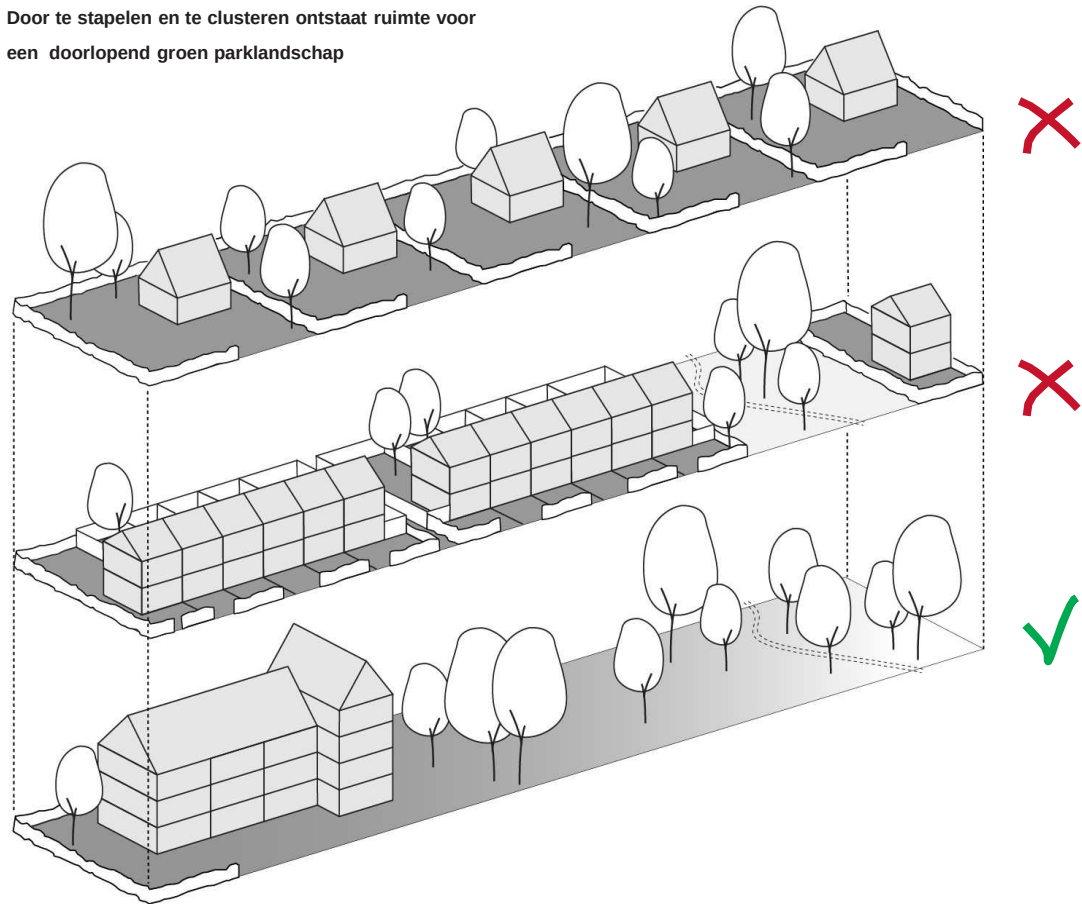


Sterke relatie tussen wonen en groen



Gedifferentieerd en eigentijds

Door te stapelen en te clusteren ontstaat ruimte voor  
een doorlopend groen parklandschap



## ONDERSCHEIDEND WOONMILIEU, BEBOUWING TE GAST

minimaal 10% goedkope/middeldure woningen en 10% woonruimten in de vorm van zorgvoorzieningen





**3. De landschappelijke ondergrond blijft herkenbaar**

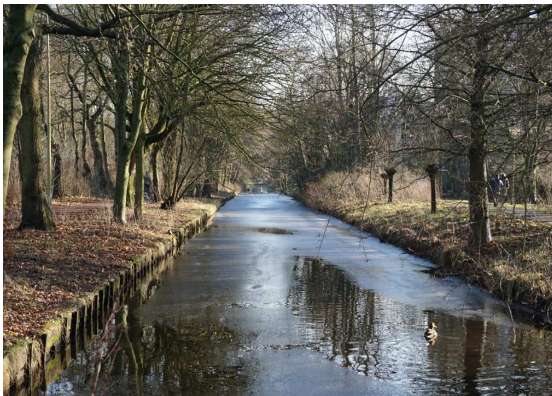




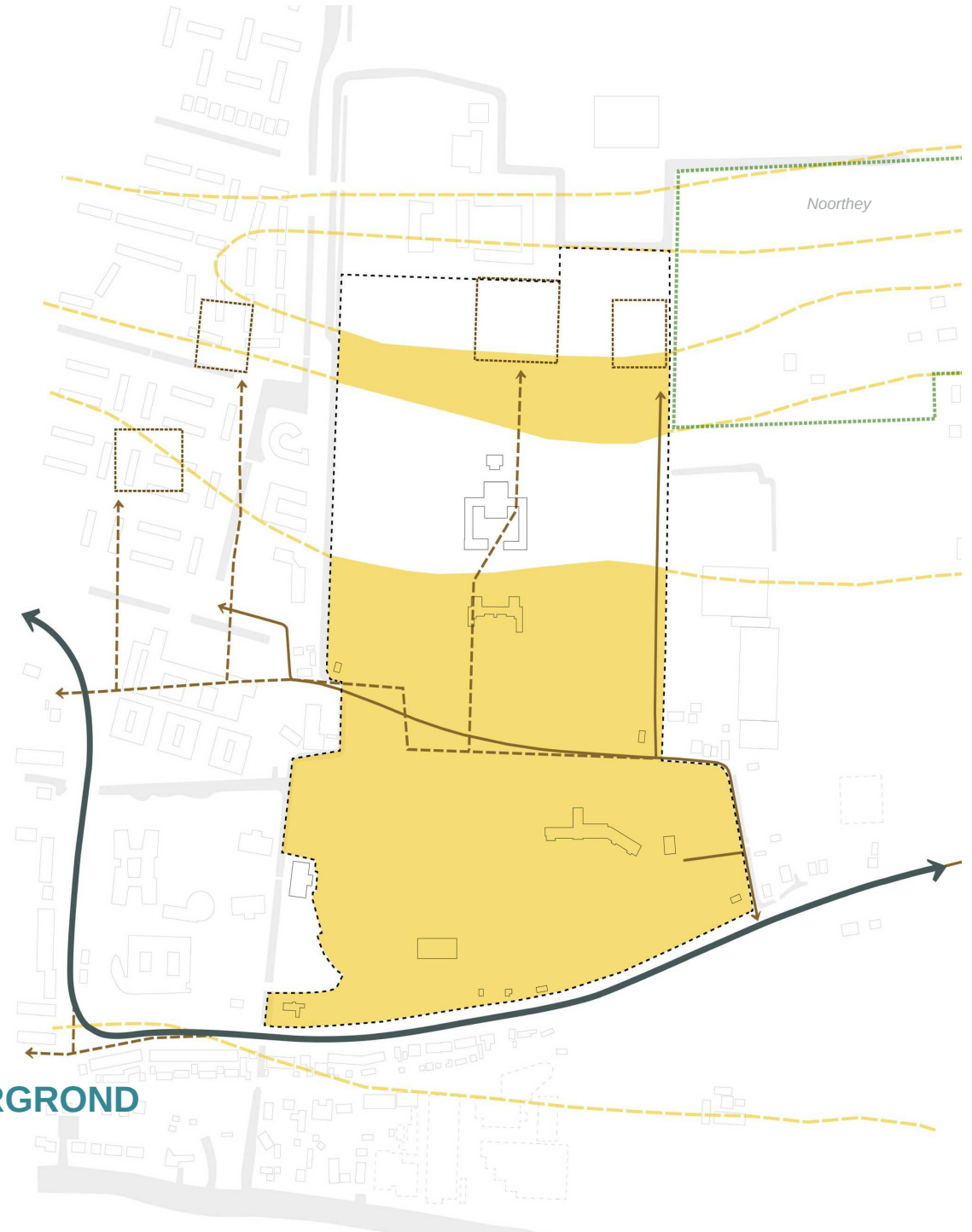




Boerderijen op overgang



Dobbewatering rondom

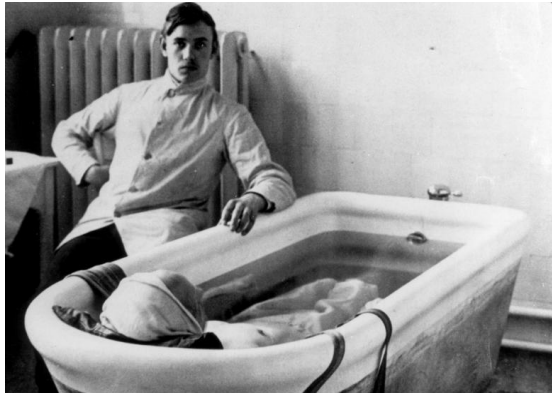


**SUBTIELE VERSCHILLEN IN ONDERGROND**  
bepalend voor beplanting en vormgeving water

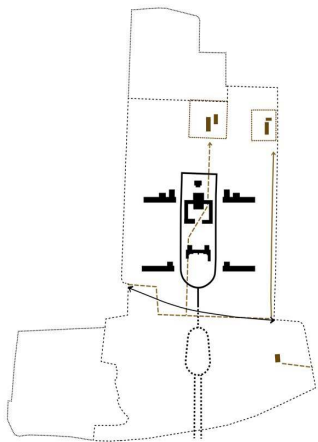


**4. De historie van de inrichting blijft herkenbaar**

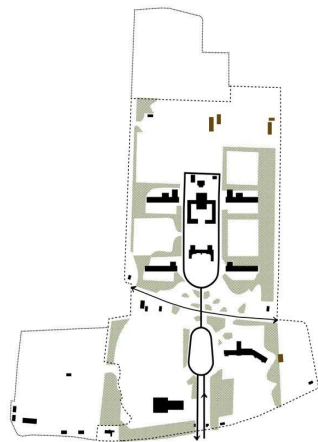




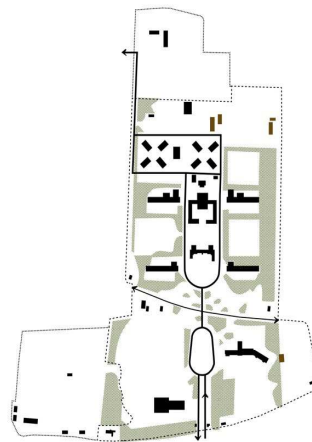
ooit'n  
normaal  
mens  
ontmoet?



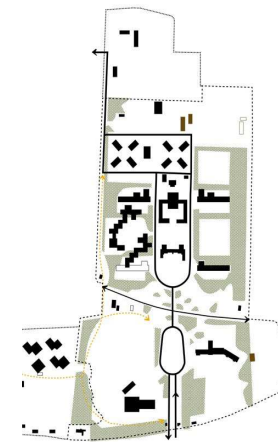
Instelling buiten de stad  
Hulp en Heil 1949



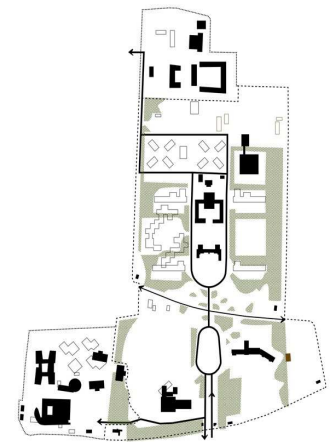
'50 Opkomst medicatie  
Meerdere functies op het terrein



'60 Van patiënt naar cliënt  
Nieuwe woonvormen



'80 Vermaatschappelijking  
Verbinding met de wijk



Participatie en herstel  
Sloop en nieuwbouw

## ROERIGE HISTORIE VAN HET GESTICHT

grote invloed opvattingen in de psychiatrie



Rechthoekig opzet hoofdontsluiting



GGZ en jeugdinrichting ontsluiten via Schakenbosch

## HANDHAVEN OPZET HOOFDONTSLUITING

aansluiting Veursestraatweg blijft aandachtspunt, ontsluiting Noorthey afstemmen







Aansluitingen oud en nieuw



Nadruk op groene, parkachtige omgeving

**DIVERSE ZONES VOOR NIEUWBOUW**  
herbestemmen gebouwen, hoge duurzaamheidsambities

■ Suggestie footprint 26.000m<sup>2</sup> (ca. 8,5% van oppervlak)







**5. Schakenbosch behoudt zijn parkachtige karakter**

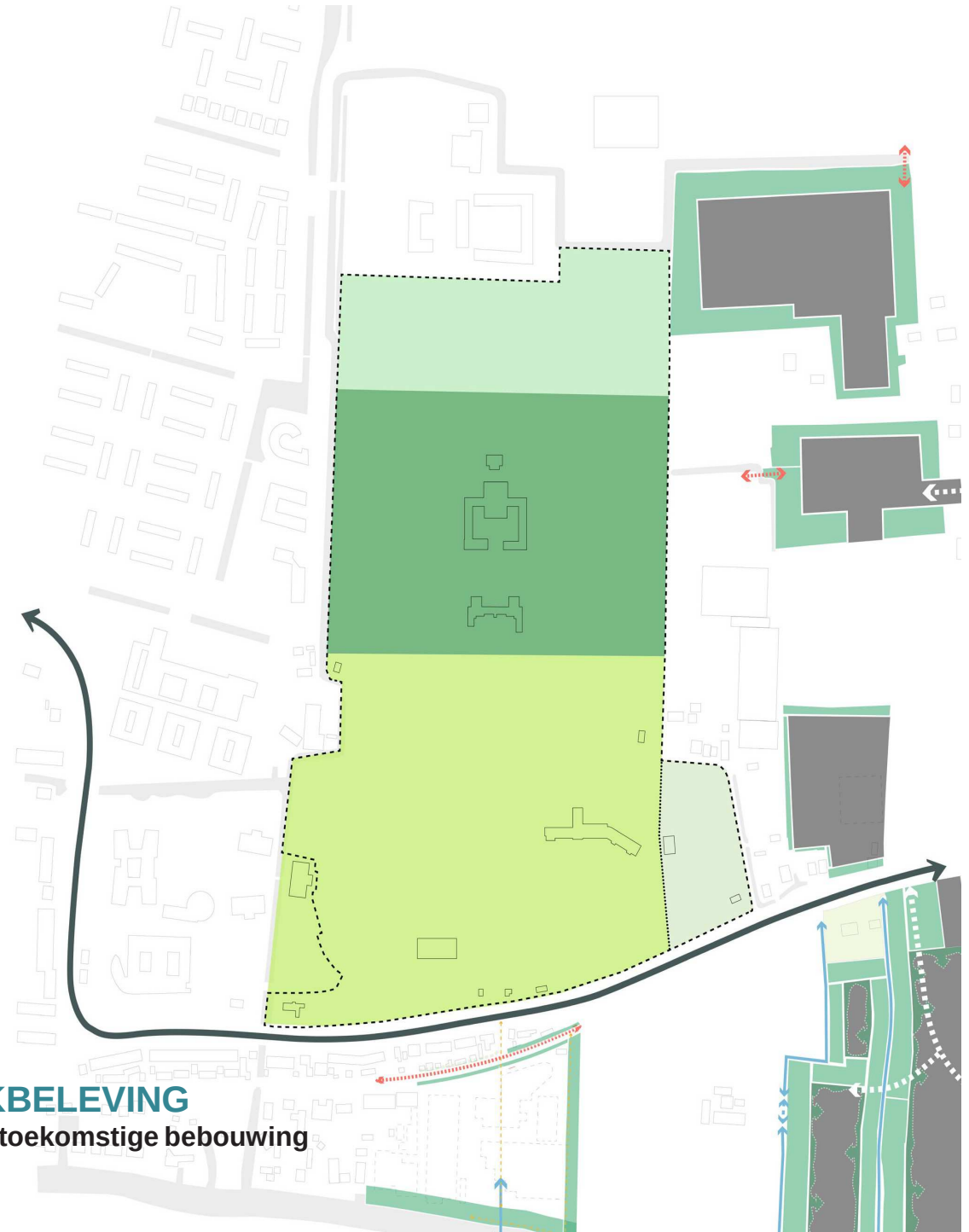




## Paviljoens in het park

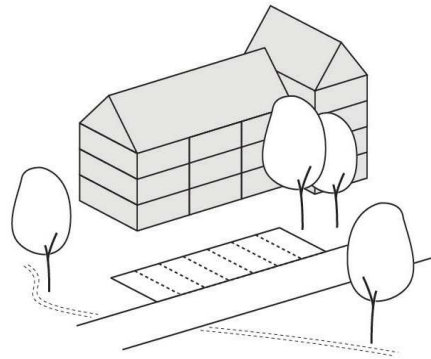


### Aandacht overgang openbaar - privé

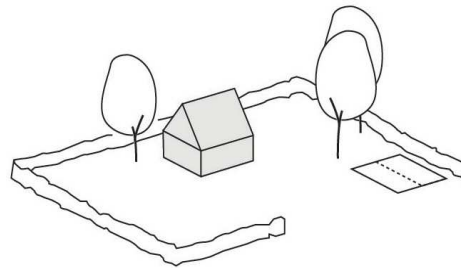
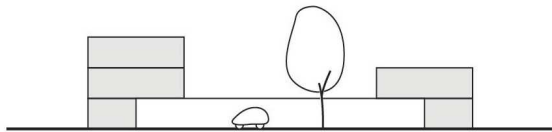
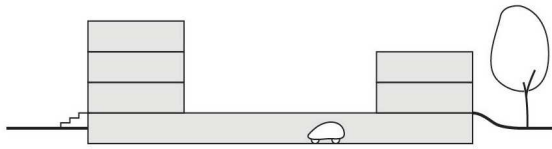
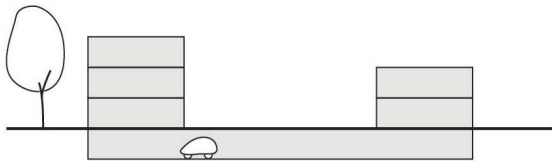




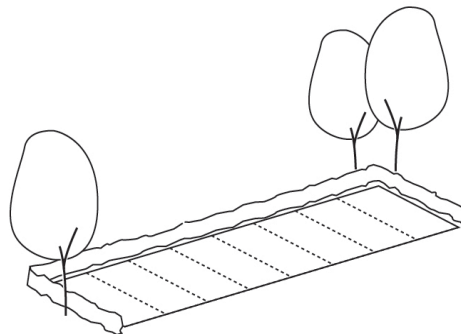
Zorgvuldig mee ontworpen gebouwde oplossingen



Parkeren langs de straat



Parkeren op eigen erf



Kleine parkeervelden omzoomd met groen

**PARKEEROPLOSSINGEN**  
per bouwcluster, kleinschalig en uit het zicht



## Legend

a

- Plangebied
- Boezemwater
- Polderwater

### Groen

- Parkachtige rand langs aangrenzende buurten
- Beboste rand grenzend aan het landschap
- Groene voorzijde met doorzichten
- Groene afscherming sportvelden en jeugdinvrichting
- Lanen met waterlopen langs zij
- Waardevolle beplanting
- Waardevolle open ruimtes
- Doorzichten
- Groene zones hoofdgroenstructuur

### Toegankelijkheid

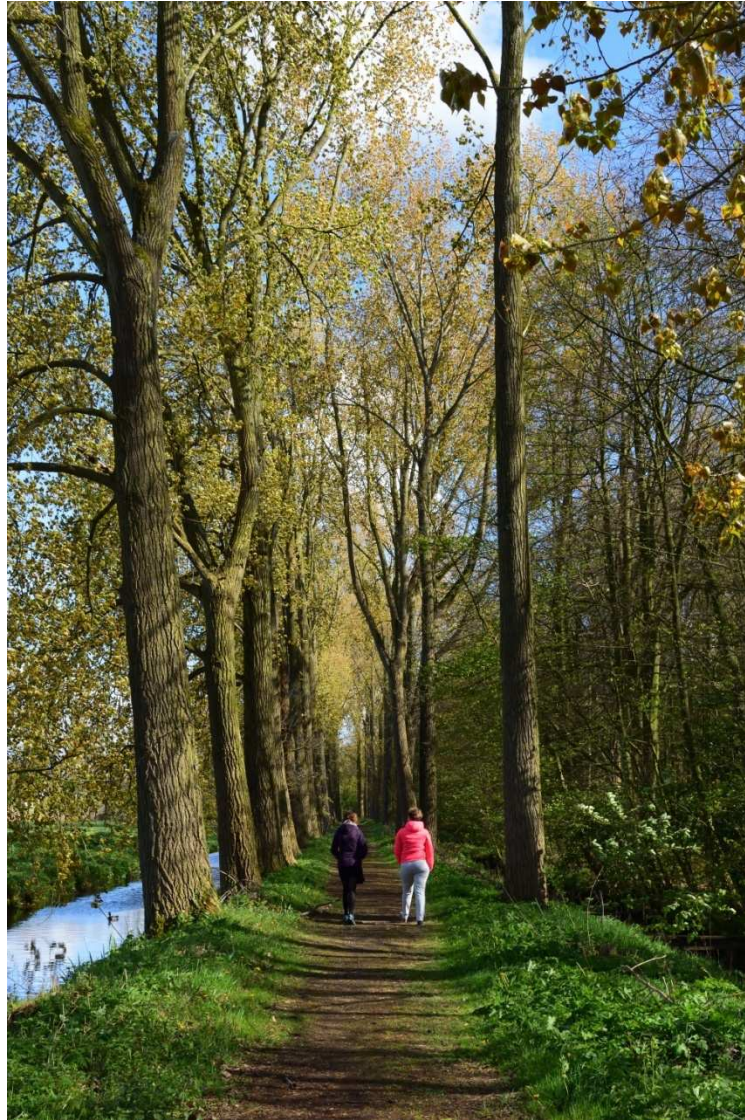
- Frekeweg/Lijfweg
- (Nieuwe) langzaamverkeersroute - indicatief
- Ommetjes met een enkele doorsteek - indicatief
- Veurestraatweg
- Hoofdentree en ontsluiting - indicatief
- Aandacht aansluiting op Veurestraatweg, mede gezien ontwikkelingen aan de overzijde van de weg
- Optie toekomstige ontsluiting Noorthey
- Overige ontsluiting

### Bebouwing

- Handhaven en hersbestemmen bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Verdichten kern, ruimte voor hoogte-accnten
- Geclasserde, compacte bebouwing rondom kern en paviljoens
- Bebouwingsaccnten in het groen
- Ruimte voor kleinschalige openbare voorzieningen
- Onderzoeklocatie voor mogelijk bouwvolume op overgang Schakenbosch en Noorthey



**RUIMTELIJK KADER SCHAKENBOSCH**  
**CONCEPT - mei 2017**



Herontwikkeling Schakenbosch  
ORA 29 augustus 2017



Ligging aan de Vliet; nieuw adres aan de vliet;  
historische laag van buitenplaatsen aan de Vliet





Corbulo Leidschendam





Vliethaven als verbinding landschap Schakenbosch en Vliet  
Nu nog industrie



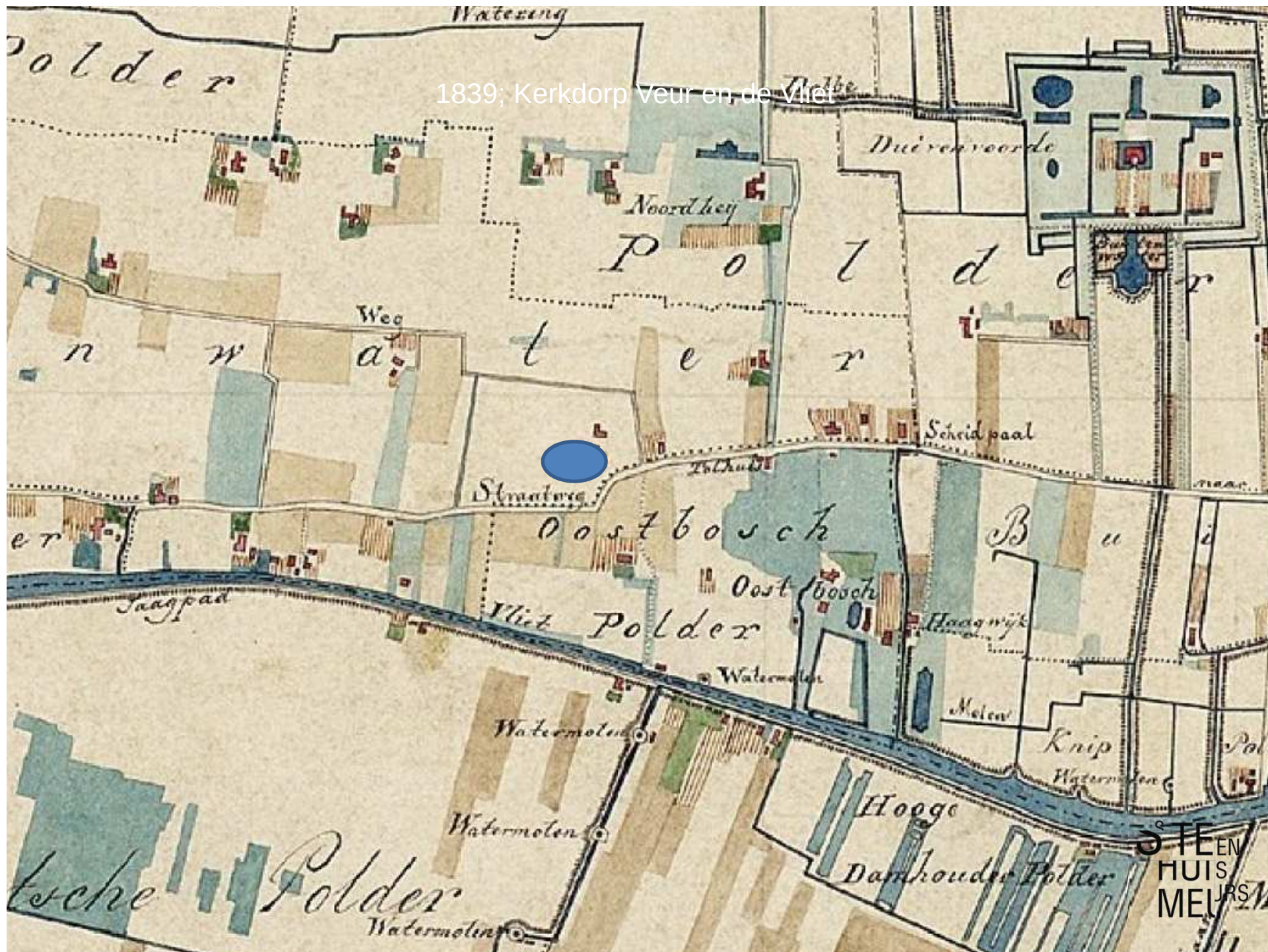


## Vliethaven als verbinding landschap Schakenbosch en Vliet





1839; Kerkdorp Veur en de Vliet





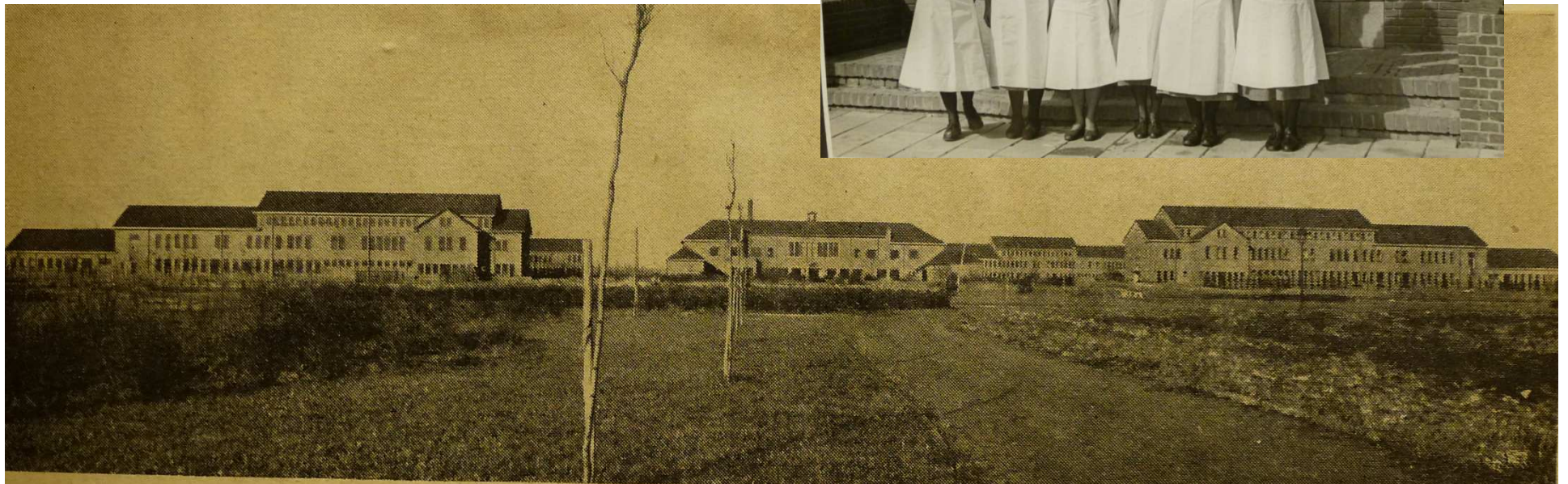








## De inrichting als collectieve herinnering





Hulp & Heilkerk anno 1960













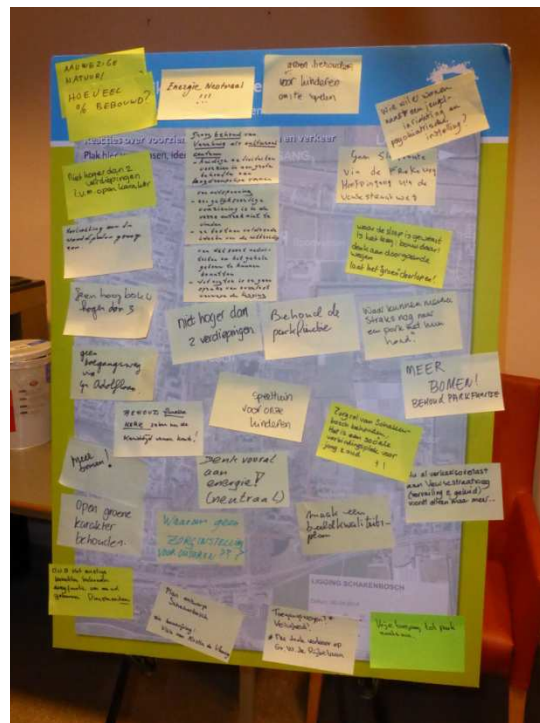








# + Inloopavond + Ruimtelijk kader

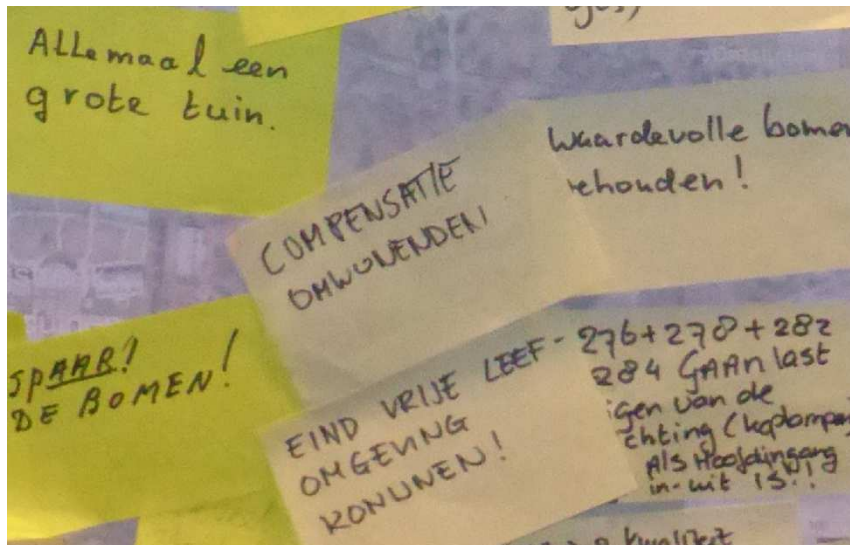








# Groen



*“ spaar de bomen”*

*“ herstelplan bomen nodig vanwege omvalgevaar”*

*“ groene karakter behouden”*

*“ waardevolle bomen behouden”*

*“ meer bomen!”*

*“ behoud het park, zo min mogelijk woningen”*







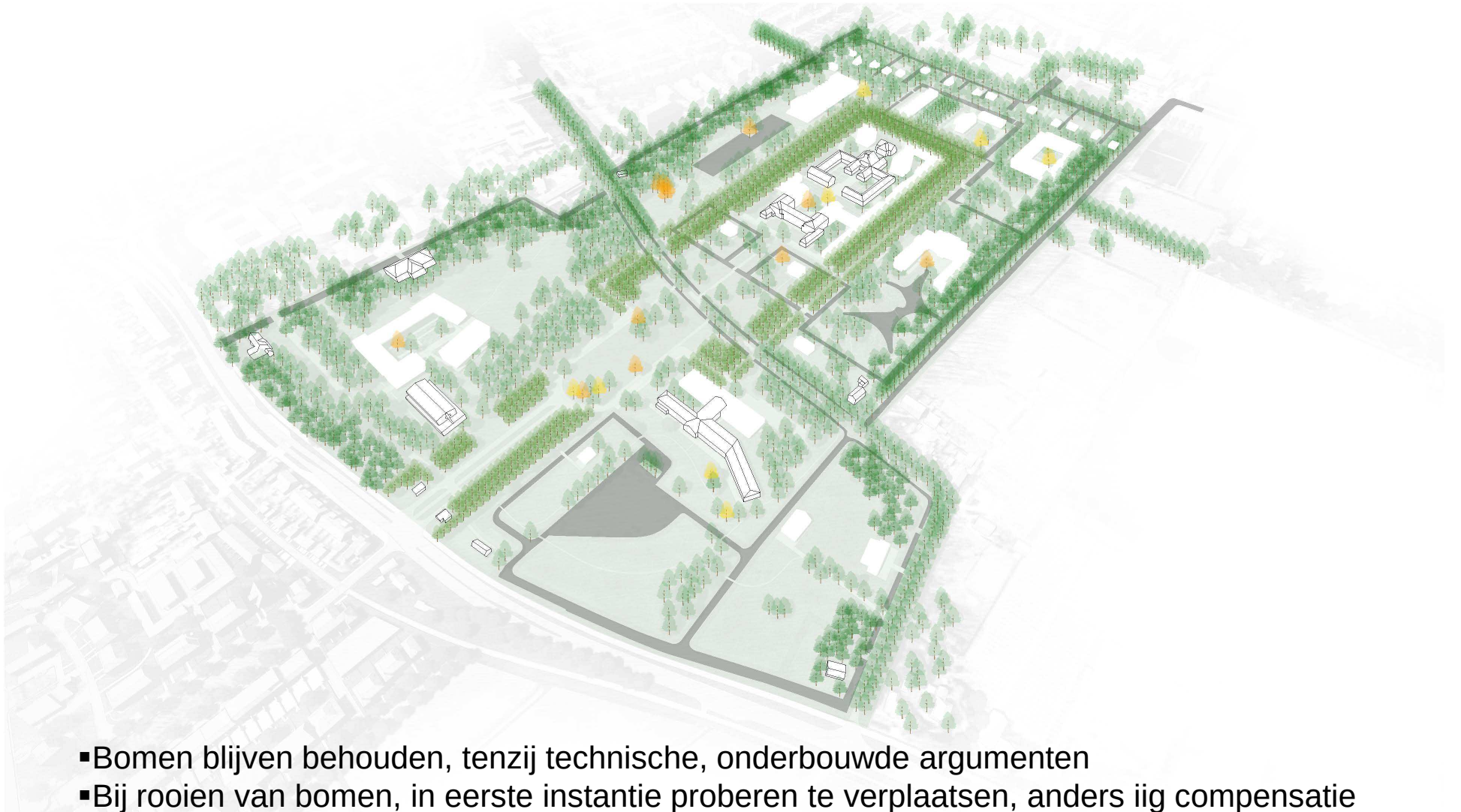








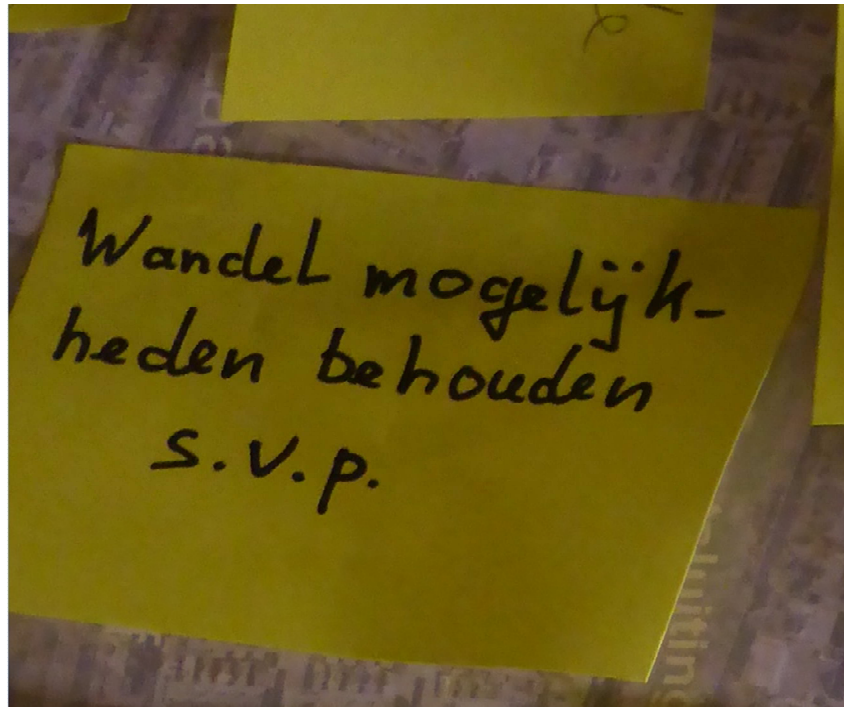
# Groen



- Bomen blijven behouden, tenzij technische, onderbouwde argumenten
- Bij rooien van bomen, in eerste instantie proberen te verplaatsen, anders iig compensatie
- Er worden meer bomen aangeplant dan nu, groene karakter wordt versterkt in het plan
- Er komt op korte termijn een technisch herstelplan



# Wandelen / toegankelijkheid



- “ wandelmogelijkheden behouden”*
- “ rondje met de hond kunnen lopen”*
- “ vrije toegang tot het park zoals nu”*
- “ speelmogelijkheden voor kinderen in de buurt”*



## Bijvoorbeeld rondje Schakenbosch – Kasteel Duivenvoorde

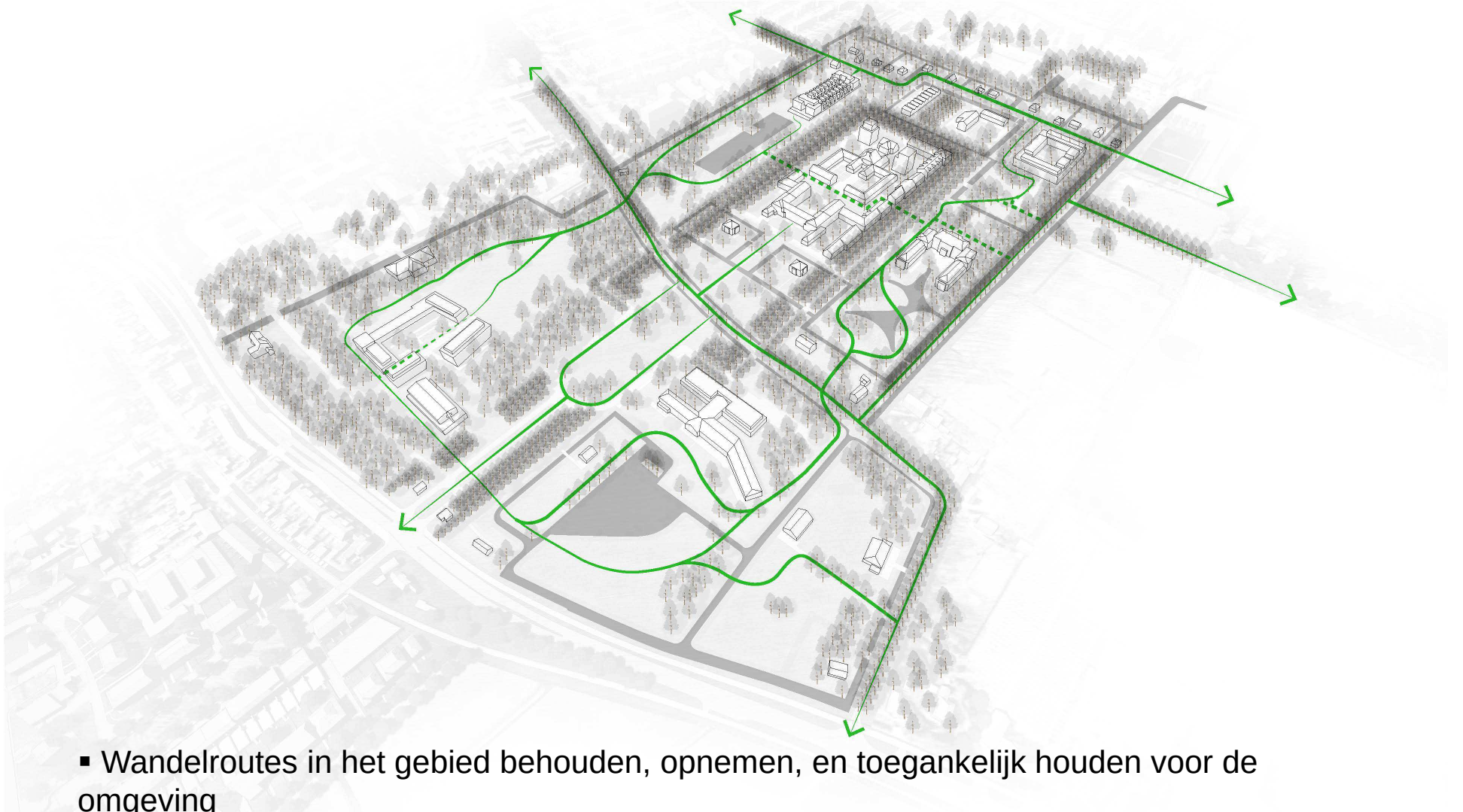








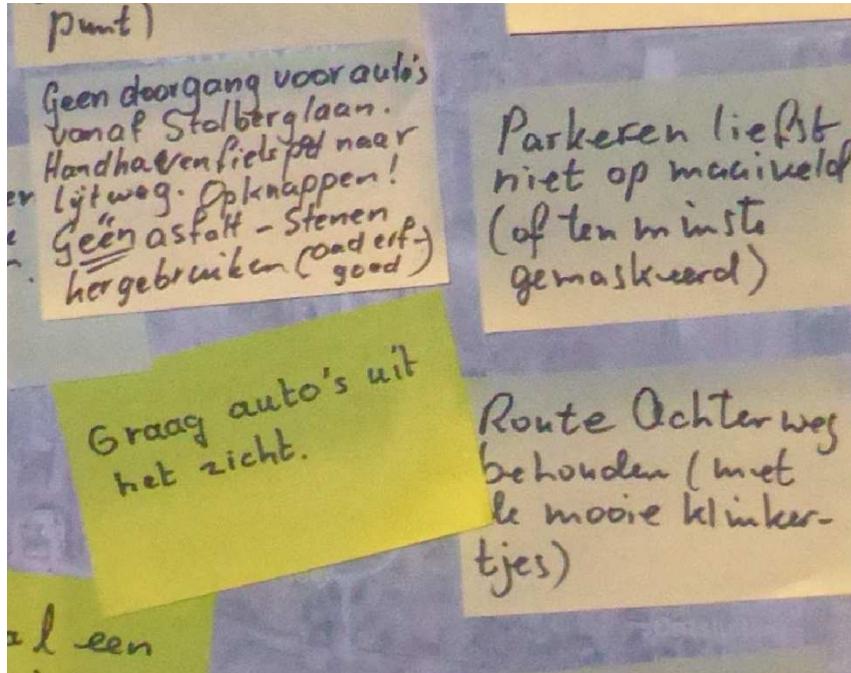
# Wandelen / toegankelijkheid



- Wandelroutes in het gebied behouden, opnemen, en toegankelijk houden voor de omgeving
- Nieuwe oost-west route opnemen, wenselijk door te trekken richting kasteel Duivenvoorde
- Speelmogelijkheden in het hart van het gebied
- Streven naar publieke voorzieningen, zoals cultuur en een cafeetje



# Verkeer



- “ geen auto's over de Graaf Willem de Rijkelaan”
- “ graag auto's uit het zicht”
- “ de Veursestraatweg is al te druk”
- “ fietsroute handhaven”
- “ geen rotonde aan de Veursestraatweg!”



## Entree Veursestraatweg



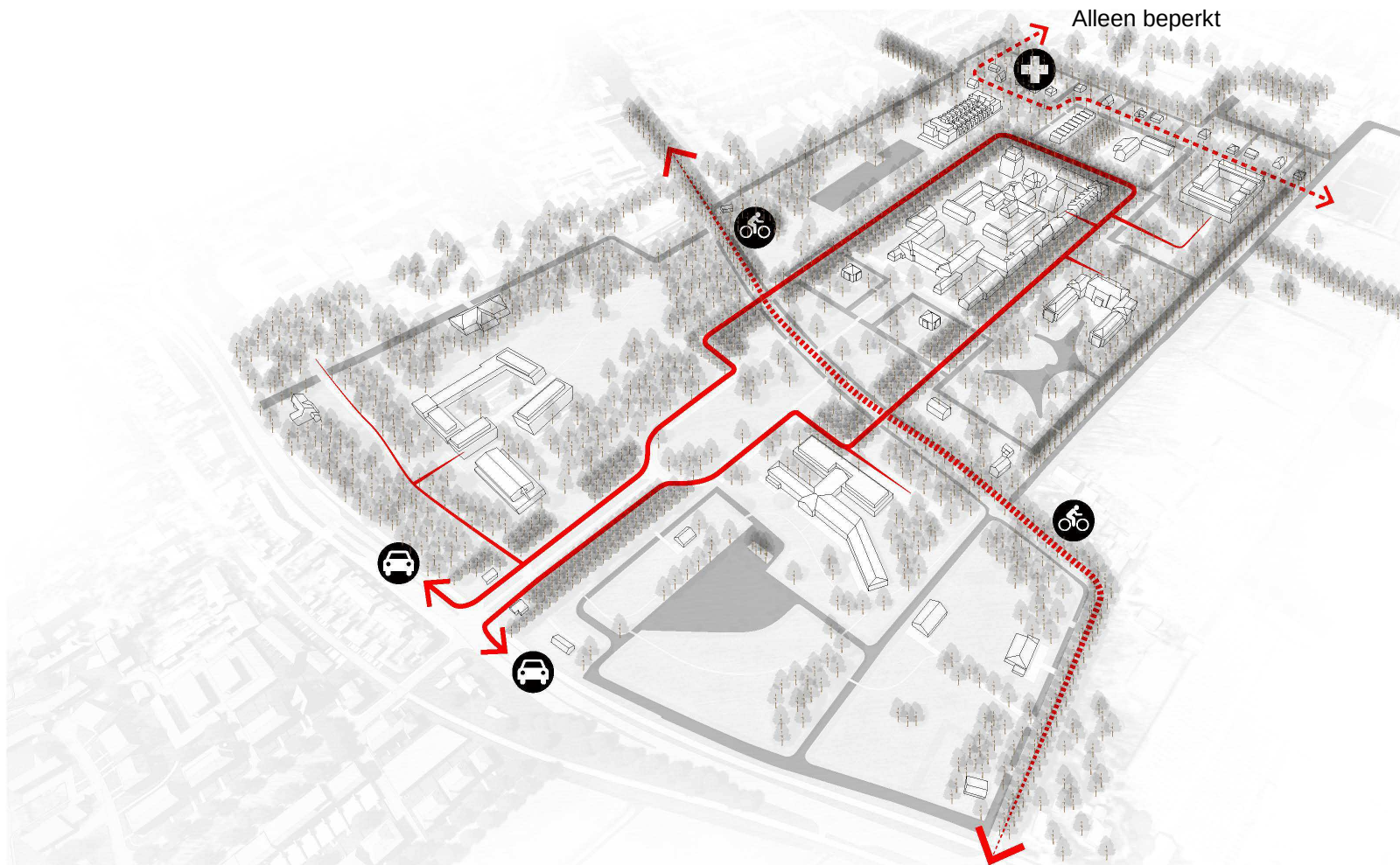


Entree Bouwlustweg vanaf Graaf Willem de Rijkelaan





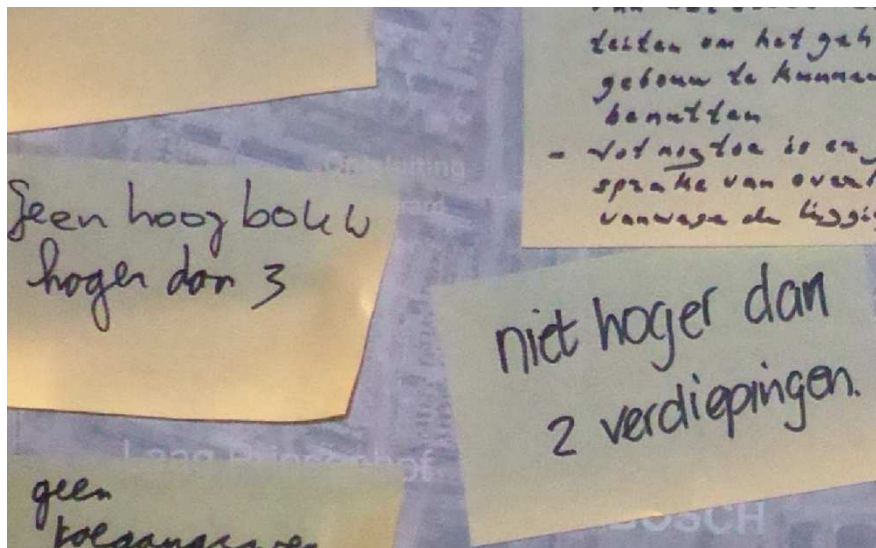
# Verkeer



- Autoverkeer hoofdzakelijk ontsluiten op Veursestraatweg, nader onderzoek tbv goede vormgeving van dit kruispunt, waarschijnlijk VRI / stoplichten nodig (liever geen rotonde!)
- Handhaven bestaande fietsroutes
- Parkeren in het gebied 'integraal ontworpen' met de woongebouwen, zo veel mogelijk uit het zicht



# Woningen



*“ geen woningen bouwen, alleen zorg ”*

*“ niet alleen dure woningen bouwen ”*

*“ geen GAMMA-schuttingen ”*

*“ geen hoge blokken van beton ”*

*“ we willen een park, geen huizen ”*

*“ graag een speeltuin voor onze kinderen! ”*

*“ niet meer beouwing dan nu ”*

*“ graag ook levensbestendige woningen ”*

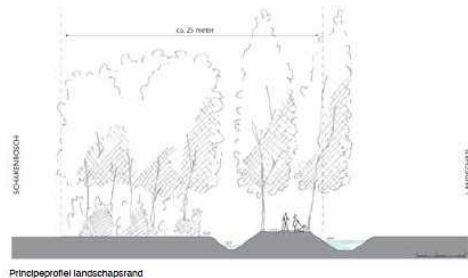
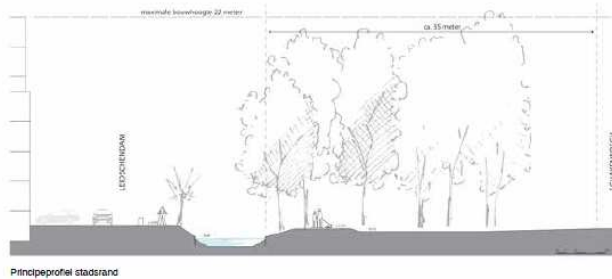
*“ mooie appartementen zijn welkom ”*

*“ gebouwen hergebruiken voor zorgwoningen? ”*

*“ behoud parkgevoel: landelijk en rustig wonen ”*



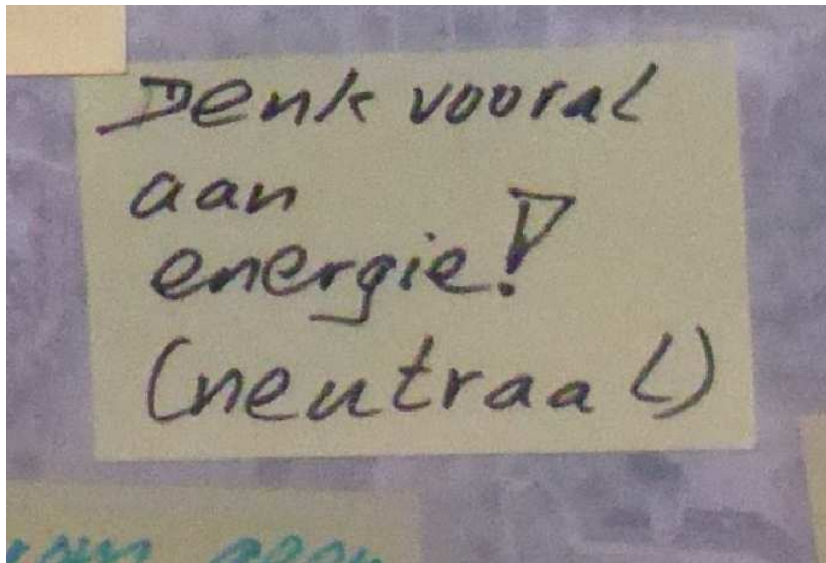
# Woningen



- Wel bouwen, maar niet meer dan voorheen
- Wel bouwen, maar compact, geen gewoon wijkje, tbv maximaal groenbehoud
- Geen hoogbouw, gebouwen hoofdzakelijk onder de boomgrens,
- Wel paar hoogteaccenten, maar niet hoger dan gebouwen in omgeving (Frekehof)
- Levenbestendig bouwen als thema meenemen en nader uitwerken
- Meeste woongebouwen met gemeenschappelijk tuinen, zonder gamma-schuttingen
- Niet alleen woningbouw, ook cultuur, horeca en zorgfuncties

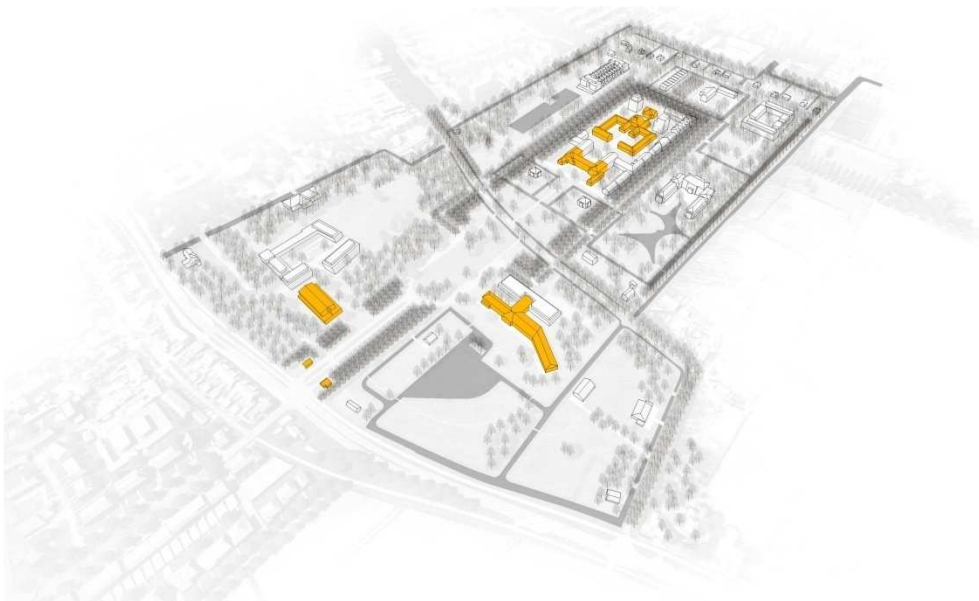


# Duurzaam



- “denk vooral aan ENERGIE (NEUTRAAL)”*
- “denk aan levensbestendige woningen”*
- “groene karakter behouden”*
- “mooie mix van mensen”*
- “meer bomen!”*
- “hergebruik oude gebouwen”*





- Hoge ambities tav energie neutraal bouwen
- Groen is drager van het plan, extra bomen worden aangeplant
- Compacte woongebouwen tbv beperken footprint, groen houden van het gebied
- Hergebruik van de oude gebouwen
- Levenbestendig bouwen als thema meenemen en nader uitwerken







# Schakenbosch

# Ruimtelijk kader Schakenbosch (mei 2017)



# Proces / planning (globaal/indicatief)



- |                                              |                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. Voornemen Besluitvorming ruimtelijk kader | December 2017                              |
| 2. Voorbereiden bestemmingsplanprocedure     | 1 <sup>ste</sup> kw. 2018                  |
| 3. Bestemmingsplanprocedure                  | 2 <sup>de</sup> – 4 <sup>de</sup> kw. 2018 |
| 4. Bestemmingsplan gereed                    | 4 <sup>de</sup> kw. 2018                   |
| 5. Omgevingsvergunning                       | 2 <sup>de</sup> kw. 2019                   |
| 6. Start bouw (gefaseerd vanaf)              | 2 <sup>de</sup> / 3 <sup>de</sup> kw.2019  |
| 7. Oplevering                                | 2020 – 2026                                |

**N.B.: De bouw van op de (zorg)bestemming aansluitende gebouwen (bijv. zorgcentrum) kan mogelijk eerder (2018) starten.**



# Communicatie



1. Inloopavonden
2. Nieuwsbrieven en projectpagina gemeente
3. Samenstelling klankbordgroep  
(na vaststelling ruimtelijk kader)
4. Tijdens de bouw geeft de ontwikkelaar informatie

**Samenstelling klankbordgroep uitwerking plan op basis van het ruimtelijk kader**

*De klankbordgroep wordt samengesteld nadat de raad het ruimtelijk kader heeft vastgesteld.*



# Vragenronde / gespreksthema's



1. Vragen over evt. onduidelijkheden in presentatie
2. Behoud groene karakter en wandelmogelijkheden
3. Woningen: woningdichtheid en bouwhoogte
4. Ontsluiting via en verkeersdruk op Veursestraatweg
5. Zorgfunctie
6. Proces project Schakenbosch
  - Ruimtelijke procedure
  - Realisatie