



**Leidschendam-
Voorburg**

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 6 november 2020

Aanwezig Initiatiefnemers, klankbordgroep leden, zienswijzenindieners, Schakenbosch BV,
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Onderwerp Verslag Ronde Tafel bijeenkomst Schakenbosch 20 oktober 2020

Ronde Tafel bijeenkomst Schakenbosch 20 oktober 2020

Op dinsdagavond 20 oktober vond de tweede Ronde Tafel bijeenkomst plaats over de plannen voor Schakenbosch. Na de eerste bijeenkomst op 8 oktober waar vooral de verschillende belangen en zorgen van de deelnemers centraal stonden, was het doel nu om verder in gesprek te gaan over een aantal belangrijke thema's.

Onbeantwoorde vragen

De eerste bijeenkomst bleek dat er bij de deelnemers veel vragen leven over het plan en het participatieproces. Daarom startte de bijeenkomst met het beantwoorden van vragen en toelichting op het planproces en de planinhoud. Vanuit de gemeente werd door Jeroen van de Ven en Rosa Goossens deze toelichting gegeven en is ingegaan op vragen over het planproces. Er is aangegeven hoe het planproces tot nu toe is verlopen en hoe daarbij invulling is gegeven aan participatie. Ook zijn de uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van dit plan toegelicht. De opvolgende toelichting werd gegeven door Arjen Mulder van Schakenbosch B.V. over de uitgangspunten en inhoudelijke elementen van het plan.

Cultuurhistorie als basis

De basis voor de huidige plannen is gelegd in 2014 toen het toenmalige college de ambitie uitsprak het cultuurhistorisch waardevolle gebied te willen behouden en de samenwerking aanging met eigenaar en initiatiefnemer Schakenbosch B.V. om deze ambitie waar te maken. Er volgde een onderzoek naar de haalbaarheid van die ambitie, dat samen met omwonenden is uitgevoerd, met meerdere bijeenkomsten. Dit is uitgemond in het in 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hierin zijn vijf uitgangspunten opgenomen: Schakenbosch blijft herkenbaar als groene enclave, vormt een functionele schakel tussen stad en land, wordt ontwikkeld op basis van de herkenbare landschappelijke ondergrond, waarin de parkachtige kwaliteit behouden blijft en de geschiedenis van de psychiatrische inrichting een aanknopingspunt is.

Het proces dat volgde was het opstellen en overeenkomen van een anterieure overeenkomst, afspraken met de initiatiefnemers van o.a. het wijkleercentrum en het zorgcluster en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken. In het proces tot nu toe stonden verkennen en uitwerken centraal. Dat betekent nog geen contracten met initiatiefnemers en vergunningen

voor de ontwikkelaar. Dat is namelijk alleen mogelijk met een gewijzigd bestemmingsplan als basis. Een bestemmingsplan dat de realisatie van zorg, wonen en behoud van park mogelijk maakt. Dat is nu de stap waarvoor we staan, en waar de gemeenteraad eerst mee akkoord moet zijn.

Participatieproces

Een aantal deelnemers aan de Ronde Tafel had vragen over het participatieproces. 'Participatie vindt toch plaats aan het begin van het planproces om gezamenlijk tot oplossingen met draagvlak te komen?' De gemeente erkent dat het participatieproces niet ideaal is verlopen, en dat de vraag van de gemeenteraad om dit alsnog te doen, van belang is. Er heeft participatie plaatsgevonden maar duidelijk is dat dat proces niet heeft voldaan aan de verwachtingen van een aantal deelnemers van de Ronde Tafelbijeenkomsten. Het gelopen proces kan echter niet meer worden teruggedraaid. Wel kan samen worden gewerkt aan het beter doen in de toekomst.

'We hebben nu te maken met de actuele situatie met als kaders voor gesprek het Ruimtelijk Kader, het amendement en de raadsbrief'. Naar aanleiding van de raadsbrief is met de gemeenteraad afgesproken dat dit participatietraject bestaat uit twee Ronde Tafel Bijeenkomsten en een brede (digitale) bijeenkomst. De uitkomsten hiervan kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar kunnen ook, omdat het niet past bij de scope van een bestemmingsplan, hun weerslag krijgen in nadere planvorming, omgevingsvergunningen of andere aanvullende afspraken.

Groen en openbaar

Een deelnemer vraagt hoe het kan dat er een Ruimtelijk Kader is opgesteld en goedgekeurd waarin meer woningen zijn opgenomen dan in een eerder plan uit het verleden voor het terrein waartegen veel weerstand bestond. Ook heeft de klankbordgroep zich destijds kritisch geuit over de toename van woningen. De heer Mulder geeft aan dat het bij dit eerdere plan ging om eengezinswoningen met ieder een eigen tuin. Dit in plaats van het huidige plan waarbij zo'n 50% van de bebouwing gestapeld zal zijn. De realisatie van enkel eengezinswoningen betekent minder woningen, maar wel meer bebouwing met bijbehorende privétuinen op het terrein. Daardoor blijft er minder ruimte over voor openbaar groene ruimte. Bij het voorliggende plan gaat het om 50% appartementen, en die nemen minder grond en openbaar groen in beslag.

In het huidige plan is zo'n 8% van het terrein voor bebouwing bestemd, is aanvullend daarop een deel bestemd voor privé buitenruimte en semi- openbare ruimte en resteert er daarnaast ongeveer 75% bestemd als openbaar gebied. Dit om invulling te geven aan de uitgangspunten uit het ruimtelijke kader. Door een van de deelnemers wordt nogmaals aandacht gevraagd voor het cultuurhistorische onderzoek dat heeft plaatsgevonden. De vraag die wordt gesteld is of er voldoende naar de samenhang van historische elementen, zoals gebouwen en groen elementen is gekeken. De groenstructuur die gerealiseerd wordt, is door landschapsarchitecten ontworpen op basis van de huidige én historische structuur, op basis van een cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd. Aandachtspunt daarbij zijn de Frekeweg, bestaande gebouwen en de monumentale bomen een plek krijgen in het plan en worden beschermd.

Zorg en wonen

De ambitie van Schakenbosch B.V., en ook de wens van de gemeenteraad, is om zorg- en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Hiervoor zijn al gesprekken met verschillende zorgpartijen: een lokale verpleegzorginstelling, fysiotherapie en een huisartspraktijk. Daarnaast is een plek voorzien voor het wijkleercentrum. Ook wordt een groot deel van de woningen levensloopbestendig gebouwd. Hiermee zijn deze woningen voor alle doelgroepen, ook senioren, interessant.

De heer Mulder lichtte toe dat het de bedoeling is dat er woningen komen voor verschillende leeftijds- en inkomensgroepen, er wordt gewerkt aan een gedifferentieerd woningaanbod. Ook wordt voldaan aan de verplichting uit het ruimtelijk kader van 10% betaalbare woningen.

Verkeer en parkeren

Alles op het terrein van Schakenbosch wordt 30 km zone en de aanwezigheid van de auto wordt zoveel mogelijk teruggebracht door het terrein in te richten op het gebruik van de fiets en deelauto's. Eerder zijn er veel zorgen geuit over de verwachte verkeersbewegingen en de effecten op de gezondheid en het milieu. De heer Mulder gaf aan dat de huidige inrichting van de Veursestraatweg in zijn ogen dient te worden aangepast. Vanuit de onderzoeken naar aanleiding van het bestemmingsplan Schakenbosch blijkt hier wettelijk geen aanleiding voor, maar ook hij ervaart de onrust in de directe omgeving van Schakenbosch over wat er gebeurt met de verkeersintensiteit op de Veursestraatweg wanneer Schakenbosch en andere plannen in Leidschendam Noord worden gerealiseerd.

Metten is weten

Een lastige kwestie en gevoelig onderwerp in het plan is het milieuonderzoek. Een aantal deelnemers maakt zich grote zorgen dat de integrale milieueffectrapportage (Mer) later volgt dan de besluitvorming over het bestemmingsplan voor Schakenbosch. Peter Heijnen, beleidsadviseur bij de gemeente, licht toe dat de effecten van de plannen wel degelijk zijn onderzocht, en dat daarin is gerekend met onder andere het regionale verkeersmodel, waarin alle bouwplannen in de omgeving (zoals Vliethaven en the Mall of the Netherlands) zijn meegenomen. De integrale Mer zal niet hele andere uitkomsten hebben dan het onderzoek dat al is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Schakenbosch. Omdat de beide onderzoeken op basis van dezelfde variabelen worden uitgevoerd. Er wordt op dit moment, naar aanleiding van het aangenomen amendement en de geboden oplossingsrichtingen in de raadsbrief, een onderzoek uitgevoerd of het eerdere milieuonderzoek voor Schakenbosch goed is uitgevoerd; een second opinion.

Een aantal deelnemers verliet de Ronde Tafel bijeenkomst na de inleidingen van de gemeente en Schakenbosch B.V. Eén van hen spreekt het grote gebrek aan vertrouwen uit ten aanzien van hoe het planproces is gelopen en hoe er invulling wordt gegeven aan burgerparticipatie. Twee anderen betreuren dat de integrale Mer niet vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan van Schakenbosch wordt uitgevoerd.

Verdiepend gesprek

De overige deelnemers geven aan dat zij bij het gesprek willen blijven en met elkaar oplossingsgericht te werk willen gaan. Zij hopen dat met hun inbreng het plan beter

en toekomstbestendiger wordt. Met elkaar zijn de volgende thema's benoemd waarover tijdens de bijeenkomst (of daarna) nog verder gesprek nodig is:

1. De bebouwing op het terrein.
Hebben we het over aantal woningen of m²? Wat voor bebouwing komt er op Schakenbosch: hoeveel woningen en welke zorg- en maatschappelijke voorzieningen? Welk type bebouwing komt er op Schakenbosch? Wat te doen met de aantallen sociale woningen en voor wie zijn die bestemd?
2. Openbaar groen / realisatie van het park:
Hoe verhouden openbaar / semi openbaar / privégroen zich tot elkaar? Wat is park en wat is geen park? Hoe behoud je de cultuurhistorische waarde?
3. Verkeer, parkeren en milieu
Hoeveel auto's en autobewegingen worden verwacht? Wat zijn de effecten voor milieu en gezondheid?

Tijdens het verdere verloop van de bijeenkomst is een begin gemaakt met het gesprek over deze thema's. Daarbij is nadrukkelijk het eerste thema aan bod gekomen. Per thema en onderwerp is aangegeven of dit een aandachtspunt is voor:

1. Aanpassingen in het bestemmingsplan, 2. Aandachts- en gespreksonderwerpen voor de totstandkoming van aanvragen voor omgevingsvergunning, 3. Algemene aandachtspunten om mee te nemen in het raadsvoorstel behorend bij het herziene bestemmingsplan, 4. Algemene aandachtspunten.

Besproken thema's

Bebouwing

Er is verwarring over het aantal woningen, het woonoppervlak en de woonvolumes. Daarnaast vragen enkele deelnemers hoeveel speelruimte er is om het woonprogramma nog te veranderen.

Peter Heijnen: 'Het bestemmingsplan regelt wat maximaal mag: maximale aantal woningen, maximale bouw- en goothoogte, maximaal bebouwingspercentage. Daarbinnen is flexibiliteit, afhankelijk van behoefte.' Het amendement vroeg om alleen bebouwing op bestaand bebouwd gebied. Daarop is de gemeenteraad teruggekomen in de raadsbrief, want anders zou het plan onuitvoerbaar worden voor Schakenbosch BV. Het bestemmingsplan regelt niet wat er precies waar gebouwd gaat worden. Hiervoor zijn wel verkenningen gedaan met architecten. De schetsontwerpen zijn getoond in maart 2019. Dit geeft een beeld van waaraan wordt gedacht. Uitgangspunt hierbij is een differentiatie aan woningen te bouwen, waarvan ca. 50% gestapeld. Van betaalbare stadswoningen tot landelijke woningen. Daarbij zouden ook kleinere woningen die in een goedkoper segment vallen kunnen worden gerealiseerd. Los van het bestemmingsplan wil een deel van de deelnemers graag in gesprek over de verdere invulling van het (woon)programma. Daarin vindt men belangrijk voor welke doelgroepen wordt gebouwd. 'Kijk naar wat er al gebouwd wordt in de omgeving. Juist in Schakenbosch is de combinatie van jong en oud onderscheidend'. Daarnaast doet een deelnemer de oproep: 'Bouw niet allemaal dure appartementen.'

Sociale huur

Een belangrijk onderwerp dat werd aangehaald is hoe aan de oproep om 30% sociale woningen te bouwen een plek wordt gegeven in het plan. Dit is een onderwerp dat

niet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, maar wel in een toelichting op het bestemmingsplan een plek kan krijgen.

In deze toelichting is vooralsnog vastgelegd dat de sociaal-maatschappelijke opgave wordt ingevuld met 10% middensegment woningen, 10% zorgwoningen en de aanleg van het openbare park. De oproep van de deelnemers is om de sociale component creatief in te vullen, bijvoorbeeld met de belofte om levensloopbestendige woningen te bouwen en een omgeving te creëren waar zorg en ontmoeting makkelijk toegankelijk zijn. Deze invulling is niet vast te leggen in een bestemmingsplan, maar er kunnen wel condities worden gecreëerd waardoor dit mogelijk is. Er is voldoende ruimte hiervoor in het plan en de ontwikkelaar en de gemeente staan open voor gesprek hierover in de verdere planvorming. Dat geldt ook voor de invulling van de Kerk als zorgfunctie en de plek voor Wijkleercentrum.

Afsluiting

Per thema is benoemd of dit leidt tot wijziging van het bestemmingsplan, aandachtspunten voor het planproces daarna of aparte afspraken die bijvoorbeeld in een raadsvoorstel een plek krijgen of van algemeen belang zijn.

Hieronder staat weergegeven welke onderwerpen ter sprake zijn gekomen en waar deze 'thuishoren':

Bestemmingsplan	Vervolg na bestemmingsplan	Aandachtspunten raadsvoorstel	Algemene aandachtspunten
% gestapelde bouw	Realisatie levensloopbestendige woningen	Mogelijkheid lagere parkeernorm voor Schakenbosch	Behoud van bomen en groen
Bestemming Kerk; maatschappelijke functie	Exacte invulling van voorzieningen in de Kerk en contracteren van partijen	Opstellen gezamenlijk PVE voor centrum van zorg en welzijn	Aandacht voor wonen, zorg / levensloopbestendig en welzijn in dialoog met reeds betrokken partijen
Uitgangspunten gemengd programma	Invulling woningbouw programma; typen woningen & aantallen typen woningen		In gesprek gaan over invulling woningbouwprogramma
Max. aantal woningen			
% grondgebonden woningen			

Het gesprek over de invulling van het park en de verkeereffecten zijn agendapunten voor een vervolgesprek met omwonenden en betrokkenen. Van deze thema's is duidelijk dat hier voldoende aandacht naar toe moet gaan. Een deel van die aandacht is ook al geland in het huidige plan maar vraagt om meer toelichting voor betrokkenen en omwonenden. Daarbij wordt door enkele aanwezige gevraagd om niet telkens terug te blikken hoe het terrein in het verleden eruit heeft gezien en dat het een privaat gebied betreft. Maar vooruit te kijken en gezamenlijk over het belang van het

behouden van het park door te praten. Daarnaast wordt er een allonge tussen initiatiefnemer en gemeente opgesteld waarin vervolgafspraken, die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, worden gemaakt.

De Ronde Tafel bijeenkomst werd afgesloten met een uitleg hoe de (online) informatiebijeenkomst op zaterdag 24 oktober gehouden zal worden. Daarnaast is aangegeven dat we met elkaar in gesprek moeten en willen blijven. Hoe dit precies vorm moet gaan krijgen is op het moment van de afronding niet geheel duidelijk. Gemeente en initiatiefnemer komen met een voorstel hoe dit vorm te geven terug, in ieder geval bij de deelnemers van de rondetafelgesprekken.