



Startnotitie bestemmingsplan “Schakenbosch”

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Ruimtelijk Juridisch Beleid

Januari 2009

INHOUDSOPGAVE

- 1. AANLEIDING BESTEMMINGSPLAN**
- 2. BEGRENZING PLANGEBIED**
- 3. VIGEREND PLANOLOGISCH KADER**
- 4. KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED**
- 5. RUIMTELIJKE OPGAVEN OP BASIS VAN STRUCTUURVISIE RUIJTE VOOR WENSEN**
- 6. UIT TE VOEREN ONDERZOEKEN**
- 7. EINDPRODUCT**
- 8. BEMENSING**
- 9. TIJDPAD**
- 10. FINANCIEN**
- 11. COMMUNICATIE**
- 12. RISICOMANAGEMENT**

1. AANLEIDING BESTEMMINGSPLAN

Er zijn twee aanleidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan Schakenbosch. Aan de ene kant zijn er de plannen voor herontwikkeling van het terrein Schakenbosch. Anderzijds bestaat de wens om het bestemmingsplan voor de sportvelden aan de Kastelenring te actualiseren.

Herontwikkeling Schakenbosch

Aanleiding voor de herontwikkeling van het terrein Schakenbosch is de wens van de zorginstellingen om het huidige zorgterrein opnieuw in te richten ten behoeve van verschillende zorgfuncties enerzijds en een woonfunctie anderzijds. De zorgvoorzieningen zullen daarbij vooral bestaan uit:

- voorzieningen voor Ouderenpsychiatrie
- een voorziening voor Kleinschalig Wonen/Langdurige Zorg
- een Regionaal Geestelijk Gezondheidscentrum voor volwassenen/ouderen en een complex voor kinder- en jeugdpsychiatrie en
- een school plus voorzieningen voor de verstandelijke gehandicaptenzorg.

Het verzoek om medewerking aan de herontwikkeling is voor de gemeente aanleiding geweest voor een nadere concretisering van eigen beleidslijnen. Daarbij gaat het om een aantal hoofdlijnen uit de gemeentelijke structuurvisie en de Structuurvisie Duivenvoordecorridor. Deze concretisering is vastgelegd in het Ruimtelijk Kader Schakenbosch, dat op 11 november 2008 is geaccordeerd door de Raad. De nu voorliggende startnotitie dient als basis voor de juridische verankering van de ontwikkeling van het terrein Schakenbosch in het bestemmingsplan.

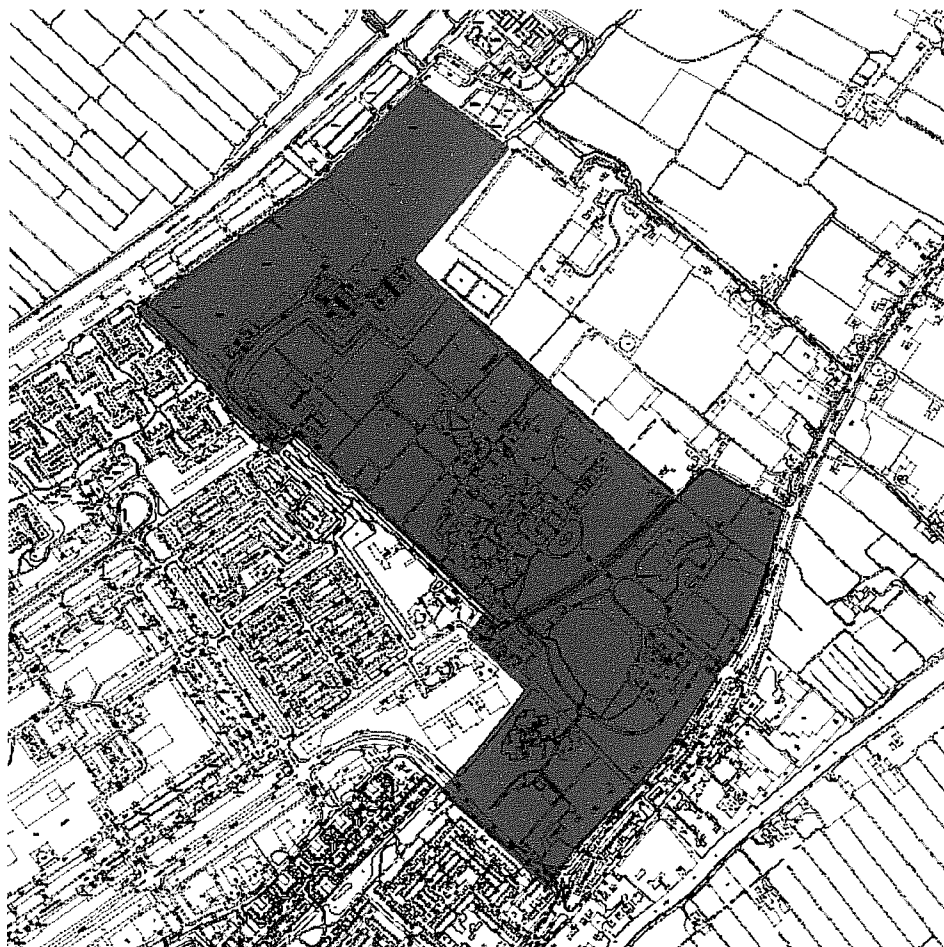
Sportvelden Kastelenring

Het bestemmingsplan voor de sportvelden aan de Kastelenring zal met dit bestemmingsplan worden geactualiseerd. Het vigerend planologisch kader is verouderd en daarmee aan een herziening toe.

Naast een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan zal een gedeelte van het bestemmingsplan dus gericht zijn op het vastleggen van de bestaande situatie.

2. BEGRENZING PLANGEBIED

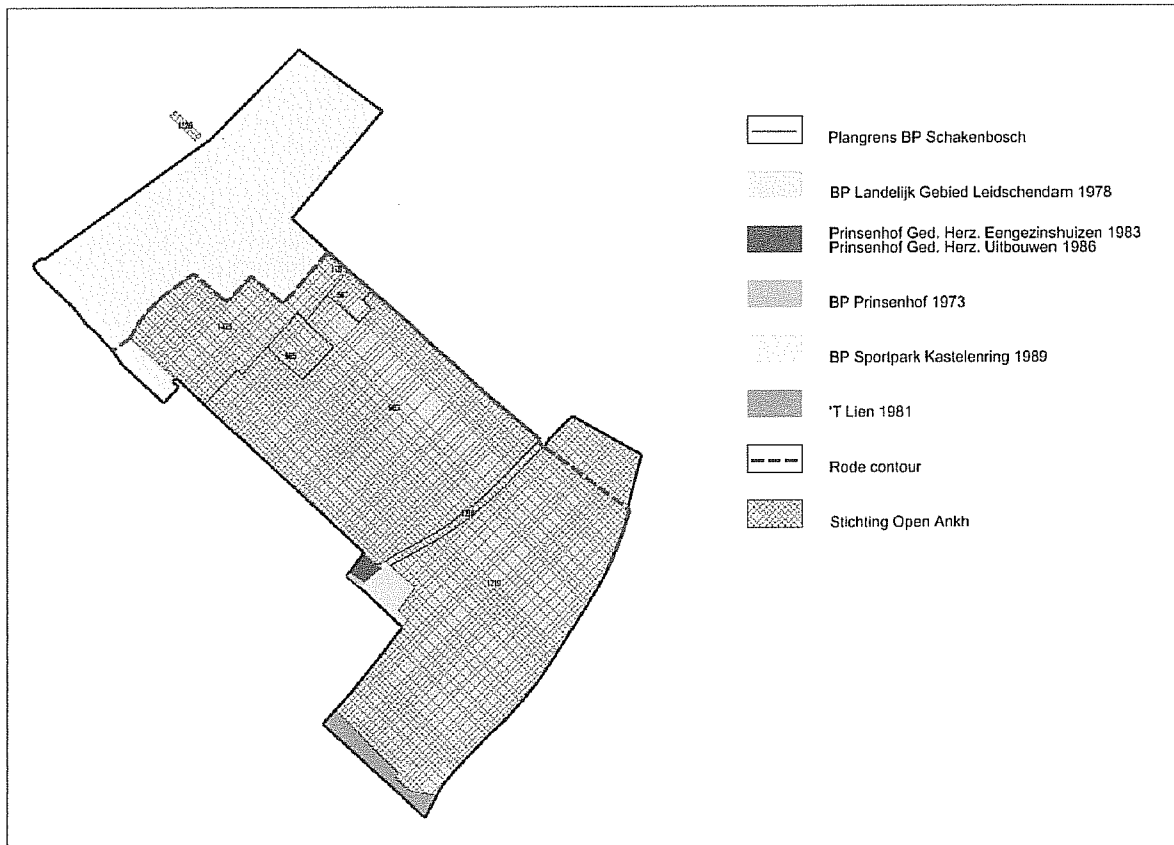
Het plangebied wordt als volgt begrensd (zie onderstaand figuur):



3. VIGEREND PLANOLOGISCH KADER

Het bestemmingsplan zal in de plaats treden van (gedeelten van) de volgende ruimtelijke plannen:

- Landelijk Gebied Leidschendam 1978 (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 1978, goedgekeurd door GS op 24 juli 1979);
- Prinsenhof, gedeeltelijke herziening 1983, eengezinshuizen (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 mei 1983, goedgekeurd door GS op 27 september 1983);
- Prinsenhof, gedeeltelijke herziening 1986, aan- en uitbouwen aan de achtergevel (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 1986);
- Prinsenhof 1973 (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 april 1973, goedgekeurd door GS op 19 december 1973);
- Sportpark Kastelenring 1989 (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 1989, goedgekeurd door GS op 19 september 1989);
- 't Lien 1981, (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1981, goedgekeurd door GS op 15 juni 1982);
- diverse verleende vrijstellingen ex artikel 19 WRO.



4. KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED

- Strandwallenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de evenwijdig aan de kust gelegen oude duinstroken met hier tussen gelegen duinpannen. Deze landschapselementen vormen samen een microreliëf, dat eeuwenlang het grondgebruik in de regio heeft bepaald, te weten:
 - bewoning en tuinbouw op de hoger gelegen, zandige gronden
 - veehouderij en hakhoutbosschages in de lager gelegen natte duinpannen en
 - bosontwikkeling op grote schaal op de jonge duinen langs de kust.

Terrein Schakenbosch

- In het begin had het stichtingsterrein een sterk geometrische opzet. Kenmerkend waren zorgcomplexen, bestaande uit bouwvolumes in twee bouwlagen met een kap, die door hun gevelbeeld de symmetrische hoofdopzet van de plattegrond nog versterkten.
- De geometrische hoofdstructuur is echter slechts voor een betrekkelijk korte periode beeldbepalend geweest. Al in de jaren 70 zijn op het terrein ingrijpende bouwkundige ingrepen gepleegd, die het beeld van het stichtingsterrein duidelijk hebben gewijzigd. Zo is een deel van de zorgvoorzieningen vervangen door nieuwe paviljoenachtige bebouwing. Deze vormden zowel ten aanzien van de bouwhoogte (één of twee bouwlagen) als ten aanzien van de bouwkundige structuur (geschakelde opzet en stervormige modules) een duidelijke breuk met het verleden. Daarnaast is er in de hierop volgende jaren op andere terreindelen nog solitaire bebouwing toegevoegd, die qua bouwhoogte en architectuur eveneens als spiegel van de eigen tijdsperiode moet worden beschouwd.

- Met deze ontwikkeling is de oorspronkelijk geometrische opzet van het terrein in een relatief korte periode snel verwaterd, zodat deze thans in het terrein nauwelijks meer herkenbaar is. Alleen ter hoogte van de entree en langs de hoofdassen in het centrale deel van de stichting is de eertijds beoogde symmetrie nog enigszins herkenbaar.

Sportvelden Kastelenring

- Ten noordwesten van het zorgterrein is een fors sportcomplex gelegen.

5. OPGAVEN OP BASIS VAN DE STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN

De structuurvisie Ruimte voor Wensen geeft een ruimtelijke visie op het gemeentelijk grondgebied en haar directe omgeving. Centraal uitgangspunt van de gemeente in deze visie is de versterking van de positie van de gemeente als groene woonstad. Dit betekent het behoud en de versterking van de kwaliteiten van de huidige woongebieden en het optimaal benutten van vrijkomende binnenstedelijke locaties voor nieuwe woongebieden. Daarnaast betekent dit dat de gemeentelijke inzet gericht is op het behoud en de versterking van de groene kwaliteiten, zowel binnenstedelijk als in het landelijk gebied.

De landschappelijke schakelzone Schakenbosch

In de structuurvisie wordt het terrein Schakenbosch aangemerkt als een landschappelijke schakelzone. *“Deze zone vormt een overgang tussen stad en land. De overgang is in de huidige situatie echter niet duidelijk te merken. Het ‘leesbaar’ maken van deze overgang is een ontwerp-opgave, waarbij zich ook mogelijkheden aandienen om het regiopark toegankelijk te maken en er bijzondere woonmilieus te realiseren...”*

Opgaven op basis van het Ruimtelijk kader Schakenbosch

In het ruimtelijk kader Schakenbosch, dat is vastgesteld op 11 november jl. door de gemeenteraad, is nader ingegaan op deze centrale opgave en zijn een aantal randvoorwaarden gesteld. De herontwikkeling biedt goede mogelijkheden voor een verbetering van het landschapsbeeld of stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Hierbij bestaat ook de mogelijkheid om cultuurhistorisch relevante gegevens en waterelementen als positieve omgevingsfactoren voor de herinrichting te gebruiken. De gemeentelijke voorkeur gaat uit naar een ruimtelijke hoofdstructuur met de volgende ruimtelijke zonering:

- handhaving respectievelijk versterking van de huidige groene entree;
- een concentratie van zorgvoorzieningen ter hoogte van de Noordsingel en Veursestraatweg en
- een herontwikkeling van het centrale deel van het stichtingsterrein met woon en/of zorgfuncties.

Daarnaast zal er rekening moeten worden gehouden met een aantal meer programmatische, stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals:

- de realisatie van 30% sociale woningbouw in het woningbouwprogramma;
- het vermijden van concurrerende woningbouwontwikkelingen ten aanzien van andere locaties in Leidschendam-Voorburg;
- een reservering ten behoeve van infrastructuur;

- de gemeentelijke praktijkrichtlijn Duurzaam Bouwen.

Locatie Ballering

- Op dit perceel is een benzinestation aanwezig. Voor deze locatie zal een ruimtelijke visie worden opgesteld. Deze visie zal verankerd worden in het bestemmingsplan.

6. UIT TE VOEREN ONDERZOEKEN

De volgende onderzoeken zullen, voor zover ze nog niet aanwezig zijn i.v.m. het project Schakenbosch, uitgevoerd moeten worden:

Inventarisatie bestaande situatie

Een goede inventarisatie vormt de basis voor een goed bestemmingsplan. Omdat het hier gaat om een ontwikkelingsplan en een conserverend plan voor wat betreft de sportvelden kan worden volstaan met een bureauonderzoek, waarbij een inventarisatie van de verleende vrijstellingen zal plaatsvinden.

Milieuonderzoeken

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden, te weten de navolgende.

Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek zal moeten blijken hoe het is gesteld met de luchtkwaliteit in het plangebied. Daarnaast zal uit het onderzoek moeten blijken in hoeverre er als gevolg van (onderdelen van) het plan een verslechtering in de luchtkwaliteit op zal treden. De resultaten van het onderzoek zullen als bijlage bij het plan worden gevoegd.

Het onderzoek zal eventueel door een extern bureau worden uitgevoerd.

Geluid

Uit het onderzoek naar de geluidssituatie in het plangebied zal moeten blijken in hoeverre aanvullend onderzoek nodig is.

Bodem

Uit een eerste verkenning zal moeten blijken of onderzoek in het plangebied nodig is, dan wel of dit verkennend onderzoek voldoende is voor het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre externe veiligheid een rol speelt in het plangebied en welke consequenties dit heeft voor het bestemmingsplan.

Leidingen

Er zal een inventarisatie plaats moeten vinden van thans aanwezige leidingen in het plangebied.

Waterparagraaf

In overleg met de waterbeheerder zal moeten worden bezien op welke wijze invulling wordt gegeven aan de waterparagraaf.

Verkeersparagraaf

Uit een eerste verkenning zal moeten blijken of nader onderzoek naar de verkeerssituatie noodzakelijk is. Onderdelen die in beeld moeten worden gebracht zijn het algemene beleid, de bereikbaarheid van het plangebied en de parkeersituatie. Daarnaast speelt ook het vraagstuk over het verbreden van de Veursestraatweg.

Flora- en Fauna

Uit een eerste verkenning zal moeten blijken of onderzoek in het plangebied nodig is, dan wel of dit verkennend onderzoek voldoende is voor het bestemmingsplan.

Archeologie

Uit een eerste verkenning zal moeten blijken of onderzoek in het plangebied nodig is, dan wel of dit verkennend onderzoek voldoende is voor het bestemmingsplan.

Inventarisatie belangen mede-overheden

In het kader van het voortvarend oppakken van het bestemmingsplan is het van belang te bezien welke belangen van mede-overheden (Rijk, provincie en waterbeheerders) een rol spelen in dit bestemmingsplan. In dat kader zal aan de mede-overheden begin februari een brief worden gezonden met het verzoek aan te geven welke belangen naar de mening van de betreffende overheid in het geding zijn, zodat in de planvorming rekening kan worden gehouden met deze belangen.

7. EINDPRODUCT

Het eindproduct is een vastgesteld bestemmingsplan, met voor een deel een uitwerkingsplicht, dat naar verwachting maart 2011 onherroepelijk zal zijn.

Daarnaast zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Het bestemmingsplan zal worden opgesteld conform het Standaardbestemmingsplan Leidschendam – Voorburg. De tussenproducten zijn:

- Onderzoeksfase: relevante onderzoeken, inventarisatierapportage, verslag inloopavond, verslag overleg mede-overheden
- Conceptfase: conceptbestemmingsplan
- Ontwerpfase: ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijzen: nota zienswijzen
- Vastgestelde fase: vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet gaan voorzien in een regeling die de waarde van het gebied qua beeld en bebouwing effectief beschermt en die voor de omwonenden en eigenaren in het plangebied op een heldere en rechtvaardige wijze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden vastlegt. De toelichting met de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, wordt in een toegankelijke duidelijk geïllustreerde en prettig leesbare vorm opgesteld.

De plankaarten krijgen een heldere en consistente systematiek en een overzichtelijk beeld. Het nieuwe plan zal zo ingericht moeten zijn dat het eenvoudig digitaal raadpleegbaar kan worden gemaakt in het gemeentelijk Geografisch Informatie Systeem (GIS). De codering van het plan en de voorschriften vindt plaats door middel van de actuele IMRO-2008 standaard.

8. BEMENSING

Voor de ontwikkelingen op het terrein van Schakenbosch bestaat al een projectteam, met een projectleider (Eva Bendien/Yvonne Bakkers). Het bestemmingsplan zal in eigen beheer worden opgesteld. Het kernteam voor het bestemmingsplan zal bestaan uit:

- Yvonne Bakkers (RJB, coördinator / trekker bestemmingsplan)
- PM (RJB, stedenbouw /bestemmingsplantekenaar)
- PM (RO, stedenbouwkundige/landschapsarchitect)

Daarnaast zal een brede projectgroep worden ingesteld met vertegenwoordigers uit de hele organisatie. Een eerste startoverleg is nodig om te bezien of de geraamde uren daadwerkelijk nodig zijn of dat bijstelling nodig is.

| | | |
|-----------------------------|-----|---------|
| Stedenbouw | RO | 320 uur |
| Planeconomie | RJB | 60 uur |
| Archeologie/cultuurhistorie | WVL | 90 uur |
| Flora en Fauna | RO | 102 uur |
| Bodem | RO | 66 uur |
| Geluid | RO | 87 uur |
| Lucht | RO | 66 uur |
| Water | RO | 54 uur |
| Wonen | RO | 48 uur |
| Verkeer | RO | 60 uur |
| Externe veiligheid | DVB | 48 uur |
| Vergunningverlening | DVB | 60 uur |
| Communicatie | COM | 51 uur |
| Vastgoed | RJB | 60 uur |
| Onderwijs | JOS | 40 uur |
| Beheer | ACC | 40 uur |

9. TIJDPAD

De planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

1. uitvoeren onderzoeken en inventarisatie: februari 2009 – maart 2009
2. opstellen conceptbestemmingsplan: april 2009 – juni 2009
3. ontwerp in B&W en cie. OG: juni 2009 – september 2009
4. ontwerp ter inzage: september 2009 - november 2009
5. vaststelling bp: december 2009 - januari 2010
6. beroepsprocedure: februari 2010 - maart 2011
7. onherroepelijk bp: maart 2011

10. FINANCIEN

De kosten die gepaard gaan met het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan zijn voor zover het betreft het gedeelte dat in het kader van het project actualisering bestemmingsplan wordt herzien, gedekt door het budget actualisering bestemmingsplannen.

De planologische kosten die gepaard gaan met de herontwikkeling Schakenbosch komen volledig voor rekening van initiatiefnemer.

Daarnaast zullen kosten verbonden aan de exploitatie van het project Schakenbosch verhaald worden op de initiatiefnemer, d.m.v. een exploitatieplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de te verhalen kosten nooit hoger mogen zijn dan de opbrengsten (art. 6.16 Wro, art. 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro).

11. COMMUNICATIE

- Een nieuw bestemmingsplan heeft rechtstreekse effecten op de leefomgeving van omwonenden van het betreffende plangebied. Het is daarom gewenst deze mensen vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke plannen.

Conform het besluit van de gemeenteraad met betrekking tot inspraak d.d. 6 december 2005 is in dit geval geen inspraak nodig, aangezien de kaders al zijn vastgesteld in een ruimtelijk kader. Dit ruimtelijk kader is aan omwonenden voorgelegd.

12. RISICOMANAGEMENT

- Samenwerking met diverse externe partijen. Deze kunnen andere prioriteiten hebben. (Kwaliteit)
- Financiële paragraaf. Geld private partij. (Geld)
- Onzekerheid, initiatieven zijn niet concreet/rijp genoeg. (Tijd)
- Anterieure overeenkomst is het uitgangspunt/exploitatieplan eventueel ook nodig. (Tijd)
- Inzet vanuit planeconomie en vastgoed is kwetsbaar, vanwege verhouding vaste medewerkers en inhuur. (Capaciteit)
- Belangentegenstellingen.