



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 14 december 2021

Nummer 2587

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei – ‘Schakenbosch’

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door R Goossens / W vd Wiel

1) Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

- Het ‘Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei’ vast te stellen;
- De inspraaknotitie ‘Eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei’ vast te stellen.

2) Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Op 9 maart 2021 is het bestemmingsplan Schakenbosch vastgesteld (dossier 1947). Er is nu een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document dient ter bewaking van de beeldkwaliteit tijdens de vervolgfases van het ontwerp en de uitvoering van Landgoed Voorlei. Op dit moment bevat de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg toetsingsgronden op basis van het oude bestemmingsplan Schakenbosch. Voor de herontwikkeling van Schakenbosch als voormalig GGZ-zorgterrein naar een woongebied in een parkachtige omgeving is het wenselijk dat de kwaliteit van de ontwikkeling kan worden getoetst door de welstandscommissie aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Het concept beeldkwaliteitsplan heeft gedurende vier weken, van 6 oktober tot en met 2 november 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Daarom is een eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei opgesteld en is het beeldkwaliteitsplan op punten aangepast. Het definitieve beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei wordt nu samen met het eindverslag van de inspraak te vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling door de gemeenteraad vormt het beeldkwaliteitsplan een aanvulling op de bestaande Welstandsnota en daarmee het nieuwe toetsingskader om de kwaliteit van het gebied als geheel te bewaken.

3) Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een groene, duurzame woongemeente;

- a. Aantrekkelijke variatie in woningen en woonmilieus voor iedereen;
- b. Aantrekkelijke leefomgeving voor mens, plant en dier.

4) Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen?

(Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Doel beeldkwaliteitsplan

Door de gemeenteraad is op 9 maart 2021 het bestemmingsplan “Schakenbosch” vastgesteld. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan gestart worden met transformatie van Schakenbosch als voormalig GGZ-terrein naar een groene parkachtige woonomgeving. Op dit moment bevat de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg toetsingsgronden op basis van het oude bestemmingsplan voor Schakenbosch uit 1978. Het projectgebied is hierin grotendeels als groenstructuur bestempeld, naast een deel van het gebied dat is bestempeld als instituut/kantoor. Door de herontwikkeling van Schakenbosch als voormalig GGZ-zorgterrein naar een woongebied in een parkachtige omgeving, is het wenselijk dat de kwaliteit van de ontwikkeling bij uitwerking van de deelplannen en bij de aanvraag van vergunningen kan worden getoetst door de Welstandscommissie aan de hand van een beeldkwaliteitsplan.

De omschrijvingen in de huidige welstandsnota zijn niet toereikend vanwege het veranderende karakter van het terrein. Om met passende toetsingscriteria de beoogde ontwikkeling en kwaliteit te garanderen, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Schakenbosch is hiermee een aanvulling op de bestaande Welstandsnota. En met dit beeldkwaliteitsplan, specifiek op Landgoed Voorlei gericht, wordt de ontwikkeling op kwalitatieve gronden geborgd in de verdere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen.

De welstandscommissie heeft met dit beeldkwaliteitsplan bij de beoordeling van de vergunningen een toetsingskader. Dit om de kwaliteit van de bebouwing én beoogde kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte te waarborgen; de zorgvoorziening, woningen en het park kunnen volgens vastgestelde beeldkwaliteit worden ontwikkeld.

Samenvatting beeldkwaliteitsplan

Het voormalige GGZ-terrein Schakenbosch wordt getransformeerd naar een intiem, uniek en gevarieerd woongebied; Landgoed Voorlei. Landgoed Voorlei voorziet in woningen in negen woongebieden met verschillende identiteiten geschikt voor verschillende levensstijlen en behoeften.

Bij de herontwikkeling van het terrein en het opgestelde beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de huidige groene identiteit van het terrein. Het krijgt de kwaliteiten van een landgoed, met veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en overgang van gebouwen naar het groen. Het terrein vormt in de toekomst de schakel tussen 'stad en land'.

Binnen een robuuste groene opzet zijn negen woongebieden vormgegeven met ieder hun eigen identiteit, met een sterke link naar landschappelijke elementen die op het landgoed te vinden zijn. Op deze manier complementeert en verrijkt de architectuur het beeld van het landgoed en ontstaat er een interessante woonomgeving met een variatie aan woonvormen.

Het beeldkwaliteitsplan bevat een ruime context (hoofdstukken 1 tot en met 3) waarin wordt toegelicht hoe de groenstructuur zal worden vormgegeven, welke natuurlijke elementen hierbij van belang zijn, hoe gebruik is gemaakt van elementen uit het verleden, hoe dit landgoed aansluit op ecologische, natuurlijke en landschappelijke structuren van de omgeving en hoe de woonidentiteiten overgaan in het park en visa versa. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor Welstand (hoofdstukken 4 tot en met 6). Hier staan randvoorwaarden genoemd voor de hoofdstructuur van het groen, water en verharding, de vormgeving en architectuur van de verschillende woongebieden, de overgangen tussen privé – en openbaar gebied, het parkeren en andere inrichtingselementen.

Advies Welstandscommissie

Het beeldkwaliteitsplan is meerdere malen aan de Welstandscommissie voorgelegd. Naar aanleiding van het advies van de Welstandscommissie, is het beeldkwaliteitsplan op punten aangepast. Zo is onder andere:

- in het definitieve beeldkwaliteitsplan meer aandacht gegeven aan de historische en landschappelijke context van het plan.
- het toetsingskader van de architectuur per deelgebied verder uitgewerkt. Het document is verrijkt met gerichtere handvatten per deellocatie gericht op de architectonische taal en materialisatie. Dit is middels referentiebeelden per deellocatie gedaan.
- een toevoeging gedaan over uitgangspunten ten behoeve van de overgangen privé/openbaar gebied en inrichting parkeervoorzieningen.
- een knip in het beeldkwaliteitsplan aangebracht, zijnde deel A en B, zodat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de context en achtergrond en de daadwerkelijke toetsingscriteria.

Ook heeft de Welstandscommissie geadviseerd om per deelgebied/ ontwikkellocatie een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan te maken waarbij

specifieke criteria worden omschreven, vergelijkbaar met een kavelpaspoort. Een uitwerking per deelgebied op hoog detailniveau is niet toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan. Graag bieden wij de toekomstige vormgevers/ architecten enige mate van ontwerpvrijheid. Gezien het meerjarige ontwikkeltraject is het op dit moment in het ontwerpproces te vroeg om op het gevraagde detailniveau de beeldkwaliteit vast te leggen.

Op een later moment in het proces zullen de ontwerpende partijen binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan een gedetailleerd ontwerp maken. Dat ontwerp wordt, voor het afgeven van de omgevingsvergunning getoetst door welstand. Er wordt in een later stadium per deellocatie invulling gegeven aan de behoefte van de Welstandscommissie; een hoger detailniveau beeldkwaliteit van de gebouwen (in relatie tot haar omgeving).

Inspraakreacties

Er zijn op het concept Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei twee inspraakreacties binnengekomen gedurende de inspraaktermijn. In het 'Eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei' zijn de reacties van de inwoners en van de gemeente hierop benoemd. Naar aanleiding van de reacties is het beeldkwaliteitsplan op punten aangepast. Het eindverslag is gedeeld met de indieners.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei
Bijlage 2	Eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei