

Leidschendam-
Voorburg

Veurse Achterweg Gebiedsvisie

Gemeente Leidschendam-Voorburg
05 december 2025



Colofon

Veurse Achterweg

Gebiedsvisie

05 december 2025

IN OPDRACHT VAN:

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Koningin Wilhelminalaan 2

2264 BM Leidschendam



**Leidschendam-
Voorburg**

OPGESTELD DOOR:

LAP Landscape & Urban Design

Posthoornstraat 19

3011 WD Rotterdam

+31 (0) 6 53 48 60 61

www.laplab.eu



LAP Landscape & Urban Design



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4.	6. Stedenbouwkundig hoofdstructuur	40.
1.1 Aanleiding	5.	6.1 Ruimtelijke structuur	41.
1.2 Doel van de visie	6.	6.2 Hoogte-opbouw en zichtlijnen	42.
1.3 Leeswijzer	7.	6.3 Privacy en overgangen naar omliggende bebouwing	43.
2. Gebiedsanalyse	8.	7. Groen en ecologie	44.
2.1 Plangebied	9.	7.1 Huidige groenstructuur	45.
2.2 Landschap en groen	10.	7.2 Versterking ecologische hoofdstructuur	46.
2.3 Huidig gebruik en functies	11.	7.3 Natuurvriendelijke oever Noordsingel	47.
2.4 Omgevingskenmerken en stedenbouwkundige structuur	12.	7.4 Klimaatadaptatie en biodiversiteit	48.
2.5 Huidig gebruik en knelpunten	13.	8. Mobiliteit en parkeren	50.
2.6 Kansen voor gebiedsontwikkeling	14.	8.1 Autoverkeer en ontsluiting	51.
3. Beleidskaders en opgaven	16.	8.2 Parkeren	52.
3.1 Beleidskaders en planologische context	17.	8.3 Wandel- en fietsverbindingen	53.
3.2 Integrale gebiedsontwikkeling	18.	8.4 Toekomstige schoolontwikkeling en parkeren	53.
3.3 Functionele opgaven	19.	9. Openbare ruimte	54.
3.4 Ambities ten aanzien van duurzaamheid en ecologie	20.	9.1 Principes voor de inrichting van de openbare ruimte	55.
3.5 Milieuaspecten	21.	9.2 Overgangsgebieden en entrees	56.
4. Participatieproces	22.	9.3 Spel, sport ontmoeten en bewegen	56.
4.1 Aanpak participatie	23.	9.4 Toegankelijkheid en veiligheid	57.
4.2 Uitkomsten participatie	23.	10. Duurzaamheid en circulariteit	58.
4.3 Inbreng van omwonenden	26.	11. Realisatie en vervolgproces	60.
4.4 Terugkoppeling op bewonersinput	27.	11.1 Fasering en planning	61.
5. Ontwikkelvisie	28.	11.2 Mijlpalen en besluitvorming	61.
5.1 Toekomstige functies en programma	29.	11.3 Communicatie en participatie in de vervolgfase	61.
5.2 Schoolvernieuwing en voorzieningen	34.	Bijlagen	
5.3 Stadsbeheerlocatie	35.		
5.4 Wonen: typologieën en dichtheid	36.		
5.5 Fasering en ontwikkeling in de tijd	38.		

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with lush green trees and a winding river or canal. The image is dimly lit, giving it a moody, dusk-like appearance. Overlaid on the center of the image is the text '1. Inleiding' in a large, white, sans-serif font.

1. Inleiding

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Leidschendam, tussen de Veurse Achterweg en de Noordsingel, ligt een gebied van ca. 22.000 vierkante meter dat toe is aan vernieuwing. Momenteel wordt het terrein voor een groot deel gebruikt door Fugro, een internationaal geotechnisch advies-, onderzoeks- en ingenieursbureau. Daarnaast zijn ook een school voor bijzonder basisonderwijs, een tankstation en een locatie voor Stadsbeheer in het gebied gevestigd. Met de verhuizing van Fugro naar een duurzaam hoofdkantoor in Nootdorp, en de vernieuwingsopgave van de school en de locatie voor Stadsbeheer ontstaat een kans om dit gebied opnieuw in te richten.

Bij deze nieuwe inrichting wordt niet alleen ingespeeld op de grote vraag naar woningen. Ook zoekt de gemeente manieren om de bestaande buurt te versterken met nieuwe functies, verbeterde groenstructuren en bereikbaarheid, en (geluid- en parkeer) overlast te beperken. Het eventueel toevoegen van nieuwe woningen en vergroting van de school betekent ook een grotere vraag naar parkeerplaatsen. Dit vormt één van de aanleidingen om te komen tot een integrale gebiedsvisie, waarin ook een duurzame mobiliteitsoplossing wordt gedefinieerd die aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen.

Voorliggende Gebiedsvisie richt zich op de herontwikkeling en leidt tot een doorzicht

naar de toekomst van dit gebied.

Een kader voor de lange termijn, als middel voor sturing en toetsing van ruimtelijke/ functionele/ programmatische initiatieven en om een inschatting te kunnen maken van de benodigde publieke investeringen.

De Gebiedsvisie sluit aan bij de (koersnotitie) *Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg*. Hierdoor zijn ontwerpkeuzes in de toekomst goed te verantwoorden. Zo is er nadrukkelijk gekeken naar de inbedding van het gebied in de hoofdgroenstructuurzone en het creëren van (programmatische)ruimte voor economische functies. Doordat de opgave vanuit het juiste schaalniveau is benaderd wordt goed inzichtelijk wat het gebied kan betekenen op gemeentelijk niveau.

In de afgelopen periode hebben de gemeente Leidschendam-Voorburg, Fugro en participerende omwonenden samen onderzoek gedaan naar de kansen en potenties van het gebied. Daarbij is verkend hoe de verschillende opgaven – van onderwijs en Stadsbeheer tot woningbouw en leefkwaliteit – in goede samenhang verbonden kunnen worden. De gebiedsvisie vormt hiermee de ruimtelijke uitgangspunten en een gedragen koersdocument waarin de ambities en de belangen van de gemeente, de belangen van Fugro en de wensen van de omgeving op elkaar worden afgestemd.



Locatiefoto : SBO Vliethorst - school



Locatiefoto: Stadsbeheer



Locatiefoto: Fugro

1.2 Doel van de visie

Het doel van de visie is om een toekomstbeeld te schetsen van het gebied waarin de functies wonen, werkgelegenheid, onderwijs, Stadsbeheer en groen op een logische en samenhangend manier zijn gepositioneerd. Door het gebied in de visie als één geheel te beschouwen kunnen kansen optimaal worden benut. Zo maakt het plangebied aan de Veurse Achterweg deel uit van het bestaande stedelijke weefsel van Leidschendam-Voorburg, daarom besteden we in deze visie aandacht aan de culturele geschiedenis evenals de bestaande buurt en de behoeften van haar bewoners.

Daarnaast heeft de gemeente hoge eisen gesteld aan dit terrein, omdat zij ook manieren zoekt om haar groenstructuurzone en de biodiversiteit aan de oeverzone van de Noordsingel te versterken, en tegelijkertijd toegankelijker te maken voor het publiek.

De visie biedt een wenkend perspectief aan (toekomstige) investeerders dat zowel bestuurlijk als door de omgeving gedragen wordt. Naast het toevoegen van kwaliteit streeft de visie ook naar een optimale business case voor de herontwikkeling van het terrein. We erkennen de behoefte aan wonen,

werken en groene ruimte, maar moeten er ook voor zorgen dat het project financieel haalbaar is. De visie vormt de basis voor de vervolgafspraken met de huidige grondeigenaren/ huurders die nodig zijn om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Deze afspraken gaan onder andere over de aan- en verkoop van gronden, de invulling en de planning & fasering.



bron: Fugro.com

1.3 Leeswijzer

Deze gebiedsvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied en vormt een gidsend beleidsdocument voor de komende jaren. De visie biedt houvast voor bestuurders, beleidsmakers, ontwikkelaars én omwonenden bij het maken van keuzes over de inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Het document laat zien welke ruimtelijke opgaven er zijn en welke ontwikkelrichting wordt voorzien. Het gaat hierbij niet om een vastomlijnd plan, maar om een visie die richting geeft, en die in de komende jaren verder wordt uitgewerkt en ingevuld met specifieke deelprojecten.

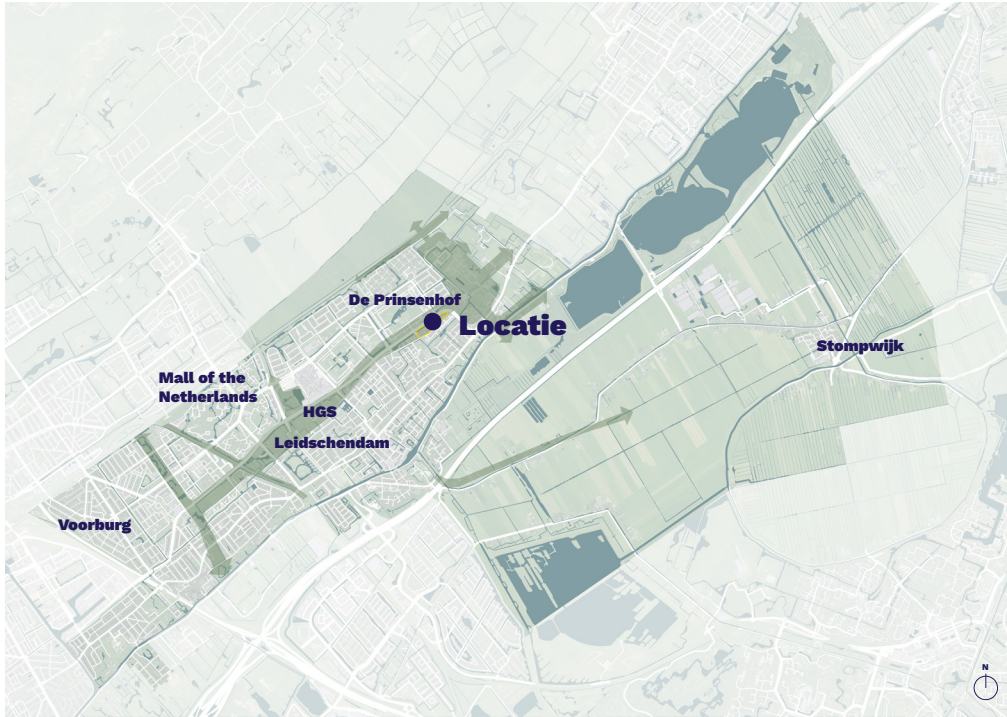
De visie schetst een toekomstbeeld dat voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten.

In deze visie worden de hoofdpogave en kansen voor het gehele gebied beschreven, de doorzichten voor de specifieke opgave per deelgebied ingevuld en een samenvatting van de vigerende beleidsdocumenten en beleidskaders gegeven. Deze kaders worden in de komende jaren vernieuwd en daarom stelt deze visie geen harde kaders. De visie geeft wel inzicht in hoe het gebied zich zou kunnen gaan inkleuren met de verhuizing van Fugro, de vernieuwing van de locatie voor Stadsbeheer en de herontwikkeling van de school.



An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with numerous trees and green spaces. A river or canal is visible in the lower right portion of the image. The overall scene is captured in a slightly desaturated, blue-toned style.

2. Gebiedsanalyse



Locatie is gelegen in de centrale groene zone van Leidschendam-Voorburg.

Cultureel erfgoed

Leidschendam-Voorburg kent een rijk en gevarieerd cultureel erfgoed, deels zichtbaar in het landschap en deels verborgen in de bodem. Al sinds de prehistorie hebben bewoners het landschap benut en vormgegeven. Aan de natuurlijk gevormde strandwallen en duinen zijn door de eeuwen heen structuren toegevoegd, zoals verkavelingspatronen, dijken, waterlopen, wegen en bebouwing. De Veursestraatweg vormt daarbij het historische lint langs de Vliet, terwijl de Veurse Achterweg als tweede lijn een waardevolle historische structuur vertegenwoordigt en de groene overgangszone van Leidschendam markeert. Parallel hieraan liep de Oude Trambaan, waar ooit de iconische Blauwe Tram reed, een

belangrijk historisch vervoersspoor dat de regio met elkaar verbond.

Deze samenhang van wegen, linten en infrastructuur bepaalt mede de identiteit en herkenbaarheid van het gebied. Erfgoedelementen en hun onderlinge samenhang dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterken het gevoel van continuïteit en verbondenheid bij bewoners en bezoekers. Daarom is het essentieel dat in de gebiedsontwikkeling zorgvuldig wordt omgegaan met deze waarden. Een inventarisatie vormt de basis om erfgoed waar mogelijk te behouden, te versterken en zichtbaar te maken. Zo blijft het verleden voelbaar aanwezig en vormt cultureel erfgoed een inspiratiebron en bouwsteen voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk gebied.

Gebiedsanalyse

2.1 Plangebied

Het studiegebied ligt in Leidschendam, tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg, en wordt aan vrijwel alle kanten omsloten door woonwijken. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de modernistische buurt Prinsenhof, gebouwd in de periode mid jaren zestig. Ten zuiden bevindt zich een laagbouwwijk uit de jaren tachtig.

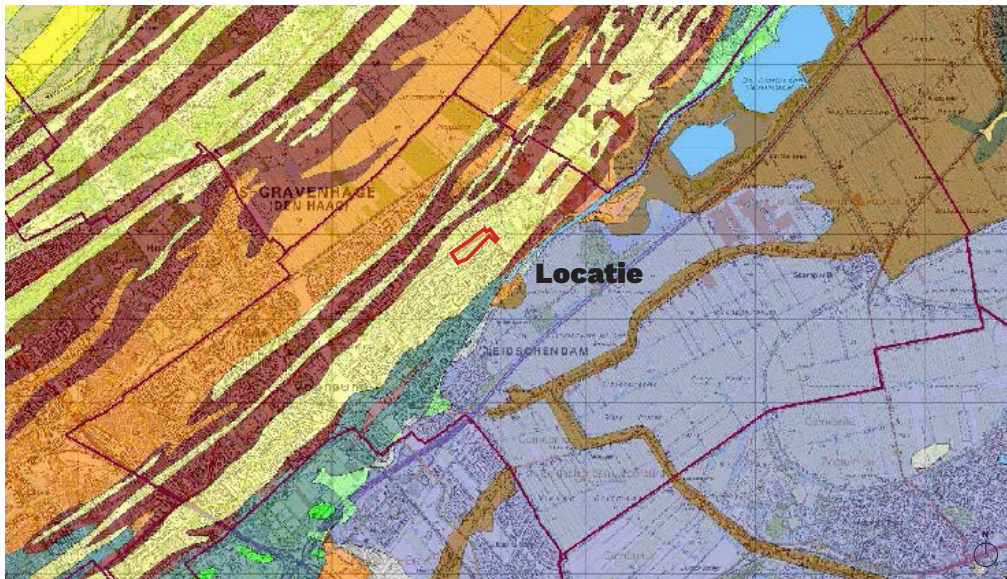
Het gebied maakt deel uit van de centrale groene zone van Leidschendam, die park 't Loo in

het oosten verbindt met het open polderlandschap ten westen van de stad. Daarmee heeft de locatie niet alleen een stedelijke, maar ook een landschappelijke betekenis.

Dankzij de ligging aan de Noordsingel is het terrein goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De centrale positionering, ingebed tussen woonwijken en groenstructuren, maakt het tot een strategische plek voor herontwikkeling.



De Noordsingel vormt de centrale groene zone.



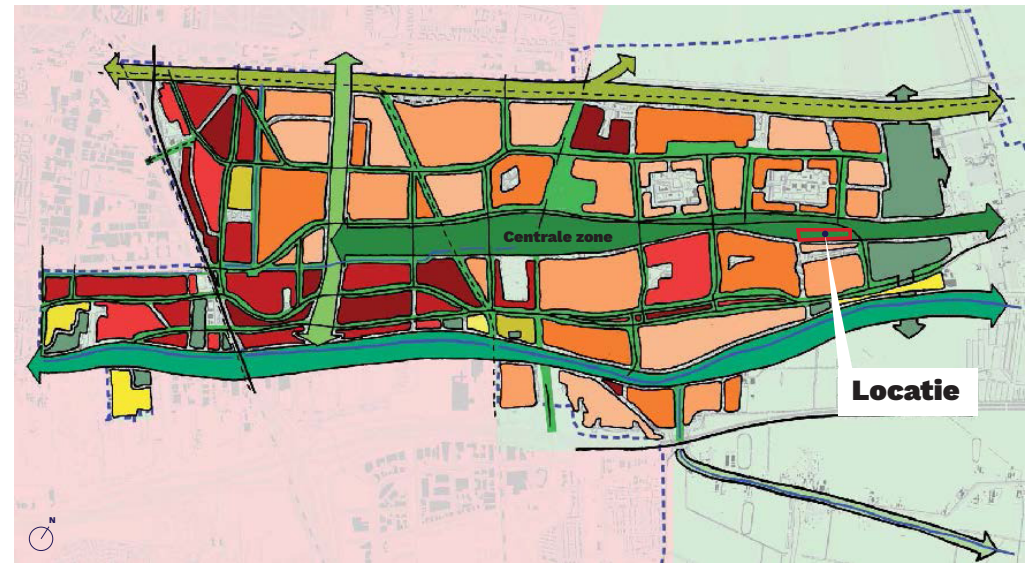
Bodemkundige opbouw van de gemeente (Groenstructuurplan, Buitengewoon Groen, 2009)



2.2 Landschap en groen

De morfologie van de stad is te herleiden uit het onderliggende landschap. De Veurse Achterweg ligt op het hart van de zandduin ondergrond, die historisch gezien onderdeel uitmaakte van de oude duinstructuren. Deze bodemopbouw onderscheidt het gebied van de omliggende veen- en kleigebieden en heeft invloed gehad op zowel de bebouwingsmogelijkheden als de inrichting van het landschap.

In Leidschendam-Voorburg zijn de historische lijnen en kwaliteiten nauw verbonden met het aanwezige groen, de recreatieve functies en de fijnmazige fietsverbindingen. Het landschap vormt in de regio een belangrijke tegenhanger van de stedelijke dynamiek. Voor bewoners, werknemers en bezoekers biedt het rust, ruimte en mogelijkheden tot ontmoeting en recreatie. De ontwikkellocatie ligt in de



Hoofdgroenstructuur (Groenstructuurplan, Buitengewoon Groen, 2009)

groene wijk 't Lien en maakt deel uit van de Centrale Zone, één van de vier hoofdgroenstructuren van Leidschendam-Voorburg. Kenmerkend voor deze wijken is dat de woningen als het ware 'los in het groen' zijn geplaatst. Het groen vormt er een integraal en beeldbepalend onderdeel van, met een beperkt doorlopend straatbeeld en weinig hiërarchie in de groene tussenruimtes.

Het gebied aan de Veurse Achterweg ligt in de Centrale Zone van de hoofdgroenstructuur. Deze zone vormt de ruggengraat van het stedelijke groen en verbindt park 't Loo met het open polderlandschap. De ligging in dit netwerk geeft het plangebied een bijzondere landschappelijke en ecologische waarde.



Plangebied gelegen binnen de hoofdgroenstructuur.



Plangebied met nabijgelegen voorzieningen.

Versterking van de groenstructuur

Bij alle ontwikkelingen binnen het plangebied vormt het landschap en de groene structuur het uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting. De Centrale Zone heeft belangrijke ecologische en recreatieve waarde: zij vormt een verbinding tussen het noordoostelijke en zuidwestelijke deel van de gemeente en draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Door de

huidige sterke versterking als gevolg van de groei van bedrijvigheid biedt de herinrichting grote kansen om deze centrale groenzone verder te vergroenen, nieuwe beplanting toe te voegen, ecologische verbindingen te versterken en zichtlijnen tussen de gebouwen te creëren. Zo wordt de groenzone niet alleen behouden, maar beter verbonden met de omliggende wijken en de stedelijke ecologische hoofdstructuur.

2.3 Huidig gebruik en functies

Het terrein is gunstig gelegen in een momenteel zeer goed bediende wijk. Binnen 1000 meter van de huidige Fugro-locatie vind je veel buurten met goede voorzieningen evenals verschillende scholen. De nabijgelegen gebieden zijn rijk aan winkelplekken voor dagelijkse boodschappen, het buurtwinkelcentrum aan de Prins Frederiklaan evenals een groot winkelcentrum 'Westfield Mall of the Netherlands' op slechts 25 minuten lopen.

-  Mall of the Netherlands
-  Supermarkt
-  Park
-  Speeltuin
-  School
-  Brandweerkazerne
-  Ziekhuis
-  Kerk



1900 structuur



1950 structuur



1970 structuur



2025 structuur

2.4 Omgevingskenmerken en stedenbouwkundige structuur

Historisch onderzoek toont aan dat Veurse Achterweg een van de oudste assen van Leidschendam is, daterend uit 1900. Door de jaren heen behield de voormalige boerenweg zijn meanderende karakter terwijl stedelijke structuren eromheen groeiden. Toen Prinsenhof tussen 1965 en 1967 werd gebouwd, was het zuiden van Veurse Achterweg nog landbouwgrond. Uiteindelijk werden de kassen in het zuiden gesloopt en werd er rond 1985 een nieuwe wijk gebouwd. Het overgebleven

stuk land tussen Noordsingel en Veurse Achterweg werd voornamelijk bezet door kantoren, industriële gebouwen en een school. In een later stadium is deze zone aangemerkt als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De herontwikkeling van dit terrein begon rond 2018 toen er een klein laagbouw woonblok werd gebouwd ten oosten van Pr. Carolinalaan, gevolgd door een grotere woningbouwontwikkeling genaamd Carolina Parc rond 2021.



bron: Gemeente Leidschendam

Luchtfoto met het kassengebied achter de Veurse Achterweg



locatiefoto's huidige situatie (zomer 2025)

2.5 Huidig gebruik en knelpunten

De huidige locatie is een zorgvuldig samengestelde mix van verschillende functies die in de loop der tijd goed op elkaar zijn ingespeeld. Op dit moment huurt de gemeente een deel van het terrein van Fugro ten behoeve van het Stadsbeheer en gemeentewerf. Het personeel van Fugro maakt gebruik van openbare parkeerplaatsen in de buurt.

Uit gesprekken met bewoners blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is, al wordt wel opgemerkt dat de parkeerplaatsen vrij krap zijn vormgegeven. De nabijgelegen school veroorzaakt enige geluidsoverlast, met name door het schoolplein, maar dit wordt als acceptabel ervaren en de meeste bewoners zijn

eraan gewend geraakt of mijden de spitsuren. Tevens geeft de school enige overlast door de busjes voor het halen en brengen van leerlingen die van verder weg komen.

Medewerkers van Stadsbeheer parkeren hun voertuigen vroeg in de ochtend in de wijk. Ondanks dat dit tijdelijk parkeerdruk kan veroorzaken, geven bewoners aan dat er 's avonds meestal weer voldoende plekken beschikbaar zijn. De wijk wordt actief gebruikt: er wordt gewandeld, gefietst naar het centrum en de school, en overlast wordt beperkt ervaren. Ook het wonen naast de kantoorwanden, Stadsbeheer en school wordt niet als storend ervaren.

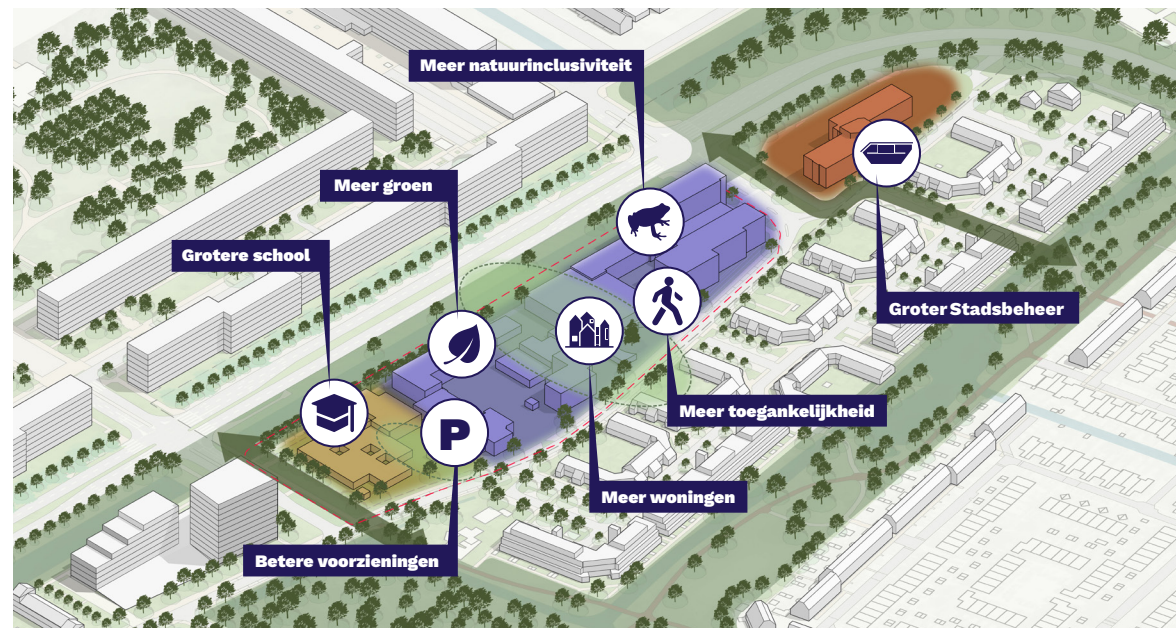
De straat wordt gekenmerkt door een aantal grote, volwassen bomen die het gebied een eigen karakter geven. De achterzijden van de woningen, grenzend aan de groene hofjes, zijn visueel minder aantrekkelijk, maar dit wordt niet als storend of overlastgevend beschouwd.

In metaforische zin 'is het gebied heel goed ingelopen als een paar fijne schoenen', maar met de vernieuwing van de school en een nieuw Stadsbeheer staan er grote veranderingen op stapel, die impact zullen hebben op het gebruik en de inrichting van het gehele gebied.

De locatie is momenteel sterk versteend en biedt te weinig groen. Daarmee sluit het niet aan bij de gemeentelijke ambitie om de Centrale Zone en de hoofdgroenzone te versterken, zoals verwoord in het Groenstructuurplan (2009) en het Groenactieplan 2024–2026. De huidige bebouwing en verharding beperken de ecologische kwaliteit en de mogelijkheden voor klimaatadaptatie en recreatie. Het versterken van de groene structuren, het vergroenen van de openbare ruimte, het bevorderen van biodiversiteit en het bijdragen aan klimaatadaptatie zijn dan ook essentiële opgaven voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied.

2.6 Kansen voor gebiedsontwikkeling

Het verplaatsen van de Fugro-kantoren naar een nieuwe locatie creëert mogelijkheden om dit terrein te herontwikkelen. De gemeente ziet vier concrete kansen.



Vergroening en versterking hoofdgroenstructuur

De Veurse Achterweg ligt binnen de Centrale Zone van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Dit biedt een belangrijke kans om de ecologische structuur zichtbaar te vergroenen en sterker te verbinden met de omgeving. De ontwikkeling kan bijdragen aan een robuust en samenhangend groen netwerk dat biodiversiteit bevordert, klimaatadaptatie ondersteunt en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Door het versterken van groen en water ontstaat meer ruimte voor natuur, recreatie en ontmoeting. Deze ambities sluiten aan bij het Groenstructuurplan en het Groenactieplan 2024–2026 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.



Meer woningen

Een grote kans in het gebied is het toevoegen van extra woningen om te voldoen aan de groeiende vraag naar woningen in de hele gemeente. De binnenstedelijke ligging van het terrein kan een mooie aanvulling zijn op de bestaande woonwijken qua type woningen en het aanspreken van nieuwe doelgroepen.

Met de komst van nieuwe bewoners groeit ook de vraag naar voorzieningen. Deels kan dit opgevangen worden in omliggende buurt. Tegelijk is hier een noodzaak voor toevoegen van voorzieningen binnen dit ontwikkelgebied.



Nieuwe school, gymzaal en ondersteunde (zorg-)functies

SBO De Vliethorst is als school voor speciaal basisonderwijs een mooie aanvulling op het onderwijsaanbod in de gemeente. De bestaande gebouwen van zowel de school als de naastgelegen gymzaal zijn verouderd en aan vernieuwing toe. De school wil in een nieuw kindcentrum de samenwerking aangaan met (specialistische) kinderopvang en onderwijsondersteunde (zorg-)functies. Dit draagt bij aan een passende leeromgeving voor de kinderen. De school functioneert momenteel als een stand alone school, de gemeente ziet naast het vormen van een kindcentrum ook kansen om de school in het kader van inclusief onderwijs te combineren met regulier basisonderwijs.



Uitbreiding Stadsbeheer

Momenteel bevindt Stadsbeheer zich in het centrum van het plangebied en recht tegenover de aangrenzende woonwijk, Kapelland. Door deze ligging moet (vracht)verkeer door de buurt heen, bovendien is er op de huidige locatie te weinig ruimte voor een efficiënt Stadsbeheer. Een nieuwe locatie voor Stadsbeheer zou grotere faciliteiten en betere toegang kunnen betekenen, wat ook minder overlast van zwaar verkeer voor bestaande bewoners zou kunnen betekenen. Er is ook ruimte mogelijk voor kleinschalige makers economie.



Huidige bouwvolume

Betrokkenheid van omwonenden

Naast de beleidsmatige opgaven zijn ook de ideeën en wensen van omwonenden opgehaald. Vooruitlopend op de daadwerkelijke participatie is op verzoek van de wethouder een kennismakingsavond georganiseerd. Tijdens deze openbare inloopavond konden bewoners vrij in gesprek gaan en aangeven welke aandachtspunten en opgaven zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling. Deze inbreng vormt een waardevolle aanvulling en wordt meegenomen bij het opstellen van de gebiedsvisie. Zie hoofdstuk 4 voor verdere participatie.

Luisteren naar de opgave vanuit de buurtbewoners

“Maak er een mooi park van!”

“Als de bebouwing verdwijnt plaats dan gelijk ook maar een geluidsmuur tegen het geluid van de Noordsingel.”

“Laat de school maar gewoon op de huidige plek staan.”

“Bewonersparkeren op eigen perceel en bezoekers in de openbare ruimte vind ik een goed idee.”

“Sloop de panden snel als ze leeg komen te staan zodat de buurt niet verpaupert.”

- SBO De Vliethorst
- Stadsbeheer + gemeentewerf
- Kantoorpanden Fugro



Foto's van de kennismakingsavond

“Er is veel behoefte aan kleine studio en betaalbare woonruimte.”

“Veel hoger moet het niet worden, Fugro is nu al hoog.”

“Transformeren naar woningbouw is een goed idee.”

“We hebben hier verkeersoverlast van The Mall, vooral bij piekbelasting op regenachtige dagen.”

“Zorgwoningen passen hier en goed om aan te vullen met bredere zorgvoorzieningen.”

“Bouw betaalbaar voor jong & oud.”

“Verjong de wijk door wijkbewoners voorrang te geven in de nieuwbouw.”

“Bij de school mag het bouwvolume best wat hoger.”

“Geef een cadeau aan de buurt door de bestaande parkeerplaatsen breder te maken.”

“Als de Fugro niet open is zijn er voldoende parkeerplaatsen in de wijk.”

“De nieuwbouw van Caroline Parc ziet er heel goed uit!”

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with green spaces and trees. A river or canal is visible in the lower right. The image is darkened to serve as a background for the title.

3. Beleidskaders en opgaven

Beleidskaders en opgaven

3.1 Beleidskaders en planologische context

De voorgenomen gebiedsontwikkeling aan de Veurse Achterweg past niet binnen het Omgevingsplan. Waar de bestaande planologische kaders grotendeels zijn ingericht op kantoorfuncties, maatschappelijke voorzieningen en groen, voorziet deze gebiedsvisie in een transformatie naar woningbouw, onderwijs en een nieuwe locatie voor Stadsbeheer. Een formele planologische herziening zal daarom noodzakelijk zijn om de gebiedsvisie te kunnen realiseren.

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt momenteel aan de Omgevingsvisie, waarvan het ontwerp ter inzage ligt. De vaststelling wordt naar verwachting begin 2026 verwacht. Omdat de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, wordt deze gebiedsvisie niet formeel getoetst aan de Omgevingsvisie, maar wel gevoed door de koers en ambities die daarin zijn verwoord. De Koersnotitie Omgevingsvisie (2024) vormt de directe beleidsmatige basis en bundelt eerdere beleidsdocumenten, waaronder de bouwstenen ‘Groene

woongemeente’, ‘Mobiliteit en bereikbaarheid’, ‘Economie en bedrijvigheid’ en de ‘Transitievisie warmte en Lokale Energiestrategie’.

De Omgevingsvisie onderscheidt vijf centrale ambities die richtinggevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen:

- Een plek van en voor iedereen
- Economisch vitaal
- Hoogwaardig verblijfsklimaat
- Goed verbonden
- Duurzaam en toekomstbestendig

Binnen het bijbehorende Afwegingsweb komen vooral twee thema’s nadrukkelijk naar voren die direct van toepassing zijn op de ontwikkeling aan de Veurse Achterweg:

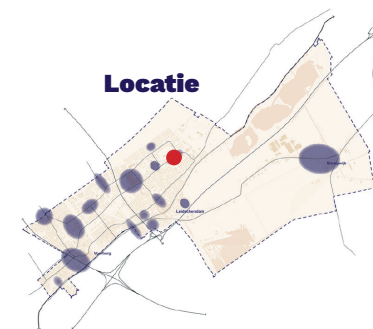
Een plek van en voor iedereen

De ontwikkeling draagt bij aan een inclusieve, sociale leefomgeving met een passend en duurzaam woningaanbod voor uiteenlopende doelgroepen. Daarbij hoort ruimte voor ontmoeting, maatschappelijke voorzieningen en kansen voor iedereen. De gemeente hanteert als richtlijn dat bij nieuwe gebiedsontwikkelingen circa 5% van het programma wordt gereserveerd voor niet-woonfuncties zoals maatschappelijke en economische voorzieningen.

Een economisch vitale woongemeente

De locatie biedt kansen om de economische vitaliteit van Leidschendam-Voorburg te versterken door het realiseren van een gezonde functiemix van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe ontwikkellocaties dragen hiermee bij aan lokale werkgelegenheid en een levendige wijkstructuur. Daarnaast stimuleert de Omgevingsvisie het verbinden van onderwijs en bedrijfsleven, wat hier concreet kan worden ingevuld door de herontwikkeling van de school en de nieuwe Stadsbeheerlocatie.

Deze accenten uit de Omgevingsvisie en het Afwegingsweb onderstrepen het strategisch belang van de Veurse Achterweg als ontwikkellocatie binnen de gemeentelijke ontwikkelstrategie. De gebiedsvisie is daarmee geen eindpunt, maar een vertaalslag van actuele beleidsdoelen naar dit specifieke plangebied, in samenhang met de ruimtelijke, maatschappelijke en economische opgaven die hier samenkomen. Het Afwegingsweb stelt bovendien dat bij dergelijke binnenstedelijke transformaties prioriteit moet worden gegeven aan het realiseren van een dynamische woon-, werk- en leefomgeving, waarin verschillende functies elkaar versterken en bijdragen aan een toekomstbestendige en vitale stad.

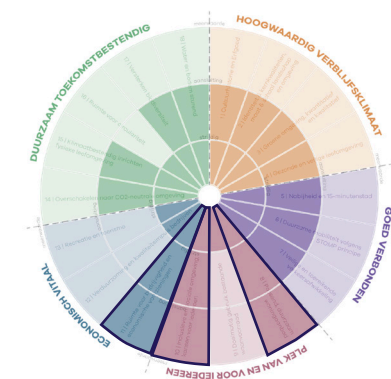


Figuur 42: Ligging deelgebied ontwikkellocaties (bron Buro SRO)



Figuur 43: Diagram ontwikkellocaties

bron: Omgevingsvisie 2050. Gemeente Leidschendam-Voorburg status: ontwerp; 15 juli 2025



bron: Analyse van Omgevingsvisie 2050. Gemeente Leidschendam-Voorburg status: ontwerp; 15 juli 2025
Zie bijlage pagina 70.

3.2 Integrale gebiedsontwikkeling

De gemeente Leidschendam-Voorburg en Fugro zijn al geruime tijd in gesprek over de toekomstige invulling van de locatie aan de Veurse Achterweg. Met de verplaatsing van het Fugro-hoofdkantoor naar Nootdorp komt een transformatie van de bestaande bebouwing en gronden in beeld. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan meerdere ruimtelijke opgaven in en rond het plangebied. Zo is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgenomen dat op termijn een nieuw schoolgebouw voor SBO De Vliethorst gerealiseerd zal worden, wordt ingezet op de centralisatie van Stadsbeheer op deze locatie en spelen er ontwikkelingen rond het bestaande tankstation.

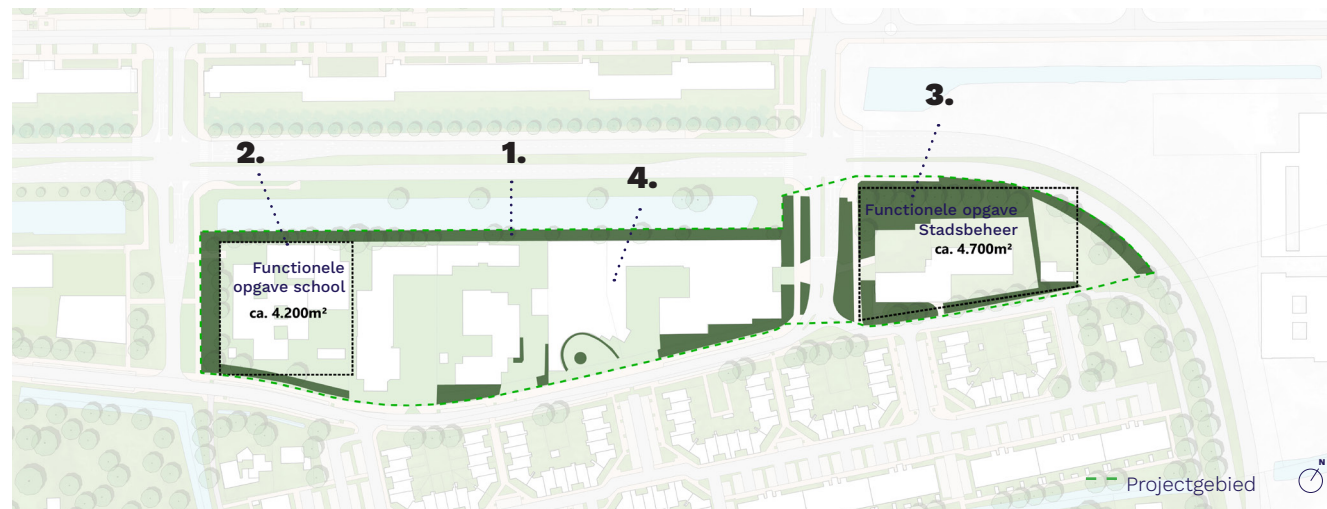
De optelsom van deze opgaven maakt dat hier niet slechts sprake is van een enkelvoudige herontwikkeling, maar van een kansrijke integrale gebiedsontwikkeling. Door de samenhang en mogelijke synergie tussen de functies ontstaat de mogelijkheid om een toekomstbestendig en samenhangend plan te realiseren, dat bijdraagt aan de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit van Leidschendam-Voorburg.

Economie en werkgelegenheid

Met het vertrek van Fugro verdwijnen op de locatie circa 400 arbeidsplaatsen uit Leidschendam-Voorburg. In de Koersnotitie Omgevingsvisie is vastgelegd dat economische functies een volwaardige plek moeten krijgen binnen gebiedsontwikkelingen. De gemeente streeft daarom naar het toevoegen van economisch programma door bij nieuwbouw, per ontwikkeling, 5% van het totale programma te reserveren voor niet-wonen functies, zoals economische en maatschappelijke voorzieningen. Dit versterkt de functiemix (wonen + werken + voorzieningen), verhoogt de levendigheid en draagt bij aan lokale werkgelegenheid. Voor de Veurse Achterweg betekent dit dat in alle deelontwikkelingen ruimte wordt gereserveerd voor economische programma's.

Kansen hiervoor zijn onder meer:

- Onderwijs: uitbreiding met aanvullende programma's of aanverwante diensten.
- Stadsbeheer: toevoegen van extra vierkante meters voor makers- of kantoorruimtes op het gebouw.
- Plintfuncties: kleinschalige dienstverlening, ambacht, horeca of sport/gezondheid.
- Hybride woon-werkmilieu: woningen zó ontwerpen dat thuiswerken en gedeelde werkruimtes worden gefaciliteerd, wat levendigheid en een lokale economie stimuleert.



Bestaand groen en de projectie van de functionele opgaven op het plangebied.

3.3 Functionele opgaven

Er zijn vier functionele opgaven in het gebied:

1. Vergroenen

De locatie ligt in de Centrale Zone van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Dat betekent dat de gebiedsontwikkeling niet alleen woningen en voorzieningen moet toevoegen, maar ook een substantiële bijdrage moet leveren aan groen en ecologie. In lijn met de gemeentelijke ambities uit het Groenactieplan 2024-2026, voor klimaatadaptatie en biodiversiteit is afgesproken dat het plangebied wordt vergroend ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat versteende oppervlakken worden vervangen door groen, water en natuurvriendelijke inrichting. De vergroeningsopgave vormt daarmee een volwaardige pijler in de gebiedsontwikkeling en wordt vanaf de start meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking.

2. SBO De Vliethorst

De school biedt plaats aan circa 135 kinderen. De huidige huisvesting voldoet niet meer aan de eisen en staat op de lijst voor (ver-) nieuwbouw in 2031. De school en gymzaal blijven daarom staan waar deze staan en schuiven niet binnen de gebiedsontwikkeling. Wel is onderzocht wat een mogelijke intensivering of samenvoeging met een andere basisschool voor ruimtebeslag vraagt. Uit een ruimtelijke verkenning naar een inclusievere school waarin regulier en speciaal basisonderwijs samenkomen (i.c.m. kinderopvang en een gymzaal) blijkt dat hiervoor meer dan 4000m² vloeroppervlakte BVO nodig is en meer dan 4200m² terrein (exclusief parkeren, maar inclusief footprint, buitenruimte en fietsparkeren). In de visie is

rekening gehouden met deze ruimtereservering. Echter, of deze reservering ook daadwerkelijk nodig is, is afhankelijk van de verdere verkenning naar het samenvoegen van scholen, daar is nog geen besluit over genomen.

3. Stadsbeheer

De gemeenteraad heeft besloten om meerdere kleinere locaties Stadsbeheer samen te voegen tot één grotere locatie. Hierdoor kan er efficiënter gewerkt worden en het bespaart kosten. De samenvoeging aan de Veurse Achterweg vraagt, conform het initiële programma van eisen, om een perceel van circa 4.700m² en extra parkeren. De gemeente heeft een inpassingsonderzoek uitgevoerd en het Programma van Eisen heroverwogen om deze ruimtevraag te beperken, zodat Stadsbeheer hier een locatie kan krijgen.

4. Woningbouwontwikkeling

Het huidige kantoor van Fugro biedt plaats aan circa 400 medewerkers. Om dit kantoorvolume te transformeren naar woningbouw is een woningaantal benodigd met een bandbreedte van 200-300 woningen. Dit aantal is zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit financiële haalbaarheid realistisch. De huidige woningnood vraagt om efficiënt omgaan met capaciteit bij de overheid en het optimaal benutten van bouwlocaties. De 200-300 woningen sluiten qua dichtheid aan bij de eerdere ontwikkelingen aan de Veurse Achterweg (o.a. het Carolina Park complex en de laagbouw daarnaast). Op de gehele locatie kan onderzocht worden om woningbouw toe te voegen.

3.4 Ambities ten aanzien van duurzaamheid en ecologie

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving. In 2050 moet de gemeente nog steeds een plek zijn waar het prettig wonen, werken en verblijven is – voor mens, plant en dier. Groen en water zijn hierbij de essentiële dragers: ze versterken biodiversiteit, dragen bij aan klimaatadaptatie en maken de stad aantrekkelijker met ruimte voor ontmoeting, spel en beweging.

Het plangebied ligt aan de Centrale Zone van de hoofdgroenstructuur, waardoor behoud en versterking van deze kwaliteiten onmisbaar is. De groene structuur wordt hier gezien als een netwerk waarin ecologische waarden, landschappelijke kwaliteit en recreatieve functies samenkomen. Ontwikkelingen worden daarom zorgvuldig afgestemd op natuur, ecologie en biodiversiteit, met nadruk op het verbinden van groenblauwe netwerken.

Bij de inrichting wordt waar mogelijk natuurinclusief gebouwd en vergroening toegepast, ook op gebouwen met groene daken. Daarbij wordt gewerkt volgens de 3-30-300 richtlijn en staat soortenrijkdom centraal, onder meer door het toepassen van de vijf V's (voedsel, voortplanting, veiligheid, verbinden en variatie) en aandacht voor de iconsoorten van de gemeente.

Vergroening gaat hand in hand met klimaatadaptatie. Maatregelen als wadi's, waterdoorlatende verharding en een gelaagde groenopbouw met

bomen, heesters en kruidenrijk grasland vergroten de ecologische waarde, vangen water op, beperken hittestress en maken het gebied beter bestand tegen droogte en hevige regenval. Ook wordt ingezet op natuurvriendelijke oevers, verbetering van de waterkwaliteit en bescherming van nachttactieve diersoorten door het voorkomen van lichtvervuiling.

De inrichting draagt daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving door verbetering van water-, bodem- en luchtkwaliteit en beperking van geluidsoverlast, conform landelijke richtlijnen en regionale afspraken binnen Haaglanden, met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen. Groene structuren worden beter verbonden met de omliggende wijken, zodat verblijfsplekken inclusief, toegankelijk en multifunctioneel ingericht kunnen worden.

Deze ambities sluiten aan bij de vigerende beleidsstukken van de gemeente Leidschendam-Voorburg, waaronder het Groenactieplan (2024-2026), Groenstructuurplan (2009), het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023-2026 en de Koersnotitie Omgevingsvisie 2050 (2024). Bij toekomstige herzieningen of nieuwe beleidsdocumenten worden deze uitgangspunten gevolgd, zodat de gebiedsvisie blijvend in lijn is met het actuele gemeentelijke beleid en de bredere doelstelling van een klimaatbestendige, natuurinclusieve en duurzame leefomgeving met een lage milieu-impact.

Ambities vergroeningsmaatregelen Groenactieplan:



Zichtbaar groener

Vergroening van straten, pleinen en daken om het groen in de openbare ruimte beter zichtbaar en toegankelijk te maken.



Bevorderen biodiversiteit

Aanleg van bloemrijke bermen, nestvoorzieningen en insectenhôtels om de biodiversiteit te versterken.



Gezonde leefomgeving

Verbetering van lucht-, water- en bodemkwaliteit door het aanleggen van groenstructuren en het beperken van verharding.



Klimaatadaptatie

Inzet van maatregelen zoals wadi's, waterdoorlatende verharding en groene daken om het gebied klimaatbestendig te maken.

3.5 Milieuaspecten

De locatie ligt in een binnenstedelijke omgeving en is daardoor gevoelig voor diverse milieuaspecten. In de volgende planfase zullen deze aspecten nadrukkelijk worden onderzocht, omdat zij van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van de ontwikkeling.

De Noordsingel kent een hoge verkeersintensiteit, wat leidt tot een verhoogde belasting op het leefklimaat door geluid en luchtverontreiniging. Geluid kan bovendien reflecteren op de omliggende bebouwing en het water, waardoor cumulatieve geluidseffecten kunnen optreden.

Bij sloop en nieuwbouw moet rekening worden gehouden met stikstofemissie. Ook de toevoeging van woningen kan leiden tot een hogere stikstofdepositie.

De combinatie van Stadsbeheer en nieuwe woningbouw vraagt om aandacht voor externe veiligheid en de borging hiervan in de verdere planvorming. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat er bodemverontreiniging aanwezig is nabij het huidige tankstation. Contractueel is de exploitant verplicht de locatie schoon op te leveren, maar nader bodemonderzoek blijft noodzakelijk.

Deze milieuaspecten worden in de vervolgfase integraal meegenomen om te komen tot een veilige, gezonde en toekomstbestendige ontwikkeling.



An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with lush green trees and a winding river or canal. The image is darkened to serve as a background for the title.

4. Participatieproces

Participatieproces

4.1 Aanpak participatie

De gemeente Leidschendam-Voorburg hecht grote waarde aan een zorgvuldig participatieproces. Voor deze gebiedsvisie is een Participatieplan Gebiedsvisie Veurse Achterweg vastgesteld, waarin de aanpak en doelgroepen helder zijn omschreven. Dit plan vormt het kader voor de wijze waarop bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden actief worden betrokken bij de planvorming.

De participatie is vormgegeven via drie complementaire vormen:

Offline participatie – onder meer via een openbare inloopavond, waar omwonenden en belanghebbenden hun ideeën en zorgen konden delen op formuleren en in gesprek gingen met het projectteam.

Online participatie – door middel van een projectpagina op de gemeentelijke website, waarop achtergrondinformatie, documenten en planning toegankelijk werden gemaakt. <https://projectenboek.lv.nl/p20893/gebiedsontwikkeling-veurse-achterweg>

E-mailparticipatie – belanghebbenden konden gedurende het proces vragen, ideeën of opmerkingen per e-mail indienen, zodat ook mensen die niet fysiek of online konden deelnemen, hun stem konden laten horen.

Deze combinatie van participatievormen maakte het mogelijk om een brede groep belanghebbenden te bereiken en om verschillende perspectieven op te halen. De opgehaalde wensen, zorgen en ideeën vormen een belangrijke basis voor het formuleren van de opgaven en uitgangspunten in deze gebiedsvisie.

4.2 Uitkomsten participatie Startavond

De openbare startbijeenkomst vond plaats op 13 februari 2025. Dit betrof een inloopavond zonder inhoudelijke presentatie, gericht op het ophalen van ideeën en zorgen vanuit de omgeving. In een open dialoog kregen bewoners de gelegenheid om hun visie op de toekomstige ontwikkeling te delen met de gemeente en het projectteam.

Het doel van de avond was om het gemeentelijke beeld van de kansen en risico's in het gebied verder aan te scherpen, door bewoners vroegtijdig te betrekken en hun kennis van de wijk en haar



kwaliteiten actief mee te nemen in het proces. Tijdens deze bijeenkomst is vooral goed geluisterd naar de huidige staat van de wijk, de zorgen van bewoners en de kansen voor vernieuwing die zij zien.

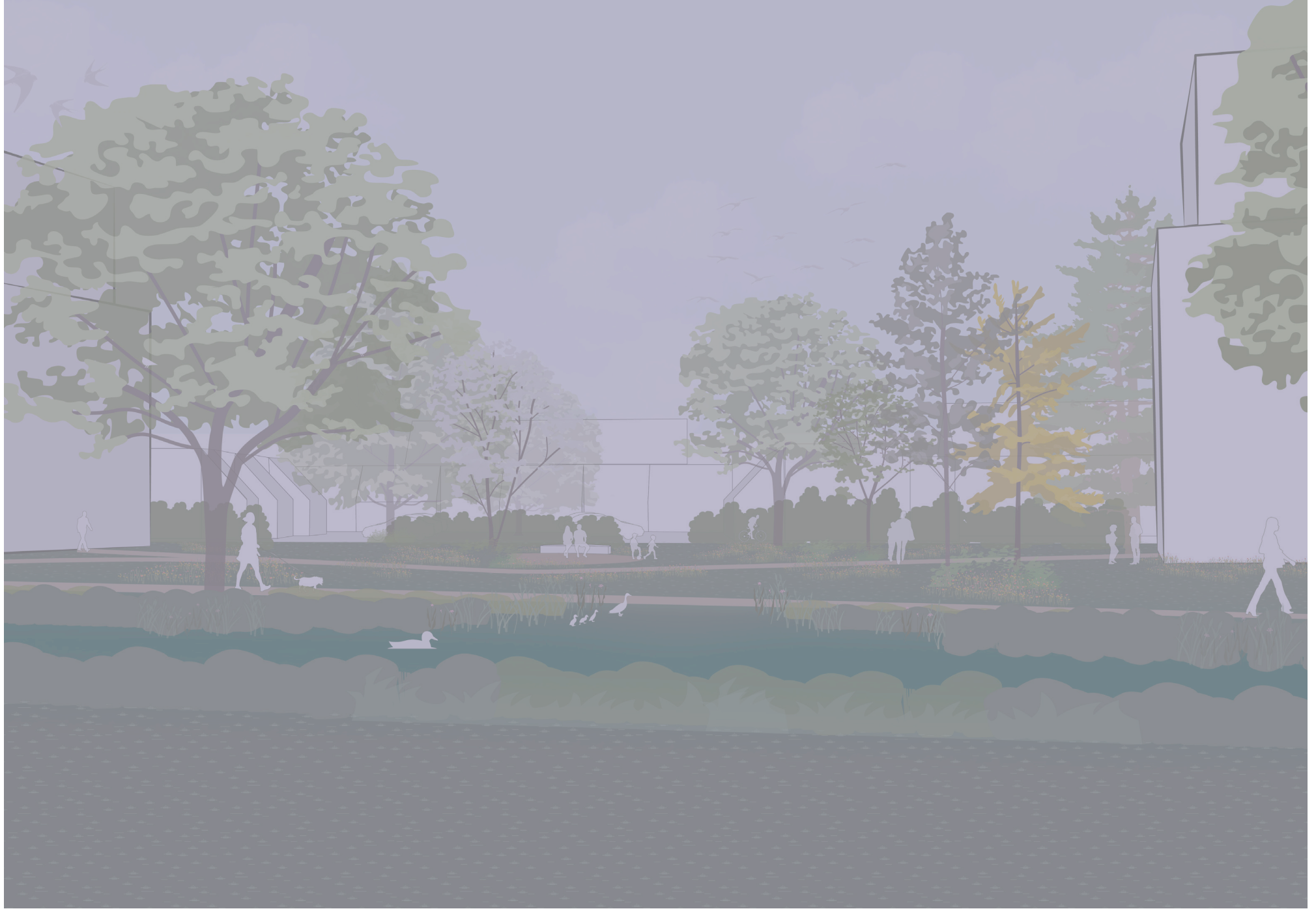
Eerste participatieavond

Nadat het participatieplan was vastgesteld vond de eerste participatieavond plaats op 17 april 2025. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners reageren op vijf verschillende scenario's voor de toekomstige inrichting van het gebied. Via thematafels gingen zij in gesprek over de scenario's, werden ruimtelijke modellen besproken en ruimtelijke thema's verkend. Er bleek weinig enthousiasme voor het voorstel om de Veurse Achterweg af te sluiten voor autoverkeer en om te vormen tot een fietsstraat. Volgens bewoners zou dit leiden tot extra verkeersdruk in omliggende straten. Hoogbouw roept zorgen



op, al vinden bewoners het Carolina Parc een mooi gebouw, zij vinden het echter te hoog. De huidige bouwhoogte van het Fugro-complex wordt door velen als acceptabel beschouwd.

Wat betreft het woningbouwprogramma geven bewoners aan behoefte te hebben aan betaalbare, kleinere woningen, aangezien daar veel vraag naar is. Er moeten echter niet te veel woningen bijkomen, omdat dit de rust in de buurt zou verstoren. Meer woningen betekent ook meer auto's, wat de verkeersveiligheid onder druk zet. Verder hechten bewoners eraan dat de school op de huidige locatie blijft. Stadsbeheer moet een plek krijgen buiten het zicht van de buurt, om overlast te voorkomen.





Tweede participatieavond

De tweede participatieavond vond plaats op 8 juli 2025. Deze begon met een plenaire presentatie, waarin de uitkomsten van de eerste avond werden samengevat en het voorkeursmodel voor de functionele indeling van het gebied werd gepresenteerd. Ook nu gingen bewoners via thematafels in gesprek over de school, woningbouw en de rol van Stadsbeheer. Voor de school wordt een Kiss & Ride-voorziening als positief ervaren. Woningbouw op het schoolterrein is bespreekbaar, mits dit het uitzicht en de privacy van omwonenden niet schaadt. Het voorstel om Stadsbeheer te huisvesten op de huidige Fugro-

locatie aan de Boslaan roept zorgen op over mogelijke stank- en geluidsoverlast. De meeste aandacht ging uit naar de toekomstige woningbouw. Er waren maquettes aanwezig om visueel te maken hoe nieuwbouw kan worden ingepast. Opvallend was dat bewoners het grotendeels eens waren over de doelgroep: er moet gebouwd worden voor jongeren en ouderen – betaalbaar en levensloopbestendig. Daarnaast is er ruimte voor enkele gezinswoningen. Over de tijdelijke invulling van leegstaande kantoren maken bewoners zich zorgen. Specifiek werd de zorg geuit over de mogelijke (tijdelijke) huisvesting van asielzoekers.

De bouwhoogte is een gevoelig en emotioneel onderwerp. Hoewel het Carolina Parc doorgaans als mooi wordt ervaren, wordt het als te hoog beschouwd voor herhaling op de Fugro-locatie. Een deel van de bewoners zien de huidige bouwhoogte van 5 à 6 bouwlagen als het maximum. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de lengte van de gebouwen, om te voorkomen dat er een lange, massieve wand ontstaat. Bewoners aan de Noordsingel willen hun uitzicht behouden, bijvoorbeeld door tussen gebouwen door te kunnen blijven kijken. Gebouwen hoger dan 8 verdiepingen roepen zorgen op over inblik in woningen en verlies van privacy.



Tweede participatieavond. Presentatie + thematafels



4.3 Inbreng van omwonenden

Stadsbeheer

Omwonenden maken zich zorgen over mogelijke geur- en vuiloverlast van de nieuwe locatie voor Stadsbeheer. Er wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing en voldoende afstand tot de woningen.

Woningbouw

Bewoners zien kansen om jongeren en ouderen passende woonruimte te bieden, zodat zij in Leidschendam kunnen blijven wonen en hun sociale netwerk behouden. Tegelijk zijn er zorgen over extra hoogbouw: men vreest verlies van uitzicht, toenemende

drukte en verkeersoverlast. Voorkeur gaat uit naar bouwen op bestaande bebouwingslocaties van Fugro en Stadsbeheer, met hogere volumes zoveel mogelijk aan de noordzijde van het gebied.

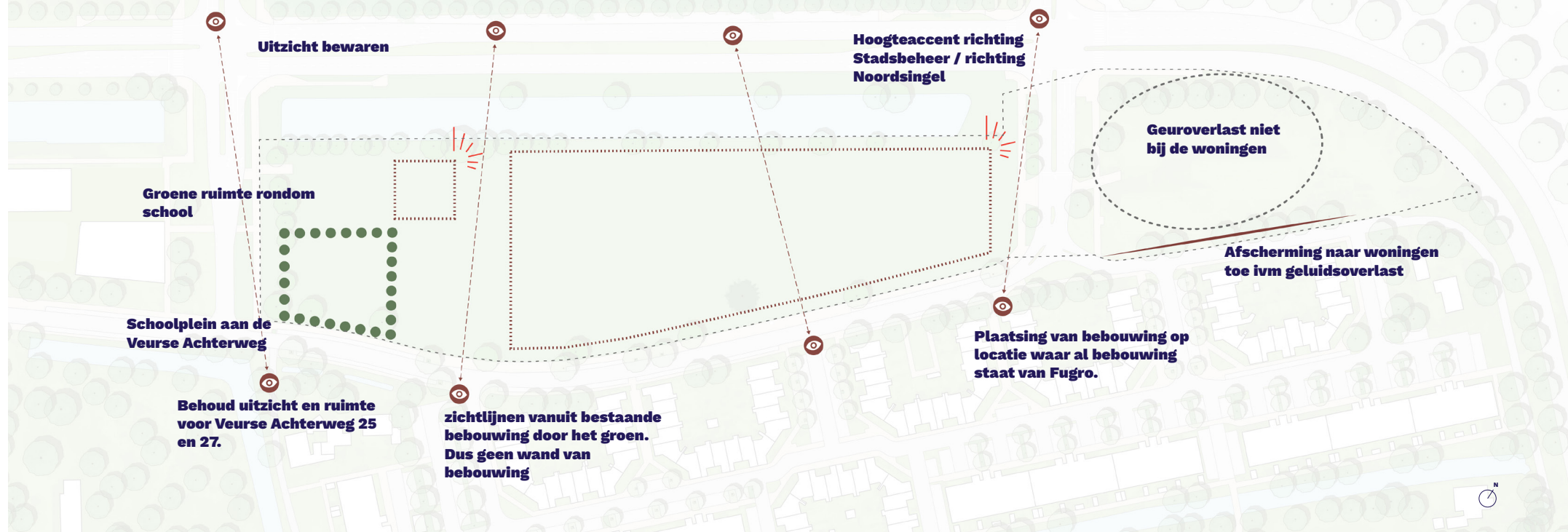
School

Er is zorg over het combineren van woningbouw direct boven of naast de school, vanwege geluid, drukte en het belang van een prikkelarme, groene omgeving voor SBO-onderwijs. Bewoners pleiten voor een schoolgebouw dat verder van de weg ligt, met het schoolplein aan de Veurse Achterweg en een groene buffer naar de woningen.

Verkeer

De verkeerssituatie rond de Noordsingel en Mall of the Netherlands wordt nu al als problematisch ervaren. Extra woningbouw mag deze druk niet verder vergroten. Er is aandacht nodig voor verkeersafwikkeling, geluidsoverlast en parkeervoorzieningen, met name bij de kruising Carolinalaan.

4.4 Terugkoppeling op bewonersinput



De geplande woningbouw in de vorm van appartementen sluit aan bij de ambitie om te bouwen voor jong en oud, evenals voor startende gezinnen. Het idee om woningen toe te wijzen aan huidige wijkbewoners is begrijpelijk, maar in de praktijk moeilijk uitvoerbaar. Bewoners voortrekken in de toewijzing, omdat zij al in de wijk wonen, is juridisch en maatschappelijk gezien onwenselijk. Wel kunnen we projectontwikkelaars stimuleren om lokaal te starten met de verkoop en communicatie richting omwonenden.

De vrijgekomen panden in het gebied worden tijdelijk ingevuld via leegstandsbeheer, bijvoorbeeld door samenwerking met een anti-

kraakorganisatie. Dit voorkomt langdurige leegstand en draagt bij aan sociale veiligheid.

Vanwege de aanhoudende woningnood en het gebrek aan geschikte bouwlocaties, is verdichten binnen bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. Bouwen in de stad, waar openbaar vervoer en voorzieningen aanwezig zijn, heeft de voorkeur boven bouwen in het buitengebied. Dubbel grondgebruik is daarbij wenselijk om optimaal gebruik te maken van de ruimte. Een goed voorbeeld hiervan is het realiseren van woningen bovenop een schoolgebouw. Hoger bouwen kan leiden tot overlast, maar dit staat in balans met de

groenere leefomgeving die hiermee gerealiseerd kan worden. Het huidige plangebied is momenteel niet toegankelijk en vormt een afgesloten enclave binnen het stedelijk weefsel.

Campusmodel

Door te bouwen in de opzet van een campus, ontstaat een open en toegankelijk landschap waar mensen kunnen verblijven, ontmoeten en bewegen. De woningen maken onderdeel uit van dit landschappelijke geheel, dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving, biodiversiteit en ecologische waarde. Ruimtelijke doorzichten en zichtlijnen zorgen ervoor dat het gebied open en ruimtelijk aanvoelt, ondanks de verdichting.

Op het gebied van mobiliteit is er veel aandacht voor fietsveiligheid, fietsgemak en goede, afgesloten fietsvoorzieningen, om het gebruik van de auto te ontmoedigen. Er wordt onderzocht door de gemeente of de bereikbaarheid per hoogwaardig openbaar vervoer kan worden verbeterd, onder andere door het doortrekken van de tramlijn. Parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost, bijvoorbeeld in een gebouwde of groen omzoomde voorziening, die direct vanaf de Noordsingel bereikbaar is. Ook de verkeersafwikkeling rondom de school wordt aangepakt, met een aparte parkeercoffer en kiss&ride-zone, zodat het spitsverkeer veilig en efficiënt kan verlopen.

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses. A river or canal flows through the area, surrounded by lush green trees. The overall scene is captured in a dark, moody tone with a blueish tint.

5. Ontwikkelvisie

Ontwikkelvisie

5.1 Toekomstige functies en programma

Het plangebied Veurse Achterweg wordt herontwikkeld tot een gemengd gebied waarin wonen, onderwijs, Stadsbeheer en maatschappelijke voorzieningen samenkomen. De ontwikkelvisie richt zich op het creëren van een toekomstbestendige en levendige woon- en werkomgeving, waarbij functies zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.

Wonen

Het woonprogramma voorziet in een gevarieerd aanbod verspreid over het totale plangebied, afgestemd op de vraag van huidige en toekomstige woningzoekenden. Minimaal twee derde van de woningen wordt betaalbaar gerealiseerd, met een minimale 30% sociale huur. Het programma richt zich op verschillende doelgroepen, met name starters, jongeren, senioren en huishoudens met een zorgvraag. Voor senioren wordt aandacht besteed aan doorstroming vanuit grotere sociale huurwoningen binnen de gemeente.

De woningen bestaan voornamelijk uit kleinere appartementen van maximaal drie kamers, voorzien van individuele buitenruimte zoals een balkon, en toegang tot gemeenschappelijke buitenruimtes zoals een tuin of daktuin.

Afhankelijk van de doelgroep kan extra ruimte worden voorzien voor

ontmoetingsfuncties of geclusterde zorgwoningen, zodat wonen en zorg gecombineerd kunnen worden. Het woonprogramma volgt de richtlijnen van de gemeentelijke woonvisie, waarbij betaalbaarheid, diversiteit en inclusiviteit centraal staan.

Niet-wonen functies in het ontwikkelprogramma

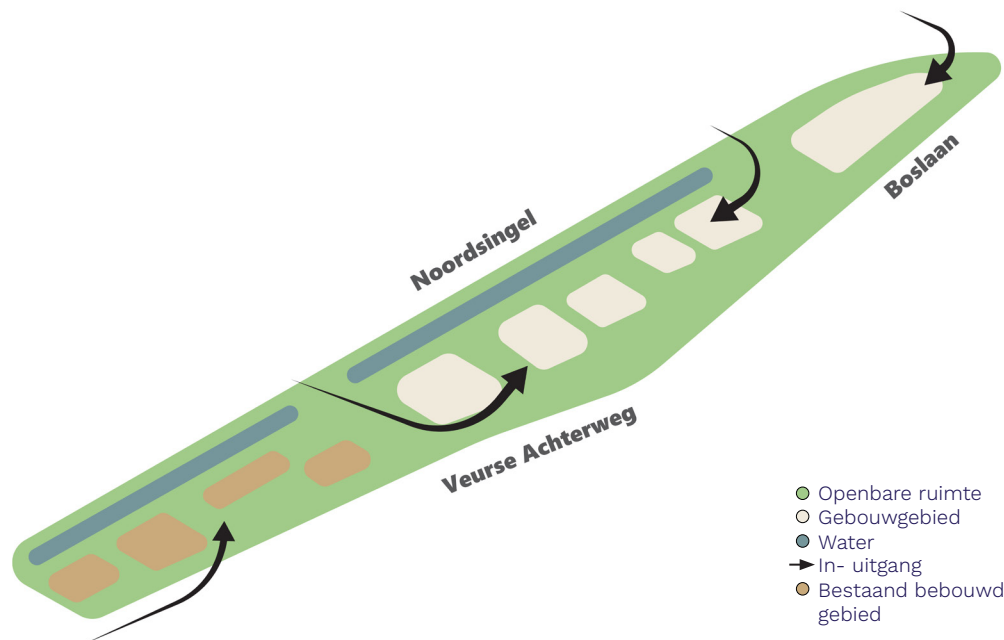
Ten minste 5% van de ontwikkelmeters wordt gereserveerd voor niet-wonen functies om de leefbaarheid en multifunctionaliteit van het gebied te versterken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie hoofdgroepen:

- Woonvelden: voorstelbaar is maatschappelijke functies in de plinten van woonblokken, zoals gezondheidszorg; tandarts, huisartspraktijk, fysiotherapie en persoonlijke verzorging, sport, kleinschalige dienstverlening, ambacht en horeca.

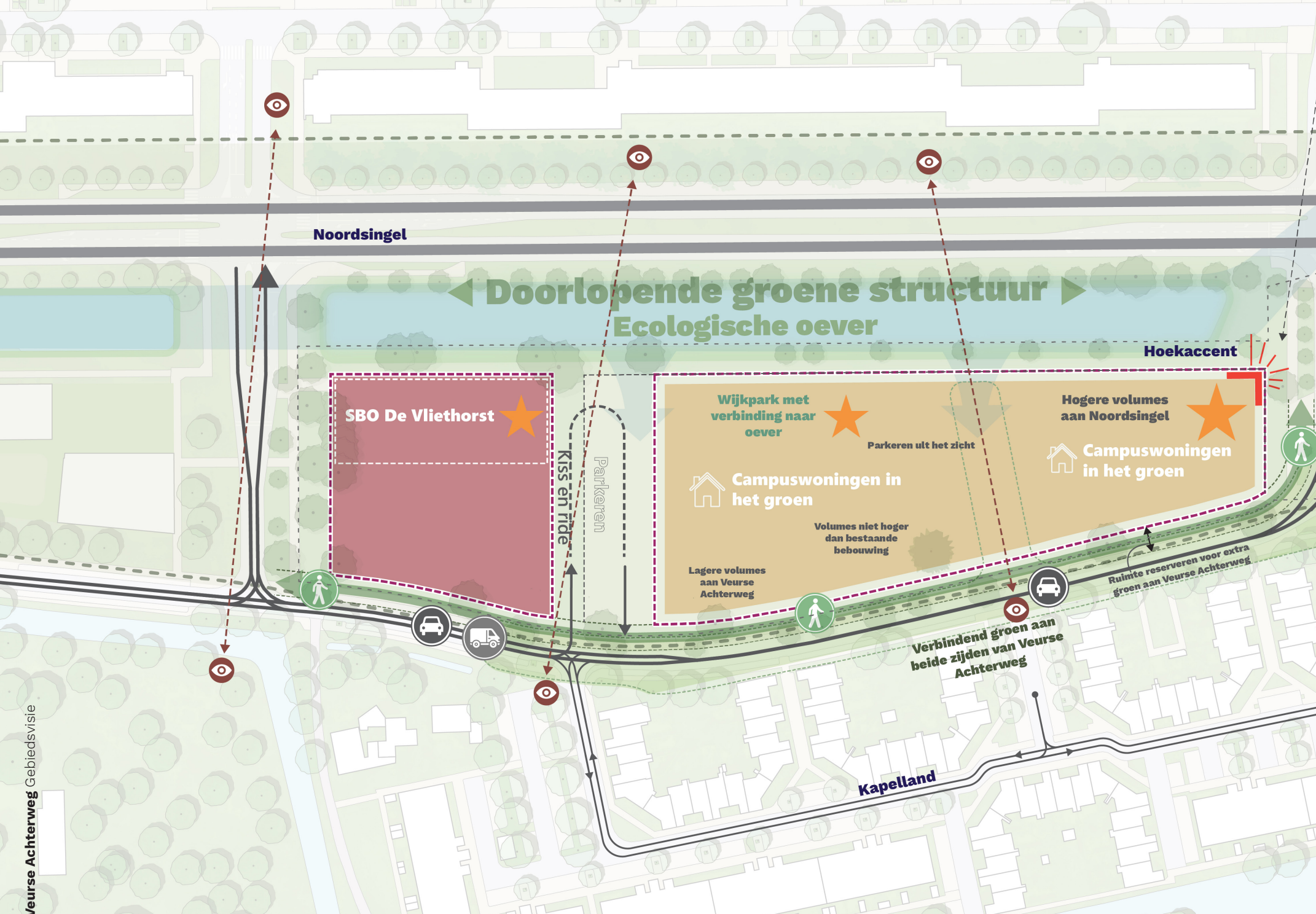
- Onderwijs: nieuwbouw SBO De Vliethorst in combinatie met kinderopvang, een gymzaal en ondersteunde (zorg-)functies.

- Stadsbeheer: functies voor stadsverzorgende bedrijven, zoals facilitaire diensten, schoonmaak, kantoor of lichte bedrijvigheid.

Door deze combinatie van wonen en niet-wonen functies ontstaat een gebied dat sociaal, economisch en ecologisch goed ingebed is in de bestaande omgeving, met een hoge leefkwaliteit, functionele diversiteit en een duurzame structuur voor de toekomst.



Concept schema - campusmodel met woonvelden, onderwijs en Stadsbeheer met een doorontwikkelde groenstructuur.



Essentiekaart



 Zichtlijnen

 Potentieel hoogteaccent

 Schoolbus

 Autoverkeer

 Wandelroute en vergroening

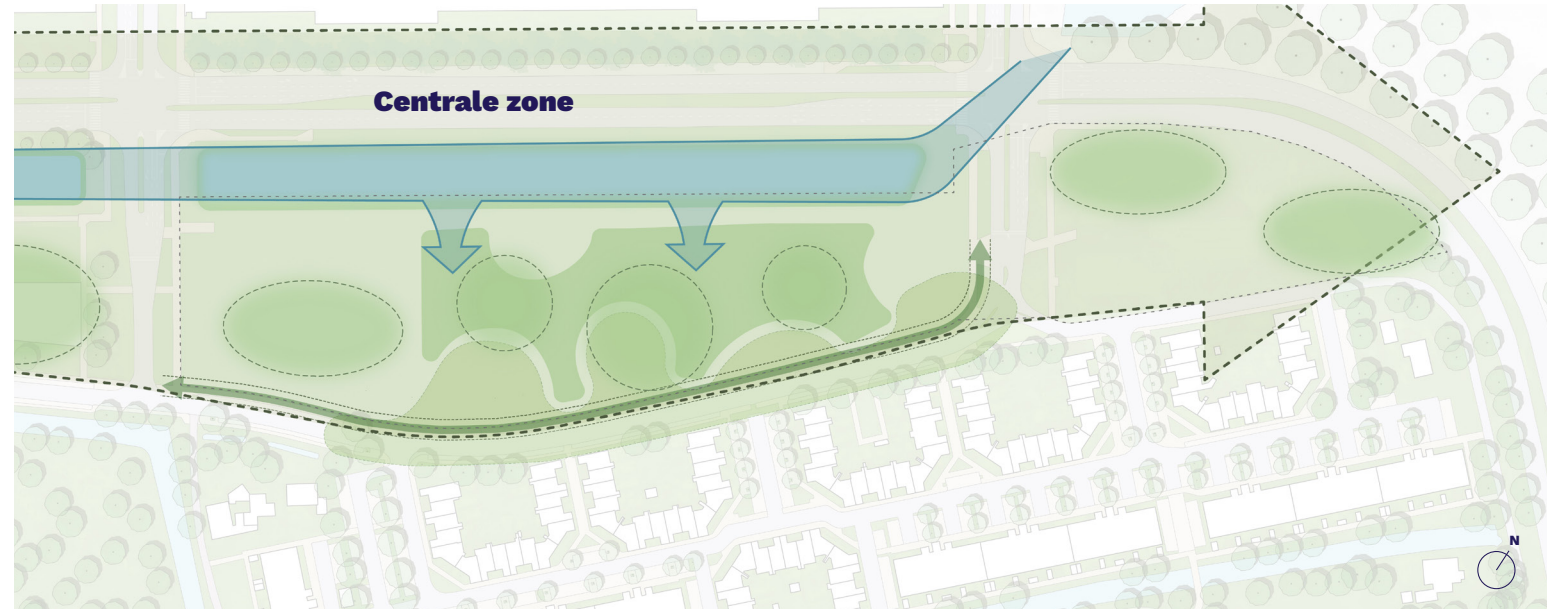
0 m 25 m 50 m 100 m



Lagen van de essentiekaart

Campusmodel als ruimtelijk raamwerk

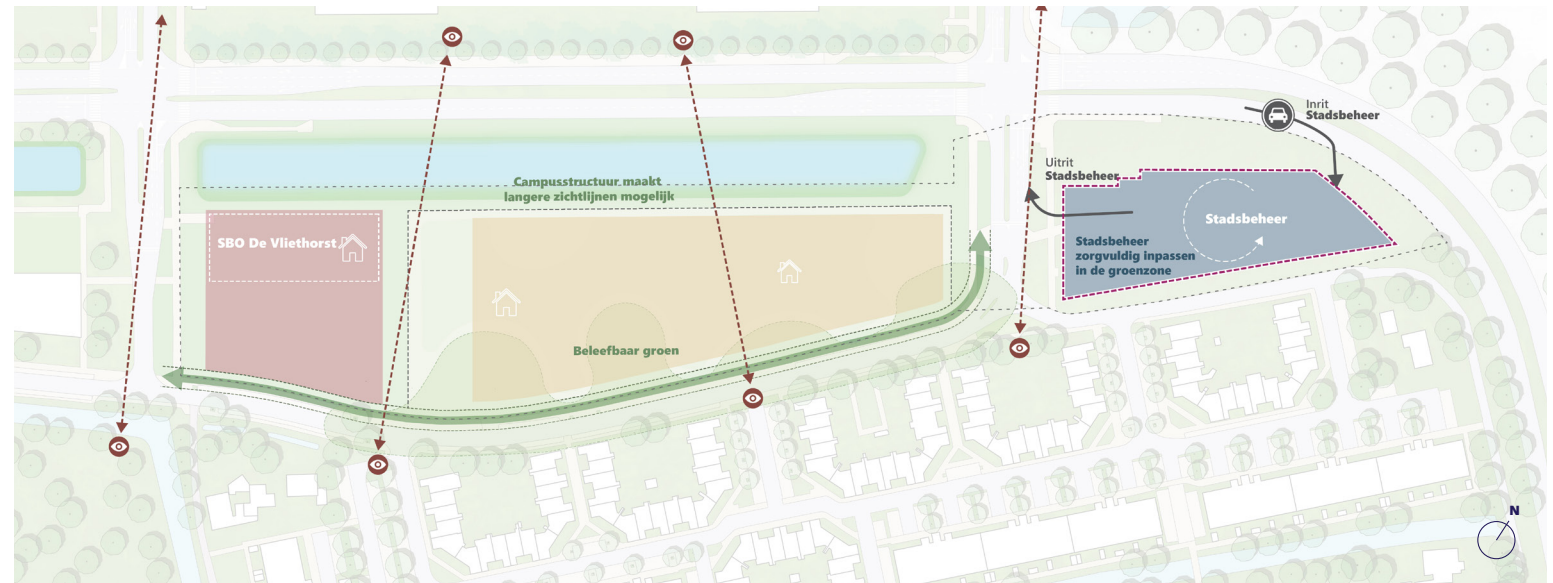
Het campusmodel, losse gebouwen in het groen, vormt de stedenbouwkundige basis voor de gebiedstransformatie. Vier deelprojecten worden omzoomd door een groene structuur die bijdraagt aan de ecologische hoofdstructuur. De school ligt aan het water, krijgt een natuurinclusief speelplein en wordt opgenomen in het landschap. De woonclusters worden compact georganiseerd met parkeren uit het zicht. Ook Stadsbeheer ligt als een eiland in het groen, waarbij groene parkeeroplossingen bijdragen aan een hoogwaardige, natuurinclusieve leefomgeving.



Het Groenstructuurplan geeft voor de 'Groene wijken' de opgave dat woningen los in het groen liggen, waardoor een open, natuurlijke en ecologisch verbonden woonomgeving ontstaat.

Zichtlijnen en ruimtelijke openheid

In plaats van gesloten wandbebouwing langs de Noordsingel introduceert het campusmodel verspringende volumes en zichtlijnen. Zo ontstaan open ruimten met doorzichten naar het achterliggende groen. Deze opzet zorgt voor een luchtige en aantrekkelijke woonomgeving. De openbare ruimte wordt ingericht met hoge verblijfskwaliteit, veel bomen en beleefbaar groen. Dit bevordert de ruimtelijke samenhang én versterkt de ecologische structuur in het gebied, met meer licht, lucht en groen tussen de gebouwen.



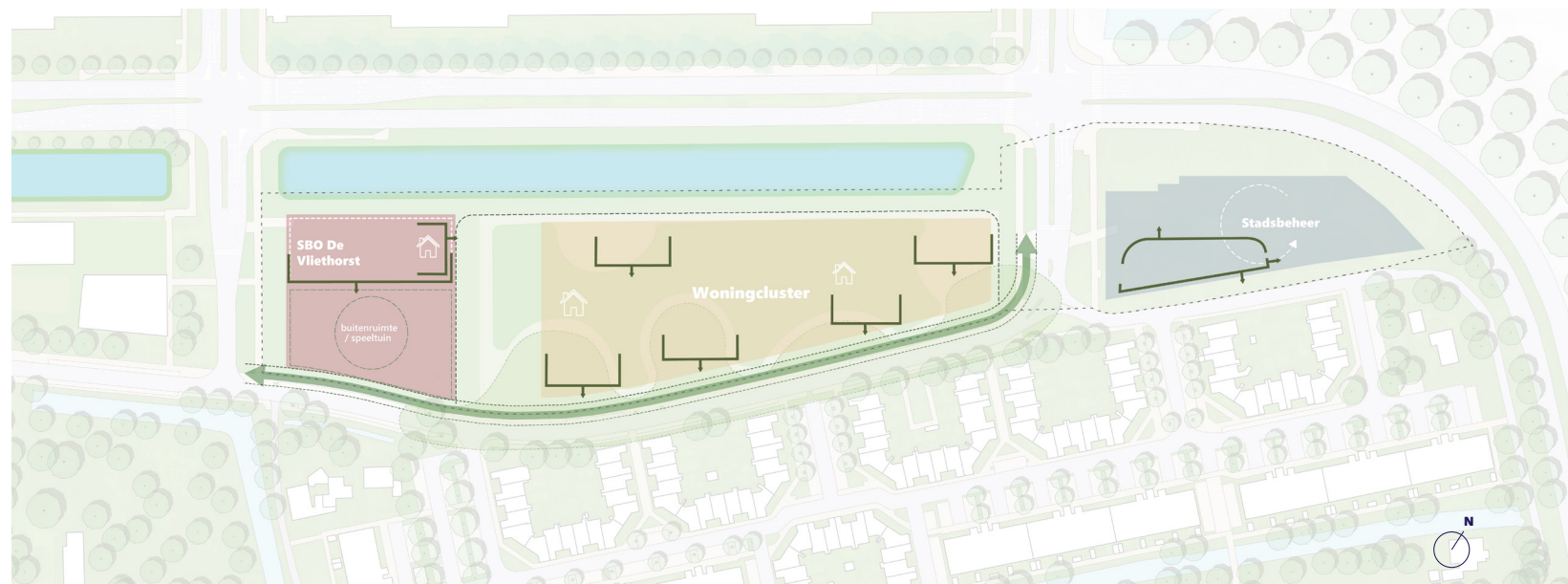
De zichtlijnen door het plangebied zorgen voor lucht, licht en ruimte en scheiden de verschillende functionaliteiten. Tussen de school, het woonveld en Stadsbeheer ontstaat hierdoor afstand voor openbare ruimte.

Adressering en levendig straatprofiel

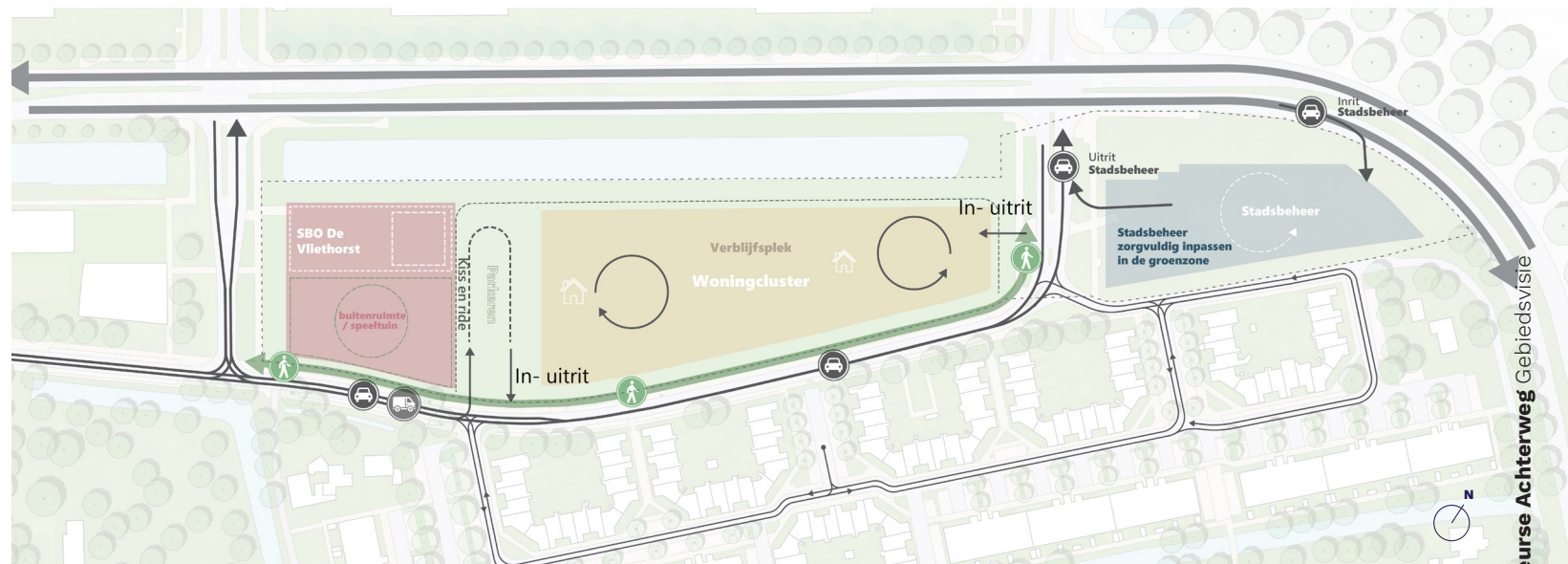
Alle gebouwen worden geadresseerd aan de Veurse Achterweg, met entrees, voorzones en verblijfsplekken aan de straatzijde. Zo verandert het voormalige tuinderslint in een levendig profiel met beweging van schoolgaande kinderen, bewoners en bezoekers. De functiemix van wonen, onderwijs en stedelijke voorzieningen vergroot de sociale dynamiek en versterkt het publieke domein. De Veurse Achterweg wordt zo een herkenbare, veilige en toekomstgerichte straat in een toegankelijk en divers woon- en werkmilieu.

Verkeersstructuur en verblijfsveiligheid

Verkeer wordt vanaf de Noordsingel direct naar parkeervoorzieningen geleid, waardoor doorgaand autoverkeer op de Veurse Achterweg sterk afneemt. Dit maakt herinrichting mogelijk tot een verkeersveilige, verblijfsgerichte straat voor langzaam verkeer. De nieuwe opzet bevordert de functiemenging, versterkt de leefbaarheid en draagt bij aan een klimaatadaptieve wijk. Daarmee transformeert het gebied van een afgesloten werkenclave naar een open, groene woonomgeving, waar ecologie en leefkwaliteit hand in hand gaan.



De entrees zijn georiënteerd op de Veurse Achterweg, net als de school. Het groen-blauwe schoolplein vormt de voorruimte van de school. Stadsbeheer is georiënteerd op de Noordsingel



Om de Veurse Achterweg een veiligere verkeersverbinding te maken voor langzaam verkeer zal het bewonersverkeer van de Fugro-locatie direct de parkeervoorziening in rijden.



parkeren i.c.m. schoolplein



wonen naast de school

Foto: Galileo



wonen op de school

Foto: AtelierPro

5.2 Schoolvernieuwing en voorzieningen

De huidige SBO De Vliethorst stamt uit 1976 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In het nieuwe Integraal Huisvestingsplan (IHP) staat de school opgenomen voor vervangende nieuwbouw. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het vervangen van de verouderde huisvesting, maar ook naar de veranderende visie op speciaal basisonderwijs en inclusief onderwijs.

Een belangrijke opgave is de mogelijke transformatie naar een kindcentrum, waarin onderwijs wordt gecombineerd met (specialistische) kinderopvang en een gymzaal. Binnen deze ontwikkeling

wordt tevens de optie onderzocht om de SBO te koppelen aan regulier basisonderwijs. Hiervoor wordt uitgegaan van een programma van circa 4.000 m² BVO in twee bouwlagen, met daarnaast voldoende ruimte voor buitenvoorzieningen.

Hoewel het definitieve programma nog niet is vastgesteld, biedt de vernieuwing van De Vliethorst een kans om een eigentijdse en toekomstbestendige leeromgeving te realiseren. Daarmee wordt niet alleen de kwaliteit van het onderwijs versterkt, maar ook de sociale samenhang en toegankelijkheid van voorzieningen voor kinderen en gezinnen in de wijk verbeterd.



indicatieve uitwerking van het onderwijs perceel.

5.3 Stadsbeheerlocatie

Nu bevindt Stadsbeheer zich in het centrum van het gebied, maar de ruimte raakt op. Een nieuwe locatie voor Stadsbeheer zou grotere faciliteiten en betere toegang kunnen betekenen, wat ook minder overlast van zwaar verkeer voor bestaande bewoners zou kunnen betekenen.



indicatieve uitwerking van het Stadsbeheer perceel.

Haalbaarheid/ voorwaarden

Ten behoeve van de (ruimtelijke) inpasbaarheid van Stadsbeheer op dit kavel is een inpassingsstudie uitgevoerd. Uit deze studie zijn een drietal uitgangspunten/ consequenties benoemd om stadbeheer op een goede manier te kunnen inpassen.

Impact op omliggend groen

De beoogde locatie voor Stadsbeheer valt grotendeels binnen de contouren van bestaand bebouwd gebied (Fugro-kantoor en het Total-tankstation). Echter, voor een goede inpassing is aan de randen van het beschikbare kavel ook een strook nodig van het bestaande groen (onderdeel van de hoofd groenstructuurzone). Tijdens de ontwerpfase van Stadsbeheer wordt de daadwerkelijke impact inzichtelijk. De omliggende groenstrook dient dan ook een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp van Stadsbeheer zodat een goede inpassing in het groen wordt geborgd. Hierbij zijn er kansen om de ecologische waarde van de huidige groenstrook te verbeteren. Op gebiedsniveau wordt het groen ruimschoots gecompenseerd (o.a. in de ecologische zone). Dat is mogelijk door de ruimte die vrijkomt op de huidige locatie van Stadsbeheer.

Total-tankstation

Bij de inpassingsstudie is onderzocht of het bestaande tankstation kon worden behouden, al dan niet in een nieuwe vorm (gecombineerd met elektrisch laden). Ook is onderzocht of een combinatie met Stadsbeheer opportuun was. Een goede inpassing lijkt op dit moment ruimtelijk niet mogelijk. Hierdoor heeft het realiseren van Stadsbeheer op deze kavel als gevolg dat het Total-tankstation niet terugkeert in de nieuwe situatie. Een locatie elders in het gebied is geen optie in verband met zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Maatregelen voor geluid en geur

Ondanks dat de beoogde locatie voor stadbeheer meer aan de buitenkant van de bestaande wijk ligt dan de huidige locatie, vormen geur en geluid een belangrijk aandachtspunt. Omliggende woningen mogen minimaal overlast ondervinden van deze functie. Mogelijk zijn er aanvullende maatregelen nodig op het terrein, zoals bijvoorbeeld geluidsschermen.



Indicatieve positionering van de blokken

5.4 Wonen: typologieën en dichtheid

Het programma voor het plangebied Veurse Achterweg richt zich op een gevarieerd en toekomstbestendig woonaanbod dat aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige woningzoekenden. Een belangrijk uitgangspunt is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022. Hierin staat dat minimaal tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn, waarbij ten minste 30% wordt gerealiseerd als sociale huur. Na oplevering wordt het verplichte aandeel sociale en middeldure huurwoningen ter exploitatie aan een woningcorporatie aangeboden.

Een groot deel van de huidige en toekomstige woningzoekenden bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vraagt om kleinere woningen die betaalbaar zijn en tegelijkertijd voldoen aan kwalitatieve woonbehoeften. Voor sociale huurwoningen geldt een gemiddelde grootte van 45 m² GBO voor het volledige aandeel sociaal. Voor middeldure huur- en koopwoningen 55 m² GBO, conform de verordening per oktober 2025. Het is een sterke wens vanuit de woningbouwcorporatie dat het grootste deel van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens dient te hebben.

De woningen worden uitgevoerd als appartementen met het advies van maximaal drie kamers, elk voorzien van een eigen buitenruimte, zoals een balkon, en toegang tot gedeelde buitenruimtes, zoals een gemeenschappelijke tuin of daktuin. Afhankelijk van de doelgroep wordt onderzocht of aanvullende voorzieningen nodig zijn, zoals ontmoetingsruimtes of geclusterde zorgwoningen, zodat combinaties van wonen en zorg mogelijk worden.

Het plangebied wordt ontwikkeld met een gedifferentieerde mix van doelgroepen, waaronder starters, jongeren, senioren en huishoudens met een zorgvraag. Bij senioren is er specifiek aandacht voor doorstromers uit grotere sociale

huurwoningen, zodat het aanbod aansluit bij hun woonbehoefte en levensfase.

De dichtheid en oriëntatie van de woningen worden zodanig bepaald dat een optimale balans ontstaat tussen een aangename woonomgeving, voldoende buitenruimte, sociale interactie en privacy. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met lichttoetreding, uitzicht, groenstructuur en de aansluiting op de bestaande buurt. Zo ontstaat een geïntegreerde woonomgeving die zowel kwaliteit als leefbaarheid combineert, in lijn met de gemeentelijke Woonagenda van Leidschendam-Voorburg, waarin betaalbaarheid, diversiteit en inclusiviteit centraal staan.



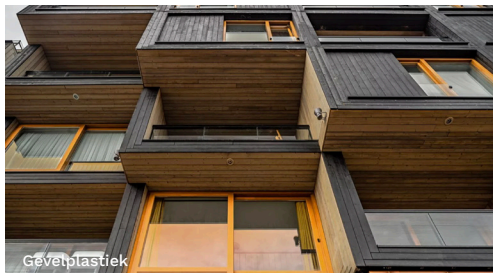
Verfijning van de korrel

Foto: House of Motion



Mix van hoog en laag

Foto: House of Motion



Gevelplastic

Foto: Barli



Ontmoeten en bewegen in het groen

Foto: Maxim Loskutov



Woonblokken op een daktuin

Foto: Schep Vastgoedmanagers



Groene route door de blokken

Foto: Maxim Loskutov



Warme woongebouwen

Foto: Maxim Loskutov



Bebouwingsaccenten

Foto: Nieuw Delft



Royale buitenruimten

Foto: Sebastian van Damme

5.5 Fasering en ontwikkeling in de tijd

Doorkijk planning ontwikkeling van de nieuwbouw

De komende jaren staan in het teken van de herontwikkeling van de huidige Fugro-locatie, school en Stadsbeheer. Hieronder schetsen we de verwachte stappen en een bijbehorende tijdspad, zodat bewoners en beleidsmakers weten wat zij kunnen verwachten. De samenwerking tussen Fugro of haar opvolger, de gemeente en andere betrokken partijen is cruciaal om dit proces soepel te laten verlopen. Duidelijkheid over de fasering en verwachtingen helpt alle partijen, en vooral ook de bewoners, om goed voorbereid te zijn op de veranderingen die gaan komen.

Situatie nu (2025)

Fugro is verhuist naar een nieuwe locatie in Pijnacker-Nootdorp. Op dit moment wordt

het terrein tijdelijk beheerd in het kader van leegstandsbeheer.

Verkoop en visievorming

Zodra de locatie leeg is, wil Fugro het terrein in de verkoop zetten. Hiervoor is een gebiedsvisie wenselijk: een kader dat richting geeft aan wat er op deze plek mogelijk en wenselijk is.

Belang voor de gemeente

De herontwikkeling van de Fugro-locatie is van groot strategisch belang voor de gemeente. De huidige locaties van Stadsbeheer verkeren in verouderde staat en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Door de functies samen te brengen op één nieuwe, toekomstbestendige locatie ontstaat een efficiëntere organisatie, worden bedrijfsprocessen verbeterd en komen bestaande locaties elders in de stad vrij voor andere functies. Voorwaarde daarvoor is wel dat de nieuwbouw op de Fugro-locatie snel van de grond komt.

De eerste stap is dat de gemeente en Fugro overeenkomen welke functie waar in het gebied land en dat de plannen voor een nieuwe Stadsbeheer verder worden geconcretiseerd. Op de locatie Dillenburgsingel kan vervolgens de nieuwe Stadsbeheer-locatie ontwikkeld worden. Tot die tijd blijven de huidige locaties van Stadsbeheer operationeel.

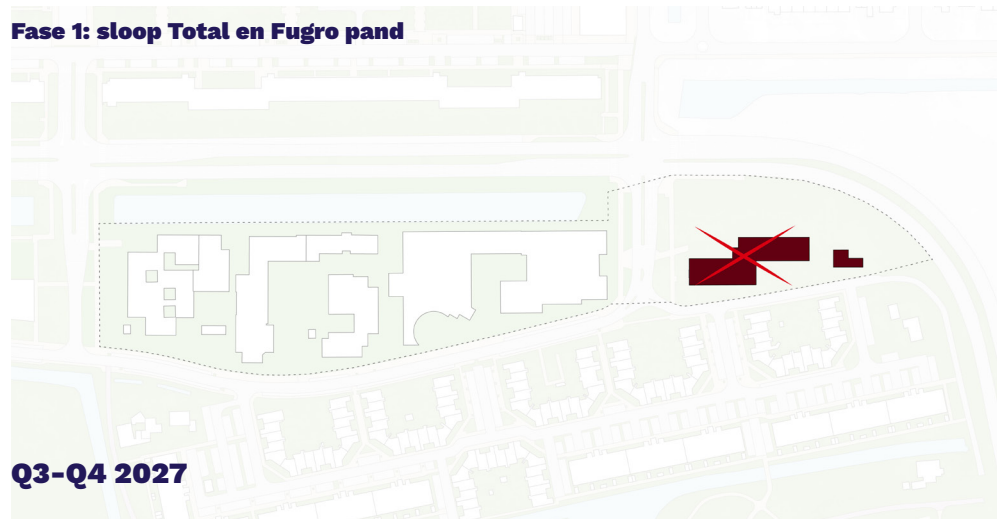
Fasering op hoofdlijnen

Hieronder volgt een globale tijdsplanning:

2025

- Fugro verhuist naar Nootdorp 2026
- Vaststellen gebiedsvisie
- Grondruil/ -verkoop
- Ontwerp stadsbeheer 2027
- Verlopen huurcontract Total
- Sloop en sanering Total
- Sloop Oostgebouw Fugro
- Voorbereiding stadsbeheer 2028
- Realisatie stadsbeheer
- Sloop Westgebouwen Fugro 2029
- Verhuizing stadsbeheer
- Realisatie woningen fase 1 2030
- Realisatie woningen fase 2
- Aanleg openbare ruimte 2031
- Start ontwikkeling schoollocatie

Fase 1: sloop Total en Fugro pand



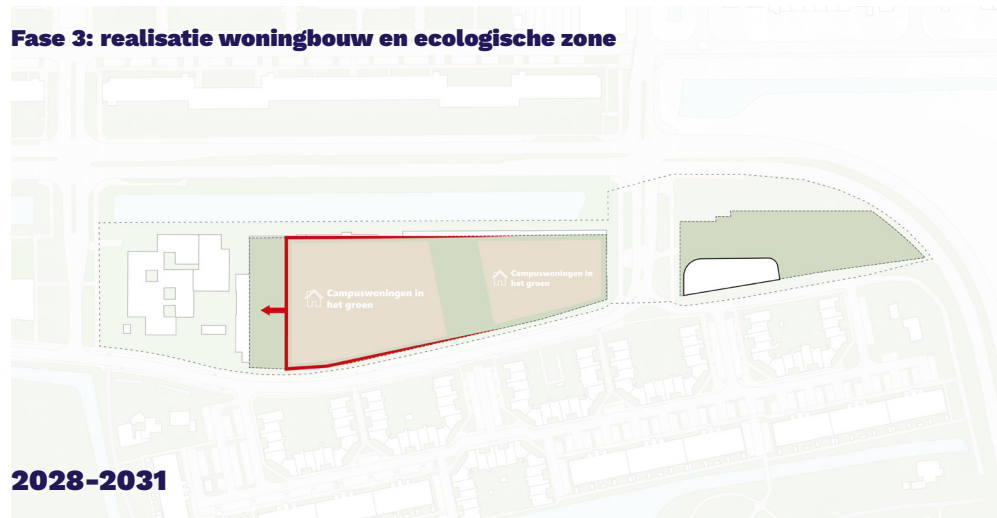
Q3-Q4 2027

Fase 2: Realisatie Stadsbeheer en verhuizing naar Dillenburgsingel



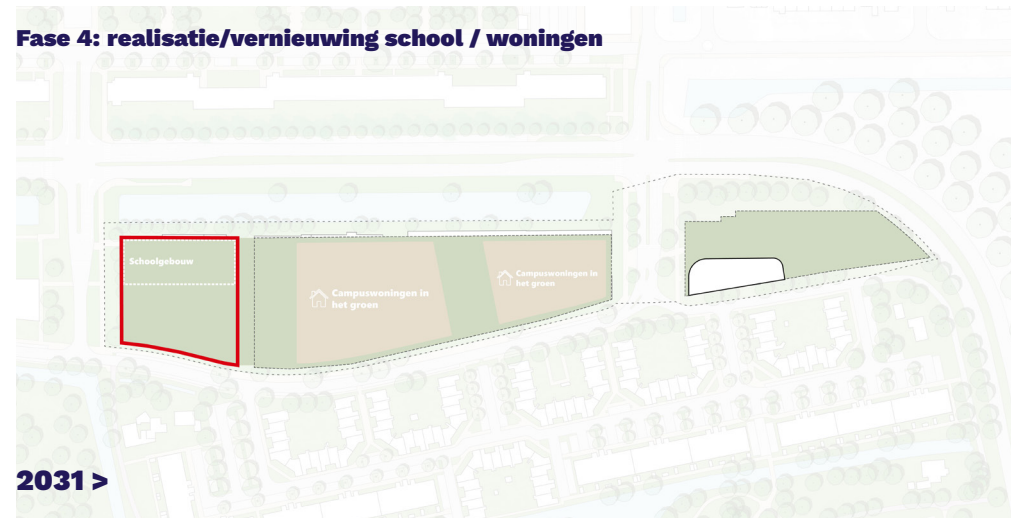
2028-2029

Fase 3: realisatie woningbouw en ecologische zone



2028-2031

Fase 4: realisatie/vernieuwing school / woningen



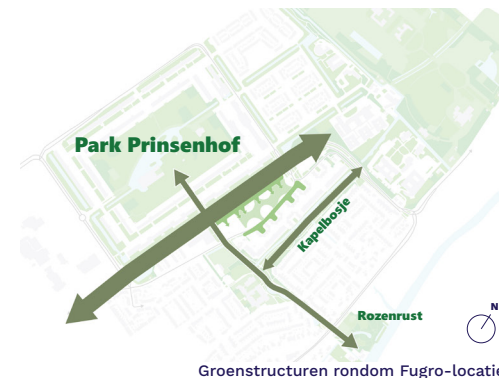
2031 >

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Veerse Achterweg area. The image shows a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with large green trees and a winding river or canal. The overall scene is captured in a dark, slightly desaturated tone, giving it a historical or artistic feel.

6. Stedenbouwkundige hoofdstructuur



Hoogteaccenten op kruispunten in het stedelijk weefsel.



Groenstructuren rondom Fugro-locatie.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

6.1 Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur geeft onder andere antwoord op de vraag: hoe hoog kan er verantwoord worden gebouwd in dit gebied? Daarbij wordt gekeken naar de bestaande bebouwing waar omwonenden aan gewend zijn, én naar de hiërarchie binnen de bredere stedelijke structuur van Leidschendam.

De Noordsingel is een belangrijke verkeersas met stevige wandbebouwing en

herkenbare hoogteaccenten. Deze 'grijze as' kruist de groene fiets- en wandelverbinding van Park Rozenrust naar Park Prinsenhof. Op dit kruispunt staat al het woongebouw Carolina Parc, met een hoogteaccent van 11,5 bouwlagen. Dit markante volume vormt de overgang tussen de laagbouw in het zuiden en de hogere gestapelde bebouwing langs de Noordsingel.

Ook aan de Dillenburgsingel zijn hoogteaccenten aanwezig, zoals het 16,5-laagse gebouw aan de

Graaf Engelbrechtlaan en het Fugro-kantoor. Voor deze locatie is een vertikaal hoogteaccent tot 8/9 lagen stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarmee blijft het accent ondergeschikt aan de lange hoge wand van de Prinsenhof, en draagt het wel bij aan de ruimtelijke herkenbaarheid van de plek.

De zuidzijde van Prinsenhof kent met 6,5 bouwlaag geen hoogteaccent, maar vormt door de lengte van de bebouwing wel een fors bouwvolume. Juist daarom is

het goed te beargumenteren dat aan de Veurse Achterweg, mits uitgevoerd met slanke bouwvolumes en voldoende doorzichten, een iets grotere hoogte kan worden verkend, zolang licht, lucht en ruimte gewaarborgd blijven.

Zo zijn hoogteaccenten tot 8/9 bouwlagen op zorgvuldig gekozen plekken zowel stedenbouwkundig verdedigbaar als ruimtelijk wenselijk.

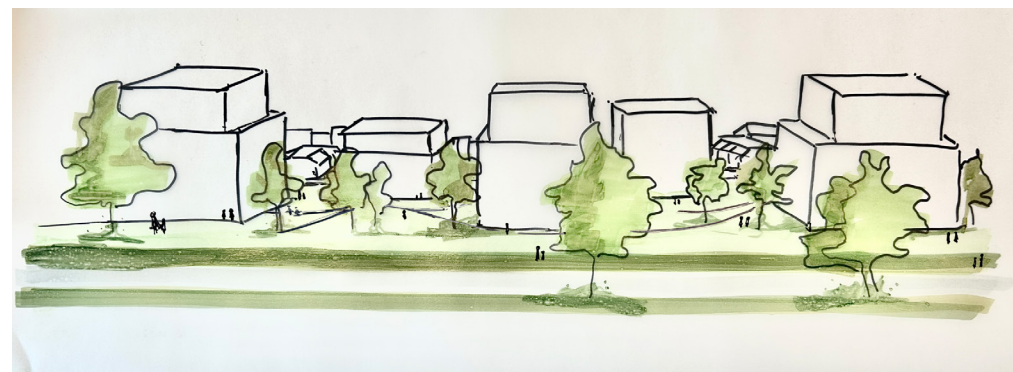
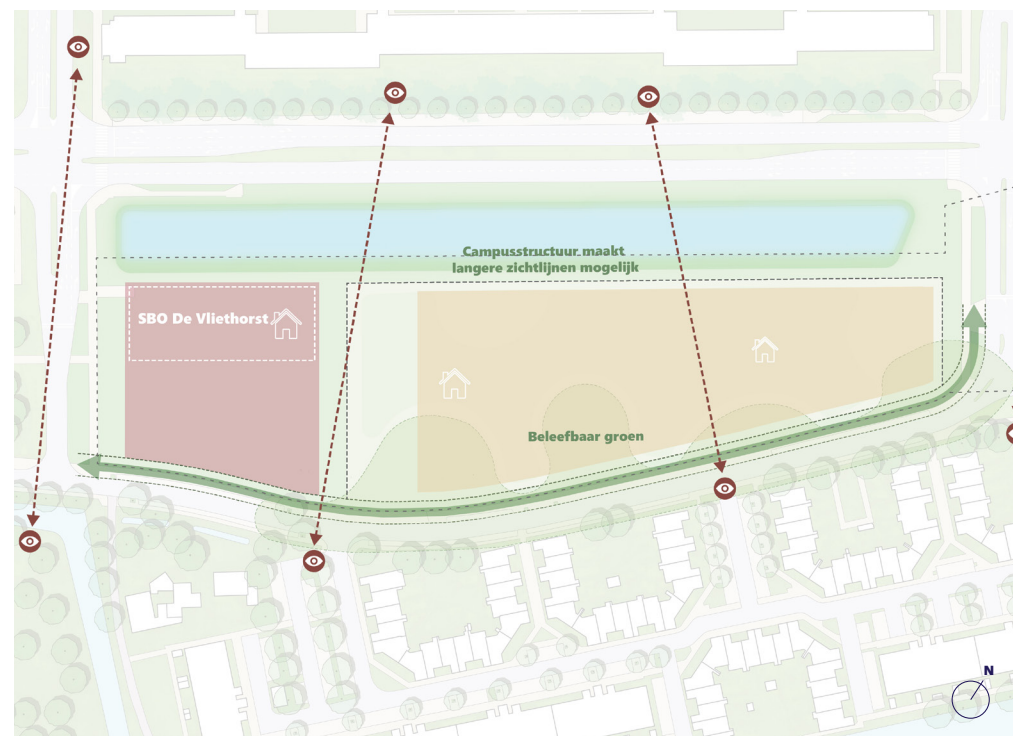
6.2 Hoogte-opbouw en zichtlijnen

Bij de herontwikkeling van het plangebied Veurse Achterweg wordt de hoogte-opbouw afgestemd op de omliggende bebouwing voor een harmonieuze aansluiting op de wijk. De hogere volumes liggen langs de Noordsingel, terwijl de bebouwing aan de zuidzijde, bij de laagbouw van de Veurse Achterweg, lager blijft. Zo ontstaat een zachtere overgang naar de omliggende bebouwing.

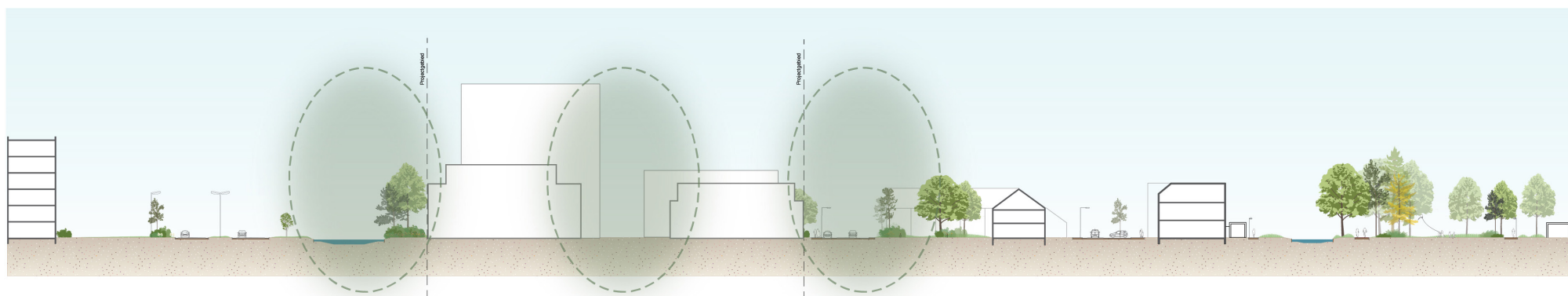
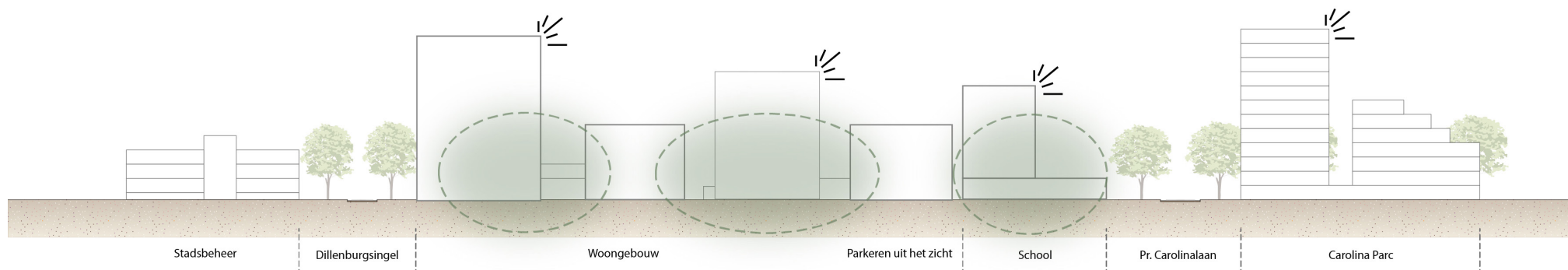
De stedenbouwkundige opzet vermijdt gesloten wandwerking; de gebouwen worden verstrooid geplaatst, waardoor doorzichten vanaf de Noordsingel naar het toekomstige groen en vanaf de Veurse Achterweg naar het water behouden blijven. Dit draagt bij aan een open, licht en ruimtelijk karakter.

Strategische hoogteaccenten versterken identiteit en herkenbaarheid, bijvoorbeeld op de hoek van de Dillenburgsingel, in het midden van het plangebied of aan de zuidwestzijde richting de Pr. Carolinalaan. Door afgestemde hoogtes, accenten en doorzichten ontstaat een samenhangend geheel, waarin de bebouwing functioneel en visueel goed geïntegreerd is in de stedelijke en landschappelijke context.

In het stedelijk netwerk heeft deze locatie een ondergeschikte positie ten opzichte van de belangrijke knooppunten aan de Dillenburgsingel en de groene noord-zuid as van het Prinsenhof.



Principe doorsneden



Hoger bouwen kan, mits er een goede openbare ruimte is.

6.3 Privacy en overgangen naar omliggende bebouwing

Bij de herontwikkeling van het plangebied Veurse Achterweg wordt een zorgvuldige overgang naar omliggende woningen gerealiseerd. Lagere bebouwing, afstand tot bestaande woningen en groene tussenzones zorgen voor een zachte overgang en waarborgen privacy voor zowel nieuwe als bestaande

bewoners.

De verspreide opzet van de gebouwen behoudt zichtlijnen en doorzichten, terwijl groen fungeert als visuele en functionele buffer. Bij hogere volumes of stedenbouwkundige accenten, wordt extra aandacht besteed aan inkijk, zonlichttoetreding en relatie met

omliggende woningen.

Door de combinatie van verspreide gebouwen en groene zones ontstaat een open en transparante ruimtelijke structuur die privacy beschermt, sociale interactie mogelijk maakt en het nieuwe woonmilieu goed integreert in de bestaande wijk.

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Veerse Achterweg area. The image shows a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with numerous trees and green spaces. A river or canal is visible on the right side of the image. The overall scene is captured in a slightly desaturated, blue-toned style.

7. Groen en ecologie

Groen en ecologie

7.1 Huidige groenstructuur

Langs de Noordsingel loopt de hoofdgroenstructuur, die een cruciale functie heeft. Ook bevindt zich hier een hoofdboomstructuur. In het (recente) verleden zijn binnen deze structuren verschillende ingrepen gedaan, waardoor zowel het oppervlak aan groen en bomen als het functioneren van het ecologische netwerk zijn aangetast en belemmerd.

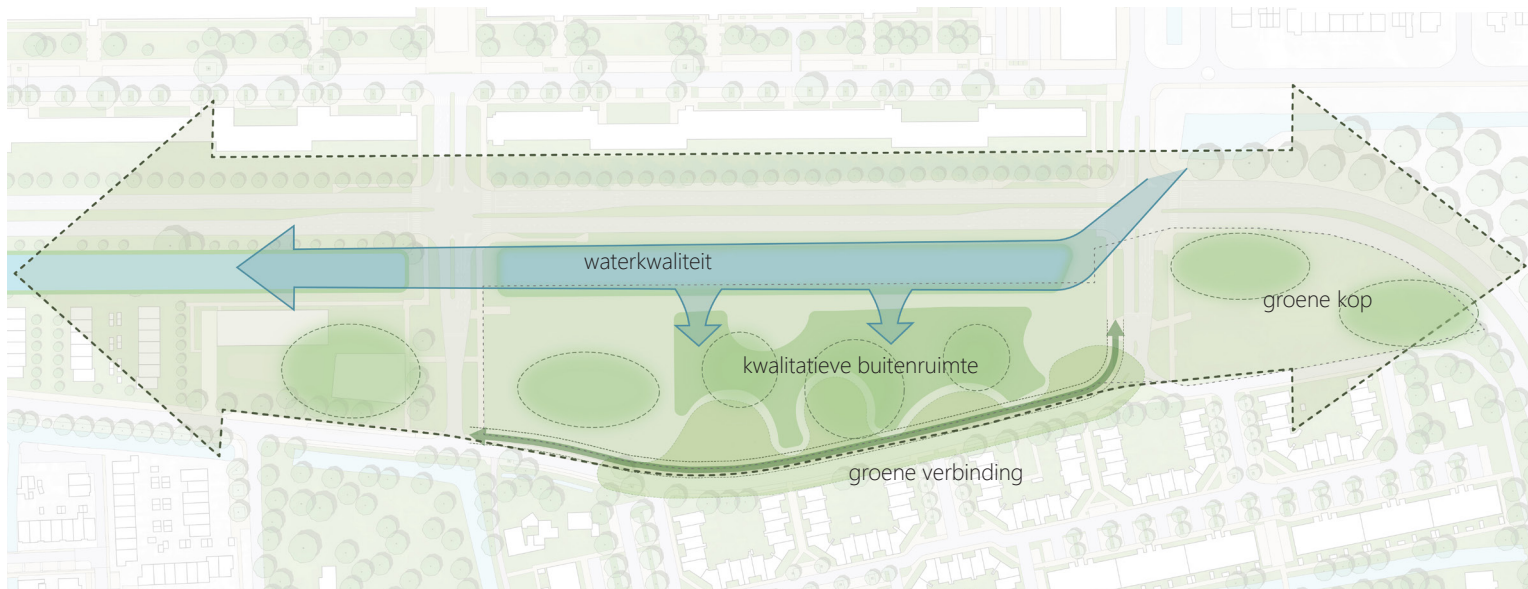
Ter hoogte van de Fugro-locatie heeft de ecologische zone een breedte van circa 30 meter. Bij het meest noordoostelijke Fugro-gebouw en het naastgelegen

tankstation bedraagt deze breedte circa 20 meter. Deze ecologische zone moet versterkt worden. Binnen deze zone staan grote, waardevolle en volwassen populieren, die zowel bovengronds als in hun ondergrondse groeiruimte beschermd zijn als onderdeel van de hoofdboomstructuur.

Het is belangrijk te onderstrepen dat de ontwikkeling en versterking van de ecologische en groene hoofdstructuur een integraal onderdeel vormt van de gebiedsvisie voor de Veurse Achterweg. Het uiteindelijke

resultaat moet bovendien aansluiten bij de ambities en uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.





Deze gebiedsvisie zet in op het behouden én versterken van de hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingen. Door de groene netwerken robuuster en beter verbonden te maken, ontstaat ruimte voor een veerkrachtig natuurnetwerk waarin ecologische kwaliteit kan groeien en duurzaam kan worden doorontwikkeld.

7.2 Versterking ecologische hoofdstructuur

Het plangebied Veurse Achterweg ligt in de Centrale Zone van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur (HGS). Deze zone vervult een belangrijke rol als schakel tussen de stedelijke wijken van Leidschendam en het omliggende open landschap. Binnen de HGS gaat het niet alleen om behoud, maar nadrukkelijk ook om versterking en doorontwikkeling van ecologische kwaliteiten.

De ontwikkeling van dit gebied moet daarom bijdragen aan de robuustheid en samenhang van het groenblauwe netwerk. Dat

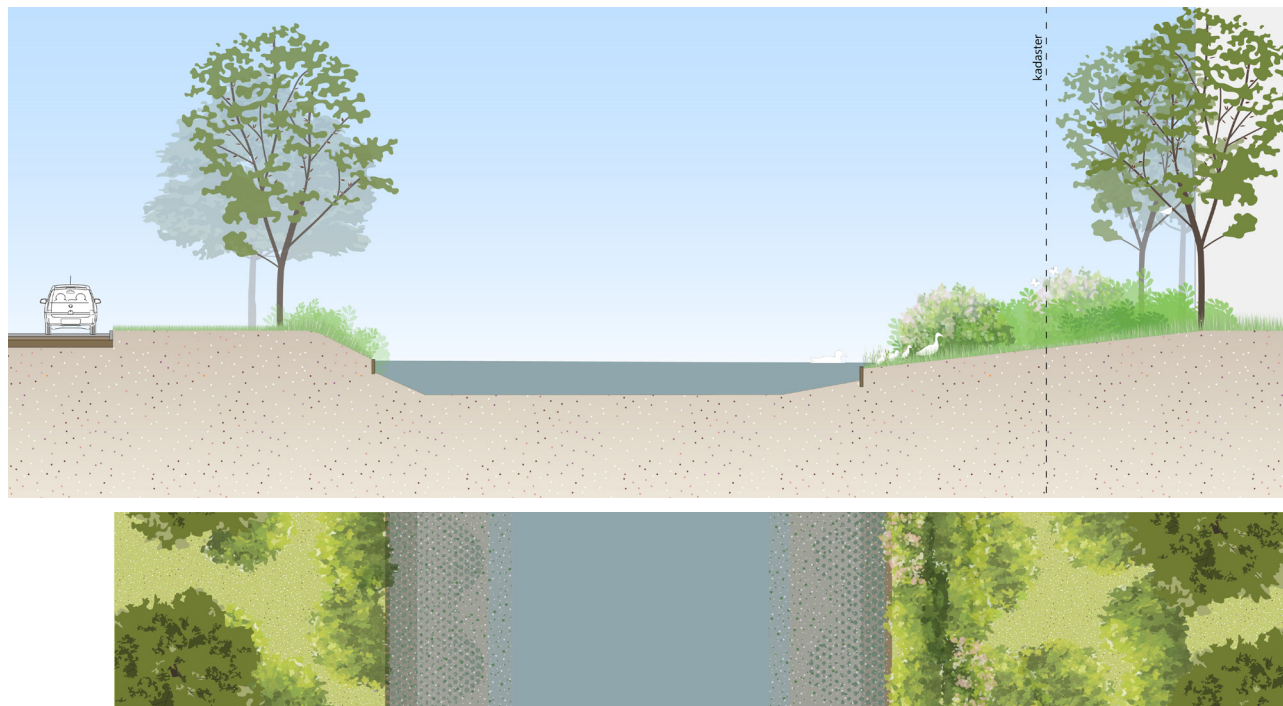
betekent dat groene verbindingen tussen wijken, waterlopen en bestaande groenzones beter worden aangehecht, zodat planten en dieren zich vrijer kunnen verplaatsen en de biodiversiteit toeneemt. Daarbij gaat het om variatie in vegetatie, ruimte voor meer natuurvriendelijke oevers en het creëren van rustige zones voor soorten die gevoelig zijn voor verstoring, zoals vleermuizen en broedvogels.

Specifiek voor deze locatie ligt er een kans om de ecologische verbinding langs de Noordsingel te versterken en deze beter te koppelen aan het groen binnen

het plangebied. Ook de interne groenstructuur wordt zó ingericht dat zij aansluit op de bredere HGS, bijvoorbeeld door een gelaagde opbouw van beplanting en voldoende doorlopende groenzones. Hiermee wordt het gebied niet alleen aantrekkelijker voor bewoners en gebruikers, maar levert het ook een wezenlijke bijdrage aan de gemeentelijke ambitie om een biodivers, klimaatbestendig en samenhangend ecologisch netwerk te realiseren.

Deze benadering sluit aan bij de ambities uit het Groenstructuurplan (2009), de Koersnotitie

Omgevingsvisie 2050 (2024) en het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023–2026. Toekomstige beleidswijzigingen of aanvullingen binnen deze kaders zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking, zodat de gebiedsontwikkeling blijvend in lijn is met het actuele gemeentelijk beleid.



Voorbeeld uitwerking van een meer natuurvriendelijke oever.



Referenties natuurvriendelijke oevers.

7.3 Natuurvriendelijke oever Noordsingel

De Noordsingel kenmerkt zich momenteel door een traditioneel waterprofiel met harde beschoeiing. Aan de zijde van de Noordsingel blijft dit profiel behouden. Aan de kant van het nieuwe woningbouwplan voor Fugro zien we kansen voor de inrichting van een ecologische oever. Met een flauw talud van minimaal 1:5, en plaatselijk 1:10 of flauwer, ontstaat een natuurlijke overgang tussen water en land die grote ecologische waarde toevoegt.

De Noordsingel ligt in een bredere

ecologische groenstructuur binnen de stad. Een natuurvriendelijke oever versterkt deze zone aanzienlijk. Met name amfibieën profiteren van een flauw talud: zij kunnen zich veilig verplaatsen tussen het water en het aangrenzende grasland. Ook voor andere soorten zoals insecten, vogels en kleine zoogdieren ontstaat een aantrekkelijk leefgebied met voedsel, beschutting en nestgelegenheid. Op de zuidoever, waar de zoninval beperkt is, worden schaduwminnende soorten en microhabitats toegepast,

zodat ook deze oever bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit en functioneert als onderdeel van het ecologische netwerk.

Om de ecologische balans te behouden én woekering van oeverplanten richting het open water te beperken, stellen we voor om een onderwaterbeschoeiing toe te passen. Deze maatregel vormt een zachte grens voor vegetatie, terwijl er tegelijkertijd schuilplekken ontstaan voor vissen en bodemmacrofauna. Het doorstroomprofiel van de watergang

wordt hiermee ook niet verminderd omdat het technisch waterprofiel in tact blijft.

Met deze ingreep wordt de oever niet alleen ecologisch waardevoller, maar krijgt de Noordsingel ook een aantrekkelijker en natuurlijker aanzien.

Voor toekomstige bewoners van de nieuwbouw betekent dit een vergroting van de leefkwaliteit. Voor de stad als geheel draagt het bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en de versterking van stedelijke natuurverbindingen.

7.4 Klimaatadaptatie en biodiversiteit



-  Voedselplekken met kruidenrijk gras, ruigte en onkruiden
-  Elke 50m een uitklimvoorziening langs beschoeide oevers
-  Ruig en bloemrijk gras van een gevarieerde structuur
-  Een variatie aan nectarplanten als voedselplanten voor volwassen vlinders
-  Grasveldjes met kortgemaaid gras zijn rijk aan regenwormen, die een belangrijke voedselbron vormen voor de merel
-  Vruchtdragende struiken en bomen, zoals vuurdoorn, klimop, krentenboompje, sierappel, enz.

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een klimaatbestendige, duurzame en natuurinclusieve leefomgeving. In het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023–2026 en de Koersnotitie Omgevingsvisie 2050 wordt benadrukt dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteitsherstel. Ook het Groenstructuurplan 2009 onderstreept het belang van verbonden groene netwerken en ecologisch veerkrachtige zones.

Voor het plangebied Veurse Achterweg betekent dit concreet

dat bij de inrichting van het terrein rekening wordt gehouden met de volgende uitgangspunten:

Versterken van biodiversiteit: Door het creëren van een gelaagde groenstructuur met bomen, heesters en kruidenrijk grasland wordt de ecologische waarde van het gebied verhoogd. Daarbij wordt rekening gehouden met de vijf V's – voedsel, voortplanting, veiligheid, verbinden en variatie – en wordt ingezet op de bescherming en bevordering van gemeentelijke icoonsoorten.

Klimaatadaptatieve inrichting: Het ontwerp houdt rekening met hittestress, droogte en

hevig regenvall. Waterberging wordt gerealiseerd via wadi's, waterdoorlatende verharding en groene zones die regenwater kunnen opvangen en infiltreren.

Natuurinclusief bouwen: Nieuwe gebouwen krijgen waar mogelijk groene daken en gevels om biodiversiteit te stimuleren, de hittebelasting te beperken en de leefkwaliteit te verbeteren.

Verbinding van groenblauwe netwerken: Door het creëren van ecologische corridors en zichtlijnen wordt de samenhang tussen het plangebied, de hoofdgroenstructuur en omliggende natuurgebieden versterkt.

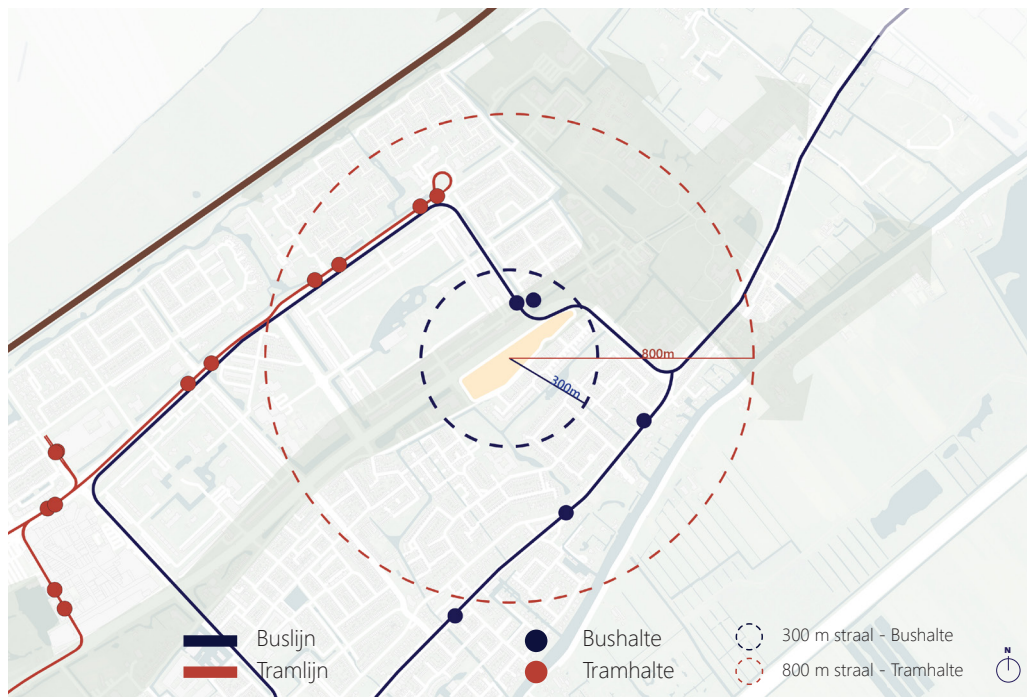
Beleefbare groene ruimte: Groen en water worden zo ingericht dat ze naast ecologische functies ook bijdragen aan recreatie, spel en ontmoeting voor bewoners en bezoekers.

Door deze maatregelen ontstaat een gebied dat niet alleen klimaatbestendig en natuurinclusief is, maar ook een hogere ecologische, sociale en recreatieve waarde heeft. Alle initiatieven sluiten aan op de actuele beleidsstukken van de gemeente en worden waar nodig aangepast aan toekomstige herzieningen, zodat de gebiedsvisie in lijn blijft met het gemeentelijke beleid.

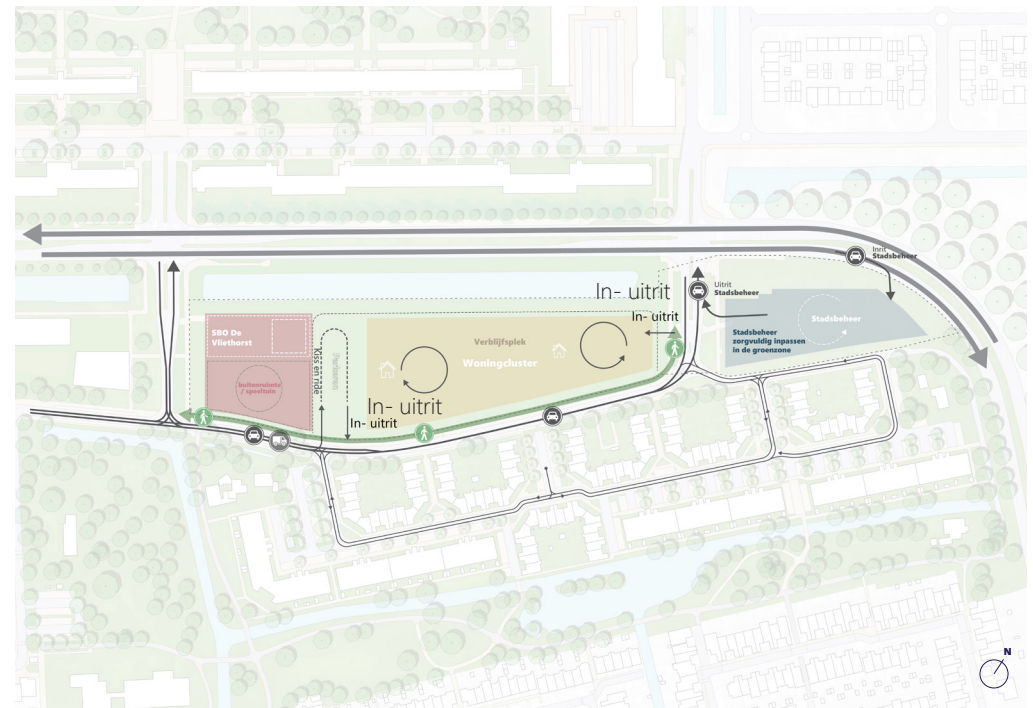


An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Veerse Achterweg area. The image shows a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with numerous trees and green spaces. A river or canal is visible in the lower right portion of the image. The overall scene is captured in a slightly desaturated, blue-toned style.

8. Mobiliteit en parkeren



Nabijheid openbaar vervoer.



In- uitritten zo dicht mogelijk positioneren bij de Noordsingel.

Mobiliteit en parkeren

8.1 Autoverkeer en ontsluiting

De Noordsingel vormt een belangrijke verkeersader die het centrum en de omliggende woonwijken ontsluit. Deze straat functioneert als verbindingsweg tussen diverse woonwijken en belangrijke knooppunten, zoals de winkels van de 'Westfield Mall of the Netherlands'.

Binnen de verkeersstructuur maakt de Noordsingel deel uit van een breder netwerk dat zowel lokaal als regionaal verkeer verwerkt. De weg beschikt over meerdere rijstroken en is voornamelijk ingericht op gemotoriseerd verkeer. Parallel aan de Noordsingel loopt

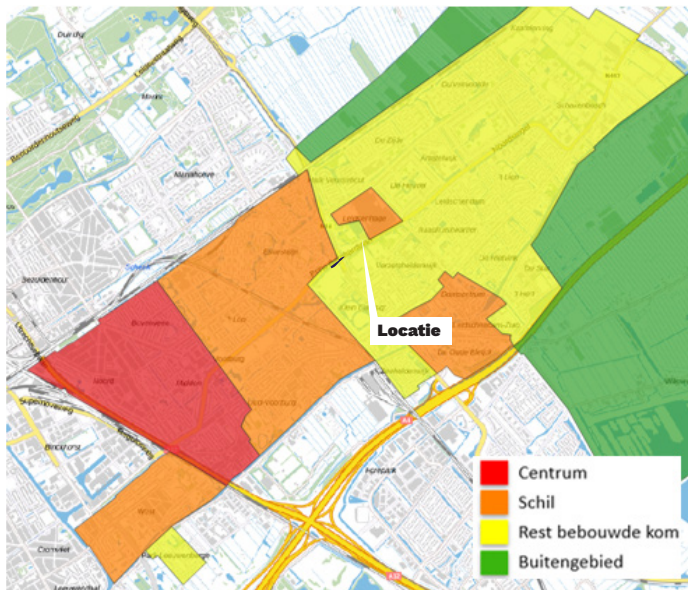
de Veurse Achterweg, die vooral wordt gebruikt door langzaam verkeer, zoals fietsers, en lokaal autoverkeer. Om de veiligheid en doorstroming te verbeteren, is het belangrijk om langzaam verkeer en autoverkeer zo veel mogelijk gescheiden te houden. Dit kan onder meer door autoverkeer snel vanaf de Noordsingel af te leiden naar geclusterde parkeervoorzieningen aan de zijkanten van het plangebied. In het plangebied liggen momenteel de twee parkeergarages van de Fugro. De huidige grote parkeergarage midden in het plangebied zou gesloopt kunnen

worden om de drukte in de Veurse Achterweg te verlagen. De huidige kleinere parkeergarage onder de nieuwbouwvleugel zal niet blijven bij toekomstige ontwikkelingen. Wel kan de inrit van deze garage benut worden om toekomstig autoverkeer direct vanaf de Noordsingel de nieuwe parkeervoorziening in te leiden.

De school, of in de toekomst mogelijk een Integraal Kindcentrum (IKC), zal in de ochtendspits en bij slecht weer een piek in verkeer veroorzaken. Om dit haal- en brengverkeer, zowel van ouders of van professionele vervoerders, goed

te faciliteren, wordt een verkeerslus gepland haaks op de Veurse Achterweg. Zo krijgt het verkeer een eigen plek, waardoor voetgangers en fietsers op de Veurse Achterweg voldoende ruimte en veiligheid behouden.

Binnen het project is ook nagedacht over de mogelijke afwaardering van de Veurse Achterweg voor autoverkeer. Dit vraagt echter om een aanpak op grotere schaal, waarbij verschillende disciplines samenwerken om een integrale oplossing te vinden. Een dergelijke afwaardering kan niet als een op zichzelf staande projectmaatregel worden uitgevoerd.



Gebiedsindeling Leidschendam-Voorburg parkeerregime.

8.2 Parkeren

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Voor ondernemers is parkeren in de openbare ruimte toegestaan, mits de parkeerdruk onder de 85% blijft. Parkeergarages worden gerealiseerd volgens de geldende NEN-normen. Fietsparkeren wordt binnen de gebouwen opgelost en voldoet aan de excellente voorzieningennorm, waardoor een korting mogelijk is op de parkeereis.

Ontwikkelingen binnen het plangebied moeten met verkeersgeneratiemodellen onderbouwen dat de

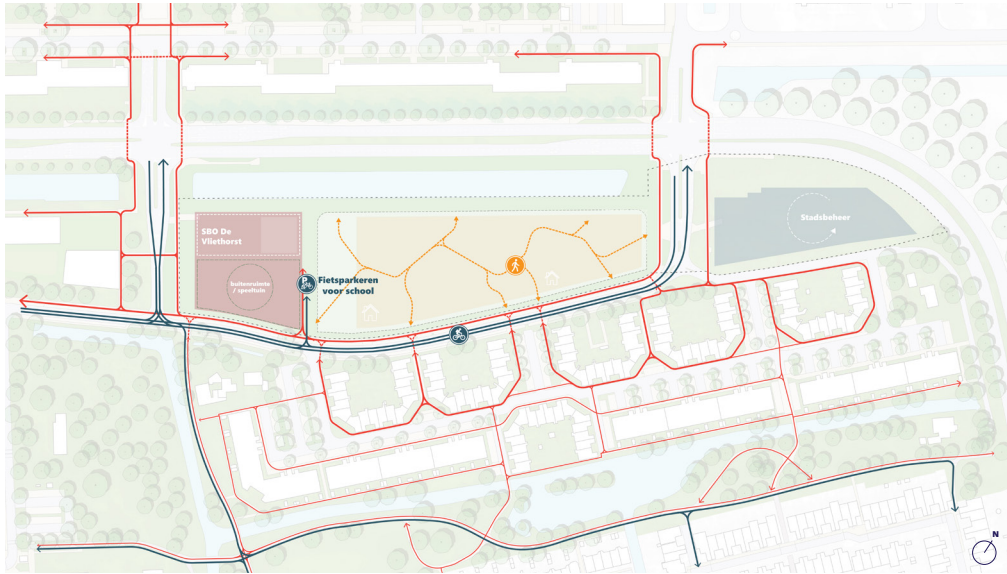
bestaande infrastructuur voldoende capaciteit heeft voor de extra verkeersbewegingen. Hiermee wordt geborgd dat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid gewaarborgd blijven.

Deelmobiliteit wordt actief gestimuleerd. Eén deelauto mag vier reguliere parkeerplaatsen vervangen, waarbij maximaal 10% korting op de totale parkeerbehoefte wordt toegestaan.

Door deze integrale benadering ontstaat een toekomstbestendige en duurzame mobiliteitsstructuur. Het plan bevordert een efficiënte inzet van de openbare ruimte, met oog voor leefbaarheid, toegankelijkheid en flexibiliteit in het gebruik van mobiliteitsoplossingen.

	Rest bebouwde kom	
	Bewoners deel	Bezoekers deel
Koophuis, vrijstaand	1,7	0,2
Koophuis, twee-onder-één-kap	1,6	0,2
Koophuis, tussen/hoek	1,4	0,2
Koopappartement, duur	1,5	0,2
Koopappartement, midden	1,3	0,2
Koopappartement, goedkoop	1,0	0,2
Huurhuis, vrije sector	1,4	0,2
Huurhuis, sociale huur	1,0	0,2
Huurappartement, duur	1,3	0,2
Huurappartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0,8	0,2
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,35	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,15 norm (incl. bezoekers)	
Serviceflat	0,95 norm (incl. bezoekers)	

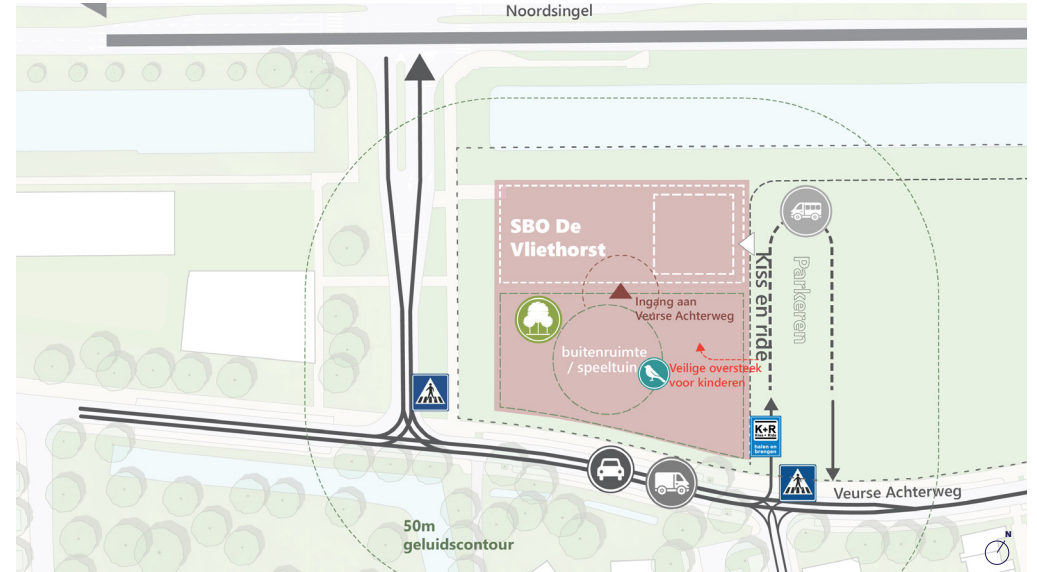
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702419/1>



8.3 Wandel- en fietsverbindingen

Naast functionele voetpaden naar de entrees van de woningen, dienen de wandelroutes ook aan te sluiten op het bredere recreatieve netwerk. Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat er weinig behoefte is om langs de waterkant van de Noordsingel te wandelen, ook niet voor ‘het rondje met de hondje’. De Noordsingel wordt als druk en lawaaiig ervaren, wat ten koste gaat van de beleving. Bewoners geven aan dat zij hun wandelingen meestal richting het Kapelbosje maken, om van daaruit verder te lopen naar het omliggende landschap van de Vlietzone en het Prinsenhof.

Voor recreatief fietsverkeer fungeert de Vlietzone als een belangrijke route – een echte ‘recreatieve snelweg’ die door velen wordt gebruikt. Voor functionele fietsverbindingen, zoals naar het treinstation en voorzieningen als Westfield Mall of the Netherlands, vormt de Veurse Achterweg de logische en veelgebruikte route. Tevens dienen we aan te sluiten op de centrale route uit de omgevingsvisie en een verbinding te maken met het wandelrondje in aansluiting op Schakenbosch.



Indicatieve verbeelding.

8.4 Toekomstige schoolontwikkeling en parkeren

Het definitieve programma voor de nieuwe school, of het toekomstige kindcentrum, is op dit moment nog niet vastgesteld. In de Gebiedsvisie is, mede op basis van participatie en de voorgenomen nieuwbouw, opgenomen dat er een kiss & ride-zone met parkeerplaatsen wordt gerealiseerd tussen de school en de nieuwe woningbouw.

Deze positionering houdt enerzijds verband met de vroegere VNG-afstandsrichtlijn van 30 meter tussen een schoolplein en aangrenzende woningbouw. Anderzijds biedt deze oplossing de mogelijkheid tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen, zowel voor bezoekers van de school als van de omliggende woningen.

Enige afstand tussen het speelplein met spelende kinderen en de rustige woonomgeving is gewenst. Het fysieke schoolgebouw mag daarentegen wel dichter op de woningbouw aansluiten. Dit maakt het in de toekomst mogelijk om de school te combineren met woningen. De gemeente gaat de mogelijkheid om woningbouw boven of naast de school te realiseren onderzoeken. In dat geval kan het parkeerterrein ook dienstdoen als bewonersparkeerplaats.

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Veurse Achterweg area. The image shows a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with numerous trees and green spaces. A river or canal is visible in the lower right portion of the image. The overall scene is captured from a high angle, providing a comprehensive view of the urban layout.

9. Openbare ruimte

Openbare ruimte

9.1 Principes voor de inrichting van de openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het principe van het Handboek Beheer Openbare Ruimte (HBOR). Voor het plangebied wordt ingezet op een geleidelijke overgang in de inrichting van de openbare ruimte: van een stedelijk en traditioneel straatprofiel langs de Veurse Achterweg naar een natuurlijk, ecologisch profiel langs de Noordsingel. Deze overgang vormt een belangrijk principe in de ruimtelijke opzet en sluit aan bij de bouwstenen van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zoals vergroening, biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit.

Veurse Achterweg: vriendelijk straatprofiel met groene kwaliteit

Langs de Veurse Achterweg wordt aangesloten op het bestaande straatbeeld met een vriendelijk profiel: duidelijke trottoirs, een verzorgde openbare ruimte en een overzichtelijke inrichting. Tussen de rijbaan en de nieuwe bebouwing wordt een groene bufferstrook toegevoegd, passend bij het profiel aan de zuidzijde van de straat. Deze strook versterkt het karakter van de straat als een prettige, groene verblijfsruimte.



Noordsingel: ecologische inrichting langs de watergang

Aan de zijde van de Noordsingel wordt de openbare ruimte landschappelijk ingericht met ruimte voor ecologische diversiteit en natuurlijke overgangen. Hier komt een robuuste groenstructuur die onderdeel uitmaakt van de bredere ecologische zone in de wijk. De inrichting sluit aan bij de ambitie van de gemeente om een hogere landschappelijke en ecologische kwaliteit te realiseren.

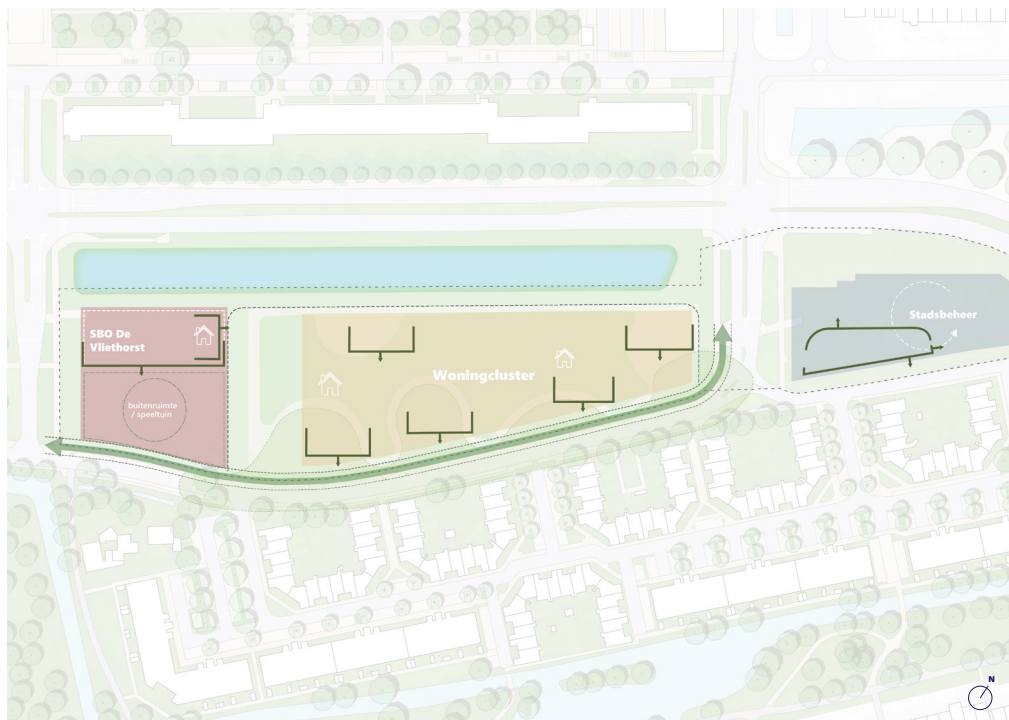
Groen verweven door het gebied

Belangrijk uitgangspunt is dat het groen niet alleen aan de randen van het gebied ligt, maar zich door het hele plangebied heen beweegt. Dit betekent:

- Groene verbindingen tussen de bebouwing;
- Ruimte voor grote bomen en natuurinclusieve inrichting op maaiveldniveau;
- Een netwerk van groen dat zowel functioneel (klimaatadaptief, biodivers) als beleefbaar is voor bewoners.

Samenhang tussen bebouwing en landschap

Door het groen op strategische wijze over, tussen en langs de bebouwing te verweven, ontstaat een gebied waarin stedelijke structuur en landschappelijke kwaliteit hand in hand gaan. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige woonomgeving waarin klimaat, ecologie en leefkwaliteit samenkomen.

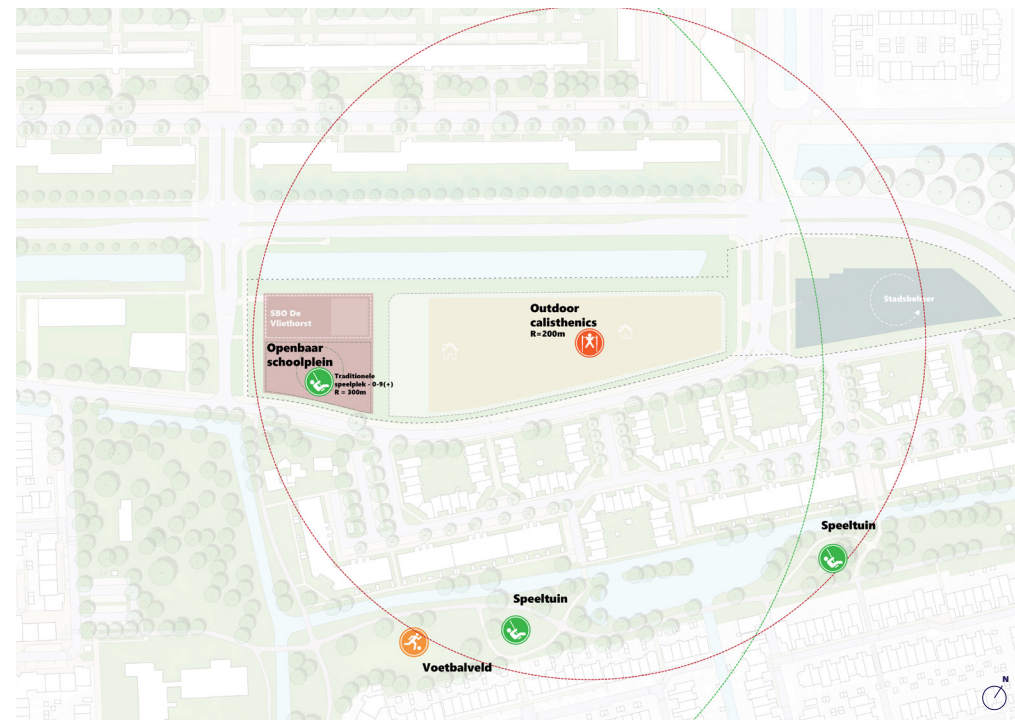


9.2 Overgangsgebieden en entrees

Het plangebied kent twee duidelijk verschillende zijden: de Veurse Achterweg, een rustig en karakteristiek tuinderslint met bestaande woningen, en de Noordsingel, een drukke ontsluitingsweg die fungeert als belangrijke verkeersstructuur in de wijk. De nieuwbouw van woningen wordt zoveel mogelijk georiënteerd op de Veurse Achterweg. Hiermee sluiten de nieuwe woningen aan op het bestaande woonmilieu en ontstaat een logische stedenbouwkundige inpassing.

De nieuwe school krijgt een centrale plek in het gebied, met een royaal speelplein aan de zijde van de Veurse Achterweg. Deze zijde is ook de belangrijkste route voor fietsers en voetgangers, wat bijdraagt aan de levendigheid en veiligheid van de omgeving.

De locatie voor Stadsbeheer krijgt een andere oriëntatie: deze functie vraagt om een goede bereikbaarheid voor voertuigen en logistiek. Daarom wordt de toegang en adressering aan de Noordsingel gerealiseerd, passend bij het functionele karakter van deze zijde en met zo min mogelijk impact op het woongebied.



9.3 Spel, sport ontmoeten en bewegen

Een centrale buurtplek in de vorm van een traditionele speeltuin voor leeftijdsgroep 0-9 jaar zal een brede doelgroep bedienen en zo een ontmoetingsplek vormen waar kinderen veilig samenkomen om te spelen. Inclusiviteit wordt hierin meegenomen: de speelplekken zijn zo ontworpen dat alle kinderen, met en zonder beperking, welkom zijn. Tegelijkertijd wordt er nagedacht over de inrichting van de speelplek vanuit het perspectief van kinderen die visuele of verstandelijke beperkingen hebben of gebonden zijn aan een rolstoel. Het huidige schoolplein is toe aan vergroening. Verder zal er een

groen openbaar schoolplein worden aangelegd om zo naast een groene plek met waardering voor natuur en milieu ook een uitdagende buitenruimte te maken voor de kinderen. Een extra speelveldje zal dienen als trap- en sportveld om de wijk aan te zetten tot beweging. De buitenruimte is uitnodigend met zitplekken, wandelroutes, groen en beweegtoestellengeschikt voor alle leeftijden. De speelvoorzieningen voldoen aan landelijke richtlijnen op het gebied van veiligheid en de wettelijke eisen van het gemeentelijk speelbeleid. Zo bouwen we aan een toekomstbestendige wijk waarin iedereen zich welkom voelt.



Foto: Lieven, Amsterdam



Foto: David Rozing



Foto: Architects The Hudsons

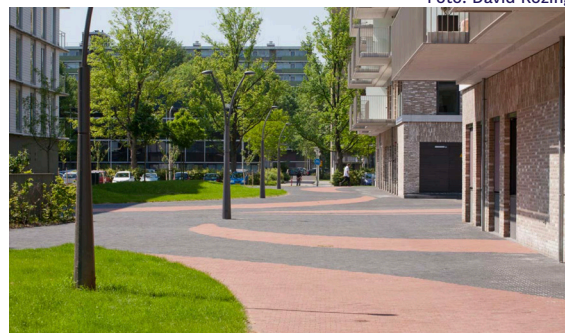


Foto: Ferry Streng



Foto: Ferry Streng

9.4 Toegankelijkheid en veiligheid

Een veilige buitenruimte is een randvoorwaarde voor een leefbare wijk. Gebouwen worden georiënteerd op de openbare ruimte: entrees aan de straat, zonder blinde of donkere hoeken. Verlichting is gelijkmatig en zichtlijnen zijn open en overzichtelijk. Actieve plinten en gemengd gebruik zorgen voor

levendigheid en sociale controle. Ook toegankelijkheid is essentieel: de openbare ruimte moet veilig en bruikbaar zijn voor álle bewoners, ongeacht leeftijd, achtergrond of beperking. Met deze uitgangspunten ontstaat een inclusieve omgeving waar iedereen zich prettig en veilig voelt.

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses. A river or canal flows through the area, surrounded by lush green trees. The overall scene is captured in a dark, moody tone with a blueish tint.

10. Duurzaamheid en circulariteit

Duurzaamheid en circulariteit

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een klimaatneutrale en circulaire leefomgeving in 2050. Voor de ontwikkeling van de Veurse Achterweg betekent dit dat duurzaamheid en circulariteit integraal worden meegenomen in ontwerp, bouw en beheer. Het plangebied biedt kansen om vooruit te lopen op de gemeentelijke ambities en een voorbeeldproject te realiseren.

Energie

Nieuwe gebouwen worden ontwikkeld volgens de wettelijke energie-eisen en de Transitievisie Warmte, met nadruk op collectieve en duurzame energiesystemen zoals bodemwarmte en zonne-energie. Vanwege de omvang van het gebied wordt ook gekeken naar ruimte voor een nieuw elektriciteitsstation en de integratie van kleinere transformatorstations in de bebouwing, om de netbelasting zo laag mogelijk te houden. De invloed van netcongestie wordt in de volgende fase onderzocht.

Circulariteit

Bij de nieuwbouw in het gebied is de wens vanuit de gemeente dat er gewerkt wordt volgens Het Nieuwe Normaal (HNN), waarbij duurzaamheid en

circulariteit een integraal onderdeel zijn van het ontwerpproces. Er is een kans om binnen de randvoorwaarden van HNN te gaan ontwikkelen. Daarbovenop worden extra ambities nagestreefd door het toepassen van biobased materialen tijdens de bouw, om de ecologische voetafdruk verder te verkleinen en een voorbeeldrol in te nemen richting een natuurlijke manier van bouwen.

Het hergebruik van materialen staat centraal: bestrating, meubilair en verlichting worden zoveel mogelijk uit secundaire of hergebruikte bronnen toegepast. Ontwerpprincipes zorgen voor losmaakbaarheid en demontage, zodat onderhoud en vervanging eenvoudig en circulair kunnen plaatsvinden. Biobased materialen, zoals hout, bamboe of biocomposieten, worden toegepast in meubilair, speelplekken en straatinrichting. Alle materialen worden geregistreerd in een materialenpaspoort, en bij onderhoud of vervanging wordt hergebruik gestimuleerd via een materialenbank. Pleinen en ontmoetingsplekken worden modulair en flexibel ingericht, zodat ze in de tijd kunnen meebewegen met de behoeften van de wijk.

Groen & Biodiversiteit

De openbare ruimte wordt natuurinclusief ingericht, met

nestvoorzieningen, bloemrijke bermen, insectenhôtels en inheemse, klimaatbestendige beplanting. Groene daken op voorzieningen dragen bij aan hittestressreductie en biodiversiteit. Gezamenlijk beheer door bewoners, zoals buurtmoestuinen of adoptiegroen, versterkt betrokkenheid en sociale samenhang. Het groen draagt bij aan een gezonde leefomgeving, luchtkwaliteit, hittestressreductie en recreatieve mogelijkheden, in lijn met het Groenactieplan 2024–2026.

Water & Klimaatadaptatie

Waterberging en infiltratie worden toegepast via wadi's, infiltratiekragen en waterpleinen. Permeabele verharding en

gescheiden waterstromen maken het gebied beter bestand tegen hevige regenval, droogte en hittestress. De inrichting volgt de uitgangspunten van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023–2026 en draagt bij aan een klimaatbestendig en toekomstbestendig gebied.

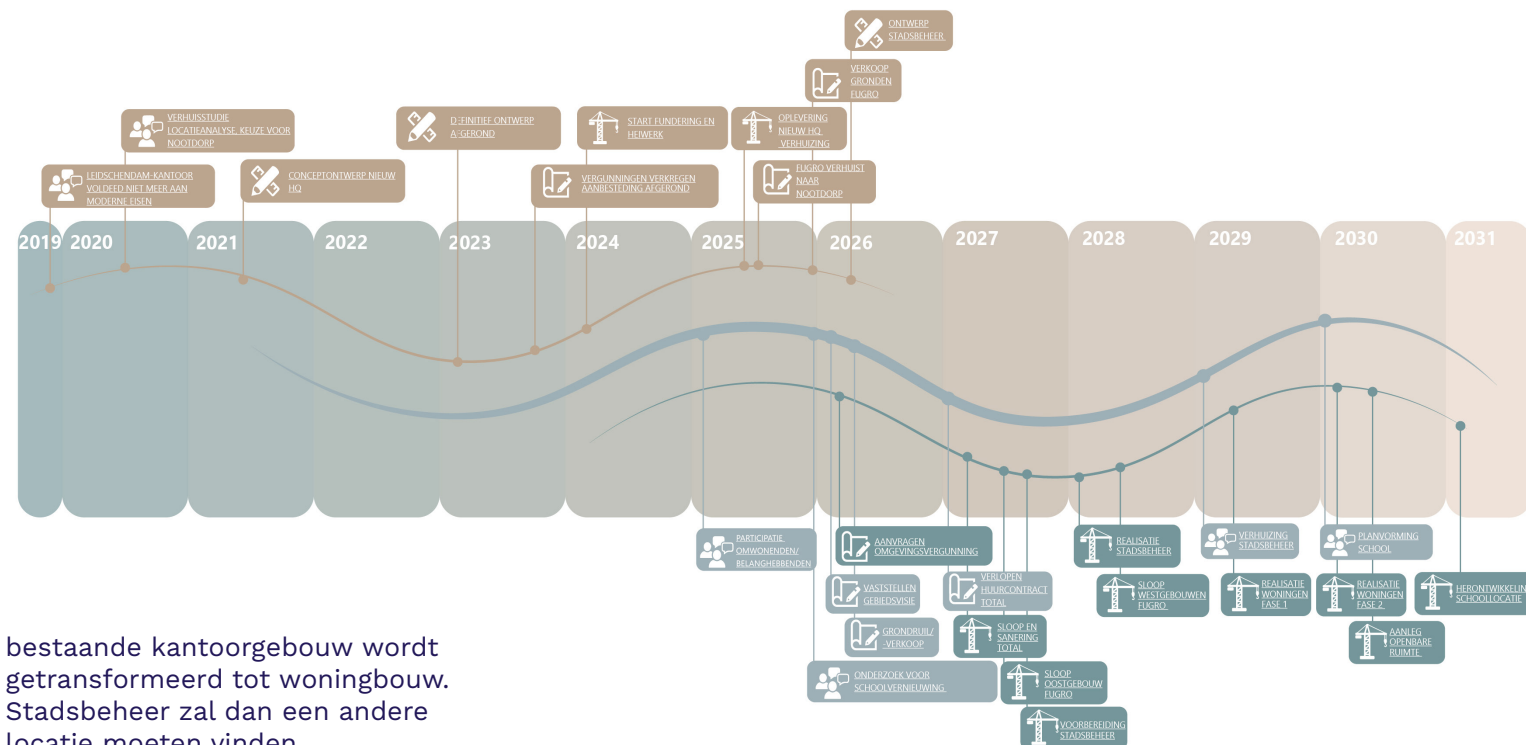
Gezonde leefomgeving

Duurzaamheid gaat hand in hand met gezondheid en welzijn. Door aandacht voor luchtkwaliteit, beperking van geluidsoverlast en veilige, toegankelijke buitenruimtes ontstaat een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en samenleven. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een hoogwaardig verblijfsklimaat dat voor iedereen toegankelijk en veilig is.



An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in the Netherlands, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with green trees and a small body of water. The image is darkened to serve as a background for the text.

11. Realisatie en vervolgproces



11.1 Fasering en planning

De uitvoering van deze gebiedsvisie vindt plaats in verschillende stappen, verspreid over meerdere jaren. Voor de nieuwbouw van de school wordt uitgegaan van behoud van de huidige situatie voor de komende vijf jaar. Dit betekent echter niet dat versnelling onmogelijk is, onder de juiste omstandigheden kan het proces eerder van start gaan. Tegelijkertijd blijft enige vertraging ook een reëel scenario.

De nieuwbouw van de huisvesting voor Stadsbeheer is afhankelijk van afspraken met de huidige eigenaar van het terrein aan de Veurse Achterweg, Fugro. Afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken kan het mogelijk zijn om ook dit traject te versnellen. Een terugval scenario is dat bijvoorbeeld het

bestaande kantoorgebouw wordt getransformeerd tot woningbouw. Stadsbeheer zal dan een andere locatie moeten vinden.

11.2 Mijlpalen en besluitvorming

Een belangrijke mijlpaal is het vertrek van Fugro eind 2025 uit het projectgebied. Dit moment staat los van de formele vaststelling van deze gebiedsvisie. Zelfs in het meest optimistische scenario zullen de eerste nieuwbouwactiviteiten op de locatie pas op zijn vroegst na 2027 starten.

Een eventuele transformatie van bestaande kantoren naar woningen zou sneller kunnen verlopen dan volledige nieuwbouw. Ook daarvoor is echter een ruimtelijke procedure nodig, en die vereist zorgvuldige afwegingen. Hoewel de woningnood hoog is, blijft zorgvuldigheid bij deze procedures essentieel.

11.3 Communicatie en participatie in de vervolgfase

Met het afronden van deze gebiedsvisie komt er geen einde aan participatie. De gemeente vindt het belangrijk om bewoners, ondernemers en andere betrokkenen ook in het vervolg goed te blijven informeren en betrekken. Voor elk deelproject onder deze gebiedsvisie wordt een afzonderlijk participatieplan opgesteld. De Omgevingswet stimuleert participatie in een vroeg stadium. Hoewel dit niet altijd verplicht is, moet bij initiatieven die afwijken van

het omgevingsplan duidelijk worden gemaakt óf en hoe belanghebbenden zijn betrokken. De gemeente kan hiervoor aanvullende eisen stellen. Zonder participatie bestaat het risico op vertraging of zelfs afwijzing van plannen. Bij veel initiatieven is het opstellen van een participatieverslag bovendien verplicht bij de vergunningsaanvraag.

**Leidschendam -
Voorburg**

119

A. Bijlage

VERKEER

- Parkeerbeleid! Garantie dat men niet in de openbare ruimte parkeert.
- Geen parkeervergunningen, niet met 100 woningen extra.

GEBOUWEN

- Niet hoog!
- Let op schaduw.
- Hoog kan met mooie materialen.
- Combineren met transformatie Fugro.

PROGRAMMA

- SB weg, of Dillenburgsingel.
- 100 woningen is meer dan genoeg, het wordt te druk.
- Houd rekening met effecten extra woningen (auto's, kinderen, veiligheid).
- Kunnen hier geen woningen boven de school?

GROEN EN OV

- Vlonder als wandelpad in ecologische zone.
- Mooie mix van wonen/school/groen.



MODEL 1

VERKEER

- Wil niet te veel drukte op Kapelland door de knip.

GEBOUWEN

- Let op schaduw.
- Liever hoge torens dan meer laagbouw.
- Laagbouw naast een flat voelt niet prettig.
- Woningen op school om hoogte accenten te verlagen.

PROGRAMMA

- Combineren school en woningen geen goed idee.
- 140 woningen veel te veel!

GROEN EN OV

- Veurse Achterweg als fietspad is een charmante oplossing.
- Zorg voor groen aanzicht bij Stadsbeheer.
- Woning en tuin omdraaien.



MODEL 2

VERKEER

- Maak de auto te gast.
- Meer ruimte voor parkeren en K+R.
- Loopt de route nog steeds via Kapelland?
- Kijk naar half verdiept parkeren als optie, niet meer parkeren maaiveld.

GEBOUWEN

- Hoogte max. 4 lagen overal!
- Let op het uitzicht van de skyline.
- Zet de hoogte accenten meer bij elkaar.
- Combineren met hergebruik Fugro gebouw nr. 10.
- Liever lager bouwen en minder groen, we hebben genoeg eengezinswoningen.

PROGRAMMA

- Zorg voor genoeg starterswoningen!
- Goede verdeling van woningen.
- Maximaal 100 woningen.
- Locatie school en SB positief.
- Geen combi SB en laadstation i.v.m. veiligheid omgeving.

GROEN EN OV

- Let op onderhoud, niet verpauperen.
- Mooi wandelpad.
- Veel kwaliteit in middendeel.
- Voldoende groen.



MODEL 3 Het uiteindelijke voorkeursmodel

VERKEER

- Waar blijven 120 auto's?
- Zorgt dit niet voor een verkeersinfarct bij de school?
- Naast Pr. Carolinalaan is ook ruimte voor de K+R.

GEBOUWEN

- Transformatie Fugro sympathiek, is dat voldoende verdichting?
- Als transformatie goedkoper is, meer geld voor kwaliteit eromheen.
- Gebruik Fugro voor school.
- Duurzaam is goed.
- Dit model lijkt het meest op bestaand, minste pijn voor omwonenden.

PROGRAMMA

- Omdraaien school en Stadsbeheer hoeft niet per sé.
- Toevoeging bedrijfjes/horeca/voorzieningen/dierenarts.

GROEN EN OV



MODEL 4

VERKEER

- 500 auto's erbij?

GEBOUWEN

PROGRAMMA

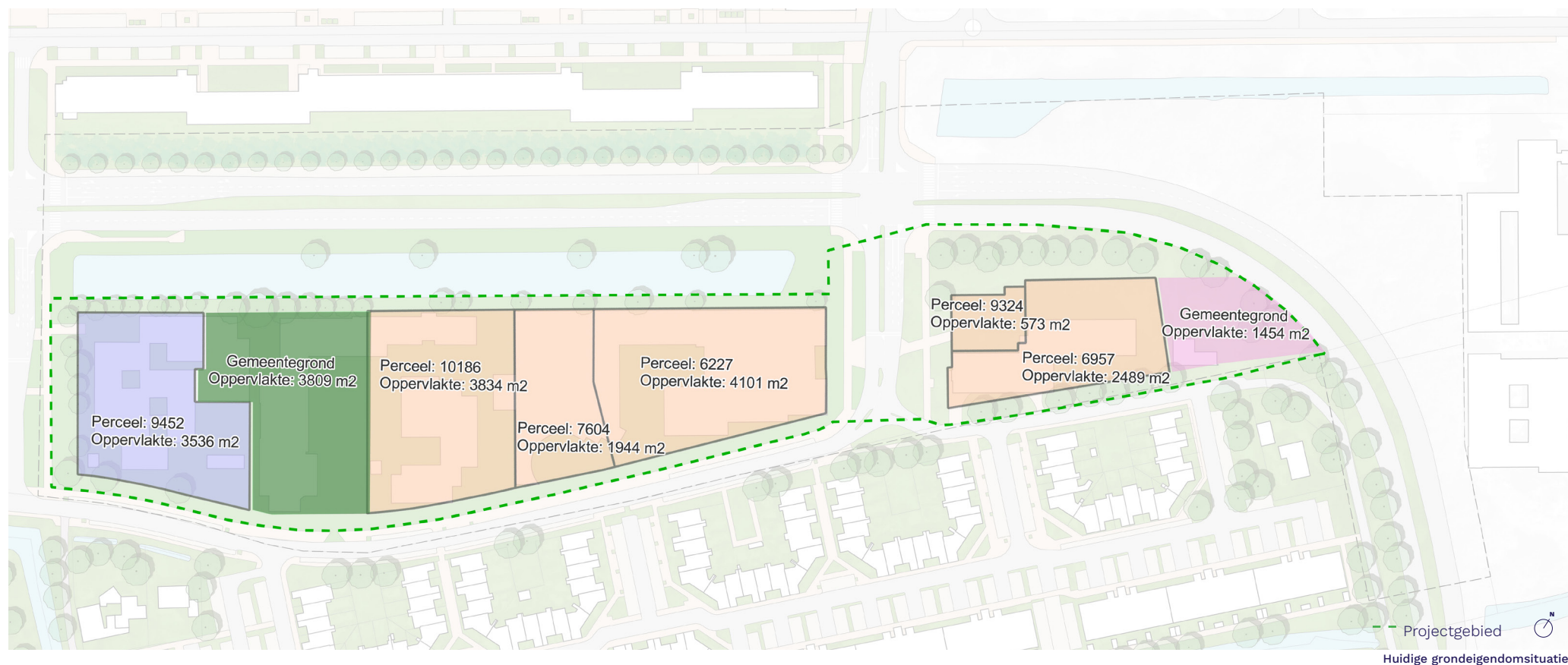
- School moet blijven.
- Kinderen hebben een vaste plek nodig.
- Voeg een theehuis/lunchroom toe, lage kantoren mag ook.
- i.p.v. Fugro een zorgconcept met gemeenschappelijke ruimte.
- Veel te veel woningen!

GROEN EN OV

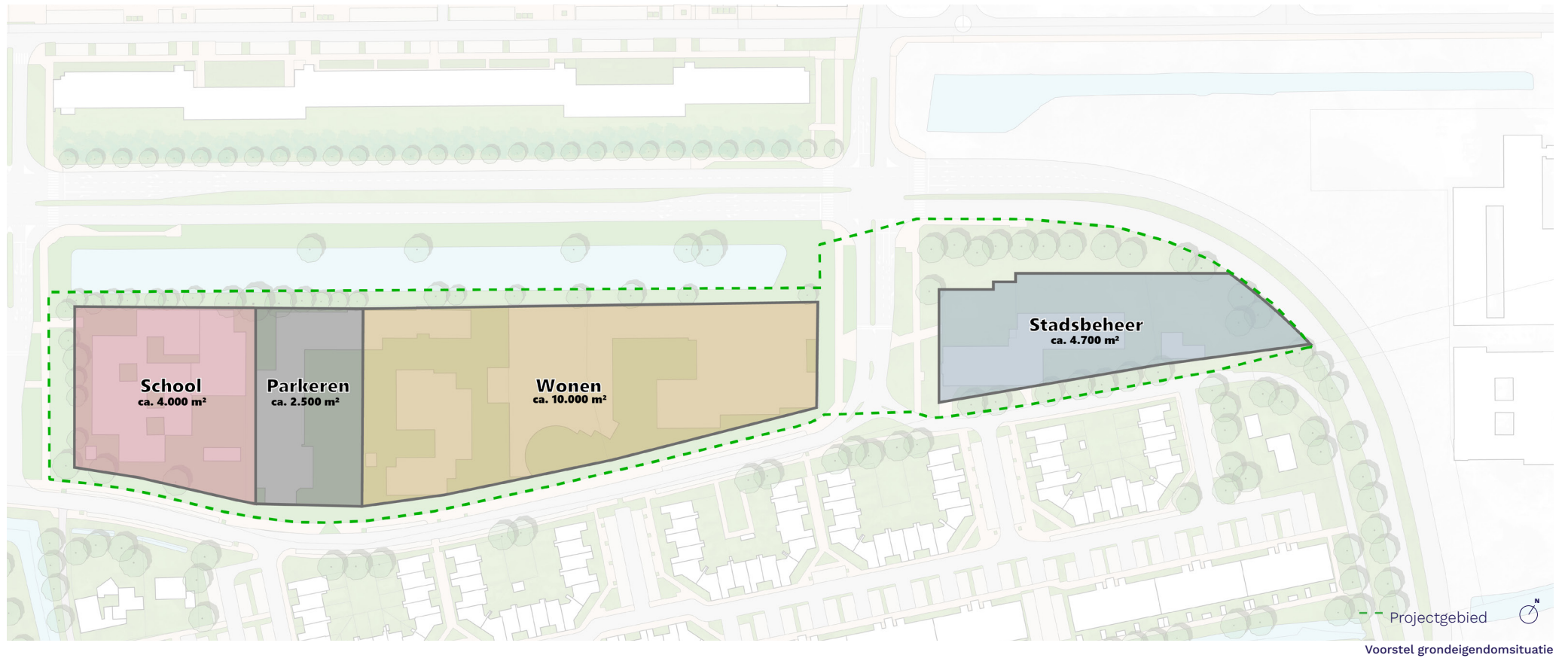


MODEL 4B

B. Grondeigendom huidige situatie



C. Inrichting potentieel / toekomstige functies



Afwegingsweb locatie Veurse Achterweg

