Ruimtelijk kader
Schakenbosch

FEDDES|OLTHOF
landschapsarchitecten

Ruimtelijk kader
Schakenbosch

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Feddes/Olthof landschapsarchitecten bv

mei 2017

Inhoudsopgave

H1 Inleiding 7

H2 Inventarisatie 9

H3 Vijf ruimtelijke uitgangspunten 13

1. Schakenbosch blijft herkenbaar als groene enclave 13
2. Schakenbosch vormt een functionele schakel tussen stad en land 21
3. In de toekomstige ruimtelijke structuur van Schakenbosch blijft de landschappelijke ondergrond herkenbaar 25
4. Bij de transformatie van Schakenbosch is de geschiedenis van de psychiatrische inrichting een aanknopingspunt 31
5. In de transformatie van Schakenbosch blijft parkachtige kwaliteit van het gebied behouden 35

H4 Duurzaamheid 41

H5 Beeldkwaliteit 43

H6 Uitvoeringsaspecten 48

Colofon 57

jeugdinrichting Schakenbosch
Frekeweg
GGZ Rivierduinen
Veursestraatweg
Plangebied Schakenbosch

H1 Inleiding

Inleiding en opgave

Voor u ligt het Ruimtelijk Kader voor Schakenbosch, het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting aan de noordrand van Leidschendam. Dit document beschrijft integraal de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en randvoorwaarden voor een mogelijke herontwikkeling van Schakenbosch. Het vormt daarmee de basis voor het wijzigen van het Bestemmingsplan, dat het wettelijk kader is waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden.
Het Ruimtelijk Kader Schakenbosch is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeentelijke projectgroep. Voorafgaand en tijdens het opstellen van het document zijn omwonenden gevraagd naar hun wensen, ideeën en suggesties voor de herontwikkeling en is overleg geweest met de ontwikkelaar van het terrein, om te zorgen voor een goede balans tussen de randvoorwaarden en de ambities vanuit de gemeente, de wensen vanuit de buurt en de flexibiliteit voor de invulling door de marktpartij. De definitieve besluitvorming over het Ruimtelijk Kader Schakenbosch ligt bij de gemeenteraad.

Het is de ambitie van de gemeente Leidschendam-Voorburg om een aantrekkelijke, groene en duurzame woon-werkgemeente te zijn. Daarom wil de gemeente inzetten op de ontwikkeling van een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu in Schakenbosch, waarbij het een wens is ook met kleinschalige sociale en horecafuncties en nieuwe voorzieningen op het gebied van zorg in te spelen op behoeften vanuit omwonenden. De nieuwe woonbuurt moet zich evenwichtig verhouden tot de andere nieuwe woonenclaves die in de nabije toekomst op locatie Vliethaven (het voormalige bedrijventerrein Parnashofweg) en in de Duivenvoordecorridor worden ontwikkeld. Tevens dient het terrein toegankelijk te blijven voor bewoners uit de aangrenzende buurten in Leidschendam, die het parkachtige gebied gebruiken om er te wandelen.
De locatie leent zich voor een uniek en zeer groen woonmilieu. Daarom dient het groen als kader voor de nieuwe ontwikkeling. Er wordt gestreefd naar een ontwikkeling die ook op de lange termijn waardevol zal zijn. Dat betekent dat geïnvesteerd moet worden in kwaliteit en robuustheid, zowel in de kwaliteit van het groen als in de bebouwing. Het is de intentie om de bestaande gebouwen op het terrein die een architectonische/cultuurhistorische waarde hebben door middel van herbestemming een tweede leven te geven en zo verder te verduurzamen naar de eisen en duurzaamheidsambities van deze tijd.

Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt de huidige situatie van Schakenbosch beschreven, als uitgangspunt voor de toekomstige transformatie.
In **hoofdstuk 3** wordt aan de hand van vijf thema's beschreven welke ruimtelijke uitgangspunten richtinggevend zijn bij die transformatie. Dit resulteert in een integrale kaart voor de transformatie van Schakenbosch en conclusies over de omvang van nieuwbouw die binnen dit kader mogelijk is.
In **hoofdstuk 4** wordt nader in gegaan op de duurzaamheidsopgave.
In **hoofdstuk 5** worden de ruimtelijke uitgangspunten beschreven voor de Beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied.
Hoofdstuk 6 beschrijft de functionele uitvoeringsaspecten van de toekomstige transformatie.

Statige entree aan Veursestraatweg

Kern van de voormalige instelling

Veurhuis met kerk

Voormalige dienstwoning

Nieuwe GGZ Rivierduinen direct aangrenzend

Parkachtige omgeving

H2 Inventarisatie

Beschrijving van de huidige situatie

Het terrein van Schakenbosch vormt de groene stadsrand van Leidschendam, op de overgang naar het landschap van de Duivenvoordecorridor.

De locatie Schakenbosch kwam net voor WOII in het bezit van de Vereniging Nederlandsche Hervormde Stichtingen voor Zenuw- en Geesteszieken. Deze Stichting maakte in 1940 een begin met de bouw van de psychiatrische inrichting 'Hulp en Heil', die in 1949 officieel werd geopend door koningin Wilhelmina. De afgelopen zestig jaar heeft de inrichting verschillende vormen van gebruik gekend, in lijn met de veranderende opvattingen over psychiatrie en de meest doelmatige behandeling van patiënten. Dat betekent dat zowel het bebouwingspatroon als de groene terreininrichting een aantal malen is aangepast.
Sinds 2010 is de kern van het terrein Schakenbosch niet meer als inrichting in gebruik. Wel zijn direct aangrenzend aan de zuidzijde van het terrein de nieuwe GGZ Rivierduinen ontwikkeld, die via de hoofdingang van Schakenbosch is ontsloten, en aan de noordzijde de gesloten jeugdinrichting Schakenbosch, omzoomd door het sportpark Kastelenring. Van de karakteristieke instellingsarchitectuur uit de beginperiode resteren het sanatorium Vlietzicht, de kerk en enkele hoofdgebouwen in de middenas. Het terrein heeft zijn statige entree aan de Veursestraatweg behouden. Ook de bestaande dienstwoningen die verspreid liggen over het gebied, zoals de identieke poortwachterswoningen aan de Frekeweg, zijn nog aanwezig en vormen karakteristieke elementen.
In de loop van de jaren is een parkachtige omgeving ontstaan met een grote variatie in boombeplantingen. Langs de randen van het gebied liggen dichtere bosstroken, verspreid over het terrein staan solitaire parkbomen. Door het wisselende beheer en de leegstand heeft het groen nogal wat achterstallig onderhoud. Het terrein maakt daardoor een wat sleetse en onsamenhangende indruk.
De drie grote vijvers leveren geen van allen een aantrekkelijk beeld op in samenhang met de bebouwing en beplanting. Langs de randen van het terrein en langs de historische Frekeweg/Lijtweg liggen waterlopen die deel uitmaken van het boezemstelsel en daarmee het terrein in het landschap verankeren.

Sinds de jaren '60 is het terrein van de psychiatrische inrichting (deels) openbaar toegankelijk. Ook nu wordt het nog intensief gebruikt door wandelaars uit de aangrenzende buurten, zoals Duivenvoorde en Prinsenhof.

In verschillende beleidsdocumenten van de gemeente wordt Schakenbosch gezien als een schakelzone tussen Leidschendam en het aangrenzende landelijke gebied van de Duivenvoordecorridor. Het gebied tussen Leidschendam en Voorschoten, met kasteel Duivenvoorde als monumentaal middelpunt, is in de afgelopen vijftig jaar sterk verdicht met kassen. Inmiddels is een flink aantal kassen gesaneerd. Deze sanering wordt gefinancierd met de bouw van enkele hoogwaardige woonenclaves.
Aan de overzijde, direct achter Veursestraatweg, liggen plannen voor herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Parnashofweg. Deze locatie, Vliethaven genaamd, wordt getransformeerd tot een hoogwaardig woongebied aan de Vliet.

Relevante beleidskaders

De beleidskaders die input geven voor de ontwikkeling van de locatie Schakenbosch zijn:

- Buiten***gewoon*** groen, Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg, 2010
- Duurzaamheidsagenda 2016-2020, Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg
- Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide, 2014
- Landschapontwikkelplan Duin, Horst en Weide, 2010
- Maak het in de Duivenvoordecorridor, een ruimtelijke uitnodiging, 2016
- Ruimtelijk kader Bedrijventerrein Parnashofweg/ Veursestraatweg te Leidschendam, 2016
- Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012
- Verkeers- en vervoerplan, herijking 2014, met doorkijk naar 2040
- Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg, 2015
- Woonmilieu-onderzoek, 2015
- Woonvisie 2016-2020, Gemeente Leidschendam-Voorburg

Stevige groene randen

In gebruik door buurt

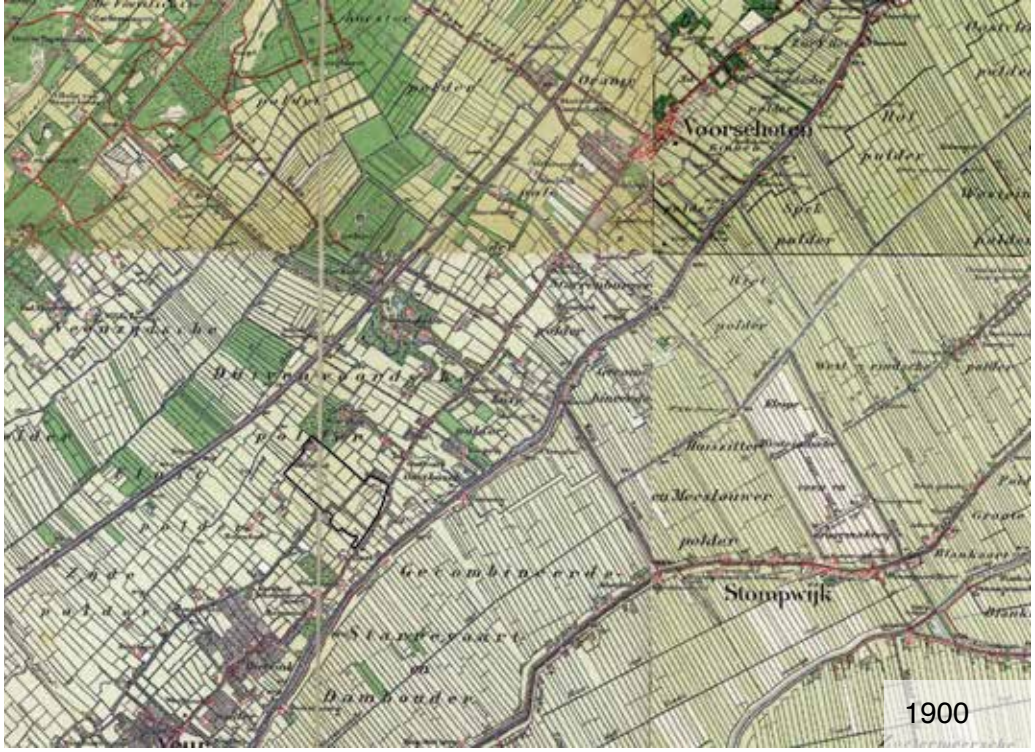
Waardevolle parkbomen

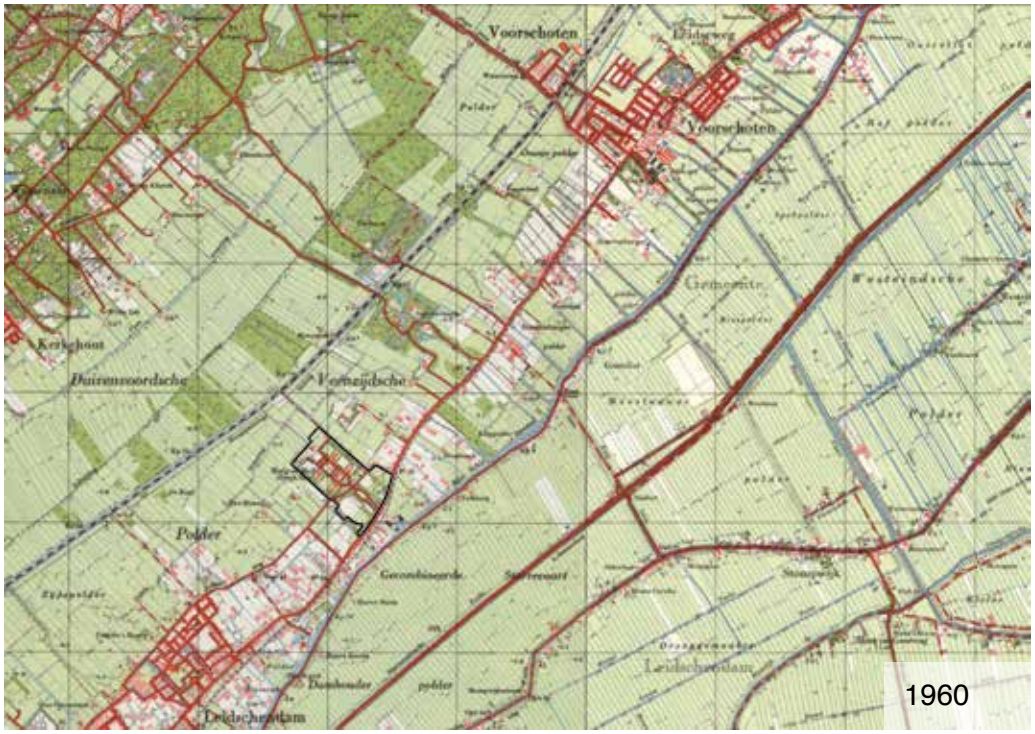
Vijver verscholen in het groen

Hier en daar een sleetse aanblik

Grenzend aan het buitengebied

Historische Frekeweg





Historische reeks Schakenbosch

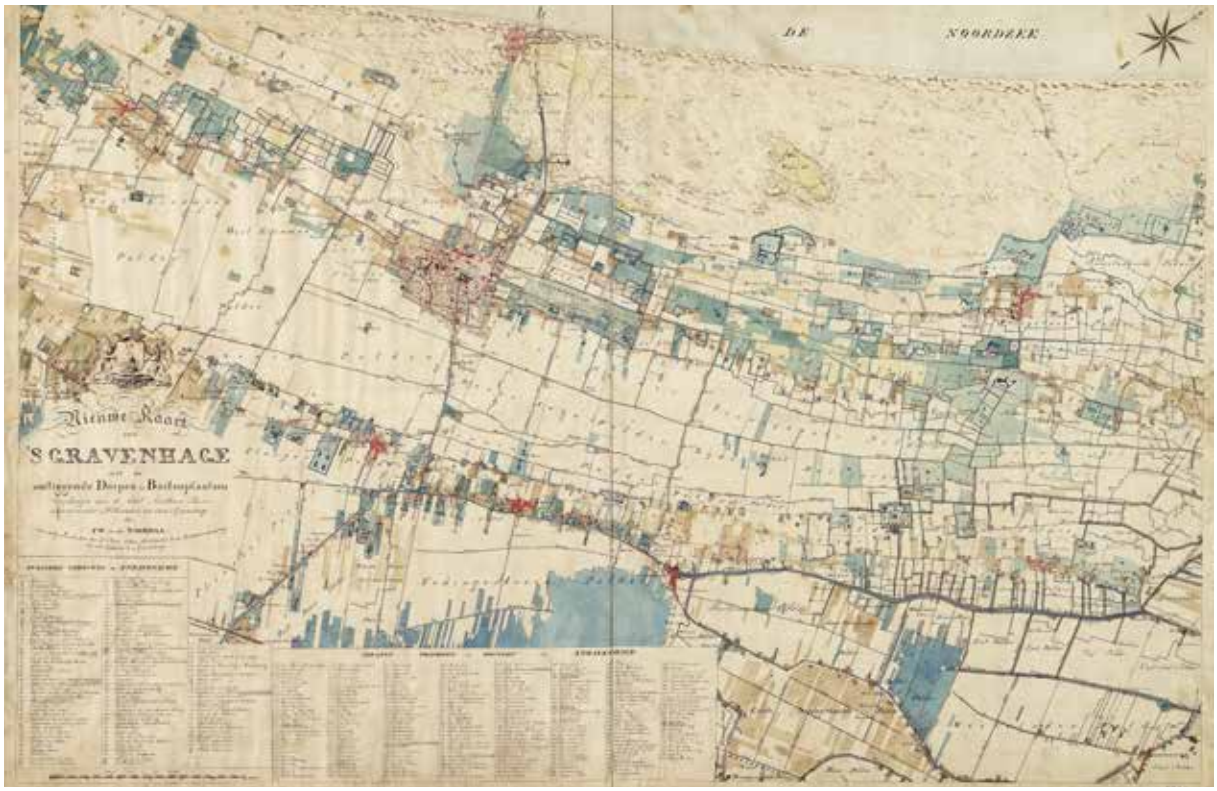
H3 Vijf ruimtelijke uitgangspunten

1 Schakenbosch blijft herkenbaar als groene enclave

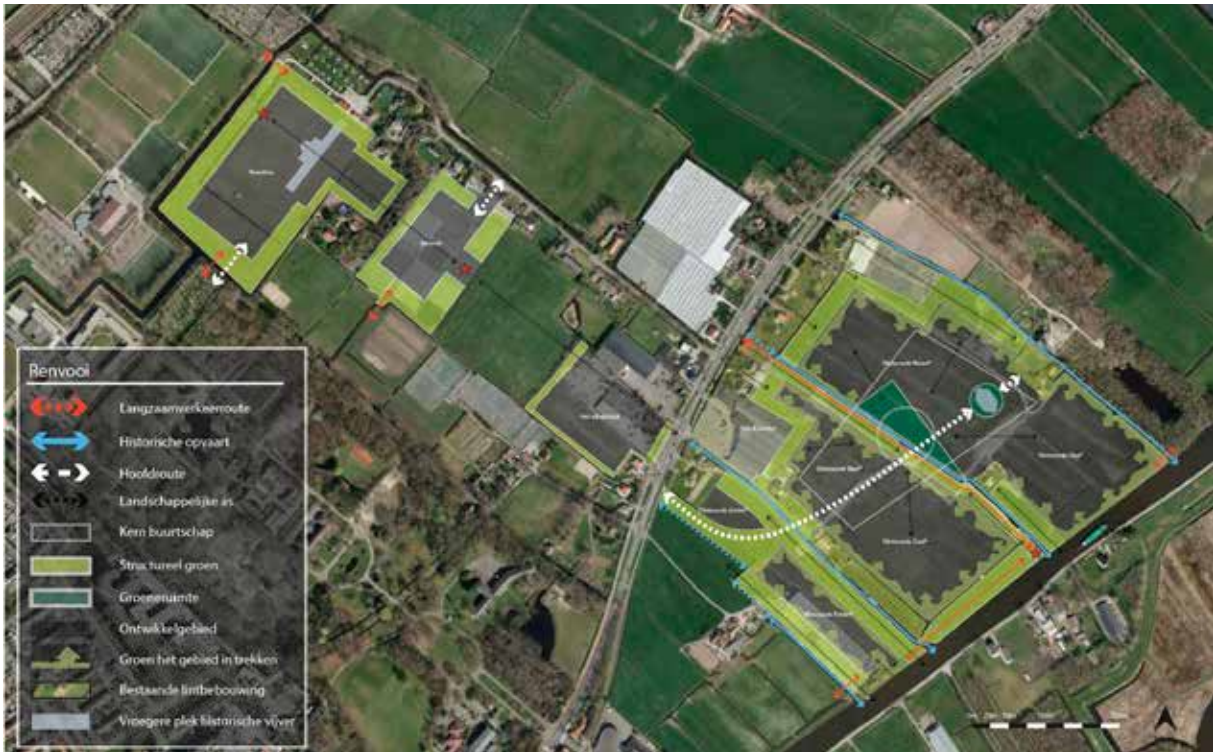
Motivatie vanuit beleid en context

Het strandwallenlandschap tussen Den Haag en Leiden wordt al sinds de 17de eeuw gekenmerkt door landgoederen en buitenplaatsen. De nabijheid van de Hofstad, het aantrekkelijke natuurlandschap van de duinen en de goede bereikbaarheid van het gebied per trekschuit over de Vliet waren vestigingsfactoren die er voor zorgden dat de adel en de gegoede burgerij graag in dit gebied wilde wonen.
Op de kaart van 1900 zijn de buitenplaats Noorthey en kasteel Duivenvoorde te zien als dicht beplante groene enclaves op de rand van de hoger gelegen strandwallen naar de lagere en natte strandvlakte.
De psychiatrische inrichting 'Hulp en Heil', later Schakenbosch, werd begin jaren '40 in dezelfde zone gebouwd. Hoewel de functie en achtergrond van de inrichting verschilt van de buitenplaatsen vertoont de ruimtelijke opzet veel gelijkenis: een statige hoofdentree aan de kant van de Vliet (Veursestraatweg), een hoofdgebouw in de kern en een groene terreininrichting die contrasteert met de open weilanden. Ook nu zestig jaar later de bebouwing van Leidschendam tot aan de voormalige inrichting is uitgebreid, onderscheidt Schakenbosch zich van de woonwijken als groene enclave door haar overwegend groene karakter en de duidelijk afgebakende beboste randen.
In het ruimtelijk beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg wordt veel waarde gehecht aan deze karakteristiek.

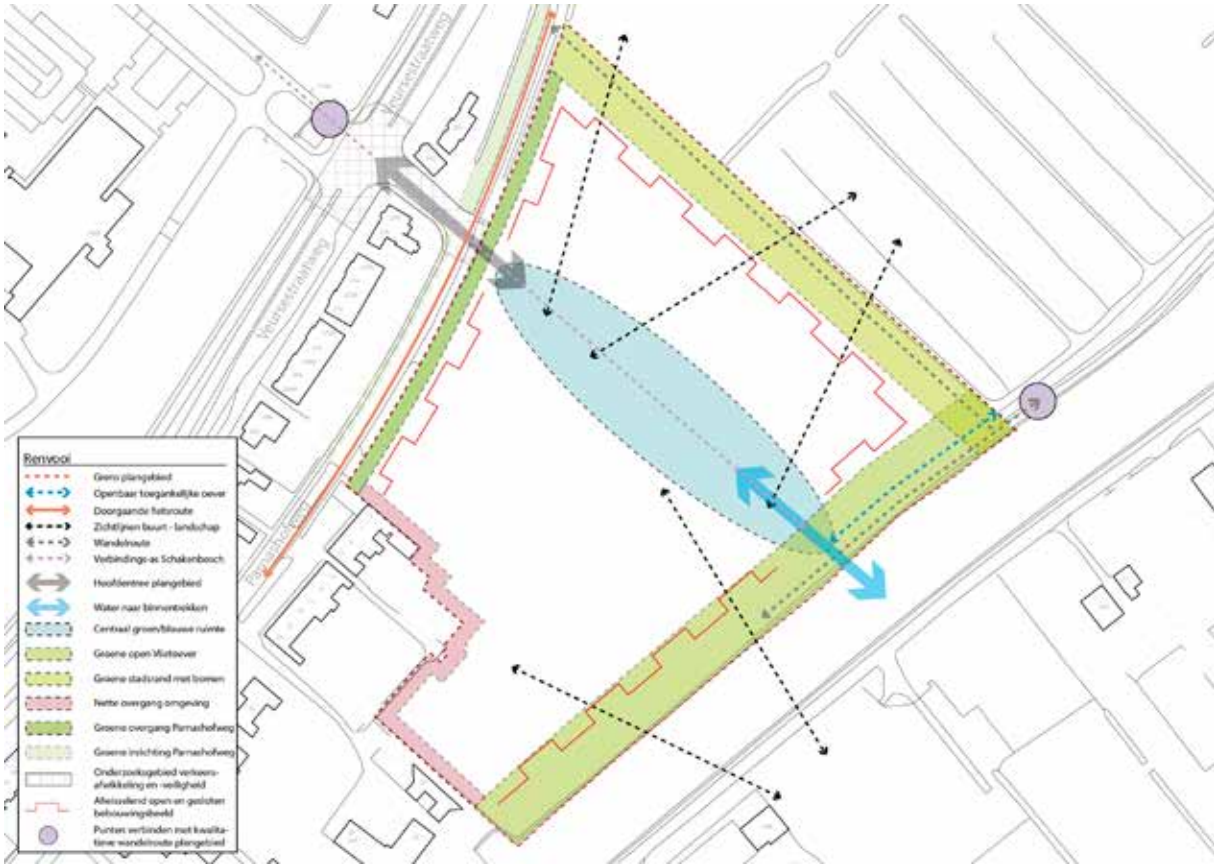
In de kaart van de hoofdgroenstructuur is Schakenbosch aangeduid als groengebied dat zich onderscheidt van de aangrenzende woonbuurten. Schakenbosch zal ontwikkeld moeten worden als een overgangszone tussen het stedelijk en het landelijk gebied. In de uitwerking wordt ingezet op behoud van het groene karakter met bijzondere woonmilieus, waarin het prettig is om te wandelen en goede aansluitingen heeft op zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied.



Nieuwe kaart van 's-Gravenhage met de omliggende dorpen en buitenplaatsen, 1838 door S.W. van der Noordaa.



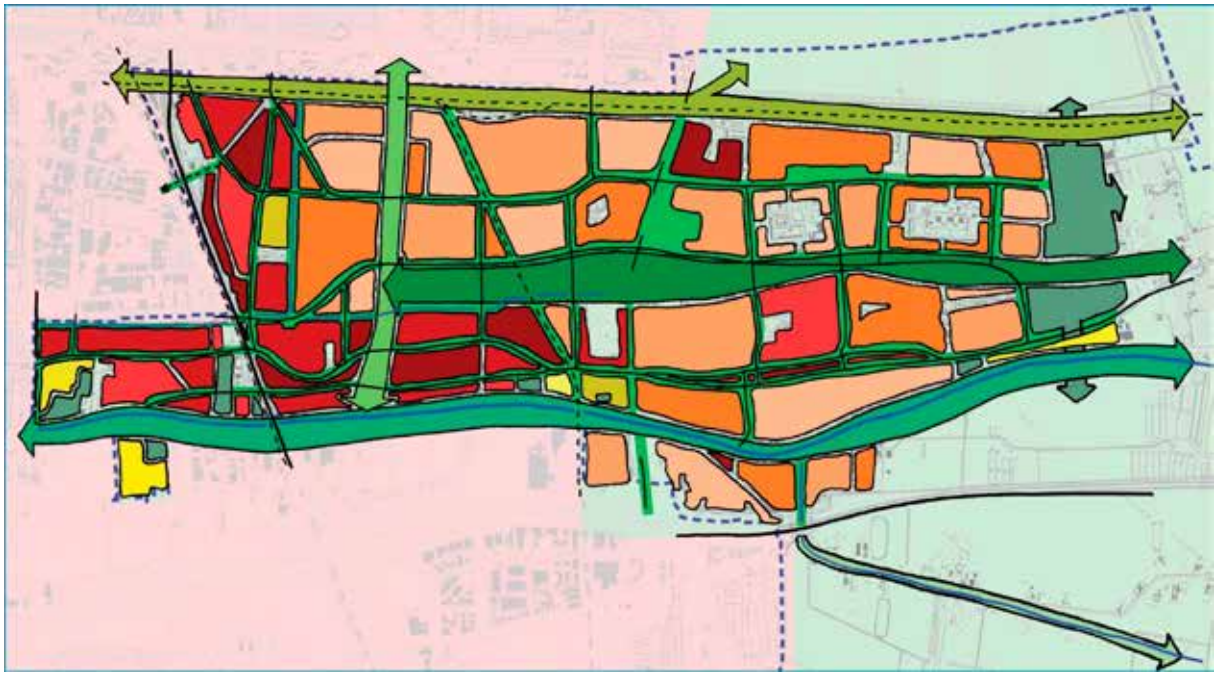
Ruimtelijk concept kaart Duivenoordecorridor



Kaart ruimtelijk kader bedrijventerrein Parnashofweg/Veursestraatweg (Vliethaven)

De Duivenvoordecorridor is een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied tussen Den Haag en Leiden dat tot voor kort de status had van Rijksbufferzone. In deze toekomstige ontwikkelingszone ligt de nadruk op het versterken van de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Ter compensatie van verwijderde kassen worden enkele woningbouwclusters ontwikkeld.
Het ruimtelijk concept is er op gericht een onderscheidend gebied te maken waar wordt gewoond en gerecreëerd. Het concept bouwt voort op het historische coulissenlandschap met buitenplaatsen en bepaalt dat de toekomstige wooncluster, zoals Bosrand en Noorthey, ook als groene enclaves worden ontwikkeld. Daarmee sluit het gemeentelijke beleid voor Schakenbosch, als groene rand van de bebouwde kom en met doorgaande verbindingen tussen stad en land, aan op het streefbeeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van het aangrenzende buitengebied.

Aan de overzijde van de Veursestraatweg zal het voormalige bedrijventerrein aan de Parnashofweg worden getransformeerd tot hoogwaardig woongebied, Vliethaven, voortbouwend op de bestaande luxueuze woningbouw langs de Vliet.
De gemeente ziet kansen om de groene en kwalitatief hoogwaardige structuur van het aangrenzende Schakenbosch door te zetten op de te ontwikkelen locatie. Dit wordt gezocht in een aantrekkelijke centrale ruimte in het verlengde van de statige entree en een brede groene stadsrand van Schakenbosch tot aan de Vliet, met daarin een openbaar toegankelijk wandelpad.

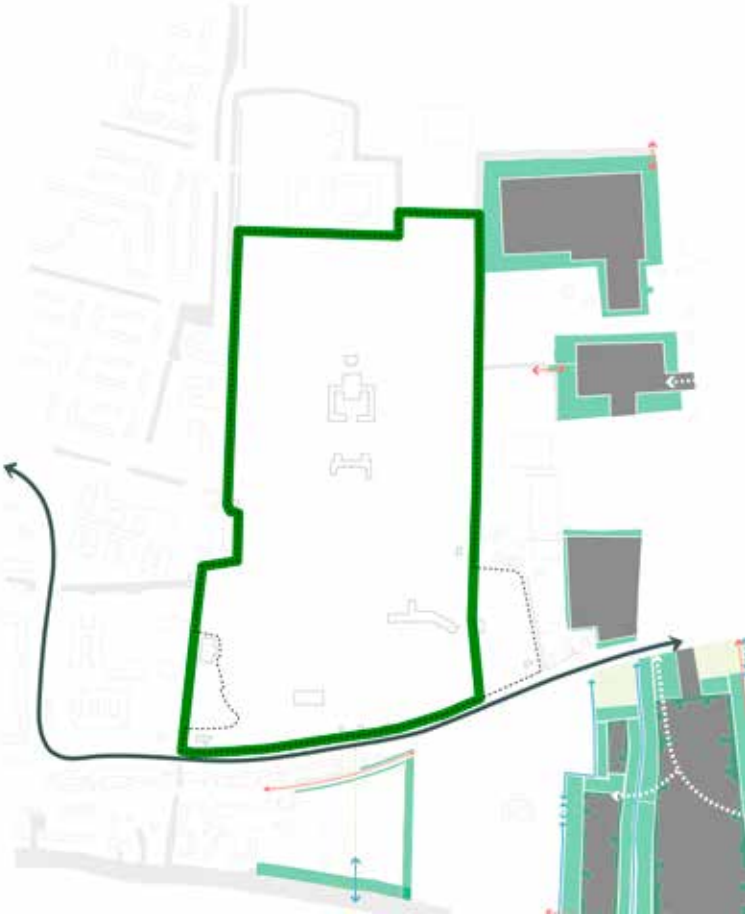


Kaart hoofdgroenstructuur van de gemeente Leidschendam-Voorburg

Uitgangspunten voor transformatie

Heldere begrenzing

Het voormalige instellingsterrein Schakenbosch behoudt zijn heldere begrenzing en blijft daardoor als eenheid herkenbaar. De aangegeven lijn van de begrenzing impliceert een ruimtelijk onderscheid tussen het terrein van Schakenbosch, de aangrenzende GGZ Rivierduinen en jeugdinrichting Schakenbosch en het aangrenzende weilandje langs de Lijtweg.



Heldere begrenzing

Rand achterzijde terrein, onderscheid met jeugdinrichting herkenbaar maken

Behoud groene randen

Als kader voor de toekomstige woningbouwontwikkeling behoudt Schakenbosch de stevige groene randen die het nu al heeft. Om voldoende robuust te zijn is daarbij per rand een minimale maatvoering vastgelegd die niet bebouwd mag worden.

De randen hebben een verschillend karakter:

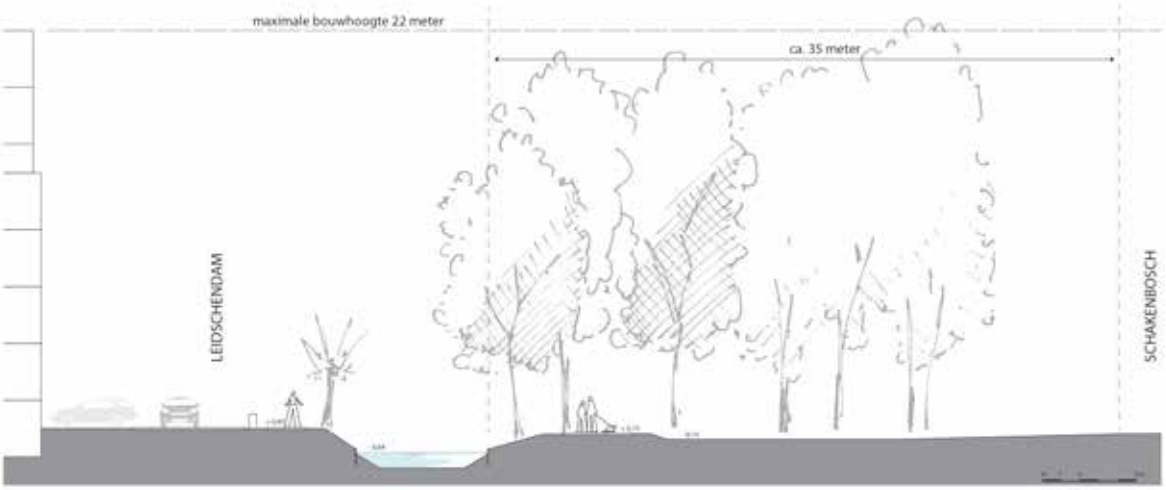
- Het groen langs de aangrenzende wijken Duivenvoorde en Prinsenhof heeft een parkachtig karakter en is verbonden met de diverse groene lijnen door Leidschendam. Door deze rand loopt een vanuit de aangrenzende buurten goed gebruikt openbaar wandelpad. Om voldoende maat te hebben voor de ontwikkeling van een gevarieerde (boom)beplanting en een goed toegankelijk pad heeft deze rand een minimale maat van 35 meter.
- De groene rand aan de zijde van het landschap heeft een dichter en meer bosachtig karakter en bestaat uit een dicht beplante laan met een wandelpad, waterlopen en een bosstrook. De minimaal te handhaven breedte van deze groene rand is in totaal 25 meter. De rand sluit aan op het groen rondom Noorthey.
- De achterzijde van het Schakenboschterrein zou bij voorkeur een randbeplanting moeten krijgen, om het onderscheid met de aangrenzende jeugdinrichting herkenbaar te maken en als afscheiding naar de aangrenzende sportvelden. Dit kan een openbare groenstrook zijn of groen in de vorm van (semi) private tuinen. Daarnaast biedt de rand ruimte voor de aanleg van een ontsluitingsweg van en naar Noorthey.
- Aan de voorzijde, aan de Veursestraatweg zou de beplanting juist opener kunnen zijn, waarbij onder andere het zicht op het gebouw Vlietzicht vanaf de straatweg (en vice versa) wordt verbeterd.

Behoud groene randen

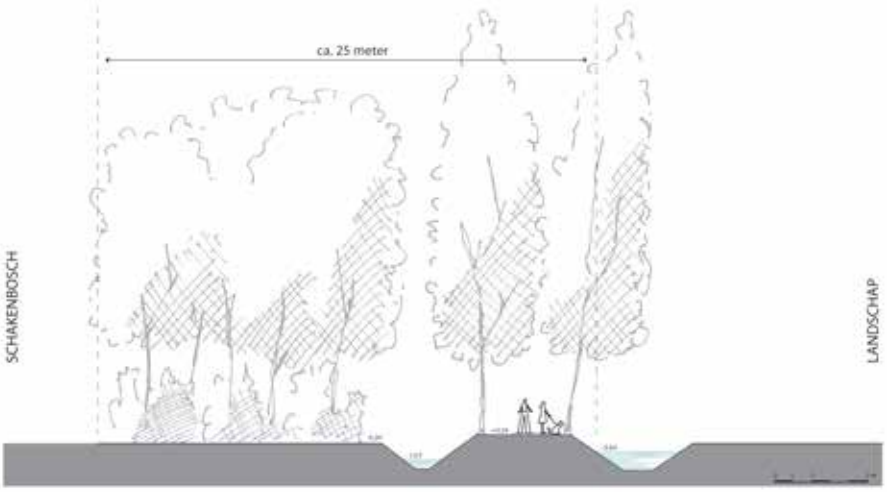
Maximale bouwhoogte

Vanuit het landschap van de Duivenvoordecorridor wordt het terrein Schakenbosch ervaren als een groene stadsrand. Daarom mag de toekomstige bouwhoogte niet groter zijn dan de hoogte van de bestaande bebouwing in de stadsrand van Leidschendam. Daarin vormt het aangrenzende Frekehof, met zeven lagen, het hoogste punt. De bebouwing van zeven lagen zal dan ook onder de boomtoppen blijven.

Er zal er een relatief hoog percentage gestapelde bouw worden gerealiseerd om zodanig meer ruimte te creëren voor het omliggende groene parklandschap. Het merendeel van de toekomstige bebouwing op het terrein zal daarom bestaan uit twee tot vier bouwlagen, eventueel met kap. Voor enkele hogere accenten, die de kern van het terrein benadrukken, geldt een maximale bouwhoogte van 22 meter (zie ook uitgangspunt 4).



Principeprofiel stadsrand



Principeprofiel landschapsrand

Rand Schakenbosch langs aangrenzende Frekehof

Populierenlaan op rand Schakenbosch en landschap

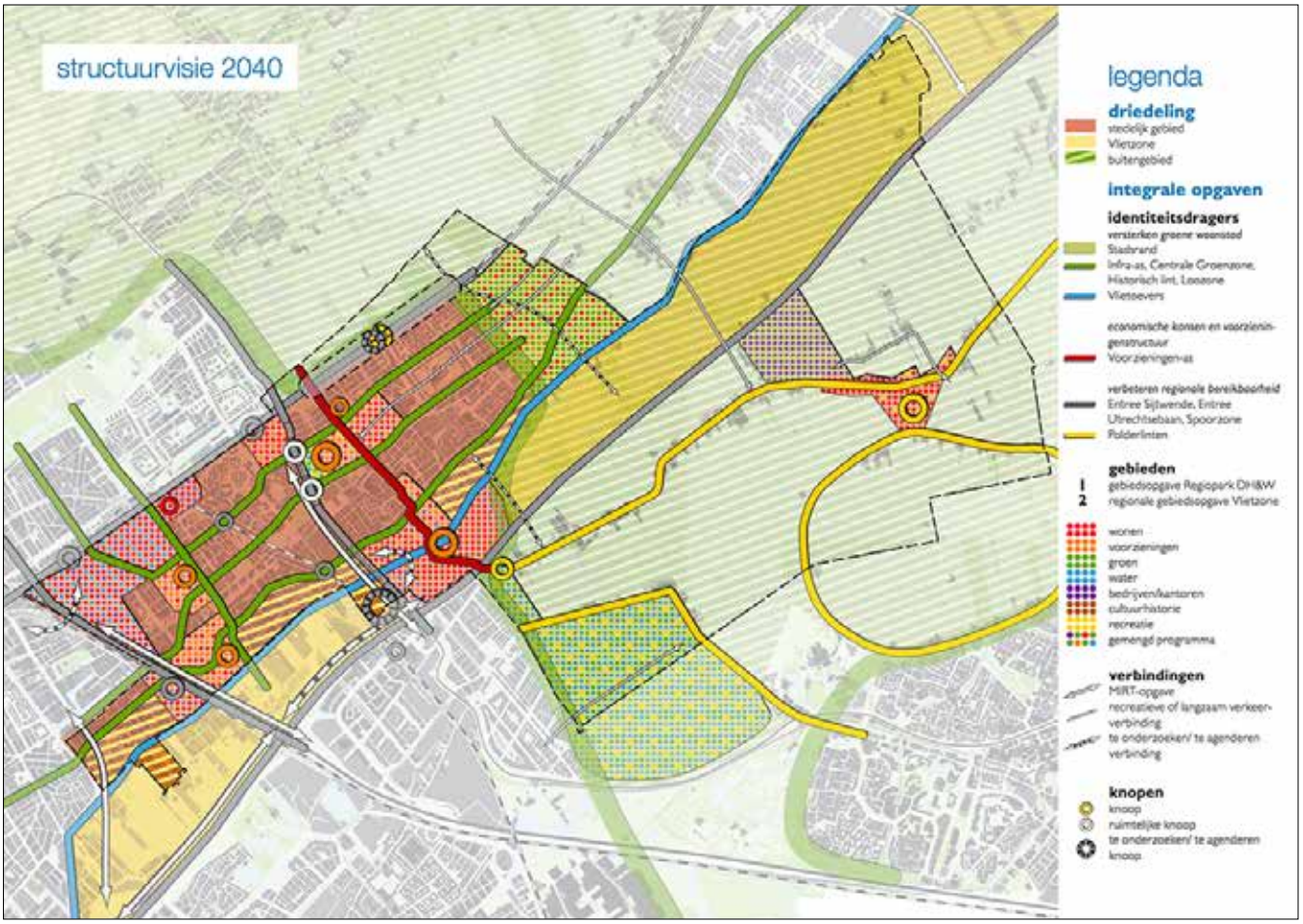
2 Schakenbosch vormt een functionele schakel tussen stad en land

Motivatie vanuit beleid en context

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Leidschendam zijn de lange lijnen in de lengterichting van de strandwal. Deze verkeerswegen en de groen/blauwe lijnen bepalen de hoofdstructuur van het woongebied.

Schakenbosch vormt, samen met Vliethaven en de Duivenvoordecorridor, de zogenoemde landschappelijke schakelzone van de gemeente. De ambitie voor de schakelzone ligt in het versterken en uitbreiden van de fysieke verbindingen van de recreatieve routes. In het ruimtelijk structuurbeeld is deze ambitie uitgewerkt door in het verlengde van de lange lijnen van Leidschendam - door Schakenbosch heen - recreatieve routes door te trekken naar het landschap van de Duivenvoordecorridor.

Het is de ambitie van de gemeente om met de nieuwe ontwikkelingen de verscheidenheid aan woonmilieus te vergroten. Als aanvulling op de eensgezinswoningen en appartementen, woonmilieus die relatief veel voorkomen, heeft de gemeente behoefte aan woonmilieus als ***rustig stedelijk wonen, dorps wonen en hoogwaardig wonen*** (Woonmilieu-onderzoek, 2015). Gelet op de opgaven uit de Woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op het langer zelfstandig wonen. Hierin past ook een aandeel goedkope woningen. Ten behoeve van de doorstroming kan het goedkope segment worden gemengd met middeldure woningen. Uitgangspunt is dat meerdere doelgroepen blijvend worden bediend. Hiermee onderscheid Schakenbosch zich van Vliethaven en de Duivenvoordecorridor.



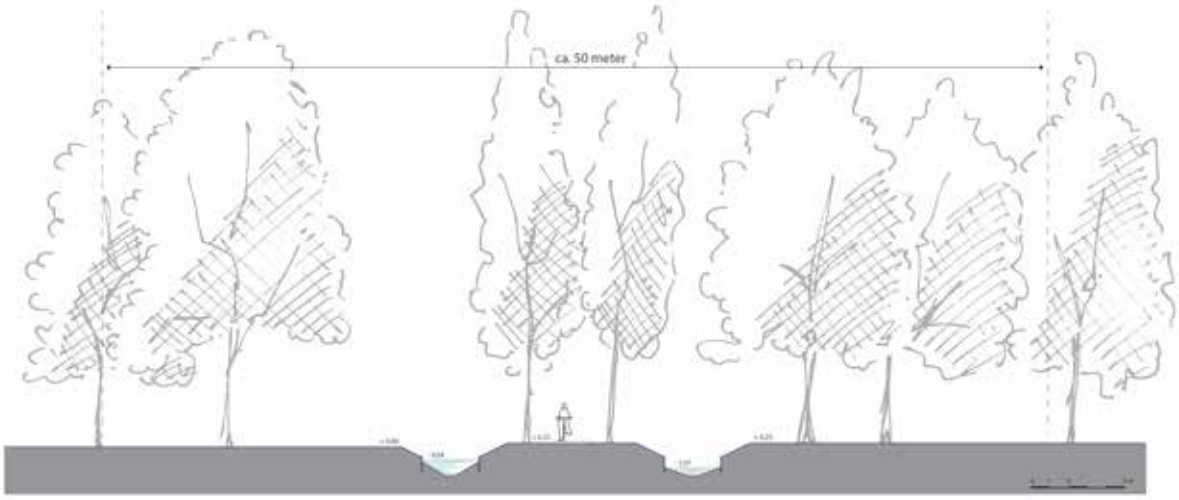
Kaart Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Uitgangspunten voor transformatie

Doorgaande langzaamverkeersroutes

In de dwarsrichting wordt de enclave Schakenbosch gekruist door de lijn van de Frekeweg. Het kenmerkende profiel van deze historische route, met een laanbeplanting en klinkerpad, tussen twee waterlopen, is een waardevol en herkenbaar element in Schakenbosch dat gerespecteerd en behouden moet blijven. De Frekeweg/Lijtweg zorgt voor een aantrekkelijke openbare langzaamverkeersroute vanuit het woongebied van Leidschendam door Schakenbosch heen naar het buitengebied. De continuïteit van de Frekeweg door Schakenbosch moet behouden blijven door bij kruisingen andere lijnen als ondergeschikt aan de Frekeweg vorm te geven.
Om te voldoen aan de ambities van de Structuurvisie is daarnaast nog een openbare recreatieve verbinding voor langzaam verkeer nodig tussen stad en landschap. Ook deze lijn kruist Schakenbosch in dwarsrichting en sluit aan op de lange lijn vanuit de Prinsenhof, bij voorkeur in het verlengde van de Graaf Adolflaan. Aan de landschapszijde van Schakenbosch sluit deze nieuwe recreatieve verbinding aan op de bestaande populierenlaan, om vervolgens door getrokken te worden in de richting van het kasteel Duivenvoorde (Verkeers- en vervoerplan, herijking 2014, met doorkijk naar 2040). Ook kan langzaamverkeer via het nieuwe woongebied Noorthey worden aangesloten op de bestaande Noortheylaan.

Doorgaande langzaamverkeersroutes



Principeprofiel Frekeweg

Wanneer het noodzakelijk is om door Schakenbosch heen een ontsluitingsweg voor Noorthey te maken dan valt deze niet samen met de recreatieve route.

Woonmilieu en voorzieningen

Door in Schakenbosch een gedifferentieerd, eigentijds en onderscheidend woonmilieu te realiseren met een sterke relatie tussen wonen en groen (zie ook H5 Beeldkwaliteit) wordt dit gebied niet ervaren als uitbreiding van de bestaande woonwijken, maar als overgangszone naar het landschap.
In totaal mogen er binnen het plangebied Schakenbosch maximaal 325 woningen worden gerealiseerd in verschillende typen en categorieën, waarbij een deel binnen de bestaande gebouwen moet worden ingepast. Dit komt neer op een dichtheid van circa 10 woningen per hectare. Het bebouwingsoppervlak (footprint) komt daarbij op maximaal ca. 26.000 m2 (is max. ca. 8,5% van het totale gebied). Naast dure, exclusieve woningen moet er minimaal 10% goedkope/middeldure woningen worden gerealiseerd, en 10% woonruimten in de vorm van zorgvoorzieningen. Daarmee behoudt het terrein een zorgfunctie. Indien deze zorgvoorzieningen niet worden gerealiseerd, worden deze vervangen door reguliere goedkope en middeldure woningen.
Het toevoegen van enkele kleinschalige sociale en/of horecafunctie(s) aan het toekomstige woongebied versterkt het openbare karakter van het gebied en daarmee de ervaring van een functionele schakel.

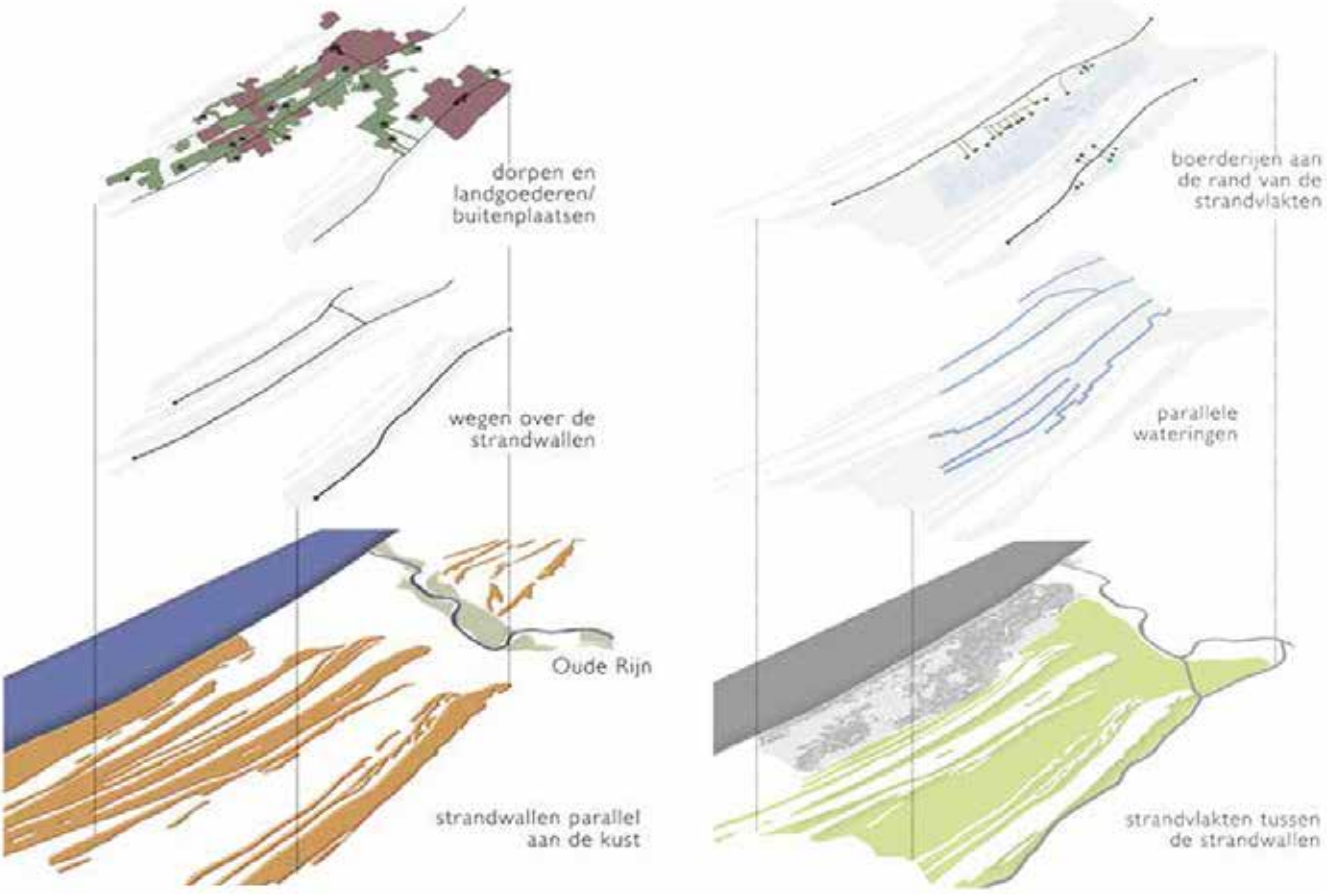
Voormalig sanatorium Vlietzicht

Vlietzicht

3 In de toekomstige ruimtelijke structuur van Schakenbosch blijft de landschappelijke ondergrond herkenbaar

Motivatie vanuit beleid en context

Het Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide is een uitwerking van de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. Het is één van de hoofdambities van dit Gebiedsprofiel, evenals het Landschapontwikkelplan, om de karakteristieke landschapsstructuur parallel aan de kust herkenbaar te houden. In het landschap tussen Den Haag en Leiden is de ordenende werking van de ondergrond nog aanwezig en goed herkenbaar: de wegen, bebouwing en buitenplaatsen liggen op de strandwallen, de langgerekte hoofdwaterlopen liggen in de lengterichting van de strandvlakten en de historische boerderijen liggen precies op de overgang van strandwal en strandvlakte.



Schematische verbeelding ontstaansgeschiedenis, Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

Uitgangspunten voor transformatie

Overgang van strandwal naar strandvlakte

Net als de historische buitenplaatsen ligt de voormalige instelling Schakenbosch op de overgang van de strandwallen naar de strandvlakte. Aan de voorzijde (Veursestraatweg) ligt het terrein op een hogere en drogere zone en meer naar achteren toe ligt het nattere gebied. Zowel in de terreininrichting als in de aanwezige boomsoorten is dit onderscheid herkenbaar.

Ook de toekomstige inrichting van het terrein zou hierop in moeten spelen. Dat impliceert het rekening houden met groeiplaatsomstandigheden bij de keuze van specifieke boomsoorten in plaats van het ophogen van het terrein. Het is ook een aanknopingspunt voor een meer parkachtige allure op de strandwal aan de voorzijde en een wat soberder, landelijker karakter aan de achterzijde.

Overgang van strandwal naar strandvlakte

Boerderij Bouwlust, inmiddels afgebroken

Driedeling

De landschappelijke ligging van Schakenbosch en de ontstaansgeschiedenis van de psychiatrische inrichting (zie ook uitgangspunt 4) hebben geleid tot een zichtbare driedeling van het terrein. Het weilandje met (lint)bebouwing aan de Lijtweg behoort tot het buitengebied en valt buiten de enclave Schakenbosch.
De typologie van de drie verschillende zones vormt de leidraad voor de verdere uitwerking van het terrein en de toekomstige bebouwing:

- het park aan de voorzijde: enkele, bijzondere gebouwen verspreid in het groen, gevarieerde parkbeplanting met solitairen, compositie van open ruimtes
- boskamers in het midden: dichtere bebouwingskern, meer formeel van opzet, structurerende groene randen
- weilanden aan de achterzijde: op de overgang naar de strandvlakte lagen van oudsher de boerderijen zoals Herbertshoeve en Bouwlust, meer openheid, karakteristieke erfbeplanting

Driedeling

Weiland aan de Lijtweg, onderdeel van het buitengebied

Dobbewatering rondom Schakenbosch

Twee watersystemen

De landschappelijke ondergrond biedt ook aanknopingspunten voor de vormgeving van het water in Schakenbosch. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoge boezemland tussen de Vliet en Frekeweg/Lijtweg, de strandwal en de ondiepe Duivenvoordse- en Veenzijdse Polder op de voormalige strandvlakte. De aanleg van nieuwe waterberging, als compensatie voor de toegevoegde bebouwing, zou zo veel mogelijk in het lager gelegen deel van het terrein moeten plaatsvinden. Het maken van nieuwe waterlopen (sloten) langs de randen van het gebied of als begrenzing van wooncluster kan daar aan bijdragen. Aan de voorzijde, op de strandwal, past waterberging in de vorm van (sier)vijvers. Er wordt gestreefd naar een aaneengesloten, robuust watersysteem (Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg, 2015). Voor de toename aan verharding dient in de regel 15% aan watercompensatie gerealiseerd te worden. Samen met het waterschap zal, aan de hand van het definitieve inrichtingsplan, de hoeveelheid en wijze van eventuele watercompensatie worden bepaald.

Twee watersystemen

'nul-situatie' in 2012

Hulp en Heil vanaf de Achterweg (nu Frekeweg)

Paviljoenstructuur

Ontwikkelingen psychiatrie
• 1841 Krankzinnigenwet
• steeds meer inzicht ziektebeelden en behandelingen
• bouw van grote instellingen buiten de stad: heilzame werking van groen en rust
• dagbesteding in vorm van arbeid, sport en spel

Opzet Schakenbosch
• aanvang bouw begin van WOII, officiële opening Hulp en Heil in 1949
• symmetrische opzet bebouwing (architect Mensink): paviljoens voor rustige en onrustige mannen en vrouwen, centraal administratiegebouw, economiegebouw en ketelhuis
• bestaande boerderijen Herbertshoeve en Bouwlust
• voorzijde terrein presenteert zich aan Veursestraatweg, omleggen Frekeweg/Lijtweg

Toevoeging kerk en sanatorium

Ontwikkelingen psychiatrie
• vanaf jaren ‘50 opkomst medicijnen, psychofarmica
• minder dwangverpleging, maar ook bijwerkingen

Opzet Schakenbosch
• statige entree aan Veursestraatweg
• jaren ‘60 oplevering kerk en sanatorium (architect Van Essen)
• dienstwoningen op strategische plekken verspreid over het terrein, veelal nabij uitvalswegen
• randen van terrein beplant, paviljoens in boskamers

4 Bij de transformatie van Schakenbosch is de geschiedenis van de pschiatrische inrichting een aanknopingspunt

Motivatie vanuit beleid en context

In haar zestig jarig bestaan heeft de instelling Schakenbosch een groot aantal transformaties doorgemaakt, in lijn met de opvattingen over psychiatrische zorg die in deze periode een aantal malen radicaal van koers veranderden. Dit heeft geresulteerd in verschillende bebouwingstypen, van een gesloten kern met een formele opzet tot losse paviljoens, en een terreininrichting die herhaaldelijk is aangepast en die daardoor, en door een wisselvallig beheer, gefragmenteerd en sleets is geworden.
De stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied en de ontsluiting vormen een constante in de uiteenlopende ontwikkelingen op het terrein.

Anti-psychiatrie

Ontwikkelingen psychiatrie
• vanaf jaren '60 tegenbeweging psychiatrie, dat instrument zou zijn om mensen die anders zijn te stigmatiseren en uit te sluiten
• van patiënt naar cliënt, van behandelen naar begeleiden
• dagbehandeling, sociale voorzieningen en sociowoonvormen

Opzet Schakenbosch
• 1969 'Hulp en Heil' wordt 'Schakenbosch'
• uitbreiding nieuwe paviljoens, binnen kader
• tweede entree

Resocialisatie

Ontwikkelingen psychiatrie
• vanaf jaren '80 terug naar de stad, vermaatschappelijken van instelling

Opzet Schakenbosch
• 1988 Robert-Fleury Stichting
• nieuwbouw ten koste van oorsponkelijke paviljoens
• kleinschaligheid in bebouwing en groen
• verbinding met wijk, ommetjes

Leegstand

Ontwikkelingen psychiatrie
• omgekeerde integratie, rehabilitatiedenken
• zoeken naar balans zelfstandigheid psychiatrisch patient en professionele 'betutteling en bemoeienis'

Opzet Schakenbosch
• 1997 Landelijk centrum voor Eetstoornissen De Ursula
• nieuwbouw buiten plangebied, ontsluiting via Schakenbosch
• sloop en achterstallig groenbeheer

Uitgangspunten voor transformatie

Hoofdontsluiting

De hoofdentree van Schakenbosch blijft georiënteerd op de Veursestraatweg en behoudt zijn allure door een formele opzet. Voor calamiteiten kan gebruik worden gemaakt van de Bouwlustweg. Doorgaand verkeer door het plangebied tussen de Veursestraatweg en Graaf willem de Rijkelaan is niet mogelijk.
De centrale as vanaf de entree en het carré rondom de kern van bestaande gebouwen vormen het basisprincipe voor de toekomstige hoofdontsluiting van het terrein. Het profiel van de weg benadrukt het parkachtige karakter van het terrein.

Hoofdontsluiting

Rechtlijnige opzet van de hoofdontsluiting

Bouwclusters

Het streven is om de bestaande gebouwen op het terrein te handhaven en te herbestemmen, met uitzondering van de twee woningen aan de Lijtweg, door een verdere verduurzaming van de panden zodat deze klaar voor de toekomst zijn. Daarnaast is ruimte voor nieuwbouw. Voortbouwend op de aanwezige bebouwingstypologie van Schakenbosch zijn zowel vrijstaande 'dienstwoningen' op strategische plekken, grote vrijstaande gebouwen zoals paviljoen Vlietzicht en geclusterde formele bebouwing passend op deze locatie. De nieuwe bebouwing heeft een sterke relatie met het omliggende groen (zie H5 Beeldkwaliteit). Het verschil tussen de oorspronkelijke kern in het middengebied en de vrijstaande paviljoens aan de voorzijde is een hoofdprincipe voor het stedenbouwkundig plan.

• De kern met daarin het ketelhuis, het economiegebouw en hoofdgebouw kan worden verdicht en daaromheen kan nieuwe bebouwing in verschillende typen worden gerealiseerd. Om de kern te benadrukken kunnen hogere bebouwingaccenten worden toegevoegd (zie ook uitgangspunt 1). De nieuwe ontwikkelingen rondom de bestaande gebouwen sluiten op passende wijze aan (zie H5 Beeldkwaliteit). Het aanzicht van het hoofdgebouw vanaf de entree blijft behouden.
• In de randzone ligt de nieuwbouw verspreid als compacte, op zichzelf staande objecten, ieder met een eigen karakter. Door te stapelen en te clusteren ontstaat ruimte voor een doorlopend groen parklandschap. De objecten blijven in omvang en hoogte ondergeschikt aan de kern.
Aansluitend bij Vlietzicht en de kerk is eveneens ruimte voor nieuwe bebouwing. De bestaande gebouwen worden zorgvuldig ingepast binnen de bouwclusters en blijven als zodanig herkenbaar. Het aanzicht van beide gebouwen wordt versterkt (zie uitgangspunt 1).
• Daarnaast is er ruimte voor vrijstaande bebouwing als accenten verspreid over het terrein, bijvoorbeeld langs de ontsluitingsweg van en naar Noorthey, maar zodanig dat de gewenste maat van de groene randen en van de open ruimtes niet worden aangetast. Ook in het gebied aan de Lijtweg, buiten de enclave Schakenbosch, is ruimte voor (vervangende) nieuwbouw.

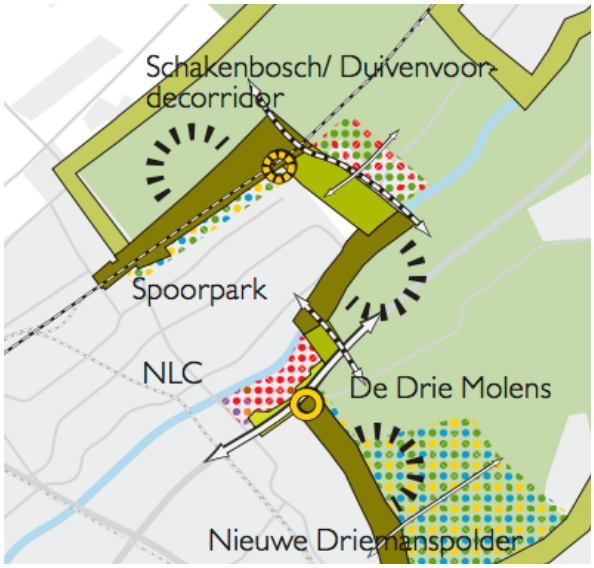
Bouwclusters

Parkachtige kwaliteiten van het terrein

5 In de transformatie van Schakenbosch blijft de parkachtige kwaliteit van het gebied behouden

Motivatie vanuit beleid en context

Voor het slagen van de Stuctuurvisie wordt de ontwikkeling van Schakenbosch als schakel tussen stad en land essentieel geacht. Het gebied wordt nu intensief gebruikt als wandelgebied vanuit de aangrenzende buurten. Op de inloopavond is door bewoners nadrukkelijk de wens naar voren gebracht om het openbare groene karakter en de mogelijkheid voor 'ommetjes' over het terrein te behouden.



Stadsrand Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Fietsen en wandelen door Schakenbosch

Uitgangspunten voor transformatie

Ommetjes

Om als gebied toegankelijk en beleefbaar te zijn vormen de wandelingen langs de randen van Schakenbosch en over de Frekeweg/Lijtweg de recreatieve hoofdontsluiting. De paden sluiten goed aan op zowel de omliggende wijken, waaronder het toekomstige woongebied Vliethaven, als het landschap van de Duivenvoordecorridor. Een ommetje met keuzemogelijkheden vraagt echter om meer fijnmazigheid en daarom om het toevoegen van nog één of twee dwarsroutes.
Door het toevoegen van enkele voorzieningen aan het toekomstige woongebied worden ook niet-bewoners uitgenodigd om het gebied in te gaan, en wordt het openbare karakter versterkt.

Ommetjes

Aansluiten op de omliggende wijken

Waardevolle beplanting en open ruimtes

Vooral het deel van Schakenbosch tussen de entree aan de Veursestraatweg en de centrale kern heeft een parkachtig karakter, door de compositie van open ruimtes op en naast de centrale as en door de aanwezigheid van waardevolle solitaire parkbomen. Het behoud van deze elementen en kwaliteiten is een goed startkapitaal voor de ontwikkeling van een parkachtig woongebied.

Waardevolle beplanting en open ruimtes

Parkachtig karakter met beuken aan een open veld

0 10 50 100

Kaart Ruimtelijk Kader Schakenbosch

Legenda

- Plangebied
- Boezemwater
- Polderwater

Groen

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

Toegankelijkheid

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

Bebouwing

- Handhaven en hersbestemmen bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Verdichten kern, ruimte voor hoogte-accenten
- Geclusterde, compacte bebouwing rondom kern en paviljoens
- Bebouwingsaccenten in het groen
- Ruimte voor kleinschalige openbare voorzieningen
- Onderzoekslocatie voor mogelijk bouwvolume op overgang Schakenbosch en Noorthey

Waardevolle rij platanen

H4 Duurzaamheid

De duurzaamheidsambities bij de ontwikkeling van Schakenbosch gaan verder dan energiebesparingen en duurzame energieopwekking. Echt duurzaam is het behouden van een aantrekkelijk gebied en gezonde leefomgeving voor toekomstige generaties.

Binnen de te ontwikkelen gebieden worden de krachtige landschappelijke elementen behouden en versterkt. Duurzaamheid is integraal en verbindend ingezet om het landschap en de natuur optimaal te laten renderen en de woonomgeving gezond en aantrekkelijk te maken met een minimale milieubelasting. Door haar parkachtige karakter vormt Schakenbosch een natuurlijke overgang tussen het stedelijk gebied en het landschap.

Voor de ontwikkelingen in Schakenbosch zijn de volgende ambities opgesteld:
• Gasloos bouwen: Vooruitlopend op de energietransitie wordt Schakenbosch een gasloze woonbuurt. De energie die de woningen gebruiken wordt lokaal opgewekt.
• Schakenbosch wordt per saldo energieneutraal. Inzet van duurzame opwekking en lokale opslag is hierbij het uitgangspunt. Te denken valt aan zonnepanelen op de daken en warmte-koude installaties in de bodem.
• Integreer duurzame maatregelen zo goed mogelijk in de inrichting. Gebruik het als een van de uitgangspunten in het ontwerp.
• Durf innovatief, creatief en vernieuwend te zijn. Het ontwikkelen in clusters biedt kansen en mogelijkheden om duurzame manieren van stedenbouw te ontwikkelen en uit te proberen. Mogelijkheden voor de verduurzaming van de bestaande bebouwing zijn denkbaar wanneer deze worden gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen.
• Gebruik duurzame oplossingen en maatregelen in de techniek, de uitvoering en het gebruik die het milieu zo min mogelijk belasten. Stimuleer een circulaire manier van werken en maak gebruik van duurzame en herbruikbare grondstoffen. Gebruik van duurzaamheidsinstrumenten, bijvoorbeeld BREEAM of GPR, geven inzicht in de hoge duurzaamheidsambities.
• Realiseer en promoot maatregelen die het gebruik van duurzame producten bevorderen, zoals oplaadmogelijkheden voor elektrische vervoermiddelen en het delen van vervoersmiddelen.
• Belast het milieu zo min mogelijk met afvalstoffen, bijvoorbeeld door hergebruik van (afval)water, zoals bij helofytenfilters en wadi's. Faciliteer daarnaast slimme en duurzame maatregelen voor de verbetering van het oppervlakte water.
• Realiseer zo veel mogelijk faciliteiten die een stimulans zijn voor een goede gezondheid. Zorg voor goede fiets- en wandelpaden, en faciliteer ruimte voor sport en spel.
• Versterk de biodiversiteit, dit kan onder andere door het realiseren van zo min mogelijk verharding en zoveel mogelijk groen, en het toepassen van groene gevels en daken.

Kern omzoomd met groen

H5 Beeldkwaliteit

Woonomgeving

Voor de beeldkwaliteit van de toekomstige woonomgeving staat de huidige parkachtige kwaliteit van Schakenbosch centraal; wonen in een groene parkachtige omgeving, met ruimte voor sport en spel.

Ruimte voor groen blijft behouden door verdichting rond de kern - hoofdgebouw, economiegebouw en ketelhuis - en compacte wooncluster in de randzone. De wooncluster fungeren als op zichzelf staande objecten met ieder een eigen karakter, waarbij veel aandacht uitgaat naar de subtiele overgangen tussen publiek en privaat. Ook de oriëntatie van de bebouwing speelt daarbij een grote rol. De clusters zijn onderdeel van het park of voegen zich bij de bestaande bebouwing (de kerk en Vlietzicht), waardoor ze waardevolle open ruimtes benadrukken of onderdeel worden van de meer gesloten bosranden. Hierdoor blijft de ervaring van een groen park dominant.
Naast de wooncluster is er ook ruimte voor vrijstaande bebouwing als accenten verspreid over het terrein. Zowel de wooncluster als de vrijstaande bebouwing houden rekening met de gewenste maat van de groene randen en de aanwezige waardevolle open ruimtes van Schakenbosch.

Architectuur

Het groene karakter van Schakenbosch speelt ook in de architectuur een grote rol. Met name in de nieuwbouwclusters is er - zowel in materiaal, positie en vorm - een sterke relatie tussen wonen en groen. Nieuwe ontwikkelingen worden op passende wijze aangesloten op de bestaande gebouwen die door herbestemming een nieuwe functie krijgen.
In de architectuur van de bebouwing worden uitgesproken materialen gebruikt met een zorgvuldige detailering. De groene setting laat toe dat er verschillende architectuur stijlen gecombineerd kunnen worden.

Er zal een supervisor(team) worden benoemd om in een vroeg stadium de verschillende ontwikkelingen op Schakenbosch door de jaren heen te beoordelen op de stedenbouwkundige samenhang en landschappelijke inpassing. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Ruimte voor sport en spel

Parkachtige setting

Aandacht voor erfgrenzen, overgangen tussen publiek en privaat

Groene woonomgeving

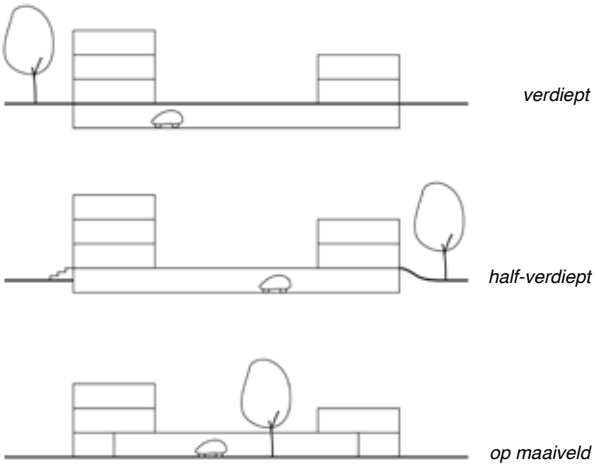
Bebouwing te gast

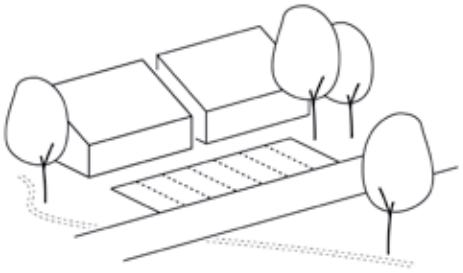
Combinaties van oud en nieuw

Diverse stijlen

Parkeren

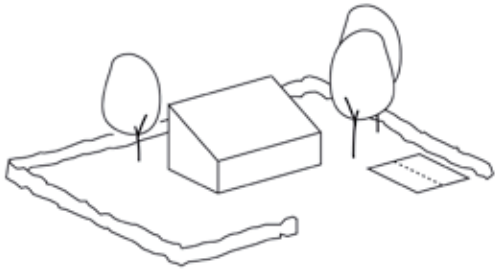
De parkeercapaciteit voor Schakenbosch wordt in het plangebied zelf opgelost. De parkeereis is afhankelijk van de verschillende functies die op het terrein plaatsvinden en is daarom per bouwcluster bepaald. Het parkeren moet zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvinden. Grote parkeervelden op maaiveld zijn niet toegestaan. Parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast, en zijn bij voorkeur groen en waterdoorlatend.
Waar mogelijk wordt er geparkeerd in gebouwde voorzieningen die deel uitmaken van het bouwcluster. Mogelijkheden hiervoor zijn varianten voor verdiept, half-verdiept of inpandig parkeren. Voor clusters waarbij een gebouwde oplossing niet mogelijk is wordt er langs de straat op maaiveld geparkeerd. Dit is alleen eenzijdig en ter hoogte van bebouwing toegestaan. Grondgebonden woningen parkeren op eigen erf.
Voor het bezoekers parkeren zijn kleine parkeervelden op maaiveld mogelijk, mits ze worden omzoomd met groen.

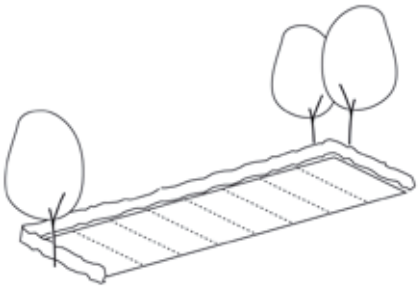




Gebouwde parkeer oplossingen

Parkeren langs de straat





Grondgebonden woningen parkeren op eigen erf

Kleine parkeervelden omzoomd met groen

H6 Uitvoeringsaspecten

Aanpasbaarheid woningen

Met het oog op de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen is het voor de toekomstbestendigheid van het gebied belangrijk om levensloopbestendige woningen te maken. Dit betekent concreet ruime en aanpasbare plattegronden van de woningen.

Verkeer en parkeren

De ontwikkelaar moet door middel van onderzoek aantonen wat de verkeerskundige effecten van de herontwikkeling zijn op de Veursestraatweg. Daarbij moet aangegeven worden welke verkeerskundige maatregelen nodig zijn om hiermee om te gaan. Eventuele verkeerskundige maatregelen als een Verkeersregelinstallatie bij de hoofdentree en de aansluiting met de Veursestraatweg zal voor rekening komen van de ontwikkelaar.
Een extra toegang voor nood- of hulpdiensten moet aan de achterzijde van het terrein gerealiseerd worden.
De Nota Parkeernormen is van toepassing bij het bepalen van de parkeereis

Afvalinzameling

Door een beleidswijziging van de gemeente om over te stappen naar omgekeerd inzamelen zullen alle huishoudens van grondgebonden woningen 3 mini containers krijgen, één voor papier, één voor plastic en één voor GFT. Containers dienen uit het zicht, op eigen terrein geplaatst te worden op die dagen dat het vuil niet opgehaald wordt. Op het terrein zal ruimte moeten worden gereserveerd om deze op te kunnen halen. Daarnaast zullen er voor de wijk ongeveer per 20 huishoudens ondergrondse containers moeten komen voor het inzamelen van restafval. Bij appartementen gebouwen en andere functies (als zorg) zal de afvalinzameling in het gebouw moeten worden opgelost. Tijdens de uitwerking zal het exacte aantal ondergrondse containers nog verder moeten worden uitgezocht en afgestemd moeten worden op het afvalbeleid. De ondergrondse containers worden ruimtelijk goed ingepast.

Flora en Fauna

Er moet ten behoeve van de ruimtelijke procedure een degelijke quickscan uitgevoerd worden in overeenstemming met de Flora en Faunawet.

Kapvergunning

Voor het kappen van een boom is een kapvergunning nodig. Ook voor het kappen van een dode boom is een vergunning nodig. Bomen mogen niet worden gekapt tijdens het broedseizoen.

Er is geen kapvergunning nodig wanneer de boom op 130 centimeter hoogte een stamomtrek van minder dan 80 centimeter heeft. Als de boom binnnen 50 cm van een erfgrens staat, dan moeten beide eigenaren de aanvraag voor een kapvergunning ondertekenen.

Bodem

In de periode 1997 t/m 2010 zijn een achttal bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het voormalig terrein Schakenbosch aan de Veursestraatweg 185 eo.
Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem over het algemeen licht verhoogde gehalten bevat aan zware metalen en/of PAK en dat het grondwater ook plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen bevat. Verder heeft op 2 maart 2017 ministerie van Infrastructuur en Milieu (ILT) meegedeeld dat de puinhoudende grond conform NEN 5707 op asbest onderzocht dient te worden. Dit houdt in dat indien op de locatie nieuwbouw plaatsvindt er nog een asbestonderzoek dient uitgevoerd te worden.

Archeologie

De bestaande archeologische onderzoeken die voor het terrein zijn gedaan voldoen niet meer. Wanneer de voorgenomen plannen de vrijstellingsgrenzen overschrijden, dient daarom vooraf een rapport conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie overlegd te worden waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en de archeologische waarden door de plannen niet worden geschaad.

Milieu, geluid

Er dient door middel van een geluidsonderzoek aangetoond te worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder en aan een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
Ten aanzien van de milieukwaliteiten van Schakenbosch kan worden gesteld, dat delen van het stichtingsterrein binnen de zones van spoorweglawaai (600 m) en zones wegverkeerslawaai (200 m) zijn gelegen. Het geluid van het (gemotoriseerd) verkeer binnen het plangebied in de plansituatie moet bij het geluidsonderzoek worden betrokken.

Luchtkwaliteit

Gezien de heersende en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse en de beperkte omvang van het plan, is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek vereist. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing kan aannemelijk worden gemaakt dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de realisatie. Vanuit gezondheidsoogpunt geldt het GGD advies om geen nieuwe woningen of andere gevoelige functies (zoals kinderopvang, scholen en verpleeghuizen) binnen 50 meter vanaf de rand van de Veursestraatweg (drukke weg met > 20.000 verkeersbewegingen per etmaal) te realiseren.

Externe veiligheid

Nabij Schakenbosch zijn er geen gevaarlijke transportleidingen.

Explosieven

Uit Explosievenonderzoeksrapport AVG Vooronderzoek Gemeente Leidschendam-Voorburg, rapport kenmerk: 1462056-VO-03, blijkt dat tpv Schakenbosch stellingen en wapenopstellingen bevonden. Aan de noordwestzijde zou er ook een bommenkrater aanwezig zijn.

Kabels en Leidingen

De ontwikkelaar zal bij de herontwikkeling rekening moeten houden met ondergrondse infrastructuur. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure zal er een Klicmelding gedaan moeten worden.

M.e.r.

Ingevolge het Besluit M.e.r. moet er een vormvrije M.e.r.-beoordeling voor het plan worden uitgevoerd.

Planschade

Er dient een planschadeovereenkomst opgesteld te worden met de ontwikkelaar, waarbij de ontwikkelende partij risicodrager is.

Beheer

De inrichting van de openbare ruimte dient in principe aan te sluiten op het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente. Doordat het gebied al grotendeels ingericht is bestaat de mogelijkheid dat er oplossingen gekozen zullen worden die niet direct op het handboek aansluiten, stadsbeheer wordt daarom in een vroeg stadium betrokken bij de delen die in eigendom van de gemeente komen.

Colofon

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg
Feddes/Olthof landschapsarchitecten bv

Werkteam Feddes/Olthof
- Yttje Feddes- projectleider, landschapsarchitect
- Femke Visser- landschapsarchitect en stedenbouwkundige
- Rick Lensink- landschapsarchitect

Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Arjan Kampschuur- projectmanager
- Peter Baalbergen- stedenbouwkundige
- Paul Zuidgeest- landschapsarchitect

Projectnummer: 356

Utrecht, mei 2017