

# Leidschenveen Den Haag

## Projectbeschrijving bij 'Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg'

In opdracht van

**Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg**

Postbus 8258 3503 RG Utrecht, Oudlaan 4 3515 GA Utrecht

Telefoon 030 273 97 75, fax 030 273 96 52

[www.kenniscentrumwonzorg.nl](http://www.kenniscentrumwonzorg.nl)

Hans van Rossum

m.m.v. Beatrijs Jansen

mei 2005



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 88400

## Locatie en programma

Leidschenveen is één van de uitbreidingswijken binnen het regionale verband Haaglanden. Leidschenveen behoort momenteel, net als de VINEX-wijken Ypenburg en Wateringse Veld, tot het grondgebied van de gemeente Den Haag. Het woningbouwprogramma voor deze locatie telt in totaal 7275 woningen waarvan 30% in de sociale huursector, 50% goedkope koop en 20% dure koop. De bouwproductie in Haaglanden ligt goed op schema, al komt Leidschenveen wat achterop in het jaar dat de VINEX-



opgave volgens planning voltooid zou zijn. Begin 2005 zijn er circa 4250 woningen opgeleverd en zijn er dus nog zo'n 3000 woningen te realiseren. In 2010 zal Leidschenveen naar verwachting volledig bebouwd zijn en wonen er in totaal 21.000 bewoners.

## De uitwerking van de opgave

De tuinstadgedachte ligt ten grondslag aan de stedenbouwkundige opzet van Leidschenveen. De wijk bestaat uit vier "tuindorpen" van verschillende signatuur. Uit de namen van deze buurten is duidelijk dat landschappelijke metaforen de gewenste eigen identiteit en sfeer aan de dorpen moeten geven. De wijk Rietwijk had aanvankelijk de meer ambitieuze naam Bos. Daar is men in een later planstadium op teruggekomen. De tuinstadgedachte spreekt verder uit het feit dat driekwart van de woningproductie uit eengezinswoningen bestaat. De gestapelde bouw bevindt zich vooral in het centrum 's Gravendreef waar ook andere functies als bedrijvigheid, uitgaan en winkelen zijn te vinden. In het centrum komt ook het gezondheidscentrum tezamen met andere bovenwijkse voorzieningen als bibliotheek, sport en horeca.



De twee meest noordelijke woonwijken Waterland en Velden zijn zo goed als af. Het centrumgebied is bouwrijp gemaakt zodat de bouw van de commerciële en maatschappelijke functies in 2006 van start kan gaan. In Lanen zijn in 2003 de eerste woningen opgeleverd en voor Rietwijk wordt een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld.

## De planvorming en de woonservicezone

De ontwikkeling van een nieuwbouwwijk kent een vast productieverloop. Er worden stedenbouwkundige plannen gemaakt, het terrein wordt opgehoogd en de

riolering wordt aangelegd, de bouwrijpe grond wordt verkocht om de afzonderlijke bouwplannen mogelijk te maken, de bouwactiviteiten worden begeleid en de verharding en het groen wordt aangelegd. In Leidschenveen zijn deze ontwikkelingstaken in handen van het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen (OBL) waarin gemeente en ontwikkelaars samenwerken. Om de planvorming te sturen in de richting van een woonzorgzone, moet je er vroeg bij zijn. In het woningbouwprogramma moeten bijvoorbeeld algemene eisen komen over het aandeel aangepaste en aanpasbare woningen. De ruimtelijke ordening van het plan moet dusdanig zijn dat de aangepaste woningen op loopafstand liggen van steunpunten en die steunpunten moeten dan niet alleen ruimtelijk maar ook inhoudelijk naar de te leveren diensten zijn bepaald, maar ook de verbindingswegen en vervoersvoorzieningen moeten passend zijn.

De eerste stappen in de richting van de 'woonservicezone' zijn gezet in 1998 door de gemeente Leidschendam die toen als lokale overheid medeverantwoordelijk was voor de planontwikkeling. Op initiatief van gemeente en corporaties komt er een Sociaal Bestek Leidschenveen vanuit een visie voor wonen, welzijn en zorg. De visie sluit nauw aan bij de ideevorming voor de Amsterdamse wijk IJburg. Die Amsterdamse connectie is niet zo verwonderlijk omdat Amsterdam voorliep bij het in praktijk brengen van de woonzorgzone en omdat bij de casting voor de ontwikkeling van Leidschenveen een beroep werd gedaan op experts die hun sporen verdiend hebben in de Amsterdamse stadsontwikkeling: Maurits Klaren als projectleider Leidschenveen en Lucas Delfgaauw voor het Sociaal Bestek Leidschenveen.

De visie in het Sociaal Bestek Leidschenveen is net als in IJburg gebaseerd op het zogeheten STAGG-model<sup>1</sup>. Er komen volgens deze visie geen intramurale voorzieningen in de wijk, maar wel komt er een centrumvoorziening in 's Graven-dreef en komen er steunpunten in de afzonderlijke buurten voor zorg en diensten. De plannen uit het Sociaal Bestek zijn achteraf gezien niet volledig en als een coherente visie in de planvorming tot uitdrukking gekomen. Volgens Joost van Vliet, de projectleider voor wonen en zorg en welzijn namens de STIOM, heeft dat onder meer te maken met de wisseling van partijen tijdens het ontwikkelingsproces. De meest belangrijk verandering was dat de ontwikkeling van Leidschenveen in 2001 is overgegaan naar de gemeente Den Haag. Niet alleen de gemeente Leidschendam vertrok, maar ook de aan de gemeente gelieerde welzijnsinstelling. De gemeente Den Haag maakte pas op de plaats mede vanwege de actualisatie van stedenbouwkundige plannen door het OBL in verband met de veranderde marktsituatie. Daarna kwam de ontwikkeling wat betreft wonen en zorg weer op gang.

voetnoot

<sup>1</sup> De publicatie van de Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg (STAGG) *Verblijven of wonen; zorg voor eenieder (november2000)* - een herziene uitgave van een eerdere publicatie uit 1995-bevat een uitgebreide beschrijving van dit vernieuwende model voor wonen en zorg.

### **Van integraal naar ad hoc**

De visie voor wonen met zorg uit het Sociale Bestek is geen leidend principe geworden bij de planvorming van Leidschenveen. De visie werd niet eendrachtig uitgedragen door een gesloten front van aanbieders, financiers en gemeente. Integendeel, het tableau de la troupe wisselde voortdurend van samenstelling en de inzet voor een gemeenschappelijk belang maakte plaats voor onderlinge strijd en concurrentie. Met deze gang van zaken verliep de tijd en was eigenlijk de kans verkeken om de woonservicezone als uitgangspunt in de planvorming op te nemen. Verschillende partijen zijn doorgegaan op het spoor van afzonderlijke bouwinitiatieven, op afzonderlijke elementen in het model meer dan op het model als integrerende factor in de wijkontwikkeling. Komt deze omslag nu door technische mankementen in de organisatie zoals de wisseling van de wacht, of de regiefunctie van de opvolgende gemeenten, onvoldoende draagvlak bij de betrokken partijen? De inbreng van bijzondere kwaliteitseisen in de planvorming heeft naast een heldere articulatie en een duidelijke input van deze eisen ook te maken met de verschillende belangen en doelen die bij de ontwikkeling spelen.

Eisen in verband met welzijn, zorg en dienstverlening zijn over het algemeen geen commerciële functies en leveren als zodanig geen meerwaarde op bij de verkoop van woningen of in de exploitatie van het totale plan. Het gaat om maatschappelijke doelen en functies waar meestal geld bij moet. Daarmee zijn het programma-eisen die vooral door de gemeente moeten worden ingebracht en ondersteund tegenover marktpartijen die de opbrengsten zo hoog mogelijk willen houden. Daarmee beland je bij de feitelijke machtsverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaars bij de ontwikkelingsopgave. De ontwikkeling van Leidschenveen is in handen van het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen CV (OBL) een publiek-private samenwerking tussen de gemeente Den Haag (voorheen gemeente Leidschendam) en een consortium van vier projectontwikkelaars.

De gemeente Leidschendam had in een vroeg stadium kunnen eisen om het concept van de woonzorgzone in de planvorming tot uitvoering te brengen. Maar was die gemeente als ze dat al zou willen daartoe in staat? Leidschendam is in dit veld een kleine speler die naar later bleek op de schopstoel zat en weinig toekomstige opdrachten had te vergeven om de marktpartijen in het gareel te krijgen. De PPS-constructie laat zien dat grondposities in handen waren van de marktpartijen en dat deze gemeente voor de benodigde marktkennis en capaciteit sterk afhankelijk was van diezelfde partijen.

### **De stand van zaken begin 2005**

De concrete initiatieven op het gebied van wonen en zorg zijn voorbeelden van bijzondere huisvesting waaronder de gerealiseerde woningen voor ouderen en verstandelijke gehandicapten met steunpunt in de IJsduikerstraat, de ontwikkeling van een verpleeghuis met 120 intramurale plaatsen in het centrumgebied, en

woonvoorzieningen voor gehandicapten in Lanen. In 's Gravendreef (centrum) is ook het Centrum voor Gezondheidszorg en Maatschappelijke Dienstverlening Leidschenveen (CGM) gepland dat het paradepaardje moet worden voor de integrale dienstverlening in het centrumgebied. Bij het CGM realiseert WoonInvest 144 woningen waaronder 108 sociale woningen.

### **Steunpunt IJsdijkerstraat in de Watervogelbuurt**

Het steunpunt in de IJsdijkerstraat bedient de senioren en mensen met een verstandelijke handicap die in de vier nabijgelegen flats wonen. Het steunpunt beantwoordt aan het model van de woonzorgzone wat betreft de haal- en brengdiensten. De bewoners hebben een ontmoetingsplek in het steunpunt, maar worden ook thuis vanuit het steunpunt geholpen wanneer er iets aan de hand is. Op die manier is het mogelijk dat zij zelfstandig kunnen blijven wonen.<sup>2</sup> Het is in beperkte mate de bedoeling om dienstverlening van het steunpunt uit te breiden tot andere buurtbewoners die daar behoefte aan hebben. De ter plekke gehanteerde leus is 'small is beautiful'. De waarde is gelegen in de kleinschaligheid. Het is de bedoeling dat de opzet van de IJsdijkerstraat navolging krijgt in de aangrenzende buurt Rietwijk.

De ontwikkeling en de exploitatie van woningen en het steunpunt is een gezamenlijke activiteit van de corporatie WoonInvest en de zorgorganisaties De Compaan en Florence. De samenwerking tussen beide partijen in dit concrete plan vindt zijn oorsprong in de regiegroep waar de partijen samenwerkten ten behoeve van het Sociaal Bestek Leidschenveen. WoonInvest ontwikkelde voor dit gebied sociale woningbouw en reserveerde daarin woningen voor De Compaan en Florence. De 'intramurale' financiering van de zorg voor verstandelijke gehandicapten in combinatie met de ouderenzorg vanuit Florence, bood de mogelijkheid om dit steunpunt met ontmoetingsplek en 24-uurs zorg op afroep te kunnen exploiteren.

### **Het verpleeghuis en het multifunctioneel gezondheidscentrum in 's Gravendreef**

Uit de regiegroep is ten behoeve van de planvorming in het centrumgebied een samenwerkingsverband van vier partijen ontstaan. Deze partijen zijn de corporatie (WoonInvest), de eerstelijnsgezondheidszorg (GER), de zorg (Florence) en het welzijnswerk. Als vervolg op het Sociaal Bestek Leidschenveen stellen zij het programma All4one op, uitgaande van een integrale aanpak van de zorg. In 2004 is dit plan als onhaalbaar van tafel gegaan. WoonInvest heeft vervolgens, daartoe aangespoord door het bureau Public Health van de gemeente Den Haag, ruimte gemaakt om woningbouw, zorg en dienstverlening en verpleeghuiszorg in het centrumgebied te realiseren. Dit resulteert in het programma voor het Centrum

voetnoot

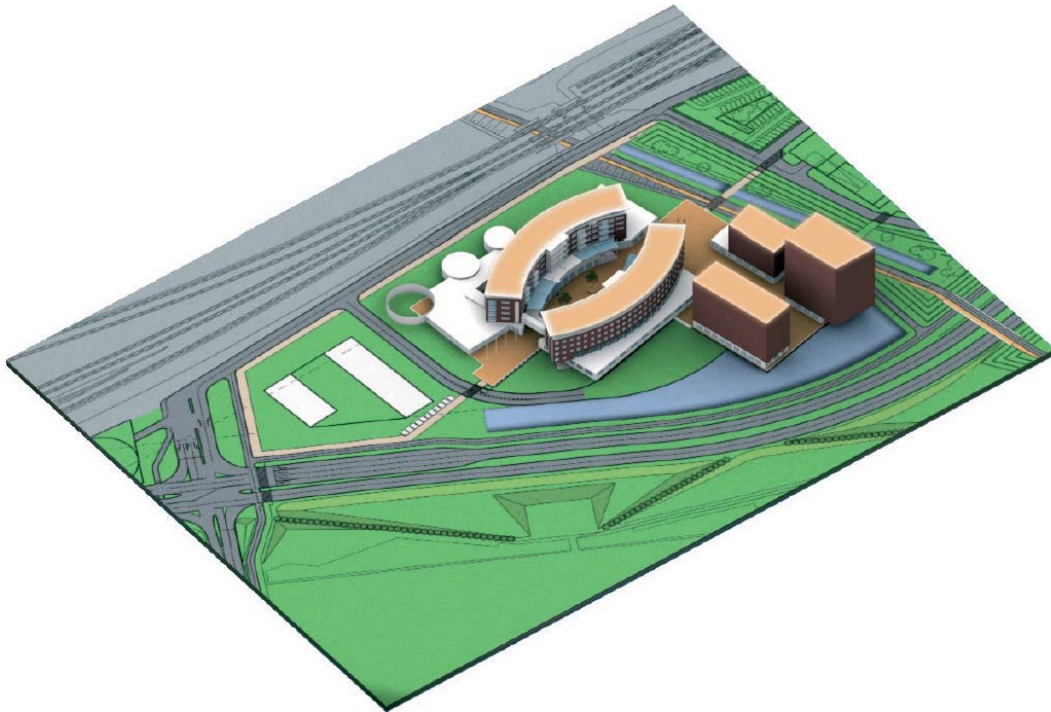
<sup>2</sup> Op de website van het kenniscentrum is een uitgebreide beschrijving van dit steunpunt opgenomen.

voor Gezondheidszorg en Maatschappelijke Dienstverlening Leidschenveen (CGM) waarin tien aanbieders participeren. De gemeente Den Haag was al langere tijd enthousiast voor het plan All4one en heeft de vervolgstappen mogelijk gemaakt.

Bij de ontwikkeling van het gezondheidscentrum schuift ook Woon Zorg Centra Haaglanden (WZH) aan tafel als toekomstig gebruiker van het centrum met een verpleeghuisaanbod. De ontwikkelaar en de gemeente hebben gezamenlijk de STIOM ingehuurd om deze samenwerkingsconstructie op het gebied van wonen, zorg en welzijn te begeleiden en te ondersteunen. De rolverdeling is nu dat de corporatie zich vooral op de fysieke infrastructuur richt en dat de STIOM zich vooral richt op de samenhang van aanbod en aanbieders. De opzet is om in 2005 met een definitief plan voor het centrum te komen en het gebouw in 2007 op te leveren. Het verpleeghuis en het centrum zullen als een gecombineerde bouwopgave door WoonInvest worden ontwikkeld. Ook de aanpalende seniorenwoningen (100-120 woningen) zullen door WoonInvest worden gebouwd. Het multifunctionele complex bevat een breed scala van functies voor gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening: van peuterspeelzalen tot een dagbehandeling psychogeriatric.

### **Leidschenveen: ambities bijstellen**

Er zijn verschillende initiatieven ondernomen om Leidschenveen in te richten als een woonservicezone waar ook mensen die zorg nodig hebben gewoon kunnen wonen. Dat betekende onder meer geen intramurale voorzieningen, elke buurt een eigen steunpunt en in het centrum een overkoepelende "voorziening". De feitelijke ontwikkeling laat zien dat er onverwacht toch een intramurale voorziening komt. Uit de huidige plannen blijkt ook dat mensen die langdurig afhankelijk zijn van zorg vooral complexgewijze huisvesting krijgen in de directe nabijheid van voorzieningen. Wel komt er in Leidschenveen een multifunctionele voorziening met welzijnswerk, eerstelijnszorg en een verpleeghuis nieuwe stijl. De intentie om de ontwikkelmachine in de richting van een planologie voor zorg te sturen is niet echt van de grond te komen. Het is ook maar de vraag of dat in een wijk die vrijwel volledig bevolkt is met jonge gezinnen wel zo'n realistische doelstelling is. Leidschenveen biedt niettemin allerlei mogelijkheden voor mensen met beperkingen om zelfstandig te kunnen wonen. In dit opzicht is Leidschenveen een geslaagd voorbeeld van een wijk waar rekening is gehouden met de ruimtelijke eisen voor wonen met zorg. Het antwoord op de klassieke vraag luidt: het glas is niet halfleeg, maar halfvol.



LEIDSCHENVEEN  
Zorgcluster Vlek H-1 'S Gravendreef



10 november 2004 | 3159 | Bureau voor Stedebouw & Architectuur Wim de Bruijn bv  
Postbus 640 300 AP | Rotterdam | Westblaak 5c | 3012 KC | 010-2140808 | 010-2140806 | www.wimdebruijn.nl | info@wimdebruijn.nl

### Meer informatie over “Idealen in aanbouw: woonwijken met diensten en zorg”

Op de website [www.kcwz.nl](http://www.kcwz.nl):

- Artikel Idealen in aanbouw, woonwijken met diensten en zorg: een kritische beschouwing over het concept woonzorgzone en de vaak moeizame weg van abstract concept naar concrete wijk in VINEX-wijken en bestaande wijken.
- Acht projectbeschrijvingen: Leidschenveen bij Den Haag, DE Wijk bij Tilburg, Leidsche Rijn bij Utrecht, IJburg bij Amsterdam, Moerwijk in Den Haag, De Westelijke Tuinsteden in Amsterdam, Krakeel in Hoogeveen en Levensloopbestendig Spijkenisse.