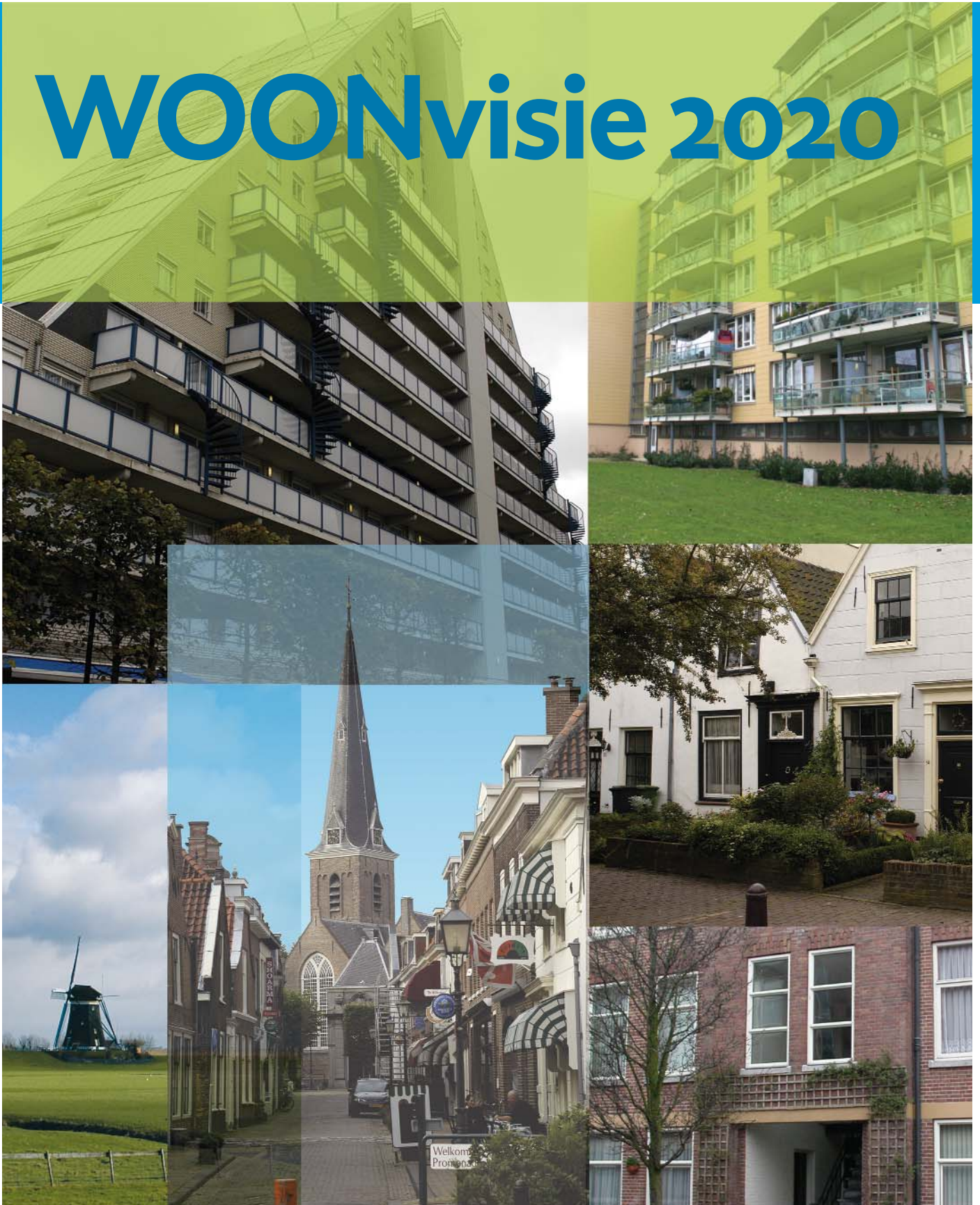




Gemeente  
Leidschendam-Voorburg

# WOONvisie 2020



# ‘Bouwen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving’



Beste mensen,

Net als ik woont u waarschijnlijk met plezier in onze gemeente.

De voorzieningen zijn hier goed, de bereikbaarheid is uitstekend en ook het huizenbestand voldoet. Kortom: hier in Leidschendam-Voorburg is een goed leven mogelijk.

Dat is op dit moment zo, maar geldt dit ook nog over vijftien of twintig jaar? Als onze kinderen volwassen zijn en de kinderen van onze kinderen opgroeien, is het dan nog steeds fijn om in Leidschendam-Voorburg te wonen? Ik hoop het wel. Maar daarvoor moeten we natuurlijk doen wat we kunnen.

U begrijpt intussen waar ik naartoe wil. Om het uitstekende woonklimaat in onze gemeente te behouden en te versterken, is het verstandig om op tijd onze blik naar voren richten. We doen er goed aan om gezamenlijk vast te stellen waar we in de komende tijd naartoe willen op het gebied van wonen. De grote lijnen hiervan zijn intussen al geschetst in onze strategische toekomstvisie, ‘Blik Op Leidschendam-Voorburg’. Hierin hebben we er met zijn allen voor gekozen om op de eerste plaats een woonstad te zijn. Juist omdat wonen bij ons op de eerste plaats komt, is een WOONvisie extra belangrijk.

## Al die dingen moeten niet in je hoofd blijven zitten

Ik nodig u dan ook uit om de WOONvisie te lezen en erop te reageren. Graag zien wij, als gemeentebestuur, de wensen van onze bewoners zo duidelijk mogelijk naar voren komen. Misschien vindt u dat uw wijk niet

goed getypeerd is, of de voorgenomen aanpak niet klopt. Misschien hebt u behoefte aan een specifieke woonvorm, zoals een groepswooning voor senioren of jongeren. Al deze zaken zijn van belang, omdat wij ons hebben voorgenomen dat uw vraag mede bepaalt wat er in de toekomst gebouwd wordt. Gaat u in de praktijk iets merken van deze WOONvisie? Jazeker! Het is beslist geen loze nota die in de onderste lade verdwijnt. Hij zal per onderdeel verder uitgewerkt worden. Zo komt als eerste ons woningbouwprogramma aan de beurt. Wat we verder gaan doen, kunt u vinden onder de noemer ‘huiswerk van de gemeente’. Ik kan niet nalaten u erop te wijzen dat wij in de geest van onze WOONvisie al aan het werk zijn. Over de bouwprojecten die momenteel lopen, kunt u een aantal pagina’s verderop meer lezen.

Als wethouder zit je de hele dag maar te sturen en te overleggen. Al die dingen moeten niet in je hoofd blijven zitten. Ze moeten juist voor iedereen inzichtelijk worden. Al met al ben ik reuze tevreden dat deze WOONvisie nu op papier staat en zijn weg naar u gaat vinden.

**Marcel Houtzager**

Wethouder volkshuisvesting

# Voor ieder wat wils



Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Dat blijkt uit de cijfers. De bewoners zijn over het algemeen erg tevreden over hun woonomgeving. Als ze willen verhuizen, willen ze graag binnen de gemeente blijven. Maar de vraag en het aanbod op de woningmarkt lopen bij elkaar uit de pas. Als de gemeente niets doet, wordt dit effect alleen maar sterker. Een WOONvisie moet een antwoord geven op dit vraagstuk. En recht doen aan het karakter van Leidschendam-Voorburg als woonstad.

De WOONvisie 2020 moet voor ieder wat wils bieden. Want een van de sleutelwoorden is variatie. Het is belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

## Wonen voor jong en oud

Het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg streeft naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Dat betekent in de praktijk dat de gemeente haar best gaat doen om meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek te geven. Een van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van woningen die senioren kunnen huisvesten. Dit klinkt misschien tegenstrijdig, maar als senioren kunnen doorstromen, komen er woningen voor andere groepen vrij. Er wordt extra aandacht geschonken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Wonen bestaat nu eenmaal uit meer dan alleen het hebben van een dak boven het hoofd. De gemeente heeft niet veel plaats voor uitbreiding. Het grootste deel van de nieuw te ontwikkelen woningen moeten hun plaats krijgen binnen het stedelijke gebied. Wel gaat de gemeente op zoek naar ruimte voor een beperkte uitbreiding van de stad waar nieuwbouw kan plaatsvinden. Ook is er aandacht voor de bestaande woningen. De gemeente stimuleert de aanpak van achterstallig onderhoud. Zowel bij onderhoud, renovatie als nieuwbouw, staat duurzaamheid en kwaliteit voorop. Uiteindelijk is het de bedoeling dat iedereen in Leidschendam-Voorburg prettig woont.

## Inspraak in de WOONvisie: van 7 april t/m 4 mei

De gemeente stelt het op prijs als u uw mening wilt laten horen over de WOONvisie. Dit kan via de inspraakprocedure. Van 7 april tot en met 4 mei 2005 kunt u de nota inzien bij de Servicecentra van de gemeente of op [www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)

### OPENINGSTIJDEN SERVICECENTRA

#### Voorburg

Raadhuisstraat 47a

#### Openingstijden:

maandag t/m vrijdag : 08.00-15.00 uur  
woensdag : 18.00-20.00 uur

#### Leidschendam

Koningin Wilhelminalaan 2

#### Openingstijden:

maandag t/m vrijdag : 08.00-15.00 uur  
donderdag : 18.00-20.00 uur

### Let op!

Vanaf 1 mei worden de openingstijden van de Servicecentra aangepast:

#### Leidschendam en Voorburg

maandag t/m vrijdag : 09.00-12.00 uur

#### Voorburg

woensdag : 09.00-21.00 uur

### Er zijn verschillende manieren om uw reactie aan de gemeente kenbaar te maken:

**Via internet** kunt u een digitaal reactieformulier invullen op [www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)

**Via e-mail** kunt u uw reactie op de WOONvisie sturen naar: [info@leidschendam-voorborg.nl](mailto:info@leidschendam-voorborg.nl) o.v.v reactie WOONvisie 2020.

**Een schriftelijke reactie** kunt u sturen naar:

Gemeente Leidschendam-Voorburg,  
College van Burgemeester en Wethouders  
t.a.v. mevrouw K. Nijland  
Postbus 905  
2270 AX Voorburg

Hebt u nog vragen? Neem dan contact op met Klaske Nijland, [km.nijland@leidschendam-voorborg.nl](mailto:km.nijland@leidschendam-voorborg.nl) of 070-3009139.

# Omdat smaken nu eenmaal verschillen

De WOONvisie besteedt niet alleen aandacht aan woningen. Want met het alleen maar leveren van een plek om te wonen kan tegenwoordig niet meer worden volstaan. Wonen is nu eenmaal meer dan alleen een dak boven het hoofd hebben. Ook een omgeving waarin men zich prettig kan voelen, het zogeheten woonmilieu, telt mee.

In een nieuwe visie op wonen worden dus ook zaken meegewogen die zich rondom de woning afspelen. Zoals de kenmerken van de directe woonomgeving: veel of weinig groen, de voorzieningen in de buurt, druk of weinig verkeer, goed openbaar vervoer, de mogelijkheden om in dezelfde buurt of wijk door te stromen naar een andere woning.

## Een aantrekkelijke mix van woonmilieus

Zo worden er verschillende woonmilieus onderscheiden, die ieder een aanduiding hebben meegekregen: kleinstedelijk wonen, groenstedelijk wonen in een parkstad, suburbaan wonen. Op pagina 6 en 7 ziet u kaartjes van de gemeente. Hierop staat vermeld welk woonmilieu bij welke wijk wordt nagestreefd. Ook wordt aangegeven via welke aanpak de wijken hun gewenste woonmilieu kunnen bereiken. Overigens zijn er

ook wijken die al aan de kenmerken van het gewenste woonmilieu voldoen.

Omdat smaken nu eenmaal verschillen, is het Leidschendam-Voorburg erom te doen een aantrekkelijke mix van woonmilieus binnen de gemeentegrenzen te creëren. Verschillen tussen de wijken onderling maken hierbij dat er een mogelijkheid om te kiezen is. Het is de bedoeling dat iedere wijk op zich interessant is voor mensen met zowel hogere als lagere inkomens, grotere en kleinere huishoudens. De genoemde woonmilieus zijn geen vaststaande gegevens. Afwijken van de beschreven wijkprofielen is heel goed mogelijk als het aankomt op het vaststellen van de verschillende wijkvisies en wijkontwikkelingsplannen.

## In De Prinsenhof gaat het om meer dan 'stenen stapelen'

De Prinsenhof is een van de wijken waar de gemeente gekozen heeft voor de aanpak van de zogeheten transformatie. De flats en de openbare ruimte in deze wijk hadden dringend een opknappbeurt nodig. De wijk concurreerde op de woningmarkt slecht met andere wijken. De bevolking was te eenzijdig samengesteld. En ook op sociaal gebied kon de wijk wel een opkikker gebruiken.



In De Prinsenhof worden in het totaal 1700 sociale huurwoningen gerenoveerd. Ook is het de bedoeling dat er 200 nieuwe woningen bijgebouwd gaan worden. Verder komt er een complex met voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en een jongeren centrum. Naar verwachting is het hele project in 2008 klaar.

Bert Blanken is projectleider namens de gemeente in De Prinsenhof. Volgens hem is het van belang dat er meer variatie in de wijk komt. 'Er moet bijvoorbeeld wat meer afwisseling komen tussen grotere en kleinere woningen. Ook is het de bedoeling dat de doorstroming wat meer op gang komt. Bewoners moeten in De Prinsenhof een hele wooncarrière kunnen hebben. Dat betekent dat er in de verschillende fasen van hun leven een passende woning in de wijk voorhanden is. Momenteel is er teveel verloop. Als mensen langer in de wijk kunnen blijven is dat goed voor de sociale eenheid.'

Juist deze sociale kant van de wijk wordt in de plannen met de Prinsenhof nadrukkelijk meegenomen. Het project beperkt zich niet tot 'stenen stapelen'. Blanken: 'We hebben een afspraak met de woningcorporaties. Zij zorgen voor de renovatie en de nieuwbouw. Wij zijn verantwoordelijk voor het opknappen van de buitenruimte en voor het sociale programma. Zo organiseert de gemeente allerlei sociaal-culturele activiteiten in de wijk. Gericht op senioren, kinderen, jongeren. Een van de dingen die we tot stand hebben kunnen brengen is een boksschool. Ik moet zeggen: de jongeren hebben hier veel belangstelling voor.'

# Gewenste woonmilieus...

## Stads wonen – mix

Een wijk aan de rand van het centrum. Kleinschalige economische bedrijvigheid is volop aanwezig. Er zijn drukke stadswegen met daartussen rustige woonbuurtjes. Het aantal woningen per hectare ligt hoog (60), toch zijn er ook (beneden)huizen met tuintjes. Veel voorzieningen liggen in de directe omgeving. De huizen variëren van goedkoop tot middelduur. Er woont een mix van allochtonen, autochtonen, gezinnen, alleenstaanden, studenten en kunstenaars.



## Groenstedelijk wonen – parkstad

Groot aantal woningen (50) per hectare. De woningen zijn vaak bouwblokken, gelegen in een parkachtige omgeving, met veel doorkijkjes. Een lichte en groene buurt. Het is een rustige woonwijk, met zowel koop- als huurwoningen in de goedkope en middeldure prijsklasse. Voorzieningen liggen niet in de wijk, maar zijn vanuit de wijk wel goed bereikbaar.



## Groenstedelijk wonen – tuinstad

Een wijk met een fijnmazig patroon van straten. Er staan huizen met voortuinen en kleinere appartementengebouwen. Er zijn groene pleintjes en speelplekken. In de openbare ruimte staan bomen en struiken, maar het meeste groen bevindt zich in de particuliere tuinen. Een gematigd aantal woningen (33) per hectare. Dit zijn zowel koop- als huurwoningen. In prijs variëren ze van goedkoop tot duur. Het is een gezinswijk, waar weinig wordt verhuisd, en een typische woonwijk. Voorzieningen zijn hier niet direct bij de hand.



## Kleinstedelijk en dorps wonen

Hier komen vrijwel alle woonmilieus tegelijk voor. Er is veel variatie op een klein stukje grond: van een groen randje, tot rijtjeswoningen en een enkel appartementengebouw. Ook de prijzen zijn gevarieerd. Het aantal woningen per hectare ligt rond de 30. Voorzieningen zijn dichtbij. Er is een groot scala aan woonmogelijkheden, waarbij er meer koop- dan huurwoningen te vinden zijn.



**Suburbaan wonen (modern)**

Deze wijken hebben straten met veel ruimte en zicht. De woningen variëren weinig wat betreft grootte, wel zijn er aanzienlijke verschillen in architectuur. Het aantal woningen per hectare is gematigd en ligt rond de 42. Hiermee is er genoeg plaats voor ruime kavels. Er zijn wat meer koop- dan huurwoningen. Er is groen in de openbare ruimte, maar het meeste groen is afkomstig van de particuliere tuinen. De wijk is kindvriendelijk. De voorzieningen zijn op bepaalde plekken geconcentreerd.

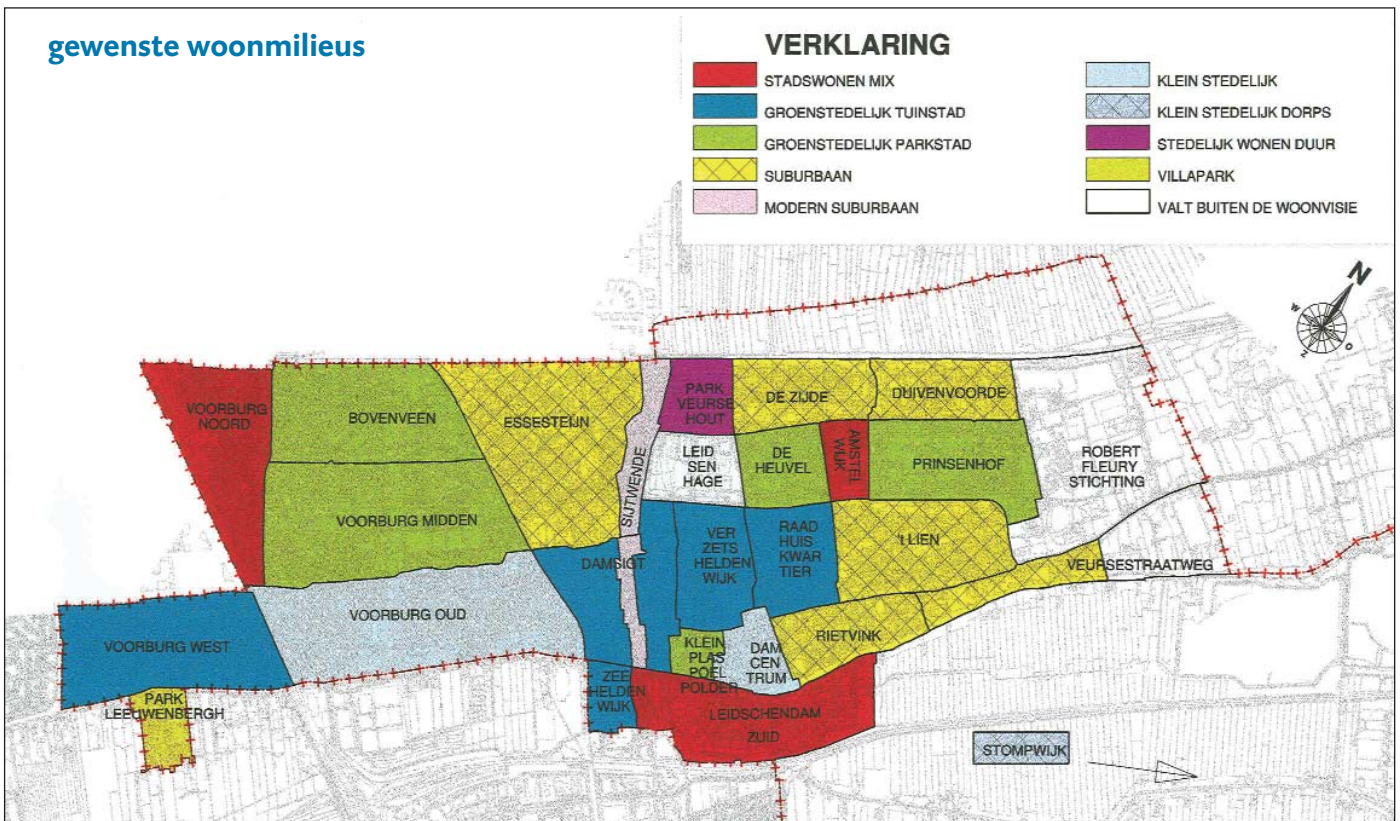


**Stedelijk wonen – duur**

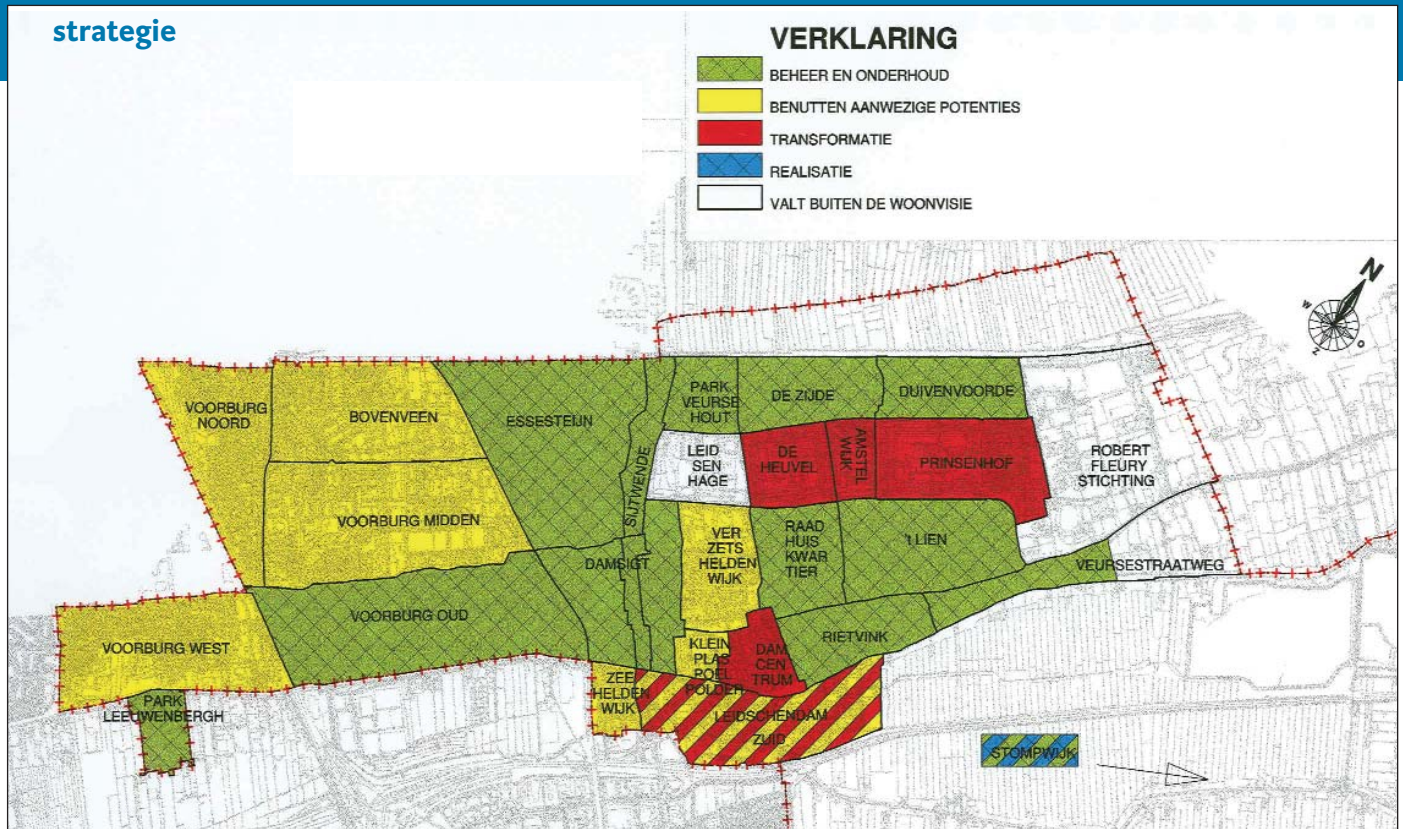
Een wijk met vrij stille woon- en werkplekken, terwijl tegelijkertijd alle centrumvoorzieningen binnen handbereik zijn. Er zijn grote herenhuizen, die bewoond worden door een tot drie huishoudens. Hier staan overwegend dure koopwoningen. De straten zijn niet al te breed, veelal wordt hier ondergronds geparkeerd. Met zo'n 50 woningen per hectare is de woningdichtheid hoog. Niettemin zijn er ook 'geheime' tuinen, dakterrassen en stille pleintjes. Het stadspark is doorgaans vlakbij.

**Groen wonen – villawijk**

In deze wijk bestaat er een fijnmazig patroon van wegen. De kavels waarop de huizen staan zijn groot: vaak zo'n vierhonderd vierkante meter of meer. De huizen zijn veelal vrijstaand, met af en toe een twee-onder-één-kap woning. Ook zijn er de duurdere appartementen te vinden. De woningen zijn voor het merendeel dure koopwoningen. De woningdichtheid is laag: 15 woningen per hectare.



# ...en de aanpak.



Iedere wijk heeft een andere uitgangspositie als het gaat om de kwaliteit van de woningen, de aanwezigheid van voorzieningen en de situatie in de openbare ruimte. In iedere wijk zal het verschil tussen de bestaande en de gewenste situatie dan ook op een specifieke wijze aangepakt moeten worden. Dit kan op ingrijpende en minder ingrijpende manieren. Voor welke aanpak er ook gekozen wordt, het doel blijft het versterken van het woonkarakter van de wijk.

### Beheer en onderhoud

Dit woongebied is aantrekkelijk voor de woningmarkt. Het verschil tussen de huidige en de gewenste situatie is klein. Er hoeven geen grote ingrepen te worden gedaan. Door goed beheer en onderhoud kan de situatie in dit woongebied goed op peil gehouden worden. Hierin scheidt de gemeente de juiste voorwaarden.

### Het benutten van de aanwezige mogelijkheden

Dit woongebied is redelijk aantrekkelijk voor de woningmarkt. Toch kan deze nog verbeterd worden. Het gebied heeft zeker de mogelijkheden in huis om de verandering door te maken naar het gewenste woonmilieu. In dit woongebied stimuleert de gemeente de initiatieven van anderen en scheidt hiervoor ook de juiste voorwaarden. Ook stelt de gemeente de randvoorwaarden vast.

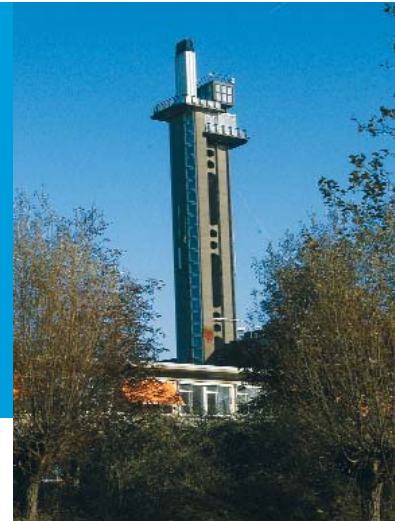
### Het transformeren van het woongebied

Dit woongebied is matig aantrekkelijk voor de woningmarkt. De animo om hier te wonen zal in de toekomst steeds minder worden. Hier moeten mogelijkheden gezocht worden om het ontbrekende soort woningen toch voorhanden te krijgen, bijvoorbeeld door het actief bevorderen van doorstroming. De gemeente zal zich hier inzetten voor het opnieuw structureren van de woningvoorraad. Ook zal de woonomgeving aangepakt moeten worden. Als de gebruikelijke partners hier niet mee aan de slag gaan, zal de gemeente zelf het initiatief nemen.

### Het realiseren van een nieuwe wijk

In deze aanpak wordt er een compleet nieuwe wijk gebouwd. Omdat Leidschendam-Voorburg maar weinig mogelijkheden heeft om uit te breiden, zal deze aanpak weinig gekozen worden. Toch zal er wel degelijk gezocht worden naar een aantal plekken om de bebouwing uit te breiden. De gemeente neemt hierbij het initiatief en scheidt voorwaarden, zodat anderen met deze aanpak verder kunnen. Verschillende mogelijkheden voor nieuwbouw zullen worden onderzocht en opgenomen in de structuurvisie. Deze visie is op dit moment in de maak. Dit geldt tevens voor de visievorming van de gebieden die buiten de woonvisie vallen.

# ‘De stad voorzien van woningen, dat is onze dagelijkse zorg’



**Volgens wethouder Marcel Houtzager is de WOONvisie bepaald geen document dat losstaat van de dagelijkse praktijk. ‘De realiteit laat zien dat er voortdurend aan gewerkt wordt om de stad compleet te houden. Er lopen momenteel wel dertig bouwplannen, want er mogen geen gaten in de stad vallen. De stad voorziet van woningen, dat is zagezegd onze dagelijkse zorg.’**

Hier volgt een overzicht van een aantal van de bouwplannen, waaraan momenteel gewerkt wordt. Ze verkeren in verschillende fasen van realisering. Sommige bestaan alleen nog op papier, andere zijn intussen toe aan de uitvoering. De opsomming geeft een indruk van wat de gemeente en andere partijen in het werk stellen om de juiste woningen, in kwaliteit en aantal, in Leidschendam-Voorburg te realiseren. Het overzicht is niet uitputtend.

## De Van Alphenstraat

Hier werken de gemeente en particuliere woningbezitters sinds een aantal jaren samen om de straat een beter aanzien te geven. Het gaat hierbij om ongeveer honderd portiekwoningen. Sandra van Slageren, projectleider namens de gemeente: ‘De gemeente stimuleert de eigenaren door middel van een lage rente lening. Het is de bedoeling dat ze daarmee het casco aanpakken: het dak, de gevel, de balkons. De eigenaren doen mee op basis van vrijwilligheid. Het animo begint intussen steeds groter te worden. Een blok is al klaar met het maken van het meerjarig onderhoudsplan, en ik verwacht dat er dit jaar nog veel gaat gebeuren.’ Tegelijkertijd richt de gemeente zich op de herinrichting van de straat en de groenstrook naast het spoor. ‘Al met al wordt het echt een aangename straat’, aldus Sandra van Slageren.



## Het CBS-gebouw

Dit gebouw komt op termijn leeg. De gemeente zou graag zien dat het pand een nieuwe bestemming krijgt. Daarbij denkt zij aan woningen voor kleine huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen. Vaak zijn dit starters op de woningmarkt. Ook zou een deel van deze locatie gebruikt kunnen worden om eengezinswoningen te bouwen in een parkachtige omgeving. Momenteel is het pand nog van de Rijksgebouwendienst. Met deze dienst zijn de eerste verkennende gesprekken gevoerd.

## De Reuvenslaan

Hier zijn 120 verouderde portiekwoningen gesloopt. Ervoor in de plaats zijn 57 appartementen en 24 eengezinswoningen gebouwd, zowel om te kopen als om te huren, gericht op de vrije en de sociale sector. Projectleider Bert Winter: ‘Dit project is in samenwerking met de woningcorporatie en bewonerscommissies tot stand gekomen. Als je met elkaar optrekt, dan kom je er wel. De laatste woningen zijn eind 2004 betrokken. Momenteel zijn we bezig een park aan te leggen op de plek waar een straat was. Rond april zal het hele project klaar zijn.’



## Het Dr. Neherlaboratorium

In dit voormalige onderzoekslaboratorium van de PTT komen circa 85 appartementen, speciaal voor senioren. De bewoners van het gebouw kunnen straks gebruik maken van verschillende services die in het pand aanwezig zijn, zoals een restaurant, huismeester en medische behandelafaciliteiten. Voor alle bewoners geldt een garantie op zorg. De gemeente gaf haar voorkeur aan voor de nieuwe bestemming van het pand. Het is vervolgens aan particuliere ontwikkelaars om het concrete plan in te vullen. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.



### Nieuwbouw rondom Stompwijk

De gemeente stelt zich voor om rondom Stompwijk extra woningen te bouwen, die variëren in prijs, grootte en soort eigendom. Freerk Kiesow, projectleider namens de gemeente: 'De directe aanleiding hiervoor is de wens om de glastuinbouw in het gebied te saneren en de kwaliteit van het groen te versterken. Dit brengt kosten met zich mee, en die kunnen we opbrengen door het bouwen van woningen. We hebben hiervoor officieel toestemming gevraagd bij de provincie. Deze aanvraag is in behandeling. Ook hebben we overleg met de bewoners van Stompwijk. Al met al is er nog een lange weg te gaan, voordat deze nieuwbouw er zal staan.'

### De Van Royenschool

Op de plaats van een voormalige school, een buurtcentrum en een bedrijfsgebouw, komen maar liefst 66 eengezinswoningen, 52 seniorenappartementen, een wijkaccommodatie en een gezondheidscentrum. Volgens projectleider Bert Winter begon het maken van de plannen al vijf jaar geleden. 'Toen zijn we gaan kijken wat de buurtbewoners graag wilden. We hebben onder andere workshops met ze gehouden. En er is permanent contact geweest met een klankbordgroep. De eerste woningen worden over een paar maanden opgeleverd. Ik denk dat het hele project medio 2006 gereed is.'

### Experimenten met lokaal maatwerk

De gemeente benut hier de mogelijkheid om huisvesting te regelen voor groepen die anders niet zo snel aan een woning van hun voorkeur

komen. Zo worden in Stompwijk vrijkomende woningen in eerste instantie bestemd voor Stompwijkers. Voor de Prinsenhof is voorgesteld om voorrang te geven aan mensen die binnen deze wijk willen doorstromen naar een andere woning. Dit voorstel moet nog door stadsgewest Haaglanden worden goedgekeurd.



### De Mgr. Van Steelaan, Prinses Beatrixlaan en Dormaëllaan

In het totaal 108 appartementen worden door Woningcorporatie WoonInvest gerenoveerd. De gemeente wil graag dat alle woningen worden uitgerust met een lift, zodat senioren er gemakkelijker kunnen blijven wonen. Ze geeft hiervoor de nodige subsidie. Projectleider Bert Winter: 'Wij, als gemeente, vormen hier de verbindende factor tussen de woningcorporatie en de bewoners. We hebben de woningcorporatie geholpen met het maken van plannen voor deze verouderde woningen. Momenteel vraagt de corporatie toestemming voor deze plannen aan de bewoners. Een huurverhoging van 50 euro ligt hier in het verschiet. Maar dit wordt deels terugverdiend door energiebesparende maatregelen.' Het is de bedoeling dat dit project over ongeveer twee jaar klaar is.

### De Werf

Op de voormalige gemeentewerf in de wijk De Rietvink worden vrijstaande of half vrijstaande woningen voor gezinnen en appartementen voor jongeren ontwikkeld. Ook komt er een wijkgebouw. Het is de bedoeling dat in deze wijk de auto op eigen terrein geparkeerd wordt. De wijk krijgt veel groenvoorzieningen en water, zodat een prettig woonklimaat ontstaat.



# Het 'huiswerk' van de gemeente

**Om haar eigen doelstellingen te kunnen bereiken, heeft de gemeente zichzelf 'huiswerk' opgegeven. Veel van deze taken vragen voortdurende aandacht. Andere zijn specifiek bedoeld voor dit jaar of het volgend jaar. In deze gevallen wordt dit speciaal vermeld. Het is de bedoeling dat er ieder jaar wordt gerapporteerd over de voortgang. Waar nodig worden de plannen bijgesteld.**

## **De gemeente maakt zich sterk voor de kwaliteit van de bestaande woningen**

Dit kan door eigenaren, ontwikkelaars en verhuurders te stimuleren om de kwaliteit van hun woningen op peil te houden. Een voorbeeld hiervan is het project aan de Van Alphenstraat. Ook worden eigenaren aangemoedigd duurzaam te bouwen en zich zoveel mogelijk te houden aan de criteria van het 'Politie Keurmerk Veilig Wonen' en 'Woonkeur'. In 2005 wordt er beleid gemaakt op het gebied van particuliere woningverbetering.

## **De gemeente zorgt voor voldoende variatie in woonmilieus**

Deze taak maakt de gemeente waar door het kiezen voor verschillende manieren van aanpak. Telkens is deze aanpak gericht op de behoeften van de wijk. Voor de ene wijk geldt dat transformatie de beste mogelijkheden biedt, zoals bij de Prinsenhof en het Damcentrum. Voor de andere wijk is beheer en onderhoud de juiste keuze. Zo scheidt de gemeente genoeg variatie als het gaat om woonmilieus.

## **De gemeente realiseert nieuwbouw, daar waar dit nodig is**

In 2005 maakt de gemeente een woningbouwprogramma. Ook gaat zij dit jaar op zoek naar plekken om de stad uit te kunnen breiden. Als de gebruikelijke marktpartijen geen rol kunnen spelen, neemt de gemeente zelf het initiatief. Of zij neemt deel in zogenaamde 'publiek-private' vormen van samenwerking. Een voorbeeld hiervan is het project Sijtwende.

## **De gemeente bevordert doorstroming naar passende woonruimte**

Een levenslange wooncarrière binnen de wijk waarin men woont, moet mogelijk zijn. Daarom zet de gemeente in op het bouwen voor middeninkomens en senioren, zoals in het Dr. Neherlab, op de Mgr. Van Steelaan en boven basisschool De Zonnewijzer in het Damcentrum.

## **De gemeente houdt regelmatig overleg met woningcorporaties, marktpartijen en particuliere verhuurders**

Met woningbouwcorporaties wordt regelmatig overleg gevoerd over onder andere: de woonruimteverdeling, het huisvesten van speciale doelgroepen, lokaal maatwerk, het bestemmen van woningen voor de verkoop, jaarlijkse prestatieafspraken. Met marktpartijen, zoals projectontwikkelaars en financiers, overlegt de gemeente over het bouwen voor verschillende doelgroepen en over de woonomgeving.



Met particuliere verhuurders gaat het overleg vooral over het behouden van huurwoningen voor de huur- of goedkope koopsector. Ook worden zij betrokken bij beheer, inrichting en onderhoud van de woonomgeving.

## **De gemeente betreft bewoners bij het ontwikkelen van plannen**

Wijkplatforms worden vaker om advies gevraagd en toekomstige bewoners krijgen meer invloed op nieuwe projecten. Dit is onder andere gebeurd bij de Van Royenschool en het Damcentrum.

## **De gemeente ontwikkelt plannen met oog voor het geheel**

Dit houdt in dat het gewenste woonmilieu een belangrijk uitgangspunt is voor nieuwe ontwikkelingen. Dat ook in wijkvisies en plannen wordt ingezet op een aanpak waarin zoveel mogelijk factoren worden meegenomen. En dat de gemeente verschillende beleidsterreinen goed op elkaar afstemt.

## **Een actieve opstelling in de regio als het gaat om wonen**

De gemeente maakt zich ook in regionaal verband sterk voor haar principes. Onder andere zal er overleg worden gevoerd over de mogelijkheid van nieuwbouw rond Stompwijk.

## **Het verbeteren van de manier waarop gegevens worden verzameld**

Dit jaar wordt begonnen de interne gegevensbestanden beter toegankelijk te maken. Ook worden er afspraken gemaakt met externe partners over het verstrekken van gegevens.

# ‘Het is geen kwestie van even aan een paar knoppen draaien’

**De tijden zijn veranderd, ook als het gaat om het bouwen van woningen. Het is niet meer zoals vroeger, toen een gemeente meestal eigenaar was van grond en goed. In die rol bepaalde zij wat er op het gebied van woningbouw gebeurde. Volgens wethouder Marcel Houtzager is het intussen wel duidelijk geworden dat de samenleving niet zo maakbaar is als men toen dacht. ‘Het is geen kwestie van even aan een paar knoppen draaien en je kunt de zaak besturen.’**

## Een regisseur met toekomstplannen

Tegenwoordig bouwt de gemeente in de regel zelf geen woningen. Zij schept meestal de voorwaarden ervoor. Bijvoorbeeld door het vastleggen van bestemmingsplannen en het beschikbaar stellen van geld voor onder andere de woonomgeving. Zo bepaalt de gemeente mede wat en waar er gebouwd wordt. Soms is de gemeente de initiatiefnemer in projecten. Vaak ook is zij de regisseur die toekomstplannen ontvouwt, partijen bij elkaar brengt, en de voortgang van projecten ondersteunt en in de gaten houdt. Als het daarentegen gaat om de openbare ruimte is de gemeente meestal wel de uitvoerder van haar eigen beleid.

De gemeente heeft verschillende organisaties nodig om haar WOONvisie werkelijkheid te maken. Maar over de meeste van deze organisaties, zoals woningcorporaties, bewonersorganisaties, andere gemeenten en projectontwikkelaars, heeft ze geen zeggenschap. Dit betekent dat er veel overlegd moet worden, wil de gemeente haar woonbeleid van de grond krijgen. Om het in de woorden van wethouder Marcel Houtzager te zeggen: ‘Gelukkig kennen wij in dit land het overlegmodel.’

## Goed luisteren naar wat de woonconsument wil

Tegelijkertijd is er tegenwoordig de tendens dat de vraag naar woningen bepalend is voor wat er gebouwd wordt. Bewoners worden gezien als consumenten van woningen. In de WOONvisie komt de term ‘woonconsument’ dan ook meerder malen voor. De gemeente probeert zo goed mogelijk contact te houden met omwonenden en toekomstige bewoners, om hun wensen zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt in tal van projecten, meestal door middel van een klankbordgroep, waarin bewoners hun mening kunnen laten horen. In het project Van Royenschool was het succes van deze aanpak onder andere merkbaar uit het geringe aantal bezwaarschriften dat naar aanleiding van de plannen werd ingediend.

Volgens Marcel Houtzager is het een uitstekende zaak dat er tegenwoordig zo goed geluisterd wordt naar wat de woonconsument wil. ‘Als je vraaggericht bouwt, met genoeg aandacht voor het uiterlijk van de woningen, weet je dat deze gemakkelijker te verhuren of verkopen zijn. Een mooi voorbeeld hiervan vind ik altijd het Park Veurshout. Dat is een heel succesvol project geweest. Niemand zit te wachten op woningen die niet te slijten zijn.’

## De WOONvisie en andere visies

De WOONvisie staat bepaald niet op zichzelf. Hij is ingebed in verschillende andere visies die op regionaal en gemeentelijk niveau zijn opgesteld. Hier volgt een overzicht van deze visies.

### -De regionale woonvisie van het stadsgewest Haaglanden

Deze werd eind 2003 opgesteld. Hierin is Leidschendam-Voorburg een specifiek woonmilieu binnen de regio toebedacht. ‘Wonen in het groen aan de stad’, zo is dit verwoord. Deze regionale woonvisie is bepalend voor de WOONvisie van Leidschendam-Voorburg. Het is onontkoombaar dat deze regionale visie de speelruimte van de gemeente sterk beperkt.

### -De strategische toekomstvisie (‘Blik Op Leidschendam-Voorburg’)

Hierin heeft het college van Leidschendam-Voorburg eind 2004 gesteld dat zij een aantrekkelijke, groene woongemeente wil zijn.

### -De structuurvisie

Deze visie wordt in de eerste helft van 2006 verwacht. Hij geeft aan op welke plaatsen er een plek gereserveerd wordt voor verschillende zaken in de gemeente die ruimte nodig hebben. Verkeer en vervoer bijvoorbeeld, maar ook wonen. De WOONvisie geeft dus input aan de structuurvisie.

### -De wijkvisies

De ideeën uit de WOONvisie worden vertaald naar een wijkvisie. Er zullen verschillende bijeenkomsten met wijkbewoners worden gehouden om tot deze wijkvisies te komen.





Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**



## Colofon:

Dit is een uitgave van  
de gemeente Leidschendam-Voorburg  
Postbus 905, 2270 AX, Voorburg

E-mail: [communicatie@leidschendam-voorburg.nl](mailto:communicatie@leidschendam-voorburg.nl)  
Telefoon: (070) 3009 300  
Fax: (070) 3009 247

Maart 2005

### **Samenstelling en tekst:**

Jon Marree Organisatie Advies Communicatie, Kockengen

### **Fotografie:**

André van den Bosch, Rijswijk,  
Arnold Hoogendorp, Leidschendam

### **Ontwerp:**

Effort|PPPR Reclamebureau  
Leidschendam/Baarn

### **Oplage:**

700 exemplaren