

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 26 maart 2013
Onderwerp Vervolgstappen project Duivenvoordecorridor
Categorie A

Verseonnummer 826752 / 842297
Portefeuillehouder Mevrouw Mijdam
Behandeld door Mevrouw Bakkers

1. Samenvatting

In dit voorstel informeren wij u over de voortgang van het project Duivenvoordecorridor. Om het project in een volgende fase te brengen stellen wij u voor het beeldkwaliteitplan vrij te geven voor publicatie en het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan voor de Duivenvoordecorridor vast te stellen. Deze vervolgstappen zijn nodig ter voorbereiding van de realisatie van twee deelgebieden en de start van de gebiedspromotie.

2. Inleiding

De Duivenvoordecorridor is in de toekomst een aantrekkelijk gebied om te wonen en te recreëren. In dit gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden saneren we verspreid liggend glas en realiseren we een excellent woonmilieu in de vorm van vijf nieuwe buitenplaatsen. Het project draagt in belangrijke mate bij aan de positionering van Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke groene woonstad.

Op 23 december 2009 is het Inrichtingsplan voor de Duivenvoordecorridor vastgesteld. Het inrichtingsplan is op 2 februari 2010 in uw raad besproken. In 2011 zijn belangrijke verwervingen tot stand gekomen. Inmiddels is een groot areaal aan verspreid liggend glas gesloopt. Vervolgens is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundige uitwerking en een beeldkwaliteitplan. In dit voorstel vragen wij u over deze twee documenten een besluit te nemen.

3. Wettelijk kader en huidig beleid

Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor, dat op 5 september 2007 is vastgesteld (07/22103). Op basis hiervan is het Inrichtingsplan opgesteld en op 23 december 2009 vastgesteld.

4. Vervolgstappen project

Stand van zaken

Het afgelopen jaar hebben zich de volgende ontwikkelingen en omstandigheden in het

projectgebied voorgedaan die leiden tot het nemen van vervolgstappen in het project:

- 1) de gemeente heeft haar grondpositie in het gebied versterkt door het verwerven van een aantal percelen;
- 2) met de diverse eigenaren in het gebied zijn gesprekken gevoerd over grondaankopen, ontwikkeling van deelgebieden en zelfrealisatie. Er zijn verschillende eigenaren in het gebied die graag hun eigendommen willen slopen en willen overgaan tot nieuwbouw. Door het faciliteren van deze zelfrealisatoren wordt er een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van het plangebied Duivenvoordecorridor en kan de gemeente inspelen op de behoefte om een bepaald gebied (organisch) te herontwikkelen;
- 3) een oppervlakte van 8.2 ha glasopstanden is gesaneerd en gesloopt;
- 4) de provincie Zuid-Holland heeft in 2012 een subsidie van € 5 mln. toegekend voor het saneren van het aanwezige glas in het project Duivenvoordecorridor. In totaal heeft de provincie € 7,5 mln. aan subsidies verstrekt voor de glassaneringsopgaven;
- 5) het stedenbouwkundigplan is verder uitgewerkt tot een indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan.

Subsidie glassanering van de provincie

In het afgelopen jaar heeft de provincie Zuid-Holland met gemeenten in het Provinciaal saneringsprogramma afgesproken om 60 hectare kassen te slopen. Daarvoor heeft zij in totaal € 7,5 miljoen subsidie verstrekt. Centraal stond hierbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De saneringsprojecten met het grootste kwaliteitsrendement, in landschappelijk, ecologisch en/of economisch opzicht, maakten de meeste kans. Het is om deze reden dat het project Duivenvoordecorridor de eerste plaats van de competitie heeft gehaald en daarmee in september 2012 het aangevraagde bedrag van € 5 mln. toegekend heeft gekregen.

Het project Duivenvoordecorridor heeft te maken met een aantal externe factoren en ontwikkelingen. Deze zullen wij hierna toelichten:

- 1) Verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt: op korte termijn wordt geen herstel verwacht;
- 2) De prijzen zullen de komende twee jaar dalen;
- 3) Op dit moment lijken marktpartijen niet bereid om deelgebieden risicodragend te ontwikkelen;
- 4) Vanaf 2015 wordt het herstel van de woningmarkt verwacht.

Verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt op korte termijn

Uit verschillende onderzoeken zoals de Monitor Nieuwe Woningen cijfers & analyses, Voorjaar 2012 dat in opdracht van het ministerie van BZK en de NEPROM door het OTB wordt uitgevoerd, het kwartaalbericht Woningmarkt van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland, de 'Verwachtingen voor de bouwproductie na het Regeerakkoord, vooruitzichten 2012- 2015' blijkt dat:

1. de woningbouwinvesteringen in 2012 zijn gedaald en de verwachting is dat in 2013 de investeringen eveneens zullen gaan dalen, zodat in twee jaar tijd 10% krimp optreedt;
2. de verwachting is dat in 2014 de bouwproductie geen herstel laat zien;
3. op de middellange termijn wordt wel herstel verwacht door:
 - * verhouding groei woningvoorraad en groei aantal huishoudens
 - * de stevig gedaalde koopprijzen zullen de vraag stimuleren. Op het moment dat de bodem in de prijsvorming wordt bereikt, kan het herstel krachtig zijn.

Samenvattende conclusie: vanaf 2015 wordt het herstel van de woningmarkt verwacht. Voor dit project betekent dit dat er gefaseerd en in kleine aantallen ontwikkeld zal worden. Er zal goed moeten worden ingespeeld op de vraag. Daarvoor is flexibiliteit nodig. De landelijke percentages zijn niet specifiek locatie gebonden. In die zin kunnen ze voor dit project slechts als globale indicatie worden gehanteerd.

Veurse Horsten

De gemeente is vanaf maart 2012 actief in gesprek geweest met Veurse Horsten C.V. over de uitgangspunten van de ontwikkeling van deelgebieden Noorthey en Leythof aan de westzijde van de Veursestraatweg. In de betreffende deelgebieden hebben zowel de gemeente als Veurse Horsten (VH) grondposities. Met VH is in de periode maart tot en met september 2012 besproken of zij de betreffende deelgebieden risicodragend wil ontwikkelen. De besprekingen hebben niet geleid tot het bereiken van overeenstemming over de uitgangspunten en voorwaarden van grondafname en ontwikkeling. Gezien de huidige marktsituatie is VH op dit moment niet bereid om onder onze voorwaarden een grondafname te overwegen. Wij hebben eind vorig jaar aan VH laten weten dat daarom op korte termijn geen afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling van deze deelgebieden.

Tussenconclusie: op dit moment lijken marktpartijen niet bereid om deelgebieden risicodragend te ontwikkelen. Als gemeente zullen we daarom het plan zover mogelijk gereed maken door het vaststellen van een indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan en het opstellen van uitwerkingsplannen, dat zodra de markt weer aantrekt de planvoorbereiding voor de uitvoering van de twee deelgebieden Oostbosch en de Belvédère gereed is. Daarnaast worden de kassen in het gebied tussen de Veursestraatweg en de Vliet medio 2014 gesaneerd en gesloopt, zodat het plangebied ook in fysieke vorm zover mogelijk gereed is voor uitvoering.

Vervolgstappen

Het globale bestemmingsplan Duivenvoordecorridor maakt het mogelijk om een vijftal nieuwe buitenplaatsen te realiseren. Deze nieuwe buitenplaatsen hebben allemaal een naam gekregen die verwijst naar of een voormalige buitenplaats in het gebied of refereert aan de ligging van de buitenplaats in het gebied. De deelgebieden hebben de volgende namen gekregen: Noorthey, Leythof, Vlietlust, de Belvédère en Oostbosch. Wij zijn gestart met de uitwerking van de

deelgebieden Oostbosch en de Belvédère. In beide deelgebieden heeft de gemeente een zodanige grondpositie dat de ontwikkeling van beide deelgebieden door de gemeente zelfstandig kan worden voorbereid en opgestart. Daarnaast lenen beide deelgebieden zich goed voor kleinschalige ontwikkelingen. Gelet op de huidige marktomstandigheden lijken alleen kleinschalige ontwikkelingen (financieel) haalbaar. Tevens wordt onderzocht of bepaalde kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen.

Uitwerking deelgebieden Oostbosch en de Belvédère

Voor iedere buitenplaats moet een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. Om tot uitwerkingsplannen te kunnen komen, worden technische onderzoeken uitgevoerd naar onder meer de nieuwe waterhuishouding en de bodemgesteldheid. Alle noodzakelijke onderzoeken zijn inmiddels opgestart. Het opstellen van de eerste twee uitwerkingsplannen voor de deelgebieden Oostbosch en de Belvédère is gestart. Hoewel het vaststellen van de uitwerkingsplannen op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening een bevoegdheid is van ons college, zullen wij de eerste twee uitwerkingsplannen ter kennisneming aan uw commissie Openbaar Gebied toesturen. Verdere voorbereiding zullen starten zodra er zicht is op herstel van de woningmarkt.

Gedurende deze periode zal er parallel aan de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden, voorbereidende werkzaamheden worden verricht met als doel de ontwikkeling van de overige drie deelgebieden (Noorthey, Leythof, Vlietlust) tot stand te brengen door in overleg te treden met de eigenaren in het gebied.

5. Stedenbouwkundig plan

Het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan bestaat uit een tekening en een toelichtende tekst. Aan de hand van een vijftal thema's is voor de vijf afzonderlijke deelgebieden van het Leidschendamse deel van de Duivenvoordecorridor invulling gegeven aan het stedenbouwkundig plan. Deze vijf thema's zijn: de verankering in de omgeving, landschappelijk raamwerk, buitenplaatsen en bouwvelden, bereikbaarheid en parkeren en ten slotte recreatief medegebruik.

Doel stedenbouwkundig plan

Het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan heeft als doel het vastleggen van de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit, waarop de op te stellen uitwerkingsplannen in het kader van de Wro worden gebaseerd. Indicatief richtinggevend houdt in dat de inrichting van het gebied niet in beton is gegoten. Het stedenbouwkundig plan is een wensbeeld. Optimalisatie is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan nog mogelijk op één of meerdere locaties, als onderhandelingen met marktpartijen hiertoe aanleiding geven. Wij bepalen als gemeente of er wel of niet gewijzigd gaat worden en onder welke voorwaarden. Deze wijzigingen/optimalisaties mogen in geen geval ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Het behouden van enige flexibiliteit in het plan is van belang voor het beheersen van de projectrisico's. Het plan kan aan toekomstige marktontwikkelingen worden aangepast, zolang dit binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan plaatsvindt. Om deze reden stellen wij voor om het plan als een indicatief

richtinggevend kader vast te stellen.

Het openbaar maken van het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan gebeurt in een periode waarin gronden zijn verworven en in eigendom zijn verkregen, kascomplexen en bijbehorende opstallen op verschillende plekken zijn gesaneerd en open graslandgebieden daarvoor in de plaats zijn gekomen. Ook zijn er nog lopende verwervingen ten aanzien van het saneren van de resterende glasopstallen in het gebied en zijn er verwervingen van gronden nodig om de ontsluitingen op verschillende plaatsen in het gebied op een juiste wijze te realiseren.

De financiële effecten van het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan worden doorvertaald in de herziening van de grondexploitatie Duivenvoordecorridor. De ontwikkelingen in de woningmarkt zoals eerder toegelicht in dit voorstel zullen zeker een negatief effect hebben op de opbrengstenkant van de grondexploitatie. U ontvangt separaat een voorstel tot herziening van de grondexploitatie waarin de geschetste effecten zichtbaar zullen worden gemaakt.

6. Beeldkwaliteitplan

Op basis van de bestuursovereenkomst met VROM en Provincie uit 2008 is een kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor geïnstalleerd. Dit kwaliteitsteam (Q-team) heeft als taak om de ruimtelijke kwaliteit in het plan te bewaken. Het Q-team heeft voor het totale project een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Doel beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal als kader worden gebruikt om toekomstige woningbouwontwerpen aan te toetsen. Bij eventuele aanbestedingsprocedures zal het beeldkwaliteitplan als uitgangspunt gelden.

Het beeldkwaliteitplan is in het najaar van 2011 in de gemeente Voorschoten ter inzage gelegd en vastgesteld. Voor onze gemeente is het beeldkwaliteitplan in januari 2012 aangevuld met een paragraaf over de door onze gemeente gewenste architectuurstijl. In deze paragraaf wordt de sterke bestuurlijke voorkeur uitgesproken voor een historiserende uitwerking voor het grondgebied van Leidschendam-Voorburg. Het beeldkwaliteitplan kan na opheffen van de geheimhouding ter inzage worden gelegd om vervolgens na vaststelling als bindend kader te gaan dienen.

7. Communicatie

Naast de raad zullen we de inwoners en de grondeigenaren in het gebied informeren over het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan. Dit zullen we doen door vooruitlopend op de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de commissie een inloopavond te organiseren in het gebied zelf, waarvoor ook de raad zal worden uitgenodigd.

Teneinde het gehele plangebied op de kaart te zetten en meer bekendheid te geven zullen we, na het vaststellen van het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan in de raad, starten met gebiedspromotie om op die manier het plangebied onder de aandacht te brengen van potentiële kopers en ontwikkelaars. Het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan zal op de

projectwebsite worden geplaatst. Het beeldkwaliteitplan zal worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

8. Conclusie en voorstel

Conclusie

Er zijn de afgelopen jaren veel belangrijke stappen gezet, zodat nu de nodige vervolgstappen kunnen worden ingezet. Op dit moment lijken marktpartijen niet bereid om deelgebieden, in deze fase van het project, risicodragend te ontwikkelen. Als gemeente zullen we daarom het plan zover mogelijk gereed maken, dat zodra de markt weer aantrekt de planvorming voor de uitvoering van twee deelgebieden gereed is.

Er is een aanvang gemaakt met de uitwerking van de deelgebieden Oostbosch en de Belvédère. De opstallen die in eigendom zijn van de gemeente in beide deelgebieden zullen begin 2014 in opdracht van de gemeente worden gesloopt. Verdere voorbereiding zullen starten zodra er zicht is op herstel van de woningmarkt.

Parallel aan de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden worden voorbereidende werkzaamheden verricht met als doel de ontwikkeling van de overige drie deelgebieden (Noorthey, Leythof, Vlietlust) tot stand te brengen. Teneinde het gehele plangebied op de kaart te zetten en meer bekendheid te geven zal een start worden gemaakt met de gebiedspromotie om op die manier potentiële kopers en ontwikkelaars te interesseren.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. kennis te nemen van de vervolgstappen binnen het project;
2. in te stemmen met het ter inzage leggen van het beeldkwaliteitplan;
3. het stedenbouwkundig plan als indicatief richtinggevend plan vast te stellen;
4. in te stemmen met het publiceren van het indicatief richtinggevend stedenbouwkundig plan na vaststelling.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. ing. J. Eshuis
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Onderwerp: Overzichtskaart met de 5 nieuwe buitenplaatsen, met nieuwe namen;

Onderwerp: Indicatief richtinggevend Stedenbouwkundig Plan Duivenvoordecorridor 2013,
Gemeente Leidschendam-Voorburg;

Onderwerp: Beeldkwaliteitplan Duivenvoordecorridor, versie maart 2013.