

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 20 augustus 2013
Onderwerp Stedenbouwkundig plan Duivenvoordecorridor
Categorie A

Verseonnummer 888959 / 893714
Portefeuillehouder Mevrouw Mijdam
Behandeld door De heer Van Dongen

1. Samenvatting

Op 11 juni 2013 is het raadsvoorstel 'vervolgstappen project Duivenvoordecorridor' besproken in de commissie Openbaar Gebied. In dat voorstel werd ingegaan op de vervolgstappen binnen het project Duivenvoordecorridor, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Het voorstel is als bijlage bij dit nieuwe raadsvoorstel gevoegd. De commissie heeft tijdens deze vergadering ingestemd met het ter inzage leggen van het beeldkwaliteitplan. Het college heeft tijdens de behandeling van het onderdeel stedenbouwkundig plan toegezegd om het plan op een aantal punten nader te onderzoeken. Op basis van de discussie in de commissie en gesprekken met diverse belanghebbenden zijn studies uitgevoerd en is het stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast. Ondermeer de ligging van de toegangslanen naar de nieuwe buitenplaatsen is gewijzigd, enkele woonkavels zijn anders gepositioneerd en de recreatieve mogelijkheden zijn beter in kaart gebracht. Het college stelt de raad voor om kennis te nemen van de aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en het plan vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor.

2. Inleiding

Ontwikkeling Duivenvoordecorridor

De Duivenvoordecorridor is gelegen tussen het Groene Hart en de Noordzeekust. De provincie Zuid-Holland heeft het gebied aangewezen als Provinciaal landschap. Leidschendam-Voorburg heeft samen met buurgemeente Voorschoten de ambitie om het karakteristieke landschap van de Duivenvoordecorridor te behouden en te versterken. De bestaande verspreid liggende glastuinbouw wordt gesaneerd en hierdoor ontstaan kansen om de recreatieve en ecologische mogelijkheden van het gebied verder te ontwikkelen.

Het gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt toegankelijk voor recreanten. Flora en fauna krijgen alle kansen om weer optimaal te groeien en te bloeien. In plaats van de kassen komt er beperkt woningbouw terug in de stijl van de bestaande boerderijen en landhuizen in de vorm van vijf nieuwe buitenplaatsen. Het project draagt in belangrijke mate bij aan

de positionering van Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke groene woonstad.

Besluitvorming en stand van zaken

De ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor is vastgelegd in het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor, dat op 5 september 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad (07/22103). Op basis hiervan is het Inrichtingsplan opgesteld en op 23 december 2009 door ons college vastgesteld. Het inrichtingsplan is op 2 februari 2010 in uw raad besproken. Het globale bestemmingsplan Duivenvoordecorridor maakt het mogelijk om een vijftal nieuwe buitenplaatsen te realiseren. 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.

In 2011 zijn belangrijke verwervingen tot stand gekomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Inmiddels is een oppervlakte van 8,2 hectare aan kascomplexen en bijbehorende opstallen gesaneerd en gesloopt en is daarvoor open grasland in de plaats gekomen. Op dit moment 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 de verschillende plaatsen op een juiste wijze te realiseren. Om het project naar een volgende fase te brengen is een beeldkwaliteitplan en een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Op 11 juni 2013 is het raadsvoorstel 'vervolgstappen project Duivenvoordecorridor' besproken in de commissie Openbaar Gebied. In dat voorstel wordt ingegaan op de vervolgstappen binnen het project Duivenvoordecorridor, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Het college heeft tijdens de behandeling van het onderdeel stedenbouwkundig plan toegezegd om het plan op een aantal punten nader te onderzoeken.

De commissie heeft tijdens deze vergadering ingestemd met het vrijgeven van het beeldkwaliteitplan voor inspraak. Het beeldkwaliteitplan wordt in september 2013 ter inzage gelegd. Voor de nadere informatie over het project verwijzen wij u naar het raadsvoorstel 'vervolgstappen project Duivenvoordecorridor' (zie bijlage 892862).

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een stedenbouwkundige kaart, een recreatieve kaart en een toelichtende tekst. 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 Wet ruimtelijke ordening worden gebaseerd. Indicatief richtinggevend houdt in dat de inrichting van het gebied niet geheel definitief vastligt. Optimalisaties zijn binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Deze wijzigingen 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 (markt)ontwikkelingen en onderzoeksresultaten 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.

Op basis van verschillende gesprekken met belanghebbenden en nadere studie, leggen wij met dit voorstel een aangepast stedenbouwkundig plan voor. In dit raadsvoorstel vragen wij u kennis te nemen van de aanpassingen en het gewijzigde stedenbouwkundig plan vast te stellen. Naast de toelichting op de wijzigingen is in dit raadsvoorstel tevens een reactie op het alternatieve ontwerpvoorstel 'Het Glazen Landgoed' van de fractie van GroenLinks opgenomen.

3. Aanpassingen Stedenbouwkundig plan Duivenvoordecorridor

Inleiding

Het gepresenteerde stedenbouwkundig plan voorjaar 2013 is op een aantal punten nader onderzocht en op enkele punten aangepast.

De wijzigingen van het plan betreffen:

- de ligging van de toegangslanen naar de nieuwe buitenplaatsen voor gemotoriseerd verkeer;
- de situering van enkele woonkavels;
- de detaillering van de recreatieve mogelijkheden.

Ligging toegangslanen

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer omvat de Veursestraatweg en een aantal secundaire ontsluitingswegen, te weten de Noortheylaan en de Lijtweg. Deze wegenstructuur wordt uitgebreid door middel van nieuwe toegangslanen naar de nieuwe buitenplaatsen haaks op de Veursestraatweg. Deze ruimtelijke structuur is een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De lanen hebben een openbaar karakter en een profiel passend bij de maat, schaal en sfeer van een buitenplaats. In het stedenbouwkundig plan zijn aan de Vlietzijde van de Veursestraatweg nieuwe ontsluitingswegen gepland. De ontsluitingswegen zijn tussen de bestaande woonbebouwing in het lint van de Veursestraatweg gepositioneerd. Voor de realisatie van de ontsluitingsstructuur zijn verwervingen van gronden van bestaande grondeigenaren noodzakelijk. Wij hebben de inpassing van de ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd verkeer nader onderzocht.

Afstand tot bestaande woningen is verbeterd

Bij de nadere beschouwing van de ontsluitingsstructuur en in gesprekken met bewoners is geconstateerd dat er onvoldoende draagvlak is voor de beperkte afstand tussen de nieuwe ontsluitingswegen en de bestaande woonbebouwing in het lint. De beperkte afstand gaat ook ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. Gekozen is daarom voor een aanpassing van de ligging, waardoor de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe toegangslanen wordt vergroot. Hierdoor vermindert de overlast voor de bestaande bewoners. Deze wijziging zorgt tevens voor een betere verkeerstechnische oplossing, omdat er minder nieuwe aansluitingen op de

Veursestraatweg nodig zijn.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan is daarom op een aantal punten aangepast:

- de toegangslaan voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van deelgebied De Belvédère komt te vervallen, deze toegangslaan wordt een langzaamverkeersroute;
- de toegangslaan naar buitenplaats Oostbosch wordt meer verschoven richting buitenplaats Haagwijk;
- de toegangslaan naar buitenplaats Vlietlust wordt verschoven richting de bebouwde kom van Leidschendam.

De Belvédère

De beschikbare ruimte voor het realiseren een volwaardige toegangslaan naar buitenplaats De Belvédère is beperkt. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is daarom gekozen voor het laten vervallen van deze aansluiting voor gemotoriseerd verkeer en deze ontsluiting te wijzigen in een langzaamverkeersroute. Hierdoor kan het profiel van de weg worden versmald en wordt de hinder van de weg voor de bestaande woonbebouwing verminderd. De route dient als calamiteitenontsluiting wel toegankelijk te zijn voor nood- en hulpdiensten. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van De Belvédère takt door middel van een brug aan op de ontsluitingswegen van buitenplaats Oostbosch. Het aantal voertuigen dat gebruik zal maken van deze gecombineerde aansluiting blijft beperkt en zal niet groter worden dan bijvoorbeeld bij de toegangsweg van Noorthey en Leythof. Het combineren van deze wegen zorgt tevens voor minder aantakkingen op de Veursestraatweg. De gemeente heeft de grondeigenaar geïnformeerd over de consequenties van de aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en zal in overleg treden over de aankoop van het perceel na besluitvorming in de raad.

Oostbosch

Gezien de nabijheid van de bestaande woonbebouwing tot de ontsluitingsweg van buitenplaats Oostbosch is bekeken welke alternatieven hiervoor mogelijk zijn. Gekozen is voor het verschuiven van de ontsluitingsweg richting buitenplaats Haagwijk over de gronden van het naastgelegen perceel aan de Veursestraatweg. Door het verplaatsen van de ontsluitingsweg is het mogelijk om een volwaardige toegangslaan te realiseren. De bestaande woning op dit betreffende perceel kan hierdoor niet behouden blijven en de gronden dienen voor deze wijziging te worden verworven. De gemeente heeft de grondeigenaar geïnformeerd over de consequenties van de aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en zal in overleg treden over de aankoop van het perceel en de woning na besluitvorming in de raad.

Vlietlust

Ook bij de toegangsweg voor buitenplaats Vlietlust is de beschikbare ruimte beperkt. Er dienen gronden aangekocht te worden om de gewenste ontsluitingsweg te realiseren. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is de ontsluitingsweg door middel van een hoekverdraaiing op grotere

afstand van de bestaande woonbebouwing geprojecteerd. Hierdoor wordt de hinder van de weg voor de bestaande bewoners verminderd en blijft het ruimtelijk uitgangspunt gewaarborgd. De toegangsweg ligt gedeeltelijk over gronden met een bestemming die niet voorziet in de aanleg van verkeersvoorzieningen. Om een toegangsweg op deze locatie mogelijk te maken dient daarom een planologische procedure te worden doorlopen. De gemeente heeft de grondeigenaar geïnformeerd over de consequenties van de aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en zal in overleg treden over de aankoop van het landbouwperceel na besluitvorming in de raad.

Aanpassing bebouwingsstructuur

Na behandeling van het stedenbouwkundig plan zijn een aantal optimalisaties opgenomen in het voorliggende stedenbouwkundig plan.

Het betreffen de volgende wijzigingen:

- Parallel aan de bestaande woningen van de Veursestraatweg is in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan in Oostbosch een zevental vrijstaande woningen opgenomen. Deze zijn in het aangepaste stedenbouwkundig plan gedraaid en gesitueerd langs de bestaande opvaart. Deze bebouwingsstructuur sluit landschappelijk beter aan bij de ruimtelijke uitgangspunten. Het gesloten bouwblok in Oostbosch is wat ruimtelijker opgezet en een aantal halfvrijstaande woningen is toegevoegd;
- De vrijstaande woningen aan de noordzijde van Life&Garden zijn meer opgeschoven richting de opvaart, zodat een ruime groene houtwal kan worden gerealiseerd tussen het tuincentrum en de nieuwe woningen;
- Bij Oostbosch lag de beoogde ontsluitingsweg vrij dicht bij de bestaande woningen. Door de meest noordelijke woning te verwerven kan de weg ruimer aansluiten op de Veursestraatweg. Een nieuwe woning is toegevoegd aan het plan ter hoogte van de toegangslaan van buitenplaats Oostbosch;
- De woningen in Leythof achter het bestaande bebouwingslint aan de Veursestraatweg zijn enkele meters opgeschoven. Hierdoor wordt de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen vergroot.

Recreatieve uitwerking

De Duivenvoordecorridor heeft tot doel het behouden en versterken van de landschappelijke verbinding tussen kust en Groene Hart. Daarbij dient de corridor groene recreatieve ruimte te bieden in de nabijheid van de stedelijke regio's van Den Haag en Leiden. Bij de recreatieve ontwikkeling staan de unieke landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van de Duivenvoordecorridor centraal. Tijdens de raadscommissie is toegezegd om de recreatieve mogelijkheden van de Duivenvoordecorridor nader uit te werken. Door middel van een recreatieve kaart in het stedenbouwkundig plan wordt het wensbeeld voor de Duivenvoordecorridor gepresenteerd.

Recreatie was altijd een belangrijke pijler in de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor, maar was is nu duidelijker uitgewerkt. Naast de al bekende routes en bestemmingen is nu specifiekere aandacht voor de recreatieve ontwikkeling van de oever van de Vliet. Verder is voorzien in aanlegplekken in de opvaarten, natte natuurontwikkeling en hoge wandelbruggetjes over de opvaarten zodat een aaneengesloten wandelroute ontstaat.

De belangrijkste elementen van de recreatieve ontwikkeling van het gebied zijn:

- een recreatief netwerk van voet- en fietspaden met nieuwe verbindingen met het stedelijk gebied;
- kleine haven ten behoeve van waterrecreatie;
- aanlegsteigers in de opvaarten;
- recreatieve groene ruimtes aan de Vliet bij buitenplaats Oostbosch en De Belvédère;
- ruiterroute (over asfalt) tussen Voorschoten/Stompwijk en Noortheylaan/Wassenaar;
- nieuwe locatie Vlindertuin met horeca.

De toelichting op de recreatieve uitwerking is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

4. Voorstel Het Glazen Landgoed

Tijdens de commissie Openbaar Gebied op 11 juni 2013 is door de fractie van GroenLinks een alternatief voorstel gepresenteerd voor een deel van het stedenbouwkundig plan. Het alternatief heet "Het Glazen Landgoed". De presentatie van GroenLinks is als bijlage gevoegd bij dit voorstel.

Beoordeling

Het college heeft de mogelijkheden van het alternatieve plan inhoudelijk beoordeeld. Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor", de ruimtelijke uitgangspunten zoals o.a. geformuleerd in het Inrichtingsplan Duivenvoordecorridor, het voor inspraak vrij te geven Beeldkwaliteitplan Duivenvoordecorridor en de grondexploitatie Duivenvoordecorridor per 01-01-2013.

Het ontwerpvoorstel gaat uit van een ander woningbouwprogramma. Dit heeft gevolgen voor de opbrengsten van de woningen. Bij deelgebied Vlietlust komen bijvoorbeeld vijf extra vrijstaande woningen, maar in deelgebied De Belvédère verdwijnen er 21 vrijstaande woningen. Bij een vergelijking tussen het voorstel en de huidige grondexploitatie leidt dit tot een aanzienlijke verslechtering van inkomsten. Bij het gehanteerde uitgangspunt van kleinere woningen en percelen betekent dit tevens een verslechtering van de verkoopbaarheid van de woningen. Het percentage appartementen is hoger dan het voorliggende stedenbouwkundig plan. Dit percentage gaat voorbij aan de huidige woningmarkt waarin de vraag naar appartementen sterk is verminderd.

In het voorstel vormen het tuincentrum en de vlindertuin een hoofdcomplex geflankeerd door een appartementengebouw en aantal (half)vrijstaande woningen. Deze ruimtelijke opzet creëert

stedenbouwkundig een lastige opgave, omdat deze bouwmassa door zijn schaalgrootte de omgeving sterk zal domineren. Door de ligging en grootschaligheid van de bebouwing ontbeert deze oplossing de voor de Duivenvoordecorridor gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het voorstel van GroenLinks wijkt op een aantal belangrijke onderdelen af van de vastgestelde kaders van het project Duivenvoordecorridor. Naast de financiële effecten van het voorstel past het plan niet binnen de ruimtelijke uitgangspunten zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor, het inrichtingsplan Duivenvoordecorridor en het Beeldkwaliteitplan Duivenvoordecorridor. Op basis van deze beoordeling heeft het college besloten om geen elementen van het voorstel over te nemen in het voorliggende concept raadsvoorstel stedenbouwkundig plan. De gemeente overlegt met de ondernemers in dit deelgebied en faciliteert de ontwikkeling van beide ondernemingen binnen de gestelde ruimtelijke kaders.

5. Financiële toelichting en risico's

De raad heeft op 2 juli 2013 de grondexploitatie voor het project Duivenvoordecorridor vastgesteld. Deze grondexploitatie is het financieel kader en leidend. Door het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit bij de toegangswegen zijn extra grondverwervingen noodzakelijk. De financiële gevolgen van deze grondverwervingen zijn op dit moment niet vast te stellen, omdat de gesprekken met grondeigenaren pas starten na het besluit over dit voorstel door de raad. Het college zal de raad informeren zodra er meer duidelijkheid is over de financiële haalbaarheid van het aangepaste plan. De taakstelling hierbij is dat het geheel van de aanpassingen budgettair neutraal verwerkt dient te worden binnen de grondexploitatie.

6. Communicatie

Het stedenbouwkundig plan wordt ter informatie op de gemeentelijke website geplaatst. Voorafgaand aan de bespreking in de commissie Openbaar Gebied wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd zodat bewoners en ondernemers kennis kunnen nemen van het plan. De commissieleden ontvangen ook een uitnodiging voor deze bijeenkomst en ontvangen voor behandeling in de commissie Openbaar Gebied een beknopt verslag. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad zal een persbericht worden verzonden. Hierna wordt de gebiedspromotie gestart met de lancering van een website voor het project.

7. Conclusie en voorstel

Conclusie

Het stedenbouwkundig plan hebben wij op een aantal punten nader gezien. Op basis hiervan is het stedenbouwkundig plan aangepast. Ondermeer de locaties van de toegangslanen naar de nieuwe buitenplaatsen zijn gewijzigd, enkele woonkavels zijn anders gepositioneerd en de recreatieve mogelijkheden zijn beter in kaart gebracht. De ruimere opzet van de toegangslanen zorgt voor extra ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. De aanpassingen maken aanvullende verwervingen

noodzakelijk. De gemeente heeft de betreffende grondeigenaren geïnformeerd en zal na besluitvorming in de raad in overleg treden over de grondverwervingen. Daarnaast dient een planologische procedure te worden doorlopen om de toegangsweg naar de buitenplaats Vlietlust mogelijk te maken.

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 Wet ruimtelijke ordening kunnen worden gebaseerd. Indicatief richtinggevend houdt in dat de inrichting van het gebied niet geheel definitief vastligt. Optimalisaties zijn binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Deze wijzigingen 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 (markt)ontwikkelingen en onderzoeksresultaten worden aangepast, zolang dit binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Voorstel

Wij stellen u voor om kennis te nemen van de aanpassingen van het stedenbouwkundig plan Duivenvoordecorridor en het stedenbouwkundig plan vast te stellen als indicatief richtinggevend plan.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
loco-secretaris

mr. M.A. Houtzager
loco-burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:	Onderwerp:
	Stedenbouwkundige kaart, augustus 2013
	Recreatieve kaart, augustus 2013
891335	Beantwoording reacties op het Stedenbouwkundig plan, mei 2013
891386	Kaart met de namen van de vijf nieuwe buitenplaatsen
890028	Voorstel 'Het Glazen Landgoed
	Stedenbouwkundig plan, augustus 2013
892862	Raadvoorstel 'Vervolgenstappen project Duivenvoordecorridor'