



## 1. ACHTERGROND BIJ OPDRACHT SITE

SITE heeft zich de voorbije weken gericht op het bedenken en uitwerken van alternatieve concepten voor de Duivenvoordecorridor. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft ons nadrukkelijk gevraagd de “frisse blik” te hanteren. We zijn in de voorgaande fase niet ingegaan op het huidige (woon)plan.

SITE heeft een ruimtelijke en functionele analyse uitgevoerd die hebben geleid tot de volgende fundamenten voor de alternatieve concepten:

- Identiteit gebied
  - Duin – Horst – Weide
  - Water
  - Historie
- Marktpotentie
  - Wonen
  - Werken
  - Toerisme/vrije tijd/recreatie/cultuur
  - Senior
  - Shared economy

Vervolgens heeft SITE onderstaande uitgangspunten gehanteerd bij het bedenken en uitwerken van 7 alternatieve concepten. Er is vervolgens door SITE ook een combinatie-variant gemaakt, waarbij verschillende elementen uit de concepten als bouwstenen zijn gehanteerd.

- Zo min mogelijk nieuwe kosten
- Zo snel mogelijk nieuwe opbrengsten
- Ontwikkelrisico beperken
  - Faseerbaarheid
  - Aantal afnemers beperken
- Oorspronkelijke doelstelling nastreven
  - Realisatie groene verbindingzone/buffer
  - Duin – Horst – Weide
  - Wonen/Commercieel programma als kostendrager gebiedsinvestering
- Onderscheidend concept
- Hoge marktpotentie
- Spin-off voor Leidschendam-Voorburg



## 2A. CONCEPT – LANDGOEDEREN

Het concept van landgoederen gaat feitelijk uit van de privatisering van de groenzone van de Duivenvoordecorridor. Er worden 5 à 6 landgoederen ontwikkeld op zeer grote percelen, waarbij 2/3 van het groen/tuinoppervlak voor het publiek toegankelijk is. Met de ontwikkeling van een beperkt aantal “estates” wordt met (zeer) beperkte middelen veel opbrengspotentie gegenereerd. Er hoeven geen additionele verwervingen meer plaats te vinden en ook additionele planontwikkelingskosten zijn bij dit concept gering.

Het concept gaat uit van veel vrijheid voor de toekomstige landgoedeigenaren. Ze mogen hun eigen wereld/concept ontwerpen, mits gehouden aan de afspraak van 2/3 toegankelijke tuin. De vrijheid in ontwerp en gebruik van de landschappelijke context van de Duivenvoordecorridor is een wezenlijk element voor dit concept. Om enerzijds te kunnen concurreren met bijvoorbeeld het Wassenaarse milieu en anderzijds de landschappelijke waarde te kunnen verhogen.

De ontwikkelingen van de landgoederen is goed faseerbaar en kan gebruik maken van de huidige ontsluitingsstructuur. De afzetbaarheid/verkoop van de landgoederen is een niche-markt. Er zijn maar weinig klanten nodig, maar het betreft een zeer specifiek marktsegment.





## Ontwikkelisico's

- Relatief laag ontwikkelrisico. Reeds verworven gronden met minimale kosten gefaseerd verkopen
- Goede marketingcampagne noodzakelijk om specifieke niche-doelgroep te kunnen bereiken
- Maximalisatie uitgifbaarheid verworven gronden, maar groot deel publiek toegankelijk
- Zuidelijk deel (nat, nabij A4) wellicht minder aantrekkelijk dan noordzijde. Om de potentie van landgoederen in de Duivenvoordecorridor te verhogen is vrijheid in ontwerp een belangrijk principe. De eigenaar moet zijn/haar eigen wereld kunnen creëren, in acht nemend de publieke toegankelijkheid van het eigen landgoed
- Eén kavel noordzijde (ingeklemd tussen GAMMA en kas) is minder aantrekkelijk voor een landgoed. Wellicht op deze plek een reguliere woon-ontwikkeling of alternatief programma te realiseren

## Vervolgstappen

Voor het concept landgoederen zijn de financiële uitgangspunten gunstig en is het totale ontwikkelrisico relatief beperkt. De risico's liggen voornamelijk bij de marktpotentie, bij het vinden van de toekomstige eigenaren/private investeerders. SITE adviseert de volgende vervolgstappen:

- Kwalitatief marktonderzoek naar de "niche" van particuliere landgoedeigenaren/investeerders. Geen traditioneel (woning)marktonderzoek, maar via bestaande netwerken en instituten in contact komen met potentiële geïnteresseerden (bv Rotary, Stichting Kasteel Duivenvoorde, ondernemersverenigingen enz)
- Afstemming en positionering ten opzichte van landgoederen-milieus in de omgeving



- Analyse en ervaringen referentieprojecten (bijvoorbeeld Wellerwaard, Emmeloord of Almere Duin), niet alleen qua ruimtelijk concept maar ook met betrekking tot marketingstrategie
- Ruimtelijke en juridisch-planologische analyse en uitwerking van de inpassing van een landgoederenmilieu.

De voorgaande analyses zijn belangrijke input voor het formuleren van de uiteindelijke marketingstrategie- en campagne. Het bereiken en het verleiden van het koperspubliek voor de landgoederenzone Duivenvoorde ziet SITE als zeer cruciaal.



## 2B. CONCEPT – RUIMTE VOOR TOERISME

SITE ziet goede mogelijkheden voor realisatie van een recreatieve en toeristische zone in de Duivenvoordecorridor. Hierbij wordt de groenzone geprivatiseerd en geschikt gemaakt voor een extensief vakantiepark aan weerszijden van de N447. Het concept gaat uit van een publiek toegankelijk milieu, waardoor ook “niet-verblijfgasten” toegang hebben tot de recreatieve zone van de Duivenvoordecorridor.

Aangezien er sinds lange tijd planvorming bestaat voor realisatie van vakantiewoningen in Vlietland, zal dit concept als alternatief dienen voor dit plan. De ligging van de Duivenvoordecorridor in het groen en nabij de voorzieningen en toeristische bestemmingen in de omgeving van Leidschendam, Wassenaar e.d. is een duidelijke pré ten opzichte van de Vlietland-locatie. Tegelijkertijd is de relatie en verbinding met de Vliet en de bestaande recreatievoorzieningen goed te maken. Ook zal het alternatieve vakantieparkscenario geen hinder ondervinden van een directe ligging aan de A4 en de komst van de Rijnlandroute.

Het vakantiepark / recreatiezone beoogt een hoger segment gasten te trekken, waarbij het extensieve karakter van het gebied wordt gecombineerd met de aanwezige culturele en educatieve relaties. Denk daarbij aan Kasteel Duivenvoorde, de Limes en de grote verscheidenheid aan culturele, educatieve en recreatieve bestemmingen in de omgeving. De centrale ligging binnen de Randstad en binnen de groenzone Duin-Horst-Weide biedt vele mogelijkheden voor toeristische, recreatieve spin-off.

Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg biedt dit concept het “gemak” van de gunning aan één private partij. Gemeente zorgt voor de verwerving van benodigde gronden en de aansluiting van het vakantiepark op de N447. De realisatie van het vakantiepark en recreatief, toeristische milieu komt voor rekening van de private partij. Hiermee ontstaat een zeer gunstige business case, waarbij voor de gemeente vanuit financieel oogpunt weinig ontwikkelrisico's bestaan. Op het vlak van juridisch-planologische inpassing, procedures en politiek draagvlak kent het scenario wel de nodige risico's.

SITE voorziet een gunstig marktperspectief voor dit concept, als alternatief voor het vakantieparkplan bij Vlietland. De economische spin-off van deze toeristisch-recreatieve zone voor Leidschendam-Voorburg is aanzienlijk, als het gaat om werkgelegenheid en een consumptieve bestedingsimpuls voor bestaande voorzieningen in de gemeente.



## Ontwikkelerisico's

- Interessant alternatief voor plan bij Vlietland. Extensief Duivenvoordecorrider concept biedt veel extra's ten opzichte van "Vliet-locatie"
- Hoge opbrengstpotentie
- Hoog ontwikkelrisico op juridisch-planologisch vlak, mogelijke procedures en politiek draagvlak
- Concept is niet faseerbaar en niet te integreren met andere door SITE uitgewerkte alternatieve concepten
- Gemeente sluit een contract met één private exploitant, waarbij de publieke toegankelijkheid van de recreatieve zone wordt geregeld. Het gaat hierbij zowel om de



toegang tot openbaar gebied (bv fiets- en wandelpaden), als om de toegankelijkheid van voorzieningen (bv zwembad, wellness voorzieningen, horeca)

- Resterende verwervingen noodzakelijk om een exploitabel park te kunnen aanbieden. Nader te bepalen in hoeverre verwervingen buiten plangebied kunnen worden meegenomen
- Wijze van aansluiting van het concept op N447 dient in overleg met Provincie te worden bepaald

### **Vervolgstappen**

Het plan voor een recreatieve invulling van de Duivenvoordecorridor is een kansrijk en financieel zeer interessant alternatief voor het bestaande plan met vakantiewoningen rondom de Vliet. Om de marktpotentie en ruimtelijke inpassing van een recreatief milieu nader te valideren stellen wij de volgende stappen voor:

- Inventarisatie planvorming vakantiewoningen bij Vlietland – hoe concreet zijn deze plannen, welke doelgroepen worden hier bediend, welke investeerders zijn betrokken? Bestaat er interesse voor verplaatsing van het planconcept naar de Duivenvoordecorridor?
- Generieke marktconsultatie leisure-ontwikkelaars en/of investeerders. Om een objectief beeld te verkrijgen van de marktpotentie van een recreatief milieu in de Duivenvoordecorridor stellen wij enkele inventariserende gesprekken met marktpartijen voor. Hierbij wordt ook het privaat beheer van de openbare ruimte nader onderzocht (publieke toegankelijkheid van het recreatieve milieu)
- Mede afhankelijk van de input en reacties van de marktconsultatie kan worden besloten tot een onafhankelijk marktonderzoek naar de potentie van een vakantiepark en de specifieke positionering als extensief en hoogwaardig recreatief en toeristisch milieu
- Ruimtelijke en juridisch-planologische analyse en uitwerking van de inpassing van een recreatief milieu. Hierbij specifieke aandacht voor:



- Strategie rondom verwervingen. Zowel binnen het bestaande plangebied van de Duivenvoordecorridor, als daarbuiten (binnen de gemeentegrens)
- Ontsluiting N447, provinciale afstemming noodzakelijk





## 2C. CONCEPT – RUIMTE VOOR DE OUDE DAG

SITE ziet goede mogelijkheden een concept te ontwikkelen gericht op “ruimte voor de oude dag”. Hierbij worden verschillende milieus ontwikkeld voor ouderen / senioren, die met elkaar gebruik kunnen maken van de landschappelijke waarde van de Duivenvoordecorridor en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Het totale programma (circa 100 woningen + intramurale zorgresidentie) is in te passen binnen de reeds verworven gronden. Er is de nodige flexibiliteit in ruimtelijke inpassing, fasering en het concept stelt de gemeente in staat op korte termijn cash flows te genereren.

Wij voorzien meerdere onderscheidende deelgebieden, waarbij niet noodzakelijkerwijs “senioren / ouderen” de enige doelgroep vormen. Voorkomen dient te worden dat het gebied te veel een imago van zorg en ouderen krijgt. Het aanspreken en aantrekken van de (nieuwe) ouderen vereist een zorgvuldig gebiedsmarketingproces.

Met het concept “Ruimte voor de oude dag” spelen we in op de generieke vergrijzingstrend en het nieuwe zorgstelsel met privatisering van woon-zorgmilieus. De beoogde doelgroep is relatief vermogend en vindt in de Duivenvoordecorridor een onderscheid woonmilieu en alternatief ten opzichte van de stadse context van Leidschendam-Voorburg.

In het concept zijn verschillende woonvormen/typen voorzien, variërend van “reguliere” vrijstaande en geschakelde woningen, een kleinschalige woongemeenschap en een zorgresidentie met intramurale zorg. Aan de zuidzijde van de N447 ligt de focus meer op de actieve senior, die gebruik kunnen maken van een aan te leggen jachthaven en/of water georiënteerde voorzieningen.

SITE voorziet goede mogelijkheden om delen van het woonprogramma te realiseren door private partijen. Er is een groeiende vraag/interesse vanuit institutionele beleggers om te investeren in woonzorgmilieus, eventueel gebruik makend van bestaande concepten. Dit kan het ontwikkelrisico voor de gemeente Leidschendam-Voorburg aanzienlijk verlagen.



## Ontwikkelerisico's

- Hoge marktpotentie, zowel aan de zijde van consumenten (huurders en kopers) als aan de zijde van private investeerders/beleggers
- Het concept is flexibel in te passen in het bestaand, reeds verworven, plangebied van de Duivenvoordecorridor. De mogelijkheden tot fasering en private exploitatie van gebiedsdelen is een gunstig gegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg
- De verhouding huur/koop is van invloed op het uiteindelijke financiële resultaat. Afweging tussen korte termijn afzetbaarheid en risicoreductie versus lange(re) termijn potentiële opbrengsten



- Het bieden van ruimtelijk-planologische vrijheid ten behoeve van private investeerders voor realisatie van het door hen gewenste zorgconcept kan veel effect sorteren op de afzetbaarheid en grondopbrengsten
- Relatief hoge investeringen in natuur/landschappelijke ontsluiting en aanleg van jachthaven en/of water georiënteerde voorzieningen. Om het gebied voor de beoogde doelgroep aantrekkelijk te maken en onderscheidend te maken binnen het woonzorgsegment zijn deze investeringen noodzakelijk
- De vermarkting van het beoogde woonzorgmilieu is een delicaat proces. Er moet een balans worden gevonden tussen enerzijds doelgroepspecifieke woonproducten- en milieus en anderzijds het voorkomen van een imago/stigma als uitiem zorg & ouderen bestemming

### **Vervolgstappen**

Het woonzorg-concept “Ruimte voor de oude dag” onderscheidt zich vooral door het lage risicoprofiel voor de gemeente. SITE voorziet goede mogelijkheden om op relatief korte termijn met marktpartijen tot overeenstemming te kunnen komen voor private exploitatie van gebiedsdelen.

- Marktconsultatie bij onder andere institutionele investeerders met zorgportefeuilles (reguliere zorg/senioren woningen en extramurale zorgconcepten). Enkele partijen hebben hun eigen zorgconcept dat mogelijkwerwijs kan worden ingepast in de Duivenvoordecorridor
- Marktconsultatie intramuraal zorgverleners / investeerders ten behoeve van de geplande zorgresidentie
- Mede afhankelijk van de input en reacties van de marktconsultatie kan worden besloten tot een onafhankelijk woningmarktonderzoek, danwel actualisatie van recent uitgevoerde onderzoeken, naar de potentie van woonzorg concepten. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Bij een dergelijk onderzoek speelt de positionering van dit plan ten opzichte van concurrerende milieus een belangrijke rol
- Ruimtelijke en juridisch-planologische analyse en uitwerking van de inpassing van een woonzorgmilieu, inclusief benodigde aansluitingen op de N447 (provinciale afstemming)



## **2D. CONCEPT – ECOmmunity**

Het concept ECOmmunity is de zogenaamde “Combinatie-variant” vanuit de analyses en visievorming van SITE. Binnen ECOmmunity zijn meerdere bouwstenen vanuit de onderzochte zeven alternatieve concepten geïntegreerd. Het centrale principe in dit concept is de “sociale duurzaamheid”: het bouwen van een eigen, unieke kleine samenleving binnen de Duivenvoordecorridor. De bewoners maken gebruik van het (productieve) landschap, het zelf gecreëerde eco-systeem en de “kracht van de kleine gemeenschap”. Denk hierbij aan zonnepanelen / kleinschalig zonnepark, gebruik maken van een gemeenschappelijk, bestaande stadskas, gemeenschappelijke landbouwgrond (urban farming), helofietensysteem (alternatieve riolering) en woonconcepten met gemeenschappelijke tuinen en voorzieningen.

Met het concept ECOmmunity beogen we een realistisch en pragmatische vertaling te maken van bestaande ecologische bouwtechnieken, de toenemende interesse en waardering van duurzame principes naar bredere/grotere doelgroepen en de herontdekking van de dorpse gemeenschapszin.

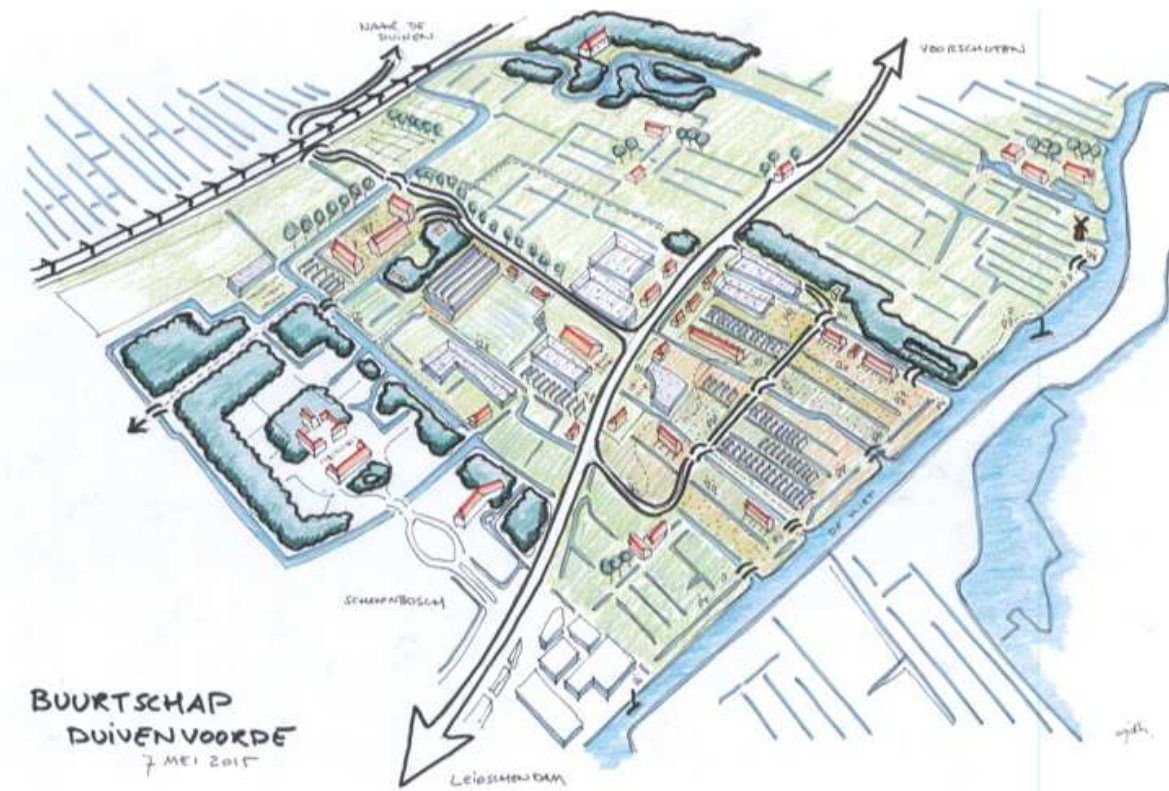
We zien in de huidige tijdgeest goede mogelijkheden de meer idealistisch getinte eco-dorp principes en referenties door te vertalen naar een concept voor de “pragmatische woongemeenschap”. Veel aandacht voor ecologische en duurzame principes, maar tegelijkertijd behoud van eigen woon- en leefvrijheid. Hiermee ontstaat een brede doelgroep, waarbij zowel midden tot hoge inkomens, senioren en gezinnen kunnen worden geïnteresseerd.

De infrastructurele barrière van de N447 kan worden benut voor het realiseren van onderscheidende woon- en leefmilieus. Daarmee kunnen accenten worden aangebracht om al naar gelang de wensen van specifieke doelgroepen de gemeenschappelijke woonvorm te realiseren.

Voor het concept ECOmmunity zijn geen additionele verwervingen noodzakelijk. De beoogde functionele programma’s zijn goed inpasbaar binnen het bestaande plangebied en gemeentelijk eigendom. Het concept is tevens goed faseerbaar. Ook biedt dit concept mogelijkheden voor integratie van bestaande (lint)bebouwing binnen deze gemeenschap. Denk bijvoorbeeld aan gemeenschappelijke energievoorzieningen (zonnepanelen) en gebruik en gemeenschappelijk onderhoud van het productief landschap.



Met de realisatie van ECommunity zet de gemeente Leidschendam-Voorburg de Duivenvoordecorridor zeer onderscheidend op de kaart. Het concept kan veel publiciteit en spin-off genereren. Denk daarbij vooral ook aan de recreatieve en toeristische aantrekkingskracht van het gebied, aangezien er een onderscheidende landschappelijke waarde wordt gerealiseerd. Hiermee ontstaat een unieke positionering van de Duivenvoordecorridor binnen het Duin-Horst-Weide gebied. Het concept ECommunity zorgt al met al voor een creatieve legitimering van de gedane investeringen in de vergroening van het landschap. Er worden veel maatschappelijke doelen behaald tegen gunstige financiële condities.





## Ontwikkelerisico's

- De marktpotentie van het concept acht SITE hoog, mede door spreiding over meerdere doelgroepen en de generieke maatschappelijke toename van “duurzaamheid”, zowel op ecologisch vlak als op het gebied van sociale duurzaamheid. Het betreft echter een relatief nieuw concept, dat zich nog wel dient te bewijzen. Zeker op het vlak van duurzaamheid kan er in de praktijk een verschil ontstaan tussen “wat men zegt en wat men doet”
- Goed faseerbaar en flexibel te programmeren binnen het plangebied. Bijvoorbeeld door woonprogramma en aanvullende voorzieningen (bv zonnepanelen) mee te laten groeien met de daadwerkelijke marktvrage
- Geen additionele verwervingen noodzakelijk, het concept kan worden ingepast in bestaande eigendom van gemeente in plangebied
- Arbeidsintensief / intensievere planontwikkeling ten opzichte van de andere concepten/plannen, onder andere vanuit de gemeente om de community op weg te helpen en om de relatie van het concept met bestaande bewoners in het gebied (lintbebouwing langs N447) te versterken. Dit betreft een investering die zich uit kan betalen, zowel financieel als maatschappelijk. Met een dergelijk project zet de gemeente Leidschendam-Voorburg zich duidelijk op de kaart en creëert het een nieuwe bestemming en positionering van de Duivenvoordecorridor binnen de Duin-Horst-Weide zone.
- Evenwicht vinden tussen de bewegingsvrijheid van de gemeenschap en het maatschappelijke belang, bijvoorbeeld waar het gaat om de recreatieve en landschappelijke kwaliteit van de Duivenvoordecorridor. Dit is een aspect wat voor langere termijn zal spelen en ook langdurige betrokkenheid van de gemeente zal blijven vragen

## Vervolgstappen

SITE heeft het concept ECommunity aan de gemeente Leidschendam-Voorburg gepresenteerd als voorkeursvariant. Het concept kan zich goed verenigen met de oorspronkelijke doelen voor de Duivenvoordecorridor; de vergroening en toegankelijkheid van de landschappelijke kwaliteit van Duin-Horst-Weide. Het project heeft een hoge spin-



off voor de gemeente, hetgeen de gedane investeringen nog eens extra kan legitimeren. De financiële uitgangspunten zijn relatief gunstig. Er is weinig voorinvestering nodig, terwijl de baten relatief hoog worden ingeschat.

Het is nadrukkelijk wel een gedurfde variant. Het vergt tijd en inspanning van allerhande partijen, met de gemeente in een belangrijke rol, om het project tot een succes te maken. Allereerst zal er meer hardheid omtrent de marktpotentie worden bewezen en uitwerking gegeven aan de ruimtelijke en planologische inpassing van het concept. Daarbij stellen we de volgende stappen voor:

- Consultatie investeerders en/of exploitanten en experts rondom ecologische/duurzame programma's, zoals zonnepanelen, urban farming, helofieten systeem, exploitatie stadskas etc
- Referentie-onderzoek naar bestaande Eco-dorpen (bv. Eva Lanxmeer, Culemborg, ECU-dorp Almere) inclusief eventuele meekoppeling rijksprogramma klimaatbestendige stad en/of andere rijks- of provinciale stimuleringsprogramma's
- Mede op basis van verkregen inzichten uit marktconsultatie en referentieprojecten, dient het concept ECOmmunity verder te worden uitgewerkt, zowel in programmatische als ruimtelijke zin. Desgewenst kan nader marktonderzoek worden verricht, maar dit zal geen regulier woningmarktonderzoek betreffen. Gedacht kan worden aan een open(er) planproces, waardoor zowel kennis/input wordt vergaard als een inzicht in de marktpotentie/afzetbaarheid van het concept
- Ruimtelijke en juridisch-planologische analyse en uitwerking van de inpassing van het concept ECOmmunity, inclusief benodigde aansluitingen op de N447 (provinciale afstemming).



### 3 BESTAAND PLAN DUIVENVOORDECORRIDOR

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft reeds een woningplan ontwikkeld voor de Duivenvoordecorridor. Hierbij worden een vijftal woonmilieus ontwikkeld voor verschillende doelgroepen met in totaal 250 woningen. In de huidige opdracht van SITE is geen analyse en/of optimalisatie opgenomen van het voorliggende woningplan. SITE heeft zich geconcentreerd op het aanreiken van alternatieve concepten. Echter, voor de vergelijkbaarheid van de alternatieven met het bestaande woningplan heeft SITE analoog aan de beschrijving van voorgaande concepten enkele ontwikkelrisico's en vervolgstappen benoemd. Zodat hiermee een afgewogen strategie kan worden bepaald met concrete vervolgstappen voor de korte termijn.



#### **Optimalisatie en ontwikkelrisico's bestaand woonplan**

Aangezien de opdracht van SITE is gericht op het bedenken van alternatieve concepten, hebben wij ons zeer beperkt bezig gehouden met de optimalisatie van het huidige woonplan. Dit is voorzien in een volgende fase. Om alvast enkele zaken aan te geven, waar SITE de komende tijd nader zal kijken volgen hieronder enkele ontwikkelrisico's en optimalisatiemogelijkheden. Hierbij zullen we uiteraard ook de analyses en conclusies vanuit de verschillende alternatieve planvarianten meenemen.





- Woonconcept creëert een beperkte groene en/of recreatieve ontsluiting van de Duivenvoordecorridor
- Woonmilieu is relatief concurrentiegevoelig ten opzichte van reguliere woonmilieus binnen Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en overige aanpalende gemeenten.
- We zien relatief weinig samenhang en verbinding tussen de afzonderlijke woningplannen in de deelgebieden binnen de Duivenvoordecorridor. In hoeverre kan een gebiedsidentiteit worden behouden en versterkt?
- Een woonconcept genereert relatief weinig spin-off voor Leidschendam-Voorburg
- Verwervingen zijn noodzakelijk om het totale woonprogramma te kunnen realiseren, dan wel sterk afhankelijk van de medewerkingsbereidheid van eigenaren/ontwikkelaars in het plangebied
- Groot woonprogramma (250 woningen) impliceert een relatief hoger afzetrisico, ook omdat SITE het qua woonmilieu conceptueel minder onderscheidend acht
- Door hoge woningaantal zijn meerdere aansluitingen op de N447 noodzakelijk, hetgeen een rol speelt bij de afstemming en mogelijke gemeentelijke overname van de Provinciale weg
- Grondexploitatieisico is moeilijk(er) naar een private investeerder(s) te verleggen. Gunning van gebiedsdelen naar meerdere bouwers/ontwikkelaars/beleggers conform regulier ontwikkeltraject
- Marketing en begeleiding nodig bij een traject voor particulier opdrachtgeverschap

### **Vervolgstep**

Er zal in de komende weken door SITE nader gekeken worden naar het bestaande woningplan. Enerzijds zal een analyse en visie worden gegeven op de programmatische, ruimtelijke en financiële context van het bestaande plan. Daarnaast zal worden bekeken in hoeverre integratie denkbaar is van elementen uit de alternatieve concepten zoals eerder in de notitie aangegeven.



## 4. FINANCIËLE ANALYSE

### Conclusies financiële analyse

De door SITE onderzochte alternatieve concepten genereren alle vier min of meer vergelijkbare (danwel positievere) nominale resultaten dan het huidig plan van de gemeente. Het concept “Ruimte voor toerisme” laat een substantieel beter financiële potentie zien dan het huidige woningbouw plan van de gemeente en biedt vanuit financieel oogpunt derhalve de meeste kansen.

Het is echter niet alleen de financiële afweging die de volgorde en voorkeur van de planvarianten dient te ordenen. De ruimtelijke inpassing, ontwikkelrisico's en nader onderzochte marktpotentie tezamen bepalen de totale potentie van een concept. In de beschrijving van de verschillende concepten en het huidige gemeentelijk plan is ingegaan op deze ontwikkelrisico's. SITE constateert dat de verhouding rendement/risico van het huidige gemeentelijke plan lager lijkt dan de overige vier onderzochte concepten.

Wij adviseren de gemeente Leidschendam-Voorburg om de alternatieve concepten nader te onderzoeken op het vlak van:

- Marktpotentie – nader onderzoek naar doelgroepen, kwantitatieve vraaganalyse, afstemming met overige woonmilieus in de gemeente en omgeving etc.
- Marktconsultatie – polsen van potentiële ontwikkelaars en/of investeerders, consulteren van potentiële exploitanten en eventuele kennis en ervaring van referentieprojecten. Voor het concept vakantiepark is het noodzakelijk de afstemming te zoeken met de investeerder van het vakantiemilieu bij Vlietland
- Ruimtelijke uitwerking en juridisch-planologische analyse
- Financiële uitwerking in uitgewerkte gelijkwaardige grondexploitaties – nadere financiële verdieping inclusief de input vanuit marktconsultatie, ruimtelijke inpassing en optimalisatie planontwikkeling