

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEIDAM-VOORBURG

Datum 26 mei 2015

Onderwerp Alternatieve scenario's Duivenvoordecorridor

Categorie A

Verseonnummer 1353437 / 1357715

Portefeuillehouder De heer Rozenberg

Behandeld door Mevrouw Kastelic

1. Samenvatting

Eind 2014 heeft uw gemeenteraad besloten tot een raadsenquête en een heroriëntatie op project Duivenvoordecorridor als gevolg van een groot verwacht verlies op het plan. De heroriëntatie bestaat uit de ontwikkeling en bespreking van andere, alternatieve scenario's die vergeleken worden met het bestaande plan. In dit raadsvoorstel worden de alternatieve scenario's toegelicht. Voorgesteld wordt deze nader uit te werken zodat uw raad na de zomer een afweging kan maken over de gewenste invulling van de Duivenvoordecorridor.

2. Inhoudelijke toelichting

2.1. Inleiding

In uw raadsvergadering van 20 januari 2015 heeft u ingestemd met het 'procesvoorstel voor de heroriëntatie van het project Duivenvoordecorridor' (1258717). Dit procesvoorstel is gebaseerd op de bespreking van het project in de commissie Openbaar Gebied (OG) op 28 oktober 2014. Kern van het voorstel is om 'met nieuwe ogen' naar de invulling van het gebied te kijken. Hiervoor wordt een open en transparant proces doorlopen, samen met betrokkenen, geïnteresseerden en externe inspiratiebronnen.

Herstel en ontwikkeling van het landschap van de Duivenvoordecorridor blijven voorop staan. Wij hebben hierover afspraken gemaakt met het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en buurgemeente Voorschoten. Het oorspronkelijke plan voor de Duivenvoordecorridor benut woningbouw als kostendrager voor de sanering van de verspreid liggende glastuinbouw en de versterking van het landschap en zijn recreatieve mogelijkheden. Voor de heroriëntatie wordt met nieuwe ogen gekeken naar de invulling van het gebied tegen de achtergrond van de afgesproken doelstellingen.

Voor het proces van de heroriëntatie zijn twee fasen afgesproken:

1. Ophalen ideeën en opstellen scenario's;
2. Delen scenario's en afwegingskader.

In de raadsbrief 'Stand van zaken heroriëntatie project Duivenvoordecorridor' (1326209) van 21 april 2015 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van de eerste fase van het heroriëntatieproces. In vervolg op bovengenoemde raadsbrief schetst dit raadsvoorstel op hoofdlijnen de scenario's die zijn opgehaald in de eerste fase van het heroriëntatieproces. Om de kansrijke scenario's te kunnen beoordelen is een verdere uitwerking nodig. Dit raadsvoorstel beschrijft de voorgestelde aanpak hiervoor.

2.2. Opbrengst eerste fase heroriëntatie

Met een overzicht van kansrijke scenario's voor de Duivenvoordecorridor sluiten wij de eerste fase van het heroriëntatieproces af. Deze fase had als doel vernieuwende, innovatieve oplossingen op te halen. Zij moeten leiden tot een verkleining van het verwachte verlies op het project, en het beoogde doel met de gewenste ruimtelijke kwaliteit op een rendabele manier realiseren.

Zoals beschreven in de raadsbrief van april 2015 heeft eerst een brede interne brainstormsessie plaatsgevonden. Een clustering van de verschillende ideeën heeft richting gegeven aan een externe adviesvraag, waarin een andere ordening en een ander (gemengd) programma centraal stonden.

Bij de ontwikkeling van nieuwe concepten is rekening gehouden met de identiteit van het gebied en de samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit, marktvraag en opbrengstmogelijkheden. Voor de invulling zijn een programmatisch (wonen, werken, recreatie) en thematisch (vergrijzing, duurzaamheid, deeleconomie) perspectief benut. Ook zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zo min mogelijk nieuwe kosten
- Zo snel mogelijk opbrengsten
- Zo min mogelijk ontwikkelrisico
- Zo veel mogelijk faseerbaarheid
- Zo onderscheidend mogelijk
- En spin-off voor Leidschendam-Voorburg

Een verkenning van verschillende nieuwe mogelijkheden heeft verschillende alternatieve concepten opgeleverd. Op grond van de hierboven geschetste voorwaarden blijken enkele concepten onvoldoende kansrijk, onder meer door beperkte opbrengsten.

In bijlagen 1 en 2 worden de kansrijke concepten verder toegelicht. Het is onwenselijk dat deze concepten voor de Duivenvoordecorridor openbaar worden, gelet op de strategische en financieel-economische belangen van de gemeente in de herontwikkeling van het gebied. Openbare behandeling van de concepten kan de onderhandelingspositie van de gemeente ernstig schaden. Wij stellen daarom voor geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet ten aanzien van de bijlagen 1 en 2 van dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

2.3. Aanpak tweede fase heroriëntatie

De tweede fase van het heroriëntatieproces bestaat uit het bespreken van de scenario's en de uitwerking van de kansrijke scenario's. Wij stellen u daarvoor de volgende aanpak voor:

- Eerste bespreking alternatieve scenario's met uw raad, op basis van dit raadsvoorstel;
- Nadere uitwerking van de kansrijke scenario's;
- Bespreking uitwerking met uw raad en besluit over de invulling van de Duivenvoordecorridor ten behoeve van project Nieuwe Duivenvoordecorridor.

Bespreking scenario's

Deze aanpak komt tegemoet aan uw wens om druk op het tijdsfad te houden en zo snel mogelijk met een alternatief plan te komen. Voor de nadere uitwerking van de kansrijke scenario's wordt gesproken met relevante betrokkenen, en met geïnteresseerde beleggers en mogelijk externe inspiratiebronnen.

De concepten worden in dit stadium nog niet breed gedeeld met inwoners en ondernemers. Wij denken dat de kwaliteit die kan worden toegevoegd door het breed delen van de kansrijke scenario's in dit stadium niet groot zal zijn. Dit heeft te maken met het abstractieniveau in deze fase. Omdat het programma in de alternatieve scenario's binnen de afspraken blijft over de groene, recreatieve ruimte en beperkte bebouwing is het ook minder relevant om daarover de mening van belanghebbenden op te halen. Daarnaast worden met deze aanpak teleurstellingen voorkomen, als kansrijke scenario's in de afweging afvallen of veranderen. Ook wordt het risico verkleind dat betrokkenen strategisch gedrag gaan vertonen, wat invloed kan hebben op de eventueel benodigde investeringen of mogelijke opbrengsten.

Na uw besluit over de gewenste invulling van de Duivenvoordecorridor in oktober 2015 wordt het plan binnen project Nieuw Duivenvoordecorridor verder uitgewerkt en uitgevoerd. De besluitvorming die daarbij hoort, kent verschillende procedures waarin belanghebbenden hun zienswijze kunnen meegeven. Wij stellen voor voorafgaand aan de start van project Nieuw Duivenvoordecorridor een inloopbijeenkomst te organiseren waarin wordt toegelicht welke stappen zijn ondernomen, welk besluit is genomen en hoe het vervolgproces eruit ziet. Deze informatie zal ook digitaal beschikbaar worden gesteld.

Uitwerking scenario's

In de voorgestelde uitwerking van de scenario's herkent u de processporen die in de raadsbrief van april 2015 zijn toegelicht:

- Spoor A: Verbetering project Duivenvoordecorridor: "slim aan de slag";
- Spoor B: Alternatieve ontwikkelscenario's: "out of the box";
- Spoor C: Verkoop grondposities in het projectgebied.

De drie processporen convergeren langzamerhand. Om de alternatieve scenario's te kunnen vergelijken met het bestaande plan is het bestaande plan op dezelfde manier beschouwd als de alternatieve concepten. Als onderdeel van de uitwerking van de scenario's wordt een optimalisatie

van het bestaande plan voorgesteld, waardoor processpoor A deels mee gaat in processpoor B. Ook processpoor C wordt deels opgepakt in de nadere uitwerking van de kansrijke scenario's waar het gaat om het polsen van interesse van investeerders in gronduitgifte door de gemeente.

In de bijlage 2 (geheim) staat beschreven hoe elk scenario verder uitgewerkt kan worden zodat u daarna de potenties kunt beoordelen en een keuze kunt maken. Wij kunnen alle kansrijke scenario's uitwerken of alleen die scenario's die uw raad het meest kansrijk acht, waarbij (een verbetering van) het bestaande plan als referentiescenario dient. Om de beschikbare tijd en capaciteit zo efficiënt mogelijk te benutten, stellen wij voor dat uw raad een nadere duiding van de gewenste scenario's geeft.

Voor de bespreking van de uitkomsten van deze uitwerking in uw raad van oktober zullen wij u ook een afwegingskader voorleggen dat onder meer de reacties op de checklist van eind 2014 benut. Deze checklist hebben wij uw raad op verzoek van de commissie OG toegestuurd in november 2014. Vijf fracties hebben een reactie gegeven op de opsomming van de richtinggevende uitgangspunten en kaders voor de heroriëntatie.

2.4. Planning tweede fase heroriëntatie

De alternatieve scenario's voor de Duivenvoordecorridor worden in de tweede fase van het heroriëntatieproces besproken en nader uitwerkt. De planning is nog steeds om in oktober een advies voor het vervolg van project - Nieuwe Duivenvoordecorridor - voor te leggen.

De planning ziet er als volgt uit:

- Bespreken alternatieve scenario's 1 juli 2015
- Uitwerken kansrijke scenario's juli-september 2015
- Bespreken uitwerking en besluit in raad oktober 2015 (planning nog niet beschikbaar)

Zoals aangegeven in de raadsbrief van april 2015 werken wij ook aan lopende zaken in de Duivenvoordecorridor. Dit zijn onder andere het afronden van de eerder met uw raad besproken strategische aankopen, de voorbereiding van de sloop van de kassen, het beheer van de verworven gronden en overleg met partners in de Duivenvoordecorridor, zoals de gemeente Voorschoten en de provincie. Wij zullen de provincie informeren over de uitkomsten van de verkenning van de alternatieve scenario's in relatie tot de relevante punten van het bestuurlijk overleg van 9 maart 2015. Daarnaast winnen wij juridisch advies in over de positie van de gemeente in relatie tot andere stakeholders in het plangebied.

3. Financiële gevolgen

Het heroriëntatieproces moet leiden tot een invulling van de Duivenvoordecorridor die past binnen de afgesproken doelstellingen én die het verwachte verlies vermindert of terugbrengt. Vooralsnog lijkt het niet realistisch dat het tekort tot nul wordt teruggebracht, omdat er nog veel onzekere en niet-beïnvloedbare factoren een rol spelen, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt. Enkele

scenario's lijken wel te kunnen leiden tot vermindering van het verwachte verlies. Voor meer zekerheid over de mogelijkheden is een nadere uitwerking van de kansrijke scenario's nodig.

De kosten voor de heroriëntatie van het project komen ten laste van de herziening grondexploitatie Duivenvoordecorridor 2015. Vooruitlopend op de herziening wordt in de dekking van deze kosten voorzien door het aanwenden van het budget voor ambtelijke advisering.

4. Communicatie

Tot nu toe is zoals afgesproken niet breed en actief gecommuniceerd over het heroriëntatieproces. Om de kansrijke scenario's te delen in de tweede fase van de heroriëntatie worden na de besluitvorming in uw raad (potentiële) bewoners en ondernemers in het gebied in een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de ondernomen stappen, uw besluit en het vervolgproces.

5. Conclusie en voorstel

Door met nieuwe ogen te kijken naar een alternatieve invulling van de Duivenvoordecorridor lijken wij nieuwe kansrijke concepten gevonden te hebben. De scenario's zijn echter nog onvoldoende concreet om een afgewogen besluit te kunnen nemen. Daarom stellen wij u voor de kansrijke scenario's uit te werken volgens de voorgestelde stappen, zodat u in oktober een besluit kunt nemen over de gewenste invulling van de Duivenvoordecorridor. Om de beschikbare tijd en capaciteit zo efficiënt mogelijk te benutten, stellen wij voor dat uw raad een nadere duiding van de gewenste scenario's geeft, zodat alleen die voorkeursscenario's worden uitgewerkt, met (een verbetering van) het bestaande plan als referentiescenario.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. P.F. Rozenberg MPA
loco-burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad

Registratiekenmerk 1353782	Onderwerp: Een eerste (financiële) beeld alternatieve scenario's (geheim)
Registratiekenmerk 1354002	Onderwerp: Toelichting alternatieve scenario's (geheim)