

## **Bijlage 1 bij BBV 1423601 Voorstel strategie ontwikkeling Duivenvoordecorridor**

### **CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN ANALYSE BESTAAND PLAN**

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft na het raadsbesluit van 1 juli 2015 over de aanpak van de uitwerking van de alternatieve scenario's (1357715) SITE urban development gevraagd het bestaande plan voor de Duivenvoordecorridor te analyseren en met optimalisatievoorstellen te komen. Deze bijlage bevat de conclusies en aanbevelingen van die analyse. Dit betreft algemene conclusies en aanbevelingen en conclusies en aanbevelingen op het gebied van ruimte, markt en financiën.

#### **Conclusies en aanbevelingen algemeen**

Het huidige stedenbouwkundige plan is ontstaan vanuit het relatief gedetailleerde bestemmingsplan uit 2007. Het is een plan dat met name vanuit ruimtelijke uitgangspunten is uitgewerkt, zonder goed met de (toekomstige) marktvraag rekening te houden.

Door het vigerende bestemmingsplan los te laten en te flexibiliseren, het aantal vierkante meters uitgeefbaar te optimaliseren, verwervingen te voorkomen en een meer klantgerichte ontwikkelstrategie te vervaardigen, lijkt er zicht te zijn op een substantieel gezondere grondexploitatie.

Onze aanbevelingen voor optimalisatie van het plan:

- Maak een nieuw woonconcept met name op basis van de (veranderende) woonwensen van de toekomstige bewoners. Wonen is zeer kansrijk in de Duivenvoordecorridor. Het huidige plan is echter teveel op de tekentafel uitgedacht en volledig uitgewerkt. Durf het huidige 'buitenplaats-concept' los te laten om daadwerkelijk een goed vraaggestuurd woonprogramma te kunnen laten landen op deze plek.
- Maak een nieuw flexibel bestemmingsplan voor de plek. Het huidige bestemmingsplan is dermate stringent en moet toch voor 2017 geactualiseerd worden, dat een geheel nieuw, flexibel bestemmingsplan zeer voor de hand liggend is. Alle onderstaande aanbevelingen kunnen hierdoor ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- Maak gebruik van de huidige situatie, waardoor kosten voorkomen kunnen worden en snel gestart kan worden met ontwikkeling. Denk hierbij met name aan de huidige ontsluitingsstructuur en de eigendomssituatie.
- Alleen echt noodzakelijke verwervingen in verband met ontsluiting achterliggend gebied doorzetten, verder niet verwerven
- Gebruik de benoemde waarden uit het beschermd dorpsgezicht en het eerste convenant tussen provincie en gemeenten als het ruimtelijke kader voor een nieuw concept. Het nieuwe concept zal voldoende onderscheidend vermogen dienen te hebben.
- De twee plandelen ten noorden en ten zuiden van de N447 zijn verschillend van aard en hoeven niet per sé middels een overeenkomstige uitwerking, of zelfs middels eenzelfde concept, ontwikkeld te worden
- Verkrijg door zorgvuldig marktonderzoek de juiste product-markt-combinaties die zorgen voor hoge afzetsnelheid en een maximalisatie van grondwaarden. Laat de klant ook zelf aan het woord komen.
- Verhoog het aantal m2s uitgeefbaar. Dit kan al op basis van de huidige verwervingen/saneringen flink verhoogd worden.
- Creëer beter behapbare ontwikkelvlekken die (onder voorwaarden) aan één investeerder/ontwikkelaar uitgegeven kunnen worden. Hiermee wordt het ontwikkelrisico voor de gemeente geminimaliseerd, wordt de afzetsnelheid vergroot en daarmee de rentekosten fors verlaagd
- Onderzoek welke voorwaarden partijen aan een dergelijke uitgifte stellen. Potentiële investeerders zoeken met name duidelijkheid en invloed. Duidelijkheid kan geboden worden met een nieuw vastgesteld bestemmingsplan waarin een 'stip aan de horizon' is benoemd. Invloed kan geboden worden door dit bestemmingsplan voldoende flexibel te maken.

- Maak eerst een ontwikkelstrategie in plaats van een plan. Benoem alleen de essenties en probeer zoveel mogelijk vrij te laten; laat de planuitwerking aan de markt over.
- Maak zo spoedig mogelijk met provincie afspraken over de ontsluiting op de N447 en eventuele verkeerskundige randvoorwaarden wanneer de huidige ontsluiting gebruikt wordt.
- Start zo spoedig mogelijk met eerste ontwikkelingen (na het loslaten van het huidige bestemmingsplan en verwerving grond ten behoeve van ontsluiting) in het zuidelijk deel, wat grotendeels in eigendom is van de gemeente. Optimaliseer hier de m2s uitgeefbaar door middel van bebouwing in de nu nog onbebouwd gelaten zone aan de Vliet.

### **Optimalisatie-analyse**

SITE heeft het huidige plan geanalyseerd op optimalisatiemogelijkheden, onderverdeeld naar ruimte, markt en financiën. SITE heeft geconstateerd dat de huidige grondexploitatie (grex) zeer complex is. Dit is risicovol en dient te worden aangepast. Voor een externe partij is het geheel erg onoverzichtelijk, waardoor een scherpe analyse en/of controle lastig te maken is. Daarnaast is een fout snel gemaakt. SITE heeft begrepen dat de gemeente momenteel een nieuw grex-systeem optuigt om bovenstaande risico's te voorkomen.

### **Conclusies en aanbevelingen 'Ruimte'**

- Stedenbouwkundige uitwerking heeft plaatsgevonden binnen de strikte voorwaarden uit het bestemmingsplan.
  - Voor een optimalisatie zou het bestemmingsplan veel 'vrij' ingevuld moeten worden. Aangezien er sowieso een actualisatie van het bestemmingsplan in 2017 nodig is, waarbij de procedure gelijk is aan een nieuw te vervaardigen bestemmingsplan, wordt geadviseerd om een nieuw, veel flexibeler bestemmingsplan op te stellen (inclusief flexibel kader). Veranderende (woon)wensen in de daaropvolgende jaren kunnen dan eveneens gerealiseerd worden, zonder het bestemmingsplan aan te moeten passen.
  - De waarden zoals benoemd in het beschermd dorpsgezicht kunnen als uitgangspunt voor de 'unique selling points' (USP's) van het gebied gehanteerd worden.
- Bewonerswensen zijn niet (voldoende) meegenomen.
  - Optimalisatie van het woonplan zoveel mogelijk op basis van de wensen van de toekomstige bewoners oppakken
  - Bij vernieuwde planvorming (teneinde een marktconforme ontwikkeling te garanderen) is het betrekken van de afzetmarkt essentieel.
- Ontwerp houdt onvoldoende rekening met (huidige) eigendomssituatie.
  - Stedenbouwkundig plan aanpassen op basis van huidige verwervingen. Nieuwe verwervingen en/of afhankelijkheden zoveel mogelijk zien te voorkomen.
- Er zijn alleen maar nieuwe ontsluitingen voorzien.
  - Ondanks de cultuurhistorische waarden van bestaande zijwegen, adviseert SITE zoveel als mogelijk gebruik te maken van de bestaande infrastructuur
  - De benodigde gronden aankopen teneinde voorspoedig het zuidelijk deel van de Duivenvoordecorridor te kunnen ontwikkelen.
- Korrelgrootte van ensembles goed te behappen voor één ontwikkelende partij
  - Uitgifte van één gehele buitenplaats zien te voorkomen (in verband met vertraging afzetting)
  - Wanneer delen als vrije kavel aangeboden worden, deze ruimtelijk los van de ensembles verkopen.
- Twee aparte plandelen aan weerszijde van de N447
  - Bij een hernieuwde planuitwerking op basis van huidig eigendom, de verschillen van de deelgebieden benutten voor de ontwikkeling. Al dan niet met één overkoepelend concept.

## **Conclusies en aanbevelingen 'Markt'**

- Bij planontwikkeling is onvoldoende rekening gehouden met juiste product-markt-combinatie (PMC)
  - Allereerst bepalen welke doelgroep en leefstijl zou willen wonen in de Duivenvoordecorridor
  - Duidelijke keuze maken om wel (of niet) in te zetten op de kapitaalkrachtige doelgroep
  - Los van huidige plan onderzoeken wat de kapitaalkrachtige doelgroep in buitengebied voor woning wenst (type, GBO, perceeloppervlak, aantal, afzetting); indien mogelijk ook met de toekomstige klant zélf (klantenpanels of enquêtering)
  - Los van huidig plan onderzoeken wat de kapitaalkrachtige doelgroep in buitengebied voor woonmilieu wenst (bijvoorbeeld compacte ensembles versus extensief landelijk wonen); indien mogelijk ook met de toekomstige klant zélf (klantenpanels of enquêtering)
  - Los van huidig plan onderzoeken wat de kapitaalkrachtige doelgroep in buitengebied aan parkeeroplossingen wenst; indien mogelijk ook met de toekomstige klant zélf (klantenpanels of enquêtering)
  - Op basis van deze gegevens juiste typen, kavelmaten en m2s GBO residueel doorrekenen.
- Onvoldoende onderscheidend vermogen huidig plan.
  - USP's plangebied scherpstellen op basis van ruimtelijke en markttechnische kwaliteiten
  - Concurrentieanalyse om het onderscheidend vermogen te versterken
  - Plandelen aan weerszijden van de N447 los van elkaar benaderen (zowel PMC's als USP's).
- Bestemmingsplan beperkt verandering in aantallen en woningtypen.
  - Bestemmingsplan flexibeler maken, enerzijds om op de veranderde markt in te kunnen spelen en anderzijds om op een eventueel toekomstige veranderende markt in te kunnen spelen.

## **Conclusies en aanbevelingen 'Financieel'**

- De verlenging van de planning van de grex kost circa € 4,3 miljoen.
  - Na definitief besluit over richting planontwikkeling Duivenvoordecorridor onderzoeken of gewenste financiering voor huidige lage rente voor lange(re) tijd vastgezet kan worden, om rentepercentages voor de gehele looptijd op relatief lage waarden 'vast te klikken'
  - Optimum zoeken tussen aantal duurdere woningtypen die meer grondopbrengst genereren en afzettingoversnelling middels verkoop 'goedkopere' woningtypen.
- Planning opbrengsten realistischer maken op basis van huidige inzichten in potentie bedrijven en grondverkoop woningen
  - Onteigening vermijden.
  - Woningontwikkeling elders realiseren, bijvoorbeeld aan de Vliet. Bestemmingsplan hiertoe aanpassen.
- Uitgeefbaarheid optimaliseren door het loslaten van de beperkingen uit het bestemmingsplan.
  - Er kan, zelfs met het vasthouden aan 15%-norm, veel m2 uitgeefbaar bijkomen met de huidige verwervingen, wanneer de beperkingen uit het bestemmingsplan qua m2s groen en bebouwing losgelaten worden.
  - Optimalisatie op basis van kavelgroottes makelaars, met een m2-prijs van € 400, kan circa € 12 miljoen extra opleveren.
- De grote kostenpost verwerving/sanering vermijden
  - Alleen hoogst noodzakelijke verwervingen, zoals essentiële aansluitingsstukken aan N447 doorgang laten hebben. Met resterende verwervingen stoppen.
- Extra check op m2-grondprijs van de 'kleine' rijwoning á € 786/m2
- Aantal woningen met hoge m2-prijzen én grote kavels optimaliseren
  - Dit zijn voornamelijk half vrijstaande en vrijstaande woningen en vrije kavels
  - Rekenexercitie ten behoeve van balans hoog afzettingtempo en maximale verkoopprijs
  - Optimalisatie op basis van marktonderzoek (eventueel nieuwe typen).