

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 22 november 2022
Nummer 3066
Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Kavelambitie Diaconessenhuis

Portefeuillehouder Wethouder Bremer
Behandeld door A Jurgens

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit: De Kavelambitie Diaconessenhuis vast te stellen

2. Aanleiding

Stichting Reinier de Graaf Groep (verder 'RdGG') wil het Diaconessenhuis en de omliggende grond verkopen. Na jaren een belangrijke maatschappelijke rol als ziekenhuis te hebben vervuld is in 2017 besloten een deel van de zorg van Reinier de Graaf te verplaatsen. Er is een nieuwe, moderne polikliniek naast gebouwd waar de huidige zorg van Reinier de Graaf naartoe is verhuisd. De verpleegafdeling en de operatiekamers zijn naar Delft verplaatst. Hiermee komt op de locatie van het huidige gebouw ruimte vrij voor nieuwbouw. De ligging in de landgoederenzone aan de Vliet, de historische betekenis van de plek door de aanwezigheid van Forum Hadriani (benoemd tot Unesco Werelderfgoed), de nabijheid van de Binckhorst en de woningbouwopgave biedt kansen voor een bijzondere ontwikkeling met een mix van wonen, werken en zorg.

Om ervoor te zorgen dat er een herontwikkeling komt die recht doet aan deze unieke plek hebben de RdGG en de gemeente de voorwaarden waaronder deze verkoop kan plaatsvinden in samenspraak met de buurt vastgelegd in een Kavelambitie voor het gebied. Deze Kavelambitie ligt nu ter besluitvorming voor. Een groot voordeel van deze manier van planvorming samen met de huidige eigenaar is dat samen is aangeven wat voor de herontwikkeling van dit gebied belangrijk is. De nieuwe eigenaar kan bij het maken van het plan en het bepalen van de koopprijs daar dan al rekening mee houden.

3. Afwegingen

Leeswijzer Kavelambitie

De Kavelambitie bestaat uit een analyse van het gebied vertaald naar randvoorwaarden, ambities en wensen voor de herontwikkeling. De randvoorwaarden en ambities bestaan uit beleidsmatige kaders en ambities. De ingediende ontwikkelplannen zullen 100% moeten voldoen aan de randvoorwaarden. Per ambitie staat aangegeven aan welk aantal ambities minimaal moet worden voldaan. De kansen, wensen en ideeën vanuit de buurt zijn, daar waar haalbaar, meegenomen en benoemd zowel als ambitie en/of wens (donkergroene vlakken). De wensen worden positief beoordeeld in de planvorming. Ter inspiratie zijn ruimtelijke modellen toegevoegd.

De essentie van de randvoorwaarden, ambities en wensen is om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig duurzaam plan met een juiste woningmix, voldoende ruimte voor ondersteunende niet-wonen functies, een hoogwaardige groene inrichting van het terrein, een veilige ontsluiting en afdoende landschappelijk ingepaste parkeergelegenheid. Dit alles met oog en respect voor de (recreatieve) cultuurhistorische waarde van de locatie en de gestelde eisen vanuit archeologie.

Verkoopproces

Na vaststelling van de Kavelambitie door de gemeenteraad zal RdGG de grond en opstallen verkopen en wordt de nieuwe eigenaar bekend. Het college zal met de nieuwe eigenaar van de locatie een anterieure overeenkomst afsluiten. In die overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdere planvorming en het verplicht kostenverhaal op grond van de Wro. Voorafgaand aan de openstelling van de tenderprocedure, geeft RdGG de gemeente inzicht in de beoordelingscriteria, aan de hand waarvan door RdGG uit een 'longlist' een 'shortlist' van de gegadigden wordt gemaakt. RdGG informeert de gemeente over de totstandkoming van de shortlist. RdGG stelt tevens de gemeente in de redelijke gelegenheid om te oordelen in hoeverre de plannen voortkomende uit de 'shortlist' van gegadigden voldoen aan de eisen uit de Kavelambitie.

De Kavelambitie biedt dus een toetsingskader voor de verdere planuitwerking. Bij verdere planontwikkeling (na gunning) is een aanpassing nodig van het bestemmingsplan.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Na vaststelling van de Kavelambitie wordt op grond van de intentieovereenkomst de tweede termijn in de kosten van de gemeentelijke inzet aan de initiatiefnemer (RdGG) in rekening gebracht.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Buurt en omwonenden zijn met een participatietraject op het niveau van 'samenspel' betrokken bij de totstandkoming van deze Kavelambitie. Op meerdere momenten en manieren konden participanten meedenken over de herontwikkeling. Zij hebben veel goede en bruikbare ideeën gegeven op verschillende thema's zoals woonprogramma, voorzieningen, mobiliteit en parkeren. De goede en bruikbare ideeën hebben de Kavelambitie verrijkt en bijgedragen aan draagvlak voor deze ontwikkeling.

Het participatietraject startte met een fysieke bijeenkomst op locatie die ook te volgen was via een livestream vanuit huis. Een groep van ruim honderd deelnemers nam hieraan deel. Deze eerste bijeenkomst stond in het teken van de eerste analyse, kansen en gemeentelijke kaders. Op de interactieve website www.herontwikkelingdiaconessenhuis.nl kon men na afloop de bijeenkomst (nogmaals) bekijken, aanvullende ideeën aandragen, reageren en vragen stellen. De opgehaalde feedback en input werd daar waar mogelijk verwerkt in de 'spelregels en kaders.' Hierna werd de verkenning uitgebreid met een aantal programmatische en ruimtelijke modellen. Dit resulteerde in een concept Kavelambitie die is gepresenteerd tijdens een tweede participatiebijeenkomst. Meer dan 70 bewoners en betrokkenen waren hierbij (zowel fysiek als online) aanwezig. Na de presentatie van de concept Kavelambitie was er ruimte om vragen, ideeën, kansen en zorgen te uiten aan de thematafels. Er zijn vragen gesteld en er is veel input gegeven. Na de tweede participatiebijeenkomst is de 'definitieve' Kavelambitie opgesteld. In de Kavelambitie is inzichtelijk gemaakt welke ideeën zijn ingebracht door de omwonenden.

Deelnemers van het participatietraject en overige geïnteresseerden werden in de gelegenheid gesteld om binnen een aantal weken op de 'definitieve' Kavelambitie een schriftelijke reactie te geven. Dit waren in totaal vier reacties. Deze reacties hebben niet geleid tot grote wijzigingen

Eén reactie was gericht aan het college en afkomstig van meerdere bewoners van de Arendsburchlaan. Zij uiten hun zorgen over de bouwhoogte, de verkeerssituatie en de urbanisatie. Het college heeft deze laatste reactie van een inhoudelijke schriftelijke beantwoording voorzien. Deze reactie gaf het college geen aanleiding tot aanpassing van de Kavelambitie.

De buurt wordt na de grondverkoop door de nieuwe eigenaar in samenwerking met de gemeente betrokken bij de verdere uitwerking. Afspraken hierover zullen nader worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Datum 22 november 2022
Nummer 3066
Pagina 4/4

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

3066	Concept raadsbesluit Vaststellen Kavelambitie Diaconessenhuis
3066	Kavelambitie Diaconessenhuis
3066	Rapport Parkeren en verkeersgeneratie Reinier de Graaf Ziekenhuis