

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEIDAM-VOORBURG

Datum 15 december 2015

Onderwerp Raadsbrief: Gebiedsvernieuwing Klein Plaspoelpolder (KPP): voortgangsrapportage 2015 en aanpak 2016

Categorie B

Versionummer 1460637 / 1466486

Portefeuillehouder Wethouder Bruines

Behandeld door De heer Tissingh

Gebiedsvernieuwing Klein Plaspoelpolder: voortgangsrapportage 2015 en vooruitblik 2016

Nadat in januari 2015 de ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het college op 21 april 2015 het bijbehorende plan van aanpak vastgesteld en is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Het college heeft direct uitvoering gegeven aan dit plan van aanpak. Graag informeert het college de gemeenteraad over de voortgang en blik zij vooruit op 2016.

Achtereenvolgens komen in de deze raadsbrief aan de orde:

1. De aanpak samengevat
2. Deelplan 1 (Billiton)
3. Onduidelijkheid over de eventuele komst van een EOV
4. Deelplannen met een nauwe relatie met de EOV
 - a. Deelplan 2 (Total benzinestation)
 - b. Deelplan 3 (bedrijven zuidzijde)
5. Specifieke thema's (tijdelijk gebruik gemeentewerf, kostenverhaal en bestemmingsplan)
6. Tot slot

1. De aanpak samengevat

In het voorjaar van 2015 heeft het college vastgesteld dat:

1. Er in KPP feitelijk vier ontwikkellocaties zijn die verschillen qua eigendom, aard en planinhoud en daarmee los van elkaar ontwikkeld kunnen worden.
2. De samenhang die er is, is te waarborgen in afzonderlijke overeenkomsten. KPP biedt perspectieven om simpele, flexibele en effectieve afspraken per deellocatie te maken.

3. Het licht op 'groen' staat volgens de markt, het beleid, het planeconomisch beeld en de betrokken marktpartijen en dit dus de mogelijkheid biedt om de ontwikkeling ook per direct voort te zetten.
4. Deelgebied Zuid (3) relatief complex is en deelgebieden 1, 2 en 4 relatief eenvoudig tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

Het plan van aanpak om het gewenste woonmilieu uit de Ontwikkelvisie te realiseren, is gebaseerd op 4 leidende principes:

- Kracht van de gebruikers en bewoners benutten: participatief
- Kansen pakken
- Ontvlechten (simpel en beheersbaar houden)
- Kritisch op gemeentelijke rol (regiegemeente, de nieuwe werkelijkheid, bewegingsruimte houden)

Per deellocatie is een aanpak ontwikkeld, die past bij de specifieke kenmerken van deze locatie.

Op de infographic zijn de gebiedsindeling en bijbehorende aanpakken overzichtelijk opgenomen:

<https://www.leidschendam-voorburg.nl/public/Plannen%20en%20projecten/Klein%20Plaspoelpolder/Infographic%20KPP%20klein.jpg>

2. Deelplan 1 (Billiton)

Het betreft de locatie van de eigenaar van het kantoorgebouw Billiton en de eigenaar van het braakliggende terrein er naast (RijksVastgoedBedrijf RVB). De voortgang van dit deelplan is NIET afhankelijk van de komst van een eventuele EOV.

Met deze partijen is in juli een intentieovereenkomst getekend waarin afspraken over het proces zijn vastgelegd. Direct na de zomer is feitelijk gestart met het proces dat inmiddels heeft geleid tot de spelregelkaart waarin de ambities en afspraken over dit deelplan zijn vastgelegd (o.a. woonmilieu, verkeer, groen, duurzaamheid). De vastgestelde Ontwikkelvisie KPP is daarbij het ruimtelijk kader. De spelregelkaart is tot stand gekomen onder regie van de gemeente als bevoegd gezag. Dat is samenwerking met de betrokken marktpartijen en met het publiek gedaan. De inloopbijeenkomst van 16 september en een daarop volgende klankbordgroepbijeenkomst op 12 oktober zijn daarbij belangrijke momenten geweest. Bewoners en andere betrokkenen hebben in deze bijeenkomsten aangegeven een aantal onderwerpen relevant te vinden voor deze gebiedsvernieuwing. Dat zijn het woonmilieu, groen en het thema verkeer en parkeren. Deze zijn uitgebreid besproken in de klankbordgroepbijeenkomst en hebben ook een majeure plek in de spelregelkaart gekregen. Over de spelregelkaart bent u - gelijk met deze raadsbrief - separaat geïnformeerd.

De ontwikkelaar is op dit moment bezig met het maken van een stedenbouwkundig plan voor het

noordelijke gedeelte (Billiton gebouw) gemaakt door de ontwikkelaar (BPD - voormalig Bouwfonds - en Schouten). Dit plan is uiteraard gebaseerd op de spelregelkaart. Ook is de anterieure-overeenkomst die gesloten wordt met de ontwikkelende partij op de Billiton locatie op dit moment in voorbereiding. In deze overeenkomst worden de spelregelkaart en het stedenbouwkundig plan juridisch verankerd en worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de noodzakelijke en gewenste ingrepen buiten dit deelplangebied (bv deelplan 4 - kwaliteitssprong openbare ruimte). Zodra deze overeenkomst gesloten is, kan worden gestart met de planologische procedure. De verwachting is dat eind 2016 / begin 2017 ook een bouwtitel verkregen kan zijn en dat met de sloop van het Billitongebouw gestart kan worden. In 2017 wordt dan gebouwd en zal de verkoop ook gestart zijn.

De andere eigenaar - het RVB - is bezig om de openbare verkoop van haar grond in 2016 voor te bereiden. De spelregelkaart geeft de markt daarbij duidelijkheid over de mogelijkheden en is daarom belangrijk onderdeel van haar verkoopprocedure.

3. Onduidelijkheid over de komst van een eventuele EOv

In een separate raadsbrief bent u geïnformeerd over de wijze waarop het college met de gemeenteraad en met betrokkenen wil komen tot besluitvorming over de aanpak van de problemen rondom de Sluisbrug en Wijkerbrug (onderzoek 'ontlasten lokale Vlietbruggen').

Er bestaat een zeer nauwe relatie tussen deze gebiedsvernieuwing en het onderzoek naar het ontlasten van de lokale Vlietbruggen. Het college legt uw gemeenteraad in deze paragraaf graag uit hoe duidelijkheid over deze EOv de voortgang van de gebiedsvernieuwing in het zuidelijke deel van KPP op dit moment bepaalt. Deze relatie verschilt per deelgebied. Met deelplan 1 (Billiton locatie) kan gewoon doorgedaan worden. Voor deelplan 2 en 3 ligt dat anders. Deelplan 2 is het huidige Total benzinstation en deelplan 3 is de huidige locatie van het Damsigt kantoorgebouw, de gemeentewerf, de AVALEX en MEBIN. Voor deze deelplannen geldt dat er per 1 april 2017 zicht is op de beschikbaarheid van alle gronden en dat op dat moment dus ook gestart zou kunnen worden met de daadwerkelijke bouw. Daarvoor is het nodig dat er rond de jaarwisseling 2015 / 2016 ook met de concrete planvorming (spelregelkaart, stedenbouwkundig plan) gestart kan worden. Dat is nu niet het geval omdat de EOv een grote impact heeft en er nog geen duidelijkheid over een eventuele komst van de EOv is.

Impact EOv

In de gemeenteraadsvergadering van 7 december over de uitkomsten van het onderzoek naar de EOv is een motie aangenomen over het vervolgproces. Deze motie vraagt in dit verband: *"te onderzoeken hoe een EOv met aanvullende route kan worden ingepast in de ruimtelijke context binnen KPP"*. Om uw gemeenteraad dit inzicht te geven is reeds een (eerste) onderzoek uitgevoerd om de impact van een EOv in de Klein Plaspoelpolder inzichtelijk te maken. Daarbij

speelt het amendement mee dat uw gemeenteraad bij de vaststelling van de ontwikkelvisie KPP op 20 januari 2015 heeft aangenomen: *"De oeververbinding dient een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van onze gemeente en mag de verkeersveiligheid in de omliggende wijken niet significant negatief beïnvloeden."*

Er wordt uitgegaan van een EOv zoals in het rapport van Grontmij is opgenomen: een tweebaansweg, 50 km/h met vrijliggende fietspaden en ongelijkvloerse kruisingen met langzaamverkeer. Qua profiel vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Prinsensingel en de Veursestraatweg en qua verkeersintensiteit vergelijkbaar met bijvoorbeeld Bachlaan en de Veursetraatweg.

Het onderzoek treft u in de bijlage aan. Hieruit blijken knelpunten op het gebied van:

- doorsnijding & barrièrewerking;
- ruimtebeslag (direct en indirect);
- haalbaarheid, kwaliteit en veiligheid van kruisend langzaamverkeer met de EOv (doorgaande fietsverbinding en wandelverbinding langs de Vliet);
- de potentie van de groenblauwe dragers in het gebied.

Het college concludeert op basis hiervan dat:

1. met een EOv door KPP het beoogde karakter uit de Ontwikkelvisie KPP van een rustig en beschermt woonmilieu op z'n minst zwaar onder druk komt te staan of zelfs onmogelijk is.
2. het verschil tussen een plan met en zonder EOv erg groot is.
3. duidelijkheid over deze EOv daarom nodig is om door te gaan met de gebiedsvernieuwing KPP.

Tijdslijn: EOv en KPP

De duidelijkheid over de EOv is er op dit moment niet en - zoals gezegd - vanuit de optiek van beschikbaarheid van gronden zou nu begonnen kunnen worden met de concrete planvorming.

Een optie die het college daarom overwogen heeft, is om vanaf heden een tweesporenbeleid (wel en geen EOv) voor de ontwikkeling van KPP te volgen. Dat houdt in dat er zowel een plan met als zonder EOv ontwikkeld gaat worden. Voor deelplan 2 (Totale benzinestation) zijn hier wellicht mogelijkheden voor die het college in beeld wil gaan brengen. Voor deelplan 3 (Damsigt kantoorgebouw, de gemeentewerf, de AVALEX, Viodomes/Landal en MEBIN) ziet het college onoverkomelijke complicaties bij een dergelijk tweesporenbeleid:

- het is onwaarschijnlijk dat met de mede-eigenaren in het gebied (Damsigt en Viodomes / Landal gebouw) over dit tweesporenbeleid tot een overeenkomst gekomen wordt. Beide hebben zich consequent uitgesproken tegen een EOv en aangegeven hier geen medewerking aan te willen verlenen. Daarbij dient aangetekend te worden dat een aantal tracé-opties van de

- EOV verwerving van hun eigendom vereisen en hun ontwikkelpotentieel aantasten.
- uitgaande van het handhaven van een participatietraject met betrokkenen, wordt van hen gevraagd twee plannen te maken: één met EOV en één zonder EOV. Gezien de grote verschillen tussen een plan met en zonder EOV en het sentiment rondom de EOV vindt het college dat teveel gevraagd van betrokkenen.
 - twee processen (KPP planvorming en onderzoek ontlasten lokale Vlietbruggen) gaan door elkaar lopen, veroorzaken veel ruis en kunnen makkelijk tot ongewenste wederzijdse beïnvloeding leiden.
 - complicaties met het bestemmingsplan en kostenverhaal.

De meest voor de hand liggende aanpak is dan ook om zo snel als mogelijk duidelijkheid over de EOV te verkrijgen, alvorens te starten met de planvorming voor in ieder geval deelplan 3 en mogelijk ook voor deelplan 2.

Daarmee is de consequentie van het voorgestelde onderzoek 'ontlasten lokale Vlietbruggen' dat:

1. De start van de planvorming en de fysieke ontwikkeling van Klein Plaspoelpolder vertraagt zolang het onderzoek 'ontlasten lokale Vlietbruggen', in het bijzonder er geen besluit over een EOV is genomen;
2. De verrommeling van het gebied langer aanhoudt;
3. Het mogelijk een effect heeft op de houding van en samenwerking met de eigenaar van Damsigt, Viodomes / Landel en MEBIN.

4. Deelplannen met een nauwe relatie met de EOV

Voor in ieder geval deelplan 3, maar mogelijk ook deelplan 2 is dus duidelijkheid over de EOV noodzakelijk. Deelplan 2 is het huidige Total benzinstation en deelplan 3 is de huidige locatie van het Damsigt kantoorgebouw, de gemeentewerf, de AVALEX en MEBIN. Daarbij speelt ook mee het amendement mee dat uw gemeenteraad bij de vaststelling van de ontwikkelvisie KPP op 20 januari 2015 heeft aangenomen: *"De oeververbinding dient een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van onze gemeente en mag de verkeersveiligheid in de omliggende wijken niet significant negatief beïnvloeden."*

4.1 Deelplan 2 - Total benzinstation

De grond is van de gemeente en Total huurt de grond. De locatie is vrij beschikbaar voor de gemeente. Voor 2016 is de huurovereenkomst verlengd (tot 31 december 2016) en op dat moment is dan ook het gebied fysiek beschikbaar. Deze locatie kan separaat van de andere deellocaties ontwikkeld worden.

Dit is één van de weinige plekken die de gemeente in eigendom heeft en waar geen bouwclaim op

ligt. Het college ziet hier daarom kansen en heeft hier de ambitie uitgesproken om met een vernieuwende aanpak een gebiedsvernieuwing te realiseren die anders kijkt naar kwaliteit en op een andere wijze de markt in haar kracht wil zetten. Het biedt de kans voor nieuwe marktpartijen in onze gemeente.

Het college onderzoekt op dit moment of - vooruitlopend op een besluit over de EOv - toch met de planvorming gestart kan worden.

4.2 Deelplan 3 - bedrijven noordzijde

Dit betreft het gele gedeelte op de infographic. Eigenaren zijn:

- Damsigt Development BV (kantoorgebouw Damsigt inclusief parkeerterrein)
- SyntrusAchmea (Landal kantoorgebouw)
- gemeente (MEBIN, AVALEX, gemeentewerf, Havenstraat en Zocherstraat)

Voor dit deelplannen geldt dat er per 1 april 2017 zicht is op de beschikbaarheid van alle gronden en dat op dat moment dus ook gestart zou kunnen worden met de daadwerkelijke bouw.

Terugrekenend zou dan rond de jaarwisseling 2015 / 2016 gestart moeten worden met de concrete planvorming. Aangezien de duidelijkheid over de EOv er nog niet is, kan dat dus op dit moment nog niet. Er wordt in 2016 verder gewerkt aan het functievrij maken van de gemeentelijke gronden. De concrete planvorming staat 'on hold' zolang het onderzoek 'ontlasten lokale Vlietbruggen' duurt, danwel er een besluit een genomen is over de EOv.

Eigendom derden: Damsigt gebouw en Achmea gebouw

De eigenaar van het Damsigt gebouw heeft continu aangegeven het gebouw te willen slopen en - conform de ontwikkelvisie - tot ontwikkeling van voornamelijk grondgebonden woningen over te gaan. De eigenaar heeft ook aangegeven het ongewenst en niet noodzakelijk (voor KPP) te vinden dat er een EOv door het gebied komt. Achmea (eigenaar gebouw VIDOMES / Landal) heeft aangegeven de ontwikkelvisie te steunen en in die richting tot herontwikkeling of transformatie over te gaan, nadat er zicht is op vertrek van de huurder (Landal). Vooralsnog is geen informatie dat Landal uit het pand vertrekt. Net als de eigenaar van Damsigt, is Achmea ook van mening dat een EOv door KPP niet noodzakelijk (voor KPP) is en ongewenst is.

Beschikbaarheid gemeentelijke gronden

Voor het gemeentelijk eigendom geldt dat de energie er op gericht is geweest om het gebied vrij van functies te krijgen, zodat met de gebiedsvernieuwing gestart kan worden. Eén van 3 functies is inmiddels uitgeplaatst en ook voor de andere 2 functies is zicht op staking van de activiteiten. Er doen zich hier vooralsnog geen onoverkomelijke problemen voor en daarmee is er dus zicht op de beschikbaarheid van alle gronden per 1 april 2017. Het betreft achtereenvolgens:

- MEBIN: haar huurcontract loopt af op 1 april 2017. De gemeente heeft uit hoofde van de overeenkomst een inspanningsverplichting om te zoeken naar een alternatieve locatie. Dat heeft zij gedaan door samen met MEBIN opdracht te geven aan een extern onderzoeksbureau dat een inventarisatie heeft gedaan naar mogelijke locaties. Hieruit zijn drie locaties buiten deze gemeente naar voren gekomen waarvan MEBIN aangegeven heeft dat deze voor haar allemaal serieuze mogelijkheden zijn. Er is overleg gevoerd met de drie betreffende gemeenten / grondeigenaren, hetgeen tot op heden nog niet tot een positieve reactie heeft geleid. Derhalve moet er rekening mee gehouden dat niet of niet op tijd een nieuwe locatie beschikbaar is. Of de zoektocht naar een alternatieve locatie positief of negatief uitvalt, is niet van invloed op de eindigheid van de huurovereenkomst en de beschikbaarheid van de grond per 1 april 2017.

Wel is van invloed welke voortgang de gemeente boekt bij de gebiedsvernieuwing van KPP, waaronder ook besluitvorming over KPP en de EOV.

- AVALEX: samen met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar wordt gezocht naar een gezamenlijke locatie voor (ondermeer) het nieuwe afvalbrengstation hetgeen nog niet tot een haalbare locatie heeft geleid. Indien er in het eerste kwartaal hier geen verandering optreedt, komt de optie in beeld dat tijdelijk gebruik gemaakt kan worden van de locaties in Wassenaar en / of Den Haag (Laan van 's-Gravenmade), totdat een definitieve nieuwe (al dan niet gezamenlijk met Voorschoten en Wassenaar) locatie beschikbaar is.
- De gemeentewerf. Deze is inmiddels nagenoeg verhuisd naar bestaande andere accommodaties en naar een nieuwe accommodatie aan de Tuinenlaan. Een inventarisatie van de bodemkwaliteit in dit gebied heeft in november en december 2015 plaats gehad.

Indien rond de zomer 2016 duidelijkheid over de EOV verkregen wordt, dan kan het ontwikkelproces voor dit deelplan verder in gang gezet worden. Als eerste wordt met mede-eigenaren gesproken over de meest wenselijke vorm van de samenwerking, waarbij de ambities van de partijen een plek moeten krijgen. De gemeente heeft in dit geval een twee rollen: die van bevoegd gezag en mede-grondeigenaar. Uitgangspunt van de gemeente voor haar eigen grondbezit daarbij is om - conform de Nota Grondbeleid - een risicodragende partij (ontwikkelaar en / of belegger) via - in beginsel - marktwerving te selecteren, die tegen minimale risico's, het maximale resultaat (prijs en kwaliteit) biedt.

De buurt krijgt ook hier via een nader te bepalen wijze invloed op de plannen.

5. Specifieke thema's

Tijdelijk gebruik gemeentewerf

In het plan van aanpak heeft het college aangegeven dat zij - indien de gemeentewerf inderdaad snel vrijkomt - wil onderzoeken of het tijdelijk gebruik van dit complex mogelijk is. Immers als leegstaand gemeentelijk vastgoed een nuttige tijdelijke bestemming kan krijgen met een maatschappelijke impact, dan is dat een win-win situatie. In een separate raadsbrief is / wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst van dit proces.

Komende maanden wordt - ook in overleg met de buurt - een integrale afweging gemaakt over wat de beste wijze is om met dit leegstaande complex om te gaan en de verrommeling tegen te gaan. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld: voortijdige sloop (geheel of gedeeltelijk), gedeeltelijk alsnog in bruikleen geven of niet, tijdelijke groene extensieve inrichting, et cetera. Ook de financiële consequenties worden in beeld gebracht. Daarbij gaat het ook om de besparing die een eventuele voortijdige sloop met zich meebrengt.

Kostenverhaal en planologische procedure

Het college doet op dit moment onderzoek naar de aanpak en strategie voor het kostenverhaal van bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen voor de gebiedsvernieuwing KPP. Dat betreft ondermeer de financiering van deelplan 4 (kwaliteitsverbetering openbare ruimte buiten de 3 ontwikkelgebieden), maar bijvoorbeeld ook de financiering van de langzaamverkeersverbinding door KPP tussen en het Damcentrum. Doelstelling is om tot een evenwichtige verdeling van deze kosten tussen de ontwikkelgebieden te komen. De aanpak gaat zijn beslag krijgen in de te sluiten overeenkomsten van de verschillende deellocaties (als eerste de deelplan 1 Billiton). Hiermee hangt ook een aanpak voor de planologische procedure samen. De gefaseerde ontwikkeling van de deelplangebieden en vereiste flexibiliteit leidt tot bestemmingsplannen op het niveau van de spelregelkaart.

Communicatie en participatie

In 2016 zullen er meer concrete en belangrijke besluiten genomen worden, die naar verwachting op veel belangstelling bij omwonenden en anderen geïnteresseerden kunnen rekenen. Zo wordt deellocatie 1 (Billiton) zeer concreet (stedenbouwkundig plan, bestemmingsplanprocedure, mogelijk start sloop) en zal er (vervolg) onderzoek plaats hebben naar het ontlasten van de Vlietbruggen, al dan niet met een Extra Oeververbinding voor KPP. In 2016 vergt de communicatie en participatie daarom extra aandacht en het college wil deze verder intensiveren.

6. Tot slot

Het college concludeert dat de aanpak zoals we die in april hebben gepresenteerd werkt. Het college ziet dat er in 2015 voortgang is geboekt om de ambities uit de Ontwikkelvisie voor Klein Plaspoelpolder te verwezenlijken. Een deel van deze voortgang is zichtbaar (deellocatie 1,

gemeentewerf), maar een deel is ook minder zichtbaar geweest (MEBIN, strategie kostenverhaal).

Tegelijk is er ook een momentum om voortgang te boeken. De woningmarkt is goed, hetgeen ook blijkt uit de belangstelling van eigenaren / ontwikkelaar en de huidige bewoners zijn aangehaakt en willen meewerken aan een nieuwe kwalitatief hoogwaardige wijk. En de spelregelkaart voor deelplan 1 (Billiton) en binnenkort daarop volgend stedenbouwkundig plan geven een beeld van de kwaliteit die mogelijk is.

De grootste opgave is daarom het verkrijgen van duidelijkheid over de Extra Oeververbinding. Deze duidelijkheid is tot op heden niet verkregen en zorgt ervoor dat planvorming voor in ieder geval deelplan 3 'on hold' staat en mogelijk geldt dat ook voor deelplan 2. De inspanningen in 2016 zijn erop gericht om deelplan 1 (Billiton) richting uitvoering te krijgen, de resterende deelplannen functievrij te krijgen (AVALEX en MEBIN) en de duidelijkheid over de EOv zo snel als mogelijk te verkrijgen. Op deze wijze kan vlot en effectief gestart worden met de concrete planvorming om ook voor dit deel van KPP de ambities waar te maken.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester