

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 22 april 2008
Onderwerp Plan Weidestraat
Categorie B

DIS Nummer 2008/10517
Portefeuillehouder De heer Rensen
Commissie openbaar gebied
Behandeld door Mevrouw Schoemaker 300 92 38

Samenvatting Voor het gebied rondom de Weidestraat heeft ons college ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd, op basis waarvan Vidomes en Schouten de Jong bijgevoegd schetsontwerp Weidestraat e.o. hebben ontwikkeld. Wij hebben een aantal opmerkingen gemaakt over het plan en vast gekeken naar de financiën, de planning en de communicatie. Buurtbewoners wordt gevraagd advies te geven over de plannen en in een klankbordgroep mee te denken over de herinrichting openbare ruimte, verkeer en parkeren, de hoogte van appartementengebouwen in het plan en de architectonische invulling.

In december 2006 heeft uw raad de Wijkontwikkelingsvisie Leidschendam-Zuid vastgesteld. In deze wijkontwikkelingsvisie zijn op basis van een inventarisatie van beleid en een sterkte/zwakte-analyse uitgangspunten voor de toekomst geformuleerd: behouden, versterken en transformeren. Voor de Nieuwstraat-Venestraat e.o., waar de Weidestraat ook onder valt, is het uitgangspunt versterken met nadruk op de historie en het kleinschalige dorpse karakter. Voor de woningvoorraad geldt dat deze kritisch bekeken wordt op toekomstbestendigheid. Sloop en grondige renovatie zijn dan mogelijkheden voor versterking. Voor het bedrijfsverzamelgebouw geldt dat deze niet op haar plaats is in een woongebied. Het komt de kwaliteit van het woongebied ten goede als het bedrijfsverzamelgebouw verdwijnt.

Binnen dit kader ontwikkelt woningcorporatie Vidomes in samenwerking met projectontwikkelaar Schouten De Jong plannen voor de herstructurering van het woongebied en het bedrijfsverzamelgebouw tussen de Nieuwstraat, de Schans, Ambachtsstraat en Weidestraat. Inmiddels is een regulier bestuurlijk overleg tussen corporaties, gemeente en projectontwikkelaar gestart om ideeën voor het gebied uit te werken.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Voor de herontwikkeling van het plangebied, dat gelegen is tussen de Nieuwstraat, Ambachtstraat, De Schans en de Weidestraat, zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

Stedenbouwkundig

Nieuwstraat

1. Nieuwbouw dient het sterk variërend stedenbouwkundig beeld in vorm, rooilijn, massa en materiaal te creëren als begeleiding en versterking van het lint als stedenbouwkundige eenheid (variërend van eenheden van 2 tot 6 woningen) refererend aan de typologie 'stadswonen mix'.
2. De bebouwing dient georiënteerd te zijn richting Nieuwstraat.
3. De bebouwing dient voldoende ruimtelijke en functionele openingen te hebben om relatie met achterliggende gebieden te behouden en te versterken. De bestaande bebouwing aan de oostzijde van het projectgebied dient hierbij als referentie te worden genomen.
4. Bij het kruispunt Damhouderstraat dient een verbijzondering gerealiseerd te worden;
5. De nieuwbouw dient de leefomgeving van de Nieuwstraat als verblijfsgebied te verbeteren;
6. De mogelijkheid voor het ruimtelijk en verkeerskundig rechte trekken van de Nieuwstraat dient te worden opgehouden.

Weidestraat

7. De bebouwing aan de Weidestraat dient een eigen identiteit te krijgen;
8. Er dient een groene 'grenszone' bij De Oude Bleijk te worden gerealiseerd, evt. in combinatie met het doorzetten van de waterloop de Overgoo, gecombineerd met een autonome groen/blauwe langzaamverkeersroute Overgoo - Viaduct de Tol (maat +/- 15m). Deze route dient te bestaan uit een wandel/fietspad met aan beide zijden bosplantsoen.
9. Het bestaand buurtgroen inclusief speelvoorzieningen dient behouden te worden.

Verkeer

10. Bij nieuwbouwontwikkelingen dienen de parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gerealiseerd. De parkeernorm is 1.7 voor middeldure koop en 1.4 voor sociale huur. De ontsluiting Weidestraat-west kan in- en uitrit worden. De Weidestraat-oost dient autovrij te worden waarbij de parkeerplaatsen worden ondergebracht in de nieuwe parkeervoorziening (of maximaal een inrit). De ontsluiting de Schans dient in- en uitrit te worden.

Water

11. Er zijn onvoldoende mogelijkheden om binnen het plangebiedje Weidestraat/Ambachtspad een functionerende watergang te realiseren. Het plangebied moet qua verharding worden afgekoppeld en aangesloten op bestaand oppervlaktewater. Voor zover er nog geen gescheiden riolering aanwezig is dient het hemelwater op de erfgrans in ieder geval gescheiden aangeboden te worden.

Wonen

12. Er dient minimaal 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd. Het doel voor deze buurt is ook de doorstroming uit de grote eengezinswoningen in de buurt te bevorderen door het woningbouwprogramma Leidschendam-Zuid zoveel mogelijk af te stemmen op de huisvestingsbehoefte en – mogelijkheden van kleine huishoudens uit 5k-eengezinswoningen in de wijk. Aanleiding hiervoor is de constatering van corporaties en gemeente dat driekwart van de (329) 5k-huureengezinswoningen in Leidschendam-Zuid niet passend wordt bewoond wat betreft de bezettingsnorm; de woningen zijn bestemd voor huishoudens met minimaal vier personen. Ruim 60% van de woningen wordt bewoond door 1p- en 2p-huishoudens en ruim 40% van de bewoners behoort tot de leeftijdscategorie 55+; binnen afzienbare termijn treedt nog eens bijna 20% van de bewoners toe tot deze categorie. Indien deze kleine huishoudens alternatieve huisvesting wordt geboden, kunnen eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen. Hierdoor kan de ontwikkeling van eengezinswoningen elders achterwege blijven. Vervanging van deze productie door appartementen biedt een aanzienlijke ruimtelijke besparing.

Plan Vidomes en Schouten de Jong

In het bijgevoegde boekje staat het schetsontwerp van Vidomes en Schouten de Jong beschreven. Door Akropolis, Rotterdam is een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het plan wordt de relatie met de omgeving bevestigd en versterkt. Het plan wordt gekarakteriseerd door een pandsgewijze opbouw van de gevelwanden aan de Nieuwstraat en het aansluiten op en aanzienlijk versterken van het groene karakter aan de zijde van de Oude Bleijk.

In het plan zijn ca. 130 woningen en ca. 170 gebouwde parkeerplaatsen opgenomen. Het merendeel van de woningen (ca. 90) zijn appartementen (sociale en bereikbare huur), daarnaast zijn 40 grondgebonden middeldure koopwoningen in het plan opgenomen. In het plangebied wordt 100% sociaal teruggebouwd. Het aandeel sociaal van de totale woningbouwproductie is 70%.

Het is de bedoeling het plan in twee fasen te ontwikkelen:

- Fase 1: de locatie van de complexen van Vidomes en Schouten de Jong
- Fase 2: de locatie van het complex van WoonInvest

Huidige situatie

Programma		aantal	fase 1.	fase 2.
appartementen, soc. huur	Vidomes	56	56	
appartementen, soc. huur	Wooninvest	30		30
appartementen, vs huur	Schouten de Jong	3	3	
		89	59	30
bedrijfsruimte	Schouten de Jong	2100 m2	2100	

Nieuwe situatie

Programma		aantal	fase 1.	fase 2.
eengezinswoningen, koop		40	20	20
appartementen, soc. huur		90	90	
		130	110	20

Het bezit van Vidomes betreft 56 portieketage woningen, die woon- en bouwtechnisch sterk zijn verouderd en die een slechte verhuurbaarheid kennen. De woningen bevinden zich al enige tijd aan het einde van de levenscyclus. Vidomes heeft het voornemen om deze woningen te gaan slopen. Vidomes is voornemens om voor de te slopen woningen 100% sociale huurwoningen terug te bouwen.

Het complex van WoonInvest is kwalitatief beter dan het complex van Vidomes. WoonInvest heeft zich bereid verklaard om aan deze integrale planontwikkeling mee te werken. Omdat het complex van WoonInvest van voldoende kwaliteit is om nog enige jaren door te exploiteren, is wel besloten om de ontwikkeling in twee fasen te laten plaatsvinden. Het bezit van WoonInvest zal dit jaar door Vidomes overgenomen worden. Vidomes zal dit complex hierna nog minimaal 10 jaar exploiteren. Daarna vindt herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) plaats en kan fase 2 van het voorliggende plan worden afgerond.

Eerste analyse schetsontwerp Vidomes en Schouten de Jong

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn na een eerste analyse de volgende op- en aanmerkingen op het schetsontwerp van Vidomes en Schouten de Jong te maken. Bij de verdere planvorming, na consultatie van de buurt en uw raad, dienen deze punten te worden uitgewerkt.

1. De 2x2 woningen met tuin op de kop van de parkeergarages vormen geen fraaie oplossing voor het omsluiten van de parkeergarages. Hiervoor in de plaats moeten dan woningen komen die hun oriëntatie hebben op de Nieuwstraat en Weidestraat oost en west. De hoek aan Weidestraat oost dient hierbij de bijzonder stedenbouwkundige situatie te benadrukken. (Damhouderstraat).
2. De Weidestraat-oost zou autovrij kunnen worden. Bewoners van de Weidestraat-oost kunnen dan parkeren in de parkeergarage. Deze straat is een belangrijke voetgangers- en fietsverbinding tussen de Oude Bleijk en Leidschendam-centrum.
3. Het openbare gebied / privé aan de kant van de appartementengebouwen richting De Oude Bleijk moet nog nader worden uitgewerkt.

4. In de aan te leggen groenstrook moet rekening worden gehouden met de bestaande structuur, paden, speelvoorziening en het aanzicht richting de parkeergarage.
5. Bij de uitwerking en in de communicatie moeten er van het plan nog dwarsdoorsneden worden opgenomen van de Nieuwstraat, de Schans en de overgangen naar de bebouwing van de Oude Bleijk, met nadrukkelijk aandacht voor de hoogteverschillen.
6. 2-4 parkeerplekken aan de Nieuwstraat zouden moeten verdwijnen voor beter zicht vanuit de Weidestraat-west.
7. De parkeerkoffers in het plan zouden moeten vervallen en vervangen worden door groen.

Financiën

Vidomes en Schouten de Jong hebben aangegeven dat zij graag zien dat de gemeente ook investeert in het plan. Wij staan hier niet onwelwillend tegenover: het plan betekent een grote kwaliteitsimpuls voor de wijk op het gebied van wonen en openbare ruimte. Het woonmilieu verbetert sterk, vooral als het bedrijfsverzamelgebouw verdwijnt. Hieronder is een eerste financiële verkenning weergegeven van middelen binnen de gemeente om eventueel bij te dragen aan het plan.

Op dit moment zijn nog te weinig gegevens bekend om een goede berekening te maken van de te kopen en te verkopen grond. De intentie is om marktconforme prijzen te hanteren op basis van taxaties. Vidomes en Schouten de Jong dienen meer informatie aan te leveren over o.a. de huidige oppervlakte bebouwd, de oppervlakte na bouw, de woningtypes, het oppervlak uitgeefbaar groen, het oppervlak groen na bouw. Op basis hiervan kan een grondprijsberekening plaatsvinden en de exploitatieovereenkomst worden opgesteld. In het kader van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, welke per 1 juli 2008 inwerking treedt, dient vooraf meer duidelijkheid te bestaan over de grondexploitatie en verdeling van kosten.

In eerste instantie is het aan Vidomes en Schouten de Jong om naast de woningbouw ook het woonrijp maken te financieren. Wij zijn wel bereid eventueel een bijdrage te leveren aan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte (groen, speelplek). Dit past binnen de aanpak van de Stedelijke Vernieuwing binnen de gemeente. Er zijn eventueel mogelijkheden om vanuit ISV bij te dragen aan het project (inrichting openbare ruimte, speelvoorziening). Het woningbouwprogramma van het plan past goed binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Wellicht kan een bijdrage worden gedaan uit de volkshuisvestingsreserve.

Binnen het plangebied zijn twee accommodaties verhuurd, die in de nieuwe situatie niet meer passen. Het voormalige schooltje, Weidestraat 2, is verhuurd als atelier aan twee kunstenaars met een gewoon kantoorhuurcontract. Het is zaak op tijd op te zeggen en te kijken of we de huurders elders accommodatie kunnen bieden. De bloemenkiosk aan de Nieuwstraat is verhuurd. De huur dient tijdig opgezegd te worden. Wellicht is naast het bieden van nieuwe accommodatie ook compensatie van toepassing.

Planning

De globale planning van het project ziet er als volgt uit:

8 april	aanwijzen actiegebied
17 april	informatiebijeenkomst bewoners complex WoonInvest over sloop over 10 jaar
22 april	collegebesluit over concept uitgangspunten en kennis nemen van het schetsontwerp
Medio mei	informatieavond voor de buurt, waaruit een klankbordgroep wordt gevormd
20 mei	uitgangspunten en schetsontwerp ter consultatie in Cie OG
Juni	plan bij klankbordgroep (meedenken over architectonische invulling, hoogtes appartementenblokken, openbare ruimte, verkeer en parkeren)
Eind 2008	voorlopig ontwerp na consultatie klankbordgroep exploitatieovereenkomst
Medio 2009	plan in ruimtelijke procedure
Medio 2010	start bouw
2011	oplevering nieuwbouw Herinrichting openbare ruimte
2012	project (fase 1) gereed

Voor de 2^e fase is de globale planning:

17 april 2008	informatiebijeenkomst voor bewoners complex WoonInvest over sloop over 10 jaar
2008	aankoop complex WoonInvest door Vidomes, minimaal 10 jaar exploiteren
2017	start uitplaatsen
2018	sloop gebouw
2020	oplevering nieuwbouw

Communicatie

Er wordt met Vidomes gewerkt aan een gezamenlijk communicatieplan, zodat de communicatie richting bewoners en omwonenden goed afgestemd wordt. Vidomes en WoonInvest zijn verantwoordelijk voor de communicatie richting hun huurders. Wij verzorgen de communicatie aan de buurt en de gemeenteraad. Er is regelmatig afstemmingoverleg met Vidomes en Schouten de Jong over de communicatie naar bewoners en belanghebbenden.

Voor de communicatie worden dus twee sporen onderscheiden:

1. Communicatie gericht op huidige huurders van de te slopen woningen van Vidomes en WoonInvest, onder andere met betrekking tot de sloopdatum, terugkeer, sociaal statuut, herstructureringsurgentie, sociaal plan etc.
2. Communicatie gericht op omwonenden en belanghebbenden. Onder andere met betrekking tot inspraak planvorming, communicatie planvorming, potentiële bewoners/gebruikers, overlast uitvoering etc.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de gevoeligheden binnen dit project. De bewonerscommissie is namelijk tegen de sloop van de appartementen en heeft daarom een advocaat ingehuurd. De huidige huurders praten mee via de bewonerscommissie Weidestraat en het wijkplatform moet hierbij worden betrokken. Ondersteuning is aanwezig in de vorm van de inzet van een opbouwwerker van stichting WOeJ.

Het plan is om de inrichting van het plangebied inclusief de planvorming van de woningen interactief met de buurt aan te pakken om het dichtst bij de behoeftes van de wijk te blijven en daarmee een groter draagvlak te verwerven voor de definitieve plannen. Na vaststelling van de concept ruimtelijke en functionele uitgangspunten wordt een informatieavond voor bewoners en omwonenden georganiseerd en daaruit wordt een klankbordgroep opgericht. De klankbordgroep wordt geconsulteerd door de gemeente en initiatiefnemers en adviseert over de woningbouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Naast deze meer informele inspraak wordt natuurlijk ten aanzien van de te voeren ruimtelijke procedure ook de formele wettelijke geregelde procedure gevolgd. Als het plan is uitgewerkt in een definitief ontwerp, wordt de ruimtelijke procedure gestart, waarbij ook uw raad een voorbereidingsbesluit zal moeten nemen.

Uw raad wordt geadviseerd:

1. kennis te nemen van de concept ruimtelijke en functionele uitgangspunten;
2. kennis te nemen van het voornemen van Vidomes en WoonInvest tot sloop van 56 huurwoningen en de sloop op termijn (na minimaal 10 jaar) van 30 huurwoningen;
3. kennis te nemen van het bijgevoegd schetsontwerp van Vidomes en Schouten de Jong tot herontwikkeling van het plangebied;
4. kennis te nemen van het voornemen van het college om omwonenden en wijkbewoners te informeren over het schetsontwerp.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n)

nr.	datum	onderwerp
1	april 2008	Schetsontwerp Weidestraat e.o. van Vidomes en Schouten de Jong