

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEM-DAM-VOORBURG

Datum 29 maart 2016
Onderwerp Transformatie CBS-locatie
Categorie A

Versionnummer 1496493 / 1535030
Portefeuillehouder Wethouder Bruines
Behandeld door De heer Van den Akker

1 Inleiding

Het gebouw waar vroeger het Centraal Bureau voor de Statistiek was gehuisvest, is in 2014 door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan Schouten de Jong Projectontwikkeling B.V. Sinds dat moment is gewerkt aan plannen voor de transformatie van 60.000m² leegstaand kantoor naar een nieuwe woonwijk.

Dit heeft in eerste instantie geleid tot de Transformatievisie waarover raadsleden op 23 september 2014 zijn geïnformeerd. In aansluiting op de Transformatievisie heeft de gemeente in maart 2015 met Schouten de Jong Projectontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten. Doel van die overeenkomst was de haalbaarheid van de herontwikkeling te onderzoeken en na te gaan welke afspraken in dat geval nodig zijn om tot een vervolg te komen.

Dat proces heeft nu het volgende opgeleverd:

- het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van CBS-locatie
- een stedenbouwkundig plan bestaande uit de Gebiedsvisie en het Masterplan

Ons college heeft aan de hand van deze stukken op 29 maart jl. besloten in te stemmen met een anterieure overeenkomst. Met dit raadsvoorstel legt het college het ruimtelijk kader ter vaststelling voor aan de gemeenteraad en informeert zij de raad over de Gebiedsvisie (verseon 1530604) en het Masterplan (1530616) welke door de ontwikkelaar voor de transformatie is opgesteld.

2 Proces tot nu toe

2.1 Ruimtelijk kader en stedenbouwkundig plan gelijk op

De intentieovereenkomst geeft aan dat de gemeente ruimtelijke kaders formuleert en dat de ontwikkelaar parallel daaraan de Transformatievisie uitwerkt naar een stedenbouwkundig plan. Dit proces is even anders dan bij veel projecten gebruikelijk is. De gemeente stelt veelal eerst een ruimtelijk kader op en daarna volgt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan door de

ontwikkelaar/belegger. Aangezien beide processen nu parallel zijn uitgewerkt, is het mogelijk geweest ontwerpkeuzes die bij die uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar voren komen, af te stemmen om de kaders en andersom. Deze iteratieve aanpak leidt nu tot een stedenbouwkundig plan dat aansluit op het kader en een kader waarbinnen het plan nu verder uitgewerkt kan worden.

2.2 Stakeholders aan tafel

Voor het opstellen van de Transformatievisie zijn in 2014 door de ontwikkelaar verschillende bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd. Samen met hen is de visie tot stand gekomen. Ook in het vervolgtraject van ruimtelijk kader, de Gebiedsvisie en het Masterplan zijn belanghebbenden betrokken. Op 29 april 2015 is tijdens een algemene inloopbijeenkomst aan hen gevraagd te reageren op conceptversies van deze stukken. Input daarvan is gebruikt in de verdere uitwerking. Bij deze inloopbijeenkomst zijn belangstellende omwonenden en ondernemers ook opgeroepen zich op te geven voor de Klankbordgroep herontwikkeling CBS. Degene die zich hiervoor hebben aangemeld, zullen worden benaderd om tijdens de ontwerpfase te betrokken bij de verdere uitwerking.

Tijdens een door Schouten de Jong Projectontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. georganiseerde informatiemarkt op 21 november 2015 werd een verder ontwikkeld plan aan geïnteresseerden gepresenteerd. De bijeenkomst werd enorm druk bezocht en er bleek veel belangstelling voor een woning in de nieuwe wijk. De bezoekers hebben ook eerste wensen aan de ontwikkelaars kenbaar kunnen maken die zij mee hebben genomen in het definitieve plan.

In april 2016 presenteren de gemeente en de ontwikkelaars het ruimtelijk kader, de Gebiedsvisie en het Masterplan tijdens een inloopavond aan belangstellenden met het doel informatie op te halen voor de uitwerking naar een voorlopig ontwerp.

3 Ambitieuw wonen

In de gemeentelijke Structuurvisie is de ambitie opgenomen de CBS-locatie om te vormen van een kantoorlocatie naar een woonwijk met een excellent stedelijk woonmilieu. De ligging naast park 't Loo en het nieuwe Waterspoorpark bieden hiervoor kansen. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met de twee spoorlijnen, het bedrijventerrein en de omliggende wijk.

Daarnaast zijn in de Transformatievisie de ambities opgenomen die vanuit het participatieproces met de stakeholders naar voren zijn gebracht (verseon 1530603).

3.1 Ruimtelijk kader

De hoofdpoging van het ruimtelijk kader (verseon 1532212) is om een uniek woongebied voor Leidschendam-Voorburg en omgeving te maken en:

- Gebruik hiervoor de bijzondere ligging en kenmerken van de locatie

- Kijk goed naar de kenmerken van het gewilde woonmilieu 'rustig stedelijk'
- Creëer een uitstekende woonkwaliteit, nu en in de toekomst
- Ontwerp mobiliteit mee

Het ruimtelijk kader is anders dan gebruikelijk. De initiatiefnemer heeft voor de herontwikkeling van het gebied een krachtige visie en een sterk ruimtelijk concept ontwikkeld. Het ruimtelijk kader is bedoeld om dit concept te ondersteunen en te helpen het zo sterk mogelijk uit te werken. Het definieert de opgave waar het ontwerp aan moet beantwoorden maar spreekt zich niet tot in detail uit over de wijze waarop. Het geeft vooral kwalitatieve criteria en aandachtspunten die de gemeente belangrijk vindt.

Het ruimtelijk kader is niet alomvattend. Vastgesteld beleid is als uitgangspunt gebruikt bij de planvorming maar wordt niet herhaald en blijft onverminderd van toepassing.

Het ruimtelijk kader is ook niet absoluut. Wanneer het in de uitwerking noodzakelijk blijkt af te wijken kan dit gemotiveerd worden in de goede ruimtelijke onderbouwing (gro) bij de omgevingsvergunning of in de toelichting van het bestemmingsplan. Van deze gro of toelichting wordt verwacht dat het op alle in dit ruimtelijk kader genoemde thema's en aspecten ingaat en dat het motiveert waarom het plan voldoet aan de hier geformuleerde opgaves.

3.2 Wie willen er gaan wonen?

De doelgroep voor de CBS-locatie bestaat uit starters, jonge gezinnen, stellen en 'empty-nesters' (geen thuiswonende kinderen meer). Wat hen bindt is hun voorkeur voor het type woonmilieu: wonen op de grens van een stedelijke omgeving en een meer rustige woonomgeving. De beoogde kopers komen primair uit Leidschendam-Voorburg, de centrumkant van Den Haag en deels ook uit de Vinex-wijken in de regio Haaglanden.

3.3 Uitdagende woonwijk

De kans is om CBS te transformeren naar een groen en rustig woonmilieu met overwegend grondgebonden wonen, maar toch in een stedelijke omgeving en met alle gemakken van Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Het zijn nieuwbouwwoningen maar het is geen nieuwbouwwijk. Het is juist onderdeel van een bestaande stedelijke setting en deels in/op een gebouw met een rijke historie. Dus veilige, comfortabele en onderhoudsarme woningen, state-of-the-art duurzaamheidsmaatregelen en de mogelijkheid de woning helemaal naar eigen wens in te delen, en tegelijkertijd wonen in een onderscheidend en iconisch woonmilieu en op een bestaande plek met historie in de stad. Mensen die hier wonen vinden privacy belangrijk. Tegelijkertijd zijn het die mensen die weten dat je hier niet alleen woont, maar samen met anderen.

Kenmerkend voor het woonmilieu is dat de wijk een eigen identiteit heeft waarbinnen ruimte is voor variatie. Tegelijkertijd is er een goede verbinding met de omgeving: met het park (en overig groen)

en wordt voldoende rekening gehouden met mogelijke hinder van de spoorlijnen en een hoogspanningstracé. Kortgezegd is de typering van de nieuwe wijk: buiten in de stad, op een 'menselijk maaiveld', samen met anderen en opvallend modern.

3.4 Duurzaamheid

Bij zo'n wijk past een hoge duurzaamheidsambitie. De ontwikkelaar heeft een transformatie voor ogen naar een volledig autovrije, energieneutrale en duurzame woonlocatie met een grote diversiteit aan bewoners en woningen die ongekend, onderscheidend en ontspannen zijn (verseon 1532211). Die ambitie komt niet alleen tot uitdrukking in de opgave om hier nul-op-de-meter voorzieningen te realiseren maar ook om te onderzoeken of energielevering in de toekomst mogelijk kan zijn. Bij deze ambitie hoort verder het uitgangspunt dat er geen gas gebruikt wordt maar all-electric. Onderdeel van de hoge duurzaamheidsambitie is ook te zorgen voor een uitstekende woonomgeving. Met het hergebruik van de parkeergarage is ruimte vrij om op maaiveld autovrije hoven en openbare ruimte te creëren die overloopt en aansluit bij de kwalitatief hoogwaardige gebieden van park 't Loo en Waterspoorpark.

3.5 Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat uit maximaal 230 woningen. Er komen ongeveer 150 eengezinswoningen (EGW) en ongeveer 80 (koop-en huur)appartementen. Het grootste deel van het programma wordt op de bestaande parkeerkelder ontwikkeld. De bovenkant van de parkeerkelder ligt ongeveer 1 meter boven het omringende maaiveld. Deze opgetilde openbare ruimte, de overwegend platte daken, de fysieke integratie met appartementenblokken en verschillende afwijkende woningtypes (zoals voor woon-werk en maisonnettes) dragen bij aan een meer 'stedelijk' woonmilieu. Verder zijn (kleine en grote) appartementen voorzien.

Een indicatie van de prijsklassen (grootste aanbod) van het woningaanbod ligt tussen ca. €165.000 en ca. €550.000.

3.6 Stedenbouwkundig plan; varianten

Het stedenbouwkundig plan is samengesteld uit:

- de Gebiedsvisie over de woningmarkt, de doelgroepen, het beoogde woningaanbod, duurzaamheid, de klantbenadering en het gebiedsconcept
- het Masterplan met daarin onder meer de ruimtelijke structuur van het opgetilde maaiveld met twee bouwblokken en een verbindende hoogbouw, verkeer, parkeren, openbare ruimte, groen en referentiebeelden

Het Masterplan kent nog twee varianten: een variant waarbij de bebouwing parallel aan het park loopt en een variant waarbij één van de twee blokken zich draait naar het park. Beide varianten passen binnen het ruimtelijk kader. In het vervolgtraject zal de haalbaarheid en inpassing van de varianten nader onderzocht worden.

4 Vervolg

Na besluitvorming zal de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente haar plan verder gaan uitwerken. Daarbij wordt ook een Klankbordgroep samengesteld uit belangstellenden die zich hiervoor hebben aangemeld. De verwachting is dat in het 4^e kwartaal van 2016 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Na deze periode worden eventuele zienswijzen verwerkt en zal het bestemmingsplan in het 2^e kwartaal 2017 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

De sloop van het CBS-gebouw kan dan naar verwachting in het 4^e kwartaal 2017 van start. Na de zomervakantie van 2018 vindt dan de bouw van de woningen plaats. Overigens zullen alle woningen gefaseerd maar wel in één keer gebouwd worden. Oplevering van de eerste woningen is voorzien eind 2019.

5 Raadsvoorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor:

- het Ruimtelijk Kader voor de transformatie van de CBS-locatie vast te stellen
- bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk:	Onderwerp:
Raadsbesluit	
1530603	Ambities transformatie CBS-locatie
1532211	Duurzaamheidsambitie ontwikkelaar
1532212	Ruimtelijk kader
1530604	Gebiedsvisie Park070 Voorburg
1530616	Masterplan CBS