

g e m e e n t e
VOORSCHOTEN

Gemeenteblad Voorschoten 2005

Voorstel aan de raad

Blz. 3

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

Onderwerp: Uitvoering revitalisering Dobbewijk

<p>Raad 15 DEC 2005 pt. 6 ingek.stuk nr. voorstel nr. 89</p>
--

Resumé voorstel

In de afgelopen periode hebben wij in samenspraak met de adviesgroep Dobbewijk en de betrokken grondeigenaren gewerkt aan een uitvoerbaar plan voor de revitalisering van Dobbewijk op basis van het door de raad vastgestelde projectplan Dobbewijk. De gemeente zal zich daarbij richten op de marktconforme herontwikkeling van de Defensieterrein, de herinrichting van het openbaar gebied, het onder nader te stellen voorwaarden faciliteren van (her)ontwikkeling in het deelgebied 6 en de locatie De Groot en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan. Tegen deze achtergrond stellen wij voor om enkele uitgangspunten van het kaderstellend document Dobbewijk te heroverwegen.

Uitvoering van het plan leidt tot een financieel tekort voor de gemeente van € 3,5 mln. Hiervoor is subsidie aangevraagd bij de provincie Zuid Holland ad € 1,3 mln. Wanneer de subsidie geheel wordt toegekend resteert een tekort van € 2,2 mln dat ten laste wordt gebracht van de reserve risicodragende projecten.

De planning is erop gericht in de loop van 2006 een voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen en in 2007 met de daadwerkelijke uitvoering van de revitalisering te starten.

Wij stellen voor in te stemmen met het revitaliseringsplan op hoofdlijnen en daarvoor de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen. Wij zullen de uitwerking van de plannen en voorbereiding van de uitvoering ter hand te nemen in nauw overleg met de adviesgroep en uw raad informeren over de voortgang.

Inleiding

In 2002 heeft uw raad het kaderstellend document en het beslisdocument Dobbewijk vastgesteld. Hierin zijn diverse vertrekpunten geformuleerd voor de revitalisering van de Dobbewijk. Tevens is ruimte geboden om in interactieve communicatie met de wijk tot vaste plannen te komen. De interactieve communicatie is begin 2003 gestart.

In 2004 heeft uw raad de Kadernota Economische Ontwikkeling vastgesteld waarin als beleidsdoelstelling is geformuleerd dat het aantal arbeidsplaatsen in de komende vijf jaar in de gemeente gehandhaafd dient te worden. Daaruit vloeit voort dat voorrang gegeven zal worden aan milieuvriendelijke en arbeidsintensieve bedrijven die per arbeidsplaats relatief gering beslag leggen op de ruimte. Daarnaast is als uitgangspunt opgenomen dat indien op overige locaties bedrijfsruimte moet wijken voor andere, beter in de omgeving passende, functies het aantal verloren m² aan bedrijfsruimte gecompenseerd dient te worden door intensivering bij herontwikkeling van (een deel van) de grotere bedrijfsconcentraties (zoals Dobbewijk).

De herstructurering van Dobbewijk is in 2004 door de regio Holland Rijnland in haar bedrijventerreinenstrategie aangewezen als één van de 10 locaties in de regio waaraan prioriteit wordt gegeven.

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

In het najaar van 2004 heeft u het projectplan voor Dobbewijk vastgesteld. In het projectplan wordt onderscheid gemaakt in 4 deelprojecten of enveloppen:

- bestemmingsplan
- parkmanagement
- herontwikkeling deelgebied 6 en 7 (Defensieterrein en gebied tussen Donklaan en spoor)
- openbare ruimte en infrastructuur.

Tevens is besloten als vervolg op de plangroep een adviesgroep in te stellen waarin vertegenwoordigers van de bedrijven en de bewoners participeren.

Als vervolg hierop heeft het stedenbouwkundig bureau BRO in het eerste half jaar van 2005 een concept integraal stedenbouwkundig plan opgesteld voor de Dobbewijk als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast heeft het bureau Stadinzicht een globale planexploitatie opgesteld van het integraal stedenbouwkundig plan. Tevens is een parkmanagementscan uitgevoerd door de Stichting Bedrijfsadvies. Voorts is in de zomer 2005 een markttechnische scan uitgevoerd door Basis Bedrijfshuisvesting BV m.b.t. de toekomstige invulling van het Defensieterrein.

Het concept stedenbouwkundig plan van BRO is een ambitieus plan dat vooral aangeeft wat maximaal aan programma zou kunnen worden gerealiseerd, niet wat (financieel) haalbaar is en op draagvlak kan rekenen. De leden van de adviesgroep hebben gereageerd op het concept integrale stedenbouwkundig plan. De reacties zijn opgenomen in bijlage 1. De vertegenwoordigers van de bedrijven in de adviesgroep hebben vooral aangedrongen op overleg met de grondeigenaren van de verschillende deelgebieden om hun visie op het stedenbouwkundig plan te vernemen. De bewoners in de adviesgroep twijfelen in hun reactie aan de financiële en markttechnische haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan en wijzen voorts, naast diverse andere opmerkingen, op de toename van het verkeer wanneer het plan daadwerkelijk zou worden gerealiseerd.

De globale financiële doorrekening van Stadinzicht onderschrijft dat het stedenbouwkundig plan zeer ambitieus is. In totaal zou de realisering van het stedenbouwkundig plan een negatief financieel saldo opleveren van ruim € 11 mln, nog los van de vraag wie dit tekort voor zijn of haar rekening zou moeten nemen. Het omvangrijke tekort houdt verband met de omvangrijke sloop-nieuwbouwooperatie die in het stedenbouwkundig plan is voorzien in deelgebied 6 en 7.

Mede op advies van de vertegenwoordigers van de bedrijven in de adviesgroep Dobbewijk zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste grondeigenaren in het gebied die essentieel zijn voor de uitvoering van de revitalisering, als het gaat om de herontwikkeling van de deelgebieden 6 en 7 en ook als het gaat om bijvoorbeeld de maatregelen m.b.t. infrastructuur (aanleg rondrijroute).

De reactie van de adviesgroepleden, de gesprekken met de grondeigenaren en de globale financiële doorrekening leiden tot de conclusie dat de ambitieniveau van de revitalisering zal moeten worden bijgesteld met het oog op uitvoering van de revitalisering op korte termijn. De gemeente zal een duidelijk standpunt moeten bepalen en een positie in moeten nemen zodat bedrijven, bewoners en eigenaren weten waar ze aan toe zijn. Dat is vervolgens een goede basis voor de uitvoering van deelprojecten enerzijds en voor de opstelling van een nieuw bestemmingsplan dat kan rekenen op voldoende draagvlak anderzijds.

In dit voorstel gaan wij op basis van het bovenstaande achtereenvolgens in op:

- actief of faciliterend gemeentelijk grondbeleid
- de uitgevoerde marktscan
- de parkmanagementscan
- recente ontwikkelingen per deelgebied

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

- de heroverweging van enkele vertrekpunten uit het kaderstellend document
- het nieuwe revitaliseringsplan op hoofdlijnen
- financiële aspecten
- het nieuwe bestemmingsplan
- indicatieve planning
- standpunten adviesgroep
- communicatie.

2. Actief of faciliterend gemeentelijk grondbeleid

In 1999 heeft de gemeente het Defensierrein aangekocht met als doel een bedrijvencarrousel op gang te brengen. Sindsdien zijn gesprekken gevoerd met de heer Belt over aankoop van zijn, aan het Defensierrein grenzende, perceel. Door het grote verschil tussen vraag- en biedprijs zijn de gesprekken echter zonder resultaat afgebroken.

Herontwikkeling van gedeelten van Dobbewijk met actief grondbeleid is buitengewoon kostbaar, zeker wanneer na sloop wederom bedrijfsruimte (met beperkte kantooruimte) wordt gerealiseerd. Ervaring elders leert dat in beginsel alleen transformatie naar grootschalige woningbouw danwel kantoren financieel uitvoerbaar is. Transformatie is echter niet het uitgangspunt van de revitalisering van de Dobbewijk. Op basis hiervan zou de gemeente zich moeten beperken, uiteraard met uitzondering van het Defensierrein, tot een faciliterend grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente herontwikkeling van deelgebieden door particulier initiatief onder nader te stellen voorwaarden (planologisch) mogelijk maakt. Dit geldt vooral voor het deelgebied 6 (zie hierna onder punt 5 en 7). Onderdeel van faciliterend grondbeleid is tevens dat kosten voor openbare voorzieningen, zoals wegen, riolering e.d., deels worden toegerekend aan de partijen die herontwikkeling van een deelgebied beogen en die gebaat zijn bij de aanleg en verbetering van openbare voorzieningen. De juridische basis daarvoor is de gemeentelijke exploitatieverordening (1997). Voordat met eventuele uitvoeringswerkzaamheden wordt gestart zal een exploitatiegebied moeten worden vastgesteld en een bestuigingsbesluit door de raad moeten worden genomen.

3. De uitgevoerde marktscan

Het makelaarskantoor Basis Bedrijfshuisvesting BV, dat Dobbewijk goed kent, heeft een marktscan uitgevoerd met het oog op de herontwikkeling van het Defensierrein (zie bijlage 2). In de marktscan is aandacht besteed aan de mogelijkheden van een hoogwaardige bedrijvencarrousel op basis van intensief en meervoudig grondgebruik, de verkoop van het Defensierrein als bouwgrond (eventueel in meerdere kavels), de bijbehorende prijsniveaus en de categorieën bedrijven die zijn geïnteresseerd. Uit de marktscan komt naar voren dat het Defensierrein niet geschikt wordt geacht voor intensief grondgebruik waarbij bedrijfsruimte met gebouwde parkeervoorzieningen (ondergronds of op het dak) wordt gerealiseerd. Intensief en meervoudig grondgebruik met de geldende marktprijzen is financieel niet realistisch.

Voorts blijkt uit de marktscan dat vooral handelsbedrijven en ambachtelijke bedrijven (veelal milieucategorie 1 en 2) interesse hebben voor vestiging op het Defensierrein. Dat komt overeen met de bedrijven die zich in de afgelopen periode als geïnteresseerde bij de gemeente hebben gemeld. Het gaat daarbij om kleine en middelgrote, lokale of in de regio gevestigde bedrijven. Kantoren en detailhandel behoren volgens het makelaarskantoor niet tot de mogelijkheden gezien de ligging van het terrein en de huidige marktomstandigheden, die op korte termijn niet lijken te verbeteren.

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

4. De parkmanagementscan

De Stichting Bedrijfsadvies heeft een parkmanagementscan uitgevoerd (zie bijlage 4). De mogelijkheden, belangen, wensen en randvoorwaarden voor een op Dobbewijk toegesneden vorm van parkmanagement zijn geïnventariseerd. De stichting concludeert dat de Dobbewijk op dit moment nog niet toe is aan een integrale invoering van parkmanagement als een afzonderlijke beheerorganisatie voor onderhoud en beheer van het openbaar gebied en voor facilitaire zaken zoals in het kaderstellend document als ambitie is geformuleerd. Wij hebben het rapport voorsnog voor kennisgeving aangenomen en zullen de invoering van parkmanagement opnieuw bezien wanneer de herontwikkeling van de deelgebieden 6 en 7 aan de orde is. Bij de uitgifte van gronden in deelgebied 7 kan de verplichting worden opgenomen dat de te vestigen bedrijven participeren in een nog op te richten parkmanagementorganisatie. Wanneer deelgebied 6 integraal zal worden herontwikkeld, zullen wij trachten afspraken te maken met de ontwikkelende partij dat dezelfde verplichting aan nieuw te vestigen bedrijven wordt opgelegd. De rol van de gemeente dient bij de invoering van parkmanagement beperkt te blijven tot het stimuleren van de oprichting van een dergelijke organisatie, die zich kan toeleggen op taken als beveiliging, afvalmanagement en dergelijke. De gemeente is uiteraard verantwoordelijk voor de (her)inrichting en het beheer van het openbaar gebied.

5. Recente ontwikkelingen per deelgebied

- Koppen Industrieweg

Door de betrokken eigenaren is een financieel voorstel bij de gemeente ingediend voor de sloop van de zogeheten koppen aan de Industrieweg. Sloop van de koppen heeft tot gevolg dat de bereikbaarheid van het achterste gedeelte van Dobbewijk verbetert en er ruimte ontstaat voor parkeren en/of laad- en losstroken zoals langs de Dobbeweg. Op ambtelijk niveau is aangegeven dat de gemeente in beginsel bereid is een financiële bijdrage te leveren onder voorwaarde dat overige belanghebbenden dat ook doen. De betreffende bedrijven en eigenaren blijken helaas niet bereid om hieraan bij te dragen. Dat betekent dat de sloop van de koppen op korte termijn niet zal plaatsvinden en de herinrichting van de Industrieweg zal worden voorbereid en gerealiseerd binnen het huidige profiel. De gemeente kan sloop van de koppen op langere termijn planologisch faciliteren in het op te stellen bestemmingsplan (overgangsrecht). Bij het op te stellen bestemmingsplan zullen wij dit punt nader bekijken.

- Rondrijroute

Met de betrokken grondeigenaren zijn diverse gesprekken gevoerd over de aanleg van een rondrijroute op het achterste gedeelte van Dobbewijk. De grondeigenaren zijn onder voorwaarden bereid grond ter beschikking te stellen voor de aanleg van de rondrijroute. De Industrieweg wordt op deze wijze verbonden met de "verlengde Donklaan". De verwachting is gerechtvaardigd dat op korte termijn hierover definitieve afspraken gemaakt kunnen worden. Aandacht is daarbij nodig voor de fiscale aspecten van de grondoverdracht. Te zijner tijd zullen de afspraken ter goedkeuring worden voorgelegd.

De bereikbaarheid van het Defensieterrein en het deelgebied 6 (tussen Donklaan en spoor) wordt door de aanleg van de rondrijroute sterk verbeterd.

In het oorspronkelijke plan stedenbouwkundige plan van BRO loopt de rondrijroute over het Defensieterrein heen en wordt er geen verbinding gecreëerd met de "verlengde Donklaan". Dit stuit echter op een aantal bezwaren. De verkaveling van het Defensieterrein wordt ongunstiger, uitgaande van handhaving en inpassing van het perceel van de heer Belt (pottenbakker). Er blijft dan immers een moeilijk uitgeefbare reststrook over. Voorts zullen de reeds gevestigde bedrijven langs de "verlengde Donklaan" te allen tijde bereikbaar moeten blijven; de betreffende strook grond kan derhalve niet

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

worden uitgegeven. Tot slot neemt de hoeveelheid te realiseren bedrijfsruimte op het Defensieterrein af hetgeen haaks staat op de beoogde intensivering van grondgebruik. De te realiseren grondopbrengst neemt in dat geval aanzienlijk af. Het totale negatieve financiële effect van deze variant bedraagt ca. - /- € 0,5 mln (extra kosten en inkomstenderving).

De bewoners in de adviesgroep benadrukken dat de bewoners aan het eind van de Donklaan door de aanleg van de rondrijroute niet geconfronteerd moeten worden met onevenredig veel meer lawaai, luchtverontreiniging, stank en trillingen door meer verkeer vlak langs hun huizen. Alle vertegenwoordigers in de adviesgroep zijn er voorstander van dat het gedeelte van de Dobbeweg dat deel uitmaakt van de rondrijroute mede daarom eenrichtingsverkeer wordt. Hiertegen bestaat geen bezwaar. De verkeersintensiteit nabij de woningen aan de Donklaan neemt hierdoor af. Voorts denken wij aan een geluidwerende voorziening bij de rondrijroute ter hoogte van de Donklaan en de – zij het beperkte – vergroting van de afstand tussen de rondrijroute en de woningen aan de Donklaan. Over de geluidwerende voorziening zullen wij in overleg treden met de betrokken grondeigenaar (ANWB). De verwachting is dat de ANWB hiervoor grond ter beschikking zal stellen.

- **Locatie De Groot**

De vier woningen aan de Dobbeweg zouden bij voorkeur moeten worden gesloopt zodat bedrijfsruimte kan worden toegevoegd en de milieuruimte voor de bedrijven in de directe omgeving toeneemt. In het nieuwe bestemmingsplan zou het overgangsrecht op de woningen van toepassing kunnen worden verklaard zodat planschade wordt voorkomen.

In het streekplan is de rode contour rond Dobbewijk begin dit jaar zodanig aangepast dat het perceel van De Groot ten noordwesten van de Dobbewatering nu binnen de rode contour ligt. Dit betekent dat legalisering van de bedrijfsbestemming ter plaatse via het nieuwe bestemmingsplan kan worden doorgevoerd. In het kaderstellend document Dobbewijk is bepaald dat de maximale uitbreidingsmogelijkheid 10% t.o.v. de bestaande bebouwing bedraagt. De vertegenwoordigers van de ondernemers in de adviesgroep en De Groot zelf zijn echter voorstander van ophoging van het bebouwingspercentage in combinatie met financiële compensatie. Daarbij wijst De Groot er wel op dat nog verschillende investeringen noodzakelijk zijn (zoals aanleg kabels en leidingen, verbetering brug over de Dobbewatering). De bewoners in de adviesgroep benadrukken dat een eventueel van de bestaande Dobbewijk afwijkend bebouwingspercentage voor dit perceel in het nieuwe bestemmingsplan goed moet worden onderbouwd.

- **Deelgebied 6**

Hoogvliet Beheer heeft recentelijk op eigen initiatief een plan opgesteld voor de integrale herontwikkeling van deelgebied 6 tussen Donklaan en spoor. Het plan voorziet in nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte (ca. 7.000 m² bvo) en een fors aantal woningen (109). De gemeente zal zich moeten beraden of en zo ja onder welke voorwaarden dit plan kan worden gefaciliteerd (zie punt 7). De bewoners zijn voorstander van woningbouw, maar aanzienlijk minder dan het aantal van 109. De vertegenwoordigers van de ondernemers zijn tegen de ontwikkeling van woningbouw in het licht van de doelstelling van de revitalisering van Dobbewijk, tenzij het gaat om het compenseren van woningen die elders in Dobbewijk worden gesloopt en eventueel een paar extra woningen.

6. Heroverweging vertrekpunten kaderstellend document

Tegen de achtergrond van het bovenstaande stellen wij voor enkele vertrekpunten uit het kaderstellend document te heroverwegen met het oog op daadwerkelijke uitvoering van de revitalisering op korte termijn. Het gaat om de volgende vertrekpunten:

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

1. Het juridisch-planologisch legaliseren van de bedrijfsbestemming op het perceel van De Groot ten noorden van de Dobbewatering t.b.v. uitsluitend opslagdoeleinden en het maximaliseren van het bebouwingsvlak op 110% van de huidige bebouwing (onderdeel van vertrekpunt 1)
2. Het openhouden van de optie voor een spooronderdoorgang (onderdeel van vertrekpunt 3)
3. Bij herontwikkelingen, in ieder geval op het Defensieterrein, wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd (vertrekpunt 5).

Ad 1. Gezien de standpunten van De Groot en de adviesgroep stellen wij voor enerzijds afspraken te maken met De Groot over de sloop van de vier woningen aan de Dobbeweg ten gunste van nieuwe bedrijfsruimte en anderzijds het bebouwingspercentage op het perceel ten noorden van de Dobbewatering te verhogen tot een nader te bepalen maximum percentage. Vanwege de bijzondere ligging van het perceel van De Groot ten noorden van de Dobbewatering in het open landschap achten wij het gerechtvaardigd dat specifieke eisen aan toekomstige bedrijfsbebouwing worden gesteld die in het nieuwe bestemmingsplan zullen worden vastgelegd. Het gaat daarbij in ieder geval om een beperkte maximale bouwhoogte en een landschappelijk hoogwaardige en verantwoorde inpassing binnen de nieuwe rode contour. E.e.a. sluit aan bij het voorontwerp van de structuurvisie 2005 – 2020. Door het verbeteren van de omzoming kunnen de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten verder geoptimaliseerd worden.

Ad 2. De optie voor een spooronderdoorgang is geprojecteerd door deelgebied 6. Zoals in het kaderstellend document is aangegeven vormt de financiering ervan een voorlopig onoverkomelijk struikelblok. Het is niet reëel te veronderstellen dat een private partij de kosten voor een dergelijk kostbaar infrastructuurproject voor zijn rekening neemt. Voorts belemmert de ruimtelijke reservering de ontwikkelingsmogelijkheden van deelgebied 6. De bewoners in de adviesgroep hebben verschillende keren aangedrongen op het laten vervallen van dit vertrekpunt. De bedrijven in de adviesgroep ondersteunen dit. Daarom stellen wij voor de optie voor een spooronderdoorgang te laten vervallen.

Ad 3. Het ruimtegebruik op het Defensieterrein zal flink worden geïntensiveerd. Momenteel staat er ca. 3.500 m² bvo bedrijfsruimte. Na herontwikkeling kan bij “normale verkaveling” met parkeren op maaiveld ca. 8.000 m² bvo bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte worden gerealiseerd; dit is meer dan een verdubbeling. Door de toevoeging van ca. 4.500 m² bvo bedrijfsruimte (8.000 – 3.500) wordt de eventuele transformatie van bestaande bedrijfsruimte naar woningbouw elders in de gemeente (o.a. Leidseweg, Hofweg), een van de uitgangspunten in de kadernota Economische Ontwikkeling, gecompenseerd.

M.b.t. intensief ruimtegebruik waarbij bedrijfsfuncties worden gestapeld en gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd verwijzen wij naar de door Basis Bedrijfshuisvesting BV uitgevoerde marktscan (punt 3) die aangeeft dat daar geen markt voor is op een terrein als de Dobbewijk. Elders zijn vergelijkbare initiatieven ontwikkeld (o.a. in Breda en Alphen a/d Rijn); deze zijn echter stopgezet. Voorts is ondergronds parkeren financieel niet haalbaar, tenzij de gemeente bereid is de extra kosten van gebouwde parkeervoorzieningen voor haar rekening te nemen d.m.v. een onevenredig forse verlaging van de grondprijs (zie de vertrouwelijke bijlage 3). De markttechnische en financiële bezwaren, alsmede de wens om op korte termijn het Defensieterrein te herontwikkelen vanwege de oplopende renteverliezen, maken een heroverweging van dit vertrekpunt wenselijk, in die zin dat kan worden volstaan met een marktconforme “normale verkaveling” met parkeren op maaiveld. Wij stellen dan ook voor het vertrekpunt 5 als zodanig te wijzigen.

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

7. Het nieuwe revitaliseringsplan op hoofdlijnen

Op basis van het gevoerde overleg met de grondeigenaren, de reacties van de adviesgroep op het integrale stedenbouwkundige plan van BRO, de uitgevoerde marktscan en de voorgestelde heroverweging van vertrekpunten uit het kaderstellend document Dobbewijk is een nieuw revitaliseringsplan op hoofdlijnen opgesteld. Het ambitieniveau van dit nieuwe revitaliseringsplan is zodanig bijgesteld dat het uitvoerbaar zou moeten zijn binnen afzienbare termijn. De kosten van dit plan zijn in vergelijking met het BRO-plan aanzienlijk beperkt. Het revitaliseringsplan op hoofdlijnen (zie bijlage 4: de indicatieve situatietekening) omvat de volgende maatregelen:

- Herinrichting van de Donklaan (incl. geluidwerende voorzieningen bij Dobbeweg)
- Herinrichting van de groenstrook langs de Papelaan West
- Asfaltering kruispunt Dobbeweg – Papelaan West
- Herinrichting van de Industrieweg en de Dobbeweg
- Aanleg rondrijroute langs het Mexx-terrein en het Defensierrein (verlengde Donklaan)
- Marktconforme herontwikkeling van het Defensierrein
- Herontwikkeling van deelgebied 6
- Landschappelijke inpassing van nieuwe bedrijfsbebouwing op het perceel van De Groot.

Herinrichting Donklaan, groenstrook en asfaltering kruispunt Dobbeweg – Papelaan West

De herinrichting van de Donklaan, de groenstrook en de asfaltering van het kruispunt Dobbeweg – Papelaan West is bedoeld ter verbetering van het woonklimaat, de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Dobbewijk. Het gaat daarbij om herinrichting voor bestemmingsverkeer, zo mogelijk verbetering van de parkeervoorzieningen, speelgelegenheid, nieuw straatmeubilair en een geluidwerende voorziening langs de Dobbeweg ter hoogte van de woningen van de Donklaan. Het ontwerp van de herinrichting zal in nauw overleg met de bewoners in Dobbewijk worden gemaakt. De uitvoering van de herinrichting, die feitelijk los gezien kan worden van de andere maatregelen, kan op korte termijn plaatsvinden.

Herinrichting Industrieweg en Dobbeweg en aanleg rondrijroute

De herinrichting van de Industrieweg binnen het bestaande profiel en de Dobbeweg is noodzakelijk voor de bereikbaarheid, de doorstroming en het goed organiseren van parkeren en laad- en losvoorzieningen. De aanleg van de rondrijroute houdt in dat een verbinding wordt gecreëerd tussen Industrieweg en verlengde Donklaan. Tevens wordt een groot aantal parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van bezoekers van de sportschool ter plaatse. E.e.a. betekent dat de bestaande sloot wordt verlegd, het trafohuisje en het portiershuisje van Mexx moeten worden verplaatst. Wij zullen zo snel mogelijk trachten met de betreffende grondeigenaren afspraken te maken over het beschikbaar stellen van grond voor de rondrijroute. Te zijner tijd zullen wij uw raad hierover informeren.

De verlengde Donklaan wordt heringericht tot een openbare weg ter ontsluiting van de reeds gevestigde bedrijven en het Defensierrein en deelgebied 6. In het kader van de rondrijroute stellen wij voor dat de Dobbeweg tussen Donklaan en Industrieweg eenrichtingsverkeer wordt.

Met de ANWB zal worden overlegd over het beschikbaar stellen van grond voor de aanleg van een geluidwerende voorziening ter hoogte van de woningen van de Donklaan.

De exacte vormgeving en aanleg van de rondrijroute zal in nauw overleg met de betrokken grondeigenaren en de adviesgroep plaatsvinden. Voorwaarde is dat bedrijven bereikbaar moeten blijven tijdens de werkzaamheden.

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

Herontwikkeling Defensierrein

De marktconforme herontwikkeling van het Defensierrein vindt plaats in aansluiting op de aanleg van de rondrijroute. Het Defensierrein is bestemd voor kleine en/of middelgrote bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 of 3, de laatste categorie voor zover maatregelen worden getroffen zodat een met milieucategorie 2 vergelijkbare situatie is ontstaan, rekening houdend met de aanwezige woningen in de directe omgeving. Om de milieuruimte te optimaliseren zal in overleg met de eigenaar worden onderzocht of de woonbestemming van de Donkwoning onder het overgangsrecht kan worden gebracht. Parkeren en laden/lossen vindt plaats op eigen terrein op maaiveld. De exacte bebouwingmogelijkheden zullen nader moeten worden omschreven en in het nieuwe bestemmingsplan en stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen worden vastgelegd.

Herontwikkeling deelgebied 6

Met betrekking tot de mogelijke herontwikkeling van deelgebied 6, een terrein van ca. 2 hectare met ca. 13.000 m² enigszins gedateerde en deels leegstaande bedrijfsruimte, zal de gemeente een principiële afweging moeten maken. Hoogvliet Beheer heeft circa de helft van deelgebied 6 in eigendom. De belangrijkste andere eigenaar is de ANWB, die mogelijk op termijn haar distributieactiviteiten gaat verplaatsen. Hoogvliet heeft op eigen initiatief een herontwikkelingsplan laten maken waarbij het terrein wordt getransformeerd tot een gebied met een gemengde bestemming. Het programma van het Hoogvliet-plan behelst ca. 7.000m² bvo nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte langs het spoor en 109 woningen, waarvan 39 grondgebonden eengezinswoningen in de vrije sector en 79 gestapelde starterswoningen.

In het kaderstellend document Dobbewijk is aangegeven dat nieuwe woningen in Dobbewijk niet worden toegestaan, tenzij er in het gebied tussen Donklaan en spoor één gezamenlijke gebiedsherontwikkeling plaatsvindt, waarin een nieuwe situatie met bedrijven en woningen wordt voorgesteld die geen effect heeft op andere (bedrijven)zones in de Dobbewijk. Het huidige, vigerende bestemmingsplan staat woningbouw niet toe. De vraag is of en zo ja onder welke voorwaarden een plan met bedrijfsruimte en woningen door de gemeente moet worden gefaciliteerd.

Integrale herontwikkeling van deelgebied 6 door een private partij in de komende jaren is alleen te verwachten wanneer er voldoende ontwikkelingspotentie wordt geboden. Met woningbouw kan hieraan invulling worden gegeven. Kantoorontwikkeling is markttechnisch in de komende jaren geen reëel alternatief. Hier staat tegenover dat schaarse grond met een bedrijfsbestemming in de gemeente in dat geval wordt opgegeven voor woningbouw. In het onderhavige plan van Hoogvliet wordt slechts ca. 7.000 m² nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte gerealiseerd.

Het plan van Hoogvliet kan niet op draagvlak van de adviesgroep rekenen. De vertegenwoordigers van de bedrijven zijn tegen de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming omdat dit niet past bij de algemene doelstellingen van de revitalisering van de Dobbewijk en ten koste gaat van werkgelegenheid. Woningbouw wordt alleen aanvaardbaar gevonden als het gaat om compensatie van elders in Dobbewijk gesloopte woningen met eventueel een paar extra woningen. De vertegenwoordigers van de bewoners zijn in principe voorstander van woningbouw, maar dan wel aanzienlijk minder dan de 109 woningen zoals in het Hoogvlietplan is opgenomen.

Tegen deze achtergrond zijn wij in het kader van de gewenste vernieuwing van de Dobbewijk van mening dat het plan van Hoogvliet in zijn huidige vorm moet worden afgewezen gezien het ontbreken van draagvlak enerzijds en de algehele doelstelling van de revitalisering gericht op werkgelegenheid anderzijds. De integrale herontwikkeling van deelgebied 6 is bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten. Woningbouw kan de financiële haalbaarheid van integrale herontwikkeling vergroten.

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

Voorts kan woningbouw direct grenzend aan de bestaande woningen van de Donklaan en Papelaan West, gecombineerd met een werkfunctie, als overgang naar het bedrijfengebied fungeren. Dit kan in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Het plan van Hoogvliet zal toegevoegde waarde voor de gehele Dobbewijk moeten hebben.

Optimalisatie is vereist, zodanig dat er tenminste ca. 13.000 m² bvo nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte wordt gerealiseerd. De hoeveelheid nieuwe bedrijfsruimte dient derhalve tenminste gelijk te zijn aan de bestaande hoeveelheid bedrijfsruimte. Het aantal woningen zal op basis van dit uitgangspunt aanzienlijk moeten worden verminderd. Daarnaast zullen nadere voorwaarden aan de herontwikkelingsopgave worden gesteld (zoals aantal woningen, financieringscategorieën woningen, herhuisvesting zittende bedrijven, bouwhoogte, geluidwerende maatregelen, parkeren e.d.). Wij zullen op basis van dit uitgangspunt in de komende maanden in overleg te treden met Hoogvliet Beheer en/of de ANWB. Voordat een bestemmingswijziging kan worden doorgevoerd zullen concrete afspraken met de ontwikkelende partij(en) moeten worden vastgelegd.

Wij stellen voor op basis van het bovenstaande in te stemmen met het totale revitaliseringsplan op hoofdlijnen.

8. Financiële aspecten

De totale investeringsom voor de openbare ruimte en de rondrijroute bedraagt ca. € 2,0 mln. Het tekort op de exploitatie van het Defensieterrein bedraagt € 1,5 mln. Bij elkaar bedraagt het negatieve saldo van het revitaliseringsplan derhalve € 3,5 mln (netto contant per 1-1-2005). De voorbereidings- en uitvoeringskosten zijn hierbij inbegrepen.

Inmiddels is bij de provincie een subsidie aangevraagd in het kader van het Ontwikkelingsfonds Bedrijventerreinen (OFB) van € 1,3 mln. Ervan uitgaande dat de subsidie-aanvraag wordt gehonoreerd resteert een maximaal te dekken tekort van € 2,2 mln. Wanneer deelgebied 6 wordt herontwikkeld kan dit tekort verminderen door een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij(en) van dit deelgebied te sluiten.

De provincie zal rond de jaarwisseling besluiten over de eventuele toekenning van een subsidie. Opgemerkt moet worden dat de mogelijkheid bestaat dat er een lager bedrag dan € 1,3 mln wordt toegekend. Dit kan betekenen dat in een later stadium nog een extra bedrag zal moeten worden gevoteerd om het negatieve exploitatiesaldo te dekken.

Wij stellen u voor ermee in te stemmen dat het tekort van € 2,2 mln ten laste wordt gebracht van de reserve risicodragende projecten.

9. Het nieuwe bestemmingsplan

In vervolg op het voorbereidingsbesluit zal een voorontwerp bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Inmiddels is daar al veel voorwerk voor verricht. Het nieuwe bestemmingsplan zal enerzijds voldoende rechtszekerheid moeten bieden aan belanghebbenden in het gebied, maar ook herontwikkeling in de deelgebieden 6 en 7 mogelijk moeten maken. Gezien het feit dat er in de andere deelgebieden geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien zal het bestemmingsplan voor het grootste deel een conserverend karakter krijgen. Dit geldt voor het gedeelte aan weerszijden van de Dobbeweg, het woongedeelte, het gedeelte aan weerszijden van de Industrieweg, het Mexx-terrein en het gebied

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

rond de Donkwoning. Uitzondering hierop vormen uiteraard de deelgebieden 6 en 7 en de locatie van De Groot (legalisering bedrijfsbestemming binnen de rode contour en overgangsrecht woningen). Detailhandel en solitaire kantoren worden in het nieuwe bestemmingsplan uitgesloten. Detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het gaat om een functie die ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie en wanneer elders in de gemeente daarvoor geen geschikte locatie is te vinden. Hiervoor zullen in de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan duidelijke bepalingen worden opgenomen. Voor parkeren geldt dat bij herontwikkeling parkeerplaatsen op uitgeefbaar terrein moeten worden aangelegd.

Het voorontwerp bestemmingsplan zullen wij in nauw overleg met de adviesgroep opstellen.

10. Indicatieve planning

De planning zoals die bij de besluitvorming over het projectplan Dobbewijk in 2004 is aangegeven is inmiddels achterhaald. De nieuwe indicatieve planning ziet er als volgt uit. Na besluitvorming over het voorstel uitvoering revitalisering Dobbewijk in uw raad zullen enkele overeenkomsten moeten worden opgesteld en gesloten met grondeigenaren over de realisering van de rondrijroute en de herontwikkeling van deelgebied 6. In dit kader zal een bekostigingsbesluit op basis van de gemeentelijke exploitatieverordening moeten worden genomen. De stedenbouwkundige plannen voor de deelgebieden 6 en 7 en eventueel het perceel van De Groot aan de Dobbeweg zullen moeten worden uitgewerkt. Daarna zal een voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld in nauw overleg met de adviesgroep Dobbewijk. De feitelijke uitvoering van de revitalisering is voorzien vanaf 2007. Wat betreft de fasering is het van belang dat de herontwikkeling van het Defensierrein en deelgebied 6 dient plaats te vinden nadat de rondrijroute is gerealiseerd.

In onderstaand overzicht is een indicatieve planning weergegeven. Deze planning is uiteraard mede afhankelijk van de medewerking van de betrokken grondeigenaren en het draagvlak bij de adviesgroep.

behandeling voorstel uitvoering revitalisering Dobbewijk in gemeenteraad	december 2005
besluit GS over subsidie-aanvraag	december 2005/januari 2006
overeenkomsten op hoofdlijnen met grondeigenaren	februari 2006
bekostigingsbesluit	voorjaar 2006
start procedure bestemmingsplan	medio 2006
voorbereiding uitvoering revitalisering	2006-2007
start uitvoering revitalisering	2007
uitgifte Defensierrein	2008
herontwikkeling deelgebied 6	PM

11. Standpunten adviesgroep

Tijdens de voorbereiding van dit voorstel is in het kader van interactieve beleidsvorming frequent overleg gevoerd met de adviesgroep Dobbewijk. In het bovenstaande hebben wij zo veel mogelijk getracht rekening te houden met de door de adviesgroep gemaakte opmerkingen (zie bijlage 5).

Nr.: 089

Datum 15 november 2005

12. Communicatie

In het vervolgtraject zullen wij conform het kaderstellend document Dobbewijk doorgaan met de interactieve beleidsvorming en openheid in communicatie.

Conclusie

Gezien het bovenstaande stellen wij voor:

- in te stemmen met het uitgangspunt van faciliterend gemeentelijk grondbeleid voor Dobbewijk met uitzondering van het Defensieterrein
- in te stemmen met de aangegeven heroverweging van de vertrekpunten 1, 3 en 5 van het kaderstellen document Dobbewijk
- in te stemmen met het revitaliseringsplan op hoofdlijnen
- dat integrale herontwikkeling van deelgebied 6 onder nader te stellen voorwaarden met een nader vast te stellen aantal woningen planologisch mogelijk kan worden gemaakt wanneer tenminste circa 13.000 m² bvo nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte wordt gerealiseerd
- in te stemmen met de bouwgrondexploitatie en een bedrag van € 2,2 mln (netto contant per 1-1-2005) ter dekking van het exploitatietekort ten laste te brengen van de reserve risicodragende projecten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten,
de secretaris, de burgemeester,

G.C. Bouwman

W.M. Verver-Aartsen

g e m e e n t e
VOORSCHOTEN

Besluit

Nr. 089

De raad der gemeente Voorschoten;

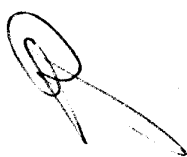
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 15 november 2005, nr. 089;

b e s l u i t :

- I. In te stemmen met het uitgangspunt van faciliterend gemeentelijk grondbeleid voor Dobbewijk met uitzondering van het Defensierrein
- II. in te stemmen met de aangegeven heroverweging van de vertrekpunten 1, 3 en 5 van het kaderstellen document Dobbewijk
- III. in te stemmen met het revitaliseringsplan op hoofdlijnen
- IV. dat integrale herontwikkeling van deelgebied 6 onder nader te stellen voorwaarden met een nader vast te stellen aantal woningen planologisch mogelijk kan worden gemaakt wanneer tenminste circa 13.000 m² bvo nieuwe bedrijfsruimte met bijbehorende kantoorruimte wordt gerealiseerd
- V. in te stemmen met de bouwgrondexploitatie en een bedrag van € 2,2 mln (netto contant per 1-1-2005) ter dekking van het exploitatietekort ten laste te brengen van de reserve risicodragende projecten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 15 december 2005.

de griffier,



de voorzitter,