

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 9 november 2021
Nummer 2552
Onderwerp Raadsvoorstel Ruimtelijk kader Emmastraatcomplex

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door K Weemstra

1. Gevraagd raadsbesluit

Het Ruimtelijk kader Emmastraatcomplex vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Het Emmastraatcomplex is onderdeel van het Oranjekwartier in Voorburg en bestaat uit sociale huurwoningen met voor- en achtertuinen aan de Emmastraat, Prins Hendrikstraat en Oranje Nassaustraat. Het Emmastraatcomplex is onderdeel van een uitbreidingsplan voor Voorburg uit de jaren '10 van de vorige eeuw. De buurt is enkele jaren daarna gebouwd naar ontwerp van de architecten Groenewegen en Duynstee.

WoonInvest is eigenaar van de woningen en de grond. De woningen zijn aan verbetering toe. Drie verschillende scenario's zijn hiervoor door WoonInvest in beeld gebracht. De keuze wordt gemaakt tussen 1) groot onderhoud met verbeteringen, 2) hoog niveau renovatie of 3) sloop-nieuwbouw. Eind november zal WoonInvest een keuze maken uit een van deze scenario's.

De bewonerscommissie van het Emmastraatcomplex heeft geadviseerd te kiezen voor een alternatief scenario namelijk "groot achterstallig onderhoud met verbeterpunten". WoonInvest heeft dit scenario niet toegevoegd aan de bestaande scenario's. Als reden is hiervoor aangegeven dat de twee bestaande renovatie scenario's van WoonInvest al dermate ver zijn uitgewerkt tot het niveau waarop een besluit kan worden genomen en dat veel overlap is tussen de reeds door WoonInvest beschreven scenario's en het voorstel van de bewoners.

Twee scenario's hebben invloed op het straatbeeld, het karakter en de inrichting van de openbare ruimte. Het Ruimtelijk kader (bijlage 1) is voor deze twee scenario's opgesteld: voor *hoog niveau renovatie* en voor *sloop-nieuwbouw*. Een mix van deze twee is ook denkbaar, hier biedt het Ruimtelijk kader ook voldoende houvast voor. Een ander scenario ook uitgewerkt door WoonInvest, *groot onderhoud met verbeteringen*, heeft weinig tot geen gevolgen voor de openbare ruimte en is daarom niet voorzien van kaders.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een groene duurzame woongemeente, een economisch vitale gemeente, een solidaire en inclusieve gemeente.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

De Emmabuurt heeft cultuurhistorisch gezien geen beschermde status, maar is gedefinieerd als een behoudenswaardig complex dat met name op de schaal van Voorburg waardevol is. Door het beschrijven van het karakter, de kenmerken en de identiteit biedt het Ruimtelijk kader een kader voor het toetsen van de verdere planuitwerking van WoonInvest, eigenaar van de sociale woningen, ongeacht welk scenario gerealiseerd wordt.

WoonInvest is van plan om nog dit jaar – eind november 2021- een besluit te nemen over het uit te werken scenario. Daarna zal de woningbouwvereniging een anterieure overeenkomst met de gemeente sluiten, waarin de nodige afspraken worden vastgelegd over de communicatie, het toetsen van de plannen voor hoog niveau renovatie of sloop-nieuwbouw aan het door de raad geaccordeerde Ruimtelijk kader, de planning van de uitvoering en het wettelijk kostenverhaal.

Het concept Ruimtelijk kader is voorgelegd aan de bewoners en omwonenden. Op de site www.ingesprekmetLV/emma en op een inloopavond is het concept Ruimtelijk kader gepresenteerd aan de hand van vijf thema's. De opmerkingen en de beantwoording van de vragen zijn verwerkt in hoofdstuk 6 van het opgestelde Ruimtelijk kader.

De grootste zorg van de bewoners is dat ze niet kunnen blijven wonen in het Emmastraatcomplex en/of dat de huur wordt verhoogd als WoonInvest kiest voor het scenario sloop-nieuwbouw. Daarnaast leeft de angst bij de bewoners voor een lange periode uit huis te moeten bij het scenario sloop-nieuwbouw. Beide aspecten zouden het verlies van de sterke sociale samenhang die de buurt nu rijk is als gevolg hebben. Het college heeft begrip voor deze wensen en zorgen. Daarom is het college met de het bestuur van WoonInvest in gesprek gegaan over de mogelijkheid om naar de wijk terug te keren, wat te doen wanneer bewoners een hoger inkomen hebben en daardoor niet meer in aanmerking komen voor een sociale woning en het alternatieve scenario van de bewonerscommissie voor de verbouwing van het complex. Het bestuur van WoonInvest gaf aan de zorgen eveneens te herkennen, en zal binnenkort tot besluitvorming overgaan. In ieder geval zegde het bestuur van WoonInvest toe, dat in geval van sloop-nieuwbouw bewoners een passende woning in het Emmastraatcomplex krijgen aangeboden. Omdat de processen parallel lopen is hierover bij de raadsbehandeling van het Ruimtelijk kader meer informatie beschikbaar.

Datum 9 november 2021
Nummer 2552
Pagina 3/3

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1	Ruimtelijk kader Emmacomplex