gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

VOORBLAD Adviesnota aan de Raad

Registratienummer:	4046
Datum:	16 september 2014
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Uitwerking UW III Roosenhorst
Portefeuillehouder:	Wethouder Bremer
Programma:	4 Ruimte en Verkeer
Kernboodschap:	
Bijlagen:	3 bijlagen
Stukken ter inzage:	Grondexploitatie Duivenvoordecorridor
Beslispunten:	1.- De ontwerpstudie UWIII Roosenhorst te hanteren als uitgangspunt voor de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp. 2.- Kennis te nemen van het rapport Quick scan verdienmogelijkheden in de Duivenvoordecorridor-Carnegie Consult 3.- Het college de opdracht te geven de benodigde bestemmingsplanwijziging dat een maximaal bebouwd oppervlak van 4.000 m2 toe staat voor te bereiden 4.- De geactualiseerde grondexploitatie DVC met een saldo van € 576.966,- nadelig op netto contante waarde per 1-1-2014 en de hiervoor benodigde mutaties in de voorziening DVC en de Risicoreserve Grondexploitaties vast te stellen 5.- Voor het kansrijke model natuurbegraven een onderzoekskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de VRG 6.- De hierop betrekking hebbende begrotingswijzigingen vast te stellen

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Planuitwerking UW III Roosenhorst

Inleiding
In november 2013 heeft uw Raad een besluit genomen over de projectaanpak van het project Duivenvoordecorridor. Aan de hand van een scenariostudie is gekozen voor scenario 5 wijzigen stedenbouwkundige opzet naar meer marktconform met verdichting bebouwing. Als kader voor de uitwerking van UWIII Roosenhorst is een maximum bebouwd oppervlak van 4.000 m2 meegegeven. Waarbij het niet alleen gericht moet zijn op woningbouw maar ook de mogelijkheden en kracht van het hele gebied in ogenschouw dient te worden genomen. Het college heeft de opdracht gekregen met expertise van buiten de organisatie, breder alle alternatieven en gevolgen te onderzoeken die een invulling kunnen geven aan het gestelde kader. Daarbij moet ook gekeken worden naar een tijdelijke invulling in afwachting van betere economische tijden.
Dit Raadsvoorstel geeft uitvoering aan het eerder genomen Raadsbesluit projectaanpak Duivenvoordecorridor

Beslispunten
- 1.- De ontwerpstudie UWIII Roosenhorst te hanteren als uitgangspunt voor de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp.
- 2.- Kennis te nemen van het rapport Quick scan verdienmogelijkheden in de Duivenvoordecorridor-Carnegie Consult
- 3.- Het college de opdracht te geven de benodigde bestemmingsplanwijziging dat een maximaal bebouwd oppervlak van 4.000 m2 toe staat voor te bereiden
- 4.- De geactualiseerde grondexploitatie DVC met een saldo van € 576.966,- nadelig op netto contante waarde per 1-1-2014 en de hiervoor benodigde mutaties in de voorziening DVC en de Risicoreserve Grondexploitaties vast te stellen
- 5.- Voor het kansrijke model natuurbegraven een onderzoekskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de VRG
- 6.- De hierop betrekking hebbende begrotingswijzigingen vast te stellen

Beoogd effect
Koers bepalen projectaanpak Duivenvoordecorridor

Argumenten
1.1 De ontwerpstudie geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid van 4000 m2 bebouwd oppervlak
Als kader voor de uitwerking van UWIII Roosenhorst is een maximum bebouwd oppervlak van 4.000 m2 meegegeven door de Raad. Met 4.000 m2 bebouwd oppervlak wordt bedoeld netto bouwoppervlak. Hier wordt het principe uitgangspunt gehanteerd dat de voetprint van de bebouwingsoppervlakte aan kassen en bedrijfsgebouwen (=100%) gereduceerd wordt naar 15% voetprint bebouwingsoppervlakte. Dit strookt met de uitgangspunten die door de provincie zijn meegegeven. In UWIII Roosenhorst stond vóór de sloop circa 28.670 m2 aan kassen en

bedrijfsgebouwen. Hiervoor mag 4.300 m2 bebouwd oppervlak terugkomen, gekozen is voor een maximum van 4.000m2. Tuinen, infrastructuur, groen en water vallen niet binnen de 4.000 m2 bebouwd oppervlak. Dit principe was ook al het uitgangspunt voor de eerdere grondexploitatie gebaseerd op 2.000m2. Hieronder een schematisch overzicht:

Totaal oppervlakte UWIII bestemmingsplan	Ca.6,2 ha	
Beschikbaar voor herontwikkeling	Ca.5,1 ha	
Oppervlakte voormalige kassen/bedrijfsgebouwen	28.670 m2	100%
Netto bebouwingsoppervlak woningen (voetprint) naar beneden afgerond	4.000 m2	15%

1.2 Ruimtelijke kwaliteit is haalbaar met deze bebouwingsdichtheid

De kwaliteitskaders van de provincie staan een maximaal bebouwingspercentage van 15% toe. Dit vertaalt zich voor UWIII Roosenhorst naar een maximum van 4.000 m2.
Met het kader van 4.000m2 is begonnen aan een ontwerpsessie intern, met hulp van buitenaf en het Q team Duivenvoordecorridor. Met het verlaten van de eerder aangehouden extra kwaliteitsdoelstelling (7%) ligt er een spanningsveld tussen open/groen versus bebouwing.
In UWIII Roosenhorst lagen de kassen geconcentreerd met weinig open gronden tussen de kassen waardoor met dit woningprogramma, een visuele verdichting onvermijdelijk is. Bij de ontwerpstudie is zoveel mogelijk vastgehouden aan ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Dit heeft geresulteerd in een ontwerpmodel (hoofdopzet) waarbinnen verschillende uitwerkingsvarianten mogelijk zijn. In het ontwerpmodel (hoofdopzet) krijgt de cultuurhistorische watergang een prominente plaats als onderdeel van het open middengebied met een doorzicht richting de Vliet. De bollenschuur en de boerderij aan de Kniplaan blijven herkenbaar als cultuurhistorische objecten. Bij het nadenken over de mogelijkheden van de verkaveling is aansluiting gezocht bij de typologieën die in het gebied voorkomen: lintbebouwing en boerderijcluster en de historische landschapsstructuur. De ontwerpstudie is voorgelegd aan het Q-team Duivenvoordecorridor, zij beoordelen het plan op ruimtelijke kwaliteit. Het Q-team heeft positief geadviseerd.
Er hoeft in dit stadium geen uitwerkingsvariant te worden gekozen. De ontwerpstudie zal als basis dienen voor de verdere uitwerking en de voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging. In de huidige markt is flexibiliteit en kunnen inspelen op de markt belangrijk. Om die reden wordt het bestemmingsplan met een flexibele benadering ingestoken.
In de bijlage is de ontwerpstudie opgenomen.

2.1 Het rapport is het resultaat van de opdracht om extern andere mogelijkheden van het gebied te onderzoeken.

Initieel is gekozen voor woningbouw als kostendrager. De Raad heeft opgedragen met kennis van buitenaf alle alternatieven te onderzoeken. Carnegie Consult, een financieel consultancy bureau, heeft de opdracht gekregen om een QuickScan uit te voeren voor alternatieve verdienmogelijkheden in de Duivenvoordecorridor. Daarnaast is binnen het ambtelijk apparaat een brainstormsessie gehouden. De resultaten uit deze brainstorm zijn meegegeven aan het onderzoeksbureau. De QuickScan is een eerste verkenning. Voor een kwalitatieve en kwantitatieve verdiepingsslag is nader onderzoek nodig. Het onderzoeksbureau komt tot een selectie van

kansrijke verdienmogelijkheden. Het onderzoek is gedaan door gebiedsverkenning, desk research en interviews met gebiedspartijen en partijen die een belang of interesse in het gebied hebben. Op voorhand zijn zo min mogelijk kaders gesteld voor een maximale creatieve opbrengst.
Het rapport "Quick scan verdienmogelijkheden in de Duivenvoordecorridor" is opgenomen in de bijlagen.

2.2 Uit de quickscan zijn nagenoeg geen haalbare alternatieven gekomen
De inventarisatie van de verdienmogelijkheden is gedaan aan de hand van zes categorieën; Exploitatie, Recreatie, Energiewinning, Onroerend Goed, Geefgeld en Overheid. Vervolgens zijn de hieruit komende verdienmodellen beoordeeld op toepasbaarheid, haalbaarheid en financiering. Toepasbaarheid is gebaseerd op geografische kenmerken en of het passend is bij de beleidsvisie van de Duivenvoordecorridor. Zo is bijvoorbeeld waterwinning als niet kansrijk gedefinieerd op basis van geografische kenmerken, brakwater in de ondergrond.
Uit de quickscan komen de volgende kansrijke modellen; Compensatie boezemwater en zandwinning, Natuurbegraven, Agrarisch gebruik, Zorg in het groen, Groene cirkels Heineken, Zonnepark, Rood voor Groen (verplaatsen recreatieve/groene functies naar Duivenvoordecorridor bebouwing in bebouwde kom), Stadstuinbouw, Postcodeloterijgelden, Lokale fundraising.
Als tijdelijke invulling wordt Agrarisch gebruik, Zonnepark (25 jaar) en Stadstuinbouw aangemerkt
Bij Rood voor Groen moet op een andere locatie dan de Duivenvoordecorridor opbrengsten gegenereerd worden. De wenselijkheid en haalbaarheid hiervan zijn discutabel.
Natuurbegraven herbergt in potentie een opbrengst, wenselijkheid en haalbaarheid zijn aandachtspunten.
Geen van de overig genoemde kansrijke modellen lijkt voldoende opbrengsten te kunnen genereren om de initiële kostendrager woningbouw te verlaten.

2.3 Het kansrijke model natuurbegraven is een alternatief om nader te onderzoeken
Natuurbegraven is een opkomende ontwikkeling in Nederland. Het is een begraafplaats die afwijkt van de traditionele begraafplaatsen. Het is begraven in de natuur, het landschappelijke beeld is natuur. Natuurbegraafplaatsen Heidepol en De Hoevens geven een beeld van natuurbegraven in Nederland. (www.heidepol.nl/,www.natuurbegraafplaatsdehoevens.nl/)
De ontwikkeling van een natuurgebied die een natuurbegraafplaats herbergt past bij het realiseren van een groenere Duivenvoordecorridor.
Uit een oriënterend gesprek met een adviseur uit de branche is gekomen dat dit kansrijke model een dusdanige financiële potentie herbergt dat het de moeite waard is om nader te onderzoeken.

3.1 Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig
Het schetsontwerpmodel Roosenhorst past niet binnen de uitwerkingsregels UWIII van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Om de uitvoering van schetsontwerpmodel Roosenhorst mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan nodig. Het doorlopen van de procedure duurt minstens 9 maanden, waarbij een eventuele beroepsprocedure niet is meegerekend. Hoewel de verdubbeling van het aantal m2 bebouwd oppervlak binnen de 85%/15% regeling valt, zoals die door de provincie Zuid-Holland in basis is vastgelegd in de 7e partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland West en met de gemeenten is afgesproken, is het formele standpunt van de provincie over de 4000 m2 bebouwing niet bekend. In de bestemmingsplanprocedure wordt de provincie net zoals andere overheden, buurgemeenten en ook burgers betrokken in het kader van het wettelijke vooroverleg. Gezien de omvang van het project zal vooruitlopend op het vooroverleg waarin de formele toets aan de kwaliteitscriteria zal plaatsvinden, het overleg met de provincie al gestart worden.

4.1 De financiële kaders moeten worden herijkt
Bij de scenario keuze die in november 2013 aan de Raad is voorgelegd was de verwachting dat het voorgestelde scenario een verwacht grondexploitatie saldo van € 0 tot - € 0,5 mln negatief zou hebben. De vastgestelde grondexploitatie zoals vastgesteld in MPG 2014, bij de jaarrekening van juni 2013, sluit op € 401.542,- nadelig op netto contante waarde 1-1-2014.
Op basis van de ontwerpstudie is meer gedetailleerd gerekend aan uitwerkingsgebied UWIII Roosenhorst. Daarnaast is meer ingezoomd op de belemmeringen die invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied zoals bodemverontreiniging, geluid, milieu, archeologie. Tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden is gebleken dat de omvang van bodemverontreiniging en de maatregelen die hiervoor nodig zijn groter zijn dan eerder aangenomen.
Er is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd en uit het concept rapport blijkt dat de geluidscontour over het uitwerkingsgebied dichter tegen de Veurseweg aan ligt dan het eerdere uitgangspunt. Het risico van geluid is hierdoor afgenomen. De uitkomsten op het gebied van geluid, bodemsanering en archeologie zijn financieel vertaald en geactualiseerd in de grondexploitatie en risicoanalyse.
De grondexploitatie op basis van de nieuwe uitgangspunten sluit op € 576.966,- nadelig op netto contante waarde 1-1-2014. Dit is afgerond € 175.000,- nadeliger dan de laatst vastgestelde grondexploitatie. Het verschil kan worden opgevangen uit de verlaging in de risicoreservering.

4.2 Uit de actualisatie van de risicoanalyse blijkt dat er een lager risicoprofiel is.
Het voor de DVC opgenomen bedrag in de Risicoreserve DVC kan door de actualisatie voordelig bijgesteld worden. Een bedrag van € 176.000,- valt hierdoor vrij en wordt conform de Nota Reserves en Voorzieningen toegevoegd aan de VRG.

4.3 De voorziening voor het verwacht nadelig saldo moet worden opgehoogd.
Conform regelgeving uit het BBV (Besluit begroten en verantwoorden) dient de voorziening te worden opgehoogd met € 175.424,- om op voldoende hoogte te komen. Het gewogen risicoprofiel van de geactualiseerde grondexploitatie is met € 176.000,- verlaagd. De wijzigingen in het plan kunnen worden opgevangen binnen het totaalbedrag van de eerder vastgestelde financiële kader (voorziening en risicoreserve) voor het project Duivenvoorde Corridor. Een

aanvulling vanuit andere bronnen dan de reserves & voorzieningen binnen de grondbedrijfsfunctie is dus niet aan de orde.

5.1 Nader onderzoek kost geld
Om te onderzoeken of het kansrijke model natuurbegraven haalbaar is en in dat geval een mogelijk alternatief zou kunnen zijn voor woningbouw is nader onderzoek benodigd. Gezien het specialistische karakter is expertise van buitenaf benodigd. Een belangrijk onderzoek is inzicht krijgen in de waterbodemhuishouding. Dit is een van de belangrijkste technische randvoorwaarden bij het realiseren van een natuurbegraafplaats die bepaald of het wel of niet mogelijk is.

Kanttekeningen
1.1 Stoppen kost veel geld
Bij het benoemen en langslopen van alle alternatieven kan het scenario stoppen niet achterwege blijven. Nu stoppen betekent dat er geen woningen meer worden ontwikkeld. De door de gemeente gedane investeringen in grondaankopen generen geen grondopbrengsten meer. Gedane investeringen moeten worden afgeboekt. Wat resteert is de restwaarde van de gronden.
Financieel gezien komt het saldo van wijzigen van de plannen in alleen groenontwikkeling zonder (compenserende) woningbouw uit op minimaal € 7,5 mln nadelig.

1.4 De verkeersaansluiting van plan Roosenhorst op de Veurseweg (N447) vergt overleg
In de ontwerpstudie wordt uitgegaan van een nieuwe aansluiting op de Veurseweg. De provincie Zuid-Holland eigenaar en beheerder van de weg staat in principe niet open voor nieuwe aansluitingen op een provinciale weg en zullen mogelijk een relatie leggen met overname van de weg. Dit punt zal worden opgepakt in overleg met de provincie.

2.1 Een planuitwerking met minder bebouwingsoppervlak kost meer geld
De grondexploitatie met als uitgangspunt maximaal 4000 m2 bebouwd oppervlak houdt rekening met grondopbrengsten. Gebaseerd op aantal woningen, kavelgrootte en de hoeveelheid uitgeefbaar gebied. Bij een lagere bebouwingsdichtheid kunnen er minder grond opbrengsten gegenereerd worden waardoor de nu geprognotiseerde grondopbrengsten niet gehaald kunnen worden. Bij het naar beneden bijstellen van de bebouwingsdichtheid zal de grondexploitatie meer negatief sluiten. Dit kan alleen als er een financiële dekking gevonden wordt, bijvoorbeeld als hier vanuit de algemene reserve tegenover staat.
Als dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd maar dan met 2.000 m2 bebouwd oppervlak is de verwachting dat de grex bij benadering sluit op 1,86 mln nadelig.

3.1 De grondopbrengsten zijn geraamd
De geraamde grondopbrengsten uit de woningbouw zijn geen absolute zekerheid, maar zijn uiteraard sterk afhankelijk van de marktconjunctuur. Het grootste deel van het risicobedrag in de Risicoreserve Grondexploitaties vloeit hier dan ook uit voort. De huidige raming voor de grondopbrengsten in de geactualiseerde grondexploitatie is gebaseerd op een actuele regionale marktverkenning in combinatie met de voorliggende ontwerpstudie en is onafhankelijk extern getoetst.

Burgerparticipatie
De direct omwonenden van UWIII Roosenhorst worden geïnformeerd over de gehouden ontwerpstudie. Zie verdere uitleg hierover onder de kop communicatie in dit voorstel. Voor de totstandkoming van de quickscan is door het onderzoeksbureau gesproken met diverse partijen uit de Duivenvoordecorridor.

Communicatie

Informeren van direct omwonenden en de pers
De communicatie over de ontwerpstudie heeft als volgt plaatsgevonden:

- De ontwerpstudie is besproken met de direct omwonenden. Dit heeft plaatsgevonden door middel van een persoonlijk bezoek bij deze mensen voorafgaand aan deze behandeling in de commissie WRG.
- Nadat de omwonenden zijn geïnformeerd, is er een persbericht verstuurd aan de lokale en regionale media.

Financiën
De financiële kaders voor het project Duivenvoorde Corridor zijn op basis van de ontwerpstudie en de meest actuele informatie geactualiseerd. De grondexploitatie Duivenvoorde Corridor komt uit op een verwacht tekort van € 576.966, - op netto contante waarde per 1-1-2014 (€ 786.346,- op eindwaarde d.d. 31-12-2022).

In het saldo Risicoreserve Grondexploitaties is per 1-1-2014 een gewogen bedrag van € 1.995.000, - opgenomen voor de risico's aangaande het project Duivenvoorde Corridor. De huidige risico's, worden geschat op een gewogen bedrag van € 1.819.000, -. Daarom kan er een vrijval plaatsvinden vanuit de Risicoreserve Grondexploitaties naar de Vereveningsreserve Grondexploitaties (VRG) van € 176.000, -.

De huidige voorziening Duivenvoorde Corridor omvat een bedrag van € 401.542 -. Deze voorziening dient met een bedrag van € 175.424, - te worden opgehoogd naar een bedrag van € 576.966, - ten laste van de VRG.

Omdat er in de kasstroom van 2014 niets wijzigt, is een kredietwijziging voor 2014 niet nodig. Bij de vaststelling van het MPG 2015 (gelijktijdig met de jaarrekening 2014) zal het krediet voor het project Duivenvoordecorridor voor volgende jaren worden bijgesteld op basis van deze geactualiseerde grondexploitatie. De in dit voorstel voorziene wijzigingen kunnen worden opgevangen binnen het totaalbedrag van de eerder vastgestelde financiële kader (voorziening en risicoreserve) van het project Duivenvoorde Corridor. Een aanvulling vanuit andere bronnen dan de reserves & voorzieningen binnen de grondbedrijfsfunctie is dus niet aan de orde.

Om te kunnen beoordelen of natuurbegraven een haalbaar alternatief is, is nader onderzoek benodigd. Het gaat hier om een grondwateronderzoek, inhuur expertise en toetsing van financiële haalbaarheid. De kosten hiervoor worden geraamd op € 25.000,-. Hiervoor wordt een apart krediet aan de raad gevraagd en kan gedekt worden uit de VRG. De VRG omvat een bedrag van

€ 59.271, –. Na het dekken van het krediet natuurbegraven komt de stand van de VRG uit op € 34.271, –.

Bijlagen:

- Ontwerpstudie Uitwerkingsgebied UWIII Roosenhorst
- Quickscan inverdienmogelijkheden Duivenvoordecorridor
- Begrotingswijziging

Vertrouwelijke bijlage ter inzage bij de griffie

- Grondexploitatie Duivenvoordecorridor

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris burgemeester

Besluit

Registratienummer: 4046

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2014,

besluit:
1.- De ontwerpstudie UWIII Roosenhorst te hanteren als uitgangspunt voor de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp.
2.- Kennis te nemen van het rapport Quick scan verdienmogelijkheden in de Duivenvoordecorridor-Carnegie Consult
3.- Het college de opdracht te geven de benodigde bestemmingsplanwijziging dat een maximaal bebouwd oppervlak van 4.000 m2 toe staat voor te bereiden
4.- De geactualiseerde grondexploitatie DVC met een saldo van € 576.966,- nadelig op netto contante waarde per 1-1-2014 en de hiervoor benodigde mutaties in de voorziening DVC en de Risicoreserve Grondexploitaties vast te stellen.
5.- Voor het kansrijke model natuurbegraven een onderzoekskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de VRG
6.- De hierop betrekking hebbende begrotingswijzigingen vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 13 november 2104.

de griffier, de voorzitter,