

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 24 oktober 2017

Onderwerp Voorlopig ontwerp hoofdstructuur Vlietvoorde

Categorie A

Verseonnummer 1963280 / 1987335

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

Behandeld door De heer Versteeg

1. Samenvatting

Het voorlopig ontwerp voor de hoofdstructuur (groen, water, recreatie en wegen) is door Bureau HOSPER uit Haarlem opgesteld op basis van de Ontwerpuitgangspunten voor de Hoofdstructuur (verseon 1742130). In dit ontwerpproces zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek en het effect van de aankoop van Life & Garden meegenomen. Het voorlopig ontwerp toont de gemeentelijke ambitie op het gebied van cultuurhistorie, het open groene landschap en goede recreatieve voorzieningen. Dat is belangrijk als richting voor de opgave in de woongebieden. De voorlopige kostenraming van het ontwerp toont een budgetoverschrijding. Met dit raadsvoorstel en het raadsvoorstel Actualisatie grondexploitatie Vlietvoorde 2017 wordt de gemeenteraad gevraagd het voorlopig ontwerp voor de Hoofdstructuur (met in het bijzonder een aantal kwalitatieve keuzes) en de bijbehorende budgetaanpassing in de grondexploitatie vast te stellen.

2. Ontwerpproces, besluitvorming en vervolg

Een ontwerp komt tot stand met 'rekenen' en 'tekenen'. Bij de start van de ontwerpogave is aan HOSPER zowel de door de raad vastgestelde uitgangspunten als het budget dat de raad vaststelde in de grondexploitatie meegegeven. De gemeente en HOSPER hebben nauw samengewerkt en hebben belanghebbenden in het plangebied bij de ontwerpkeuzes betrokken. De financiële doorrekening is door een externe partij opgesteld.

Deze gedetailleerde financiële doorrekening toonde een budgetoverschrijding ten opzichte van eerdere globale ramingen. Deze overschrijding is deels het gevolg van externe invloeden (prijsstijgingen), maar vooral van eigen ontwerpkeuzes voor kwaliteit in Vlietvoorde. Een budgetoverschrijding betekent dat nog eens kritisch naar het ontwerp wordt gekeken om te beziën of aanpassing kan leiden tot een raming binnen het budget. Dit heeft geleid tot een shortlist aan ontwerpkeuzes die de kostenstijging verklaart.

De gemeente wil een voortrekkersrol in het plan, door een mooie hoofdstructuur aan te leggen

waarbinnen marktpartijen een hoogwaardig plan voor woningbouw moeten aanbieden. Gelijk aan de ruimtelijke uitnodiging, waarin de raad vraagt om in de planvorming te sturen op kwaliteit (in de ontwikkelgebieden hoofdzakelijk een verhouding geld - kwaliteit van 30% - 70%), zet het voorlopig ontwerp van de hoofdstructuur in op kwaliteit: veel groen dat beleefbaar is door wandelpaden en verbindingen over de opvaarten, goede recreatieve voorzieningen en een hoofdontsluiting die direct het gevoel geeft een bijzonder gebied in te rijden. Vanwege het belang van een kwalitatieve hoofdstructuur zijn geen bezuinigingen in het voorlopig ontwerp doorgevoerd. Dit betekent dat de raad wordt gevraagd akkoord te gaan met een budgetverruiming. Het concept raadsbesluit is evenwel zo opgesteld dat de raad voor een lager kwaliteitsniveau kan kiezen.

Het voorlopig ontwerp wordt na vaststelling uitgewerkt in een definitief ontwerp. Op dat moment vindt een volgende financiële toetsing plaats. Bij de aanbesteding van de aanleg vindt een laatste toets plaats, waarna het risico wordt overgedragen aan de uitvoerende partij.

Het voorlopig ontwerp doet nog geen uitspraak over de gewenste aansluiting op de N447. Voor de kosten voor ontwerp en aanleg van deze aanpassing is een apart budget in de grondexploitatie opgenomen. Dit budget is recent door een externe partij getoetst. Dit is de gangbare werkwijze binnen de grondexploitatie.

3. Inhoudelijke toelichting

In het voorlopig ontwerp voor de Hoofdstructuur Vlietvoorde staat het landschappelijke gevoel en de rijke cultuurhistorie centraal: Vlietvoorde is een landschap, waarin gewoond en gerecreëerd wordt. HOSPER is door de gemeente Leidschendam-Voorburg gevraagd om een Voorlopig Ontwerp op te stellen. In dit Voorlopig Ontwerp zijn de hoofdstructuren en de basisprincipes voor de inrichting vastgelegd.

Groen landschap

Voor Vlietvoorde is het uitgangspunt dat de hoofdstructuur onderdeel uitmaakt van het omliggende landschap, zodat duidelijk is dat Vlietvoorde geen apart plangebied is, maar onderdeel uitmaakt van het grotere geheel (Duivenvoordecorridor en Vliet). Om een landschappelijk gevoel te kunnen realiseren, is het essentieel dat men in de hoofdstructuur buiten de invloedssfeer van de woonbuurten is. Dat heeft grote consequenties voor de inrichting: het raamwerk moet ruimtelijk afgeschermd zijn van de woonbuurten. Het groen moet landschappelijk tonen en mag er niet uit zien als wijkgroen.

Om een landschappelijk gevoel te realiseren, bestaat het basisprofiel uit een open ruimte rond de opvaarten. De open ruimte wordt begrensd door dichte groenstroken langs de flanken. Zo ontstaan 'landschappelijke vides' met zichtlijnen en wordt een sterke samenhang binnen het plangebied gemaakt. De groene hoofdstructuur verandert mee met de ondergrond: van hoog en droog bij de Veursestraatweg naar laag en nat bij de Vliet. Dat betekent dat er gebruik wordt gemaakt van een

aantal verschillende soorten inheemse beplanting. Dit zowel in de dichte groenstroken als in de open weides.

De lange zichtlijnen vanaf de Veursestraatweg naar de Vliet en het open veenlandschap zijn belangrijk voor de Duivenvoordecorridor als geheel en voor de eigenheid van de locatie. In Vlietvoorde zijn de zichtlijnen gekoppeld aan de opvaarten. De opvaarten krijgen elk een eigen karakter. De meest noordelijke opvaart heeft al een bosrijk karakter doordat deze langs Haagwijk loopt. De opvaart ten zuiden daarvan ligt centraal in het plangebied, en krijgt het karakter van een landschapspark: een gebruikruimte met bloemrijk gras. De derde opvaart krijgt een ecologisch karakter, de meest zuidelijke opvaart sluit aan op het aangrenzende weidegebied.

Indien de ontwikkeling van de woonvelden daar aanleiding toe geeft, is het mogelijk om het landschappelijk raamwerk op onderdelen aan te passen, zodat deze beter aansluit op het ontwerp van de woonvelden. De basisprincipes staan niet ter discussie, het gaat vooral om afstemming op detailniveau (padennetwerk, doorgangen door de bossingels, etc.).

Archeologie

In het plangebied zijn archeologische vondsten uit verschillende periodes gedaan. De oudste bestaan uit houten palen uit de steentijd (2500 voor Christus) en een akker uit de ijzertijd (500 voor Christus). Er zijn twee watergangen met Romeinse resten gevonden. Uit vervolgonderzoek moet nog blijken welke het Kanaal van Corbulo is. In het ontwerp wordt ervan uitgegaan dat de noordelijke (breedste) watergang het Kanaal van Corbulo is. Tot slot zijn er meerdere resten gevonden van Huis Oostbosch: de grachten, structuur van de tuin, de grote vijver en twee kleine vijvers en gebouwsporen van het hoofdhuis (meerdere tijdslagen), orangerie en schuur. Deze archeologische vondsten worden ingezet om het ontwerp te verrijken.

Huis Oostbosch

Huis Oostbosch bestond uit een aantal gebouwen: een hoofdhuis (uit verschillende tijdperiodes), een schuur en een orangerie met vijver. Deze elementen zijn evenals de structuur van de tuin en de oprijlaan teruggevonden bij het archeologisch onderzoek. De plek van Huis Oostbosch vormt de centrale gebruiks- en ontmoetingsruimte binnen Vlietvoorde. Het Veld wordt opgespannen tussen de opvaart met aanlegplaatsen en de monumentale boerderij, die van oorsprong waarschijnlijk ook bij Huis Oostbosch hoorde. Het Veld van Huis Oostbosch wordt ruimtelijk afgebakend door een dubbele bomenrij. Een voetpad door deze laan zorgt voor een heldere omkadering op maaiveld.

De restanten van Huis Oostbosch worden gereconstrueerd: de originele resten blijven onder het maaiveld onaangetast, precies daarboven worden deze resten op het maaiveld nagebouwd met 'gewone' oude stenen. Hierdoor is het een hele herkenbare verwijzing, die robuust genoeg is om onbeschermd in het landschap te liggen en gebruikt te worden als zitrand en speelaanleiding.

Vooruitlopend op besluitvorming over de definitieve lokatie van Vlinders aan de Vliet, is in het ontwerp aan de noordzijde van het Veld van Huis Oostbosch ruimte voor deze optie gereserveerd. Het bestaat uit een architectonisch vormgegeven kas: een helder en transparant volume. Aan de zijde van de opvaart en het Veld van Huis Oostbosch komt een terras voor de horeca, zodat er een vanzelfsprekende uitwisseling tussen de vlindertuin en het Veld ontstaat. De restanten van de schuur komen in de Vlindertuin te liggen. Deze moeten in de Vlindertuin beleefbaar gemaakt worden. Het klimaat is constant, dus de originele resten zouden aan de oppervlakte kunnen liggen, mits deze buiten het bereik van mensen blijft om beschadiging te voorkomen. Het is echter ook mogelijk om, net als op het Veld, de resten onder de grond te laten liggen en een aantrekkelijke verwijzing te realiseren.

De vijver wordt op een eigentijdse manier herbouwd, met behoud van de kenmerkende vormen. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld een spiegelvijver met cortenstalen rand die op het maaiveld staat, een vlakke waterspeelplek op maaiveld of een ondiepe eendenvijver.

Ter plekke van de orangerie wordt een appartementengebouw geplaatst, waardoor het Veld van Huis Oostbosch een ruimtelijk zwaartepunt krijgt. Dit gebouw 'Nieuw Oostbosch' moet zorgvuldig worden ontworpen, waarbij de opbrengsten ondergeschikt zijn aan de ruimtelijke werking en uitstraling van het volume.

Kanaal van Corbulo

Het kanaal van Corbulo wordt zichtbaar gemaakt in het landschap door de expliciete vormgeving: het is een lange, rechte, lager gelegen strook, die alles doorsnijdt. De randen zijn duidelijk herkenbaar en het 'vlak' bestaat uit intensief gemaaid gras, zodat er een duidelijk contrast ontstaat met de aangrenzende hogere grassen.

Hoofdroute

De hoofdroute in het plangebied speelt in op de aanwezige kwaliteiten en bestaat uit een laan, die vanaf de Veursestraatweg richting de Vliet loopt. Voor het kanaal van Corbulo buigt de hoofdontsluiting af, loopt dan parallel aan het kanaal van Corbulo in de richting van het Veld van Huis Oostbosch. Op het moment van afbuigen is er een duidelijk zicht op de Vliet. Dit is belangrijk voor de ruimtelijke beleving van Vlietvoorde als onderdeel van het landschap. Zodra er zicht is op het Veld van Huis Oostbosch, maar nog voor de opvaart, splitst de hoofdroute in een noordelijke en een zuidelijke route. De noordelijke route gaat ten noorden van de mogelijke locatie van de Vlindertuin langs, en ontsluit het noordelijke woonveld en de Vlindertuin. De weg is zodanig geïmplementeerd dat deze de oorspronkelijke structuur van de tuin van Huis Oostbosch volgt en uit lijkt te komen op de bossingels die het woonveld omringen. Vlak voor deze bossingels buigt de weg naar het zuiden, om te eindigen op het voetpad rond het Veld van Huis Oostbosch. De zuidelijke route buigt op enige afstand van de Vliet af en ontsluit het oostelijke woonveld. In het woonveld buigt de route af naar het noorden, om aan te sluiten op het voetpad rond het Veld van

Huis Oostbosch. Om de snelheid op een vanzelfsprekende manier te beperken en het landschappelijke karakter te versterken, is het voorstel om de hoofdonstluiting uit te voeren als 'karrenspoor': een dubbele rijbaan van beperkte breedte met in het midden een groene grasstrook.

Watersysteem

Het watersysteem in het raamwerk verandert niet ten opzichte van de huidige situatie: De opvaarten en kunstwerken die nodig zijn voor het functioneren van het watersysteem blijven ongewijzigd. Het watersysteem in de polders, binnen de woongebieden, is afhankelijk van de plannen van de ontwikkelende partijen en zou eventueel kunnen veranderen. Langs de oevers van de Vliet blijft de kade ongewijzigd. Deze is nodig om de oevers te beschermen tegen afkalving, veroorzaakt door de scheepvaart. Er komt een nieuwe vaart parallel aan de Vliet, aan het woonveld. Deze heeft twee verschillende oevers: een zachte oever met grastalud aan de zuidzijde (dijkje langs de Vliet) en een oever met beschoeiing aan de noordzijde, voor het aanleggen van boten aan de woonkavels.

Bruggen

In Vlietvoorde komen twee soorten bruggen: bruggen voor gemotoriseerd verkeer en voetgangersbruggen. Voor de bruggen is gekozen voor een landgoed-principe: de zachte oever van de opvaart wordt onderbroken door een stenen landhoofd, waar de brug op rust. De leuning lopen van landhoofd tot landhoofd. De doorvaarthoogte is 1.40 meter. Het brugdek krijgt een lichte sierlijke bolling. De bruggen vormen een familie, dit komt tot uiting in de leuning waarvan één of meerdere transparante ontwerpen worden uitgewerkt. De kleurstelling wordt één of meerdere chique natuurlijke aardetinten, die goed opgaan in de groene omgeving en tegelijkertijd goed passen bij het landgoed-karakter.

4. Advies van het Q-team

Het Q-team is positief over de ontwerpkeuzes en uitwerking van de hoofdstructuur. Wel benadrukt zij dat de kwaliteit in Vlietvoorde niet alleen wordt bepaald door de hoofdstructuur (het 'lood') maar juist ook de woongebieden (het 'glas'). De gemeentelijke projectorganisatie neemt dit ter harte in de verkoopprocedures: voordat partijen wordt gevraagd hun definitieve aanbidding te doen, wordt de afstemming van hoofdstructuur en woongebied besproken. het Q-team is vervolgens betrokken bij de beoordeling van de definitieve biedingen.

5. Financiële toelichting

De raming van het voorlopig ontwerp Hoofdstructuur wijst op een benodigd extra budget van €1,34 miljoen voor de aanleg van de hoofdstructuur. Globaal zijn deze meerkosten als volgt te verklaren:

Grondwerk en watergangen

- Langs de Vliet komt een tweede watergang parallel aan de Vliet. De meerkosten worden gecompenseerd door de extra commerciële kansen van wonen aan het water. Per saldo is het

effect nihil.

Verharding en bruggen (wegen)

- De hoofdontsluiting (oprijlaan) benadrukt de ligging aan de Vliet, om vervolgens af te buigen naar het centrale groene Tuin van Oostbosch en te splitsen in een lus door het gebied. Dit is essentieel voor de beleving van het landschap en van belang voor de toegankelijkheid voor hulpdiensten, maar geeft een wat langere route dan een recht-toe-recht-aan ontsluiting zoals in de Ontwerputgangspunten.
- De lengte van het aan te leggen persriool is gekoppeld aan de lengte van de hoofdontsluitingsweg. Dit omdat een dergelijk riool goed bereikbaar dient te zijn en het gebruikelijk is om deze onder dit type wegen te situeren. Door de toename van de hoofdontsluiting neemt ook de lengte persriool toe.
- De splitsing van de hoofdstructuur in een lus naar Noord en Oost leidt tot de aanleg van een derde ontsluitende brug.
- De hoofdontsluiting krijgt een bijzonder profiel (breed karrenspoor met brede banen en groene berijdbare middenberm) om de landelijke sfeer van het gebied te benadrukken. Traditionele verharding (asfalt of klinkerverharding zoals voorzien in de Ontwerputgangspunten) is goedkoper.

Groen en recreatie

- De hoofdontsluiting krijgt tweezijdig een statige bomenrij over de volledige lengte. In de Ontwerputgangspunten was dit alleen voor de entree voorzien.
- Er is geen sprake meer van de aanleg van parkachtige ruimten. Deze besparing is meegenomen in de kostenraming.
- Langs de opvaarten komen over de hele lengte stroken hakhout, als buffer met de woonbuurten. Dit versterkt de kwaliteit van de open ruimte en zichtlijnen langs de opvaarten. In de Ontwerputgangspunten was her en der aanplant voorzien.
- In het gehele plangebied, bijvoorbeeld in de groene boszone langs de lintbebouwing (het zogenaamde 'rabattenbos'), worden veel wandelpaden voorgesteld. Dit versterkt de recreatieve waarde. In de Ontwerputgangspunten was een parkachtige open inrichting voorzien met minder paden.
- Het aantal wandelbruggen is toegenomen ten opzichte van de Ontwerputgangspunten, onder meer door de introductie van een watergang parallel aan de Vliet en door twee wandelpaden die direct aansluiten op de tuin van Oostbosch en de entree. Dit verbetert de beleefbaarheid van het groene recreatieve landschap.

Specials (recreatieve voorzieningen e.d.)

Bij de tuin van Oostbosch en bij de Vliet wordt extra geïnvesteerd in recreatieve voorzieningen/aanlegplaatsen voor sloepen.

In de geheime bijlage is een overzicht van de meerkosten per genoemd element opgenomen. Deze bijlage is geheim omdat de gemeente voor de aanleg van de hoofdstructuur aannemers zal selecteren.

De grondexploitatie is gebaseerd op de huidige lokatie van Vlinders aan de Vliet aan de Veursestraatweg. De gemeente is in overleg over de optie in het voorlopig ontwerp aan de Tuin van Oostbosch. Wanneer deze optie niet doorgaat, dan wordt de ruimtereservering in het voorlopig ontwerp toegevoegd aan het ontwikkelgebied Noord, conform de Ruimtelijke uitnodiging.

Om recht te doen aan de gemeentelijke ambities in het gebied en vast te houden aan de voortrekkersrol van de gemeente richting marktpartijen, stelt het college voor in de grondexploitatie extra budget voor de aanleg van de hoofdstructuur te reserveren. Het effect van de raming van het voorlopig ontwerp Hoofdstructuur is meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie Vlietvoorde 2017-2. Deze grondexploitatie ligt eveneens ter besluitvorming voor.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester