



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/18/019045\171221\5
Datum collegebesluit: dinsdag 3 november 2020
Datum commissievergadering: donderdag 19 november 2020
Datum raadsvergadering: donderdag 10 december 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Kaderstelling voor herontwikkeling Segaar-Arsenaal
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Programma: Programma 8, wonen en bouwen

Kernboodschap: De raad wordt voorgesteld Arsenaal onder voorwaarden in te brengen in de ontwikkeling van het Segaar/Arsenaalterrein. Het ruimtelijk kader beschrijft de voorwaarden voor de ontwikkelingen. Het uitgangspunt is de tussenvariant (tussen 'voorkeursvariant' uit het participatieproces en 'groen blijft groen') zoals beschreven in de herijking stap e van het stappenplan (bijlage 4). Relevante kaders zijn: de mate van bebouwing op Arsenaal, het percentage resterend groen, de woningaantallen, de ontsluiting en een uitwerking van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Bijlagen: Ja
Bijlage 1: stappenplan
Bijlage 2: Afwegingsdocument kaderstelling Segaar/Arsenaal
Bijlage 3: Verkenning naar aanleiding van voorlopig standpunt college juli 2019
Bijlage 4: Herijking stap e van het stappenplan
Bijlage 5: Ruimtelijk kader Segaar Arsenaal
Bijlage 6: Beantwoording technische vragen naar aanleiding van cie. WRG 6 februari 2020

Beslispunten

1. Uit te spreken dat Arsenaal ingebracht wordt in de herontwikkeling van Segaar/Arsenaal.
2. De tussenvariant uit bijlage 4 als basis voor de herontwikkeling te hanteren.
3. Het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling op Segaar/Arsenaal, zoals verwoord in bijlage 5, vast te stellen.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal

Samenvatting

Voor de besluitvorming op de herontwikkeling op Segaar/Arsenaal is een goede context van de voorgeschiedenis tot nu toe van belang.

Waar komen we vandaan?

De raadsinformatiebrief van 10 mei 2016 schetst de start van dit project. Op dat moment is overwogen om het initiatief vanuit de markt als pilot aan te melden bij het 'actieteam ontslakken'. Als bijlage bij die brief zijn enkele belangrijke uitgangspunten geformuleerd. In die bijlage staat expliciet beschreven dat de gemeentegrond in beginsel geheel wordt ingebracht.

De raadsinformatiebrief van 16 augustus 2016 schetst de kaders en het proces voor de pilot. Naar aanleiding van deze informatiebrief is de pilot geagendeerd voor bespreking in de commissie WRG van 8 september 2016. De raadscommissie heeft zich positief uitgesproken over de wijze waarop het college de pilot Segaar gaat aanpakken.

Aansluitend zijn voorbereidende gesprekken met het ministerie en de ontwikkelaar gestart.

De pilot is gestart met een startbijeenkomst op 10 oktober 2017. Vanaf het eerste moment leefden er kritische vragen. Veel vragen waren gericht aan de gemeente. Door de terughoudende rol van de gemeente bleven die vragen op dat moment onbeantwoord. Deze startbijeenkomst en alle volgende bijeenkomsten zijn beschreven in het participatieverslag en de bijlagen die onderdeel uitmaken van dit verslag. Over dit participatieverslag zelf, dat op 31 oktober 2018 is aangeboden aan het college van B&W, heeft geen ruggenspraak met omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden. Het participatieverslag, incl. alle bijbehorende verslagen en notities zijn beschikbaar gesteld op de site van de gemeente (zie link: https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/proefproject-herontwikkeling-segaar-arsenaal_44501/).

In mei 2018 heeft het college van B&W geconstateerd dat de pilot Segaar-Arsenaal is vastgelopen. Volgend op deze constatering is de heer drs. R. Vuijk door de burgemeester van Voorschoten gevraagd het proces te analyseren. Op 25 oktober 2018 heeft de heer Vuijk zijn rapport over de verkenning van het proces aangeboden aan het college van B&W. Het college heeft dit rapport met de informatiebrief van 7 november 2018 ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Aansluitend heeft de heer Vuijk zijn rapport in de cie. Wonen, Ruimte en Groen (WRG) van 22 november 2018 toegelicht.

Het vervolg

Tijdens de beraadslagingen in de commissie WRG van 22 november 2018 is van de zijde van het college toegezegd in de volgende commissie WRG een procesvoorstel voor te leggen met daarin de stappen van het vervolgproces, de termijnen en duidelijkheid voor de raad op welke momenten de raad in beeld is om keuzes te maken. Dit procesvoorstel c.q. stappenplan is in de raadpleegbrief van 18 december 2018 aangeboden aan de cie. WRG. Het stappenplan is in de cie. WRG van 10 januari 2019 besproken. Rekening houdend met de inbreng uit de commissie is het stappenplan aangepast. De raad is over het aangepaste stappenplan geïnformeerd door middel van de informatiebrief van 29 januari 2019. Het stappenplan (bijlage 1) is gericht op een duidelijke besluitvorming door college en raad.

Alles draait om de vraag: gaan we Arsenaal wel of niet inbrengen in het project? Blijft Arsenaal groen of niet? Om op een zo zorgvuldig mogelijke wijze input te geven voor deze afweging is een afwegingsdocument uitgewerkt (zie bijlage 2). Geprobeerd is om alle relevante aspecten die ten grondslag liggen aan deze afweging transparant te maken. Daarbij moet gedacht worden aan:

- een analyse van het participatieproces (niet zijnde een herhaling van de verkenning van de heer Vuijk);
- een ruimtelijk advies op het schetsplan dat onderdeel uitmaakt van het participatieverslag;
- de resultaten van de afstemming met het hoogheemraadschap;
- de argumenten voor het wel of niet bebouwen van het Arsenaalterrein;
- scenario's voor de herontwikkeling zijn beschreven en gewogen;

In lijn met het stappenplan heeft het college op 23 juli 2019 op grond van het afwegingsdocument kaderstelling Segaar/Arsenaal een voorlopig standpunt ingenomen. Dit voorlopig standpunt richt zich op een aanvullend scenario gebaseerd op het principe 'groen blijft groen' (Arsenaal blijft geheel groen of wordt herverdeeld over de gehele ontwikkellocatie) waarbij tevens gekeken wordt of er voldoende verdienpotentieel (meer hoogbouw) in het plan gebracht kan worden.

Dit voorlopig standpunt is in de periode oktober/november 2019 nader toegelicht en besproken met de omwonenden en de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft aangegeven de haalbaarheid van het voorlopig standpunt (scenario 'groen blijft groen') te willen onderzoeken. Met de omwonenden is gediscussieerd over de thema's (dilemma's) 'groen blijft groen' (alleen op Arsenaal of ook verdeeld over het gehele plangebied?) en het dorps karakter versus hoogbouw. De input uit de nadere ruimtelijke verkenning (zie bijlage 3 ¹) van de ontwikkelaar en de strekking van de informatieavond met omwonenden zijn aanvullend verwerkt in bovengenoemd afwegingsdocument. Concreet heeft dit geresulteerd in een herbevestiging van het scenario 'groen blijft groen' (Arsenaal blijft geheel groen of wordt herverdeeld over de gehele ontwikkellocatie) waarbij tevens gekeken wordt of er voldoende verdienpotentieel (meer hoogbouw) in het plan gebracht kan worden met een inzet op klimaatadaptief en natuurinclusief voor het hele plan.

Op grond van alle informatie uit het bovengenoemde proces is een voorstel geagendeerd in de commissie WRG van 6 februari 2020.

Waar staan we nu?

In de aanloop naar de commissievergadering van 6 februari 2020 hebben raad en college brieven ontvangen van omwonenden en de ontwikkelaar. Tijdens de commissievergadering van 6 februari 2020 is geconcludeerd dat er veel vragen leven en dat de meeste fracties meer tijd nodig hebben voor besluitvorming.

Volgend op de commissiebehandeling zijn door diverse fracties ruim 30 technische vragen gesteld over de stukken die op dat moment nog in de besluitvorming zitten. De beantwoording van deze vragen heeft in begin april 2020 plaatsgevonden (bijlage 6).

In de raadsvergadering van 5 maart 2020 heeft wethouder Lamers, die verantwoordelijk was voor dit dossier, haar wethouderschap neergelegd. Bij de herverdeling van de portefeuille van wethouder Lamers is het dossier Segaar/Arsenaal bij wethouder De Bruijn komen te liggen.

¹ Het resultaat van de verkenning geeft drie opties. Deze opties geven denkrichtingen aan die haalbaar lijken. Aanpassingen hierop zijn denkbaar. Het belang van de verkenning is dat gevisualiseerd wordt hoe een aangepast plan er uit zou kunnen zien. De verkenning heeft in dat opzicht geen formele status. Model 3 van deze verkenning is de denkrichting als we het in dit voorstel hebben over de tussenvariant.

Gezien de discussie in de commissie, alle vragen in de raad en de schriftelijke reacties van belanghebbenden (omwonenden en ontwikkelaar) heeft het college geconcludeerd dat het niet wenselijk is om het raadsvoorstel zoals dat voorlag op 6 februari 2020 in de commissie WRG één op één door te zetten. Het college zoekt naar meer balans tussen alle belangen die spelen. Dit impliceert een herijking van het voorgenomen besluit van 23 juli 2019. De gemeenteraad en belanghebbenden zijn over deze ontwikkelingen geïnformeerd.

Bij de herijking (bijlage 4) blijft het coalitieakkoord leidend en alle informatie die in het gehele proces op tafel is gekomen blijft input voor dit voorstel. De herijking richt zich in belangrijke mate op het in beeld brengen van denkbare scenario's en deze op basis van zo objectief mogelijke informatie met elkaar te vergelijken. Op basis hiervan is een gewogen keuze mogelijk.

Concreet zijn drie scenario's met elkaar vergeleken:

1. Scenario van de 'voorkeursvariant', de variant die de ontwikkelaar bij het participatieverslag heeft gevoegd, met dien verstande dat daar twee grondgebonden woning zijn vervangen door vier beneden-bovenwoningen (extra sociaal);
2. Scenario 'groen blijft groen', het voorlopig standpunt van het college d.d. 23 juli 2019
3. Een tussenvariant gebaseerd op model 3² uit de verkenning van november 2019.

Bijlage 4 biedt een helder overzicht waarin de vergelijking van de varianten is uitgewerkt.

De tussenvariant ligt aan de basis voor het ruimtelijk kader dat nu ter vaststelling wordt voorgelegd. De tussenvariant zet in op een beperkte bebouwing op Arsenaal (25% uitgifbare grond) en daarmee ook op behoud van een overwegend deel groen.

Naar aanleiding van de herijking heeft eind september 2020 nog een onderhandelend gesprek met de ontwikkelaar plaatsgevonden. De uitwerking van dit gesprek heeft eind oktober 2020 geresulteerd in een overeenstemming op het verdienpotentieel van Arsenaal. Met de resultaten uit dit gesprek is geborgd dat het maximale uit alle belangen op tafel ligt.

Met alle voorliggende informatie en de herijking ligt er een voldoende basis om tot een ruimtelijk kader te komen voor de herontwikkeling van Segaar/Arsenaal. Nu is aan de orde het innemen van een definitief standpunt over het inbrengen van Arsenaal (ja/nee) én het vaststellen van een ruimtelijk kader voor herontwikkeling van de locatie Segaar/Arsenaal door de raad.

Beoogd effect

Een duidelijke bestuurlijke keuze voor de nadere kaderstelling voor de herontwikkeling van Segaar/Arsenaal.

Argumenten

1.1. Een herijking van het voorlopig standpunt van 23 juli 2019 is gewenst.

In de samenvatting bij dit raadsvoorstel is beschreven waar we in het proces staan. Alvorens argumenten aan te dragen inzake het al dan niet inbrengen van Arsenaal willen we uit oogpunt van zorgvuldigheid uiteenzetten waarom een herijking van het voorlopig standpunt van 23 juli 2019 wenselijk wordt geacht.

In paragraaf 7 van het afwegingsdocument (bijlage 2) is geconstateerd dat het scenario 'groen blijft groen' nog een scenario op hoofdlijnen is alsmede dat dit scenario ten tijde van het voorlopig standpunt nog een uitwerking behoeft.

² Model 3 is een visualisering van de tussenvariant. Aanpassingen hierop zijn denkbaar. Het belang van de verkenning is dat een beeld ontstaat hoe een aangepast plan er mogelijk uit zou kunnen zien.

Tijdens de informatieavond van 10 oktober 2019 is vastgesteld dat dit scenario in potentie verdeeldheid tot gevolg kan hebben (groen bij Arsenaal versus hoogbouw, i.c. een extra bouwlaag op de appartementen nabij de brug). Duidelijk is dat het scenario 'groen blijft groen' minder woningen oplevert, tenzij er voor hoogbouw wordt gekozen (is voor een deel van de omwonenden niet bespreekbaar). Daarnaast is het verdienpotentieel voor de gemeente nihil. De reacties van belanghebbenden zijn in hoofdlijnen in het afwegingsdocument beschreven.

Tijdens de behandeling van dit scenario in de commissie WRG van 6 februari 2020 zijn veel vragen gerezen. De gemeenteraad heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben voor besluitvorming. De raad is uitgenodigd om vragen zoveel mogelijk schriftelijk aan te leveren. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in meer dan 30 technische vragen die in april 2020 zijn beantwoord (zie bijlage 6).

In de herijking (bijlage 4) is de vergelijking van het scenario 'groen blijft groen' met het 'voorkeursscenario' van de ontwikkelaar en een tussenvariant overzichtelijk uitgewerkt. Deze vergelijking maakt inzichtelijk waarom een heroverweging van het voorlopig collegestandpunt wenselijk is. Hoewel het scenario 'groen blijft groen' de ideologie uit het coalitieakkoord op een belangrijk punt volgt, moet met de inzichten van nu vastgesteld worden dat op grond van een ander belangrijk punt uit het coalitieakkoord, namelijk: het realiseren van woningbouw, waarbij gekeken moet worden of er voor de gemeente verdienpotentieel is, een heroverweging van dit scenario gerechtvaardigd is. De vergelijking van varianten maakt namelijk zichtbaar dat de variant 'groen blijft groen' niet het meeste recht doet aan alle belangen die spelen.

1.2 Het maatschappelijk belang van woningbouw en het maatschappelijke belang van behoud van groen vraagt om een goede balans.

In het afwegingsdocument kaderstelling Segaar/Arsenaal (bijlage 2) is al benadrukt dat de belangentegenstelling tussen het realiseren van woningen en behoud van groen hier centraal staat. In het coalitieakkoord wordt enerzijds gesteld dat 'wat groen is, groen moet blijven' en anderzijds dat de gemeente een opgave heeft op het gebied van woningbouw, waarbij goed gekeken worden of er verdienpotentieel is. Beide uitgangspunten kunnen op gespannen voet met elkaar staan.

We onderkennen dat het behoud van groen een maatschappelijk belang is dat steeds actueler wordt. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de betekenis van meer biodiversiteit en de bijdrage van groen aan het probleem van klimaatverandering. Dit is iets anders dan het individueel belang van uitzicht op groen (veel gehoord tijdens de participatie). De vraag staat centraal of Arsenaal wel of niet ingebracht moet worden bij de herontwikkeling (het maatschappelijk belang van woningbouw versus het maatschappelijk belang van groen).

Gezien de voorgeschiedenis is de belangenafweging in belangrijke mate een politieke afweging. Overall moet de oplossingsrichting goed zijn voor Voorschoten. Het gaat er om een goede balans te vinden tussen het realiseren van voldoende woningen en het behouden van groen. En dan bovendien met oog voor duurzaamheid en klimaatverandering. Dit vinden van een goede balans is alleen maar actueler geworden nu de problemen op de woningmarkt alleen maar toenemen en de klimaatdiscussie steeds nadrukkelijker wordt gevoerd.

Gegeven alle input vanaf de pilot tot de verkenning van scenario 'groen blijft groen' en gegeven de noodzaak van het vinden van een goed antwoord op actuele maatschappelijke ontwikkelingen/problemen, is gekozen voor het zoeken naar balans tussen maatschappelijke belangen vanuit zowel woningbouw, financiën als het behoud van groen ten dienste van de leefbaarheid voor een groter gebied van noord Voorschoten.

1.3. Het maatschappelijk belang vraagt om herontwikkeling van de gehele locatie, inclusief Arsenaal. In de samenvatting is uiteengezet dat het college, gegeven de reacties van belanghebbenden op het scenario 'groen blijft groen', de vragen vanuit de commissie over dit scenario (zie ook bijlage 6) en gegeven de overdracht van dit project naar wethouder De Bruijn, wil inzetten op meer balans tussen alle belangen die spelen.

We hebben al gezien dat het coalitieakkoord inzet op 'Samen werken aan slimme oplossingen voor een sterk Voorschoten'. Het maatschappelijk belang kent hier meerdere dimensies: de belangen van het bouwen van woningen, het behoud van groen ten behoeve van de leefbaarheid, het klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen én niet in de laatste plaats het verdienpotentieel op Arsenaal. Het spanningsveld tussen deze belangen is al benoemd. Het maatschappelijk belang (lees: een oplossing voor een sterk Voorschoten) is gebaat bij een oplossing waarbij voor alle belangen het maximaal haalbare kan worden bereikt. Wij zijn ervan overtuigd dat naarmate de ontwikkellocatie groter is, zich meer mogelijkheden aandienen om tot goede oplossingen te komen. Het maximaal haalbare op alle belangen is alleen mogelijk als Arsenaal onderdeel is van de herontwikkeling.

1.4 De gemeente Voorschoten kan zich niet veroorloven om niet in te zetten op enig verdienpotentieel bij ontwikkelingen waar zij een grondpositie heeft.

In de overwegingen onder 1.3 is het verdienpotentieel voor de gemeente als een belang benoemd. Voorschoten staat voor grote uitdagingen. Denk bijv. aan de energietransitie en het omklappen van het sociaal domein. Voorschoten heeft ambities op onder andere het voorzieningenniveau en duurzaamheid. Om dicht bij huis (deze locatie) te blijven: de herinrichting van de Leidseweg moet op termijn ook gefinancierd worden.

Als we als vertrekpunt hanteren dat we op andere locaties in Voorschoten dan Arsenaal voldoende inkomsten moeten genereren en dat we bij die andere locaties een vergelijkbare discussie mogen verwachten, dan gaan we de voor Voorschoten belangrijke ambities zeker niet realiseren en de voorzieningen niet op niveau houden. Elke locatie moet een bijdrage leveren. Arsenaal is daar geen uitzondering op.

2.1 De tussenvariant doet het meest recht aan zoeken naar balans en de koers die is uitgezet met het coalitieakkoord (zowel behoud van groen alsook realiseren woningen met oog voor verdienpotentieel)

In de samenvatting hebben we benadrukt dat we zoeken naar meer balans tussen alle belangen die spelen. Het overzicht in bijlage 4 maakt dit in één oogopslag inzichtelijk. De uitwerking van de tussenvariant in dit overzicht laat zien dat een compromis tussen de uiteenlopende belangen haalbaar is.

De tussenvariant verbindt strijdige belangen en doet recht aan het coalitieakkoord.

2.2 Met de tussenvariant is een optimale balans bereikt

De herijking van stap e van het stappenplan is voor het college nog aanleiding geweest om het gesprek aan te gaan met de ontwikkelaar. Op zoek naar een maximale balans en een zo groot mogelijk draagvlak heeft het college aan de tussenvariant aanvullende voorwaarden gekoppeld. Het gaat daarbij om het borgen van:

1. Een ecologische toets op natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen door een onafhankelijke deskundige.
2. Borging van het percentage uitgeefbare grond (25%) voor bebouwing op Arsenaal;
3. Een optimalisering op het verdienpotentieel voor Arsenaal.

Eind oktober 2020 is overeenstemming bereikt op deze voorwaarden. Met de tussenvariant die ten grondslag ligt aan het ruimtelijk kader hebben wij een optimum bereikt.

3.1 Het voorgestelde ruimtelijk kader houdt rekening met alle input uit het gehele voortraject.

De discussie over de herontwikkeling van deze locatie draait in de kern om de afweging van woningbouw versus groen. Oftewel, moet Arsenaal wel of niet ingebracht worden in de ontwikkeling? In het participatietraject en de verkenning door de heer R. Vuijk is de belangentegenstelling tussen het realiseren van woningen en behoud van groen duidelijk naar voren gekomen. Het afwegingsdocument biedt een analyse van het participatieverslag en een ruimtelijk advies op het door de ontwikkelaar voorgelegde schetsplan (de 'voorkeursvariant'), een analyse van de grondwaterproblematiek, scenario's voor herontwikkeling én argumenten pro en contra het inbrengen van Arsenaal.

Naar aanleiding van het voorlopig standpunt van het college van 23 juli 2019 heeft een interne workshop plaatsgevonden en heeft een gesprek met zowel de omwonenden als de ontwikkelaar plaatsgevonden. Dit alles om de haalbaarheid van het voorlopig standpunt te onderzoeken. De input uit deze acties is verwerkt in het afwegingsdocument en heeft daarmee ook mede ten grondslag gelegen aan het thans voorgestelde ruimtelijk kader.

Niet in de laatste plaats is rekening gehouden met de discussie in de commissie van 6 februari 2020, de vragen die dat heeft opgeroepen en de heroverweging die op de commissiebehandeling is gevolgd (zie argumentatie onder 1.1).

Met verwijzing naar de argumentatie onder 1.1 heeft de heroverweging op zijn beurt geresulteerd in een aanpassing van het ruimtelijk kader dat onderdeel uitmaakte van de beraadslagingen van 6 februari 2020. Kortom, het thans voorgesteld ruimtelijk kader is het resultaat van een gewogen keuze.

3.2 Het voorgestelde ruimtelijk kader zet in op een balans tussen woningbouw, behoud van hoogwaardig groen, mogelijkheden op natuurinclusief- en klimaatadaptief bouwen én een verdienpotentieel op Arsenaal

In de brief van 12 mei 2020 aan alle omwonenden van de ontwikkellocatie (huis aan huis) is gecommuniceerd dat het college zoekt naar meer balans tussen alle belangen die spelen. Verder is aangegeven dat het college de ruimte tussen het 'voorkeursmodel' en het scenario 'groen blijft groen' verder wil verkennen.

In de overwegingen onder 3.1 is benadrukt dat het voorgestelde ruimtelijk kader rekening houdt met alle input uit het gehele voortraject. Gegeven alle belangen (zie alle zoals verwoord in het afwegingsdocument) is gekeken naar wat er al aan bestaande kaders ligt. De gemeenteraad heeft op 4 april 2019 de actualisatie van de woonvisie vastgesteld waarin een woningbouwopgave van 80 tot 100 woningen voor Segaar/ Arsenaal is opgenomen. Gelijktijdig is een motie aangenomen op basis waarvan het college de opdracht heeft gekregen om per nieuwbouwlocatie te onderzoeken hoe invulling gegeven kan worden aan groen- en natuurinclusief bouwen. Ook de evaluatie groenstructuurvisie van april 2013 moet als input meegenomen worden in het ruimtelijk kader. Daarnaast zet het coalitieakkoord in op 'groen blijft groen' alsook op het realiseren van woningbouw, waarbij gekeken moet worden of er voor de gemeente verdienpotentieel is. Overall spreek het coalitieakkoord over 'Samen werken aan slimme oplossingen voor een sterk Voorschoten'.

Rekening houden met alle belangen die spelen en met alle bovengenoemde richtinggevende uitspraken en reeds bestaande kaders betekent voor het college een opdracht om maximaal in te zetten op een balans tussen woningbouw, behoud van hoogwaardig groen, natuurinclusief- en klimaatadaptief bouwen én oog hebben voor het verdienpotentieel op Arsenaal. In de herijking (bijlage 4) is die balans gevonden. Met de argumentatie onder 2.2 zijn we ervan overtuigd dat een optimale balans is gevonden.

Het ruimtelijk kader, dat als bijlage 5 bij dit advies is gevoegd en gebaseerd is op de tussenvariant als bedoeld in bijlage 4 (tussen 'voorkeursvariant' en scenario 'groen blijft groen'), is de vertaling van die balans.

Zoals gezegd, gezien de voorgeschiedenis is de belangenafweging in belangrijke mate een politieke afweging. Overall moet de oplossingsrichting goed zijn voor Voorschoten.

3.3 De vaststelling van het ruimtelijk kader door de raad scheidt duidelijkheid

Er is veel gezegd over het voortraject. Het ontbreken van een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader is de belangrijkste reden waarom het participatieproces uiteindelijk is vastgelopen (zie samenvatting en rapport verkenner). De roep om duidelijkheid over de kaders loopt dwars door het gehele proces. Om echt stappen voorwaarts te kunnen zetten is een duidelijke uitspraak van de gemeenteraad een absoluut vereiste. Met dit voorstel wordt hieraan voldaan.

Kanttekeningen

1. Zoeken naar balans is geen garantie voor draagvlak.

We hebben gedurende het gehele proces al gezien dat belangen uiteenlopen en emoties hoog kunnen oplopen. Met het zoeken naar balans willen we zo veel als mogelijk recht doen aan alle belangen. Het vinden van een compromis impliceert ook dat niemand volledig zijn of haar wensen gehonoreerd ziet. Er kan dus altijd een basis van onvrede blijven. Zoeken naar balans is daarmee geen garantie voor draagvlak. Het is in dit complexe vraagstuk wel de beste oplossing.

2. Betaalbare woningen is een actuele wens vanuit college en raad

De wens om betaalbare (koop)woningen in het plan op te nemen is heel actueel. In de hele voorgeschiedenis op dit dossier is dit aspect, gegeven de randvoorwaarde van 15% sociale huur en 15% sociale koop, niet expliciet besproken c.q. afgewogen. De vraag is gerechtvaardigd of het zuiver is om dit punt in een zo laat stadium als voorwaarde in het ruimtelijk kader op te nemen. In de laatste doorrekening van de ontwikkelaar is 20% middensegment (huur tot 1000 euro en koop tot NHG-grens) wel genoemd als onderdeel van het programma. Wij kunnen niet voorzien of dit in de verdere uitwerking overeind kan blijven. Vanuit de maatschappelijke behoefte zullen wij daar wel op aansturen. Daarom is dit onderdeel als uitgangspunt in het ruimtelijk kader opgenomen.

3. Een oplossing voor de woonwageningen is een harde voorwaarde.

De woonwageningen nabij de Hoflandbrug staat gesitueerd op de plaats waar de ontsluiting van de te realiseren wijk is gedacht. De discussie wel of niet Arsenaal inbrengen staat hier helemaal los van. Met andere woorden, de woonwageningen staat in de weg en zou ten behoeve van de realisatie van de herontwikkeling hoe dan ook verplaatst moeten worden.

De gemeente is vanwege privéomstandigheden in gesprek met de bewoners van de woonwageningen. Deze omstandigheden behoeven hier geen nadere toelichting. Wel kan enige urgentie aan de orde zijn als het gaat om het zoeken naar tijdelijke oplossingen.

Een oplossing voor het verplaatsen van de woonwageningen blijft in het ruimtelijk kader essentieel. Het woonwageningenbeleid zal in het kader van de uitvoeringsagenda herijkt worden. Ten tijde van dit advies loopt een onderzoek naar de regionale behoefte aan woonwageningen. De noodzakelijke verplaatsing en de geplande herijking van het woonwageningenbeleid kunnen elkaar versterken.

Burgerparticipatie

De standpunten over wel of niet inbrengen van Arsenaal zijn uit het participatietraject voldoende duidelijk geworden. Het voorlopig standpunt van het college is toegelicht richting omwonenden/belanghebbenden. De reactie hierop is beschreven en meegewogen in het afwegingsdocument dat ten grondslag ligt aan dit voorstel. Tijdens de bijeenkomst van 10 oktober 2019 met omwonenden heeft wethouder Lamers benadrukt dat volgend op deze avond niet alsnog een participatiemoment zal worden georganiseerd.

Met de herijking van het voorlopig standpunt heeft het college aangegeven dat een extra informatiemoment naar belanghebbenden noodzakelijk is. Zo'n moment zal vorm gegeven worden met inachtneming van de richtlijnen in verband met corona. De behandeling in de commissie WRG

biedt dan nog een mogelijkheid om in te spreken dan wel anderszins standpunten/belangen onder de aandacht van de gemeenteraad te brengen.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de raad zal een bestemmingsplan worden voorbereid en uitgewerkt. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zullen belanghebbenden tijdens de wettelijk vastgelegde inspraakmomenten nog de gelegenheid krijgen om te reageren op de plannen.

Communicatie

In vervolg op de besluitvorming in het college zullen omwonenden/belanghebbenden actief (huis aan huis) worden geïnformeerd over dit besluit van het college en de stukken die ter besluitvorming aan de raad zullen worden voorgelegd. Onder het kopje burgerparticipatie is beschreven dat we zullen zoeken naar een vorm van informeren/participeren die binnen de coronarichtlijnen mogelijk is. Gezien de veelheid aan stukken zullen alle stukken die deel uitmaken van dit voorstel beschikbaar worden gesteld op de site van de gemeente.

Uiteindelijk zal een bestemmingsplanprocedure worden voorbereid en doorlopen. Deze procedure kent wettelijk bepaalde inspraakmomenten. Van elke stap in deze procedure zal actieve communicatie plaatsvinden.

Financiën

De keuze voor één van de varianten uit de herijking (bijlage 4) heeft hoe dan ook financiële consequenties. De financiële gevolgen van de keuze zitten niet zo zeer in kosten die voor rekening van de gemeente komen, maar meer in het verdienpotentieel dat gekoppeld is aan de scenario's. In het afwegingskader is het financieel belang van de gemeente beschreven. Het uiteindelijke verdienpotentieel is niet exact te benoemen omdat de businesscase van de ontwikkeling nog niet duidelijk is.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat het principe van de rekenmethodiek van de residuele grondwaarde aan de basis ligt voor dit project. In principe komen alle kosten en baten voor realisatie van dit project ook uit het project. Op basis van dit principe zal het verdienpotentieel per scenario verschillen.

Het advies op grond van de herijking gaat uit van de tussenvariant: Arsenal incidenteel bebouwen in combinatie met hoogwaardig groen en een speelvoorziening op het resterend deel van Arsenal. Het programma kent een deel sociaal overeenkomstig de kaderstelling door de raad en een deel middensegment, zoals door de ontwikkelaar is aangegeven. De appartementen worden niet hoger dan in het participatieproces is aangegeven (4 en 5 lagen).

De tussenvariant is verkend met de stedenbouwkundige adviseur van de ontwikkelaar. Die verkenning is als bijlage bij dit advies gevoegd. Uit de herijking (bijlage 4) wordt duidelijk dat de vergeleken varianten sterk verschillen in verdienpotentieel. De bandbreedte varieert tussen 0 voor het scenario 'groen blijft groen' en € 1,7 miljoen voor de voorkeursvariant uit het participatieproces. Het advies voor het voorgestelde ruimtelijk kader richt zich op de tussenvariant (model 3 uit de verkenning in bijlage 3). De tussenvariant resulteerde aanvankelijk in een verdienpotentieel van € 950.000,--.

Met verwijzing naar argument 2.2 heeft het college ingezet op een maximale opbrengst voor Arsenal uitgaande van de tussenvariant. Het college heeft op 23 september 2020 een overleg gevoerd met de ontwikkelaar. Eén van de voorwaarden voor bestuurlijk draagvlak voor de herontwikkeling is een hoger verdienpotentieel op basis van de tussenvariant. Eind oktober is overeenstemming bereikt over een verdienpotentieel op Arsenal van € 1.1 miljoen.

Puur vanuit financiën gezien zetten we met dit voorstel, vanuit het principe van zoeken naar balans, dus niet in op een maximaal verdienpotentieel voor Arsenaal (niet volledig vol bouwen van Arsenaal).

Volgend op de besluitvorming over het voorgestelde ruimtelijk kader zal een concreet stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt. Aan de hand van dit stedenbouwkundig plan zal een anterieure overeenkomst gemaakt moeten worden. In deze overeenkomst worden financiële afspraken vastgelegd. Daarbij moet gedacht worden aan: het kostenverhaal op grond van de Wro (kosten ambtelijke organisatie), de planschade (voor rekening ontwikkelaar) en het afkopen van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De opbrengsten voor het in rekening brengen van de ambtelijke uren en de afkoop van beheer en onderhoud zullen te zijner tijd worden verwerkt in de begroting.

Risico's

Draagvlak

Het risico blijft dat omwonenden/belanghebbenden zich blijven verzetten tegen een herontwikkeling op Segaar en Arsenaal. Dit is niet uniek voor dit proces. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen kan zich voordoen dat mensen zich hiertegen verzetten. Een zorgvuldige voorbereiding is het enige antwoord hierop. Deze mogelijke weerstand is van belang voor de voortgang van het vervolgproces. Als de raad eenmaal een besluit heeft genomen geeft dat duidelijkheid voor het vervolgproces.

Woonwagen

Het vinden van een alternatieve locatie voor de woonwagen is ook een potentieel risico. Als een plek gevonden is die ruimtelijk aanvaardbaar is, zal ook voor die locatie een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Mogelijk moet rekening gehouden worden met belanghebbenden rond zo'n locatie omdat zij wellicht niet blij worden van een woonwagenlocatie nabij hun eigendom. De kostenkant van het verplaatsen van de woonwagen moet meegenomen worden in de anterieure overeenkomst.

Planschade

Zoals onder het kopje financiën als is aangegeven zal potentiële planschade in de anterieure overeenkomst worden meegenomen en als zodanig afgewenteld op de ontwikkelaar.

Duurzaamheid

Het advies richt zich op de vaststelling van een ruimtelijk kader. In het voorgestelde ruimtelijk kader is benoemd dat de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan een uitwerking gaan krijgen. Over deze ambitie worden afspraken met de ontwikkelaar gemaakt die weer worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar heeft al een voorzet voor duurzaamheidsmaatregelen aangeleverd (zie bijlage 2b bij het afwegingsdocument). Deze voorzet is een bruikbare basis voor het gesprek over een passende ambitie. Voor de gemeente is het coalitieakkoord op dit onderwerp en de motie van de raad inzake natuurinclusief bouwen het vertrekpunt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. Aptroot,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/18/019045\171221\4

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de bevoegdheid van de raad op grond van artikel 3.1 Wro om een bestemmingsplan vast te stellen in en de voorbereiding daarop een ruimtelijk kader vast te stellen

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 3 november 2020,

besluit:

1. Uit te spreken dat Arsenaal ingebracht wordt in de herontwikkeling van Segaar/Arsenaal.
2. De tussenvariant uit bijlage 4 als basis voor de herontwikkeling te hanteren.
3. Het ruimtelijk kader voor een herontwikkeling op Segaar/Arsenaal, zoals verwoord in bijlage 5, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 10 december 2020

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

Ch. Aptroot