

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 19 december 2023

Nummer 3627

Onderwerp Raadsbrief Principebesluit medewerking herontwikkeling Oosteinde 241-245 Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

De locatie Oosteinde 241-245 in Voorburg, waar voorheen garage Vronesteyn en bloemenhandel Furore waren gevestigd, wacht al geruime tijd op herontwikkeling. De ligging naast het station van de Randstadrail en de omvang en vorm van het perceel maken een goede invulling van de locatie complex.

Ook het meest recente initiatief voor herontwikkeling, 'Villa Vronesteyn', stuit op belemmeringen op het vlak van de ruimtelijke inpassing van het bouwplan op de locatie.

De gesprekken tussen de initiatiefnemer en de gemeente over aanpassing van het plan zijn in een impasse geraakt. Om toch verder in gesprek te kunnen blijven en op deze locatie tot betaalbare woningbouw te komen is een compromis bereikt en heeft het college besloten om in principe en onder voorwaarden op het gebied van de verdere planuitwerking medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedures. Met deze raadsbrief informeert het college de raad over dit principebesluit.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

2.1 Inleiding

Na meerdere pogingen om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen is door een nieuwe ontwikkelende partij het plan 'Villa Vronesteyn' ontworpen. Dit voorziet in één bouwvolume, waarin 24 appartementen worden gerealiseerd. Deze zijn grotendeels betaalbaar geprijsd, de voornaamste doelgroepen zijn starters en senioren. Qua programma voorziet het bouwplan in woningtypen waaraan in de huidige woningmarkt een aanzienlijke behoefte bestaat en die daarom ook de doorstroming op de markt kan helpen bevorderen.

2.2 Ruimtelijke knelpunten

Hoewel het beoogde programma voor 'Villa Vronesteyn' goed aansluit op de actuele vraag vanuit de woningmarkt, kent de inpassing van het bouwplan op de locatie knelpunten. De maat en schaal van het voorgestelde gebouw is feitelijk te groot, zowel voor de locatie zelf als in relatie tot de bestaande omgeving.

De ontwikkelaar heeft meerdere pogingen gedaan om dichterbij een haalbaar plan te komen. Echter is er nog geen overeenstemming bereikt. De plannen voor herontwikkeling van Oosteinde 241-245 leken daardoor in een impasse te raken.

2.3 Hoe nu verder?

Het college is erg content met de stappen die ontwikkelaar heeft gezet om tot elkaar te komen. Het is fijn als de ruimtelijke kwaliteit (eindelijk) zal verbeteren én er woningen gerealiseerd worden. Het ontwikkelen van een haalbaar plan is gezien de complexiteit van de locatie een grote uitdaging en is het fijn als dat eindelijk kans van slagen heeft. Daarnaast is de kans aanzienlijk dat de huidige initiatiefnemer, wanneer de ontstane impasse voortduurt, afziet van de herontwikkeling tot woningbouw. Gezien het grote maatschappelijk belang van voldoende en betaalbare woningen, is dat zeer onwenselijk. De nog resterende overschrijdingen van de aangegeven maximale bebouwingscontour zijn relatief beperkt.

Om deze redenen werkt het college graag mee aan voorgesteld plan.

Het college heeft, dit alles overwegende, besloten in principe medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedures die voor het project 'Villa Vronesteyn' nodig zijn. Daaraan verbindt het college de voorwaarden dat:

- het naastgelegen perceel met kadastraal nummer 7139 door middel van hetzij koop hetzij huur door de initiatiefnemer duurzaam beschikbaar komt en blijft om bij de herontwikkeling te worden betrokken en benut wordt voor een goede, groene landschappelijke inpassing van het bouwplan;
- bij de verdere uitwerking en detaillering van het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan en de inpassing daarvan niet verslechtert en waar mogelijk nog verbetert ten opzichte van de planversie op basis waarvan het college het principebesluit heeft genomen. De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van de bestaande bomen. Ook dient er (samen) te worden bekeken hoe de mobiliteit goed kan worden ingevuld.

2.4 Participatie

De initiatiefnemer heeft zijn plannen op 6 december 2022 tijdens een door hem georganiseerde informatieavond gepresenteerd aan de buurt. Het project is hier niet negatief ontvangen. Ook uit contacten vanuit de gemeentelijke projectleider met een aantal omwonenden en de Vereniging Oud Voorburg komt niet op voorhand naar voren, dat veel weerstand tegen het plan te verwachten valt.

2.5 Vervolg

In beginsel bestaat het vervolgproces nu uit het verder uitvoering geven aan het principebesluit. De initiatiefnemer zal op basis van het principebesluit van het college nu de verdere uitwerking en detaillering van het bouwplan oppakken. Het college zal hierover met de initiatiefnemer nauw blijven afstemmen om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Verder zullen met de initiatiefnemer definitieve privaatrechtelijke afspraken over kostenverhaal, planschade en andere zaken gemaakt moeten worden in een anterieure overeenkomst.

Datum 19 december 2023
Nummer 3627
Pagina 3/3

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:
'Aanpassingen bouwplan'