

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 24 maart 2020
Nummer 1615
Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Ruimtelijk kader herontwikkeling ARDEA locatie, Prinses Carolinalaan 2 Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door S Jager

1. Gevraagd raadsbesluit

De raad besluit:

1. Het Ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de ARDEA-locatie, Prinses Carolinalaan 2 te Leidschendam 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)

Initiatiefnemer is voornemens de ARDEA- locatie aan de Prinses Carolinalaan 2 te Leidschendam te herontwikkelen. De bedrijfsvoering van het (voormalige) garagebedrijf wordt op korte termijn gestaakt. De bedoeling is om de huidige bedrijfslocatie te transformeren in een woningbouwlocatie. De ARDEA-locatie is geen knooppunt- of centrumlocatie. Bij herontwikkeling is het terugbrengen van een economische functie/bestemming dan ook geen vereiste. De plannen voor herontwikkeling zijn tijdens twee inspraakbijeenkomsten gepresenteerd aan omwonenden. Na een grondige studie van vijf mogelijke varianten is een gezamenlijk voorkeursvariant bepaald. De huidige bebouwing wordt gesloopt, de nieuwe terreinindeling bestaat uit twee woongebouwen waarvan één gebouw bestaat uit een woongebouw met 11 woonlagen. Het tweede gebouw heeft een 'getrapte' bouwhoogte van middelhoog (7 woonlagen) naar laag (4 woonlagen). In totaal is sprake van 89 woningen waarvan 27 huurappartementen bestemd voor de sociale huursector (30% eis), 22 appartementen in de vrije sector huur, 20 appartementen in de vrije sector huur middelduur/duur en 20 koopappartementen in de categorie duur. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor 89 appartementen kan gerealiseerd worden op eigen terrein. Hierdoor voldoet de beoogde herontwikkeling aan de gemeentelijke parkeereis. Om zoveel mogelijk groene uitstraling en openheid te behouden is gekozen om de parkeerplaatsen grotendeels te situeren in een half verdiepte parkeergarage. In deze parkeergarage bevinden zich tevens de bergingen van de appartementen. Ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Veurse Achterweg.

Met de herontwikkeling van de ARDEA-locatie ontstaat er qua functie meer eenheid in de omgeving. Daarnaast is er een toenemende vraag naar woningbouw, in de haalbaarheidsfase is gebleken dat de herontwikkeling van de ARDEA-locatie van bedrijvigheid in een woningbouw, een gewenste ontwikkeling is.

Om bovenstaande uitgangspunten te borgen is een integraal ruimtelijk kader opgesteld. De in het ruimtelijk kader opgenomen voorkeursvariant is besproken met de welstandscommissie en op hoofdlijnen voorstelbaar. Het heeft lang geduurd voordat er overeenstemming is bereikt over een bouwplan dat ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In het ruimtelijk kader ARDEA-locatie staan alle gezamenlijke ambities, stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden van betreffende locatie beschreven. Het huidige voorliggende ontwerp blijkt voldoende draagvlak te hebben om een ruimtelijke procedure te kunnen starten. Het college vraagt de raad daarom, om instemming van het Ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de ARDEA-locatie te Leidschendam.

3. **Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?**
Dit voorstel draagt bij aan de doelstelling van een groene duurzame woongemeente.
4. **Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)**

Voordelen:

Voordeel van het kunnen werken met een Ruimtelijk kader is dat in dit document is beschreven welke doelen de gemeente in het plangebied wenst te behalen en tot welke randvoorwaarden deze doelen leiden in de verdere planvorming. Het ruimtelijk kader geeft zowel de ontwikkelaar als de gemeente richtlijnen en duidelijkheid over in welke vorm het plan verder kan worden uitgewerkt.

Financiën:

Het besluit tot vaststelling van het Ruimtelijk kader heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten welke zijn gemaakt voor het opstellen en aanbieden van het Ruimtelijk kader zijn gedekt door een bijdrage van de projectontwikkelaar. Betaling van de bijdrage en betaalmomenten zijn geregeld in de in december 2018 gesloten intentieovereenkomst. Als de raad het Ruimtelijk kader heeft vastgesteld kan de Anterieure overeenkomst worden opgesteld. In deze overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over verdere planuitwerking en kostenverhaal.

Risico's:

Er zijn op voorhand geen risico's te verwachten door vaststelling van het Ruimtelijk kader herontwikkeling ARDEA-locatie. In het ruimtelijk kader is nader omschreven hoe de gekozen voorkeursvariant tot stand is gekomen. Tijdens twee gehouden inspraakavonden voor omwonenden van het plangebied, hebben omwonenden de mogelijkheid gehad om input te geven op de voorgestelde uitwerkingsmodellen. Tijdens deze inspraakavonden is draagvlak gecreëerd voor het in voorliggend Ruimtelijk kader uitgewerkte voorkeursvariant.

Datum 24 maart 2020
Nummer 1615
Pagina 3/3

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1615	Bijlage: Ruimtelijk kader herontwikkeling ARDEA-locatie, Prinses Carolinalaan 2, Leidschendam