

Toelichting wijzigingen spelregels MLP

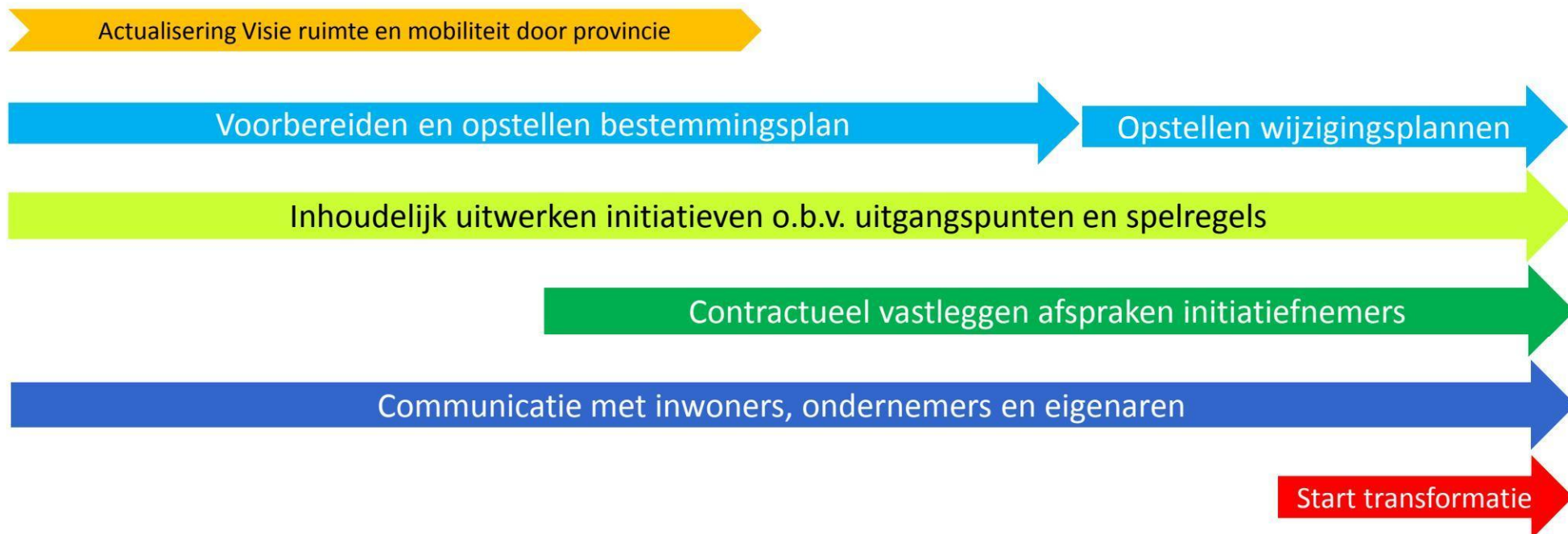
Als resultaat van een zorgvuldig proces van ruim anderhalf jaar heeft het college op dinsdag 22 augustus 2017 de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder vastgesteld. Om het proces en de daarbij horende communicatie zorgvuldig te doen, is deze versie ook opgestuurd naar de stakeholders in het gebied. Dit heeft vervolgens een aantal reacties op de spelregels opgeleverd. De reacties zijn verzameld en beoordeeld. Hier zijn twee typen opmerkingen uit voort gekomen: redactionele opmerkingen en strategische opmerkingen.

De redactionele opmerkingen vallen binnen de intentie en bandbreedte van de vastgestelde Spelregels en zijn doorgevoerd in dat document. De strategische opmerkingen hebben te maken met de aanpak die de gemeente met de spelregels voor ogen heeft. De strategische lijn is gedurende het proces meerdere malen met de stakeholders besproken en de keuzes van de gemeente zijn toegelicht. De stakeholders zijn van deze keuzes op de hoogte, deze reacties zijn niet overgenomen in de spelregels.

Bij de Spelregels is ook een ruimtelijke kwaliteitskaart toegevoegd. Het kaartbeeld heeft veel reacties opgeroepen. Om de intentie van de kaart – deze ondersteund de spelregels – beter uit te leggen, is de toelichting bij de kaart verduidelijkt. Daarnaast zijn een aantal redactionele aanpassingen in de legenda gedaan.

Deze versie vervangt de versie die op 22 augustus door het college is vastgesteld.

Routekaart gebiedsproces Meeslouwerpolder



Q3 2017

Q4 2017

Q1 2018

Q2 2018

Q3 2018

Q4 2018

Raadsbesluit
spelregels

Verkiezingen
gemeenteraad

Raadsbesluit
bestemmingsplan

Actualisatie
Projectenboek

Actualisatie
Projectenboek

Actualisatie
Projectenboek

Gemeente Leidschendam-Voorburg, augustus 2017

Uitgangspunten & spelregels concept

vastgesteld door de gemeenteraad van
Leidschendam-Voorburg op **[19 september 2017]**

Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 15 augustus 2017

Ons kenmerk RO/1937702

Bijlagen 3

Onderwerp Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg (gemeente) wil samen met ondernemers en grondbedrijfs- en woningeigenaren (eigenaren) in het glastuinbouwgebied (gebied, zie bijlage 1) komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente wil daarom nieuwe functies mogelijk maken in plaats van leegstaande en verouderde opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft.

Mogelijke transformatie is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. De glastuinbouw blijft bestaan, maar wordt minder prominent in het gebied. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden door de gemeente getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze in een deel van het gebied (deelgebied, zie bijlage 1) opleveren.

Schets vervolg

Met ondernemers en eigenaren kijkt de gemeente naar de manier waarop transformatie in het gebied een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van initiatieven voor transformatie zijn door gemeente, ondernemers en eigenaren gezamenlijk deze uitgangspunten en spelregels opgesteld. Zij vormen de basis voor de inzet van initiatiefnemers en gemeente om ontwikkelingen mogelijk te maken. De uitgangspunten en spelregels vormen na vaststelling door de raad het handelingskader voor de uitwerking van de initiatieven in het gebied.

De uitgangspunten geven de gedachten aan die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het gebied. De spelregels beschrijven de richtlijnen die voor gemeente en initiatiefnemers gelden bij een initiatief voor transformatie.

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

Deze uitgangspunten en spelregels bevestigen als gezamenlijk product van gemeente, ondernemers en eigenaren de intentie om transformatie mogelijk te maken in het geval van beëindiging van de bedrijfsvoering. Initiatiefnemers kunnen op basis van de gezamenlijk opgestelde spelregels voorstellen voor transformatie indienen bij de gemeente. Als de voorstellen zijn uitgewerkt tot een haalbaar initiatief, dan worden in een anterieure overeenkomst de afspraken vastgelegd over de stappen die elke partij neemt tot start uitvoering. Het wettelijk kostenverhaal is onderdeel van de te maken afspraken.

De provincie Zuid-Holland (provincie) ondersteunt het proces en de doelstelling om te komen tot een compacte, economische en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De provincie onderschrijft de opgestelde spelregels. Hiervoor is de provincie bereid de ontwikkelingen mogelijk te maken door een beleidsaanpassing mee te nemen in de actualisatie 2017 van de Visie ruimte en mobiliteit. Hiermee blijft de Visie ruimte en mobiliteit toetsingskader voor de provincie.

Uitgangspunten

Functieverandering en transformatie in het glastuinbouwgebied (gebied) zijn mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Transformatie levert extra ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied. Betrokkenen hebben de intentie om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied blijvend te verbeteren. Er wordt aansluiting gezocht bij het kenmerkende waterrijke landschap van de veenpolders.
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is transformatie in de vorm van een bouwtitel mogelijk. Voor het verwijderen van kassen en opstallen geldt het principe van ruimte voor ruimte (zie spelregel 1.b). De beoogde ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart die onderdeel is van de spelregels (zie bijlage 1).
3. Initiatieven worden zoveel als mogelijk in samenhang beoordeeld door de gemeente en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteitswinst kan het beste behaald worden als eigenaren van percelen samen optrekken bij transformatie.
4. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied.
5. Transformatie mag de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in het gebied niet onmogelijk maken.
6. Transformatie geschiedt op initiatief van ondernemers of eigenaren en kan geleidelijk en gefaseerd plaatsvinden in een periode van 10 tot 15 jaar vanaf vaststelling van de spelregels door de raad.
7. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte.

8. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening bij de initiatiefnemer. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het wettelijk kostenverhaal van toepassing is, conform het grondbeleid van de gemeente.

Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en daarna per initiatief uit te werken. Dit betekent dat de uitwerking van een initiatief op basis van deze spelregels samen met de initiatiefnemer plaatsvindt als er een concreet voorstel is ingediend. Hierbij worden de gangbare procedures gevolgd, inclusief alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimte, ruimtelijke kwaliteit, wonen en werken
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

De provincie onderschrijft deze spelregels.

Spelregels

1. Ruimte, ruimtelijke kwaliteit, wonen en werken

1.a Ruimte en ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart (zie bijlage 1). De uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit vindt per initiatief plaats in samenspraak met gemeente en provincie.
- Door transformatie wordt de ruimtelijke kwaliteit op het gehele perceel van de initiatiefnemer versterkt. De gronden die niet voor woningbouw gebruikt worden, worden minimaal weer tot grasland getransformeerd, dat refereert aan het agrarisch gebruik in de veenpolders.
- Het toevoegen van bedrijvigheid in het gebied wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit het nabije buitengebied (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek hun huidige locatie volledig saneren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt.
- Nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en glastuinbouw in het gebied moeten in het gebied worden ingepast, binnen de contouren van de ruimtelijke kwaliteit.

- De mogelijkheid bestaat om binnen de contouren voor de ruimtelijke kwaliteit enkele passende recreatieve functies toe te voegen in het gebied.
- De transformatie past binnen het vigerend provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden is hierbij een richtinggevend document.

1.b Ruimte voor ruimte

- Het principe van ruimte voor ruimte houdt in dat 5.000 m² bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000 m² bvo sloop aan opstallen/bedrijfsruimte 1 woningbouwtitel oplevert. Hierna R.v.R.regeling.
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht in het gebied, vanaf vaststelling van de spelregels door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, zodat ook op een later tijdstip eigenaren kunnen deelnemen.
- De R.v.R. regeling kan enkel worden toegepast bij een haalbaar initiatief tot transformatie. Initiatiefvoorstellen worden door de gemeente beoordeeld op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (zie 1.a).
- Flexibiliteit in de R.v.R. regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen. De gemeente besluit over de invulling hiervan..

1.c Wonen

- Transformatie naar woningbouw is passend bij de identiteit van Stompwijk en het aangrenzende veenpolderlandschap (zie 1.a).
- Onderdeel van de woningbouw is een goede en veilige ontsluiting van de bouwkavels.
- Het woonmilieu is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern van Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.
- Het gebied is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- Transformatie op basis van de R.v.R.regeling (zie 1.b) is in lijn met de woonbehoefte. In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; indien nodig wordt de woonbehoefte herijkt. De gemeente kan de spelregels, in samenspraak met de ondernemers en eigenaren, aanvullen, zodat er aansluiting blijft bij de woonbehoefte.
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond bij de provincie.
- De woningbouw is regionaal afgestemd door de gemeente.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose voor de gemeente.
- Indien een initiatiefnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de initiatiefnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

2. Planologisch en juridisch

- De gemeente stelt zo snel mogelijk na vaststelling van de spelregels door het gemeentebestuur een nieuw bestemmingsplan op voor het gebied, met daarin een wijzigingsbevoegdheid per perceel.
- De wijzigingsbevoegdheid geeft eigenaren/ondernemers de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is de R.v.R.regeling beschikbaar (zie 1.b).
- Eigenaren/ondernemers kunnen op basis van deze spelregels voorstellen voor transformatie indienen bij de gemeente. Als een voorstel is uitgewerkt tot een haalbaar initiatief, dan worden in een anterieure overeenkomst de afspraken vastgelegd over de stappen die elke partij neemt tot start uitvoering. Het wettelijk kostenverhaal is onderdeel van de te maken afspraken.
- Toevoegen of uitbreiden van bedrijvigheid in het gebied valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (zie 1.a).
- Voor initiatieven die niet passen bij de wijzigingsbevoegdheid kan een ondernemer/eigenaar een verzoek indienen bij de gemeente om een planologische procedure te starten. De normale procedures zijn van toepassing.

3. Financieel

- De waarde van een woningbouwtitel op basis van de R.v.R.regeling (R.v.R. titel) is in 2017 gesteld op € 310.000,- (excl. BTW).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (zie 1.c) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een-kap, erfwonen etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijke, door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een voorbeelduitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is in bijlage 2 opgenomen.
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten, voor zover aan de orde, in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de initiatiefnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden die niet voor woningbouw worden gebruikt.

- De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouwkvavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).
- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer ter compensatie van de bestemmingswijziging. Zie bijlage 3 voor een toelichting.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in het gebied is van toegevoegde waarde voor Stompwijk.
 - Transformatie in het gebied past bij de identiteit van Stompwijk.
 - Transformatie van kassen naar woningen in het gebied zorgt voor een toename van bewoners. Dit versterkt het draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk.
 - Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
 - Bedrijfsverplaatsing naar het gebied is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk die nu in het nabije buitengebied of langs de Stompwijkseweg liggen.
- De ontwikkeling richt zich op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ eigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Invulling van de bouwkvavels moet zo veel mogelijk collectief plaatsvinden om een zo groot mogelijk ruimtelijke kwaliteitswinst (zie 1.a) te behalen.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en eigenaren te borgen, is er sprake van fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering.
- Een R.v.R. titel wordt in een initiatiefvoorstel zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van de betreffende R.v.R. kavel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.

- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen bij de gemeente als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel en in een deelgebied verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden die niet gebruikt worden voor woningbouw, worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen een voorstel (voor deelgebied 1) richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen. Na akkoord van de gemeente kunnen de deelnemers het voorstel uitvoeren.

Aanvulling voor deelgebieden 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg (deelgebieden 2 en 3) wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in het gebied voortzetten. Ook uitbreiding is mogelijk voor zover dat kan binnen het bestemmingsplan en passend bij de afspraken voor ruimtelijke kwaliteit (zie 1.a)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk.

Bijlage 1: Kwaliteitskaart Meeslouwerpolder



Toelichting kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart toont het ruimtelijk kader waarbinnen de Meeslouwerpolder ook in de toekomst een waardevolle bijdrage kan leveren aan de woonbehoefte van Stompwijk, (lokaal) ondernemerschap en het respecteren van de landschappelijke kenmerken van het veenpolderlandschap tussen Den Haag, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Voorschoten.

De kwaliteitskaart is de ruimtelijke vertaling van de, samen met provincie, gemeente en ondernemers, opgestelde spelregels voor mogelijke transformatie van de Meeslouwerpolder. Voor deze mogelijke transformatie is het gebied onderverdeeld in drie deelgebieden tussen de Kniplaan en de dorpskern van Stompwijk. Per deelgebied zijn de specifieke kansen benoemd die meerwaarde kunnen creëren in het gebied. Kansen die de belangen van huidige ondernemers beschermen en ook nieuwe mogelijkheden bieden voor ondernemerschap in het gebied. Van west naar oost verschuift het uitgangspunt van wonen in het groen naar werken in het groen. Het middengebied biedt maximale mogelijkheden voor de glastuinbouw.

De kwaliteitskaart houdt ook rekening met de bestaande belemmeringen in het gebied die met name parallel aan de A4-zone zijn gelegen. Het verdichten van het gebied met (woon)functies is mogelijk richting de nieuwe Verbindingsweg en het bestaande lint van de Stompwijkseweg en de Doctor van Noortstraat. Van belang is hierbij de uitstraling van het 'landelijk wonen' en het mogelijk clusteren van bedrijvigheid. Zo ontstaat een luwere Tuinbouwweg en kan bedrijvigheid zijn logistiek organiseren rondom de Huyssitterweg.

De spelregels en de daarbij horende kwaliteitskaart vormen de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan.

Datum 15 augustus 2017
 Ons kenmerk RO/1937702
 Pagina 10/11

BIJLAGE 2: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype
 Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waarderingen zijn gebaseerd op inschaffingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 295,00				
oppervlakt	750 m ²				
waarde titel	€ 221.000	afgerond →	€ 220.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 210,00				
oppervlakt	1500 m ²				
waarde titel	€ 315.000	afgerond →	€ 310.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 180m² g.b.o. op kavel van 300m²)

prijs per m ²	€ 400,00				
oppervlakt	300				
waarde titel	€ 120.000	afgerond →	€ 120.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

Onderstaande waardering is nog niet getoetst door een onafhankelijke externe woningtaxateur

Type 4: boeren erf (bouwmogelijkheid voor 1 vrijstaande woningen en 3 rijwoningen met parkeergebouw op een kavel van 2.000m²)

prijs per m ²	€ 140,00				
oppervlakt	2000				
waarde titel	€ 280.000	afgerond →	€ 280.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,80

BIJLAGE 3: voorbeeldberekening financieel resultaat initiatiefnemer R.v.R. regeling
Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 10.000m² glasopstanden.

NB1: De velden die geel zijn gearceerd zijn planspecifiek. Deze dienen door de initiatiefnemer zelf op basis van het door hem/haar voorgestelde plan te worden geraamd.

NB2: Het onder 'kostenverhaal' opgenomen bedrag is indicatief. Het daadwerkelijke bedrag is afhankelijk van het plan (omvang, programma, etc.) van de initiatiefnemer

Let op: De huidige waarde van de grond vindt haar basis in de huidige bestemming(en). Toekomstige waarde ontstaat door toepassing van de R.v.R. regeling en daaruit voortvloeiende bestemmingswijziging.

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)
Aantal m² te slopen bedrijfshallen

10000 m ²	/ 5000 =	2 aantal titels
0 m ²	/1000 =	0 aantal titels
totaal		2 titels

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels

2 titels à € 310.000 = € 620.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten
Saneringskosten
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)
Plankosten initiatiefnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden

€ 20.000
€ 50.000
€ 10.000
€ 128.000
€ 18.000
€ 50.850
€ 15.300
€ 20.000
€ 312.150 kosten

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

Resultaat locatieontwikkeling

€ 307.850

Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Staten
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
Twitter @Gemeente_LV
www.lv.nl
info@lv.nl

Datum 22 augustus 2017
Ons kenmerk RO/1937703
Contactpersoon 5.1.2e
Telefoon 5.1.2e
Bijlagen 1
Onderwerp Actualisering 2017 Visie ruimte en mobiliteit

Geacht college,

Zoals u waarschijnlijk weet, wil de gemeente Leidschendam-Voorburg samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder in Stompwijk. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Door ruimte te bieden aan andere functies naast glastuinbouw kan er in het gebied weer waarde ontstaan vanuit ondernemerschap.

De gemeente heeft afgelopen twee jaar samen met ondernemers en andere betrokkenen in het glastuinbouwgebied mogelijke ontwikkelrichtingen verkend. Eigenaren zijn door ons uitgedaagd met initiatieven te komen die waarde creëren in het gebied. Ook zijn er gezamenlijk uitgangspunten en spelregels voor transformatie opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad (naar verwachting op 19 september) vormen de uitgangspunten en spelregels het handelingskader voor de uitwerking van de initiatieven in het gebied.

Verzoek

Naast de medewerking van de Stompwijkers hebben wij ook uw medewerking nodig. Het glastuinbouwgebied in Stompwijk is in de Visie ruimte en mobiliteit aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. Om andere functies in het gebied mogelijk te maken, is een aanpassing van deze bestemming nodig.

Wij verzoeken u om in de actualisering 2017 van de Visie ruimte en mobiliteit ook de gewenste aanpassing van het glastuinbouwgebied mee te nemen, onder voorbehoud van het raadsbesluit van 19 september, zodat ontwikkelingen in het gebied mogelijk worden gemaakt.

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

De gevraagde aanpassing maakt transformatie in het glastuinbouwgebied mogelijk voor bedrijven die willen stoppen én garandeert de voortzetting van de duurzame bedrijfsvoering van de tuinders die willen blijven. Dit vraagt om een flexibele formulering, die transformatie in het duurzame glastuinbouwgebied in een periode van maximaal 15 jaar mogelijk maakt.

Onderbouwing

Het geleidelijk transformeren van het duurzaam glastuinbouwgebied is nodig omdat onderzoek van Decisio (2014) uitwijst dat de glastuinbouw in Stompwijk zich anders zal ontwikkelen dan voorzien. De voorgestane ontwikkeling naar een duurzaam glastuinbouwgebied van 50 ha niet realistisch meer is. Alleen menging van glastuinbouw met andere bedrijvigheid heeft toekomstperspectief, volgens het onderzoeksbureau.



Ondernemers hebben afgelopen jaren slechts beperkt kunnen investeren in hun tuinbouwbedrijven. Kassen zijn verouderd en staan deels leeg. Er waren afgelopen jaren alleen geïnteresseerden voor tijdelijk gebruik. Enkele ondernemers hebben aangegeven hun bedrijfsvoering te willen beëindigen. Maar er zijn ook twee ondernemers in het midden van het glastuinbouwgebied die willen blijven.

Met een sanering van glastuinbouw in het gebied tussen de Kniplaan en Tuinbouwweg (links op de kaart) kunnen in eerste instantie de meest verouderde kassen en opstallen verdwijnen en kan de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeteren.

Het landschap biedt mogelijkheden voor een compacter gebied en het terugbrengen van oorspronkelijke karakteristieken. Door het mogelijk maken van transformatie kunnen de karakteristieke verkavelingspatronen en landschappelijke structuren van de waterrijke veenpolders in ere worden hersteld.

De gebiedskarakteristieken vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen en zijn samengevat in een ruimtelijke kwaliteitskaart (zie bijlage). Initiatieven worden getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze opleveren. Transformatie wordt mogelijk gemaakt via het principe van ruimte voor ruimte. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit kan een initiatiefnemer een bouwtitel verkrijgen voor het verwijderen van kassen en opstallen. De gronden die niet voor woningbouw gebruikt worden, worden minimaal tot grasland getransformeerd. Ook passende recreatieve functies zijn mogelijk.

Wij gaan er van uit dat u een beleidsaanpassing in de Visie ruimte en mobiliteit kunt meenemen. Vanzelfsprekend denken wij graag met u mee over een formulering die recht doet aan de belangen van alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage: Ruimtelijke kwaliteitskaart Meeslouwerpolder

Bijlage 1: Kwaliteitskaart Meeslouwerpolder



Toelichting kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart toont het ruimtelijk kader waarbinnen de Meeslouwerpolder ook in de toekomst een waardevolle bijdrage kan leveren aan de woonbehoefte van Stompwijk, (lokaal) ondernemerschap en het respecteren van de landschappelijke kenmerken van het veenpolderlandschap tussen Den Haag, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Voorschoten.

De kwaliteitskaart is de ruimtelijke vertaling van de, samen met provincie, gemeente en ondernemers, opgestelde spelregels voor mogelijke transformatie van de Meeslouwerpolder. Voor deze mogelijke transformatie is het gebied onderverdeeld in drie deelgebieden tussen de Kniplaan en de dorpskern van Stompwijk. Per deelgebied zijn de specifieke kansen benoemd die meerwaarde kunnen creëren in het gebied. Kansen die de belangen van huidige ondernemers beschermen en ook nieuwe mogelijkheden bieden voor ondernemerschap in het gebied. Van west naar oost verschuift het uitgangspunt van wonen in het groen naar werken in het groen. Het middengebied biedt maximale mogelijkheden voor de glastuinbouw.

De kwaliteitskaart houdt ook rekening met de bestaande belemmeringen in het gebied die met name parallel aan de A4-zone zijn gelegen. Het verdichten van het gebied met (woon)functies is mogelijk richting de nieuwe Verbindingsweg en het bestaande lint van de Stompwijkseweg en de Doctor van Noortstraat. Van belang is hierbij de uitstraling van het 'landelijk wonen' en het mogelijk clusteren van bedrijvigheid. Zo ontstaat een luwere Tuinbouwweg en kan bedrijvigheid zijn logistiek organiseren rondom de Huyssitterweg.

De spelregels en de daarbij horende kwaliteitskaart vormen de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan.

To: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Wed 9/20/2017 9:57:24 AM
Subject: Spelregels Meeslouwerpolder door raad
Received: Wed 9/20/2017 9:57:28 AM

Hoi 5.1.2e [redacted],
Gisteravond heeft de raad nagenoeg unaniem (op 1 na) ingestemd met het raadsvoorstel uitgangspunten en spelregels transformatie Meeslouwerpolder.
Er is ook een amendement aangenomen dat de spelregels verder verduidelijkt, maar geen inhoudelijke wijziging inhoudt.
Ik stuur je zo snel mogelijk de definitieve versie.
Graag denk ik de komende periode met jullie mee over de formulering van de positie van het gebied in de actualisatie van de VRMI
Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005 2260 BA Leidschendam
Telefoonnummer 5.1.2e [redacted]

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEENDAM-VOORBURG

Datum 22 augustus 2017

Onderwerp Spelregels transformatie in glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Categorie A

Verseonnummer 1937587 / 1943104

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

Behandeld door 5.1.2e

1. Samenvatting

De gemeente wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente wil nieuwe of andere functies mogelijk maken in plaats van de bedrijfseconomische onrendabele, leegstaande en verouderde opstallen. Voor de uitwerking van initiatieven voor transformatie is een kwaliteitskaart met bijbehorende spelregels opgesteld. Deze spelregels vormen het ruimtelijk kader en zijn de basis voor initiatiefnemers en gemeente om ontwikkelingen in de Meeslouwerpolder mogelijk te maken. De kwaliteitskaart en spelregels vormen samen, na vaststelling door de raad, het handelingskader voor het college voor uitwerking van initiatieven in het gebied. De spelregels zijn gelden voor een periode van 15 jaar na vaststelling door de raad.

Hoofdpijnen van de spelregels zijn

- Transformatie in het gebied wordt mogelijk gemaakt door compensatie te bieden voor het saneren van oude en onrendabele kassen en opstallen aan de hand van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling.
- Compensatie wordt gegeven in de vorm van een bouwtitel
- Woningen die worden toegevoegd passen binnen de identiteit van Stompwijk en lokale en regionale woonbehoefte
- De ontwikkelingen in het gebied zijn een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit

2. Inleiding

De gemeente wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente wil nieuwe of andere functies mogelijk maken in plaats van de bedrijfseconomische onrendabele, leegstaande en verouderde opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. In februari 2016 is daarom begonnen met een gebiedsproces waarin samen met ondernemers en eigenaren is gekeken naar mogelijkheden waarop transformatie een bijdrage kan

leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Bij dit proces is ook de provincie Zuid-Holland actief betrokken. Bij de actualisatie projectenboek mei 2017 (1878605) heeft de raad kennis kunnen nemen van de laatste stand van zaken en achtergronden van het gebiedsproces in de Meeslouwerpolder. Uit de samenwerking met de betrokkenen in het gebied en de provincie Zuid-Holland zijn de spelregels ontstaan. Ondernemers en eigenaren in de Meeslouwerpolder kunnen met een voorstel tot ontwikkeling komen. Aan de hand van de spelregels zal het gemeentelijk pilotteam het initiatief beoordelen en de ontwikkeling faciliteren.

3. Gezamenlijk opgestelde uitgangspunten en spelregels

Zoals toegelicht in het projectenboek heeft er afgelopen periode afstemming plaatsgevonden over de uitgangspunten en spelregels voor transformatie in het glastuinbouwgebied. De aanpak heeft de basis gelegd voor de uitgangspunten en spelregels. Daarnaast is het initiatief voor het gebied tussen de Kniplaan en Tuinbouwweg (deelgebied 1) benut om de uitgangspunten en spelregels verder toe te spitsen op de praktijk.

Er is uitgebreid gesproken met ondernemers en grond-, woning- en bedrijfseigenaren in het gebied. Daarnaast is gesproken met de Adviesraad Stompwijk, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Zuid-Holland.

De uitgangspunten en spelregels houden rekening met het verschil tussen ondernemers/ eigenaren die hun bedrijfsvoering op korte termijn willen stoppen en een concreet initiatief voor transformatie hebben voorgelegd, en ondernemers/ eigenaren die hun bedrijfsvoering willen voortzetten en in de toekomst willen uitbreiden, maar daar nu nog geen concreet voorstel voor hebben.

Zoals te lezen in het projectenboek is voor het gebied tussen de Kniplaan en Tuinbouwweg een initiatief ingediend voor sanering van verouderde kassen en schuren op basis van ruimte-voor-ruimte. Dit initiatief vergroot de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en brengt groen terug. De tuinders die hun bedrijfsvoering willen voortzetten en op termijn willen uitbreiden bevinden zich in het middengebied tussen de Tuinbouwweg en Huyssterweg. Deze ideeën zijn ook mogelijk op grond van de uitgangspunten en spelregels.

Met zogenoemde reken- en tekensessies met de betrokkenen is de samenhang tussen de initiatieven en ideeën inzichtelijk gemaakt. Met de tuinders in het middengebied zijn de uitbreidingsmogelijkheden in kaart gebracht en de consequenties van de initiatieven in deelgebied 1 inzichtelijk gemaakt.

De Uitgangspunten en spelregels voor transformatie in het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder bieden een robuust raamwerk voor de toekomst. Ze zijn te vinden in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

4. Handelingskader

De uitgangspunten en spelregels vormen na vaststelling door de raad het handelingskader voor de

uitwerking van initiatieven in het gebied. Initiatiefnemers kunnen op basis van de gezamenlijk opgestelde spelregels voorstellen voor functieverandering of transformatie indienen bij de gemeente. Het college zorgt ervoor dat de spelregels vervolgens per initiatief en per deelgebied gezamenlijk worden uitgewerkt. Hierbij worden de gangbare procedures gevolgd.

Borging van de uitgangspunten en spelregels vindt plaats in een nieuw bestemmingsplan dat door de raad moet worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan zal voortzetting en uitbreiding van glastuinbouw in het middengebied, en daarnaast transformatie mogelijk maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid op basis van de spelregels. De planning van de bestemmingsplanprocedure hangt nauw samen met de actualisatie 2017 van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) van Provincie Zuid-Holland. Een routekaart is als bijlage 3 aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

5. Aanpassing provinciaal beleid

De provincie is nauw bij het gebiedsproces betrokken, omdat nieuwe functies in het glastuinbouwgebied een aanpassing van het provinciale beleid vragen. De provincie ondersteunt het gebiedsproces en de doelstelling om te komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. Zij onderschrijft de opgestelde spelregels. De provincie is bereid de ontwikkelingen mogelijk te maken door een beleidsaanpassing mee te nemen in de actualisatie van de VRM. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart. De planning is om de inspraak voor het ontwerpvoorstel te starten in oktober. De verwachting is dat de geactualiseerde versie van de VRM begin 2018 wordt vastgesteld.

Omdat de provincie nauw is betrokken bij het gebiedsproces, heeft zij de ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder in een vroeg stadium kunnen meenemen in het proces van de actualisatie van de VRM. Op verzoek van de provincie heeft het college eind augustus een onderbouwing en afschrift van de voor vaststelling voorgelegde uitgangspunten en spelregels aangeleverd. Deze onderbouwing is te vinden in bijlage 2. Na de raadsbehandeling van de uitgangspunten en spelregels informeert het college de provincie over het raadsbesluit en de gevolgen daarvan voor de actualisatie van de VRM.

6. Financiële gevolgen

In de zomer is de externe procesbegeleiding overgedragen aan het gemeentelijke pilotteam. Vanwege de gewenste continuïteit, de opgebouwde relaties met betrokkenen in het gebied en het leerproces in het kader van de Omgevingswet zijn er nieuwe afspraken gemaakt over de externe ondersteuning van het gebiedsproces. De kosten voor de externe ondersteuning worden gedekt binnen de bestaande budgetten.

In de uitgangspunten en spelregels is opgenomen dat de gemeente, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de door de gemeente gemaakte kosten ten behoeve van de

locatieontwikkeling in rekening brengt bij de initiatiefnemer. De afspraken over kostenverhaal worden in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

7. Communicatie

Het open en interactieve proces met de ondernemers, eigenaren en bewoners wordt voortgezet om samen te komen tot nieuwe waarde in de Meeslouwerpolder. Alle betrokkenen worden geïnformeerd over het raadsbesluit en het vervolgproces aan de hand van bijgaande routekaart (zie bijlage 3).

8. Conclusie en voorstel

Gezien het positieve verloop van het gebiedsproces stelt het college de raad voor om de uitgangspunten en spelregels vast te stellen als kader voor transformatie in het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder in Stompwijk.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlagen

- 1: Uitgangspunten en spelregels transformatie in glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder (1937702)
- 2: Brief voor Provincie Zuid-Holland (1937703)
- 3: Routekaart gebiedsproces (1937795)

Uitgangspunten & spelregels concept

vastgesteld door de gemeenteraad van
Leidschendam-Voorburg op **[19 september 2017]**

Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
Telefoon 14 070
@Gemeente_LV
www.lv.nl/contact
www.lv.nl

Datum 9 augustus 2017
Oms kenmerk RO/xxxx
Bijlagen 4
Onderwerp Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg (gemeente) wil samen met ondernemers en grond-, bedrijfs- en woningeigenaren (eigenaren) in het glastuinbouwgebied (gebied, zie bijlage 3) komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De gemeente wil daarom nieuwe functies mogelijk maken in plaats van leegstaande en verouderde opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft.

Mogelijke transformatie is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in het gebied willen stoppen. De functie glastuinbouw blijft bestaan, maar wordt minder prominent in het gebied. Transformatie wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden door de gemeente getoetst op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze in een deel van het gebied (deelgebied, zie bijlage 3) opleveren.

Schets vervolg

Met ondernemers en eigenaren kijkt de gemeente naar de manier waarop transformatie in het gebied een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van initiatieven voor transformatie zijn door gemeente, ondernemers en eigenaren gezamenlijk deze uitgangspunten en spelregels opgesteld. Zij vormen de basis voor de inzet van initiatiefnemers en gemeente om ontwikkelingen mogelijk te maken. De uitgangspunten en spelregels vormen na vaststelling door de raad het handelingskader voor de uitwerking van de initiatieven in het gebied.

De uitgangspunten geven de gedachten aan die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het gebied. De spelregels beschrijven de richtlijnen die voor gemeente en initiatiefnemers gelden bij een initiatief voor transformatie.

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.

Deze uitgangspunten en spelregels bevestigen als gezamenlijk product van gemeente, ondernemers en eigenaren de intentie om transformatie mogelijk te maken in het geval van beëindiging van de bedrijfsvoering. Initiatiefnemers kunnen op basis van de gezamenlijk opgestelde spelregels voorstellen voor transformatie indienen bij de gemeente. Als de voorstellen zijn uitgewerkt tot een haalbaar initiatief, dan worden in een anterieure overeenkomst de afspraken vastgelegd over de stappen die elke partij neemt tot start uitvoering. Het wettelijk kostenverhaal is onderdeel van de te maken afspraken.

De provincie Zuid-Holland (provincie) ondersteunt het proces en de doelstelling om te komen tot een compacte, economische en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De provincie onderschrijft de opgestelde spelregels. Hiervoor is de provincie bereid de ontwikkelingen mogelijk te maken door een beleidsaanpassing mee te nemen in de actualisatie 2017 van de Visie ruimte en mobiliteit. Hiermee blijft de Visie ruimte en mobiliteit toetsingskader voor de provincie.

Uitgangspunten

Functieverandering en transformatie in het glastuinbouwgebied (gebied) zijn mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Transformatie levert extra ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied. Betrokkenen hebben de intentie om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied blijvend te verbeteren. Er wordt aansluiting gezocht bij het kenmerkende waterrijke landschap van de veenpolders.
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is transformatie in de vorm van een bouwtitel mogelijk. Voor het verwijderen van kassen en opstallen geldt het principe van ruimte voor ruimte (zie spelregel 1.b). De beoogde ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart die onderdeel is van de spelregels (zie bijlage 3).
3. Initiatieven worden zoveel als mogelijk in samenhang beoordeeld door de gemeente en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteitswinst kan het beste behaald worden als eigenaren van percelen samen optrekken bij transformatie.
4. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied.
5. Transformatie mag de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in het gebied niet onmogelijk maken.
6. Transformatie geschiedt op initiatief van ondernemers of eigenaren en kan geleidelijk en gefaseerd in een periode van 10 tot 15 jaar plaatsvinden.
7. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte.

8. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening bij de initiatiefnemer. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het wettelijk kostenverhaal van toepassing is.

Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en daarna per initiatief uit te werken. Dit betekent dat de uitwerking van een initiatief op basis van deze spelregels samen met de initiatiefnemer plaatsvindt als er een concreet voorstel is ingediend. Hierbij worden de gangbare procedures gevolgd, inclusief alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimte, ruimtelijke kwaliteit, wonen en werken
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

De provincie onderschrijft deze spelregels.

Spelregels

1. Ruimte, ruimtelijke kwaliteit, wonen en werken

1.a Ruimte en ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart (zie bijlage 3). De uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit vindt per initiatief plaats in samenspraak met gemeente en provincie.
- Door transformatie wordt de ruimtelijke kwaliteit op het gehele perceel van de initiatiefnemer versterkt. De gronden die niet voor woningbouw gebruikt worden, worden minimaal weer tot grasland getransformeerd, dat refereert aan het agrarisch gebruik in de veenpolders.
- Het toevoegen van bedrijvigheid in het gebied wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit het nabije buitengebied (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek hun huidige locatie volledig saneren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt.
- Nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid en glastuinbouw in het gebied moeten in het gebied worden ingepast, binnen de contouren van de ruimtelijke kwaliteit.
- De mogelijkheid bestaat om binnen de contouren voor de ruimtelijke kwaliteit enkele passende recreatieve functies toe te voegen in het gebied.

- De transformatie past binnen het vigerend provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden is hierbij een richtinggevend document.

1.b Ruimte voor ruimte

- Het principe van ruimte voor ruimte houdt in dat 5.000 m² bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000 m² bvo sloop aan opstallen/bedrijfsruimte 1 woningbouwtitel oplevert. Hierna R.v.R.regeling.
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht in het gebied, vanaf vaststelling van de spelregels door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, zodat ook op een later tijdstip eigenaren kunnen deelnemen.
- De R.v.R. regeling kan enkel worden toegepast bij een haalbaar initiatief tot transformatie. Initiatiefvoorstellen worden door de gemeente beoordeeld op basis van hun bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (zie 1.a).
- Flexibiliteit in de R.v.R. regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen. De gemeente besluit over de invulling hiervan..

1.c Wonen

- Transformatie naar woningbouw is passend bij de identiteit van Stompwijk en het aangrenzende veenpolderlandschap (zie 1.a).
- Onderdeel van de woningbouw is een goede en veilige ontsluiting van de bouwkavels.
- Het woonmilieu is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern van Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.
- Het gebied is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- Transformatie op basis van de R.v.R.regeling (zie 1.b) is in lijn met de woonbehoefte. In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; indien nodig wordt de woonbehoefte herijkt. De gemeente kan de spelregels, in samenspraak met de ondernemers en eigenaren, aanvullen, zodat er aansluiting blijft bij de woonbehoefte.
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond bij de provincie.
- De woningbouw is regionaal afgestemd door de gemeente.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose voor de gemeente.
- Indien een initiatiefnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de initiatiefnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

2. Planologisch en juridisch

- De gemeente stelt zo snel mogelijk na vaststelling van de spelregels door het gemeentebestuur een nieuw bestemmingsplan op voor het gebied, met daarin een wijzigingsbevoegdheid per perceel.
- De wijzigingsbevoegdheid geeft eigenaren/ondernemers de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is de R.v.R.regeling beschikbaar (zie 1.b).
- Eigenaren/ondernemers kunnen op basis van deze spelregels voorstellen voor transformatie indienen bij de gemeente. Als een voorstel is uitgewerkt tot een haalbaar initiatief, dan worden in een anterieure overeenkomst de afspraken vastgelegd over de stappen die elke partij neemt tot start uitvoering. Het wettelijk kostenverhaal is onderdeel van de te maken afspraken.
- Toevoegen of uitbreiden van bedrijvigheid in het gebied vallen binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (zie 1.a).
- Voor initiatieven die niet passen bij de wijzigingsbevoegdheid kan een ondernemer/ eigenaar een verzoek indienen bij de gemeente om een planologische procedure te starten. De normale procedures zijn van toepassing.

3. Financieel

- De waarde van een woningbouwtitel op basis van de R.v.R.regeling (R.v.R. titel) is in 2017 gesteld op € 310.000,- (excl. BTW).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (zie 1.c) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een-kap, erfwonen etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijke, door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een voorbeelduitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is bijlage 1 opgenomen.
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten, voor zover aan de orde, in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de initiatiefnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden die niet voor woningbouw worden gebruikt.

- De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouwkavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).
- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer ter compensatie van de bestemmingswijziging. Zie bijlage 2 voor een nadere toelichting.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in het gebied is van toegevoegde waarde voor Stompwijk.
 - Transformatie in het gebied past bij de identiteit van Stompwijk.
 - Transformatie van kassen naar woningen in het gebied zorgt voor een toename van bewoners. Dit versterkt het draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk.
 - Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
 - Bedrijfsverplaatsing naar het gebied is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk die nu in het nabije buitengebied of langs de Stompwijkseweg liggen.
- De ontwikkeling richt zich op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ eigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Invulling van de bouwkavels moet zo veel mogelijk collectief plaatsvinden om een zo groot mogelijk ruimtelijke kwaliteitswinst (zie 1.a) te behalen.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en eigenaren te borgen, is er sprake van fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering.
- Een R.v.R. titel wordt in een initiatiefvoorstel zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van de betreffende R.v.R. kavel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.

- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen bij de gemeente als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel en in een deelgebied verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden die niet gebruikt worden voor woningbouw, worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen een voorstel (voor deelgebied 1) richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen. Na akkoord van de gemeente kunnen de deelnemers het voorstel uitvoeren.

Aanvulling voor deelgebieden 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg (deelgebieden 2 en 3) wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in het gebied voortzetten. Ook uitbreiding is mogelijk voor zover dat kan binnen het bestemmingsplan en passend bij de afspraken voor ruimtelijke kwaliteit (zie 1.a)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk.

BIJLAGE 1: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype
Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waarderungen zijn gebaseerd op inschattingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 295,00				
oppervlak	750 m ²				
waarde titel	€ 221.000	afgerond →	€ 220.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 210,00				
oppervlak	1500 m ²				
waarde titel	€ 315.000	afgerond →	€ 310.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 160m² g.b.o. op kavel van 300m²)

prijs per m ²	€ 400,00				
oppervlak	300				
waarde titel	€ 120.000	afgerond →	€ 120.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

Onderstaande waardering is nog niet getoetst door een onafhankelijke externe woningtaxateur

Type 4: boerenerf (bouwmogelijkheid voor 1 vrijstaande woningen en 3 rijwoningen met parkeergebouw op een kavel van 2.000m²)

prijs per m ²	€ 140,00				
oppervlak	2000				
waarde titel	€ 280.000	afgerond →	€ 280.000 →	aantal benodigde R.v.R. titels	0,90

BIJLAGE 2: voorbeeldberekening financieel resultaat deelnemer R.v.R. regeling
 Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 10.000m² glasopstanden.

NB1: De velden die geel zijn gearceerd zijn planspecifiek. Deze dienen door de initiatiefnemer zelf op basis van het door hem/haar voorgestelde plan te worden geraamd.

NB2: Het onder 'kostenverhaal' opgenomen bedrag is indicatief. Het daadwerkelijke bedrag is afhankelijk van het plan (omvang, programma, etc.) van de initiatiefnemer

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m ² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	10000 m ²	/ 5000 =	2 aantal titels
Aantal m ² te slopen bedrijfshallen	0 m ²	/1000 =	0 aantal titels
		totaal	2 titels

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels 2 titels à € 310.000 = € 620.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten	€ 20.000
Saneringskosten	€ 50.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 128.000
Kosten woonrijp maken (aanieg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 18.000
Plankosten initiatiefnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 50.850
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)*	€ 15.300
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 20.000
	€ 312.150 kosten

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

Resultaat locatieontwikkeling € 307.850

Bijlage 3: Kwaliteitskaart Meeslouwerpolder



BIJLAGE 2: voorbeeldberekening financieel resultaat deelnemer R.v.R. regeling

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 10.000m² glasopstanden.

NB1: De velden die geel zijn gearceerd zijn planspecifiek. Deze dienen door de initiatiefnemer zelf op basis van het door hem/haar voorgestelde plan te worden geraamd.

NB2: Het onder 'kostenverhaal' opgenomen bedrag is indicatief. Het daadwerkelijke bedrag is afhankelijk van het plan (omvang, programma, etc.) van de initiatiefnemer

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m ² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	10000 m ²	/ 5000 =	2 aantal titels
Aantal m ² te slopen bedrijfshallen	0 m ²	/1000 =	0 aantal titels
		<u>totaal</u>	<u>2 titels</u>

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels 2 titels à € 310.000 = € 620.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten	€ 20.000
Saneringskosten	€ 50.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 128.000
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 18.000
Plankosten initiatiefnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 50.850
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)*	€ 15.300
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 20.000
	<u>€ 312.150 kosten</u>

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

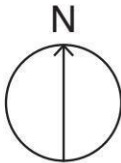
Resultaat locatieontwikkeling € 307.850

Bijlage 3: Kwaliteitskaart Meeslouwerpolder



Verklaring

- 1. Deelgebied
- Zoekgebied RvR kavels voor woonmilieu 'Landelijk wonen'
- Te vervallen agrarische functie glastuinbouw
- Groene buffer conform karakteristieken veenpolderlandschap
- Bestaand lint Stompwijkseweg / Doctor van Noortstraat
- Infrastructuur
- Zoekgebied fietsverbinding
- Te handhaven glastuinbouwfuncties
- Te saneren glastuinbouwfuncties
- Mogelijke uitbreiding glastuinbouw
- Mogelijke buitenteelt
- Bedrijvigheid
- Mogelijk vestigingsgebied lokale bedrijvigheid
- Mogelijke woningbouwlocatie (Visiekaart Stompwijk)
- Behoud doorzicht landschap (Visiekaart Stompwijk)



To: 5.1.2e @pzh.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 3/14/2017 3:39:19 PM
Subject: Past een bedrijfswoning in de verordening?
Received: Tue 3/14/2017 3:39:23 PM

Hallo 5.1.2e ,
Laten we de casus kort bespreken als we elkaar zien.
De optie van woensdag 29 maart willen we graag benutten.
Ik zorg nog voor informatie vooraf.
Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e @pzh.nl]
Verzonden: vrijdag 10 maart 2017 17:10
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vraag mbt actualisering VR

Hallo 5.1.2e ,
Als je mij naar de regels van de verordening vraagt, dan is het antwoord dat het een glastuinbouwgebied is en daar mogen geen bedrijfswoningen.
Ik snap je vraag alleen niet, omdat we in gesprek zijn met elkaar om het glastuinbouwgebied te transformeren met ruimte voor ruimtewoningen en recreatie. Dit punt moet in die transitie meegenomen worden. Het lijkt mij handig dit punt in het komende overleg waar je om gevraagd had te bespreken.
Hierbij een paar opties voor op het provinciehuis:
Wo 22 maart 15.00 – 17.00
Do 23 maart 14.00 – 15.00
Wo 29 maart 14.00 - 15.00
Wo 5 april 9.00- 11.00
Do 6 april 13.00 -15.00
Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e @leidschendam-voorborg.nl]
Verzonden: dinsdag 7 maart 2017 18:18
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Vraag mbt actualisering VR

Hallo 5.1.2e ,
Mag ik je wat vragen? Ik ben in gesprek met een van de ondernemers in het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder, 5.1.2e
Hij woont aan de 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e De provincie wilde toen wel meewerken, maar de gemeente niet, zo lijkt het uit de stukken.
Op grond van de vorige versie van de Verordening Ruimte 2014 leek het mogelijk om nu wel een bedrijfswoning toe te laten. 5.1.2e
5.1.2e
In de laatste versie van de VR is er echter e.e.a. veranderd in de regels voor niet-agrarische en agrarisch verwante bedrijven, maar lijkt een bedrijfswoning nog steeds mogelijk. (2.2.1 lid 6 en p.64)
Weet jij wat de mogelijkheden zijn voor een bedrijfswoning bij dit bedrijf in dit gebied, en wat nu precies de achtergrond is van de veranderingen die in de regels zijn gemaakt?
Welke afweging moet wie gaan maken in deze casus?
Ik hoop dat je me op weg kunt helpen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005 2260 BA Leidschendam
Telefoonnummer 5.1.2e

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---
---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te

melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

To: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
Cc: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl]; 5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl]; 5.1.2e [redacted]
(5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl); 5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: 5.1.2e [redacted] 3/28/2017 2:35:34 PM
Subject: FW: Voorstel bespreekpunten gebiedsproces Meeslouwerpolder woensdag 14u
Received: Tue 3/28/2017 2:35:42 PM
[170327 Concept spelregels met alle opmerkingen.docx](#)
[PlanningQ1 ppt.pdf](#)
[memo PZH pilot MP.docx](#)

Hallo 5.1.2e [redacted],

In de bijlage vind je nu de complete set bijlagen voor het gesprek morgenmiddag.

Tot morgen,

5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]

Verzonden: maandag 27 maart 2017 16:04

Aan: 5.1.2e [redacted]

CC: 5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl); 5.1.2e [redacted] (5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl)

Onderwerp: Voorstel bespreekpunten gebiedsproces Meeslouwerpolder woensdag 14u

Hallo 5.1.2e [redacted],

Voor ons gesprek woensdag van 14.00-15.00 uur over gebiedsproces Meeslouwerpolder heb ik de volgende bespreekpunten:

1. Korte stand van zaken
2. Conceptspelregels (in de bijlage een concept met daarin de opmerkingen tot nu toe)
3. Planning gebiedsproces (zie bijlage)
4. Rol PZH in pilot gebiedsproces (notitie volgt)
5. Samenvatting en afspraken

Heb jij nog aanvullende punten?

Hieronder de betekenis van de kleuren van de opmerkingen in de conceptspelregels:

Tekst aangegeven in blauw : nog nader te bespreken

Tekst aangegeven in geel : zou verwijderd moeten worden en wijzigen in rode tekst.

Rode tekst zonder gele balk voorafgaand, is een aanvulling.

Tekst aangegeven in groen : een vraag

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Postbus 1005 2260 BA Leidschendam

Telefoonnummer 5.1.2e [redacted]

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN 5.1.2e

BIC RABONL2U

BTW 5.1.2e

KVK 5.1.2e

AAN : Provincie Zuid Holland

DATUM : 24-03-2017

ONDERWERP : Uitgangspunten transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

De gemeente Leidschendam-Voorburg is met ondernemers en bewoners in gesprek over de mogelijkheden voor transformatie van functies in de Meeslouwerpolder in Stompwijk. Ondernemers zijn uitgenodigd om met initiatieven te komen. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Op basis waarvan de ondernemers en de gemeente LV en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om nieuwe en of andere functies in de Meeslouwerpolder toe te laten die een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

Dit is de eerste versie van een werkdocument dat voor commentaar wordt voorgelegd aan de ondernemers als initiatiefnemers voor Deelgebied 1 en aan de gemeente en de provincie. We streven voor eind april 2017 naar ambtelijke overeenstemming en overeenstemming met de ondernemers in deelgebied 1. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) **de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en op te lossen**. Dit laat onverlet dat de provincie het totaalbeeld met consequenties van de mogelijke verkleuring van de Meeslouwerpolder wil zien en beoordelen vanuit de ruimtelijke kwaliteit.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Ontwikkelstrategie
5. Maatschappelijk

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

1. Ruimtelijk en wonen:

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MSP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van het woonbehoefte onderzoek voor Stompwijk.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met het woonbehoefte onderzoek (4)
- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- Het toevoegen van bedrijvigheid wordt alleen toegestaan aan bedrijven uit de nabije omgeving (met name aan de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of schuren te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is de ruimte voor ruimte regeling (hierna R.v.R.) beschikbaar (2)
- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2).
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)

3. Financieel:

- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen voor eigen rekening & risico de kosten voor de ontwikkeling van de R.v.R. kavels (inclusief het opstellen van het bestemmingsplan). Het opstellen/wijzigen van het bestemmingsplan wordt verzorgd en bekostigd door Gemeente LV.
Hier staat tegenover de waarde van de R.v.R. titel ;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen naar rato van het aantal R.v.R. titels voor eigen rekening & risico bij aan de kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit in fase 1 te versterken; Waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap worden getransformeerd, met de oude sloten structuur.
- Elke R.v.R. titel kent een gelijke financiële waarde, waarbij het (voorlopige) vertrekpunt een kavel van 1.500 m² 2.000 m² is. Dit wordt aan de hand van het woononderzoek nader ingevuld.
- Deelnemers dragen na rato van het aantal titels bij aan eventuele investeringen in de openbare ruimte (o.a. upgrade Tuinbouwweg). Deelnemers dragen voor eigen kosten en risico zorg voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels.

4. Ontwikkelstrategie

Fase 1

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder vindt plaats over een periode van 10 – 15 jaar
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar titels;
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden in fase 1 (niet zijnde de bouw kavels) wordt in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers worden verzocht hiertoe een voorstel te doen richting de gemeente op welke wijze zij dit gaan borgen en uitvoeren Als spelregels worden geaccordeerd, zullen de RvR deelnemers (voor fase 1) een voorstel doen richting gemeente , op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze dit borgen.
- Een woningbouwtitel of titels wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie uit de vorige bullit van toepassing is.

Vraag : Op hoeveel meter vanaf de snelweg mag er worden gebouwd ? lijn aangeven.

- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Peildatum voor deelname voor ruimte voor ruimte is 1 januari 20..? (check bij pzh)

Vraag : Wanneer is de peildatum voor de RvR ?

Fase 2 en 3

- Voor het middengebied (fase 2) wordt eveneens de ruimte voor ruimte regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied krijgen de kans de bedrijfsvoering in de MSP door te zetten
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is primair bedoeld voor lokale bedrijven
- Fasering in tijd (mede) op basis van het woonbehoeft onderzoek

Vraag : eind maart is de uitslag van het woonbehoeft onderzoek, wanneer wordt dit met ons besproken ?

5. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels (in bijlage)

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- nader in te vullen op basis van provinciale principes spelregels moeten duidelijk zijn voor alle partijen, op het moment van een eventuele overeenkomst.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP verhoogd de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied
- Combinatie tussen groen en bebouwing
- Bedrijvigheid moet in het groen worden ingepast: definitie van groen werken.

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2). Commitment provincie en gemeente genereren;
- 5.000 m² bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m² aan schuren/erfverharding levert 1 woningbouwtitel; Indien de ruimtelijke kwaliteit dit toelaat, kan de RvR regeling maatwerk per bedrijf toepassen.
- Oprekken R.v.R. regeling (lees: meer woningbouw titels) wordt onderzocht

3. Maatschappelijk

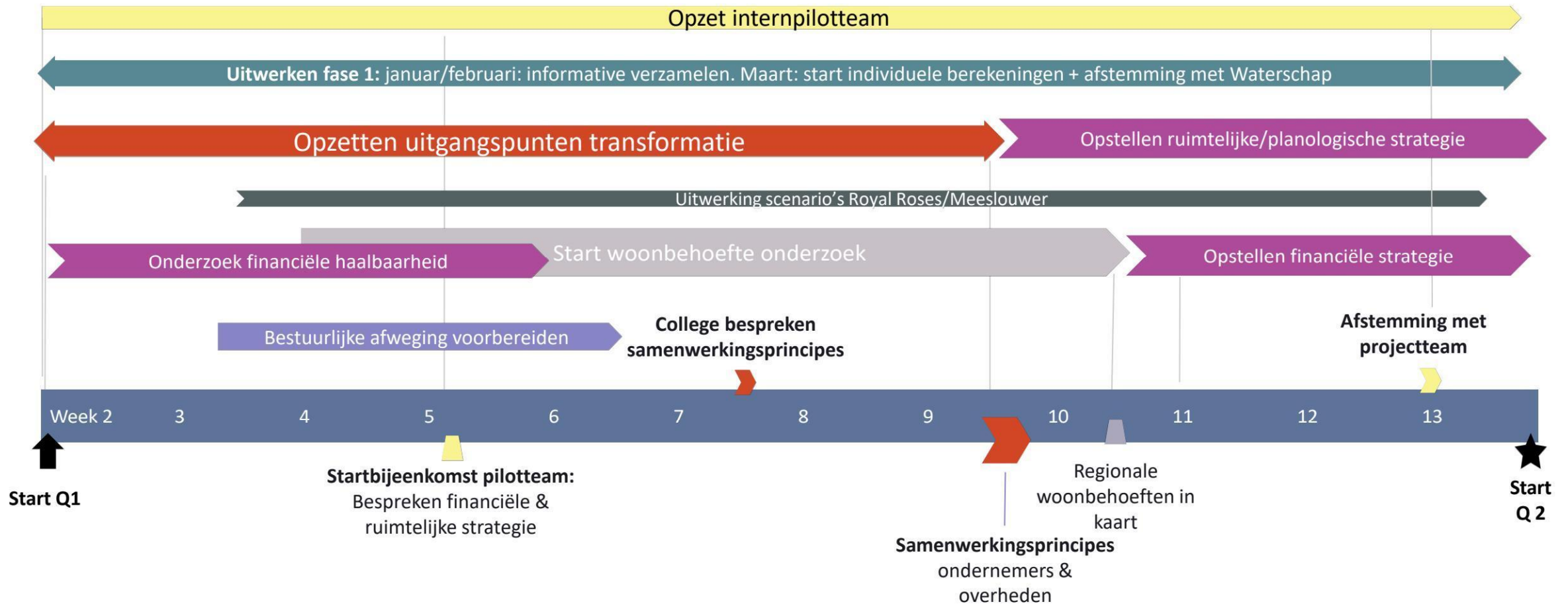
- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereerd banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk

4. woonbehoefte onderzoek

- Kavelgrootte
- woontype
- Woonmilieu
- fasering

vraag : Hoeveel m³ (woning) mag er gebouwd worden per bouwka-

Meeslouwerpolder - planning



Concept rol PZH bij pilot Omgevingswet/ Meeslouwerpolder

Doel deelname pilot

Actief kennis en ervaring op doen met een andere manier van invullen van de rol van de overheid, namelijk samen met ondernemers, bewoners en gemeente (co-creatie) nieuwe waarde creëren in (het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder in) Stompwijk, waarbij het initiatief bij de ondernemers ligt.

Gewenste maatschappelijke effecten zijn

- verbeteren ruimtelijke kwaliteit in Stompwijk
- versterken vitaliteit in Stompwijk, (o.a. behouden essentiële functies en werkgelegenheid)

Betrokkenheid provincie

Het glastuinbouwgebied is als 'duurzaam glas' opgenomen in de provinciale regelgeving. Daarom is naast de planologisch-juridische medewerking van de gemeente, ook medewerking van de provincie nodig. Vanaf de fase van ideeënvorming over de nieuwe invulling tot en met het mogelijk maken van een gefaseerde uitvoering van die ideeën in komende jaren. De gemeente wil vanuit alle belangen samen zoeken naar een invulling die waarde creëert voor heel Stompwijk.

- De gemeente is in 2015 gestart met de voorbereidingen voor het gebiedsproces.
- De eerste helft van 2016 zijn, met externe begeleiding, met ondernemers en bewoners scenario's geschetst.
- In augustus 2016 kwamen de eerste initiatieven van ondernemers naar voren.

Tot nu toe is de provincie bij alle stappen betrokken. De eerste gesprekken hadden een meer toetsend karakter: sluit de denkrichting aan bij het provinciale beleid. Medio 2016 kreeg de relatie het karakter van samenwerking, en is er bijvoorbeeld samen getekend. De pilot heeft als doel om ervaring op te doen met het samen optrekken, vanuit de eigen rol en verantwoordelijk, voor een gezamenlijk gedeeld belang. Komende periode moet de samenwerking verbreden van ruimtelijke kwaliteit, om de verschillende aspecten (o.a. economie, wonen, cultuurhistorie) van de opgave echt in samenhang te benaderen.

Beoogde rol provincie

Het gebiedsproces in de Meeslouwerpolder vraagt maatwerk. Op basis van gedeelde uitgangspunten en een set spelregels krijgen ondernemers en bewoners de ruimte om weer waarde te creëren in het gebied. De fasering sluit aan bij de bedrijfsvoering van de ondernemers, wat wil zeggen dat de ontwikkeling kan plaatsvinden in een periode van 10-15 jaar.

Beoogde rol provincie:

- partner in de co-creatie (gebiedsproces)
- ambassadeur van het gebiedsproces binnen de provincie
- partner in het leerproces (pilot Omgevingswet)

Concreet: Meedenken over de manier waarop en/of voorwaarden op basis waarvan de provincie ruimte kan geven aan de ondernemers om passende initiatieven te realiseren, en vervolgens meewerken aan een constructieve uitvoering daarvan. Het samen benoemen van de uitgangspunten

en spelregels is hier een voorbeeld van. Hierbij de belangen van de provincie bespreekbaar en concreet maken, zodat ze vorm kunnen krijgen in een gezamenlijk belang. Het gaat hierbij niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om andere aspecten, die misschien zijn te vangen onder de noemer 'leefomgevingskwaliteit'. Samen komen tot integrale afwegingen rond deze aspecten. Het verkennen van de woonbehoefte die past bij een vitaal Stompwijk is hier een voorbeeld van.

Het pilotteam van de gemeente trekt samen op met de externe begeleiding van het gebiedsproces en wil in de loop van 2016 steeds meer stappen zelf kunnen doen. Het gaat hier om een gebiedsproces én een leerproces. In beide processen heeft de provincie een rol. Net als voor de gemeente vormen co-creatie, integraal werken en opgavegericht werken de belangrijkste leerdoelen.

To: 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Tue 4/25/2017 3:07:20 PM
Subject: RE: Geen besluitvorming GS nodig voor spelregels
Received: Tue 4/25/2017 3:07:20 PM

Hoi 5.1.2e [redacted],

Besluitvorming over de spelregels en uitgangspunten is in GS niet nodig. Wel is een aanpassing van de VRM (aanpassing glaskaart) nodig. Hiervoor is een besluit van jullie college nodig en een onderbouwing. Een startnotitie hiervoor wordt voor de zomer aan GS toegezonden en na de zomer zal het ontwerp ter inzage gaan. Dit proces kan deels samen oplopen. Echter voor de vaststelling (in het eerste kwartaal 2018) moet jullie college wel besloten hebben.

Ik snap dat de planning nu wat onduidelijker is geworden met het aftreden van Frank Rozenberg. Hopelijk geeft dit geen grote problemen.

Groet 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: dinsdag 25 april 2017 16:32

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: Benodigde besluitvorming

Hallo 5.1.2e [redacted],

Wij zijn op dit moment nog druk in gesprek met de ondernemers over de spelregels en uitgangspunten voor ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder.

Binnenkort hopen we ook de eerste versie van het woonbehoefteonderzoek te ontvangen. Ik ga daarover een afspraak met je collega maken. Ook plannen we nog een bijeenkomst in Stompwijk hierover.

Wij zullen de spelregels en uitgangspunten, inclusief een uitwerking van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, vervolgens voor besluitvorming voorleggen aan het college.

Is soortgelijke besluitvorming ook nodig in het College van Gedeputeerde Staten? En zo ja, hoe kunnen we daarin dan samen optrekken?

Hoe onze planning verloopt, hangt mede af van de afspraken die worden gemaakt over het restant van deze raadsperiode. Frank Rozenberg is afgelopen donderdag afgetreden als wethouder en ook zijn fractie heeft de coalitie verlaten.

Vooralsnog wordt de portefeuille van Frank Rozenberg waargenomen door Nadine Stermerdink.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Postbus 1005 2260 BA Leidschendam

Telefoonnummer 5.1.2e [redacted]

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

To: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Wed 5/10/2017 11:37:54 AM
Subject: FW: Terugkoppeling gesprek Meeslouwerpolder met de Provincie over spelregels
Received: Wed 5/10/2017 11:37:56 AM

Hoi 5.1.2e [redacted],

Ik heb maandag jl. een overleg gehad met 5.1.2e [redacted] over de spelregels voor de transformatie van de Meeslouwerpolder. Ze zijn nog niet heel ver uitgewerkt, maar wat er nu ligt past m.i. geheel in hoe we het er tot dusver over hebben gehad.

Ze werken e.e.a. verder uit en willen ergens in de zomer graag een presentatie geven voor een iets bredere groep binnen de provincie.

Zie verder hieronder het verslagje van ons overleg.

Groet,

5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted] [redacted] 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: dinsdag 9 mei 2017 8:42

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: Terugkoppeling gesprek Meeslouwerpolder met de Provincie 08-05-2017

Beste 5.1.2e [redacted]

Dank voor het prettige gesprek gisteren. Hierbij mijn terugkoppeling. Mocht je eventuele aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag.

Dan zal ik het vervolgens doorzetten naar het projectteam gemeente en Over Morgen!

5.1.2e [redacted] heeft de onderbouwing gepresenteerd voor de totstandkoming van de diverse zones die er, na ruimtelijke analyse en terugkoppeling met stakeholders in de Meeslouwerpolder, zijn gedefinieerd.

In deze zonering wordt rekening gehouden met huidige bestemmingsplannen, belemmeringen vanuit de omgeving (snelweg), landschaps- en occupatiepatronen. De zonering bestaat uit haaks op de Stompwijkseweg en parallel aan de Stompwijkseweg gelegen stroken. Door deze stroken over elkaar heen te leggen ontstaat er samen met de huidige linten een duidelijk herkenbare groene zoom rondom woon- en bedrijfslinten.

De zonering is onder te verdelen van het wonen in het groen naar het werken in het groen en van verdunnen (A4) naar verdichten (dorp) en geeft een onderliggende structuur waarop diverse woontypologiën een logische plek krijgen in de Meeslouwerpolder. De verbindingsweg wordt mede als rede gezien om kleinschalige verdichting te faciliteren waarbij met name de bedrijfsstrook kansen biedt voor Stompwijk en zijn omgeving. Deze strook nabij de bestaande bedrijvigheid dient niet te worden gereserveerd voor eventuele woningbouw. De inspiratie voor de woontypologiën kan mede gehaald worden uit het woonbehoefteonderzoek waarvan de presentatie aanstaande woensdag 10 mei zal plaatsvinden. Overige inspiratie kan gehaald worden uit de huidige linten rondom Stompwijk waarbij het landelijke karakter een belangrijke randvoorwaarde vormt (bijvoorbeeld een erfcluster).

De zonering zoals gepresenteerd is akkoord bevonden door de Provincie.

Vervolgens is doorgepraat over de overgangen van de zones wonen naar landschap en de zones wonen naar bedrijvigheid. Deze overgangen vormen ruimtelijke uitdagingen om alle partijen met plezier in de Meeslouwerpolder te laten wonen en werken.

Bij de overgang wonen naar landschap ligt de voorkeur in een overgangszone waarbij diverse landschappelijke functies een plek kunnen krijgen. Denk hierbij aan het Boskoops principe waarbij achtertuinen een invulling kunnen krijgen met bv. sier-, moes- of bloementuinen.

Bij de overgang wonen naar bedrijvigheid dient rekening gehouden te worden met de zicht en logistiek.

De Provincie heeft nog wel baat bij een terugkoppeling richting de Dorpsvisie en de gevolgen van de ontwikkeling in de Meeslouwerpolder op een groter schaalniveau.

Afgesproken is om in de zomermaanden een presentatie te verzorgen voor een bredere groep met daarin de uitgewerkte spelregels per zone en een toets op mogelijke scenario's van transformatie (bv. middengebied voorlopig glastuinbouw).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Raadhuisplein 1

402726^P Leidschendam

0016

5.1.2e

5.1.2e

[@leidschendam-voorborg.nl](mailto:5.1.2e@leidschendam-voorborg.nl)

5.1.2e

[@me.com](mailto:5.1.2e@me.com)

Op donderdag en vrijdag niet aanwezig

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

To: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Thur 7/13/2017 12:00:02 PM
Subject: Stand van zaken gebiedsproces Meeslouwerpolder
Received: Thur 7/13/2017 12:00:07 PM
[170713 Spelregels.docx](#)

Hallo 5.1.2e [redacted],

Het leek me goed je even kort te informeren over de stand van zaken van gebiedsproces Meeslouwerpolder.

In samenspraak met de ondernemers, en met je collega's van wonen en RO, hebben we de uitgangspunten en spelregels verder uitgewerkt. Een laatste conceptversie vind je in de bijlage.

Het is de bedoeling deze uitgangspunten en spelregels op 15 augustus door het college te laten vaststellen.

Als jij nog iets ziet, dan horen wij dat graag voor 4 augustus.

Ook de ondernemers en Adviesraad vragen we nog een reactie te geven op deze laatste conceptversie.

Daarnaast hebben we vanavond en begin augustus nog reken- en tekensessies met de initiatiefnemers en tuinders om de mogelijkheden van de combinatie van wonen en werken nader te duiden. Mogelijk dat dit nog aanscherpingen voor de spelregels oplevert.

In het collegevoorstel voor de uitgangspunten en spelregels wil ik ook het actualiseringsverzoek voor de VRM meenemen. Past dat ook in de planning van de provincie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005 2260 BA Leidschendam
Telefoonnummer 5.1.2e [redacted]

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN

BIC RABONL2U

BTW

5.1.2e

KVK

5.1.2e

AAN : Grondeigenaren Meeslouwerpolder
DATUM : 29-06-2017
ONDERWERP : Spelregels transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

Achtergrond

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte en economisch vitale Meeslouwerpolder (MLP), waarbij nieuwe en of andere functies in het gebied mogelijk worden en opstallen kunnen worden verwijderd. Aanleiding is de constatering dat de glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Ondernemers en grondeigenaren zijn daarom door de gemeente uitgenodigd om met initiatieven te komen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop transformatie van de Meeslouwerpolder een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Deze vormen de basis waarop de ondernemers, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om ontwikkeling in de Meeslouwerpolder mogelijk te maken. De transformatie heeft als doelstelling om een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

De functie glastuinbouw blijft bestaan. Mogelijke functieverandering is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in de Meeslouwerpolder willen stoppen. Functieverandering wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden gehonoreerd op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze per deelgebied opleveren.

Uitgangspunten

Functieverandering en transformatie van het gebied is mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Functieverandering in de Meeslouwerpolder levert (extra) ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied;
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is de provincie bereid om compensatie in bouwtitels mogelijk te maken voor het verwijderen van kassen en opstallen op basis van de reken methodiek van de Ruimte voor Ruimte-regeling.
3. De beoogde ruimtelijk kwaliteit wordt vastgesteld in een ruimtelijke kwaliteitskaart;
4. Initiatieven worden in samenhang beoordeeld en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.
5. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied;
6. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte in Stompwijk;
7. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het kostenverhaal van toepassing is.

Transformatie in het gebied geschiedt op initiatief van ondernemers en eigenaren en zal geleidelijk en gefaseerd in een periode van 15 tot misschien wel 20 jaar plaatsvinden. Samen met ondernemers hebben gemeente en provincie de onderstaande spelregels gemaakt op basis waarvan initiatiefnemers voorstellen kunnen indienen. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en per initiatief uit te werken.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

De spelregels

1. Ruimtelijk en wonen:

1.1.a Ruimtelijke spelregels

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MLP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van de woonbehoefte in Stompwijk (4).
- In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; als nodig wordt de woonbehoefte herijkt. Het gemeentelijk team heeft het mandaat om de spelregels, samen met de ondernemers, op basis van de uitkomsten van de woonbehoefte in te vullen.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met de woonbehoefte (4)
- Het toevoegen van bedrijvigheid in de Meeslouwerpolder wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit de nabije omgeving (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Ondernemers, gemeente en provincie spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

1.1.b Wonen

- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond.
- De woningbouw is regionaal afgestemd.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) voor de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Er wordt flexibel omgegaan met de fasering van de woningen.
- Indien een deelnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de deelnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is een ruimte-voor-ruimteregeling (hierna R.v.R.regeling) beschikbaar (2)
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht, vanaf vaststelling door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen .
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)
- Een ondernemer of eigenaar kan voor een initiatief wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanvragen. De normale procedure wordt gevolgd.

3. Financieel:

- De waarde van een R.v.R. titel is in 2017 gesteld op € 300.000,- (excl. btw).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (4) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een kap, etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijk door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een uitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is bijlage 1 opgenomen..
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de deelnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap met de oude slotenstructuur worden getransformeerd. Voor deelgebied 1 worden deze kosten over de deelnemers verdeeld naar rato van het aantal door hen in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).
- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer. Een nadere toelichting is opgenomen op bijlage 2.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)
- De ontwikkeling richt zich mede op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkeling.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- Ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Aanvullend op de maatschappelijke doelen, is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied het uitgangspunt voor de transformatie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ grondeigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Maatwerk bij het toepassen van de R.v.R. regeling is mogelijk.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en grondeigenaren te borgen, is fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering mogelijk.
- Een woningbouwtitel wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden (niet zijnde de bouw kavels) worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen (voor fase 1) een voorstel richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen.

Aanvulling voor Fase 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in de MLP door zetten.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is primair bedoeld voor lokale bedrijven (met name die van de Stompwijkseweg en Dokter van Noortstraat)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk

BIJLAGE 1: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waardering is gebaseerd op inschattingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	295,00			
oppervlak		750 m ²			
waarde titel	€	221.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	211,00			
oppervlak		1500 m ²			
waarde titel	€	317.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 160m² g.b.o. op kavel van 300m²)

oppervlak gbo		160			
vormfactor gbo/bvo		0,7			
oppervlak bvo		229			
prijs per m ² gbo	€	2.800			
waarde woning v.o.n.	€	448.000			
waarde woning excl. btw	€	370.248			
bouwkosten per m2 bvo	€	850			
bijkomende kosten, ak en w&r		27,5%			
bouwkosten	€	194.286			
bijkomende kosten, ak en w&r	€	53.429			
totale stichtingskosten	€	247.714			
grondwaarde titel	€	122.534			
waarde titel afgerond	€	123.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

BIJLAGE 2: berekening financieel resultaat deelnemer R.v.R. regeling

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 15.000m² glasopstanden en 1.000m² bedrijfshallen.

NB: De gele velden zijn invoervelden

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m ² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	15000 m ²	/ 5000 =	3 aantal titels
Aantal m ² te slopen bedrijfshallen	1000 m ²	/1000 =	1 aantal titels
		totaal	4 titels

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels 4 titels à € 300.000 = € 1.200.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten	€ 40.000
Saneringskosten	€ 25.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 460.800
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 19.200
Plankosten deelnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 138.750
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)	€ 30.600 (= € 7.650 per titel)
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 48.000
	€ 772.350 kosten

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

Resultaat locatieontwikkeling € 427.650

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een ruimtelijke **kwaliteitskaart**. De invulling vindt plaats in samenspraak met grondeigenaren, gemeente en provincie ZuidHolland
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP verhoogt de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied
- Bedrijvigheid moet goed in het gebied worden ingepast en passen bij het groene karakter van de omgeving.
- De Meeslouwerpolder is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- De mogelijkheid bestaat om binnen de gestelde kaders enkele passende recreatieve functies toe te voegen aan het gebied.

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 15 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan opstallen/bedrijfsruimte levert 1 woningbouwtitel; .
- Flexibiliteit in de RvR regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk

4. woonbehoefte

- Het woonmilieu dat passend is voor woningbouw als compensatie voor glastuinbouw is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.

To: 5.1.2e @pzh.nl]; 5.1.2e @pzh.nl]
Cc: 5.1.2e @pzh.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 7/24/2017 3:24:37 PM
Subject: Reactie 5.1.2e op Spelregels voor de Meeslouwerpolder
Received: Mon 7/24/2017 3:24:39 PM
[170713 Spelregels Meeslouwerpolder+opm 5.1.2e docx](#)

Hoi 5.1.2e ,

Hierbij mijn opmerkingen, met wijzigingen bijhouden in de tekst. Ik ben het eens met jouw notie mbt de tekst over en de positie van de provincie. Die moet aan de voorkant duidelijk zijn. Kijk maar of je er wat mee kunt, zonodig hebben we nog even contact

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 19 juli 2017 14:58

Aan: 5.1.2e | 5.1.2e

CC: 5.1.2e

Onderwerp: Spelregels voor de Meeslouwerpolder

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,

De gemeente Leidschendam heeft nu spelregels opgesteld om het gebied langzaam door de ondernemers van onderaf te kunnen transformeren. Kunnen jullie ook je kritische blik hierop werken en naar mij reageren?

Zelf heb ik er ook al naar gekeken en mijn opmerkingen erbij gezet. In het stuk worden wij een aantal keren genoemd. Ik vraag mij af of dat dit handig is. Zelf denk ik dat het beter is om 1 zin op te nemen dat wij deze spelregels mogelijk gaan maken in de herziening van de VRM.

Kunnen jullie voor eind van deze maand reageren? De gemeente wil het stuk in augustus vaststellen.

Groeten 5.1.2e

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN
BIC RABONL2U
BTW
KVK

5.1.2e

AAN : Grondeigenaren Meeslouwerpolder
DATUM : 29-06-2017
ONDERWERP : Spelregels transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

Achtergrond

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, economisch vitale en aantrekkelijke Meeslouwerpolder (MLP), waarbij nieuwe en of andere functies in het gebied mogelijk worden en opstallen kunnen worden verwijderd. Aanleiding is de constatering dat de glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Ondernemers en grondeigenaren zijn daarom door de gemeente uitgenodigd om met initiatieven te komen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop transformatie van de Meeslouwerpolder een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Deze vormen de basis waarop de ondernemers, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om ontwikkeling in de Meeslouwerpolder mogelijk te maken. De transformatie heeft als doelstelling om een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

De functie glastuinbouw blijft bestaan. Mogelijke functieverandering is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in de Meeslouwerpolder willen stoppen. Functieverandering wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden gehonoreerd op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze per deelgebied opleveren.

Uitgangspunten

Functieverandering en transformatie van het gebied is mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Functieverandering in de Meeslouwerpolder levert (extra) ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied;
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is de provincie bereid om compensatie in bouwtitels mogelijk te maken voor het verwijderen van kassen en opstallen op basis van de reken methodiek van de Ruimte voor Ruimte-regeling.
3. De beoogde ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart (bijgevoegd bij /onderdeel van de spelregels);
4. Initiatieven worden in samenhang beoordeeld en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.
5. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied;
6. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte in Stompwijk;
7. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het kostenverhaal van toepassing is.

Transformatie in het gebied geschiedt op initiatief van ondernemers en eigenaren en zal geleidelijk en gefaseerd in een periode van 15 tot misschien wel 20 jaar plaatsvinden. Samen met ondernemers hebben gemeente en provincie de onderstaande spelregels gemaakt op basis waarvan initiatiefnemers voorstellen kunnen indienen. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en per initiatief uit te werken.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

De spelregels

1. Ruimte(lijke kwaliteit), wonen en werken

1.1.a Ruimtelijke spelregels

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MLP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van de woonbehoefte in Stompwijk (4).
- In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; als nodig wordt de woonbehoefte herijkt. Het gemeentelijk team heeft het mandaat om de spelregels, samen met de ondernemers, op basis van de uitkomsten van de woonbehoefte in te vullen.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met de woonbehoefte (4)
- Het toevoegen van bedrijvigheid in de Meeslouwerpolder wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit de nabije omgeving (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de volledig saneren waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt.
- Ondernemers, gemeente en provincie spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

- 1.1.b Wonen
- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond.
- De woningbouw is regionaal afgestemd.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) voor de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Er wordt flexibel omgegaan met de fasering van de woningen.
- Indien een deelnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de deelnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is een ruimte-voor-ruimteregeling (hierna R.v.R.regeling) beschikbaar (2)
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht, vanaf vaststelling door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen .
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)
- Een ondernemer of eigenaar kan voor een initiatief wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanvragen. De normale procedure wordt gevolgd.

3. Financieel:

- De waarde van een R.v.R. titel is in 2017 gesteld op € 300.000,- (excl. btw).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (4) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een kap, etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijk door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een uitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is bijlage 1 opgenomen..
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de deelnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap met de oude slotenstructuur worden getransformeerd. Voor deelgebied 1 worden deze kosten over de deelnemers verdeeld naar rato van het aantal door hen in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).
- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer. Een nadere toelichting is opgenomen op bijlage 2.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)
- De ontwikkeling richt zich mede op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkeling.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- Verbetering van de Ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Aanvullend op de maatschappelijke doelen, is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied het uitgangspunt voor de transformatie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ grondeigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Maatwerk bij het toepassen van de R.v.R. regeling is mogelijk.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en grondeigenaren te borgen, is fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering mogelijk.
- Een woningbouwtitel wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden (niet zijnde de bouwkavels) worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen (voor fase 1) een voorstel richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen.

Aanvulling voor Fase 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in de MLP door zetten.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is primair bedoeld voor lokale bedrijven (met name die van de Stompwijkseweg en Dokter van Noortstraat)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk

BIJLAGE 1: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype
Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waardering is gebaseerd op inschattingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	295,00			
oppervlak		750 m ²			
waarde titel	€	221.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	211,00			
oppervlak		1500 m ²			
waarde titel	€	317.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 160m² g.b.o. op kavel van 300m²)

oppervlak gbo		160			
vormfactor gbo/bvo		0,7			
oppervlak bvo		229			
prijs per m ² gbo	€	2.800			
waarde woning v.o.n.	€	448.000			
waarde woning excl. btw	€	370.248			
bouwkosten per m2 bvo	€	850			
bijkomende kosten, ak en w&r		27,5%			
bouwkosten	€	194.286			
bijkomende kosten, ak en w&r	€	53.429			
totale stichtingskosten	€	247.714			
grondwaarde titel	€	122.534			
waarde titel afgerond	€	123.000	→	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

BIJLAGE 2: berekening financieel resultaat deelnemer R.v.R. regeling

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 15.000m² glasopstanden en 1.000m² bedrijfshallen.

NB: De gele velden zijn invoervelden

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m ² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	15000 m ²	/ 5000 =	3 aantal titels
Aantal m ² te slopen bedrijfshallen	1000 m ²	/1000 =	1 aantal titels
		totaal	4 titels

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels 4 titels à € 300.000 = € 1.200.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten	€ 40.000
Saneringskosten	€ 25.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 460.800
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 19.200
Plankosten deelnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 138.750
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)	€ 30.600 (= € 7.650 per titel)
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 48.000
	€ 772.350 kosten

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

Resultaat locatieontwikkeling € 427.650

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een ruimtelijke **kwaliteitskaart**. De invulling vindt plaats in samenspraak met grondeigenaren, gemeente en provincie ZuidHolland
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP verhoogt de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied
- Bedrijvigheid moet goed in het gebied worden ingepast en passen bij het groene karakter van de omgeving.
- De Meeslouwerpolder is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- De mogelijkheid bestaat om binnen de gestelde kaders enkele passende recreatieve functies toe te voegen aan het gebied.

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 15 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan opstallen/bedrijfsruimte levert 1 woningbouwtitel; .
- Flexibiliteit in de RvR regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk die nu langs de Stompwijkseweg liggen

4. woonbehoefte

- Het woonmilieu dat passend is voor woningbouw als compensatie voor glastuinbouw is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.

To: 5.1.2e @pzh.nl]; 5.1.2e @pzh.nl]; 5.1.2e @pzh.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 7/26/2017 7:50:35 AM
Subject: Reactie 5.1.2e Spelregels voor de Meeslouwerpolder
Received: Wed 7/26/2017 7:50:36 AM

Dag 5.1.2e e.a.

Ik kan me goed vinden in de opmerkingen die 5.1.2e heeft gemaakt. Verder geen aanvullingen.

Grts,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 19 juli 2017 14:58

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e

Onderwerp: Spelregels voor de Meeslouwerpolder

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e,

De gemeente Leidschendam heeft nu spelregels opgesteld om het gebied langzaam door de ondernemers van onderaf te kunnen transformeren. Kunnen jullie ook je kritische blik hierop werken en naar mij reageren?

Zelf heb ik er ook al naar gekeken en mijn opmerkingen erbij gezet. In het stuk worden wij een aantal keren genoemd. Ik vraag mij af of dat dit handig is. Zelf denk ik dat het beter is om 1 zin op te nemen dat wij deze spelregels mogelijk gaan maken in de herziening van de VRM.

Kunnen jullie voor eind van deze maand reageren? De gemeente wil het stuk in augustus vaststellen.

Groeten 5.1.2e

To: 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]
Cc: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Wed 7/26/2017 12:45:22 PM
Subject: Reactie op concept spelregels voor het gebiedsproces Meeslouwerpolder
Received: Wed 7/26/2017 12:45:23 PM
[170713 Spelregels Meeslouwerpolder+opm 5.1.2e en 5.1.2e.docx](#)

Hallo 5.1.2e [redacted],
Ik heb met 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted] gekeken naar de spelregels. Bijgaand vinden jullie onze opmerkingen.
De belangrijkste opmerking gaat over de rol en positie van de provincie. De positie van de provincie is toch een andere dan de gemeente en ondernemers. De spelregels worden tussen de gemeente en ondernemers gemaakt en de provincie kan dat onderschrijven. Dat is een andere positie, dan nu in het stuk staat. Wij zijn ook geen partij om deze spelregels te ondertekenen. Wij hebben hiervoor tekstvoorstellen gedaan.
Bij de achtergrondtekst heb ik een passage opgenomen over onze positie en rol en hoe wij omgaan met de spelregels. Om ervoor te kunnen zorgen dat de spelregels passen in de VRM moet de VRM aangepast worden. Momenteel zijn wij bezig met een actualisering. De Meeslouwerpolder kan in deze actualisering meegenomen worden. Hiervoor zal ik, met jullie toestemming, intern de gesprekken starten en teksten gaan maken voor de aanpassing. Het ontwerp gaat na de zomer ter inzage en hij wordt begin 2018 vastgesteld. Ik heb dit meegenomen in deze passage.
Daarnaast wordt er een verwijzing gemaakt naar een kwaliteitskaart. Van 5.1.2e [redacted] begreep ik dat er wel concepten besproken zijn, maar een definitieve versie hebben wij niet gezien en zit nu niet bij de spelregels, terwijl de kaart hiervan toch onderdeel uitmaakt. Dus kun je deze nog opsturen, zodat wij ernaar kunnen kijken?
Daarnaast nog wat aanscherpingen in de teksten.
Ik hoor graag van je ivm met de kwaliteitskaart en het in gang zetten van de actualisering VRM voor de Meeslouwerpolder. Als je nog vragen hebt over onze aanpassingen en opmerkingen, dan hoor ik het graag.

Groet 5.1.2e [redacted]
Van: 5.1.2e [redacted] [redacted] 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: donderdag 13 juli 2017 14:00

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: Stand van zaken gebiedsproces Meeslouwerpolder

Hallo 5.1.2e [redacted],
Het leek me goed je even kort te informeren over de stand van zaken van gebiedsproces Meeslouwerpolder.
In samenspraak met de ondernemers, en met je collega's van wonen en RO, hebben we de uitgangspunten en spelregels verder uitgewerkt. Een laatste conceptversie vind je in de bijlage.
Het is de bedoeling deze uitgangspunten en spelregels op 15 augustus door het college te laten vaststellen.
Als jij nog iets ziet, dan horen wij dat graag voor 4 augustus.
Ook de ondernemers en Adviesraad vragen we nog een reactie te geven op deze laatste conceptversie.
Daarnaast hebben we vanavond en begin augustus nog reken- en tekensessies met de initiatiefnemers en tuinders om de mogelijkheden van de combinatie van wonen en werken nader te duiden. Mogelijk dat dit nog aanscherpingen voor de spelregels oplevert.
In het collegevoorstel voor de uitgangspunten en spelregels wil ik ook het actualiseringsverzoek voor de VRM meenemen. Past dat ook in de planning van de provincie?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005 2260 BA Leidschendam
Telefoonnummer 5.1.2e [redacted]

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

To: 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Fri 8/18/2017 9:56:56 AM
Subject: Meer woningen dan vooraf afgesproken
Received: Fri 8/18/2017 9:56:57 AM

Hoi 5.1.2e,

Ik probeerde je gisteren en vandaag te bellen, maar krijg je niet te pakken. Ik heb 3 punten die ik graag met je wil bespreken.

1. Ik heb met 5.1.2e en 5.1.2e nog een keer naar de spelregels gekeken en we zijn verrast dat er gepraat wordt over een woningbouwtitel. Dat wij tot nu toe geïnterpreteerd hebben als zijnde 1 woningbouwtitel = 1 woning. Vorige keer zat de bijlage met de uitleg van de woningbouwtitels er wel bij, maar is ons dit niet opgevallen. Wij zaten in ons hoofd met dat er in deelgebied 1 tussen de 12 – 16 woningen gebouwd gaan worden. In onze gesprekken is hier ook altijd sprake van geweest. Met de uitleg van de woningbouwtitels kunnen er 50 – 60 woningen gebouwd worden. Als je dit doortrekt naar het gele gebied kunnen er wel 200 woningen komen. Is dit de bedoeling? Als dit de bedoeling is, dan kunnen wij op dit moment niet beoordelen hoe dat er ruimtelijk uit komt te zien. Wij horen hier graag meer over. Wat dit voor gevolgen heeft voor de actualisering van de VRM en of wij hiermee in kunnen stemmen weet ik ook niet. De bedoeling was dat een deel van het duurzame glastuinbouwgebied van de kaart zou gaan en dat hiervoor het categorie 2 beschermingsgebied voor ruimtelijke kwaliteit in de plaats zou treden. Met zo'n grote hoeveelheid woningen is hier geen sprake meer van. Dit zou dan eerder uitbreiging zijn van het bestaand stedelijk gebied.
2. De kwaliteitskaart Meeslouwerpolder is ook anders dan dat wij tot nu toe besproken hebben. De plek waar de woningen kunnen komen is nu gesitueerd in een "blok vorm" langs de Stomwijkseweg en niet langs de linten. Ook is het groene deel wat in oorspronkelijke staat terug gebracht zou worden verdwenen. Langs de tuinbouwweg kan een kas uitbreiden en blijven toch kassen staan in deelgebied 1. Is dit inderdaad allemaal de bedoeling? Zo ja, dan kunnen wij op dit moment niet bepalen hoe dit eruit komt te zien.
3. In de spelregels worden nu ook nieuw vestiging van bedrijven genoemd. Wordt hier bedoeld nieuw vestiging van bestaande te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied of gaat het om echt nieuw te vestigen bedrijven. Als het gaat om het laatste dan hadden we al aangegeven dat dit niet mogelijk is. Als het gaat om de te verplaatsen bedrijven, dan moet het beter/ anders omschreven worden in de spelregels.

Laten wij hier contact over hebben. Ik denk dat het handig is een overleg te hebben met 5.1.2e en 5.1.2e erbij en vanuit jullie kant ook de juiste personen.

Zoals aangegeven weet ik niet wat voor gevolgen dit heeft voor de actualisering van de VRM en of het nog wel meegenomen kan worden. Op 20 september moeten alle teksten en kaarten gereed zijn, dus het wordt nu (als jullie deze veranderingen inderdaad meewillen nemen) denk ik niet meer haalbaar.

Nogmaals, graag contact. Ik ben vandaag de hele dag bereikbaar.

Groet 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted] [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: donderdag 10 augustus 2017 13:14

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hoi 5.1.2e,

In de bijlage vind je de concepttekst van de brief van het college aan GS over de beleidsaanpassing. Het collegevoorstel is vooral procesmatig ingestoken en voegt niets toe aan wat er in de brief staat. De laatste conceptversie van de spelregels misschien wel, daarom heb ik die nog toegevoegd.

Kun je me laten weten waar ik de brief nog zou moeten aanvullen? Ik moet dinsdag alles indienen, dus als je voor dinsdag een reactie kunt geven, dan graag.

Groet, 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]

Verzonden: dinsdag 1 augustus 2017 10:25

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hoi 5.1.2e,

Zonet heb ik het verzoek besproken met mijn collega die de actualisering opstelt. Volgens de laatste planning wil hij graag uiterlijk 20 september alle teksten en kaarten hebben, zodat hij alles kan gaan verwerken.

Zodra Adri Bom terug is van verlof zal ik een memo bij haar neerleggen zodat zij akkoord kan geven dat dit onderdeel meegenomen kan worden in de actualisering. Op 17 augustus is zij weer terug en komt zij op de afdeling om allerlei actualiteiten door te spreken. Meeslouwerpolder zou hier dan goed in mee kunnen.

Ik zal hiervoor o.a. de spelregels gebruiken en als jij al een (concept) tekst heb voor het collegevoorstel, dan hou ik mij graag aanbevolen ☺

Groet 5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted] [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: maandag 31 juli 2017 13:13

Aan: 5.1.2e [redacted]

Onderwerp: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hallo 5.1.2e,

Ik begrijp dat de provincie de actualisering van de VRM aan het voorbereiden is. Vanuit het gebiedsproces Meeslouwerpolder willen de gemeente, ondernemers en eigenaren andere functies mogelijk maken in het glastuinbouwgebied, in de plaats van verouderde

en leegstaande opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Samen kijken we naar een manier waarop transformatie een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk.

Op dit moment werkt de gemeente in samenspraak met de belanghebbenden aan uitgangspunten en spelregels voor transformatie en functieverandering in het glastuinbouwgebied. Dit glastuinbouwgebied is nu in de VRM aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied.

Bij het college- en raadsvoorstel over de uitgangspunten en spelregels komt dan ook een besispunt over een verzoek aan de provincie om transformatie en functieverandering in een deel van het glastuinbouwgebied mogelijk te maken.

Kun je dit alvast (laten) meenemen in de voorbereidingen van de actualisatie?

Volgens de laatste planning bespreekt het college het voorstel op 22 augustus, en is de raadsbehandeling op 19 september. In die periode zal ik nadere informatie aanleveren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Postbus 1005 2260 BA Leidschendam

Telefoonnummer 5.1.2e

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

To: [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl]
Cc: [redacted] 5.1.2e [redacted]@leidschendam-voorborg.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted]@overmorgen.nl]
From: [redacted] 5.1.2e
Sent: Fri 8/18/2017 2:21:29 PM
Subject: Spelregels laten meer woningen toe dan afgesproken
Received: Fri 8/18/2017 2:21:36 PM

Beste [redacted] 5.1.2e,
Dank voor het doorzetten van je mail. Ik ben inderdaad betrokken bij de Meeslouwerpolder.

Ik zal een afspraak inplannen met de provincie zodra [redacted] 5.1.2e terug is!

Hopelijk je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Fijn weekend vast.

[redacted] 5.1.2e

Op 18 aug. 2017, om 12:19 heeft [redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted] 5.1.2e,
Onderstaand mail stuur ik net naar [redacted] 5.1.2e, maar het blijkt dat zij op vakantie is tot 31 augustus. Aangezien jij als stedenbouwkundige ook bij dit project betrokken bent en ik niet weet wie ik anders moet benaderen stuur ik deze mail naar jou.

Van [redacted] 5.1.2e begreep ik dat de stukken 22 augustus in het college worden besproken. Het lijkt mij echter noodzakelijk dat jullie van onze reactie op de hoogte zijn.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e ruimtelijke ordening regio Haaglanden
Afdeling Ruimte, Wonen en bodem | Bureau Ontwikkeling en Realisatie

T [redacted] 5.1.2e | F [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e [redacted]@pzh.nl

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag

www.zuid-holland.nl

afwezig op maandag

Werkzaamheden Raamweg - Koningskade

Vanaf 26 maart - 1 september 2017 vindt er groot onderhoud plaats aan de belangrijke verkeersader Raamweg-Koningskade. In de periode van 5 juni t/m 24 juni is het provinciehuis alleen via een omleidingsroute te bereiken. Raadpleeg voor actuele informatie: www.raamwegdenhaag.nl

Van: [redacted] 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 18 augustus 2017 11:57

Aan: [redacted] 5.1.2e

Onderwerp: RE: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted] 5.1.2e,

Ik probeerde je gisteren en vandaag te bellen, maar krijg je niet te pakken. Ik heb 3 punten die ik graag met je wil bespreken.

1. Ik heb met [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e nog een keer naar de spelregels gekeken en we zijn verrast dat er gepraat wordt over een woningbouwtitel. Dat wij tot nu toe geïnterpreteerd hebben als zijnde 1 woningbouwtitel = 1 woning. Vorige keer zat de bijlage met de uitleg van de woningbouwtitels er wel bij, maar is ons dit niet opgevallen. Wij zaten in ons hoofd met dat er in deelgebied 1 tussen de 12 – 16 woningen gebouwd gaan worden. In onze gesprekken is hier ook altijd sprake van geweest. Met de uitleg van de woningbouwtitels kunnen er 50 – 60 woningen gebouwd worden. Als je dit doortrekt naar het gele gebied kunnen er wel 200 woningen komen. Is dit de bedoeling? Als dit de bedoeling is, dan kunnen wij op dit moment niet beoordelen hoe dat er ruimtelijk uit komt te zien. Wij horen hier graag meer over. Wat dit voor gevolgen heeft voor de actualisering van de VRM en of wij hiermee in kunnen stemmen weet ik ook niet. De bedoeling was dat een deel van het duurzame glastuinbouwgebied van de kaart zou gaan en dat hiervoor het categorie 2 beschermingsgebied voor ruimtelijke kwaliteit in de plaats zou treden. Met zo'n grote hoeveelheid woningen is hier geen sprake meer van.

Dit zou dan eerder uitbreiging zijn van het bestaand stedelijk gebied.

2. De kwaliteitskaart Meeslouwerpolder is ook anders dan dat wij tot nu toe besproken hebben. De plek waar de woningen kunnen komen is nu gesitueerd in een "blokform" langs de Stomwijkseweg en niet langs de linten. Ook is het groene deel wat in oorspronkelijke staat terug gebracht zou worden verdwenen. Langs de tuinbouwweg kan een kas uitbreiden en blijven toch kassen staan in deelgebied 1. Is dit inderdaad allemaal de bedoeling? Zo ja, dan kunnen wij op dit moment niet bepalen hoe dit eruit komt te zien.
3. In de spelregels worden nu ook nieuw vestiging van bedrijven genoemd. Wordt hier bedoeld nieuw vestiging van bestaande te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied of gaat het om echt nieuw te vestigen bedrijven. Als het gaat om het laatste dan hadden we al aangegeven dat dit niet mogelijk is. Als het gaat om de te verplaatsen bedrijven, dan moet het beter/ anders omschreven worden in de spelregels.

Laten wij hier contact over hebben. Ik denk dat het handig is een overleg te hebben met 5.1.2e en 5.1.2e erbij en vanuit jullie kant ook de juiste personen.

Zoals aangegeven weet ik niet wat voor gevolgen dit heeft voor de actualisering van de VRM en of het nog wel meegenomen kan worden. Op 20 september moeten alle teksten en kaarten gereed zijn, dus het wordt nu (als jullie deze veranderingen inderdaad meewillen nemen) denk ik niet meer haalbaar.

Nogmaals, graag contact. Ik ben vandaag de hele dag bereikbaar.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: donderdag 10 augustus 2017 13:14

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: RE: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hoi 5.1.2e,

In de bijlage vind je de concepttekst van de brief van het college aan GS over de beleidsaanpassing. Het collegevoorstel is vooral procesmatig ingestoken en voegt niets toe aan wat er in de brief staat. De laatste conceptversie van de spelregels misschien wel, daarom heb ik die nog toegevoegd.

Kun je me laten weten waar ik de brief nog zou moeten aanvullen? Ik moet dinsdag alles indienen, dus als je voor dinsdag een reactie kunt geven, dan graag.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @pzh.nl]

Verzonden: dinsdag 1 augustus 2017 10:25

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: RE: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hoi 5.1.2e,

Zonet heb ik het verzoek besproken met mijn collega die de actualisering opstelt. Volgens de laatste planning wil hij graag uiterlijk 20 september alle teksten en kaarten hebben, zodat hij alles kan gaan verwerken.

Zodra Adri Bom terug is van verlof zal ik een memo bij haar neerleggen zodat zij akkoord kan geven dat dit onderdeel meegenomen kan worden in de actualisering. Op 17 augustus is zij weer terug en komt zij op de afdeling om allerlei actualiteiten door te spreken. Meeslouwerpolder zou hier dan goed in mee kunnen.

Ik zal hiervoor o.a. de spelregels gebruiken en als jij al een (concept) tekst heb voor het collegevoorstel, dan hou ik mij graag aanbevolen ☺

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @leidschendam-voorborg.nl]

Verzonden: maandag 31 juli 2017 13:13

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: Aankondiging verzoek bij actualisering VRM

Hallo 5.1.2e,

Ik begrijp dat de provincie de actualisering van de VRM aan het voorbereiden is. Vanuit het gebiedsproces Meeslouwerpolder willen de gemeente, ondernemers en eigenaren andere functies mogelijk maken in het glastuinbouwgebied, in de plaats van verouderde en leegstaande opstallen. Aanleiding is de constatering dat glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Samen kijken we naar een manier waarop transformatie een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Stompwijk. Op dit moment werkt de gemeente in samenspraak met de belanghebbenden aan uitgangspunten en spelregels voor transformatie en functieverandering in het glastuinbouwgebied. Dit glastuinbouwgebied is nu in de VRM aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied.

Bij het college- en raadsvoorstel over de uitgangspunten en spelregels komt dan ook een besispunt over een verzoek aan de provincie om transformatie en functieverandering in een deel van het glastuinbouwgebied mogelijk te maken.

Kun je dit alvast (laten) meenemen in de voorbereidingen van de actualisatie?

Volgens de laatste planning bespreekt het college het voorstel op 22 augustus, en is de raadsbehandeling op 19 september.

In die periode zal ik nadere informatie aanleveren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Leidschendam-Voorburg

402732 ostbus 1005 2260 BA Leidschendam

Telefoonnummer 5.1.2e

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadhuisplein 1
2264 BP Leidschendam

5.1.2e

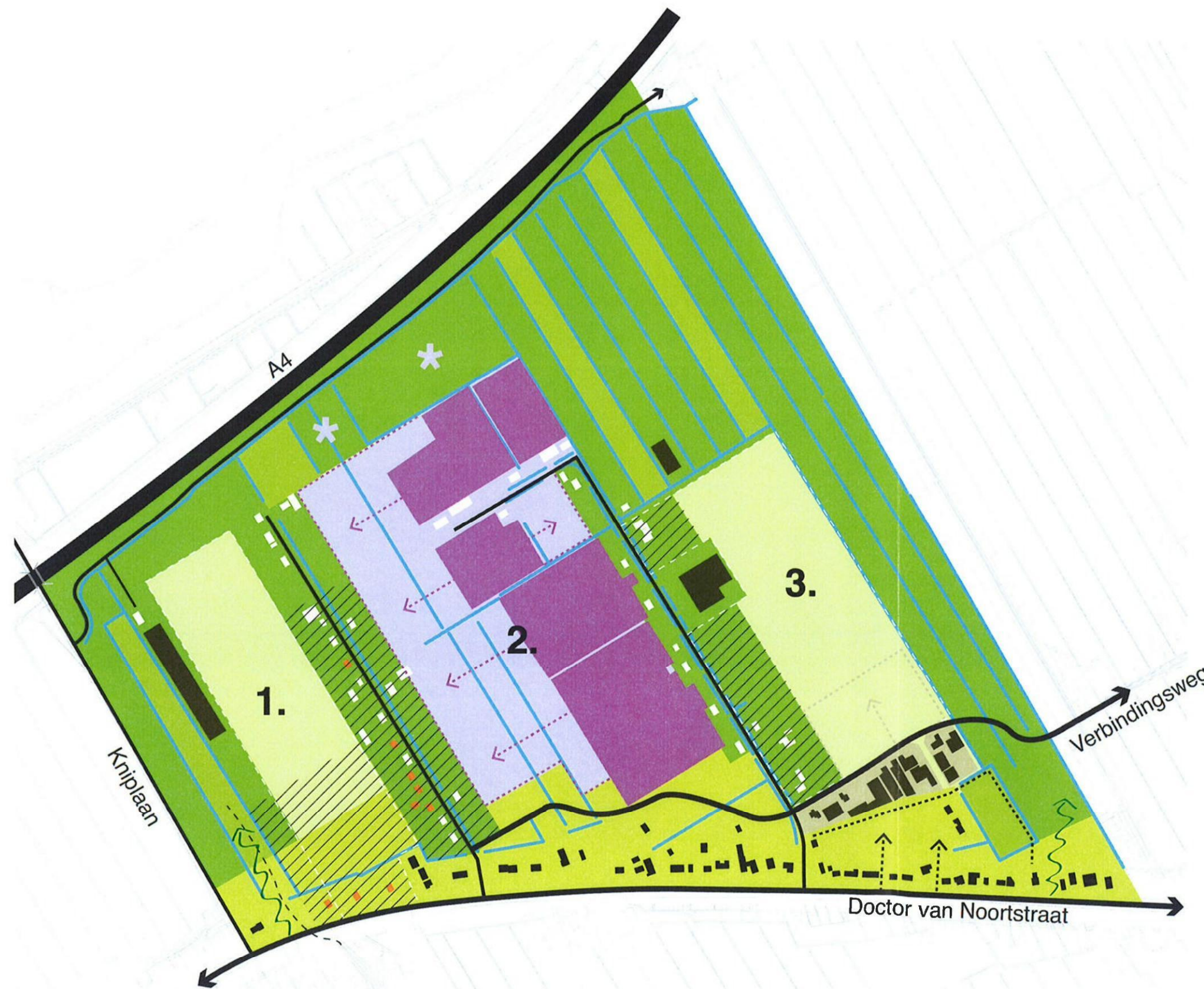
5.1.2e [@leidschendam-voorborg.nl](mailto:5.1.2e@leidschendam-voorborg.nl)

5.1.2e [@me.com](mailto:5.1.2e@me.com)

Op donderdag en vrijdag niet aanwezig

---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >--- De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien een e-mailbericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het bericht uit uw bestanden te verwijderen. U mag dit bericht in dat geval niet verder verspreiden. De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. ---< Disclaimer Gemeente Leidschendam-Voorburg >---

Bijlage 1: Kwaliteitskaart Meeslouwerpolder

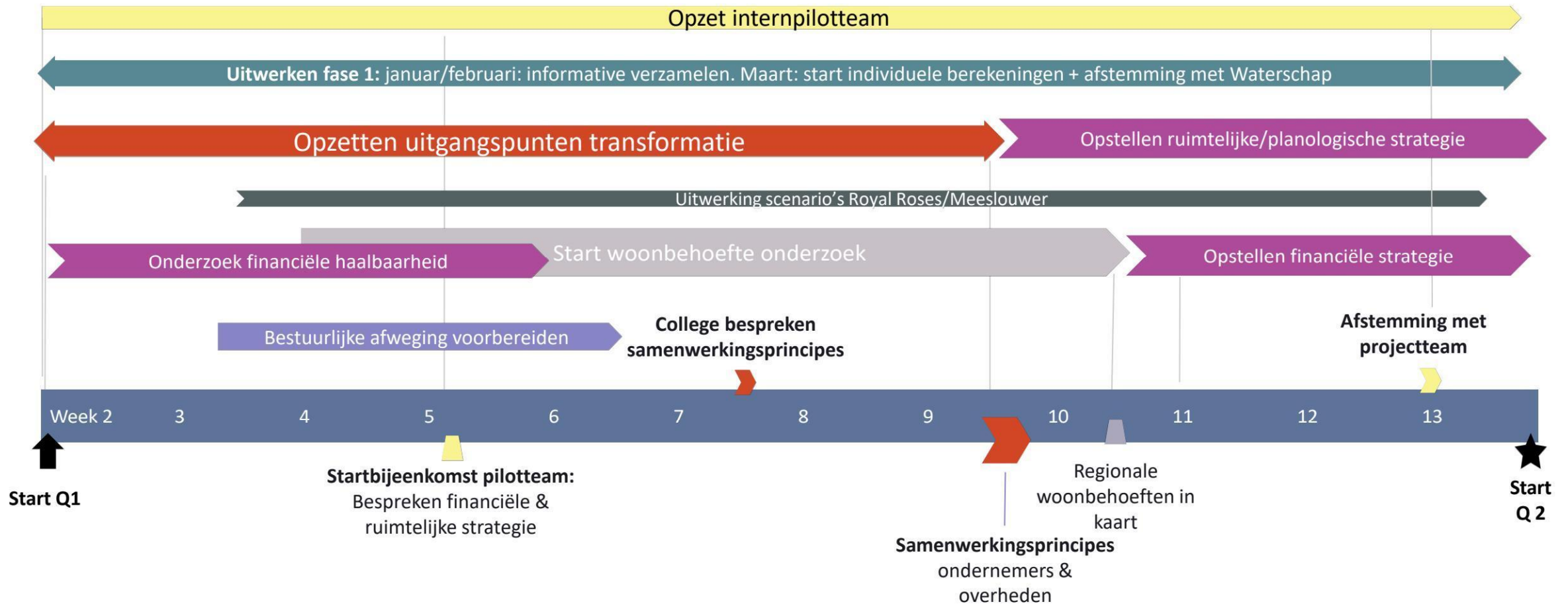


Verklaring

- 1. Deelgebied
- Zoekgebied RvR kavels voor woonmilieu 'Landelijk wonen'
- Vigerende agrarische bestemming glastuinbouw waarbinnen RvR regeling mogelijk is
- Groene buffer conform karakteristieken veenpolderlandschap
- Bestaand lint Stompwijkseweg / Doctor van Noortstraat
- Infrastructuur
- Zoekgebied fietsverbinding
- Te handhaven glastuinbouwfuncties
- Mogelijke uitbreiding glastuinbouw
- Mogelijke buitenteelt
- Huidige bedrijvigheid
- Mogelijk vestigingsgebied lokale bedrijvigheid
- Mogelijke woningbouwlocatie (Visiekaart Stompwijk)
- Behoud doorzicht landschap (Visiekaart Stompwijk)



Meeslouwerpolder - planning



Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN 5.1.2e

BIC RABONL2U

BTW 5.1.2e

KVK 5.1.2e

AAN : Provincie Zuid Holland
DATUM : 24-03-2017
ONDERWERP : Uitgangspunten transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

De gemeente Leidschendam-Voorburg is met ondernemers en bewoners in gesprek over de mogelijkheden voor transformatie van functies in de Meeslouwerpolder in Stompwijk. Ondernemers zijn uitgenodigd om met initiatieven te komen. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Op basis waarvan de ondernemers en de gemeente LV en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om nieuwe en of andere functies in de Meeslouwerpolder toe te laten die een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

Dit is de eerste versie van een werkdocument dat voor commentaar wordt voorgelegd aan de ondernemers als initiatiefnemers voor Deelgebied 1 en aan de gemeente en de provincie. We streven voor eind april 2017 naar ambtelijke overeenstemming en overeenstemming met de ondernemers in deelgebied 1. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) **de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en op te lossen**. Dit laat onverlet dat de provincie het totaalbeeld met consequenties van de mogelijke verkleuring van de Meeslouwerpolder wil zien en beoordelen vanuit de ruimtelijke kwaliteit.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Ontwikkelstrategie
5. Maatschappelijk

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

Met opmerkingen 5.1.2e]: Correspondeert dit nog met de planning?

Met opmerkingen 5.1.2e]: Het moet duidelijk zijn dat de spelregels per deelgebied kunnen worden opgepakt en ontwikkeld.
-Uitwerking van de spelregels gaat per deelgebied
- kostenverhaal wordt ook per deelgebied geregeld en niet voor de hele polder.

1. Ruimtelijk en wonen:

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MSP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van het woonbehoefte onderzoek voor Stompwijk.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met het woonbehoefte onderzoek (4)
- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- Het toevoegen van bedrijvigheid wordt alleen toegestaan aan bedrijven uit de nabije omgeving en die reeds in het buitengebied liggen (met name aan de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de ruimtelijke kwaliteit verhogen op basis van de richtpunten ruimtelijke kwaliteit uit de VRM. Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden kan hierbij als handleiding gebruikt worden.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of schuren te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is de ruimte voor ruimte regeling (hierna R.v.R.) financieel beschikbaar en daarnaast moet de ruimtelijke kwaliteit significant verbeteren (2)
- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2).
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)

3. Financieel:

- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen voor eigen rekening & risico de kosten voor de ontwikkeling van de R.v.R. kavels (inclusief het opstellen van het bestemmingsplan). Het opstellen/wijzigen van het bestemmingsplan wordt verzorgd en bekostigd door Gemeente LV.
Hier staat tegenover de waarde van de R.v.R. titel ;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen naar rato van het aantal R.v.R. titels voor eigen rekening & risico bij aan de kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit in fase 1 en 2 te versterken; Waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap worden getransformeerd, met de oude sloten structuur.
- Elke R.v.R. titel kent een gelijke financiële waarde, waarbij het (voorlopige) vertrekpunt een kavel van 1.500 m² 2.000 m² is. Dit wordt aan de hand van het woononderzoek nader ingevuld.
- Deelnemers dragen na rato van het aantal titels bij aan eventuele investeringen in de openbare ruimte (o.a. upgrade Tuinbouwweg). Deelnemers dragen voor eigen kosten en risico zorg voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels.

4. Ontwikkelstrategie

Fase 1

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder vindt plaats over een periode van 10 – 15 jaar
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar titels;
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden in fase 1 (niet zijnde de bouw kavels) wordt in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers worden verzocht hiertoe een voorstel te doen richting de gemeente op welke wijze zij dit gaan borgen en uitvoeren. Als spelregels worden geaccordeerd, zullen de RvR deelnemers (voor fase 1) een voorstel doen richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze dit borgen.
- Een woningbouwtitel of titels wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend worden zodanig gesitueerd zodat de ruimtelijke kwaliteit optimaal naar voren komt. Indien dit niet lukt wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie uit de vorige bullit van toepassing is: m de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk te garanderen.

Met opmerkingen 5.1.26.1: Datum van verwachte uitkomst veranderen. Ondertussen gaat het uitwerken van de spelregels door op basis van bestaande informatie over de woonbehoefte. N.a.v. het woonbehoefte onderzoek heeft het pilotteam het mandaat om de spelregels aan te passen.

Met opmerkingen 1.24.1: Wat zegt dit?

Met opmerkingen 5.1.26.5: Meer expliciet maken wat overheden hieronder verstaan? Gericht op toevoeging waarde op lange termijn (geen speculatie)

Met opmerkingen 5.1.26.6: Uitzoeken: Kan dit worden veranderd in 15 jaar, welke termijn wordt er genomen?

Met opmerkingen 5.1.26.7: Afspreken met provincie

Met opmerkingen 5.1.26.8: Wettelijk zijn initiatiefnemers verplicht om kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan te dragen. De vraag is echter wie de initiatiefnemer is van de transformatie van de MSP (overheid of ondernemers)
Vragen/discussie vanuit de ondernemers:

- Over welke kosten gaat het
- Wat is de onderhandelingsruimte/wat zijn de argumenten om de gemeente de kosten te ... [1]

Met opmerkingen 5.1.26.9: grafisch toelichten, bijvoorbeeld d.m.v. een schema. In dit schema staat dan bij voorbeeld: ... [2]

Met opmerkingen 5.1.26.10: Wat afspreken over recreatief medegebruik? Kan dat op grond huidige regels?

Met opmerkingen 5.1.26.11: naar ons inziens akkoord

Met opmerkingen 5.1.26.12: 2000 m2 aanhouden omdat dit altijd nog minder kan worden. Als ... [3]

Met opmerkingen 5.1.26.13: Discussiepunt is de vergoeding voor gemeentelijke kosten. Eigenlijk net als bij kosten BP.

Met opmerkingen 5.1.26.14: Uitzoeken: wat zijn de kosten die nodig zijn om een nieuwe kavel te ontsluiten? Invoegen dat de gemeente moet ... [4]

Met opmerkingen 5.1.26.15: Toevoegen of bovenstaande aanpassen voor: Ondernemer ... [5]

Met opmerkingen 5.1.26.16: Voorstellen kunnen ook per plot worden ingediend. Op deze mar ... [6]

Met opmerkingen 1.26.7: Wat wordt er bedoeld met "per plot" voorstellen indienen? Zie opmerking hierboven.

Met opmerkingen 1.26.8: Hoeft niet op eigen grond. Liever op een plek waar het de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk versterkt.

Vraag : Op hoeveel meter vanaf de snelweg mag er worden gebouwd ? Iijn aangeven

- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Peildatum voor deelname voor ruimte voor ruimte is 1 januari 20..? (check bij pzh)*

Vraag : Wanneer is de peildatum voor de RvR ?

Met opmerkingen § 1.2.19]: Vlekkenplan voor ontwikkeling/ruimtelijke kwaliteitskaarten moet aangeven waar gebouwd kan worden.

Met opmerkingen § 1.2.20]: In- en uitstappen regelen?

Fase 2 en 3

- Voor het middengebied (fase 2) wordt eveneens de ruimte voor ruimte regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied krijgen de kans de bedrijfsvoering in de MSP door te zetten
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is primair bedoeld voor lokale bedrijven die reeds in het buitengebied aanwezig zijn. De ruimtelijke kwaliteit moet door deze verplaatsing substantieel toenemen.
- Fasering in tijd (mede) op basis van het woonbehoeft onderzoek

Vraag : eind maart is de uitslag van het woonbehoeft onderzoek, wanneer wordt dit met ons besproken ?

Met opmerkingen § 1.2.21]: Bijeenkomst om dit te bespreken wordt ingepland als de uitslag binnen is.

5. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels (in bijlage)

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- nader in te vullen op basis van provinciale principes spelregels moeten duidelijk zijn voor alle partijen, op het moment van een eventuele overeenkomst.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP verhoogd de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied en in de Meeslouwerpolder.
- Combinatie tussen groen en bebouwing
- Bedrijvigheid moet in het groen worden ingepast: definitie van groen werken.

Met opmerkingen 1.2.2: 5.1.2e graag aangeven/ aanvullen

Met opmerkingen 1.2.23: Idee: 5.1.2e kan in samenspraak met ondernemers het vlekkenplan verder vorm geven.

Met opmerkingen 5.1.2.4: Uitzoeken (ook in samenspraak met het waterschap):
-mogen er woningen aan de dijk worden gebouwd?
-Waar mogen woningen komen?

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2). Commitment provincie en gemeente genereren;
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan schuren/(erfverharding wordt niet meegerekend) levert 1 woningbouwtitel; Indien de ruimtelijke kwaliteit dit toelaat groter wordt, kan de RvR regeling maatwerk per bedrijf toepassen.
- Oprekken R.v.R. regeling (lees: meer woningbouw titels) wordt onderzocht. Belangrijk hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeterd wordt.

Met opmerkingen 1.2.5: Van belang is dat de spelregels blijven voldoen aan de VRM. Maar hoe leg je dit vast?

Met opmerkingen 1.2.26: akkoord

Met opmerkingen 5.1.2.7: Welke bron is hiervoor benut?

Met opmerkingen 1.2.8: Graag de originele RvR toepassen, dus zonder erfverharding.

Met opmerkingen 5.1.2.9: akkoord

Met opmerkingen 5.1.2.30: uitzoeken:
-Peildatum
-Looptijd
-Kavel en kuub grootte
-VAB regeling

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk en bedrijven die reeds in het buitengebied zitten.

Met opmerkingen 1.2.1: Nieuwe bedrijven zijn niet toegestaan. In de regio zijn te veel zachte en harde plannen voor bedrijventerreinen. Zie Stec Rapport Behoeftesamenstelling bedrijventerreinen. De leefomgevingskwaliteit moet in brede zin opgevat worden en niet enkel voor Stompwijk.

4. woonbehoefte onderzoek

- Kavelgrootte
- woontype
- Woonmilieu
- fasering

Met opmerkingen 1.2.2: Is dit niet hetzelfde?

vraag: Hoeveel m² (woning) mag er gebouwd worden per bouwka-

Pagina 2: [1] Met opmerkingen 5.1.2e 3] 5.1.2e 24-3-2017 13:52:00

Wettelijk zijn initiatiefnemers verplicht om kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan te dragen. De vraag is echter wie de initiatiefnemer is van de transformatie van de MSP (overheid of ondernemers)

Vragen/discussie vanuit de ondernemers:

- Over welke kosten gaat het
- Wat is de onderhandelingsruimte/wat zijn de argumenten om de gemeente de kosten te laten betalen voor het wijzigen van het bestemmingsplan?
- wat is de rek in de regelgeving om kosten weg te halen bij de ondernemers;

Pagina 2: [2] Met opmerkingen 5.1.2e 9] 5.1.2e 27-3-2017 15:41:00

grafisch toelichten, bijvoorbeeld d.m.v. een schema. In dit schema staat dan bij voorbeeld:

Waarde RvR titels deelnemer

-/- kosten locatieontwikkeling deelnemer

= resultaat deelnemer

Welke kosten wij onder locatieontwikkeling verstaan zou ik in een apart blokje opnemen. M.i. zijn dit:

- Kosten sloop en sanering kassen
- Kosten bodemonderzoeken (milieukundig, grondmechanisch en archeologisch)
- Kosten bouwrijp maken terrein
- Kosten woonrijp maken: aanleg ontsluitingswegen percelen (incl. riolering, openbare verlichting e.d.)
- Evt. bijdrage aan maatregelen ruimtelijke kwaliteit (naar rato van opbrengstpotentie deelnemer)

Plankosten en voorbereiding & toezicht

Pagina 2: [3] Met opmerkingen 5.1.2e 12] 5.1.2e 24-3-2017 13:59:00

2000 m2 aanhouden omdat dit altijd nog minder kan worden. Als 1500m2 als minimale oppervlakte wordt aangehouden dan wordt dit niet snel groter.

Pagina 2: [4] Met opmerkingen 5.1.2e 14] 5.1.2e 24-3-2017 14:02:00

Uitzoeken: wat zijn de kosten die nodig zijn om een nieuwe kavel te ontsluiten? Invoegen dat de gemeente moet kunnen aantonen dat een upgrade van de openbare ruimte (en daarbij kostenverhaal) nodig is. Discussie: kan dit veranderd worden voor: het borgen van ontsluiting van kavels is voor eigen risico van de ondernemer (bij het niet goed ontsluiten van de kavel loopt de eigenaar verkoop risico).

Pagina 2: [5] Met opmerkingen 5.1.2e 15] 5.1.2e 24-3-2017 14:05:00

Toevoegen of bovenstaande aanpassen voor: Ondernemers, gemeente en PZH spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

Pagina 2: [6] Met opmerkingen 5.1.2e 6] 5.1.2e 24-3-2017 14:11:00

Voorstellen kunnen ook per plot worden ingediend. Op deze manier wordt de kans dat een ontwikkelaar inspringt verkleint. Akkoord met opmerking.

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN 5.1.2e

BIC RABONL2U

BTW 5.1.2e

KVK 5.1.2e

AAN : Provincie Zuid Holland
DATUM : 24-03-2017
ONDERWERP : Uitgangspunten transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

De gemeente Leidschendam-Voorburg is met ondernemers en bewoners in gesprek over de mogelijkheden voor transformatie van functies in de Meeslouwerpolder in Stompwijk. Ondernemers zijn uitgenodigd om met initiatieven te komen. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Op basis waarvan de ondernemers en de gemeente LV en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om nieuwe en of andere functies in de Meeslouwerpolder toe te laten die een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

Dit is de eerste versie van een werkdocument dat voor commentaar wordt voorgelegd aan de ondernemers als initiatiefnemers voor Deelgebied 1 en aan de gemeente en de provincie. We streven voor eind april 2017 naar ambtelijke overeenstemming en overeenstemming met de ondernemers in deelgebied 1. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) **de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en op te lossen**. Dit laat onverlet dat de provincie het totaalbeeld met consequenties van de mogelijke verkleuring van de Meeslouwerpolder wil zien en beoordelen vanuit de ruimtelijke kwaliteit.

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Ontwikkelstrategie
5. Maatschappelijk

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

Met opmerkingen 5.1.2e: Correspondeert dit nog met de planning?

Met opmerkingen 5.1.2e: Het moet duidelijk zijn dat de spelregels per deelgebied kunnen worden opgepakt en ontwikkeld.
-Uitwerking van de spelregels gaat per deelgebied
- kostenverhaal wordt ook per deelgebied geregeld en niet voor de hele polder.

1. Ruimtelijk en wonen:

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MSP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van het woonbehoefte onderzoek voor Stompwijk.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met het woonbehoefte onderzoek (4)
- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- Het toevoegen van bedrijvigheid wordt alleen toegestaan aan bedrijven uit de nabije omgeving en die reeds in het buitengebied liggen (met name aan de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de ruimtelijke kwaliteit verhogen op basis van de richtpunten ruimtelijke kwaliteit uit de VRM. Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden kan hierbij als handleiding gebruikt worden.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of schuren te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is de ruimte voor ruimte regeling (hierna R.v.R.) financieel beschikbaar en daarnaast moet de ruimtelijke kwaliteit significant verbeteren (2)
- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2).
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)

3. Financieel:

- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen voor eigen rekening & risico de kosten voor de ontwikkeling van de R.v.R. kavels (inclusief het opstellen van het bestemmingsplan). Het opstellen/wijzigen van het bestemmingsplan wordt verzorgd en bekostigd door Gemeente LV.
Hier staat tegenover de waarde van de R.v.R. titel ;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling dragen naar rato van het aantal R.v.R. titels voor eigen rekening & risico bij aan de kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit in fase 1 en 2 te versterken; Waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap worden getransformeerd, met de oude sloten structuur.
- Elke R.v.R. titel kent een gelijke financiële waarde, waarbij het (voorlopige) vertrekpunt een kavel van 1.500 m² 2.000 m² is. Dit wordt aan de hand van het woononderzoek nader ingevuld.
- Deelnemers dragen na rato van het aantal titels bij aan eventuele investeringen in de openbare ruimte (o.a. upgrade Tuinbouwweg). Deelnemers dragen voor eigen kosten en risico zorg voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels.

4. Ontwikkelstrategie

Fase 1

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder vindt plaats over een periode van 10 – 15 jaar
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar titels;
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden in fase 1 (niet zijnde de bouw kavels) wordt in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers worden verzocht hiertoe een voorstel te doen richting de gemeente op welke wijze zij dit gaan borgen en uitvoeren. Als spelregels worden geaccordeerd, zullen de RvR deelnemers (voor fase 1) een voorstel doen richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze dit borgen.
- Een woningbouwtitel of titels wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend worden zodanig gesitueerd zodat de ruimtelijke kwaliteit optimaal naar voren komt. Indien dit niet lukt wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie uit de vorige bullit van toepassing is: m de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk te garanderen.

Met opmerkingen 5.1.23: Datum van verwachte uitkomst veranderen. Ondertussen gaat het uitwerken van de spelregels door op basis van bestaande informatie over de woonbehoefte. N.a.v. het woonbehoefte onderzoek heeft het pilotteam het mandaat om de spelregels aan te passen.

Met opmerkingen 12: Wat zegt dit?

Met opmerkingen 5.1.25: Meer expliciet maken wat overheden hieronder verstaan? Gericht op toevoeging waarde op lange termijn (geen speculatie)

Met opmerkingen 5.1.26: Uitzoeken: Kan dit worden veranderd in 15jaar, welke termijn wordt er genomen?

Met opmerkingen 5.1.27: Afspreken met provincie

Met opmerkingen 5.1.28: Wettelijk zijn initiatiefnemers verplicht om kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan te dragen. De vraag is echter wie de initiatiefnemer is van de transformatie van de MSP (overheid of ondernemers)
Vragen/discussie vanuit de ondernemers:

- Over welke kosten gaat het
- Wat is de onderhandelingsruimte/wat zijn de argumenten om de gemeente de kosten te ... [1]

Met opmerkingen 5.1.29: grafisch toelichten, bijvoorbeeld d.m.v. een schema. In dit schema staat dan bij voorbeeld: ... [2]

Met opmerkingen 5.1.30: Wat afspreken over recreatief medegebruik? Kan dat op grond huidige regels?

Met opmerkingen 5.1.31: naar ons inziens akkoord

Met opmerkingen 5.1.32: 2000 m2 aanhouden omdat dit altijd nog minder kan worden. Als ... [3]

Met opmerkingen 5.1.33: Discussiepunt is de vergoeding voor gemeentelijke kosten. Eigenlijk net als bij kosten BP.

Met opmerkingen 5.1.34: Uitzoeken: wat zijn de kosten die nodig zijn om een nieuwe kavel te ontsluiten? Invoegen dat de gemeente moet ... [4]

Met opmerkingen 5.1.35: Toevoegen of bovenstaande aanpassen voor: Ondernemer ... [5]

Met opmerkingen 5.1.36: Voorstellen kunnen ook per plot worden ingediend. Op deze mar ... [6]

Met opmerkingen 5.1.37: Wat wordt er bedoeld met "per plot" voorstellen indienen? Zie opmerking hierboven.

Met opmerkingen 5.1.38: Hoeft niet op eigen grond. Liever op een plek waar het de ruimtelijkekwaliteit zoveel mogelijk versterkt.

Vraag : Op hoeveel meter vanaf de snelweg mag er worden gebouwd ? Iijn aangeven

- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Peildatum voor deelname voor ruimte voor ruimte is 1 januari 20..? (check bij pzh)*

Vraag : Wanneer is de peildatum voor de RvR ?

Met opmerkingen 5.1.20[9]: Vlekkenplan voor ontwikkeling/ruimtelijke kwaliteitskaarten moet aangeven waar gebouwd kan worden.

Met opmerkingen 5.1.20[20]: In- en uitstappen regelen?

Fase 2 en 3

- Voor het middengebied (fase 2) wordt eveneens de ruimte voor ruimte regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied krijgen de kans de bedrijfsvoering in de MSP door te zetten
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is primair bedoeld voor lokale bedrijven die reeds in het buitengebied aanwezig zijn. De ruimtelijke kwaliteit moet door deze verplaatsing substantieel toenemen.
- Fasering in tijd (mede) op basis van het woonbehoeft onderzoek

Vraag : eind maart is de uitslag van het woonbehoeft onderzoek, wanneer wordt dit met ons besproken ?

Met opmerkingen 5.1.20[21]: Bijeenkomst om dit te bespreken wordt ingepland als de uitslag binnen is.

5. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels (in bijlage)

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- nader in te vullen op basis van provinciale principes spelregels moeten duidelijk zijn voor alle partijen, op het moment van een eventuele overeenkomst.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP verhoogd de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied en in de Meeslouwerpolder.
- Combinatie tussen groen en bebouwing
- Bedrijvigheid moet in het groen worden ingepast: definitie van groen werken.

Met opmerkingen 1.22]: 5.1.2e graag aangeven/ aanvullen

Met opmerkingen 5.1.2e 23]: Idee: 5.1.2e kan in samenspraak met ondernemers het vlekkenplan verder vorm geven.

Met opmerkingen 5.1.2e 24]: Uitzoeken (ook in samenspraak met het waterschap):
-mogen er woningen aan de dijk worden gebouwd?
-Waar mogen woningen komen?

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 10 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen (fase 1 en fase 2). Commitment provincie en gemeente genereren;
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan schuren/(erfverharding wordt niet meegerekend) levert 1 woningbouwtitel; Indien de ruimtelijke kwaliteit dit toelaat groter wordt, kan de RvR regeling maatwerk per bedrijf toepassen.
- Oprekken R.v.R. regeling (lees: meer woningbouw titels) wordt onderzocht. Belangrijk hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeterd wordt.

Met opmerkingen 5.1.2e 25]: Van belang is dat de spelregels blijven voldoen aan de VRM. Maar hoe leg je dit vast?

Met opmerkingen 5.1.2e 26]: akkoord

Met opmerkingen 5.1.2e 27]: Welke bron is hiervoor benut?

Met opmerkingen 1.28]: Graag de originele RvR toepassen, dus zonder erfverharding.

Met opmerkingen 5.1.2e 29]: akkoord

Met opmerkingen 5.1.2e 30]: uitzoeken:
-Peildatum
-Looptijd
-Kavel en kuub grootte
-VAB regeling

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MSP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk en bedrijven die reeds in het buitengebied zitten.

Met opmerkingen 1.24]: Nieuwe bedrijven zijn niet toegestaan. In de regio zijn te veel zachte en harde plannen voor bedrijventerreinen. Zie Stec Rapport Behoeftesamling bedrijventerreinen. De leefomgevingskwaliteit moet in brede zin opgevat worden en niet enkel voor Stompwijk.

Met opmerkingen 1.25]: Is dit niet hetzelfde?

4. woonbehoefte onderzoek

- Kavelgrootte
- woontype
- Woonmilieu
- fasering

vraag : Hoeveel m² (woning) mag er gebouwd worden per bouwka-

Pagina 2: [1] Met opmerkingen 5.1.2e 3] 5.1.2e 24-3-2017 13:52:00

Wettelijk zijn initiatiefnemers verplicht om kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan te dragen. De vraag is echter wie de initiatiefnemer is van de transformatie van de MSP (overheid of ondernemers)

Vragen/discussie vanuit de ondernemers:

- Over welke kosten gaat het
- Wat is de onderhandelingsruimte/wat zijn de argumenten om de gemeente de kosten te laten betalen voor het wijzigen van het bestemmingsplan?
- wat is de rek in de regelgeving om kosten weg te halen bij de ondernemers;

Pagina 2: [2] Met opmerkingen 5.1.2e 9] 5.1.2e 27-3-2017 15:41:00

grafisch toelichten, bijvoorbeeld d.m.v. een schema. In dit schema staat dan bij voorbeeld:

Waarde RvR titels deelnemer

-/- kosten locatieontwikkeling deelnemer

= resultaat deelnemer

Welke kosten wij onder locatieontwikkeling verstaan zou ik in een apart blokje opnemen. M.i. zijn dit:

- Kosten sloop en sanering kassen
- Kosten bodemonderzoeken (milieukundig, grondmechanisch en archeologisch)
- Kosten bouwrijp maken terrein
- Kosten woonrijp maken: aanleg ontsluitingswegen percelen (incl. riolering, openbare verlichting e.d.)
- Evt. bijdrage aan maatregelen ruimtelijke kwaliteit (naar rato van opbrengstpotentie deelnemer)

Plankosten en voorbereiding & toezicht

Pagina 2: [3] Met opmerkingen 5.1.2e 12] 5.1.2e 24-3-2017 13:59:00

2000 m2 aanhouden omdat dit altijd nog minder kan worden. Als 1500m2 als minimale oppervlakte wordt aangehouden dan wordt dit niet snel groter.

Pagina 2: [4] Met opmerkingen 5.1.2e 14] 5.1.2e 24-3-2017 14:02:00

Uitzoeken: wat zijn de kosten die nodig zijn om een nieuwe kavel te ontsluiten? Invoegen dat de gemeente moet kunnen aantonen dat een upgrade van de openbare ruimte (en daarbij kostenverhaal) nodig is. Discussie: kan dit veranderd worden voor: het borgen van ontsluiting van kavels is voor eigen risico van de ondernemer (bij het niet goed ontsluiten van de kavel loopt de eigenaar verkoop risico).

Pagina 2: [5] Met opmerkingen 5.1.2e 15] 5.1.2e 24-3-2017 14:05:00

Toevoegen of bovenstaande aanpassen voor: Ondernemers, gemeente en PZH spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

Pagina 2: [6] Met opmerkingen 5.1.2e 16] 5.1.2e 24-3-2017 14:11:00

Voorstellen kunnen ook per plot worden ingediend. Op deze manier wordt de kans dat een ontwikkelaar inspringt verkleint. Akkoord met opmerking.

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN
BIC RABONL2U
BTW 5.1.2e
KVK 5.1.2e

AAN : Grondeigenaren Meeslouwerpolder
DATUM : 29-06-2017
ONDERWERP : Spelregels transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

Achtergrond

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte, ~~en~~ economisch vitale ~~en aantrekkelijke~~ Meeslouwerpolder (MLP), waarbij nieuwe en of andere functies in het gebied mogelijk worden en opstallen kunnen worden verwijderd. Aanleiding is de constatering dat de glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Ondernemers en grondeigenaren zijn daarom door de gemeente uitgenodigd om met initiatieven te komen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop transformatie van de Meeslouwerpolder een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid, ~~en~~ vitaliteit ~~en ruimtelijke kwaliteit~~ van Stompwijk. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Deze vormen de basis waarop de ondernemers ~~en~~ de gemeente Leidschendam-Voorburg ~~en de Provincie Zuid-Holland~~ zich de komende tijd zullen inzetten om ontwikkeling in de Meeslouwerpolder mogelijk te maken. De transformatie heeft als doelstelling om een bijdrage ~~te~~ leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

De functie glastuinbouw blijft bestaan. Mogelijke functieverandering is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in de Meeslouwerpolder willen stoppen. Functieverandering wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden gehonoreerd op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze per deelgebied opleveren.

De provincie Zuid-Holland ondersteunt het proces en de doelstelling om te komen tot een compacte, economische en aantrekkelijke Meeslouwerpolder. De provincie onderschrijft de opgestelde spelregels. Hiervoor zijn zij bereid de ontwikkelingen mogelijk te maken door een beleidsaanpassing mee te nemen in de actualisatie van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Vaststelling hiervoor staat gepland begin 2018. Hiermee blijft de Visie Ruimte en Mobiliteit toetsingskader voor de provincie.

Met opmerkingen 1.2.1: Aan de voorkant duidelijk maken hoe partijen erin zitten. Positie PZH is anders dan gemeente en ondernemers. Spelregels tussen gemeente en ondernemers, die door provincie worden onderschreven /mogelijk gemaakt

Uitgangspunten

Funcieverandering en transformatie van het gebied is mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Funcieverandering in de Meeslouwerpolder levert (extra) ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied;
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is de provincie bereid het mogelijk om compensatie in bouwtitels transformatie in de vorm van een woningbouw mogelijk te maken voor het verwijderen van kassen en opstallen op basis van de reken methodiek van de Ruimte voor Ruimte-regeling;
3. De beoogde ruimtelijk kwaliteit wordt vastgesteld is vastgelegd in een ruimtelijke kwaliteitskaart (bijgevoegd bij /onderdeel van de spelregels);
4. Initiatieven worden in samenhang beoordeeld en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.
5. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied;
6. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte in Stompwijk;
7. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het kostenverhaal van toepassing is.

Met opmerkingen 121: De provinciale regeling bestaat formeel niet meer, dus nader verklaren.

Met opmerkingen 123: Hoe ziet de ruimtelijke kwaliteitskaart eruit?

Transformatie in het gebied geschiedt op initiatief van ondernemers en eigenaren en zal geleidelijk en gefaseerd in een periode van 15 tot misschien wel 20 jaar plaatsvinden. Samen met ondernemers hebben heeft de gemeente en provincie de onderstaande spelregels gemaakt op basis waarvan initiatiefnemers voorstellen kunnen indienen. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en per initiatief uit te werken. De provincie onderschrijft deze spelregels.

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen: Ruimte (lijke kwaliteit), wonen en werken
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

De spelregels

1. Ruimtelijk en wonen: Ruimte (lijke kwaliteit), wonen en werken
1.1.a Ruimtelijke spelregels

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MLP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van de woonbehoefte in Stompwijk (4).
- In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; als nodig wordt de woonbehoefte herijkt. Het gemeentelijk team heeft het mandaat om de spelregels, samen met de ondernemers in te vullen, op basis van passend binnen de uitkomsten van de woonbehoefte in te vullen.
- De transformatie op basis van het ruimte voor ruimte -principe titels ter compensatie voor sanering zijn is in lijn met de woonbehoefte (4)

Met opmerkingen 124: Waarom deel van de spelregels hier en ander deel in de bijlage? Het is wel zo duidelijk als de spelregels één pakket vormen

- Het toevoegen van bedrijvigheid in de Meeslouwerpolder wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit de het nabije omgeving buitengebied (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie volledig saneren waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt gen.
- Ondernemers en gemeente en provincie spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

- De transformatie past binnen het vigerend provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

1.1.b Wonen

- Transformatie naar woningbouw Woningcompensatie is passend bij de identiteit van Stompwijk en het aangrenzende landschap het gebied.
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond.
- De woningbouw is regionaal afgestemd.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) voor de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Er wordt flexibel omgegaan met de fasering van de woningen.
- Indien een deelnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de deelnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

Met opmaak: Basistekst Overmorgen, Inspringing: Links: 0,63 cm, Afstand Na: 0 pt, Witruimte toevoegen tussen alinea's met dezelfde stijl, Regelfstand: enkel, Geen opsommingstekens of nummering

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is een ruimte-voor-ruimteregeling (hierna R.v.R. regeling) beschikbaar (2)
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht, vanaf vaststelling door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen.
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)
- Een ondernemer of eigenaar kan voor een initiatief wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanvragen. De normale procedure wordt gevolgd.

3. Financieel:

- De waarde van een R.v.R. titel is in 2017 gesteld op € 300.000,- (excl. btw).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (4) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een kap, etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijk door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een uitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is bijlage 1 opgenomen..
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de deelnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap met de oude slotenstructuur worden getransformeerd. Voor deelgebied 1 worden deze kosten over de deelnemers verdeeld naar rato van het aantal door hen in te zetten R.v.R. titels.

Met opmerkingen: 1 2a: Dit is een ruimtelijke kwaliteitsspelregel, die hier een beetje typisch staat. Deze moet ook elders terugkomen

- o De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).

Met opmerkingen 12a: Is ook een ruimtelijke spelregel, is niet alleen financieel

- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer. Een nadere toelichting is opgenomen op bijlage 2.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)
- De ontwikkeling richt zich mede op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkeling.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- **Verbetering van de** Ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Aanvullend op de maatschappelijke doelen, is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied het uitgangspunt voor de transformatie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ grondeigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Maatwerk bij het toepassen van de R.v.R. regeling is mogelijk.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en grondeigenaren te borgen, is fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering mogelijk.
- Een woningbouwtitel wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelname aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden (niet zijnde de bouw kavels) worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen (voor fase 1) een voorstel richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen.

Aanvulling voor Fase 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in de MLP door zetten.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is primair bedoeld voor lokale bedrijven (met name die van de Stompwijkseweg en Dokter van Noortstraat)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk

Met opmerkingen 12a: Invulling van de bouw kavels zou zo veel mogelijk collectief moeten gebeuren (indien mogelijk) ook in fase 2 en 3 om een zo groot mogelijk ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

BIJLAGE 1: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype
Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waardering is gebaseerd op inschattingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 295,00			
oppervlak	750 m ²			
waarde titel	€ 221.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€ 211,00			
oppervlak	1500 m ²			
waarde titel	€ 317.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 160m² g.b.o. op kavel van 300m²)

oppervlak gbo	160			
vormfactor gbo/bvo	0,7			
oppervlak bvo	229			
prijs per m ² gbo	€ 2.800			
waarde woning v.o.n.	€ 448.000			
waarde woning excl. btw	€ 370.248			
bouwkosten per m2 bvo	€ 850			
bijkomende kosten, ak en w&r	27,5%			
bouwkosten	€ 194.286			
bijkomende kosten, ak en w&r	€ 53.429			
totale stichtingskosten	€ 247.714			
grondwaarde titel	€ 122.534			
waarde titel afgerond	€ 123.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

BIJLAGE 2: berekening financieel resultaat deelnemer R.v.R. regeling

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Ter verduidelijking is in deze bijlage een voorbeeldberekening opgenomen van een fictieve casus waarbij sprake is van de sloop van 15.000m² glasopstanden en 1.000m² bedrijfshallen.

NB: De gele velden zijn invoervelden

Stap 1: bepaling aantal titels

Aantal m ² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	15000 m ²	/ 5000 =	3 aantal titels
Aantal m ² te slopen bedrijfshallen	1000 m ²	/1000 =	1 aantal titels
		totaal	4 titels

Stap 2: berekening verkoopopbrengst

In te zetten titels 4 titels à € 300.000 = € 1.200.000 verkoopopbrengst

Stap 3: berekening kosten locatieontwikkeling

Sloopkosten	€ 40.000
Saneringskosten	€ 25.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 460.800
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 19.200
Plankosten deelnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 138.750
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)	€ 30.600 (= € 7.650 per titel)
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 48.000
	€ 772.350 kosten

Stap 4: berekening resultaat locatieontwikkeling

Resultaat locatieontwikkeling € 427.650

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels

Met opmerkingen 1.29: Zie eerdere opmerking

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een ruimtelijke **kwaliteitskaart**. De invulling vindt plaats in samenspraak met grondeigenaren, gemeente en provincie ZuidHolland
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP verhoogt de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied
- Bedrijvigheid moet goed in het gebied worden ingepast en passen bij het groene karakter van de omgeving.
- De Meeslouwerpolder is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- De mogelijkheid bestaat om binnen de gestelde kaders enkele passende recreatieve functies toe te voegen aan het gebied.

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 15 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan opstallen/bedrijfsruimte levert 1 woningbouwtitel; .
- Flexibiliteit in de RvR regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk die nu in het buitengebied of langs de Stompwijkseweg liggen.

4. woonbehoefte

- Het woonmilieu dat passend is voor woningbouw als compensatie voor glastuinbouw is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.

Spelregels

- CONCEPT -

5.1.2e

overmorgen.nl

IBAN
BIC RABONL2U
BTW 5.1.2e
KVK 5.1.2e

AAN : Grondeigenaren Meeslouwerpolder
DATUM : 29-06-2017
ONDERWERP : Spelregels transformatie Meeslouwerpolder – CONCEPT

Achtergrond

De gemeente Leidschendam-Voorburg wil samen met ondernemers en eigenaren komen tot een compacte en economisch vitale Meeslouwerpolder (MLP), waarbij nieuwe en of andere functies in het gebied mogelijk worden en opstallen kunnen worden verwijderd. Aanleiding is de constatering dat de glastuinbouw in dit gebied niet voor alle partijen een duurzame toekomst heeft. Ondernemers en grondeigenaren zijn daarom door de gemeente uitgenodigd om met initiatieven te komen. Hierbij wordt gekeken naar de wijze waarop transformatie van de Meeslouwerpolder een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van Stompwijk. Voor de uitwerking van deze initiatieven worden uitgangspunten en spelregels afgesproken. Deze vormen de basis waarop de ondernemers, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de Provincie Zuid Holland zich de komende tijd zullen inzetten om ontwikkeling in de Meeslouwerpolder mogelijk te maken. De transformatie heeft als doelstelling om een bijdrage leveren aan een sociaal en economisch vitaal Stompwijk.

De functie glastuinbouw blijft bestaan. Mogelijke functieverandering is bedoeld voor bedrijven die hun bedrijfsvoering in de Meeslouwerpolder willen stoppen. Functieverandering wordt mogelijk gemaakt om verpaupering van het gebied tegen te gaan en waarde aan het gebied toe te voegen. Initiatieven worden gehonoreerd op basis van de ruimtelijke kwaliteit die ze per deelgebied opleveren.

heeft opmaak toegepast: Markeren

Uitgangspunten

Functieverandering en transformatie van het gebied is mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten:

1. Functieverandering in de Meeslouwerpolder levert (extra) ruimtelijke kwaliteit op voor het gehele gebied;
2. Bij substantiële toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied is de provincie bereid om compensatie in bouwtitels mogelijk te maken voor het verwijderen van kassen en opstallen op basis van de reken methodiek van de Ruimte voor Ruimte-regeling.
3. De beoogde ruimtelijk kwaliteit wordt vastgesteld in een ruimtelijke kwaliteitskaart;
4. Initiatieven worden in samenhang beoordeeld en moeten een substantiële bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.
5. Transformatie op basis van de spelregels kan gefaseerd in gang worden gezet per deelgebied;
6. Het aantal bouwtitels (type en invulling) binnen het gebied wordt mede bepaald op basis van de woonbehoefte in Stompwijk;
7. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten ten behoeve van de locatieontwikkeling in rekening. Per deelgebied bekijkt de gemeente of het kostenverhaal van toepassing is.

Met opmerkingen ¹²: Dit correspondeert niet met uitgangspunt 2.

Transformatie in het gebied geschiedt op initiatief van ondernemers en eigenaren en zal geleidelijk en gefaseerd in een periode van 15 tot misschien wel 20 jaar plaatsvinden. Samen met ondernemers hebben gemeente en provincie de onderstaande spelregels gemaakt op basis waarvan initiatiefnemers voorstellen kunnen indienen. Het is om meerdere redenen (o.a. complexiteit, fasering) de wens om onderstaande spelregels per deelgebied in te vullen en per initiatief uit te werken.

heeft opmaak toegepast: Markeren

De spelregels zijn opgesteld op de volgende punten:

1. Ruimtelijk en wonen
2. Planologisch en juridisch
3. Financieel
4. Maatschappelijk
5. Ontwikkelstrategie

In de bijlage zullen de termen met een nummer verder worden uitwerkt.

De spelregels

1. Ruimtelijk en wonen:

1.1.a Ruimtelijke spelregels

- Transformatie van het glastuinbouwgebied in de MLP wordt gefaciliteerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland op basis van afspraken over de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied (1) en op basis van de woonbehoefte in Stompwijk (4).
- In mei 2017 is de uitgangssituatie bepaald; als nodig wordt de woonbehoefte herijkt. Het gemeentelijk team heeft het mandaat om de spelregels, samen met de ondernemers, op basis van de uitkomsten van de woonbehoefte in te vullen.
- De ruimte voor ruimte titels ter compensatie voor sanering zijn in lijn met de woonbehoefte (4)
- Het toevoegen van bedrijvigheid in de Meeslouwerpolder wordt alleen toegestaan aan bestaande bedrijven uit de nabije omgeving (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek op hun huidige locatie de locatie volledig saneren waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt.
- Ondernemers, gemeente en provincie spreken de intentie uit om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.

heeft opmaak toegepast: Markeren

Met opmerkingen ¹²: De uitkomst van de woonbehoefte bepaald niet hoeveel woningen er in het gebied kunnen komen.

heeft opmaak toegepast: Markeren

- 1.1.b Wonen
- Woningcompensatie is passend bij de identiteit van het gebied
- De woningen voldoen aan de Provinciale Ladder voor Duurzame Verstedelijking en zijn opvolgers.
- De behoefte is voor de woningen aangetoond.
- De woningbouw is regionaal afgestemd.
- De woningen vallen binnen de bandbreedte Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) voor de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Er wordt flexibel omgegaan met de fasering van de woningen.
- Indien een deelnemer op basis van de R.v.R. regeling tot herontwikkeling overgaat en op het perceel ook een of meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan is de gemeente bereid om op verzoek van de deelnemer te onderzoeken of en onder welke condities omzetting naar een burgerwoning mogelijk is.

2. Planologisch en juridisch:

- Grondeigenaren hebben de mogelijkheid kassen of opstallen te saneren of bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Hiervoor is een ruimte-voor-ruimte-regeling (hierna R.v.R. regeling) beschikbaar (2)
- De R.v.R. regeling is maximaal 15 jaar van kracht, vanaf vaststelling door het gemeentebestuur van Leidschendam-Voorburg, voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen.
- Toevoegen van bedrijvigheid valt binnen de spelregels voor ruimtelijke kwaliteit (1)
- Een ondernemer of eigenaar kan voor een initiatief wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanvragen. De normale procedure wordt gevolgd.

3. Financieel:

- De waarde van een R.v.R. titel is in 2017 gesteld op € 300.000,- (excl. btw).
- Op basis van het woonbehoefteonderzoek (4) kunnen de titels voor meerdere woningtypen (vrije kavel, twee-onder-een kap, etc.) worden ingezet. Het aantal benodigde titels per woningtype wordt door een onafhankelijk door de gemeente aan te wijzen woningtaxateur bepaald. Een uitwerking voor vrije kavels en twee-onder-één-kap woningen is bijlage 1 opgenomen.
- De deelnemers dienen op de verkoopopbrengst van de R.v.R. titels de volgende kosten in mindering te brengen:
 - o De kosten voor de locatieontwikkeling (bestaande uit o.a.: sloop, sanering, bouwrijp, woonrijp maken, plankosten) van de R.v.R. kavels. De deelnemers voeren deze werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
 - o Het door de gemeente in rekening te brengen (wettelijk) kostenverhaal. Voor deelgebied 1 bestaan deze uit plankosten t.b.v. onder andere de planologische procedure. Deze kosten zijn gerelateerd aan het aantal door de deelnemer in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor de inrichting van de resterende gronden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, waarbij minimaal de resterende gronden weer tot agrarisch weidelandschap met de oude slotenstructuur worden getransformeerd. Voor deelgebied 1 worden deze kosten over de deelnemers verdeeld naar rato van het aantal door hen in te zetten R.v.R. titels.
 - o De kosten voor een goede en veilige ontsluiting van de eigen bouw kavels (o.a. noodzakelijke aanpassingen aan de Tuinbouwweg).
- Het financieel resultaat, bestaande uit de verkoopopbrengst van de titels minus de onder vorig punt genoemde kostenposten, komt toe aan de deelnemer. Een nadere toelichting is opgenomen op bijlage 2.

4. Maatschappelijk

- Transformatie in de Meeslouwerpolder is van toegevoegde waarde voor Stompwijk (3)
- De ontwikkeling richt zich mede op een vitaal en duurzaam Stompwijk.
- De Adviesraad Stompwijk wordt nauw betrokken bij de ontwikkeling.

5. Ontwikkelstrategie

Gebiedsbreed

- Ruimtelijke kwaliteit is het ijkpunt voor de ontwikkelstrategie. Aanvullend op de maatschappelijke doelen, is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied het uitgangspunt voor de transformatie. Flexibiliteit van betrokken partijen (gemeente, provincie en ondernemers/ grondeigenaren) is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.
- Maatwerk bij het toepassen van de R.v.R. regeling is mogelijk.
- Om het ontwikkelperspectief voor de verschillende ondernemers en grondeigenaren te borgen, is fasering in transformatie en planologisch-juridische verankering mogelijk.
- Een woningbouwtitel wordt zoveel als mogelijk op eigen grond gepositioneerd, mits de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt gediend. Indien dit niet lukt, wordt in de nabijheid van het desbetreffende R.v.R. perceel gekeken;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling zoeken onderling een oplossing op het moment dat de situatie van het vorige punt van toepassing is.
- Iedere deelnemer aan de R.v.R. regeling is zelf verantwoordelijk voor het uit ontwikkelen en/of in de markt zetten van zijn of haar R.v.R. titels;
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling is vrijwillig. Iedere ondernemer en eigenaar in het gebied maakt zijn of haar eigen (bedrijfseconomische) afweging om te participeren.
- Deelnemers aan de R.v.R. regeling kunnen herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aanvragen als dit de ruimtelijke en woningkwaliteit op de kavel verhoogt.

Aanvulling voor deelgebied 1 (Tuinbouwweg/Kniplaan)

- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit op de resterende gronden (niet zijnde de bouw kavels) worden in collectiviteit gepleegd door de R.v.R. deelnemers, of worden collectief uitbesteed aan een derde partij. De R.v.R. deelnemers doen (voor fase 1) een voorstel richting gemeente, op welke wijze ze dit gaan uitvoeren en hoe ze deze borgen.

Aanvulling voor Fase 2 en 3

- Voor het overige gebied ten oosten van de Tuinbouwweg wordt eveneens de R.v.R. regeling aangeboden.
- Lopende bedrijven in het glastuinbouwgebied kunnen de bedrijfsvoering in de MLP door zetten.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is primair bedoeld voor lokale bedrijven (met name die van de Stompwijkseweg en Dokter van Noortstraat)
- Fasering in tijd vindt plaats (mede) op basis van de woonbehoefte in Stompwijk

Met opmerkingen 123: Betekent dit dat in deelgebied 1 bedrijfsvoering niet doorgezet mag worden?

Met opmerkingen 124: Invulling van de bouw kavels zou ook zo veel mogelijk collectief moeten gebeuren (indien mogelijk) om de een zo groot mogelijk ruimtelijke kwaliteitswinst eruit te halen.

BIJLAGE 1: benodigd aantal titels per te realiseren woningtype
Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

Onderstaande waardering is gebaseerd op inschattingen van een onafhankelijke externe woningtaxateur.

Type 1: vrije kavel van 750m² (bouwmogelijkheid voor woning van 200m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	295,00			
oppervlak		750 m ²			
waarde titel	€	221.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	0,67

Type 2: vrije kavel van 1.500m² (bouwmogelijkheid voor woning van 300m² g.b.o.)

prijs per m ²	€	211,00			
oppervlak		1500 m ²			
waarde titel	€	317.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	1,00

Type 3: twee-onder-één kap woning (bouwmogelijkheid voor woning van 160m² g.b.o. op kavel van 300m²)

oppervlak gbo		160			
vormfactor gbo/bvo		0,7			
oppervlak bvo		229			
prijs per m ² gbo	€	2.800			
waarde woning v.o.n.	€	448.000			
waarde woning excl. btw	€	370.248			
bouwkosten per m2 bvo	€	850			
bijkomende kosten, ak en w&r		27,5%			
bouwkosten	€	194.286			
bijkomende kosten, ak en w&r	€	53.429			
totale stichtingskosten	€	247.714			
grondwaarde titel	€	122.534			
waarde titel afgerond	€	123.000	-->	aantal benodigde R.v.R. titels	0,33

Bedragen excl. btw en prijspeil 1-1-2017

NB: De gele velden zijn invoervelden

Aantal m² te slopen glasopstanden (incl. toebehoren)	15000 m²	/ 5000 =	3 aantal titels
Aantal m² te slopen bedrijfshallen	1000 m²	/1000 =	1 aantal titels
		totaal	4 titels

In te zetten titels 4 titels à € 300.000 = € 1.200.000 verkoopopbrengst

Sloopkosten	€ 40.000
Saneringskosten	€ 25.000
Onderzoeken (archeologie, bodem, grondmechanica)	€ 10.000
Kosten bouwrijp maken (bouwwegen, voorbelasting, ophoging, riolering, etc.)	€ 460.800
Kosten woonrijp maken (aanleg wegen, parkeren, openbaar groen, etc.)	€ 19.200
Plankosten deelnemer (planontwikkeling en voorbereiding & toezicht)	€ 138.750
Kostenverhaal (wettelijk kostenverhaal gemeentelijke inzet t.b.v. locatieontwikkeling)	€ 30.600 (= € 7.650 per titel)
Inrichtingskosten te transformeren buitenruimte resterende gronden	€ 48.000
	€ 772.350 kosten

Resultaat locatieontwikkeling	€ 427.650
-------------------------------	-----------

Bijlage Gedetailleerde uitwerking spelregels

1. Spelregels ruimtelijke kwaliteit

- De contouren voor de ruimtelijke kwaliteit worden vastgelegd in een ruimtelijke **kwaliteitskaart**. De invulling vindt plaats in samenspraak met grondeigenaren, gemeente en provincie ZuidHolland
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP verhoogt de ruimtelijke kwaliteit elders in het gebied
- Bedrijvigheid moet goed in het gebied worden ingepast en passen bij het groene karakter van de omgeving.
- De Meeslouwerpolder is in transformatie. Toekomstige bewoners moeten weten dat het een woon-werkgebied betreft.
- De mogelijkheid bestaat om binnen de gestelde kaders enkele passende recreatieve functies toe te voegen aan het gebied.

2. Spelregels ruimte voor ruimte

- De R.v.R. regeling is minimaal 15 jaar van kracht voor deelnemers in de Meeslouwerpolder, zodat ook op een later tijdstip ondernemers/eigenaren hieraan kunnen deelnemen
- 5.000 m2 bvo sloop aan kassen/waterbassin of 1.000m2 aan opstallen/bedrijfsruimte levert 1 woningbouwtitel; .
- Flexibiliteit in de RvR regeling is mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verhogen

3. Maatschappelijk

- De transformatie van het gebied van kassen naar woningen zorgt voor de influx van bewoners. Dit zorgt voor draagvlak voor de voorzieningen in Stompwijk
- De transformatie van het gebied past bij de identiteit van Stompwijk. Mogelijke nieuwe bedrijvigheid genereert banen voor de lokale bevolking.
- Bedrijfsverplaatsing naar de MLP is uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven en bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk die nu langs de Stompwijkseweg liggen

4. woonbehoefte

- Het woonmilieu dat passend is voor woningbouw als compensatie voor glastuinbouw is landelijk en dorps. Dit loopt van landelijk buiten de kern Stompwijk (waaronder deelgebied 1) naar dorps binnen de kern van Stompwijk.

Concept rol PZH bij pilot Omgevingswet/ Meeslouwerpolder

Doel deelname pilot

Actief kennis en ervaring op doen met een andere manier van invullen van de rol van de overheid, namelijk samen met ondernemers, bewoners en gemeente (co-creatie) nieuwe waarde creëren in (het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder in) Stompwijk, waarbij het initiatief bij de ondernemers ligt.

Gewenste maatschappelijke effecten zijn

- verbeteren ruimtelijke kwaliteit in Stompwijk
- versterken vitaliteit in Stompwijk, (o.a. behouden essentiële functies en werkgelegenheid)

Betrokkenheid provincie

Het glastuinbouwgebied is als 'duurzaam glas' opgenomen in de provinciale regelgeving. Daarom is naast de planologisch-juridische medewerking van de gemeente, ook medewerking van de provincie nodig. Vanaf de fase van ideeënvorming over de nieuwe invulling tot en met het mogelijk maken van een gefaseerde uitvoering van die ideeën in komende jaren. De gemeente wil vanuit alle belangen samen zoeken naar een invulling die waarde creëert voor heel Stompwijk.

- De gemeente is in 2015 gestart met de voorbereidingen voor het gebiedsproces.
- De eerste helft van 2016 zijn, met externe begeleiding, met ondernemers en bewoners scenario's geschetst.
- In augustus 2016 kwamen de eerste initiatieven van ondernemers naar voren.

Tot nu toe is de provincie bij alle stappen betrokken. De eerste gesprekken hadden een meer toetsend karakter: sluit de denkrichting aan bij het provinciale beleid. Medio 2016 kreeg de relatie het karakter van samenwerking, en is er bijvoorbeeld samen getekend. De pilot heeft als doel om ervaring op te doen met het samen optrekken, vanuit de eigen rol en verantwoordelijk, voor een gezamenlijk gedeeld belang. Komende periode moet de samenwerking verbreden van ruimtelijke kwaliteit, om de verschillende aspecten (o.a. economie, wonen, cultuurhistorie) van de opgave echt in samenhang te benaderen.

Beoogde rol provincie

Het gebiedsproces in de Meeslouwerpolder vraagt maatwerk. Op basis van gedeelde uitgangspunten en een set spelregels krijgen ondernemers en bewoners de ruimte om weer waarde te creëren in het gebied. De fasering sluit aan bij de bedrijfsvoering van de ondernemers, wat wil zeggen dat de ontwikkeling kan plaatsvinden in een periode van 10-15 jaar.

Beoogde rol provincie:

- partner in de co-creatie (gebiedsproces)
- ambassadeur van het gebiedsproces binnen de provincie
- partner in het leerproces (pilot Omgevingswet)

Concreet: Meedenken over de manier waarop en/of voorwaarden op basis waarvan de provincie ruimte kan geven aan de ondernemers om passende initiatieven te realiseren, en vervolgens meewerken aan een constructieve uitvoering daarvan. Het samen benoemen van de uitgangspunten

en spelregels is hier een voorbeeld van. Hierbij de belangen van de provincie bespreekbaar en concreet maken, zodat ze vorm kunnen krijgen in een gezamenlijk belang. Het gaat hierbij niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om andere aspecten, die misschien zijn te vangen onder de noemer 'leefomgevingskwaliteit'. Samen komen tot integrale afwegingen rond deze aspecten. Het verkennen van de woonbehoefte die past bij een vitaal Stompwijk en in de regio is hier een voorbeeld van, maar bijvoorbeeld ook de bedrijvenbehoefte in de regio, waardoor nieuwe bedrijven geen plek kunnen krijgen in Stompwijk.

Het pilotteam van de gemeente trekt samen op met de externe begeleiding van het gebiedsproces en wil in de loop van ~~2016~~ 2017 steeds meer stappen zelf kunnen doen. Het gaat hier om een gebiedsproces én een leerproces. In beide processen heeft de provincie een rol. Net als voor de gemeente vormen co-creatie, integraal werken en opgavegericht werken de belangrijkste leerdoelen.