

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 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 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 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: 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.

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

Onderstaande waarderings 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: boerenhof (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