
Open de Duivenvoorde corridor

Initiatief voorstel tot behoud van onze laatste groene strook



1. Inleiding en samenvatting

De Duivenvoorde corridor is een mooi open gebied, het is een Groene grens en Groene long voor Voorschoten. Vroeger kwam je Voorschoten 'binnen bij Zilver en reed je eruit bij het Goud'. Dat was de tijd dat er alleen nog in economische termen gesproken werd. Nu rijden (fietsen) we nog een eindje door en hebben we een open, groen en historisch rijk gebied: de Duivenvoorde corridor. Anno 2016 heeft Groen, Open en Duurzaamheid een nieuwe waarde. Een waarde die we heel snel kunnen verkopen óf nog heel lang kunnen behouden: voor ons zelf, voor de Voorschoten en de na ons komende generaties.

Dáárover gaat dit document. Iets bewaren mag iets kosten. Politiek is kiezen voor de toekomst. De grootste verantwoordelijkheid die we dragen is of wij onze leefomgeving voor de toekomst zo groen, open en duurzaam kunnen houden. Laten we dromen verwezenlijken. Daarom dit plan.

Ca. 10 jaar geleden ontstond het idee om de Duivenvoordecorridor veilig te stellen. In het kader van de 'Gras voor Glas' regeling zouden Voorschoten en Leidschendam verouderde tuinbouwkassen opkopen en de corridor transformeren tot een relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden. Het was de bedoeling dat naast financiering uit de publieke middelen de plannen deels zouden worden gefinancierd door beperkte woningbouw. De economische crisis haalde de plannen in. Om toch de investeringen terug te verdienen wilde Voorschoten meer gaan bebouwen. Leidschendam-Voorburg plande enkele complete nieuwbouwwijkjes. Dit bleek geen realistische optie; het verlies op de grondexploitatie leidde tot een politieke crisis.

De Duivenvoorde corridor is qua grondstructuur 'gecompliceerd'. Er zal veel geïnvesteerd (en onderhouden) moeten worden om het woningbouwgebied feitelijk bouwrijp te maken.

Door vast te houden aan het oorspronkelijke idee van bebouwing om een deel van de investeringen terug te krijgen komen we in de vicieuze cirkel van te veel en te lang geïnvesteerd, een lopend project met jaarlijkse kosten en de feitelijke onmogelijkheid om die terug te verdienen. Ons voorstel is: doorbreek de vicieuze cirkel (hoofdstuk 4). Accepteer het financiële verlies. Met de aankoop van een landelijk waardevol gebied is het overigens beter te spreken over een maatschappelijk verantwoorde aanschaf. Pak de winst in de vorm van een kwalitatieve, duurzame groene zone conform het oorspronkelijke bestuursconvenant.

Als we ons winst nemen is vervolgens de vraag hoeveel financiering we voor onze rekening moeten nemen. In hoofdstuk vijf benoemen we dekkingscomponenten. Hoofdstuk zes bevat ons voorstel om de tijd te nemen tot 1 januari 2017 om na te gaan of en op welke wijze dekking kan worden gevonden. In die tussentijd stellen wij een moratorium voor dat inhoudt dat geen nieuwe plannen voor bebouwing worden besproken, dat er geen verkopen van (bouw)locaties plaatsvinden; maar dat we gaan kiezen voor alternatieven.

2 Hoe startte het?

In 2001 ontstond het idee om de Duivenvoordecorridor in overleg met de Provincie en de gemeente Leidschendam- Voorburg als belangrijk landschappelijk element veilig te gaan stellen. Het gebied had de status van rijksbufferzone en werd als recreatief en landschappelijk zeer belangrijk gekenmerkt door alle partijen. In het kader van de Gras voor Glas regeling zouden Voorschoten en Leidschendam verouderde glastuinbouw bedrijven opkopen en de daar aanwezige kassen verwijderen. Het idee was om minimaal 85% van de vrijkomende ruimte te benutten voor het realiseren van bij het bufferzonekarakter van het gebied passend extra groen en maximaal 15% voor woningbouw.. Met de opbrengsten van de woningen zou een deel van de investeringen worden gedekt.

Dit idee werd vastgelegd in een bestuursconvenant (2008) en vervolgens gingen Leidschendam – Voorburg en Voorschoten de bedrijven opkopen. In 2013 constateerde B&W Voorschoten dat de geplande opbrengsten niet gehaald zouden worden én dat stoppen financieel niet mogelijk was. Vervolgens nam de Raad in 2013 het principebesluit om de te bebouwen oppervlakte in een van de uitwerkingsgebieden, t.w. UW III (Roosenhorst), te verdubbelen van 2000m² naar 4000m². In 2015 constateerde de gemeente Leidschendam-Voorburg dat er voor tientallen miljoenen was geïnvesteerd. Na een bestuurscrisis kwam daar een plan op tafel om alle investeringen terug te verdienen door intensieve woningbouw in de corridor. Dit plan paste niet in het bestuursconvenant en werd afgewezen door de Provincie.

Feitelijke inhoud en intentie van het bestuursconvenant.

Er kan een ingewikkeld –juridisch/semantisch- debat gehouden worden over wat nu precies bedoeld wordt met de 15% en welke planologische bescherming er nu ligt. We beperken ons tot de kern verwoord in het Bestuursconvenant. van 2008. Daarin staat: Minimaal 28 ha *extra* groen (85%) en maximaal 5 ha (15%) woningbouw. 'Het bij de woongebouwen behorende groen zal hierbij zo gesitueerd en bestemd moeten worden dat ook dit groen een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit'. Vervolgens is de vraag of maximaal 15% woningbouw inclusief woningen, garages, tuinen, ontsluiten en parkeren is of dat die 15% 'uitsluitend steen' betreft.

3 Huidige situatie

Anno 2016 zitten we in een compleet andere economische situatie. De prijzen van het duurdere woningsegment zijn gekelderd, de omzet is gedaald. Kortom: met dat type huizen is de investering niet meer terug te verdienen. De enige mogelijkheid is om nog minder te vragen voor de bouwgrond, met als consequentie dat er hoe langer hoe meer bouwgrond beschikbaar moet komen om de investeringen nog terug te verdienen. Dit is dus het dilemma. Maar er is meer:

- De Duivenvoorde corridor is qua bodemstructuur ‘gecompliceerd’. Er zal veel geïnvesteerd (en onderhouden) moeten worden (drainage, grondwaterpeil) om het voor woningbouw bestemde gebied feitelijk bouwrijp te maken.
- Als extra complicerende factor komt in 2016 de vennootschapsbelasting er bij. Sinds dat jaar vallen ook gemeenten onder die wet en dat betekent dat we over de ‘winst’ Vennootschapsbelasting moeten gaan betalen.

We komen dus in de vicieuze cirkel terecht van: een lopend project met jaarlijks ambtelijke kosten en rentekosten en de –ons inziens- feitelijke onmogelijkheid om die terug te verdienen. Wij willen voorkomen dat er een ‘Leidschendam-Voorburg’ situatie ontstaat waarbij een intensievere bebouwing als oplossing wordt voorgesteld. En tegen dat volbouwen manifesteren vele partijen zich. Denk aan de 12 gezamenlijk optredende partijen onder leiding van Oud, Leefbaar en Groen Voorschoten. Denk ook aan het advies van de PAL.

We zitten dus met het feit dat we te veel en te lang hebben geïnvesteerd en pogingen blijven doen zijn om die investeringen terug te krijgen, variërend van natuur begraafplaatsen tot golfbanen.

Wat nu?

Heel simpel gezegd is de keuze nu: ons geld ter plekke proberen terug te verdienen en er een gebouwenbak van maken- wat in strijd is met het doel van het Bestuursconvenant- of we pakken ons ‘verlies’, schrijven dit af en proberen de investeringen ‘elders’ te financieren. Dit houdt dan ook in dat we het gebied open houden. Je kunt ook zeggen: we pakken de winst die dit gebied voor nu én straks heeft.

4. Doel: kwalitatieve, duurzame landgoederen zone.

Ons doel is om er een 'kwalitatieve, duurzame landgoederen zone' te maken van de Duivenvoordecorridor conform de bepalingen van het Bestuursconvenant.

Hoe bereiken we dat?

- We willen nauw samenwerken met de Provincie en met Leidschendam-Voorburg.
- In die gesprekken moet onder meer worden nagegaan of partijen (Provincie) alternatieve financieringsbronnen bereid zijn in te zetten. Wij denken aan:
 - Provinciale subsidies of regelingen bijv. in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur waar onder ook 'robuuste' verbindingen' zijn inbegrepen.
- Nagaan of alternatieve financieringsbronnen beschikbaar zijn:
 - Financiering vanuit Europese fondsen.
 - Nagaan of particuliere (natuurbeschermings-)organisaties maar ook landelijke ondersteunende organisaties (postcode loterij) hieraan bij willen/kunnen dragen.
 - Faciliteer een Duivenvoorde fonds, waarmee belegd kan worden in grond.
- We willen terug naar het Bestuursconvenant maar aangepast aan de financiële inzichten anno 2016.
- Om de kosten (deels) terug te verdienen c.q. het verlies te nemen hebben we een (gemengd) financieringsmodel.

Wat willen we wel....

Nagaan welke formele verplichtingen er nog zijn.

Langdurige bescherming van het gebied.

Overleg voeren met Provincie, Leidschendam – Voorburg en ons initiatief als voorbeeld stellen

Gebieden in de corridor verpachten voor extensieve benutting.

Recreatieve functies gaan benutten.

Het gebied in beginsel laten zoals het is.

Er een landgoederen park van maken.

De gemeente Voorschoten blijft eigenaar van de grond.

Wat willen we niet....

Aanvullende bebouwing met woonwijken (-jes)

Geen verkoop van 40 - 60 bouwkavels

Denken dat we ooit ons geld nog terugkrijgen.

5. Financieringsmodel: kosten en dekking.

Dekking van dit bedrag.

Er is *per saldo* € 9 miljoen (grex 1-1-2015) gemoeid met dit project. Voor dit bedrag moet financiering worden gevonden. Het is niet mogelijk in een keer een bedrag ad € 9 ten laste van de reserves te laten komen. Daarom wordt voorgesteld om met een combinatie van financieringsmogelijkheden dit bedrag op te vangen. Deze combinatie bestaat uit:

1. Nagaan na of er bijdragen kunnen komen van de Provincie en/of Europese bronnen in het kader van duurzaamheid c.q. landschapsbehoud. (Ecologische Hoofd structuur)
2. In de afgelopen vijf jaar hebben we € 10 miljoen afgeschreven op grondexploitatie; in 2014 hebben we nog eens € 14 miljoen afgeschreven op gronden in de openbare ruimte. Bij die afschrijvingen is geen € besteed aan afschrijvingen in de Duivenvoorde corridor. Terwijl dit ons mooiste gebied is. Er is nog een bedrag aan reserves beschikbaar. We kunnen dus een deel verantwoord v t.l.v. de algemene reserve brengen.
3. Recentelijk heeft Voorschoten panden van Diogenes 'terug' gekregen. Voorgesteld wordt deze –op termijn- te verkopen.
4. De gemeente Voorschoten is eigenaar van meerdere locaties in Voorschoten. In de algemene beleidskaders is vastgesteld dat winsten uit (vastgoed) verkopen worden ingezet om de schulden af te lossen. De Raad kan besluiten om een deel van die schuldaflissing later te laten plaatsvinden en dit deel te bestemmen als dekking voor de Duivenvoorde corridor.
5. Overige financieringsopties, die beschikbaar zijn.

6. Ons voorstel: tijdpad tot 1 januari 2017.

Benut de komende maanden – d.w.z. tot 1 januari 2017- voor de volgende exercities:

1. Ga na welke bijdrage de Provincie mogelijksterwils nog kan leveren om de Duivenvoorde corridor als Rijksbufferzones open te houden.
2. Ga na welke alternatieve financieringsbronnen nog gevonden kunnen worden: denk hierbij aan Europese subsidies en/of bijdragen van landelijke natuurbeschermingsorganisaties en/of openbare fondsen.
3. Ga na of de genoemde dekkingsopties mogelijk zijn c.q. of er nog alternatieve financieringsbronnen zijn. Hierbij sluiten we voorshands geen opties uit.
4. Ga na of de te verwachten opbrengsten van de te verkopen kavels reëel zijn
5. Sta in ieder geval tot 1 januari 2017 geen verdere bebouwing toe. M.a.w.: er komt een moratorium op plannen tot, resp. verdere bebouwing in de Duivenvoorde. Dit heeft als voordeel dat we ons tijd gunnen om naar alternatieve dekkingen en oplossingen te zoeken.
6. Voer overleg met betrokken partijen (Provincie en Leidschendam Voorburg) om tot overeenstemming te komen over (alternatieven voor) bebouwing.
7. Ga na of het mogelijk is het bestemmingsplan uit te breiden om geen verdere bebouwing toe te staan.

Rapporteer uiterlijk 1 januari 2017 over deze onderzoeksvragen en doe voorstel aan de Raad:

- Welke opties worden aanbevolen om het gebied verder te beschermen?
- Wat is de financiële consequentie van geen verdere woningbouw?
- Welke opties c.q. combinaties zijn er om *alle* tot dusver gedane investeringen te dekken?