

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

459



Datum	11 januari 2022
Steller vragen	Marjolijn Eshuis, PvdA-fractie
Over agendapunt	Commissie WRG, 13.1.2022, agendapunt 5. Beeldkwaliteitsplan Starrenburgh III

Achtergrond

De raad wordt voorgesteld het Beeldkwaliteitsplan Starrenburgh-III als toetsingskader vast te stellen voor de verdere planontwikkeling conform de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan Voorschoten – Oost.

De PvdA-fractie heeft de volgende vragen:

Vragen

1.

Graag ontvangen we een overzicht van de diverse stappen c.q. plannen, die de komende periode t.a.v. ontwikkeling van Starrenburgh III vrijkomen, inclusief de rollen en verantwoordelijkheden van resp. raad, college en andere gremia zoals de Welstandscommissie; en inclusief tijdpad.

- *Beeldkwaliteitsplan* - *gemeenteraad* - *13/1 en 3/2 2022*
- *Bewonersinformatie moment* - *Q1 – 2022*
- *Stedenbouwkundig Plan* - *college B&W* - *Q2 – 2022*
- *Uitwerkingsplan (ter visie)* - *college B&W* - *Q2 – 2022*
- *Anterieure ovk* - *bedenkingen gemeenteraad* - *ntb*
- *ondertekenen college B&W* - *ntb*
- *Inrichtingsplan (voorl./def.)* - *college B&W* - *ntb*
- *Omgevingsvergunning* - *college B&W* - *ntb*

2.

'1.3 Een toetsingskader voor de verdere planontwikkeling is essentieel voor de voortgang. Hoewel de uitwerkingsverplichting een bevoegdheid van het college is, hebben we onder argument 1.2 gezien dat de kaders voor de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit verouderd zijn'. Wat is hier precies bedoeld?

Het Ontwikkelingsdocument Starrenburg III van 13 maart 2018 is door het college van B&W vastgesteld. Hierin wordt verwezen naar de Welstandsnota 2008 als het vigerende kader. Zoals in het raadsvoorstel onder 1.2 gesteld biedt deze nota te weinig houvast. Rekening houdend met de proefverkaveling, is een BKP opgesteld als actueel toetsingskader.

3.

a. Het plan voorziet in de bouw van 356 woningen. Kan het college aangeven of dit altijd al het aantal woningen was voorzien voor de nieuw te bouwen wijk, of lag dit aantal lager, rond de 300?

In het Ontwikkelingsdocument (2018) is uitgegaan van minimaal 250 woningen.

b. Hoe beoordeelt het college de dichtheid van de bebouwing in de wijk, met name in het middengedeelte?

De huidige dichtheid is passend bij deze wijk en het type woningen.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

459



4.

Het plan voorziet in de bouw van 356 woningen, waarvan specifiek:

23 villa's	€ 1.100.000
34 2-onder-een-kap woningen	€ 650.000-850.000
17 Kadewoningen	€ prijsklasse niet duidelijk
x-aantal Rijwoningen	€ 450.00.00-550.000
x- aantal middel-koopwoningen	€ NGH: Appartementen A, C, D en G
53 Sociale koopwoningen	€ Appartementen A, C, D en G
53 Sociale huurwoningen.	

- a. Zowel de sociale huur- als de sociale koopwoningen, alsook de middel-koopwoningen zijn geen grondgebonden woningen, het zijn appartementen. Waarom is daarvoor gekozen?

Vooralsnog zijn dit de indicatieve getallen, enerzijds uit de proefverkaveling en anderzijds uit de raadsinformatiebrief dd 4 -okt, samengevoegd. Grondgebonden woningen zijn voor de ontwikkelaar (financieel gezien) niet haalbaar om als sociale woning op te nemen in de planvorming.

- b. Uit regionaal onderzoek is gebleken dat in de regio Holland-Rijnland vooral behoefte is aan woningen voor kleinere huishoudens, 1- en 2 persoonshuishoudens, voor alle leeftijdscategorieën. Bouw van kleinere woningen zal de doorstroom van ouderen uit eengezinswoningen bevorderen. Met welk type woning beoogt gemeente Voorschoten te beantwoorden aan juist deze woningvraag? Om hoeveel woningen gaat het? Zijn daar ook grondgebonden woningen bij?

Vooralsnog wordt voor de sociale opgave (15% sociale koop en 15% sociale huur) uitgegaan van gevarieerde woning-oppervlakten. Hierin wordt rekening gehouden met de behoefte 1- en 2 persoonshuishoudens. Naast de sociale verplichting zijn de gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat een extra categorie-woningen gerealiseerd gaat worden, namelijk de woningen tot maximaal NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

- c. Waarom is in tijden van woning schaarste gekozen voor de bouw van 23 villa's, die relatief veel ruimte vragen?

Afspraken zijn gemaakt over het % sociaal en daarmee zijn de overige woningen vrij te ontwikkelen. Dat de ontwikkelaar bereid is een categorie woningen (tot max NHG-prijs) toe te voegen geeft aan dat de maatschappelijke druk weldegelijk gevoeld wordt. Uiteindelijk vormen mede de 23 villa's voor de ontwikkelaar tot een sluitende financiële post. Ook is er aan dit type woningen een behoefte.

5.

Op pag. 4 van het raadsvoorstel wordt gesproken over 'een reële ambitie op duurzaamheid'. Wat houdt dat exact in?

Naast Duurzaamheid, worden ook de onderwerpen: Klimaatadaptatie en Natuurinclusief verder uitgewerkt, zodat bij de uitwerking naar Inrichtingsplannen helder is waaraan voldaan moet worden. Expertise over deze onderwerpen wordt geraadpleegd en afspraken worden gemaakt in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

6.

Een wijk met 356 woningen brengt veel extra verkeersbewegingen met zich mee. Het plan voorziet erin dat het overgrote deel hiervan via de Zuiderzichtlaan de wijk in- en uitgaat, en een klein deel via de Hofvliet en de Vogelkerslaan. De Zuiderzichtlaan is een relatief smalle weg, waar schoolgaande kinderen naar basisschool de Vos en een belangrijk deel van de wijk Starrenburgh II ook gebruik van maken. Is

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

459



deze ontsluitingsweg toereikend voor al het genoemde verkeer? Graag een reactie hierop.

De primaire ontsluiting voor STB-III is de Zuiderzichtlaan, deze is ook ontworpen op toekomstige uitbreiding. De verkeersintensiteiten zullen toenemen maar blijven acceptabel voor het soort weg dat de Zuiderzichtlaan is. In de aanpassingen van het lopende verkeersrapport zal ingegaan worden op de zorgen van de omwonenden en helderheid gegeven worden over toekomstige verkeersveiligheid. Een klein deel van STB-III dat volgens de proefverkaveling voor gemotoriseerd verkeer niet is verbonden met de rest van de ontwikkeling wordt via de Vogelkerslaan ontsloten. Ook zal een deel gebruik kunnen maken van de Hofvliet (stadszijde). De verwachting is dat dit beperkt zal zijn omdat voor het merendeel van het verkeer de Veurseweg meest relevant is. De Hofvliet is daar geen logische verbinding voor.

7.

Hoe draagt de gemeente er in het verdere traject zorg voor:

- a. dat er duidelijke afspraken gemaakt worden over het niet doorverkopen van de sociale-koopwoningen (anti-speculatie)?

Door de regels uit de doelgroepenverordening over te nemen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Daarin moet het volgende geregeld worden, dat;

- 1. Iedere sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na 1ste ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.*
- 2. Voor een sociale koopwoning geldt gedurende de instandhoudingstermijn een zelfbewoningsplicht*

- b. dat woningen niet aan evt. speculanten verkocht zullen worden?

De zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de koopovereenkomst als zijnde een anti-speculatiebeding. Daarna wordt het opgenomen in de Akte van Levering in combinatie met een kettingbeding. Dit is eveneens geregeld in de doelgroepenverordening. Voor woningen in de vrije sector loopt momenteel een onderzoek voor anti-speculatie-instrumenten.

- c. dat het toewijzen van woningen op transparante wijze plaats zal vinden (4-ogen principe).

Bepalingen van de gemeente, zoals opgenomen in de doelgroepenverordening, worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Sociale woningen worden sowieso getoetst op inkomen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk dat de verkoop op een transparante en ordelijke wijze plaatsvindt. (Bestuurlijk) Overleg zal nog plaatsvinden over hoe de ontwikkelaar invulling geeft aan dit uitgangspunt.

Toelichting (indien nodig):