

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/21/053776
Documentnummer:	279511
Datum:	woensdag 26 januari 2022/verzonden 28 januari 2022
Onderwerp:	afwegingskader; actualisering prioritering
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n):	<i>Geactualiseerde prioritering in bijlage 1 bij afwegingskader</i>

Geachte Raad,

Met deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de actualisering van het afwegingskader (woning)bouwprojecten conform de met u afgesproken werkwijze. We nemen u verder mee in hoe we na de reorganisatie een goede doorstart willen maken om duidelijke stappen te zetten in de feitelijke realisatie van deze woningbouwprojecten. Dit vanuit actuele ontwikkelingen.

Waar komen we vandaan?

In de raad van 10 juni 2021 heeft uw raad ingestemd met het prioriteren van woningbouwprojecten zoals beschreven in het afwegingskader (woning)bouwprojecten. College en raad hebben daarbij nadrukkelijk gekozen voor prioriteit bij de woningbouwprojecten die het meest bijdragen aan onze beleidsdoelstellingen, namelijk het realiseren van grote aantallen woningen waarvan een substantieel deel in het betaalbare segment. Verder is ook recht gedaan aan reeds aangegane verplichtingen. Zoals in juni is toegezegd zullen wij uw raad met ingang van 2022 binnen de context van de planning en control-cyclus informeren over de voortgang van projecten en periodieke actualisering van het afwegingskader. Daartoe strekt deze brief.

Waar staan we nu?

Met ingang van 1 september 2021 heeft Voorschoten weer een eigen ambtelijke organisatie. Deze nieuwe organisatorische context is in juni 2021 benoemd als een logisch moment om het afwegingskader (woningbouw)projecten te actualiseren. Tevens is dit een goed moment om uw raad te informeren over de stappen die worden gezet om de organisatie en onze werkwijze zo efficiënt mogelijk in te richten.

Prioritering en actualisering ervan

Prioriteren op woningbouwprojecten betekent dat we, naast de inzet op wettelijke taken/going concern en rekening houdend met de beschikbare personele capaciteit, bewuste keuzes maken over de volgorde van urgentie van de woningbouwprojecten en daarmee over de inzet van die capaciteit bij die projecten. Het behalen van de beleidsdoelen staat daarbij centraal.

We hebben de 'prioritering uitwerking afwegingskader (woningbouw)projecten' van juni 2021 (bijlage 1) tegen het licht gehouden wetende dat de ambtelijke organisatie nog niet volledig op sterkte is. Een eerste belangrijke conclusie is dat de topprioriteiten, zoals deze in juni 2021 met de raad zijn vastgesteld, niet zijn gewijzigd. Wij blijven ons nadrukkelijk inzetten voor realisatie van zoveel mogelijk (betaalbare) woningen. Daarnaast zien we dat binnen de categorieën van prioriteiten ook behoefte bestaat aan een verfijning; een onderverdeling in urgentie. Dit geldt in het bijzonder voor de projecten binnen prioriteit 3. In de bijlage bij deze informatiebrief treft u binnen de door u aangegeven kaders een geactualiseerde prioritering aan. Waar een verschuiving aan de orde is zijn die voorgestelde verschuivingen expliciet benoemd en toegelicht. Veranderingen betreffen met name de projecten Jan Wagtendonkstraat; Fortgensschool; Noortveer (DVC); woonwagenlocatie en Leidseweg achter nr. 246. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de bijlage.

Stand van zaken aanpak.

Om het afwegingskader te realiseren bewandelen we drie sporen

1. Aan het werk vanuit de in juni gestelde prioritering;
Met de actualisering waar we uw raad nu over informeren en de toegezegde informatieverstrekking binnen de planning en control-cyclus is de focus op de prioritering gewaarborgd.
2. Het implementeren van opgavegericht werken en projectmatig werken in het algemeen ;
Opgavegericht werken was al voor de reorganisatie geïntroduceerd. Aan de implementatie in de nieuwe organisatie wordt gewerkt. Het van buiten naar binnen werken, het oog hebben voor de maatschappelijke behoefte(n) in combinatie met de eerdergenoemde prioritering, het toegankelijk maken van informatie vier inwoners en communicatie daarover, maakt dat de organisatie zich op de juiste zaken richt. De efficiëntie kan daarnaast worden verhoogd door de dossiers zoveel als mogelijk is projectmatig aan te pakken. Het opgavegericht werken en het versterken van het projectmatig werken is een continu proces.
3. Het organiseren van meer (tijdelijke) capaciteit voor de woningbouwopgave;
Aan politieke ambities moet invulling gegeven worden terwijl de organisatie (nog) niet volledig op sterkte is en marktomstandigheden het moeilijk maken voldoende vast personeel aan te trekken. Dat vraagt om een pragmatische stap voor stap aanpak. We werken daarom aan een flexibele schil, die in het raadsvoorstel van mei 2020 en recent in de extra commissie Burger en Bestuur van 12 januari 2022 projectbureau is genoemd. Het gaat daarbij om tijdelijk extra capaciteit in te huren daar waar dit nodig is voor projectleiding, beoordeling en begeleiding van woningbouwprojecten. Dit inhuurproces loopt. Daarmee zullen we invulling geven aan fase 1 zoals benoemd in de informatiebrief inzake amendement 144.
Ook dit willen we gefaseerd uitbouwen: fase 1 flexibele schil: tijdelijke uitbreiding van extra capaciteit, fase 2 uitbouw naar een definitieve inrichting van deze organisatie. De definitieve inrichting is afhankelijk van keuzes die college en de raad dan maken. Ook is het wenselijk om bij definitieve inrichting rekening te houden met uitkomsten van het nieuwe kabinetsbeleid m.b.t. een aantal zeer relevante aspecten: rol corporaties, beïnvloeding huizenprijzen en klimaatmaatregelen. Dit is nu nog niet bekend, maar zal in fase twee zijn beslag moeten krijgen.

Actieve informatieverstrekking

Naast de fine-tuning op de prioritering willen we met deze informatiebrief benadrukken dat er momenteel veel gebeurt om taakstellingen, organisatie en werkwijze zo efficiënt mogelijk op elkaar af te stemmen. De contouren van hoe we willen werken worden daarmee steeds duidelijker. Dat er nog stappen gezet moeten worden zal ook helder zijn. Hoewel dit in belangrijke mate gaat over hoe we zaken organiseren, een verantwoordelijkheid van het college, realiseren we ons gelijktijdig dat dit in belangrijke mate bijdraagt aan de in juni 2021 afgesproken gezamenlijke koers. Daarom hechten wij er aan uw raad mee te nemen in tussentijdse actualiseringen van het afwegingskader. Over de uitwerking van de flexibele schil ten behoeve van o.a. de centrumprojecten komen we zeker bij u terug. Voor wat betreft de omgevingsvisie/ stedenbouwkundige visie op het centrum kunnen we nu melden dat we, na de keuze van het bureau dat die visie gaat maken, bij u terug komen met een informatiebrief over de aanpak van de centrumvisie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

ACTUALISERING PRIORITERING AFWEGINGSKADER JUNI 2021

Hoofdpunten van woonbeleid

25% sociaal (vanaf april 2019); 20 % middenhuur vanaf december 2020 (doelgroepenverordening)

150 woningen sociaal toevoegen aan programmering (ijkmoment actualisatie woonvisie april 2019)

Vernieuwde woonconcepten die bijdragen aan huisvesting voor jongeren, kwetsbare doelgroepen en ouderen

Herzien/herijken woonwagengebeleid

Instrumenten implementeren om wat goedkoop is goedkoop te houden

Vernieuwde woonconcepten uitwerken voor kwetsbare doelgroepen

Instrumenten inzetten voor versnelling van nieuwbouw opgaven

Tijdelijke woonvormen voor nieuwe kwetsbare doelgroepen

Argumenten uit cie. WRG van 8 april 2021

Doorstroming

Onbalans woningvoorraad: een project draagt bij aan het verhelpen van de onbalans

Hoeveel voegt een project in aantallen woningen toe? Inzetten op massa helpt ook bij onbalans

Wat is volkshuisvestelijk het hardst nodig? Starterswoningen, appartementen voor doorstroming en ouderen

Snelheid: een snel resultaat kan bijdragen aan een hogere urgentie.

Beginselen van behoorlijk bestuur

Gemaakte afspraken komen we na (overeenkomsten)

Naast de projecten is nog sprake van regulier werk/wettelijke taken

Informatie en participatie per project organiseren

Werkwijze

Voorstel gaat uit van het principe: zodra er ruimte ontstaat stijgen projecten in prioriteit.

De raad vertrouwelijk informeren in een technische briefing over de stand van zaken en risico's van de verschillende projecten

De raad wordt in de P&C-cyclus periodiek geïnformeerd over voortgang: concrete afspraak met de raad: als er een aanleiding is voor actualisering, dan wordt de raad daarover geïnformeerd

De cijfers in de lijst zijn indicatief en worden in de projecten gaandeweg verfijnd. Onderhandelingen en/of participatie kunnen hierop van invloed zijn.

	PROJECTEN VOORSCHOTEN	Aantal woningen	extra sociaal t.o.v. april 2019	Stand van zaken / Opmerkingen
	PRIORITEIT 1 GROOT BELANG VANWEGE BOUWOPGAVE/ DOELGROEPEN (loopt ook al)			
1	Starrenburg fase III	356 (15 % sociale huur/ 15% sociale koop)	31 extra sociaal	Proefverkaveling akkoord. Q1 '22 Gemeenteraad: Beeldkwaliteitsplan Q1 '22 Bewonersinformatiemoment Q2 '22 Stedenbouwkundig Plan (B&W) Q2 '22 Uitwerkingsplan (B&W) ntb -Gemeenteraad bedenkingen Anterieure Overeenkomst

2	Segaar - Arsenal	95 (15% sociale huur/ 15% sociale koop)		Ruimtelijk kader is vastgesteld. 3 sporen: - anterieure ovk en stedenbouwkundig plan (incl. ideeën voor eenvoudiger en veiliger ontsluiting i.c.m. ontsluiting Intratuin); - alternatieve locatie woonwagen: kan kritiek pad bepalen - bestemmingsplan (2022-2023): Voorbereiding, bestemmingsplan en vergunningverlening gaan nog zeker 2 a 3 jaar duren.
3	Intratuin	129 (25% sociale huur)	3 extra sociaal	Bestemmingsplan is onherroepelijk. Ontwikkelaar bereidt omgevingsvergunning voor Vaststelling DO (inrichtingsplan) door B&W. Samenwerkingsovereenkomst met Leiden is gesloten t.b.v. ontsluiting noordkant. Leiden heeft projectgroep opgestart gericht op realisatie ontsluiting. Febr '21: start sloop Intratuin en aansluitend BRM
4	Bijdorpe	toevoeging: ca. 73 woningen en 29 zorgeenheden. (60% sociaal)	volledig extra t.o.v. april 2019	Is door bestuurlijke besluitvorming van prio 3 naar prio 1 gegaan. Wordt extern begeleid (vliegende brigade). Anterieure ovk is ondertekend. Bestemmingsplan is op 16 december 2021 vastgesteld. De beroepstermijn loopt momenteel.
5	taakstelling woonwagenlocatie Voorschoten			Heeft een direct verband met Segaar/Arsenal. Om die reden moet deze opgave een prioriteit 1 krijgen (komt uit regulier werk). De noodzaak om de huidige woonwagens te verplaatsen en de regionale taakstelling (2 extra woonwagens) gaan hand in hand. Potentiële locaties moeten antwoord geven op beide aspecten. Aandacht voor participatie. Q1 2022 nader voorstel over alternatieve locatie.
6	Jan Wagendonkstraat	aantal nog niet te duiden (100% sociaal)	volledig extra t.o.v. april 2019	Is een prioriteit 1 project omdat het belang bijdraagt aan de beleidsdoelstelling. Moet echter een nieuwe start krijgen. Inzet sterk faseren waarbij we eerst aandacht besteden aan participatie/relatie. Proces en rolverdeling goed uitlijnen. Dit betekent dat uitwerkingsplan voor de inwerkingtreding Omgevingswet mogelijk niet gehaald wordt. Stappen: 1. participatie; 2. startnotitie; 3. anterieure overeenkomst. Wijziging tov juni 2021: prio 1, maar wel met een disclaimer: wel starten met participatie, maar project in een langzamer tempo oppakken.
	Lopende verzoeken/verplichtingen (regulier werk zie afzonderlijke categorie)			Formeel ingediende verzoeken <u>moeten</u> in behandeling genomen worden (is core business van een gemeente).

PRIORITEIT 2 (URGENTIE UIT VERPLICHTINGEN/ AFSPRAKEN)				
7	Einsteinlaan 5	24 sociaal)	(25% 6 extra t.o.v. april 2019	Plan betreft de bouw van 24 nieuwe wooneenheden (17 eengezinswoningen en 6 soc. Huur en 1 appartement). Plan draagt bij aan feitelijk realiseren woningen. Inzet is gericht op afsluiten anterieure overeenkomst en start procedure (Q1 2022) .
8	Foreschate renovatie/nieuwbouw (Rouboslaan)	netto 40 nieuwe appartementen		Anterieure overeenkomst is gesloten. Sloop en ver-/nieuwbouw ouderenhuisvesting; het plan maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. 2021: fase 1: verlenen vergunning + start realisatie 2022: fase 2: principeverzoek en grondverkoop tbv 70 appartementen. Voor fase 2 eerst afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst.
9	Leidseweg 104 Niersman (Kortekaas);		5	Betreft nieuwbouw van 5 rijwoningen in een rij naast de kerk. Anterieure ovk is gesloten. Ontwerp-vergunning en vvgb zijn verleend. De ingekomen zienswijzen op ontwerp-besluit zijn behandeld. Het definitieve besluit is genomen. De mogelijkheid van beroep staat nog open. Is regulier proces.
10	Stedenbouwk. Visie centrum Voorschoten			Visievorming is urgent en om die reden in categorie 2 ondergebracht. Opdracht voor opstellen visie in Q1 2022. Zie verder afzonderlijke categorie projecten in het centrum.
11	Fortgensschool; Beethovenlaan 10a+b (geen woningbouwlocatie)			Vanuit het IHP is er urgentie om Fortgensschool te vervangen (nieuwbouw). Wijziging tov juni 2021: verschuiving naar prio 2 (2022) (komt uit prio 4)
PRIORITEIT 3 VERZOEKEN DIE WE FASEREN EN BINNEN ONZE MOGELIJKHEDEN OPPAKKEN				
12	Raadhuislaan 41 - 47	ca. 40 (aantal staat nog niet vast) uitgangspunt: 25% sociaal, 10% middenhuur	aandeel sociaal is extra t.o.v. april 2019	De ontwikkeling is het resultaat van een verkoop door de gemeente met het oogmerk om te ontwikkelen. Daar is het project op gegund. Dit vraagt een constructieve grondhouding. Onderzoek middendure huur + gezondheidscentrum. 2021: Intentie ovk is getekend. Stedenbouwkundig plan is in voorbereiding. Er ligt vanuit de zorg een grote maatschappelijke druk op dit project. Een bestuurlijk gesprek met gezondheidscentrum (toezegging) heeft plaatsgevonden. Q1 2022 zal een vervolg-gesprek plaatsvinden. Verfijning tov juni 2021: binnen prio 3 eerste urgentie.

13	Gebiedsvisie St. Nicolaespark e.o. Leidseweg 253A (Van Os en Niersman/Van Kampen)	ca. 30 woningen (def. aantal staat nog niet vast) uitgangspunt: 25% sociaal, 20% middenhuur		Plan betreft woningbouw ontwikkeling door 2 initiatiefnemers en optimalisering van het park. 2022: stedenbouwkundige visie ligt in principe klaar voor akkoord B&W op visie (afronden van deze fase). Onderzoek naar de bodemverontreiniging is gaande. Dit is van invloed op de planvoorbereiding. Intentie ovk moet nog gemaakt alsook anterieure ovk. Stappen: 1. in beeld brengen impact verontreiniging op project. 2. gesprekken met stakeholders inzake check haalbaarheid van de visie. 3. de uitkomst van resultaat van 1 en 2 is bepalend voor de vraag wanneer de visie voor besluitvorming kan worden voorgelegd aan college en raad. 4. Het vervolgproces met overeenkomst formaliseren. Verfijning tov juni 2021: binnen prio 3 tweede urgentie: deze fase afronden en vervolgtraject vooralsnog faseren;
14	Jan Evertsenlaan	aantal nog niet te duiden uitgangspunt: 25% sociaal, 20% middenhuur	aandeel sociaal is extra t.o.v. april 2019	Voor het plan is nog geen draagvlak. Hoe verder? een (nieuwe) doorstart maken. Stappen: 1. Q1 gesprek met ontwikkelaar, buurt en gezondheidscentrum over nieuwe stand van zaken en verdere aanpak 2. voorbereiden aangepast en scherper startdocument/ ruimtelijk kader. 3. daarvan afgeleid, een ondertekende intentieovereenkomst. Verfijning tov juni 2021: binnen prio 3 een derde urgentie.
15	Duivenvoordencorridor locatieontwikkeling Noortveer (DVC) ;	19		Uitspraak van de rechter inzake onteigening is bekend. Onteigening is uitgesproken tbv gemeente. Feitelijk zijn hier nog geen afspraken gemaakt met ontwikkelaars. De grond komt beschikbaar vanaf eind 2022 (verwachting). Wijziging tov juni 2021: Naar achteren doorschuiven; prio 3 lage urgentie (komt uit prio 2 vanwege uitspraak op onteigening).
16	Herontwikkeling bedrijventerrein achter Leidseweg 246 (incl garageboxen)	Z/20/040612		Gegeven meerdere initiatieven is ingezet op een visie voor het hele gebiedje. Van alle initiatieven is alleen het initiatief van de eigenaar van het (lege) middengebied over. Hij wil hier woningen ontwikkelen. Er liggen nog geen formele afspraken. Wijziging tov juni 2021: prio 3 lage urgentie. Nu niet direct oppakken (komt uit prio 2 vanuitwege gerechtelijke uitspraak op garageboxen).
PROJECTEN IN HET CENTRUM				

17	Stedenbouwk. Visie centrum Voorschoten (visievorming staat onder prioriteit 2)			De visieontwikkeling en uitwerking van de randvoorwaarden heeft een hoge urgentie (prio 2). Uitvraag extern bureau heeft plaatsgevonden. Selectie in Q1 2022 gedacht. Voor de Noordrand (kruispuntkerk, Churchillplein, Raadhuislaan (woonzorg)) zijn al schetsideeën uitgewerkt. Deze gaan mee als input voor de visie. Raad heeft november 2022 bij motie uitspraak gedaan over ontwikkeling met behoud van de Kruispuntkerk en eigenaar uitgenodigd met ideeën te komen. Q1 2022 met stakeholders om de tafel om vanuit samenhang tot win-win te komen. Omdat de ideeën voor de noordrand al verder zijn dan voor de zuidrand en beide deelgebieden onafhankelijk van elkaar uitgewerkt zouden kunnen worden, willen we in de uitwerking meer urgentie geven aan de noordrand.
18	MFA/Plan Bibliotheek Voorschoten			Uitwerking raadsbesluit MFA loopt momenteel. In november 2021 is besluitvorming in de raad aangehouden in verband met amendement 144. De beraadslagingen over het vervolg op amendement 144 is voorzien in raad van februari 2022. Voor de MFA geldt dat deze in fase 2 van de aanpak uitwerking amendement 144 zit (eind 2022 zal hier meer duidelijkheid over zijn).
19	Winston Churchillplein/Raadhuislaan - Aldi	PM	PM	Zie onder visie centrum hierboven. Woonzorg heeft ideeën voor raadhuislaan. De eigenaar van kruispuntkerk ook. Aldi wil in deze ontwikkeling meedoen. Inzetten op partijen samenbrengen. Nu gekoppeld aan visie voor het centrum (zie prio 2).
20	MOC terrein; Marinelaan 21; incl. Fixet parkeerterrein	PM	PM	Zie onder visie Centrum (zuidrand). Planning 2024. Uitwerking volgt op resultaat stedenbouwkundige visie (zie prio 2).
21	Wagenerf parkeerterrein;	PM	PM	Zie onder visie centrum (zuidrand). Uitwerking volgt op resultaat stedenbouwkundige visie (zie prio 2)
22	Sporthal de Vliethorst			Zie onder visie centrum (zuidrand). Uitwerking volgt op resultaat stedenbouwkundige visie (zie prio 2)
23	Brandweerkazerne			Zie onder visie centrum (zuidrand). Uitwerking volgt op resultaat stedenbouwkundige visie (zie prio 2)
24	CJG/voedselbank Zwaluwweg 4			
25	Gemeentehuis met basement en fractiekamers; Leidseweg 25-27			
PRIORITEIT 4 OVERIGE PROJECTEN UIT ACCOMMODATIEBELEID (AFHANKELIJKHEDEN)				

26	Prinses Marijkelaan 2 en 4	PM	PM	Koppeling met MFA (bibliotheek) en mogelijke tijdelijke locatie voor Fortgensschool. Planning afhankelijk van het nog tijdelijk gebruik van de locatie. Programma nog niet bepaald.
27	BplusC/Streekmuziekschool; R.Wagnerlaan 22	PM		
28	Muziekvereniging Laurentius			relatie met ijsbaan? Met ijsbaan is een 5-jarige overeenkomst gesloten.
29	Opslagloods gemeentewerf Voorschoten; Hofweg 47	Z/17/014694		Vanuit diverse kanten wordt gekeken naar deze locatie. We kunnen hier niets zolang niet duidelijk is hoe de gemeente de locatie wil inzetten (afvalbeleid, uitplaatsing UB ja/nee?, schiereiland als potentiële locatie voor woonwaggen..?) Voorstel: urgentie ligt bij het maken van een (politieke) keuze! Welk belang weegt voor de gemeente het zwaarst bij het beoogd gebruik van deze locatie.

