

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/23/079030
Documentnummer:	364325
Datum:	12 september 2023/verzonden 13 september 2023
Onderwerp:	Voortgang nieuwbouw projecten
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	1. Overzicht lopende woningbouw projecten

Geachte Raad,

Hierbij informeren wij u door middel van een halfjaarlijks overzicht over de voortgang van de lopende woningbouwprojecten. Dit overzicht beschrijft de stappen die gezet zijn van 1 januari t/m 30 juni 2023. In het eerste kwartaal 2024 volgt een overzicht over het 2^e half jaar 2023. In bijlage 1 treft u een schematisch overzicht van de programmering van alle lopende woningbouw projecten.

Starrenburg III

Afgelopen half jaar zijn de gesprekken met de ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkeling weer opgeschroefd om in 2023 tot een Stedenbouwkundig plan te komen. Het akkoord van Hoogheemraadschap Rijnland is vlak voor de zomer afgegeven op het (concept) Stedenbouwkundig Plan. Ook het onderwerp bodemverzakking nadert een afrondende fase, waarin duidelijke (onderbouwd met bodemrapporten) processtappen deel gaan uitmaken van het vervolg. Ook worden de voorbereidingen getroffen om dit jaar het Uitwerkingsplan ter visie te leggen. In het te voeren proces, is de gemeente nog steeds afhankelijk van (het tempo van) de ontwikkelaars.

Segaar – Arsenaal

Er is gewerkt aan beoordelen van het concept ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd. Daarop zijn 24 zienswijzen ingediend. Na de ter inzagelegging is er een Nota van Beantwoording opgesteld. Daarnaast is geruime tijd met de initiatiefnemer gesproken over de inhoud van een anterieure overeenkomst. Deze is nu bijna gereed. Er zijn schriftelijke raadvragen gesteld, waarvan de beantwoording door het college in tijd is gekoppeld aan de agendering van de beantwoording van de zienswijzen. Een Woo-verzoek m.b.t het openbaar maken van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Voorschoten en de ontwikkelaar is afgehandeld, het ging hierbij om de beoordeling van ca. 5000 documenten.

Jan Evertsenlaan

In afgelopen half jaar zijn er vier klankbordgroep overleggen geweest met een kerngroep van omwonenden, het gezondheidscentrum en de ontwikkelaar. Hierin is een participatieplan vastgesteld en zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de uitwerking van een bouwvelop vanuit gemeente opgesteld en besproken. Ook vond er een apart gesprek plaats tussen omwonenden en de gemeente over de wijze waarop de participatie goed vorm kan krijgen. Op 25 mei 2023 is de startnotitie in de Raad behandeld en ter kennisname aangenomen. Ook is er een concept intentieovereenkomst opgesteld en zijn de eerste gesprekken daarover gevoerd met de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij werkt nu aan ruimtelijke inpassingsvarianten, waarover het gesprek in de klankbordgroep verder kan plaatsvinden. Een Woo-verzoek m.b.t. het openbaar maken van de bouwplannen van het gezondheidscentrum en appartementen aan de Jan Evertsenlaan is afgehandeld; het ging hierbij om de beoordeling van ca. 492 documenten.

Jan Wagtendonkstraat

In de afgelopen periode is ingezet op herstel van vertrouwen en een goed participatieproces. Er zijn met een kerngroep van bewoners vier gesprekken geweest over de invulling van een goed participatieproces. De uitkomsten van die gesprekken zijn verankerd in een participatie-aanpak. Op 30 maart is er ook een wijk brede bijeenkomst georganiseerd, waarin input werd opgehaald voor de ruimtelijke uitwerking. Op 25 mei 2023 is in de Raad de startnotitie behandeld en deze is ter kennisname aangenomen. Sindsdien is met de initiatiefnemer gewerkt aan mogelijke ontwerpvarianten voor de ruimtelijke inpassing, welke in een volgende bijeenkomst met bewoners zullen worden besproken. Ook zijn er verschillende conditionerende onderzoeken uitgevoerd, zoals een Quick scan flora en fauna en archeologisch onderzoek. Ook is er een allonge opgesteld om de intentieovereenkomst te verlengen en is een concept publicatietekst opgesteld in het kader van het Didam Arrest.

Professor Einsteinlaan

De gemeenteraad heeft besloten een ontwerp met de Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan "Prof. Einsteinlaan 5" af te geven en deze gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Intratuin

Officiële start van de bouw (november '22), heeft in aanwezigheid van toekomstige bewoners plaatsgevonden. Start bouw Fase 2 vond plaats in april '23. Er heeft een inloop-middag plaatsgevonden rondom de "Kruising Burg. Bouvy-Koenelaan – Trompweg". Daarvoor is ook een bestek gemaakt en de aanbesteding is gestart. De planningsoverleggen met ontwikkelaar

Synchroon ten aanzien van het woonrijp-maken van het Fortuyn van Voorschoten lopen continue door. Tot slot zijn gesprekken gaande met gemeente Leiden over verkeersaansluiting de Grootte Vink op Leids grondgebied.

Leidseweg 104

In februari is er een reparatie Verklaring van geen Bedenkingen behandeld in de raad en deze is vastgesteld door de raad. Vervolgens is in maart de vergunning omgevingsvergunning verleend, deze is onherroepelijk. De verkoop is gestart.

Forescate Fase I en Fase II

Woonzorg Nederland renoveert en transformeert het complex aan de Rouwkooplaan. De zorgvleugel is gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw in de plaats op basis van de kruimelgevallenregeling. De 62 huidige wooneenheden worden gesloopt, hiervoor komen 70 wooneenheden in de nieuwe situatie verdeeld over 7 woningen voor terug. We zien hier een netto toevoeging van 8 woningen. Voor het gedeelte met de zelfstandige aanleunwoning is er gekozen voor het renoveren van het gebouw. Er wordt een schil om het huidige gebouw geplaatst. Het aantal wooneenheden in deze vleugel blijft gelijk.

Beresteyn

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De sloopwerkzaamheden op Beresteyn zijn uitgevoerd en damwanden worden geslagen.

Huize Bijdorp

De ontwikkeling Huize Bijdorp is opgeknipt in deelplannen. Zo zijn er drie plannen voor woningbouw: de bosvilla, het kloostercomplex en de voormalige wasserij. Daarbij is er één plan voor het herinrichten van de semi - openbare ruimte op de buitenplaats met de wegen, parkeerplaatsen, plantsoenen, parkdeel en de open weiden. Het deelplan bosvilla is in juni '23 ingediend via het Omgevingsloket,

Raadhuislaan 47 – 49

Er zijn vier ontwerpateliers geweest om te komen tot een ruimtelijke uitwerking. Daarin zijn ontwerpvarianten opgesteld om te komen tot een voorkeursmodel. Hiertoe zijn ook twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Op 25 mei 2023 is de startnotitie in de Raad behandeld en deze is ter kennisname aangenomen. Er is een allonge opgesteld om de intentieovereenkomst te verlengen en er is een concept publicatietekst opgesteld in het kader van het Didam Arrest

Noortveer

Hier loopt een onteigeningsprocedure.

Palestrinalaan

Hier worden 3 woningen gerealiseerd. Er is gekozen voor een bestemmingsplan en niet voor een Verklaring van geen Bedenkingen. Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd, hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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

Bijlage 1. Overzicht lopende projecten

Hieronder treft u een overzicht van de lopende woningbouwprojecten. Het is een overzicht van de stand van zaken per eind juni 2023, waarbij aantallen en type woningen nog onderhevig kunnen zijn aan verandering. Het middensegment is in onderstaande tabel weergegeven als een samengestelde groep, omdat er bij de lopende projecten verschillende categorie omschrijvingen worden gebruikt, daterende uit in het verleden geldende definitie's. Bij sommige projecten is de definitieve verdeling tussen huur en koop van woningen in het middensegment nog niet ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. Voor projecten die nog in een participatiefase met omwonenden verkeren zijn geen aantallen opgenomen omdat die nog niet bekend zijn. Beresteyn realiseert naast de 45 woningen nog 20 zorgwoningen. Deze hebben een zodanige zorgcomponent dat zij niet meetellen in realisatie van het aantal woningen.

Plannaam	Bruto aantal woningen	Transformatie/sloop	Aantal sociale huur	% sociale huur	Aantal midden* segment	% midden segment	Aantal vrije segment	% vrije segment
Starrenburg III	356	-	56	16%	82	23%	218	61%
Segaar-Arsenaal	100	-	30	30%	20	20%	50	50%
Jan Evertsenlaan	-	-	-	-	-	-	-	-
Jan Wagtendonkstraat	-	-	-	-	-	-	-	-
Prof. Einsteinlaan	24	-	6	25%			18	75%
Intratuin	129	-	33	26%			96	74%
Leidseweg 104	4	1					4	100%
Forescate Fase I	70	62	70	100%				
Foreschate Fase II	32	32	32	100%				
Berensteijn	45	-	-	0%	-	0%	45	100%
Huize Bijdorp	187	65	129	69%	12	6%	46	25%
Raadhuislaan 41 - 47	43	-	12	28%	4	9%	27	63%
Noortveer	19						19	100%
Palestrinalaan	3	1					3	100%
Totaal	1.012	161	368	36%	118	12%	526	52%

*middennuur/goedkope koop/betaalbare koop/sociale koop/koop NHG