



**Leidschendam-
Voorburg**

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 16 mei 2023

Nummer 3237

Onderwerp Raadsvoorstel Openen Grondexploitatie de Star

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling De Star te openen.
- b. Begrotingswijziging 2023-16 vast te stellen.

2. Aanleiding

- De raad heeft op 5 juli 2016 ingestemd met de 'businesscase sociale woningbouw voor de realisatie van sociale woningbouw op 3 locaties in de gemeente waaronder De Star;
- Voor de locatie De Star heeft de raad op 2 februari 2021 het ruimtelijk kader vastgesteld. Na vaststelling van het ruimtelijk kader zijn de plannen voor De Star binnen dit kader door het college nader uitgewerkt;
- Deze uitwerking van de plannen voor De Star zijn financieel vertaald in een grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn de kosten afgezet tegen de opbrengsten. Het voorstel om de grondexploitatie te openen ligt nu voor.
- Door de subsidie van de provincie Zuid Holland en de eerder gedane investeringen voor het rugbyveld kunnen we met een hoog percentage sociale woningen in het plangebied toch een sluitende grondexploitatie voorleggen. Als er de keuze was gemaakt om werkelijke investeringskosten in te brengen zal er een negatiever beeld gepresenteerd worden.

3. Afwegingen

3.1 Situatie

De gemeente heeft zich tot doel gesteld, voor 2030 750 doelgroepwoningen in de gemeente te realiseren. De Star is in 2016 aangewezen als een van de locaties voor sociale woningbouw. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van in totaal 155 woningen, waarvan 117 in de sociale huursector.

De ontwikkelende partijen, WoonInvest, WDevelop en de gemeente hebben in 2018 een intentieovereenkomst afgesloten, die in oktober 2020 is verlengd. Met WDevelop zal eind mei door het college een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten. De overeenkomst heeft het karakter van een bouwclaimovereenkomst: de ontwikkelaar verkoopt zijn grondpositie aan de gemeente in ruil voor 38 bouwrijpe kavels voor vrijstaande woningen. Het risico voor de grondexploitatie ligt volledig bij de gemeente. Voor de herontwikkeling koopt de gemeente daarnaast nog gronden van Staatsbosbeheer. De gemeente zal het gehele plangebied vervolgens bouwrijp maken en kavels verkopen aan WDevelop en aan WoonInvest. Als de woningen en appartementen gerealiseerd zijn wordt de openbare ruimte ingericht door de gemeente.

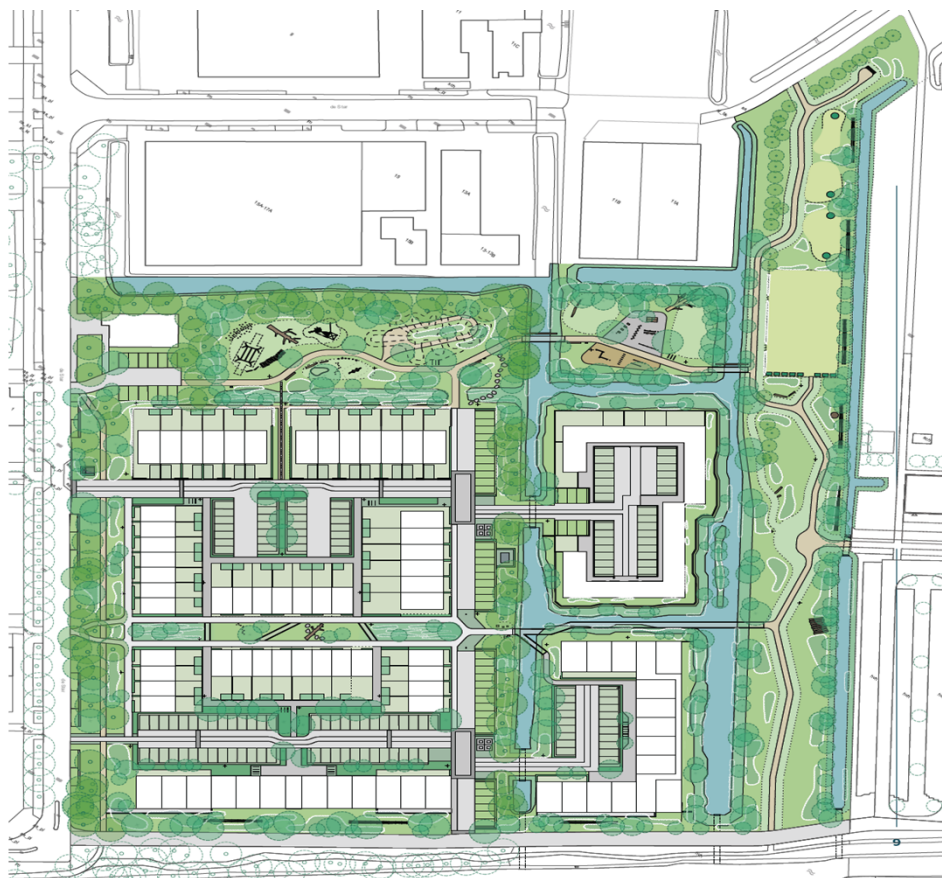
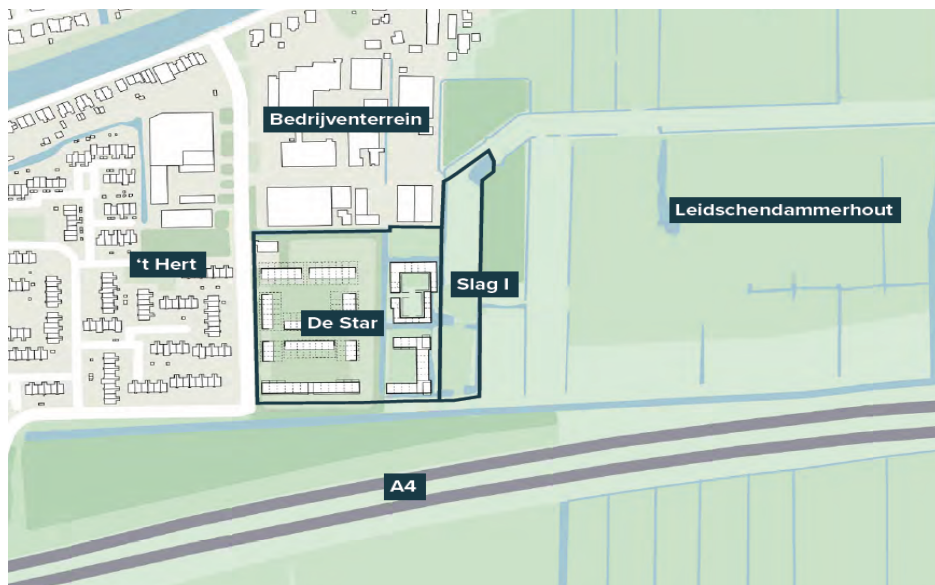
De sociale woningen worden ontwikkeld door de woningcorporatie. De gemeente en WoonInvest zijn nog in gesprek over een gronduitgifteovereenkomst, waarin de verkoop aan van bouwkavels aan WoonInvest voor de bouw van 117 sociale woningen wordt vastgelegd. De huidige gesprekken gaan over een tegemoetkoming in de kosten voor de geluidswerende maatregelen, aangezien de locatie langs de A4 is gelegen.

Het ruimtelijk kader voor het plangebied De Star is in 2021 door de raad vastgesteld. Na vaststelling van het ruimtelijk kader zijn de plannen voor De Star binnen dit kader door het college nader uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp landschapsinrichting en een beeldkwaliteitsplan.

Een woonbestemming valt niet binnen de vigerende bestemming en daarom is een planologische maatregel noodzakelijk. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn de benodigde onderzoeken hiervoor uitgevoerd. Denk daarbij aan het onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming, archeologisch onderzoek, geluidsonderzoek en een bodemonderzoek. Daarnaast is er een waterstructuurplan gemaakt en zijn kostenramingen opgesteld.

3.2 Voorlopig Ontwerp openbare ruimte

Als uitwerking van het ruimtelijk kader is door het college een voorlopig ontwerp Landschapsinrichting (VO) opgesteld (**bijlage 1**). Het VO is gedeeld met de omgeving op 24 mei 2023. In de figuren hierna is de omgeving en het plangebied weergegeven.



3.3 Aangenomen moties

Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader heeft de raad 4 moties aangenomen: 546, 547, 548 en 555. Hierna is weergegeven wat met de moties is gedaan.

Motie locatie Voorburgse Rugbyclub(546)

Voor de rugbyclub is een passende locatie gevonden aan de Groene Zoom. In 2022 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld (2541) voor de verhuizing van de Voorburgse Rugby Club naar Sportpark Westvliet.

Motie OV de Star(547)

Na afstemming met de MRDH en vervoerder EBS blijkt dat gezien de ligging en de vervoerwaarde een nieuwe openbaar vervoerverbinding voor alleen het plangebied De Star niet realistisch is. De huidige en nieuw te bouwen aantallen woningen zijn ontoereikend om voldoende vervoervraag te kunnen creëren. Voor heel Leidschendam Zuid wordt samen met de MRDH bezien in hoeverre de RandstadRailhalte Leidschendam-Voorburg vanaf de zuidoostkant van de Vliet beter toegankelijk kan worden gemaakt. Motie 547 is hiermee afgehandeld.

Motie vergroening langs de A4(548)

Het college is opgeroepen om op de geluidswal langs de A4 tot aan de eerste bosrand bomen en/of struiken te plaatsen, budget hiervoor vrij te maken en hierover in gesprek te gaan met de betrokken overheidsinstanties. In het bestaand beleid is bepaald dat het waardevolle en weidse karakter van het gebied behouden moet worden. Aanplanten van de geluidswal zou dit weidse karakter aantasten en is daarom niet inpasbaar. Bij het opstellen van de omgevingsvisie wordt onderzocht of deze openheid behouden moet worden.

Motie parkeervoorzieningen en verhogen bouwvolume (555)

De raad heeft middels een motie opgeroepen te onderzoeken of parkeren onder de appartementencomplexen een optie is en te onderzoeken of de appartementencomplexen aan de A4 met 2 of 3 woonlagen opgehoogd kunnen worden. Het parkeren op maaiveld onder de appartementencomplexen is besproken. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het parkeren op maaiveld een negatief effect heeft op de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel op straat. Ze hebben geadviseerd geen parkeren op maaiveld te realiseren. Ook zijn de kosten voor het half verdiept parkeren zijn onderzocht. De kosten zijn vele malen hoger dan het parkeren op maaiveld. Het parkeren op maaiveld bedraagt € 1.000 tot € 1.650 per parkeerplaats afhankelijk van de gekozen verharding soort en half verdiept parkeren bedraagt € 20.900 tot € 23.100 per parkeerplaats.

Daarnaast is het ophogen van de appartementencomplexen verkend. In het ruimtelijk kader zijn 2 blokken van appartementen opgenomen, aan de A4 zijde. WoonInvest heeft voorgesteld om de omvang van de appartementen te verkleinen. Deze zijn beter verhuurbaar en zorgt voor een efficiënter bouwvolume. Hierdoor ontstaat in het appartementenblok ruimte om extra woningen aan het programma toe te voegen. Het toevoegen van nog meer extra woningen betekent ook extra parkeerplaatsen in het gebied. Omdat in het plangebied geen ruimte is voor extra parkeerplaatsen zijn deze nog niet opgenomen in het VO. In het huidige programma zijn 38 vrije sector woningen opgenomen en 117 sociale woningen. Dit zijn 11 meer woningen dan in het ruimtelijk kader opgenomen, 8 extra sociale woningen en 2 extra vrije sector woningen. Als de verkeersnormen in de gemeente worden aangepast zal dat zorgdragen voor meer ruimte binnen het plangebied. Het toevoegen van extra woningen zal wederom worden verkend.

3.4 Openen grondexploitatie

Zowel de uitwerking van het ruimtelijk kader, als de uitkomsten van de onderzoeken en de ontwikkel- en samenwerkingsafspraken zijn financieel vertaald in een grondexploitatie. In de grondexploitatieberekeningen zijn de investeringskosten afgezet tegen de grondopbrengsten, die zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde. Het saldo van de grondexploitatie is gebaseerd op een dynamische eindwaardeberekening, waarin naast het saldo van de grondkosten en -opbrengsten, de rente- en indexatie-invloeden inzichtelijk zijn gemaakt. De grondexploitatie is opgenomen in bijlage 2.

Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader is de verwachting uitgesproken dat op basis van het programma, de reeds geraamde kosten en opbrengsten en de nog nader te ramen en/of uit te onderhandelen kostenposten met een tekort sluiten. De opbrengsten van de sociale woningbouw zijn vastgesteld door middel van het grondprijsbeleid. De opbrengsten van de vrije sector woningen zijn vastgesteld met een taxatie.

3.5 Geheimhouding

Het document "grondexploitatie De Star" bij dit raadsvoorstel, geeft inzicht in de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling van De Star. Openbaarmaking van die informatie schaadt het financieel/economisch belang van de gemeente. Het college heeft daarom op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op dit document gelegd omdat naar het oordeel van het college het financieel/economisch belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in het document (artikel 5.1. lid 2 onderdeel b van de Wet open overheid). De geheimhouding duurt totdat de raad haar opheft.

3.6 Vervolg

Vooraf het onderzoek op grond van de Wet Natuurbeheer heeft aanzienlijke

planningsgevolgen met zich meegebracht. Eind 2021 bleek dat voor het plangebied De Star verplicht vervolg onderzoek naar specifieke soorten moest worden uitgevoerd. Dat onderzoek is begin 2023 afgerond. De conclusie van dit onderzoek is dat de herontwikkeling mogelijk negatieve effecten zou kunnen hebben op vleermuisensoorten. Het onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied 2 paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en 2 verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. Het adviesbureau heeft in de opgestelde rapportage geconcludeerd dat een ontheffing van de Wet Natuurbeheer moet worden aangevraagd. De ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de provincie.

De gemeente maakt de grond bouwrijp voor de herontwikkeling. Onderdeel van het bouwrijp maken is het voorbelasten van de grond. Uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de grond onvoldoende draagkracht heeft. De grond moet 7 tot 9 maanden worden voorbelast. Dit is langer dan gemiddeld. Om de gevolgen voor de doorlooptijd te beperken wordt nagedacht om het voorbelasten gelijktijdig laten lopen met de planologische procedure. De omgevingsvergunning voor het voorbelasten wordt aangevraagd op basis van het huidige bestemmingsplan waarvan met een omgevingsvergunning zal worden afgeweken.

3 De financiële gevolgen van het besluit

Op basis van regelgeving is het voor gronden die in exploitatie gaan verplicht om te werken met een grondexploitatie. Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft deze een informatieve en een verantwoordingsfunctie. De grondexploitatie geeft inzicht in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Door de investeringen en opbrengsten tegen elkaar af te zetten en uit te zetten in tijd wordt het financiële resultaat zichtbaar. Daarnaast heeft de grondexploitatie een verantwoordingsfunctie. Doordat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden verwerkt ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan. De grondexploitatie geeft een financiële vertaling weer van het eerder vastgestelde ruimtelijk kader. In **bijlage 2** is de grondexploitatie opgenomen.

4 Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

In 2017 zijn de omwonenden geïnformeerd door de ontwikkelende partijen over de eerste plannen en zijn de reacties vanuit de omgeving meegenomen. Medio 2020 is de omgeving online betrokken bij de resultaten van de studie en heeft op 9 september 2020 ook een afsluitende fysieke bijeenkomst plaatsgevonden. De reacties zijn opgenomen in het ruimtelijke kader. Dit ruimtelijk kader is begin 2021 door de raad vastgesteld en door het college verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp voor de buitenruimte. Ook zijn de eerste schetsontwerpen door de ontwikkelaars opgesteld. Deze zijn op 24 mei 2023 gepresenteerd aan de omgeving.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.C.F. Nederpel
wnd. secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

Dossiernummer	Bestandsnaam
Bijlage 1	Voorlopig Ontwerp Landschapsinrichting
Bijlage 2	Geheime Bijlage Grondexploitatie.