

BIJLAGE 1 NOTITIE HOOFDPUNTEN ONTWIKKELING DE STAR

1. Programma en ruimtelijke studie

De ambitie is om een aantrekkelijke groene en duurzame woonbuurt te realiseren met een sterke gemeenschappelijke identiteit, waarbij er optimaal gebruikt wordt gemaakt van een mix in sociale en vrije sector woningen. In dit plan wordt het volgende programma gerealiseerd¹:

1. 109 sociale huurwoningen;
2. 36 vrije sector woningen.

Dit zijn meer als in de businesscase sociale woningbouw opgesteld in 2016. Tevens zijn er vrije sector woningen in het plangebied toegevoegd. Dit was mogelijk door het vergroten van het plangebied. Deze toevoeging leidt tot een meer evenwichtige opbouw van de wijk. Reacties uit de omgeving waren ook positief op deze menging. Tegelijkertijd dragen de vrije sectorwoningen bij aan de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van De Star.

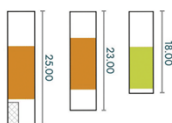
Programma

Sociaal eengezinswoningen grondgebonden (36x)
(max. € 640, 2018)
3-kamer eengezinswoning 60 – 70 m² GBO
4-kamer eengezinswoning 95 – 100 m² GBO

Appartementen sociaal (73x)
klein 2-3 kamers (max € 619) 50-60 m²
Gebruiksopp.
groot 3-4 kamers (max € 663) 65-70 m²
Gebruiksopp.
Incidenteel 4-kamer 80-90 m²
Gebruiksopp.

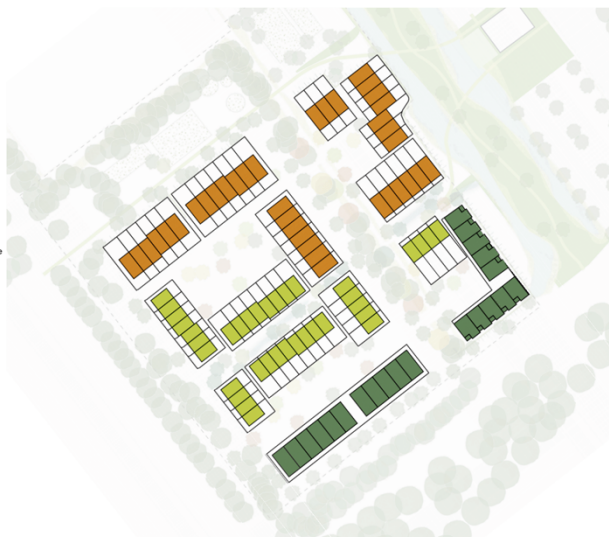
In de businesscase wordt uitgegaan van huurwoningen allemaal onder de 2e altoppingsgrens, dit kan mogelijk ook herijkt worden in het kader van de haalbaarheid

Vrije sector (36x)
tussen/hoekwoning kavellbreedte 5,4



Zie voor meer info bijlage programma

34



Het bovengenoemde programma landt in de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals op de verbeelding is aangegeven. In deze opzet is de relatie met de bestaande buurt en het buitengebied sterker gemaakt door een drietal groene verbindingen en een groene openbare zone voor sport en spel. Met een brede groene openbare zone voor sport en spel krijgt de gehele wijk een nieuwe, grote gebruiksruimte aan de noordzijde terug. Er ontstaat daarnaast een toegankelijke landschapsrand waar het nieuwe clubhuis 'Sportpark de Star' een centrale positie inneemt. Om op de bestaande wijk aan te sluiten krijgen de randen aan deze zijde van De Star een lagere bebouwing (twee lagen + kap). Richting het landschap en de A4 zorgen hogere gebouwhoogten (vier lagen) juist voor een geluidsluw karakter in de wijk

¹ In de uitwerking van de plannen kunnen nog beperkte verschuivingen optreden in de definitieve programmering.

zelf. Door een contrastrijke overgang tussen bebouwing en natuur aan de randen van de wijk, blijft de natuur zoals hij is en het gebruik ervan ook in de toekomst gewaarborgd. De wateropgave wordt aan de rand van het plangebied opgelost op gronden van Staatsbosbeheer². Een belangrijk uitgangspunt is dat vanuit de woningen het landschap direct te betreden is. Zo zijn er informele wandelpaden en is er natuurbeheer tot aan de voordeur van de woningen. In de ruimtelijke studie De Star (*bijlage 2*) wordt het plan uitgebreid toegelicht.

De ruimtelijke studie wordt in de vervolgfase uitgewerkt naar een definitief stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. De toekomstige woningen en openbare ruimte krijgen dan hun definitieve verschijningsvorm. Belangrijke aandachtspunten voor het inrichtingsplan zijn de ontsluiting van het gebied, parkeren, groen en spelen. Ter illustratie van een uit te werken aandachtspunt is de vraag of we een (beperkte) parkeeroplossing aan de A4 zijde, langs de toegangsweg richting de Leidschendammerhout, willen faciliteren of dat we een oplossing meer aan de binnenzijde van het projectgebied willen faciliteren.

2. Participatie omgeving

Een eerste stedenbouwkundige aanzet met bijbehorende uitgangspunten is in 2017 met de omgeving gedeeld en medio 2020 zijn de uitkomsten van de ruimtelijke studie van De Star aan de inwoners en omgeving gepresenteerd.

In 2017 zijn de omwonenden geïnformeerd over de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, met 107 sociale woningen (35 eengezinswoningen en 72 appartementen). Omwonenden hadden suggesties voor het stedenbouwkundig plan en zorgen over onder meer de geluidsbelasting van rijksweg A4 en de bereikbaarheid van en uit de wijk. Gezien de wens van projectontwikkelaar om op de naastgelegen locatie Star 51 ook woningen te ontwikkelen is de samenwerking gezocht en is het plangebied uitgebreid. Gezamenlijk is de haalbaarheid nader onderzocht. Zo is het plan op onderdelen aangepast:

- De hoogbouw langs de Star is verplaatst en is een groene zone binnen het plan gecreëerd.
- Langs het bedrijventerrein wordt een vrije zone van 50 meter aangehouden voor een aanvaardbaar geluidsniveau en is de geluidsbelasting van de A4 nader in beeld gebracht.
- Omdat het plangebied is vergroot ontstond de mogelijkheid om vrije sector woningen toe te voegen om een meer evenwichtige opbouw te realiseren en is opnieuw naar de ontsluiting en het parkeren binnen het plangebied gekeken.

Het doel van de participatie in 2020 was de omgeving informeren over de ruimtelijke studie en we hebben gevraagd mee te denken over de inrichting van de groene zones. Medio juli is de participatiesite, IngesprekmetLV, over de Star live gegaan. Inwoners hebben voor een periode van 6 weken de mogelijkheid gehad om mee te denken over de groene zone en opmerkingen en vragen te plaatsen bij het gepresenteerde plan. Vervolgens is op 9 september een inloopmiddag georganiseerd. De belangrijkste reacties zijn verzameld en hierna kort weergegeven:

² Zij staan positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling, maar willen hier wel nadere financiële – en beheerafspraken over maken.

- *Ontsluiting & bereikbaarheid*; de omwonenden maken zich grote zorgen over de doorstroming van en naar de wijk. De ontsluiting wordt nu ook als probleem ervaren. De verwachting is dat de problemen met het realiseren van de plannen gaan toenemen.
- *Parkeren*; Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen? Deze vraag is vaak gesteld. Ook omdat het openbaar vervoer redelijk op afstand is.
- *Milieutechnisch*; De geluidsoverlast van de A4 is vaak benoemd. Welke maatregelen worden genomen en zijn deze wel afdoende?
- *Veiligheid de Star*; De Star zal intensiever worden gebruikt. De omgeving verzoekt om extra veiligheidsmaatregelen.

Deze reacties nemen we mee bij de verdere uitwerking van de plannen.

3. Geluid

Een belangrijk thema voor het welslagen van het project De Star is de aanpak van de geluidsbelasting. De ligging van de A4 maakt dat geluidsmaatregelen noodzakelijk zijn in het gebied en aan de gebouwen. Uit geluidsonderzoek blijkt dat een afscherming aan de rand van de locatie, met een hoogte van (ten minste) 12 meter, nodig is om een aanvaardbaar woonmilieu te creëren. Ook de gevels aan de snelwegzijde zouden extra geluidwerend gemaakt worden.

Met de meeste recente gegevens van de verbreding A4 (najaar 2020) in handen wordt nader onderzoek gepleegd naar de optimale, combinatie van oplossingen voor het geluid. Deze oplossingen bestaan uit een combinatie van verlengen en verhogen van het geluidsscherm langs de A4 en maatregelen aan de toekomstige woningen. De mogelijke combinaties van oplossingen worden zowel beoordeeld op het resultaat (geluidsreductie), leefklimaat in de woning en buitenruimte en het financieel gevolg. En bij dit laatste aspect gaat het over wie het financiert. Een investering in het geluidsscherm loopt via de grondexploitatie en maatregelen op gebouwniveau via de ontwikkelaar of exploitant respectievelijk WDevelop of Wooninvest.

4. Samenwerking

De ontwikkelende partijen in het gebied (gemeente, Wooninvest en WDevelop) hebben een intentieovereenkomst ondertekend, waarin ook staat dat partijen de wijze van samenwerken onderzoeken voor De Star. Voor dit onderzoek is relevant dat twee partijen over de grondposities beschikken: gemeente en WDevelop³. Wooninvest is exploitant van de sociale huurwoningen. Door samen te werken kunnen uitdagingen in het gebied beter worden opgelost. Hierbij gaat het onder meer over de benodigde geluidsmaatregelen, wateropgave en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. De gemeente beschikt over ca. 75% van de grondpositie en WDevelop over ca. 25%. Vanuit het belang dat de gemeente hecht aan het realiseren van sociale woningbouw kan de samenwerking om De Star tot ontwikkeling te brengen via twee sporen plaatsvinden:

1. De gemeente voert de volledige grondexploitatie voor het gebied en neemt de gronden tegen marktconforme condities over van WDevelop;
2. Beide grondeigenaren voeren voor hun eigen grondposities zelf de grondexploitatie en zijn verantwoordelijk voor de realisatie van hun deel.

³ In het najaar 2019 is Schouten Bouw failliet verklaard, hierdoor ontstond vertraging in de betrokkenheid van Schouten de Jong Ontwikkeling, tegenwoordig WDevelop, bij de planvorming voor De Star. WDevelop is voornemens om een samenwerking aan te gaan met Niersman Bouw en Ontwikkeling B.V. De rol van Niersman wordt financier en mede-ontwikkelaar van het perceel grond te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie E, perceelnummer 1035 (plandeel WDevelop).

Spoor 1

Momenteel werken we nog vanuit de hypothese dat de gemeente de volledige grondexploitatie van het gebied op zich neemt. Dit spoor heeft ook de voorkeur van beide partijen. Met deze wijze van samenwerken komt de planuitwerking en vooral de realisatie van de grondontwikkeling volledig bij de gemeente te liggen. Tevens geeft de gemeente bouwrijpe kavels uit en kan op deze wijze Wooninvest bedienen. Echter om deze samenwerking rond te krijgen moeten wel marktconforme afspraken met WDevelop worden gemaakt over onder meer de inbrengwaarde van de grond, inbrengmoment van de gronden en uitname van bouwrijpe kavels tegen marktconforme prijzen voor (een deel van) de vrije sector woningen. De eerste stap hiertoe is gezet met het uitvoeren van een taxatie van de gronden van de gemeente en WDevelop.

Spoor 2

Indien partijen in de eerste helft van 2021 moeten concluderen dat samenwerking op basis van spoor 1 niet leidt tot overeenstemming dan is de terugvaloptie dat ieder voor zich haar gronden ontwikkelt. De huidige stedenbouwkundige opzet laat dit toe, maar de gemeente zal wel kostenverhaals- en ontwikkelafspraken met WDevelop moeten maken die toezien op de ontwikkeling van de grondpositie van WDevelop. Dit heeft geen gevolgen voor de planning.

5. Financiële haalbaarheid

Een aantal belangrijke financiële elementen zijn op dit moment onvoldoende in beeld. Dit zijn de inbrengwaarde van de gronden (gemeente en WDevelop), de kosten voor geluidsmaatregelen en de kosten voor het gebruik van de gronden van Staatsbosbeheer voor de wateropgave. De uitwerking van het ruimtelijk kader zal hierover duidelijkheid brengen.

Voor de inbrengwaarde van de gronden is eind 2020 een taxatie van de gronden in opdracht gezet en de uitkomsten zijn weer input voor de grondexploitatie en de samenwerking. Echter de waardering van de gronden is mede afhankelijk van investeringen die nu nog onbekend zijn (investeringen geluidsmaatregelen en kosten voor gebruik gronden Staatsbosbeheer). Naast de omvang van de investeringen gaat het bij geluid, afhankelijk van de nog te kiezen oplossing, ook om de verdeling van de kosten tussen de grondexploitatie en de opstalexploitatie.

Indien spoor 1 tot samenwerking leidt gaat de grondexploitatie over beide grondeigendommen, doordat de gemeente de positie van WDevelop overneemt en hier ontwikkelafspraken over maakt. Mocht spoor 2 de route worden waarlangs de samenwerking wordt vormgegeven dan zal de gemeente alleen een grondexploitatie voeren voor haar eigen grondpositie. Gemeentelijke (plan)kosten die bij spoor 2 voor de ontwikkeling van WDevelop worden gemaakt, zullen worden verhaald bij WDevelop.

De grondexploitatie kan worden vastgesteld als het samenwerkingsspoor bekend is en de bovengenoemde grondwaarderingen en te plegen investeringen in beeld zijn.

Gelet op de ligging van het project (geluid) en programmering (sociale woningbouw) staat het resultaat van de grondexploitatie onder druk en is de verwachting dat een tekort zal resulteren.

6. Rugbyvereniging

Op 31 oktober 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over de huisvesting van de Voorburgs Rugbyclub. De rugbyvereniging is vervolgens tijdelijk gehuisvest op De Star totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze tijdelijkheid is ook vastgelegd in de huurovereenkomst van het terrein. Nu het ruimtelijk kader voor De Star gereed is en planvorming in de volgende fase terecht gaat komen zal ook de (tijdige) uitplaatsing van de rugbyvereniging aandacht vragen. Vanuit de gemeente is in februari 2020 richting de vereniging aangegeven dat de huurovereenkomst met een jaar wordt verlengd (september 2020 tot september 2021). De planning voorziet erin dat op z'n vroegst in de tweede helft van 2022 een onherroepelijke planologische titel aanwezig is. Verlenging van de huurovereenkomst met nog jaar ligt in de lijn der verwachting en dat betekent dat de Rugbyvereniging tot september 2022 deze gronden nog kan gebruiken. Daarna dient zij haar sportieve activiteiten op een andere locatie voort te zetten. Het college zal zich inspannen om een nieuwe locatie voor de rugbyvereniging te vinden.

7. Vervolg

Na besluitvorming in de raad wordt het ruimtelijk kader verder uitgewerkt. Deze uitwerking omvat de volgende werkzaamheden:

- opstellen inrichtingsplan of gedetailleerd stedenbouwkundig plan in samenspraak met de omgeving;
- opstellen bestemmingsplan incl. uitvoeren benodigde onderzoeken;
- definitieve keuzes voor de geluidsmaatregelen in het plangebied en de verdeling van de kosten over de drie partijen;
- vervaardigen voorlopige ontwerpen woningen (door WDevelop en Wooninvest);
- keuze voor de wijze van samenwerken en hierover (ontwikkel-)afspraken maken met WDevelop en vastleggen in een anterieure overeenkomst met partijen (AOK);
- sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst met Wooninvest voor afname van de bouwrijpe kavels.
- sluiten van een koop- of gebruiksovereenkomst met Staatsbosbeheer voor de gronden ten behoeve van de wateropgave
- opstellen definitieve grondexploitatie

De planning is om deze werkzaamheden in het vierde kwartaal 2021 gereed te hebben en in besluitvorming te brengen in het eerste kwartaal van 2022.