Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Leidschendam-Voorburg

Datum 14 januari 2024
Nummer 4096
Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen aanvullend budget projectkosten Herontwikkeling deelgebieden Schakenbosch

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

a. Een budget beschikbaar te stellen van € 380.000 voor het faciliteren en begeleiden van de herontwikkeling van de deelgebieden Schakenbosch voor de periode 2025-2028.

b. Begrotingswijziging nr. 3 van 2025 vast te stellen.

2. Aanleiding

De gemeenteraad wordt middels het projectenboek op de hoogte gehouden van het project Herontwikkeling deelgebied Schakenbosch.
De ambitie van het plan herontwikkeling Schakenbosch is een hoogwaardige en duurzame herontwikkeling van het gebied Schakenbosch, met behoud en versterking van het groene karakter van het gebied. In het plangebied worden totaal 325 woningen gerealiseerd en komen zorg- en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied wordt opgedeeld in zeven deelplannen na oplevering van de plannen wordt een deel van de grond terug geleverd aan de gemeente als openbaar gebied. Het ontwerp voor het openbaar gebied wordt vastgelegd in een inrichtingsplan. Tot aan oplevering openbaar gebied maakt de gemeente kosten voor het project. De kosten voor het project kan opgedeeld worden in verschillende fasen:

1. <u>Wettelijke kostenverhaal van de anterieure overeenkomst</u>

De projecthistorie van het voormalig Schakenbosch terrein is gestart in 2015 door verkoop van de toenmalige eigenaar aan Schakenbosch BV. In 2016 is de gemeente een intentieovereenkomst aangegaan met Schakenbosch BV om de haalbaarheid van het project te toetsen. Vervolgens is de anterieure overeenkomst tussen de partijen op 21 oktober 2019 vastgesteld. In deze overeenkomst zijn afspraken over de herontwikkeling van de locatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd. In de anterieure overeenkomst is ook het kostenverhaal voor inzet van de ambtelijke capaciteit geborgd tot en met het onherroepelijk vaststelling van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal is op basis van de wettelijke bepalingen vastgesteld. In februari 2022 is het bestemmingsplan Schakenbosch, door verwerping van de ingestelde beroepen door de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden en heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De gemaakte kosten voor de gemeente van 2015 t/m 2022 zijn dus geborgd in de anterieure overeenkomst.

2. Uitontwikkeling van deelplannen leidend tot plannen gereed voor aanvraag Omgevingsvergunning

De uitontwikkeling van deelplannen worden getoetst door het kwaliteitsteam, bestaande uit twee stedenbouwkundigen, twee leden van Adviescommissie omgevingskwaliteit en de projectleider namens de gemeente. De ontwikkelaar brengt samen met het ontwerpbureau West8 en de architect van het betreffende deelplan de ontwerpen in. Het uitgangspunt is dat per deelplan twee keer het voorlopig ontwerp wordt getoetst en ook het definitief ontwerp wordt twee keer getoetst. Naast het ontwerp voor de bebouwing op de deelplannen wordt per deelgebied een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan betreft zowel het private terrein, het mandelig uit te geven gebied als het openbaar gebied. De openbare ruimte betreft aan te leggen voorzieningen zoals straten, wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, riolering, kabels en leiding tracés, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.
Het inrichtingsplan wordt getoetst aan de kwaliteitseisen van de Gemeente. De inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte, in afstemming met Stadsbeheer kunnen afwijkingen worden goedgekeurd. Het inrichtingsplan gaat zowel over de bovengrond als over de ondergrond.

Voor bovengenoemde werkzaamheden geldt dat er geen wettelijke mogelijkheid bestaat om kosten te verhalen, maar dat de gemeente daar wel privaatrechtelijke afspraken over kan maken.
De gemeente heeft bij het aangaan van de anterieure overeenkomst niet afdoende voorzien dat er sprake zou zijn van een nog langlopend proces van planontwikkeling en kwaliteitstoetsing. Er zijn destijds daarom geen nadere privaatrechtelijke afspraken gemaakt over het verhalen van deze kosten. Voor de toekomstige ontwikkelingen, en daarmee projecten, zal rekening worden gehouden om een procesplanning en werkzaamheden inzichtelijk te maken voor ná de juridische procedure.

Voor resterende werkzaamheden is een raming gemaakt van de inzet die hierop nodig is. Het gaat om een totaalbedrag van € 380.000.De meeste werkzaamheden voor de gemeente vinden plaats in 2025 en 2026. Het totaalbedrag valt te splitsen per jaar in:

2025	**2026**	**2027**	**2028**
€ 130.000	€ 150.000	€ 65.000	€ 35.000

3. Beoordeling en verlening van de Omgevingsvergunning per deelplan

Op basis van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan de ontwikkelende partij vergunningen aanvragen. De werkzaamheden voor de beoordeling van deze plannen, en daarmee de gemeentelijke kosten, worden gedekt uit de te heffen leges op basis van de legesverordening.

3. Afwegingen

Herontwikkeling Schakenbosch betreft een groot landgoed. Hierom is de keuze gemaakt het plan op te delen in deelplannen. Tijdens het participatieproces tot aan het vaststellen van het bestemmingsplan Schakenbosch is toegezegd naar de omgeving dat de kwaliteit van de herontwikkeling getoetst en geborgd wordt. Per deelplan wordt de kwaliteit getoetst aan het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er werkzaamheden van de gemeente om kwaliteit van de (aan te leggen) openbare ruimte te borgen. Deze werkzaamheden zijn niet ten tijde van het afsluiten van de anterieure overeenkomst en allonge inzichtelijk gemaakt en niet afdoende voorzien. De betreffende inzet van extra ambtelijke capaciteit brengt wel kosten met zich mee. Hiervoor wordt de raad gevraagd om een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 380.000.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De kosten voor het ambtelijk faciliteren en begeleiden van het project, conform de werkzaamheden zoals beschreven, zijn geraamd op € 380.000. Dit betreft de kosten voor het toetsen van de deelplannen en inrichtingsplannen, toetsen van de civieltechnische plannen en afstemming met naastgelegen projecten. De inzet van de begrote capaciteit wordt verdeeld over een periode van vier jaar, waarbij in 2025 en 2026 de grootste uitgaven zullen plaatsvinden.
Het uit te voeren werkzaamheden zijn naar de aard incidenteel waardoor het benodigde budget als incidentele last verantwoord zal worden.

Voor het gevraagde budget is geen dekking beschikbaar in de begroting. Gevolg is dat er een negatief effect is op het meerjarenbegrotingssaldo. Doordat het incidentele lasten zijn is er echter geen effect op het structureel begrotingssaldo.

Met begrotingswijziging nr. 3 van 2025 worden deze financiële consequenties in de begroting verwerkt.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Het project Herontwikkeling van de deelgebieden van Schakenbosch is een faciliterend project. De communicatie naar inwoners en belanghebbenden vindt in eerste instantie plaats via de ontwikkelaar. De ontwikkelaar handelt binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en beleidsregels. De specifieke kaders voor het project Schakenbosch zijn met participatie van inwoners en stakeholders tot stand gekomen.
Achtergrondinformatie over de herontwikkeling staat op de gemeentelijke website www.lv.nl/schakenbosch

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel
4096 Concept raadsbesluit Vaststellen aanvullend budget projectkosten Herontwikkeling deelgebieden Schakenbosch
4096 Begrotingswijziging nr. 3 - 2025