Gemeente Voorschoten

14 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/24/083589
Documentnummer:	384305
Datum:	5 maart 2024/verzonden 6 maart 2024
Onderwerp:	voortgang lopende woningbouw projecten
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	

Geachte Raad,

In de raadsinformatiebrief nr.062 van 13 september 2023 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de lopende woningbouwprojecten. In deze brief hebben we een actualisatie van het overzicht over het 2e half jaar van 2023 in het vooruitzicht gesteld. Met deze raadsinformatiebrief geven wij hier invulling aan. In bijlage 1 treft u een schematisch overzicht van de programmering van alle lopende woningbouw projecten.

Starrenburg III

In de gesprekken met de ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkeling zijn belangrijke stappen gezet, waardoor het Stedenbouwkundig Plan Starrenburg-III in oktober 2023 is vastgesteld. In december 2023 waren alle onderzoeken gereed om het Uitwerkingsplan ter visie te kunnen leggen. Ten tijde van deze raadsinformatiebrief is de zienswijzeperiode op het uitwerkingsplan geëindigd en is gestart met het beantwoorden en verwerken van de 22 reacties die we hebben mogen ontvangen.

Segaar – Arsenaal

We hebben in september gemeld dat er 24 zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. De nota van beantwoording is grotendeels in Q4 2023 voorbereid en uitgewerkt. In het kader van de beantwoording is door de ontwikkelaar een aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding uitgevoerd. Daarnaast zijn er recent belangrijke stappen gezet in het bereiken van overeenstemming over de anterieure overeenkomst. Een finaal redactioneel voorstel ligt bij de ontwikkelaar. Zodra de overeenkomst is ondertekend kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Ook is een publicatie gedaan over de voorgenomen grondverkoop (in het kader van Didam) van het Arsenaal terrein.

Jan Evertsenlaan

In de tweede helft van 2023 hebben 2 klankbordgroepbijeenkomsten (23 augustus en 26 oktober) plaatsgevonden waaraan gemeente, eigenaar, ontwikkelaar en bewoners hebben deelgenomen. Hierin is een participatieplan opgesteld, zijn de wensen en bezwaren van de verschillende deelnemers in beeld gebracht, heeft de gemeente globale uitgangspunten voor een variantenstudie geformuleerd, en is vervolgens gesproken over de vertaling hiervan in twee principevarianten. Over deze twee principevarianten zal breder met de wijk geparticipeerd worden. Dit zal leiden tot een voorkeursvariant ten behoeve van een Uitwerkingskader. Ook is er een intentieovereenkomst opgesteld met de initiatiefnemer.

Jan Wagtendonkstraat

Volgend op de startnotitie die in mei 2023 voor dit project in de gemeenteraad is behandeld zijn er verschillende ruimtelijke varianten opgesteld. Deze varianten zullen in een volgende wijkbijeenkomst worden voorgelegd aan omwonenden. De intentieovereenkomst met de Sleutels is in september 2023 verlengd via een allonge. Daarnaast is voor de toekomstige grondoverdracht een Didam publicatie gedaan.
Woningbouwcorporatie De Sleutels heeft eind 2023 aangegeven de overeenkomst te willen ontbinden. De gemeente is nu in gesprek met Rijnhart Wonen over het vervolg van het project. Rijnhart zal niet met een schone lei beginnen, maar voortborduren op het participatieplan en de variantenstudie zoals door De Sleutels tot stand is gekomen. Wel verwachten wij dat dit besluit van De Sleutels tot enige vertraging bij dit project zal leiden.

Professor Einsteinlaan

Ten aanzien van de herontwikkeling aan de Prof. Einsteinlaan (17 eengezinswoningen & 7 appartementen) is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. Tegen dit ontwerp is één zienswijze ingediend die door meerdere personen is ondertekend. Samen met de initiatiefnemer is een bewonersoverleg georganiseerd waarin toelichting is gegeven op de zienswijze. De gemeenteraad heeft ten tijde van de totstandkoming van deze brief (1 februari 2024) een definitieve verklaring van geen bedenkingen (hamerstuk) afgegeven voor dit plan. Momenteel lopen gesprekken met de initiatiefnemer gericht op de feitelijke realisatie.

Fortuyn van Voorschoten

De realisatie van 129 woningen, waarvan 33 sociale huur appartementen, heeft in de tweede helft van 2023 grote vorderingen gemaakt. Eerste oplevering van woningen wordt verwacht in Q1-2024. In december 2023 is met buurtgemeente Leiden een Samenwerkingsovereenkomst gesloten over ‘Verkeersontsluiting Leiden-Voorschoten”.

Leidseweg 104

Volgend op de raadsinformatiebrief van september 2023 heeft de noodzakelijke sloop plaatsgevonden. De realisatie van de 5 woningen is nu in volle gang.

Beresteyn

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De sloopwerkzaamheden op Beresteyn zijn uitgevoerd. De realisatie van het plan is nu gaande. De funderingen zijn gelegd. Het optrekken van de wanden (begane grond) is gaande. Met de ontwikkelaar en Liander worden nog gesprekken gevoerd over de precieze situering van een trafogebouw.

Huize Bijdorp

De gemeente en de nieuwe eigenaar hebben in Q3 en Q4 2023 regelmatig afstemming gehad over de uitwerking van het onherroepelijke bestemmingsplan. De uitwerking betreft totaal netto 122 woningen en/of wooneenheden. De ontwikkelaar zet, gezien de omvang en complexiteit van het project, in op fasering van het aanvragen van omgevingsvergunningen. De vergunning-aanvragen voor de 11 boswoningen en de appartementen bij de wasserij zijn ingediend. De vergunningaanvraag voor de sloop en nieuwbouw aan het klooster (de woon/zorgeenheden van Marente, de sociale woningen voor bijzondere doelgroepen en de overige appartementen, verdeeld over sociaal, middensegment en vrije sector) is in voorbereiding. De verkoop van de boswoningen is aanstaande.

Raadhuislaan 47 – 49

Volgend op de startnotitie die 25 mei 2023 in de Raad is behandeld is een allonge opgesteld om de intentieovereenkomst te verlengen en er is een concept publicatietekst opgesteld in het kader van het Didam Arrest. De ontwikkelaar bepaalt hier de voortgang. Sinds september 2023 zijn enkele stappen gezet. Daarbij moet gedacht worden aan een bomeneffectanalyse, een parkeerberekening en een plan voor de inrichting. Daarnaast is vanuit de gemeente een concept uitwerkingskader uitgewerkt.

Noortveer

De onteigeningsprocedure is afgerond. De kassen zijn inmiddels gesloopt.
Momenteel loopt een gunnings- en aanbestedingsprocedure

Palestrinalaan

Hier worden 3 woningen gerealiseerd. Op 7 december 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit plan is geen beroep ingesteld. Het plan is daarmee onherroepelijk. De vergunningaanvraag is in voorbereiding.

Woonwagenlocatie

Het schiereiland aan de Hofweg is als locatie aangewezen voor het inrichten van twee standplaatsen met woonwagens. De benodigde vergunningen voor de realisatie en inrichting van de standplaatsen zijn aangevraagd.
De juridische aspecten voor het opzeggen van de huidige standplaats met woonwagen zijn in kaart gebracht. Gesprekken met de bewoners van de woonwagen en hun juridisch adviseur zijn gaande. We onderzoeken waar we naar deze bewoners toe juridisch gehouden zijn en hoe wij zo zorgvuldig mogelijk met hun belangen kunnen omgaan.

Flexwoningen

De gemeenteraad heeft 7 potentiële locaties aangewezen voor de vestiging van flexwoningen in Voorschoten. Voor deze locaties wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, dat moet resulteren in een businesscase (technische en financiële haalbaarheid) van locaties die daadwerkelijk in aanmerking komen voor de realisatie van flexwoningen.

Ontwikkelvisie Centrum

De definitieve Ontwikkelvisie centrum, die in samenwerking met bureau Kuiper Compagnons is opgesteld als uitwerkingskader van het rapport Blauwberg, is op 6 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Ontwikkelvisie staan de ontwikkelkansen die nu beschikbaar zijn en op termijn beschikbaar komen in het centrum van Voorschoten, waarbij het centrum is verdeeld in 3 gebieden met in elk gebied 3 (potentiële) projecten/ ontwikkelingen. Het verbeteren van de vitaliteit en kwaliteit van het gehele centrum, is hierbij de algemene doelstelling. Momenteel wordt er op ambtelijk niveau gewerkt aan een uitvoeringsprogramma. In dit uitvoeringsprogramma wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze, met welke middelen (zoals benodigde capaciteit en benodigde financiën), in welke fasering en met welke prioriteiten de 9 deelprojecten tot uitvoering gebracht kunnen worden. De samenhang met andere lopende opgaven, de aanwezige kansen en de mogelijke risico's zullen eveneens inzichtelijk worden gemaakt. Alles met als doel om de Ontwikkelvisie Centrum tot uitvoering te brengen.

Kruispuntkerk

Er is een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van de Kruispuntkerk om gezamenlijk de financiële, programmatische en stedenbouwkundige haalbaarheid te onderzoeken van de ontwikkeling van en rondom de Kruispuntkerk. Voor het huisvesten van culturele instellingen in de Kruispuntkerk en toevoegen van een woonprogramma en voorzieningen (in het licht van de centrumvisie). In Q3 2023 hebben gesprekken met de eigenaar van de kerk plaatsgevonden. In Q4 heeft een werkatelier plaatsgevonden gericht op een te realiseren bouwprogramma naast de kerk dat ruimtelijk aanvaardbaar is.

Prinses Marijkelaan; Fortgensschool, Integraal kindcentrum (IKC) en woningbouw

De herontwikkeling van de locatie Prinses Marijkelaan ten behoeve van de Fortgensschool, en wellicht ook kindcentrum en woningbouw is in de Raad van 7 december besloten. De start van de voorbereiding heeft op zich laten wachten omdat er geen projectmanager beschikbaar was. Een projectopdracht is momenteel in voorbereiding.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen gemeentesecretaris	drs. N. Stemerdink, burgemeester

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

Gemeente Voorschoten

Bijlage 1. Overzicht lopende projecten

Hieronder treft u een overzicht aan van de lopende woningbouwprojecten. Het is een overzicht van de stand van zaken per eind december 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 definities. 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 telt 21 zorgwoningen in het middensegment. Bijdorp telt 50 zorgwoningen in de sociale huur. Deze hebben een zodanige zorgcomponent dat zij niet meetellen in de realisatie van het aantal woningen volgens de definities van Holland Rijnland.

Plannaam	Netto aantal woningen	Bruto aantal woningen	Transformatie/ sloop	Aantal sociale huur	% sociale huur	Aantal midden* segment	% midden segment	Aantal vrije segment	% vrije segment
Starrenburg III	356	356	-	56	16%	82	23%	218	61%
Segaar-Arsenaal	100	100	-	30	30%	20	20%	50	50%
Jan Evertsenlaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jan Wagtendonkstraat	-	-	-	-	100%				
Prof. Einsteinlaan	24	24	-	6	25%			18	75%
Fortuyn van Vooschoten	129	129	-	33	26%			96	74%
Leidseweg 104	4	5	1					5	100%
Beresteyn	64	64	-	-	0%	**0	33%	43	70%
Huize Bijdorp	***71	***136	65	***79	69%	12	6%	45	24%
Raadhuislaan 41 - 47	43	43	-	12	28%	4	9%	27	63%
Noortveer	19	19						19	100%
Palestrinalaan	2	3	1					3	100%
Hofweg (woonwagens)	2	2							

Flexwoningen	120	120		120	100%				
Kruispuntkerk	-								
Prinses Marijkelaan en Fortgensschool	-								
Gerealiseerd									
Forescate Fase I	8	70	62	70	100%				
Foreschate Fase II	-	32	32	32	100%				
Totaal	**942**	**1.103**	67	**438**	40%	**118**	11%	**524**	48%

*middenhuur/goedkope koop/betaalbare koop/sociale koop/koop NHG
** de 21 zorgeenheden die eerder zijn genoemd hebben we niet meegeteld in de totalen.
*** bij deze aantallen zijn de 50 zorgeenheden in mindering gebracht en niet meegeteld in de totalen.