Gemeente Voorschoten

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/20/38527
Documentnummer:	369423
Datum:	Dinsdag 31 oktober 2023 verzonden: 6 november 2023
Onderwerp:	Starrenburg - III
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan - _a Tekening _b Toelichting _c Randvoorwaarden Monitoring Zetting (Arcadis) Bijlage 2. Overzicht woningtypologie & richtprijzen Bijlage 3. Proces bodemverzakking update 18-10-2023 Bijlage 4. Kruispuntanalyse Rapportage Vrswg_Strrbgln_KDln (Sweco)

Geachte Raad,

Eind vorig jaar bent u voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken van het woningbouw ontwikkelproject Starrenburg – III. Op 31 oktober 2023 heeft het college van B&W het Stedenbouwkundig Plan (zie hiervoor bijlage 1a, 1b en 1c) van Starrenburg–III vastgesteld. Met deze mijlpaal is een basis gelegd waarmee de ontwikkelaars, De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkeling, de verdere uitwerking kunnen verzorgen.

In deze brief geven we een korte terugblik en behandelen de onderwerpen: woningtypologie, bodemverzakking, verkeer en de vervolgstappen.

Korte terugblik

Alweer 2 jaar geleden (4 oktober 2021) bent u met een informatiebrief op de hoogte gesteld van de Proefverkaveling van Starrenburg-III. De Proefverkaveling is een document wat de ontwikkelaar hielp om verdere stappen te kunnen maken, waaronder het Beeldkwaliteitsplan van Starrenburg-III, wat in februari 2022 door u is vastgesteld.

In de avond van 7 juni 2022 heeft een webinar plaatsgevonden, die door ruim 250 personen is gevolgd. Deze avond was door de ontwikkelaars georganiseerd, die een uitvoerige toelichting

hebben gegeven over het stedenbouwkundig plan. Na afloop zijn alle vragen gecategoriseerd en zijn de vragen en antwoorden, o.a. op de gemeentelijke website, gepubliceerd.

Woningtypologie

De huidige woningmarkt is niet te vergelijken met die ten tijde van de ondertekening van de Intentieovereenkomst in 2016/2017. Bouwkosten en daarmee de woningprijzen zijn fors gestegen, net zoals de NHG -grens (Nationaal Hypotheek Garantie) die nu € 405.000 is ten opzichte van € 245.000 in 2016/2017. Ontwikkelaars hebben te maken met onzekerheid als het gaat om (vaste) prijzen en leveranties. Onderstaand schema geeft aan welke maximale verkoopprijzen v.o.n. afgesproken zijn voor het Stedenbouwkundig plan en hoe gezamenlijk is vastgehouden aan de maatschappelijke druk om meer en goedkope woningen te bouwen. Deze woningopgave is een mooie combinatie van oude en nieuwe afspraken samen.

	2016/2017 Intentieovereenkomst	2021 Proefverkaveling	2023 Stedenbouwkundig plan
15% - sociale huur	liberalisatiegrens	liberalisatiegrens	liberalisatiegrens
15% - sociale koop	Bro - € 200.000	Bro - € 200.000	Goedkope koop - € 255.000 *(incl. parkeerplaats*)*
8% - midden koop	geen afspraken over	< NHG (€ 325.000)	Betaalbare koop – € 355.000 *(incl. parkeerplaats*)*

**) Door het koppelen van een koopwoning met een parkeerplaats in de garage (alleen op het Zuidereiland) wordt de parkeergarage optimaal benut en wordt de parkeerdruk op het maaiveld geminimaliseerd.*

Bijlage 2 "Overzicht woningtypen & richtprijzen d.d. 27/9/'23" toont de specificatie bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan, die is beloofd in de raadsinformatiebrief van 4 oktober 2021.

Bodemverzakking

De restzettingseis is voor dit gevoelige gebied in een vroeg stadium (2018) vastgesteld en bedraagt maximaal 15 cm in 30 jaar na oplevering. Deze eis is gebruikelijk in Nederland en is destijds in overleg met ingenieursbureaus Deltares en Sweco, ook op dit project van toepassing bepaald. Met de ontwikkelaar is een gezamenlijk "Proces rondom Bodemverzakking" (Bijlage 3: Proces bodemverzakking update 18-10-2023) afgesproken om stap voor stap te kunnen

onderbouwen dat op deze slappe bodemlocatie dit Stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden. Ook een akkoord van Hoogheemraadschap op het Stedenbouwkundig plan is afgegeven als één van de processtappen. In dit proces is veel tijd en energie gaan zitten, zodat voor de ontwikkelaar en de gemeente helderheid is ontstaan over: de huidige bodemgesteldheid, de onderzoeksstrategie van de bodem, de uitgangpunten-notitie en de randvoorwaarden monitoring zetting. Laatst genoemde document is toegevoegd aan het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 1_c). Ook staan in dit document afspraken over 'Stop & Go'-momenten, zodat de gemeente op het juiste moment haar toetsende rol kan uitoefenen gedurende het bouwrijp-en woonrijpmaken.

Verkeer

Voor de wijk Starrenburg-III geldt een 30-km-zone. De 'hoven' op het Zuidereiland worden ingericht als een woonerf, waarbij de weg en het trottoir op één niveau worden aangelegd.

Het bermprofiel, tussen STB-II en STB-III, wat langs de ontsluitingsweg Zuidereiland en Vlietovers ligt, wordt voorzien van 2^{e} orde bomen. Dit is anders dan in het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan is toegezegd en heeft te maken met eisen vanuit Hoogheemraadschap. Doordat die bomen kleiner zijn kunnen ze dichter op elkaar geplaatst worden en blijft het zicht op deze weg beperkt vanuit STB-II.

In november 2022 is het definitieve verkeersonderzoek STB-III (uitgevoerd door Rho in opdracht van de ontwikkelaar) met u gedeeld. Hieronder een korte samenvatting van de hoofdonderwerpen.

De hoofdontsluitingsweg van STB-III loopt via Zuiderzichtlaan:

- De geadviseerde kruispuntplateaus vanuit het verkeersonderzoek van Rho, worden overgenomen en maken onderdeel uit van de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Deze kruispuntplateaus dragen bij aan de verkeersveiligheid op de Zuiderzichtlaan. Op deze manier kan het schoolgaande (fiets)verkeer goed mengen met extra verkeer van en naar STB-III.
- De mogelijke overbelasting op het kruispunt Veurseweg-Starrenburglaan-K.Doormanlaan (genoemd in het verkeersonderzoek van Rho), is nader onderzocht, om te bepalen welke optimalisatie nodig is om de toekomstige verkeersgeneratie van STB-III aan te kunnen. De gebruikte cijfers van de VRI (verkeersregelinstallatie) in het verkeersonderzoek van Rho, bleken niet reëel. Er bleek reparatie nodig van een kabel en detectielussen om vervolgens opnieuw een

verkeerstelling uit te voeren. De conclusie is dat de huidige inrichting van het kruispunt voldoet en géén optimalisatie behoeft. Met andere woorden, de huidige capaciteit van het kruispunt kan de verkeersgeneratie die gepaard gaat met STB-III goed verwerken. (zie hiervoor Bijlage 4: Kruispuntanalyse Rapportage Vrswg_Strrbgln_KDln (Sweco))

Verkeersontsluiting Hofvliet-havenzijde:

- Naast de hoofdontsluiting op de Zuiderzichtlaan, ligt in mindere mate een verkeersontsluiting via de Hofvliet. Vanwege de ongerustheid bij omwonenden over de verkeerstoename vanuit STB-III, in combinatie met de huidige verzakkingen van de Hofvliet, is een extra bodemonderzoek uitgevoerd. Rond de zomer van 2023 zijn de resultaten van het bodemonderzoek bekend geworden (en gepubliceerd op de gemeentelijke website) en is de conclusie dat de verkeerstoename geen extra effect heeft op de zetting. In september is o.a. dit onderwerp met een afvaardiging van bewoners Hofvliet (Havenzijde én Vlietzijde) besproken. De verkeersontsluiting via Hofvliet-havenzijde kan, overeenkomstig met het stedenbouwkundig plan STB-III, gehandhaafd blijven.

Vervolgstappen

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan, is de basis gelegd voor het Uitwerkingsplan, waar de ontwikkelaars al mee bezig zijn. Vooralsnog gaan we uit van onderstaande planning (en bevoegdheid):

- Q4-2023 Beantwoorden openstaande vragen van omwonenden, ambtelijke bevoegdheid;
- Q4-2023 Uitwerkingsplan ter visie, bevoegdheid College van B&W;
- Q1-2024 Anterieure Overeenkomst (vertrouwelijk) voor wensen en bedenkingen in de gemeenteraad; vaststellen is bevoegdheid College van B&W.
- Q3–2024 Vaststellen uitwerkingsplan, bevoegdheid College van B&W.
- Ntb Aanwijsbesluit ondergrondse containers locaties: Zuiderzichtlaan (t.b.v. STB-II/III) en binnen het plangebied STB-III, bevoegdheid College van B&W;
- Ntb Voorbereidingen om tot een goedgekeurde inrichtingstekening te komen.

Voorafgaand aan de vertrouwelijke behandeling van de wensen & bedenkingen op de anterieure overeenkomst in de gemeenteraad, wordt u uitgenodigd voor een besloten bijeenkomst, zodat een nadere toelichting gegeven kan worden.

We houden u op de hoogte van de komende mijlpalen en de daarmee samenhangende planning.

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.