

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 15 december 2020

Nummer 1764

Onderwerp Raadsvoorstel De Star

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door M Materman / K Weemstra

1. Gevraagd raadsbesluit

1. Het ruimtelijk kader, zoals beschreven in de Notitie hoofdpunten ontwikkeling De Star (Bijlage 1) en neergelegd in het ruimtelijke studie (Bijlage 2) vast te stellen.
2. In te stemmen met het uitwerken van het ruimtelijk kader, samen met de omgeving, om de ontwikkeling van De Star planologisch mogelijk te maken, bijbehorende onderzoeken uit te voeren en met (ontwikkende) partijen in het gebied, bij voorkeur, tot privaatrechtelijke samenwerkingsafspraken te komen.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 230.000 voor het uitwerken van het ruimtelijk kader.
4. Begrotingswijziging 1710 (Bijlage 3) vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (in welke context bijv. vanwege wet en regelgeving of nieuw initiatief wat is het vervolg)

De gemeente heeft zich tot doel gesteld, voor 2025, 750 sociale woningen in de gemeente te realiseren. De Star is in 2016 aangewezen als locatie voor sociale woningbouw en in 2017 heeft de eerste planvorming voor het gebied plaatsgevonden. In 2018 is het plangebied uitgebreid en is de ruimtelijke uitwerking samen met de projectontwikkelaar opgepakt. De ontwikkelende partijen, Wooninvest, WDevelop en de gemeente hebben in 2018 een intentieovereenkomst afgesloten, die in oktober 2020 is verlengd. Drie zaken leidden tot vertraging van de ontwikkeling: het vraagstuk van geluidsoverlast, het vergroten van het plangebied en de relatie met buitengebied en het faillissement van Schouten Bouw. Intussen is de rugbyvereniging, conform de motie van de gemeenteraad, tijdelijk gehuisvest op De Star totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

In 2017 zijn de omwonenden geïnformeerd door de ontwikkelende partijen over de eerste plannen en zijn de reacties vanuit de omgeving meegenomen in het nu voorliggende ruimtelijke kader. Medio 2020 is de omgeving online (gedurende 6 weken) intensief 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 studie (Bijlage 2) en vormen aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de plannen voor De Star. Het ruimtelijk kader is hiermee afgerond en wordt in dit voorstel aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

In dit plan wordt het volgende programma gerealiseerd:

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

Dit zijn 38 meer woningen dan in de businesscase sociale woningbouw zoals opgesteld in 2016. In de uitwerking van de plannen kunnen nog beperkte verschuivingen optreden in de definitieve programmering.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader worden de plannen voor De Star binnen dit kader nader uitgewerkt om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en worden de benodigde onderzoeken hiervoor uitgevoerd. Tevens worden, bij voorkeur, privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de (ontwikkende) partijen in het gebied. Zowel de uitwerking van de plannen, als de uitkomsten van de onderzoeken en de ontwikkel- en samenwerkingsafspraken worden vervolgens financieel vertaald in een grondexploitatie. Naar verwachting wordt de raad in het eerste kwartaal 2022 voorgesteld om de grondexploitatie "De Star" vast te stellen en besluitvorming te plegen over de uitwerking van het ruimtelijk kader.

De nog vast te stellen – te openen grondexploitatie "De Star" zal naar verwachting 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 nader te ramen en/of uit te onderhandelen kostenposten betreffen de inbrengwaarde van de gronden van de gemeente en ontwikkelaar (WDevelop), geluidsmaatregelen en afspraken met Staatsbosbeheer. Dit zorgt ervoor dat het resultaat en het risicoprofiel van de nog vast te stellen grondexploitatie op dit moment nog een aanzienlijke bandbreedte kent.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een groene duurzame woongemeente.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

Als bijlage 1 bij dit voorstel is de Notitie "hoofdpunten ontwikkeling De Star" opgenomen. Deze notitie geeft een samenvatting van het ruimtelijk kader en stipt de belangrijkste punten aan die in het vervolgtraject aandacht en uitwerking vragen. In bijlage 2 bij het voorstel worden de resultaten van de ruimtelijke studie weergegeven. Om het ruimtelijk kader in 2021 verder uit te kunnen werken worden kosten gemaakt waarvoor geen middelen beschikbaar zijn. Deze kosten bestaan in hoofdlijnen uit die van de projectleider, de interne leden van het project (uit de verschillende disciplines; verkeer, RO enzovoort) en externe kosten (voor onderzoeken, taxaties en dergelijke). Voorgesteld wordt om voor de kosten in 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 230.000. De gemaakte kosten worden ingebracht in de nog vast te stellen – te openen grondexploitatie "De Star" (in 2022).

De kosten die ten laste van het voorbereidingskrediet gemaakt worden, worden op grond van de notitie grondexploitaties van de commissie BBV geactiveerd als immateriële vaste activa. Aangezien deze kosten ingebracht kunnen worden in een nog vast te stellen grondexploitatie wordt hierop niet afgeschreven.

Overigens dergelijke kosten mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd worden totdat deze ingebracht worden in een nieuwe grondexploitatie.

Datum 15 december 2020
Nummer 1764
Pagina 3/3

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1	Notitie hoofdpunten ontwikkeling De Star
2	Ruimtelijke studie De Star
3	Begrotingswijziging