

## **Informatiebrief**

Zaaknummer: Z/17/011307  
Documentnummer: 132971  
Datum: 1 mei 2019/ verzonden 1 mei 2019  
Onderwerp: Vragen over de planning en realisatie van woningbouw in Starrenburg III  
Bijlage(n): nee

Geachte Raad,

In de raadsvergadering van 7 maart jl. zijn diverse vragen gesteld over de voorgenomen bouw van woningen in Starrenburg III. Afsproken is dat de discussie hierover in de commissie WRG gevoerd zal worden. In de commissie WRG van 14 maart jl. is besloten dat de raad schriftelijk geïnformeerd wordt over het karakter van afspraken met de ontwikkelaars, het tempo van de planning, wat er precies moet gebeuren, welke lessen er getrokken moeten worden uit Starrenburg II en wat het bouwprogramma is. Ook zal kort worden teruggeblikt op andere oorzaken die vertraging hebben veroorzaakt.

De genoemde onderwerpen worden hierna besproken:

### **Afspraken met de ontwikkelaars:**

Met de drie grondeigenaren De Raad Bouw, Niersman en Van der Valk is in 2016 een intentieovereenkomst getekend. Hierin zijn uitgangspunten, taken voor partijen en kosten opgenomen.

In de overeenkomst zijn onderstaande producten onderscheiden:

- Ontwikkelingsdocument (gemeente; op 20 maart 2018 vastgesteld door college);
- Plan van aanpak met projectorganisatie, communicatie burgerparticipatie en planning (ontwikkelaars);
- Stedenbouwkundig ontwerp (ontwikkelaars);
- Beeldkwaliteitsplan (ontwikkelaars);
- Exploitatieovereenkomst (gemeente en ontwikkelaars);
- Ruimtelijke onderbouwing + onderzoeken (ontwikkelaars);
- Uitwerkingsplan (gemeente);
- Inrichtingsplan (ontwikkelaars);
- Omgevingsvergunning (ontwikkelaars);
- Bestekken openbare ruimte (ontwikkelaars).

De gemeente stelt kaders en toetst de producten van de ontwikkelaars.

De ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman hebben het grootste deel van het uitwerkingsgebied Starrenburg III in bezit, circa 92%. Zij laten een gezamenlijk stedenbouwkundig ontwerp maken. De derde partij (Bobam/VdValk) heeft vooralsnog geen ontwerp of planning.

### **De planning:**

De ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman hebben een planning gemaakt waaraan de in gemeente haar activiteiten heeft toegevoegd. De belangrijkste mijlpalen worden hieronder genoemd.

De Raad Bouw en Niersman laten een **stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan** maken. Conceptversies hiervan zullen op een informatieavond in juli 2019 worden gepresenteerd aan omwonenden en andere geïnteresseerden. De avond wordt georganiseerd door de ontwikkelaars in samenwerking met de gemeente. Hierbij wordt gelegenheid gegeven om te reageren en eventuele aanpassingen voor te stellen. De resultaten van de participatie worden in september teruggekoppeld op een tweede informatieavond. Het college zal daarna in oktober 2019 het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan vaststellen. Het reeds vastgestelde ontwikkeldocument is daarbij een belangrijk toetsingskader.

Voor het verhalen van kosten en het maken van afspraken over bijvoorbeeld de overname van de openbare ruimte zal een **exploitatieovereenkomst** met de ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman worden opgesteld. Hierbij zal het financieel belang van de gemeente worden geborgd. Naar verwachting zal deze begin 2020 worden aangeboden voor vaststelling in uw gemeenteraad.

De gemeente zal een **uitwerkingsplan** opstellen op basis van de door de ontwikkelaars ingediende informatie (ruimtelijke onderbouwing, inrichtingsplan, maar ook het stedenbouwkundig ontwerp). De nieuwe wijk Starrenburg III is destijds in het bestemmingsplan 'Oost' (2013) opgenomen met een zogenaamde uitwerkingsbevoegdheid. Op basis van deze globale woonbestemming kunnen nog geen omgevingsvergunningen worden verleend. Het college moet eerst de wijk concreter bestemmen, op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde uitwerkingsregels. Naar verwachting zal het uitwerkingsplan in het eerste kwartaal van 2020 worden vastgesteld.

Op basis van het vastgestelde uitwerkingsplan kunnen in 2020 de ontwikkelaars de bouwplannen verder detailleren en de benodigde vergunningsprocedures doorlopen. In 2020 zullen waarschijnlijk ook de **woningen te koop worden aangeboden**. Naar verwachting zal de **start van de bouw** in het eerste kwartaal van 2021 zijn. De wijk wordt in meerdere fasen gebouwd.

### **Vertraging:**

De plannen om Voorschoten uit te breiden met Starrenburg I, II en III bestonden al in de jaren tachtig en negentig. Starrenburg I en II zijn gefaseerd gerealiseerd. Vanwege de bouwcrisis rond 2009 werd de bouw van Starrenburg III uitgesteld. Na een aantal jaren werd door de gemeente bij de grondeigenaren gevraagd om de bouw van Starrenburg III weer op te pakken. Er ging enige tijd overheen voordat de private partijen tot een onderlinge samenwerkingsvorm konden komen. De gemeente heeft vervolgens in november 2016 met de drie grondeigenaren van Starrenburg III intentieovereenkomsten afgesloten. De gemeente en de ontwikkelaars waren daarna wel in gesprek maar dit leidde niet tot de door de gemeente gewenste prioriteit. Dit betekent niet dat er door betrokken partijen helemaal niets is gedaan. De gemeente is ondertussen aan de slag gegaan met haar gedeelte van de afspraken uit de intentieovereenkomst. Het eerste resultaat daarvan was de vaststelling van het ontwikkeldocument door het college in maart 2018. De ontwikkelaars zijn geweest op de problemen die in Starrenburg II spelen en het aanbod van de provincie om een pilot te starten. Verder heeft de gemeente vanwege de waterhuishoudkundige aspecten de ontwikkelaars in contact gebracht met het Hoogheemraadschap Rijnland. In 2018 en 2019 hebben de ontwikkelaars archeologisch onderzoek gedaan en hun stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt. De gemeente heeft de frequentie van de overleggen met ontwikkelaars verhoogd, en stuurt actief op realisering aan de hand van een realistische planning.

**Wat kan geleerd worden uit Starrenburg II:**

In de bestaande wijk Starrenburg II is vanwege de zetting van de slappe veenbodem sprake van bodemdaling en wateroverlast. De woningen en andere gebouwen zijn onderheid en blijven op niveau, maar de grond erom heen zakt. Hierdoor heeft de gemeente voortijdig een deel van de riolering in de wijk moeten vervangen. De bodem van Starrenburg III is vergelijkbaar met die van II, dus problemen zoals in Starrenburg II moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. De gemeente is in overleg met de provincie om in de vorm van een pilot onderzoek te doen naar de bodemdaling en klimaatadaptatie voor deze nieuwbouwwijk.

De ontwikkelaars worden door gemeente gestimuleerd rekening te houden met de bodemgesteldheid, door middel van het stedenbouwkundig ontwerp, voorbelastingsmethoden en gebruikte materialen. In de afspraken met de ontwikkelaars zal ook gekeken worden of de overdrachts- en onderhoudstermijn van de openbare ruimte langer wordt dan normaal. Op deze manier zijn eventuele kosten gedurende langere tijd voor de ontwikkelaars. Dit zal voor de ontwikkelaars naar verwachting een extra stimulans zijn om rekening te houden met de bodemgesteldheid.

**Het bouwprogramma**

Er zullen waarschijnlijk tussen de 250 en 300 woningen in de nieuwe wijk komen, met zowel eengezinswoningen als appartementen. Daarvan is 15% sociale huur, 15% sociale koop en de rest zijn koopwoningen in verschillende prijsklassen. Deze verdeling is nog gebaseerd op basis van de toenmalige woonvisie bij het opstellen van het Ontwikkelingsdocument. In overleg met de ontwikkelaars zal worden gekeken hoe de nieuwe woonvisie wordt toegepast in Starrenburg III.

Het college kijkt uit naar een mooie klimaatbestendige nieuwbouwwijk.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,  
burgemeester

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