

Informatiebrief

Zaaknummer: Z/36151
Documentnummer: 189410
Datum: dinsdag 9 juni 2020/verzonden 10 juni 2020
Onderwerp: Herontwikkeling voormalig schoolgebouw Professor Einsteinlaan 5
Bijlage(n): *Bijlage 1: startnotitie Einsteinlaan 5*

Geachte Raad,

Hierbij informeren wij u over de startnotitie "Professor Einsteinlaan 5" die wij onlangs hebben vastgesteld ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Voorgeschiedenis

Op 14 juni 2018 heeft u ingestemd met de verkoop van een drietal panden nadat een openbare verkoopprocedure is gevolgd. De panden zijn verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V. Eén van deze panden was het voormalige schoolgebouw aan de Professor Einsteinlaan 5. Het bod bij deze openbare verkoopprocedure bestond uit een bedrag bij overdracht te betalen voor de panden met de huidige maatschappelijke bestemming. Daarnaast is een bedrag geboden indien de bestemming in de toekomst gewijzigd zou worden naar Wonen. In de koopovereenkomst is aangegeven dat een eventuele bestemmingswijziging geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar is en staat een vast bedrag dat betaald moet worden bij wijziging van de bestemming naar Wonen. Als randvoorwaarde is meegegeven dat er bij wijziging naar woningbouw tenminste 25% sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden.

Initiatief

Sinds het vertrek van de school staat het pand er verlaten bij en heeft geen functie meer. Door de projectontwikkelaar is een bouwinitiatief ingediend om op deze locatie 23 woningen te realiseren, 6 sociale huur appartementen en 17 eengezinswoningen.

Startnotitie

In de startnotitie is een quick-scan uitgevoerd waarbij het initiatief wordt getoetst aan bestaande kaders en beleid. Hierin staan ook de gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma (25% sociale huurwoningen en de wens om ook middenhuurwoningen te realiseren). De conclusie van de quick-scan is dat woningbouw op deze locatie kansrijk is. Wel zal er een passend volume op deze locatie gerealiseerd moeten worden dat past binnen de gemeentelijke uitgangspunten. Ook zullen een aantal onderzoeksvragen moeten worden beantwoord. Deze ontwerpogave ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolgproces

Met de initiatiefnemer wordt een intentieovereenkomst gesloten ter zekerstelling van de door de gemeente te maken plankosten voor dit project.

Daarna zal de initiatiefnemer het bouwinitiatief samen met een gemeentelijk projectteam uitwerken tot een Voorontwerp (VO). Op basis van het VO zullen de omwonenden worden geraadpleegd.

De buurtbewoners worden gezien als de echte kenners van hun wijk. De initiatiefnemer stelt zich open en geïnteresseerd op en gaat de dialoog aan om het plan naar een hoger niveau te tillen, en goed aan te laten sluiten bij de wijk.

De initiatiefnemer zal hiertoe samen met het gemeentelijke projectteam in kaart brengen hoe dit participatieproces er stapsgewijs uit zal zien mede in relatie tot de huidige COVID-19 maatregelen.

Het VO inclusief uitkomsten van het participatietraject dient vervolgens als basis voor de te volgen planologische procedure en anterieure overeenkomst. Deze zal eind 2020 worden opgestart. Bij een spoedig verloop kan de bouw dan na de zomervakantie 2021 starten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

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

Startnotitie: Prof. Einsteinlaan 5	Projectnummer:
	Zaaknummer Join: Z/19/036151/189411
Initiatiefnemers: 1. Niersman Projectontwikkeling BV	Doelstelling project: Bouwen van woningen op de locatie voormalige basisschool
Contactpersoon Initiatiefnemer: 1. Dhr. B. Segaar	Bestuurlijk opdrachtgever: Marcel Cramwinckel Ambtelijke opdrachtgever: Vigga Labordus Projectleider WODV Gwen van Mossevelde

DEEL 1 het initiatief

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft eind 2017 besloten een aantal gemeentelijke accommodaties te verkopen om opbrengsten te genereren. Voor een drietal locaties, waaronder het voormalige schoolgebouw aan de Professor Einsteinlaan 5, is een openbare verkoopprocedure gehouden en de gemeenteraad heeft op 14 juni 2018 ingestemd met de verkoop. In 2018 zijn de drie panden verkocht en overgedragen aan Niersman Projectontwikkeling B.V.

Door de projectontwikkelaar is een bouwinitiatief ingediend om op deze locatie 23 woningen te realiseren.

1.2. De locatie

De locatie is gelegen in de wijk Vlietwijk tussen de Lord Baden Powellweg, de Professor Zernikelaan en de Professor Einsteinlaan in.



Afbeelding 1: de locatie

1.3. Eigendomssituatie

Door de gemeente is de school en het speelterrein verkocht aan Niersman projectontwikkeling. De parkeerplaatsen aan de Professor Zernikelaan, die bij het kadastrale perceel van de school horen zijn niet mee verkocht.

In de omgeving is het grootste gedeelte van de woningen bezit van Stichting Woonzorg Nederland.



Afbeelding 2: eigendomsverhoudingen

1.4. Planologie

Structuurvisie Voorschoten 2025 (2017)

In het wensbeeld voor 2025 staat opgenomen dat Voorschoten “een rustig, veilig en groen dorp met evenwichtige bevolkingssamenstelling door een divers woningaanbod” moet zijn.

Voorschoten kent een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit wordt mogelijk gemaakt door een passend aanbod aan woningen.

Voorschoten als geheel heeft een groen karakter. Dit willen we graag behouden en waar mogelijk versterken in kwaliteiten kwantiteit. De hoofd- en wijkgroenstructuur zijn samen de basis voor een groen Voorschoten. De groene entrees zijn medebepalend voor het beeld van het dorp vanuit het agrarisch weidelandschap. Niet in alle wijken is veel groen aanwezig. Bij herontwikkeling kijken we naar de mogelijkheid groen toe te voegen in groen-arme wijken.

De voortuinen in Voorschoten leveren een belangrijke bijdrage aan het algehele groene karakter van Voorschoten.

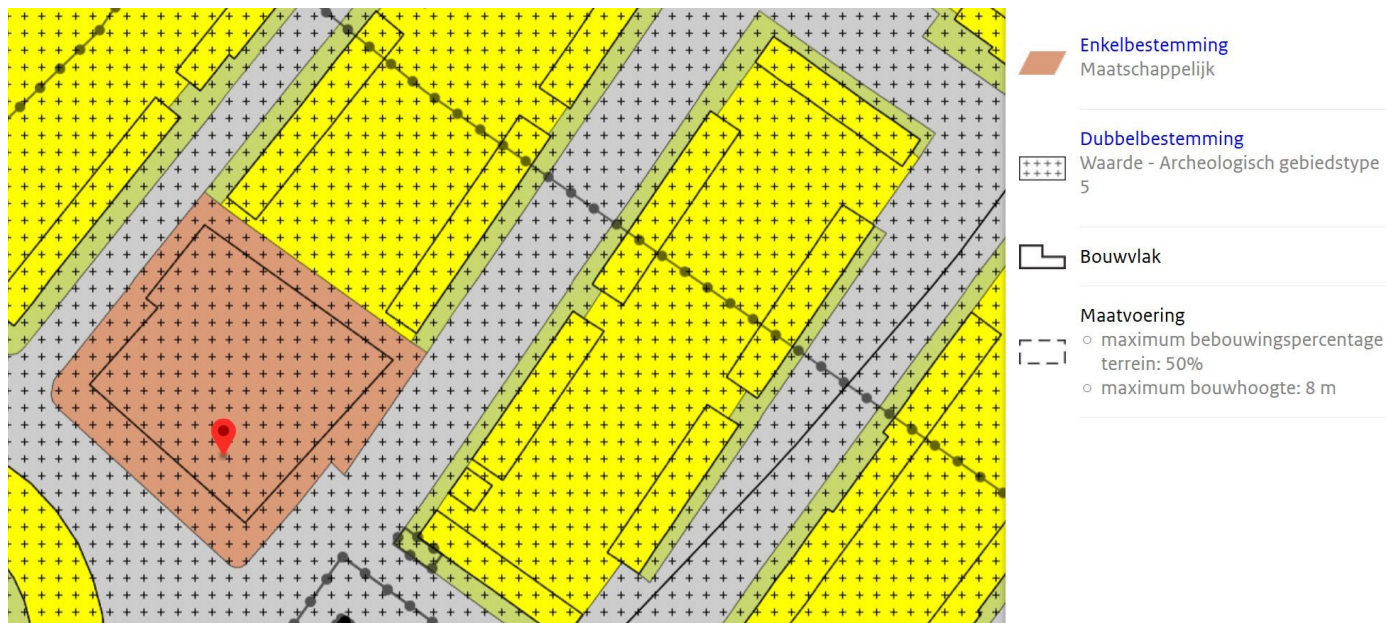
De voortuinen zijn vaak groen. Door de goede verzorging en de grote variatie draagt dit bij aan een fraai straatbeeld wat door de meeste mensen als stimulerend ervaren wordt.

Een groene tuin vergroot ook het waterbergend vermogen en helpt tegen hittestress. De gemeente stimuleert mensen te blijven tuinieren en tuinen te “ontstenen”.

Vlietwijk valt in de gebiedstypering “woonwijk”. Belangrijke uitgangspunten hier zijn:

- Let op het waterbergend vermogen
- Levensloopbestendig bouwen
- Nieuwbouw energie label A
- Andersoortige woningen bouwen dan er nu al zijn in de buurt.

Bestemmingsplan “Voorschoten Oost” (2012)



Afbeelding 3: bestemmingsplan “Voorschoten Oost”

De locatie ligt in het bestemmingsplan “Voorschoten Oost” uit 2012.

De locatie heeft bestemming “Maatschappelijk” met een dubbelbestemming “Waarde - Archeologisch gebiedstype 5”.

Woningbouw is niet toegestaan zonder bestemmingswijziging.

1.5. Relatie omliggende projecten

Op de Raadhuislaan 41-47 vindt een herontwikkeling van een voormalige schoollocatie tot een gezondheidscentrum met woningen plaats door Niersman projectontwikkeling B.V.

2. Quick scan

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een gebiedsbrede inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid. Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals het coalitieakkoord, collegebesluiten, moties of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld.

2.1. Programma

Het initiatief bestaat uit 23 woningen, hiervan zijn 17 eengezinswoningen van ongeveer 125m² GBO en 6 appartementen van ongeveer 48m² GBO. De appartementen zullen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen.

Woonvisie 2019-2022 (2019)

In het coalitieakkoord staat dat er vooral gebouwd moet worden voor jongeren, starters en ouderen om zo een evenwichtig mogelijke verhouding te realiseren. De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe ‘Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022’.

Belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vorige woonbeleid zijn:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is;
- Er moeten circa 150 woningen toegevoegd worden aan de sociale voorraad boven op de huidige plancapaciteit tot 2030;
- Vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is;
- Inzetten op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Zodat er ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar zijn in het sociale segment;
- Daarnaast heeft de gemeente Voorschoten de ambitie om 300 woningen te realiseren in vier jaar tijd. Door het bijbouwen van woningen in Voorschoten ontstaat er meer ruimte in de lokale woningmarkt voor starters en jonge gezinnen. Dit kunnen we realiseren door zowel eengezinswoningen als appartementen te realiseren binnen het woningbouwprogramma;
- Een evenwichtige woningvoorraad realiseren, waar alle generaties een thuis kunnen vinden, vraagt ook om woningen in het middenhuursegment (huur tot circa € 1000). Deze woningen kunnen helpen de doorstroming te bevorderen.

Het voorgestelde programma met de realisatie van 6 huurappartementen in het sociale segment biedt kansen voor starters op de woningmarkt. Tevens wordt voldaan aan tenminste 25% sociale woningbouw in het programma. Het realiseren van eengezinswoningen van circa €400.000,- biedt ruimte aan bijvoorbeeld jonge gezinnen en geeft ruimte op de markt om doorstroming te realiseren. €400.000,- ligt redelijk dicht bij de bovengrens voor een sociale koopwoningen, deze is vanaf 2020 gelijkgetrokken aan de NHG grens van €310.000,-. De maatregel wordt opgenomen in de Omgevingswet. Wel is het wenselijk om te onderzoeken of er ook mogelijkheden zijn om woningen (appartementen of eengezinswoningen) te realiseren in het middenhuursegment.

Over de definitie en de voorwaarden van de (sociale) huurwoningen zullen afspraken gemaakt moeten worden in de te sluiten anterieure overeenkomst.

2.2. Stedenbouw

De stedenbouwkundige opzet van de wijk Vlietwijk is helder. Het bestaat uit voornamelijk woonblokken van rijtjeswoningen. Op de koppen zijn de rijtjeswoningen gedraaid, zodat het gehele woonblok aan alle zijden een formeel gezicht aan de straat heeft en er geen “achterkanten” zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Het huidige schoolgebouw is binnen dat weefsel een uitzondering. Het schoolgebouw staat midden op het perceel en maakt het aangrenzende woonblok niet ‘af’. Daarmee nam het in de oorspronkelijke opzet van Vlietwijk een bijzondere plek in het stedenbouwkundige weefsel.

De locatie ligt in de zichtas van de Professor Einsteinlaan en de Professor Einthovenlaan.

Aan de overzijde van de Lord Baden Powellweg en de Professor Einsteinlaan hebben twee recentelijke ontwikkelingen de directe omgeving sterk veranderd. Direct ten zuidwesten is met de komst van een 3-laags appartementencomplex een organische bouwvorm geïntroduceerd in Vlietwijk. Door de afronding ontstaat er ook een relatief grote verharde openbare ruimte. Het 4-laagse appartementencomplex aan de overzijde van de Professor Einsteinlaan benadrukt weliswaar in zijn architectuur de horizontaliteit zoals de originele portiekflats, maar hebben in diezelfde vergelijking een betrekkelijk kleine buitenruimte. De projectlocatie bevindt zich daardoor op de scheidingslijn tussen het authentieke Vlietwijk en meer eigentijdse ontwikkelingen.

2.3. Groen en Water

De straten in Vlietwijk profileren zich nu doordat er steeds aan tenminste één zijde een groene begrenzing is, door of openbaar groen, of voortuinen. Dit is ook duidelijk te zien op de wijkgroenstructuurkaart waarin de zone vóór het schoolgebouw aan de Lord Baden Powellweg is aangewezen als “wijkgroenstructuur”. De groenstructuurvisie heeft tot doel om de gewenste kwaliteit van het groen en daarmee samenhangende structuren en routes te bepalen. Tevens een duurzame groen- en waterstructuur te behouden en te ontwikkelen. Op deze locatie zou een zone met een minimale breedte van 3 meter gehandhaafd moeten blijven.



Afbeelding 4: Wijkgroenstructuurkaart (in oranje de wijkgroenstructuur)

Op het terrein staan een aantal bomen. De twee platanen staan op de beschermwaardige bomenlijst van de gemeente als te beschermen bomengroep. Het heeft de voorkeur deze bomen in het plan te behouden. Als dit niet op de huidige plek kan moet worden onderzocht of verplanten mogelijk is. In het uiterste geval kan door middel van andere bomen in het plan worden gecompenseerd. In elk geval is kap of verplanten van deze bomen niet mogelijk zonder omgevingsvergunning.

Vlietwijk is een wijk met wateroverlast. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met het waterbergend vermogen van het plan.

2.4. Archeologie

De gehele locatie heeft de dubbelbestemming: Waarde - Archeologie – 5

Dat houdt in dat er in de meeste gevallen slechts mag worden gebouwd nadat er een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Daarna kunnen regels aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

2.5. Verkeer/parkeren

De Professor Einsteinlaan is een wijkontsluitingsweg, de andere wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.

Ten behoeve van het voorgestelde woningbouwprogramma zal de parkeerbehoefte op basis van de CROW normen die gelden voor rest bebouwde kom – sterk stedelijk worden vastgesteld (waarbij het midden van de bandbreedte wordt gehanteerd). Door het uitvoeren van een parkeerdrukmeting

wordt duidelijk hoe de huidige bezetting is en hoe binnen de marges met de parkeernorm kan worden omgegaan.

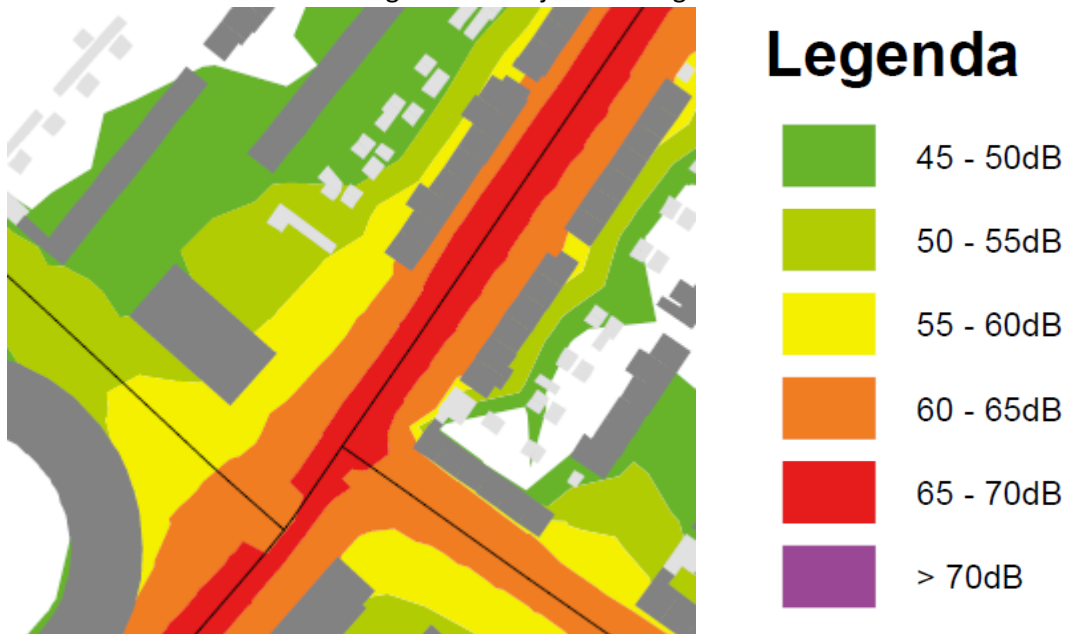
De parkeerbehoefte dient binnen het project te worden opgelost, dit hoeft niet persé op eigen terrein te zijn.

Indien er gekozen wordt voor parkeren op een “binnenterrein” zal de aansluiting op de bestaande weg veilig moeten zijn en niet voor overlast (door bijvoorbeeld lichtinval) voor bestaande bewoners moeten geven.

Wet geluidhinder

De Einsteinlaan is een gezoneerde weg. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is nodig om de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen te bepalen.

Gelet op de hoge geluidbelasting van de Einsteinlaan zal voor de nieuw te bouwen woningen langs de Einsteinlaan en mogelijk hoekwoning(en) Lord Baden Powellweg een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden. Hierbij moet beargumenteerd worden welke maatregelen getroffen of niet getroffen worden om de geluidbelasting te verlagen. Inzet bij een hogere waarde is dat woningen beschikken over tenminste één geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.



Afbeelding 5: Geluidsbelastingkaart -etmaal periode (uit EU geluidskaart 2016)

2.6. Milieu/Duurzaamheid

In 2017 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De aanleiding voor het onderzoek was de voorgenomen verkoop van de locatie. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Het opgeboorde bodemmateriaal is gecontroleerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal, dit is niet aangetroffen. Zowel de boven- als ondergrond en het grondwater zijn hooguit licht verontreinigd. De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolg onderzoek. Op basis van de gemiddelde milieukundige bodemkwaliteit is er, ons inziens, vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop van het terrein.

Opgemerkt wordt dat er, teneinde beschadiging van het interieur te voorkomen, geen inpandige boringen zijn uitgevoerd. Uitgangspunt bij onderhavig bodemonderzoek is dat de milieukundige bodemkwaliteit onder de bebouwing vergelijkbaar is met de milieukundige kwaliteit van de bodem van het overige terreindeel. Aanbevolen wordt om dit, bij eventuele sloop van de bebouwing, te verifiëren.

Het onderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om tijdens eventuele werkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bij-mengingen in de bodem.

Flora/Fauna

Er heeft nog geen Quick scan Flora en Fauna plaatsgevonden. Het is van belang om naast inventarisatie van het groen ook inventarisatie van de bestaande bebouwing hierbij mee te nemen.

2.7. Conclusie Quick scan

Woningbouw op deze locatie is kansrijk. Er zal een passend volume op deze locatie gerealiseerd moeten worden dat past binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten. Deze ontwerp-opgave ligt bij de initiatiefnemer.

DEEL 2 Proces

3. Rol gemeente

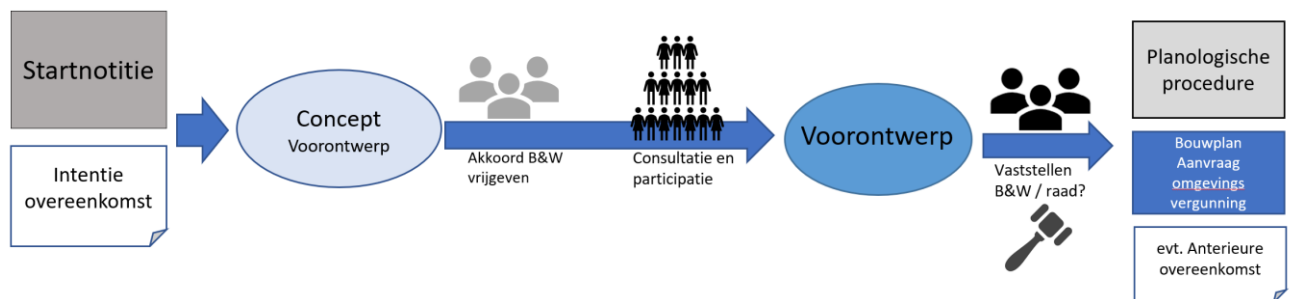
De gemeente heeft zowel een kaderstellende als faciliterende rol om deze ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De initiatiefnemer van het woningbouwproject is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Het begeleiden van de planologische procedures is ook een taak van de gemeente.

3.1. Projectopzet

Doelstelling is om samen met de initiatiefnemer op basis van de startnotitie en bijbehorende onderzoeksvragen te komen tot een integraal plan op VO (voorontwerp) niveau.

Binnen de gemeente wordt samengewerkt in een projectteam met daarin de verschillende noodzakelijke disciplines.



Afbeelding 6: procedure

Op basis van een door de gemeente goedgekeurd concept kan de participatie met omwonenden plaatsvinden.

Daarna wordt gekomen tot een goedgekeurd VO dat als basis kan dienen voor de bouwplanontwikkeling en de planologische procedure.

3.2. Onderzoeksvragen voor het integrale plan

In de volgende fase zal aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Programma

1. Onderzoek naar mogelijkheden middenhuurwoningen naast de 25% sociale huurwoningen in het programma;

Groen/water

2. Onderzoeken of bestaande bomen in het plangebied behouden danwel verplant kunnen worden.
3. Hoe kan de wijkgroenstructuur behouden blijven/ verloren groen gecompenseerd worden?
4. Hoe kan het plan Klimaat adaptief worden ingericht (bijvoorbeeld waterbergend vermogen verhogen, verharding verminderen)
5. Hoe kan "Natuur inclusief bouwen" worden toegepast?
6. Flora/Fauna onderzoek (quick scan)

Verkeer

7. Parkeren, uitvoeren parkeerdrukmeting om huidige parkeerdruk te bepalen.
8. Ontsluiting parkeerplaats op veilige en niet hinderlijke manier.

Overig

9. Indien dit leidt tot een beter plan is er wijziging van de eigendomsgrenzen (inbreng openbaar gebied) mogelijk?

3.3. Participatie en Communicatie

Voor het uitwerken van het initiatief is het gewenst participatienivo “raadplegen”. Nadat er door initiatiefnemer samen met het projectteam een concept VO is opgesteld zal de mening van omwonenden worden gevraagd.

De buurtbewoners worden gezien als de echte kenners van hun wijk. De initiatiefnemer stelt zich open en geïnteresseerd op en gaat de dialoog aan om het plan naar een hoger niveau te tillen, en beter aan te laten sluiten bij de wijk.

De initiatiefnemer zal hiertoe samen met het projectteam in kaart brengen hoe dit participatieproces er stapsgewijs uit zal zien.

Voor de planologische procedure die noodzakelijk is om de huidige maatschappelijke bestemming te veranderen naar wonen gelden de regels met betrekking tot wettelijke inspraak.

3.4. Planning

Op dit moment ziet de globale planning van het project bij een spoedige voortgang er als volgt uit:

Wat	Besluit	Wanneer
Vaststellen startnotitie	College	Mei 2020
Sluiten plankostenintentieovereenkomst ontwikkelaar	College	Mei 2020
Uitwerken initiatief tot concept VO		Mei - Juli
Participatie		Zomer 2020
Vaststellen VO	College/raad?	Oktober
Bestemmingsplan of andere planologische procedure		Nov – juni '21
Vaststellen BP	Raad	Juni/ juli 2021
Start bouw		Na zomer 2021

Concept planning

DEEL 3 Financiën

4.1. Financiële uitvoerbaarheid

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat de initiatiefnemer er rekening mee moet houden dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die eventueel moeten worden gemaakt in de aanliggende openbare ruimte.

4.2. Intentieovereenkomst en plankosten

Er wordt een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer Niersman voor deze planontwikkeling.

Voor berekening van de te betalen plankosten zal worden uitgegaan van de Regeling Plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) aangepast naar de actuele situatie van de Einsteinlaan 5. Deze is in de bijlage opgenomen (bijlage 1).

Van het bedrag dat uit de plankostenkostenscan komt zal voor deze fase een voorschot worden betaald van 40%. Het resterende bedrag zal bij het aangaan van de anterieure overeenkomst worden voldaan.

Planschade en eventuele aanpassingen aan en investeringen in het openbaar gebied zullen in een volgende fase ook in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. De leges voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning vallen buiten deze overeenkomst en worden apart betaald conform de Legesverordening.

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	19-5-2020	Complexiteit	94%
Gemeente	Voorschoten		
Projectnaam	Prof Einsteinlaan 5		
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	4		
Produkt/activiteit	uren	euro's	tarief
Verwerving	26	€ 3.200	€ 121,00
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	26	€ 3.200	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	
Stedenbouw	161	€ 19.421	€ 121,00
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.680	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	
2.3 Masterplan	-	€ -	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	23	€ 2.783	
2.5 Stedenbouwkundig plan	58	€ 6.958	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	
Ruimtelijke Ordening	149	€ 17.979	€ 121,00
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, or	114	€ 13.764	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	35	€ 4.215	
Civiele en cultuur techniek	278	€ 33.599	€ 121,00
4.1 Planontwikkeling	278	€ 33.599	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ -	
Landmeten/vastgoedinformatie	16	€ 1.525	€ 94,00
5.1 Kaartmateriaal	16	€ 1.525	
Communicatie	-	€ -	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	
Management	130	€ 17.782	€ 137,00
7.1 Projectmanagement	130	€ 17.782	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	
Planeconomie	65	€ 7.853	€ 121,00
8.1 Planeconomie	65	€ 7.853	
totaal	824	€ 101.359	

Niet van toepassing

toetsing + opstellen startnotitie

nvt

Hiervoor in de plaats uren voor adviezen zoals archeologie, verkeer, groen etc

Nog wel advies vanuit communicatie nodig

gaat uit van exploitatieplan dus kan hier minder

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	8-5-2020	Complexiteit	94%
Gemeente	Voorschoten		
Projectnaam	Prof Einsteinlaan 5		
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2018		
Looptijd project in jaren	4		
Produkt/activiteit	uren	euro's	
Verwerving	-	€ -	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	
Stedenbouw	106	€ 12.766	
2.1 Programma van Eisen	25	€ 3.025	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	
2.3 Masterplan	-	€ -	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	23	€ 2.783	
2.5 Stedenbouwkundig plan	58	€ 6.958	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	
Ruimtelijke Ordening	114	€ 13.764	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, or	114	€ 13.764	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan		€ -	
Civiele en cultuur techniek	125	€ 15.125	
4.1 Planontwikkeling	125	€ 15.125	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ -	
Landmeten/vastgoedinformatie	16	€ 1.525	
5.1 Kaartmateriaal	16	€ 1.525	
Communicatie	-	€ -	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	
Management	130	€ 17.782	
7.1 Projectmanagement	130	€ 17.782	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	
Planeconomie	20	€ 2.420	
8.1 Planeconomie	20	€ 2.420	
totaal	510	€ 63.382	

Intentieovereenkomst	40%	€ 25.353	€ 25.000
Anterieure overeenkomst	60%	€ 38.029	€ 38.382