Gemeente Voorschoten

VOORBLAD — Voorstel aan de Raad

Registratienummer:	Z/18/019888\159013\1
Datum collegebesluit:	dinsdag 29 oktober 2019
Datum commissievergadering:	donderdag 14 november 2019
Datum raadsvergadering:	donderdag 12 december 2019
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Herontwikkeling Intratuinlocatie Leidseweg 518
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Programma:	P8, Wonen en bouwen

Kernboodschap:

Voor de herontwikkeling van de Intratuinlocatie zijn in 2007 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. In lijn met deze kaders en het coalitieakkoord is gewerkt aan afspraken over de gebiedsontsluitingsweg en de verdeling van de kosten van de realisatie van deze weg.
Thans is helderheid nodig over de anterieure overeenkomst en de financiering van de gemeentelijke bijdrage aan de weg. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad ruimte geboden om wensen en bedenkingen bij de overeenkomst te plaatsen én wordt de raad gevraagd in te stemmen met het inzetten van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' voor de realisatie van de weg. Als hier positief over wordt geoordeeld, kan het proces verder worden doorgezet.

Bijlagen:

Bijlage 1: de anterieure overeenkomst.
Bijlage 2: het stedenbouwkundig schetsplan.
Bijlage 3: begrotingswijziging.
Bijlage 4: besluitenlijst cie. WRG 14-11-2019

Beslispunten

1. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen in de cie. WRG van 14 november 2019 in te stemmen met het voorgestelde vervolgproces voor de herontwikkeling van het Intratuinterrein.
2. Af te zien van de inzet van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen voor (verkeerskundige) bovenwijkse voorzieningen na afsluiting van grondexploitatieprojecten.
3. een bedrag van € 635.000,-- in de reserve bovenwijkse voorzieningen te bestemmen voor de realisatie van een verkeers-regelinstallatie en de aansluitingen op de ontsluitingsweg op de Intratuinlocatie.
4. de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen waarmee de baten voor ambtelijke kosten en verkoop van grond als bedoeld in artikel 8.1 van de overeenkomst groot € 71.215 voor 2020 en voor de afkoop van beheer en onderhoud, groot €20.053,90, voor 2021 worden verwerkt.

Relatie met:

☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:

☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Anterieure overeenkomst herontwikkeling Intratuin Leidseweg 518 en herbestemmen reserve `bovenwijkse voorzieningen'

Samenvatting

Aanleiding
De Leidseweg Noord deel noord wordt zwaar belast, waarbij het smalle profiel van de weg eigenlijk niet geschikt is om het aantal verkeersbewegingen per dag goed te kunnen verwerken. Een herontwikkeling op het Intratuinterrein biedt de mogelijkheid om een nieuwe 50 km-weg aan te leggen en daarmee de Leidseweg Noord deel noord af te waarderen en te ontlasten.

Gezien bovengenoemd probleem is een goede 50 km ontsluiting aan de noordzijde voor Voorschoten van groot belang. Met dit inzicht heeft de gemeenteraad in 2007 voor het Intratuinterrein stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Belangrijk daarin is dat er een ontsluiting over het te ontwikkelen gebied moet worden gerealiseerd waarvan `het profiel van de weg voldoende is om eventueel in de toekomst een functie te vervullen ter ontlasting van de Leidseweg-Noord'. Het profiel van de weg moet ongeacht de te kiezen variant tenminste 25 m breed zijn.'

Synchroon heeft eind 2016 een verkeersonderzoek laten uitvoeren als opmaat voor een oplossing voor een 50 km-ontsluitingsweg over de ontwikkellocatie (in combinatie met de ontlasting van de Leidseweg Noord deel noord). Immers, zonder een verkeersoplossing komt er geen kansrijke herontwikkeling.
Aansluitend heeft Synchroon in december 2016 in relatie tot een 50 km ontsluiting een kostenverhaalnotitie aan de gemeente voorgelegd. Daarin zijn verhaalbare kosten geïnventariseerd. Synchroon stelt dat een gebiedsontsluitingsweg over het Intratuinterrein gezien moet worden als een bovenwijkse voorziening en dat Synchroon in het verlengde daarvan slechts voor een deel (1,5%) kan worden aangeslagen voor deze kosten, op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Resteert voor de gemeente 98,5% van de kosten. Deze stellingname hebben we juridisch getoetst. Het principe van toerekenbaarheid en proportionaliteit bij bovenwijkse voorzieningen is op zichzelf juist. Het percentage kan nog onderwerp van discussie zijn.

Dilemma
Omdat Voorschoten geen financiële middelen heeft en Synchroon strikt formeel een beperkte bijdrage aan de weg hoeft te leveren, ligt er een groot dilemma dan wel is er sprake van een patstelling. In maart 2017 heeft het toenmalige college herbevestigd dat een ruimtereservering voor de weg een basis is om de planvoorbereiding verder vorm te geven. Aansluitend was er geruime tijd, zeker in de periode dat Voorschoten onder toezicht van de provincie stond, geen ruimte om deze patstelling te doorbreken.

In die periode is wel nagedacht over een anterieure overeenkomst. Dit omdat we hoe dan ook over een aantal onderwerpen afspraken moeten maken en deze moeten vastleggen. Daarbij moet o.a. gedacht worden aan: het kostenverhaal op grond van de Wro (de inzet van de ambtelijke organisatie ten behoeve van het project), het afwentelen van eventuele planschade en (de afkoop van) het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Volgend op een bestuurlijke kennismaking is medio 2018 gekeken wat ervoor nodig is om dit project weer verder te helpen. Een reeks van bestuurlijke gesprekken hebben geresulteerd in het doorbreken van bovengenoemd dilemma. Met respect voor de wederzijdse positie en belangen is onderhandeld over de verdeling van kosten van de gebiedsontsluitingsweg. In juli 2019 is daar een resultaat uitgekomen waar beide partijen mee verder kunnen.

Inhoud en proces samengevat
Het eerste deel van deze samenvatting is m.n. ingegaan op het verkeerskundig probleem dat ten grondslag ligt aan deze ontwikkellocatie. Gegeven een 50 km-weg over de ontwikkellocatie is, met inachtneming van de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten uit 2007, een stedenkundig schetsplan uitgewerkt. Behoudens de hoogte van het enige appartementengebouw in het plan (sociale huurwoningen) voldoet dit schetsplan aan genoemde uitgangspunten. De oplossing voor de weg en het schetsplan hangen nauw met elkaar samen. Het geheel levert een uitvoerbaar plan op (zie bijlage 2).

Voor het proces is van belang dat de financiering van de weg, en dan met name ons aandeel: de kosten voor de VRI en de aansluitingen, geborgd is. Met de dekking voor de weg en de afspraken met de ontwikkelaar kan de planologische procedure verder worden uitgerold. Voor nu is belangrijk dat een aantal stappen worden doorlopen:

- Overeenstemming over en ondertekening van de anterieure overeenkomst;
- Inspraak van de buurt (meenemen in het plan dat nu voorligt als logisch vervolg op de inspraak eind 2016 over oplossingsrichtingen voor het verkeer);
- Besluitvorming in de raad over de dekking van de gemeentelijke bijdrage aan de VRI en de aansluitingen van de weg;
- Afstemming met Leiden voor het deel van de ontsluiting die over hun grondgebied gaat;
- Voorbereiden bestemmingsplan (onderzoeken en planuitwerking).

Waar dat kan proberen we bovengenoemde stappen parallel te schakelen.

Wat nu voorligt is de anterieure overeenkomst, waarin de kostenverdeling is vastgelegd en een voorstel om de reserve `bovenwijkse voorzieningen' in te zetten ten behoeve van de uitvoering en realisatie van de gebiedsontsluitingsweg.

Beoogd effect
Door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst en het inzetten van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' ten behoeve van de 50 km-weg bij te dragen aan de realisatie van de ontwikkellocatie én aan de oplossing voor de problematiek van de Leidseweg Noord deel noord.

Argumenten
1.1. De anterieure overeenkomst is een correcte weergave van de gemaakte afspraken
Zoals in de kernboodschap is aangegeven, is het wenselijk bij elke ruimtelijke herontwikkeling een anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar. Een anterieure overeenkomst maakt het opstellen van een exploitatieplan overbodig. Vanuit de context uit het verleden, m.n. het raadsbesluit uit 2007 om hier woningbouw onder voorwaarden te faciliteren, zijn in de overeenkomst uitgangspunten voor de ontwikkeling geformuleerd en wederzijdse taken en verantwoordelijkheden vastgelegd. Verder zijn de afspraken over de exploitatiebijdrage door Synchroon, over planschade en over het principe van de verdeling van kosten voor de ontsluitingsweg beschreven.

De overeenkomst die nu voorligt is juridisch gecheckt en is een goede weergave van de gemaakte afspraken.

1.2. De anterieure overeenkomst legt een directe relatie met het stedenbouwkundig plan.
Een anterieure overeenkomst kan alleen uitgewerkt worden als daar een voldoende concreet plan aan ten grondslag ligt. Er is dus altijd sprake van maatwerk. In de anterieure overeenkomst is het stedenbouwkundig plan gedefinieerd, in die zin dat is vastgelegd welk plan als vertrekpunt is genomen voor de overeenkomst. Daarmee legt de overeenkomst een directe relatie met het stedenbouwkundig plan.

1.3. Het stedenbouwkundig plan is in overwegende mate in overeenstemming met de uitgangspunten uit 2007 en geeft invulling aan het coalitieakkoord.
Het stedenbouwkundig plan vindt zijn grondslag in de stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2007 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Hoewel het plan veel bebouwing kent, volgt het in de basis de voornoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. In het plan is één appartementen-gebouw (ten behoeve van sociale woningbouw) opgenomen. Dit appartementengebouw is het enige element dat qua hoogte enigszins afwijkt van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

In de onderhandeling is een optimalisatie van het plan (denk aan opbrengstoptimalisatie) op tafel geweest om van Synchroon er toe te kunnen bewegen een extra financiële inspanning ten behoeve van de 50 km-weg te leveren. Het stedenbouwkundig plan moet natuurlijk verder worden uitgewerkt, maar is als schetsplan ruimtelijk aanvaardbaar geoordeeld.

Aanvullend wordt met dit plan invulling gegeven aan het coalitieakkoord. Zo is 25% sociale huur als randvoorwaarde vastgelegd in de overeenkomst. Ook is de motie van de raad inzake natuurinclusief bouwen als uitgangspunt in de overeenkomst opgenomen. Daarmee zijn de kaders geactualiseerd met de inzichten van nu en is een duidelijke basis gelegd voor de verdere uitwerking.

1.4. De gemeenteraad moet in de gelegenheid worden gesteld wensen en bedenkingen te uiten
Artikel 169 Gemeentewet regelt de verantwoording van het college aan de raad. In lid 4 van dit artikel is vastgelegd dat het college vooraf inlichtingen aan de raad geeft over het uitoefenen van onder andere de bevoegdheid als bedoeld in artikel 160, lid 1 onder e (het aangaan van privaat-rechtelijke rechtshandelingen). Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Ingeval het uitoefenen van deze bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben, moet de raad in de gelegenheid worden gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Deze mogelijkheid wordt geboden met het actief informeren van de raad.

1.5. Het college is bevoegd om anterieure overeenkomsten aan te gaan.
Op grond van artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders in ieder geval bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst. Het aangaan van een anterieure overeenkomst valt daarmee binnen de bevoegdheid van het college. Aansluitend is in artikel 168 gemeentewet vastgelegd dat het college een of meer leden van het college machtigen tot uitoefening van een of meer van zijn bevoegdheden. Een bevoegdheid die op grond van een machtiging is uitgeoefend wordt geacht uit naam en onder verantwoordelijkheid van het college te zijn uitgeoefend (art. 168, lid 2 gemeentewet).

1.6. Het onderhandelingsresultaat is het best haalbare resultaat

In de samenvatting van dit voorstel is al uiteengezet dat de gemeente strikt formeel op basis van toerekenbaarheid en proportionaliteit bij het kostenverhaal bij een bovenwijkse voorziening in dit project voor ca. 98,5% aan de lat staat. Hier is ook het dilemma geschetst van de boven-genoemde formele positie en het feit dat voorschoten geen financiële middelen heeft. Uiteindelijk hebben we bereikt dat Synchroon ca. 66% van de kosten van de ontsluitingsweg, inclusief aansluitingen, voor haar rekening neemt. Synchroon heeft onderkend dat er geen project is als ze niet serieus bewegen. Ons is duidelijk geworden dat men alleen zo ver kan gaan als de gemeente zich wil inzetten voor een voorspoedige procedure (tijd is geld). Dat geeft aan dat we het maximale er wel uit hebben gehaald.

2.1. De reserve `bovenwijkse voorzieningen' was bestemd voor uitvoering van verkeerskundige maatregelen in de Krimwijk.

De intentie om verkeerskundige maatregelen in Krimwijk te treffen is er niet meer waardoor de middelen hiervoor niet meer nodig zijn. De gemeente Voorschoten heeft, naast de Duivenvoordecorridor, geen grondexploitaties meer. De noodzaak om de reserve aan te houden bestaat niet meer. Voorgesteld wordt om af te zien van de inzet van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' ter aanwending voor (verkeerskundige) bovenwijkse voorzieningen na afsluiting van de grondexploitatieprojecten.

3.1. Het inzetten van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' voor een VRI en de aansluitingen op de ontsluitingsweg is niet oneigenlijk.

De ontsluitingsweg voor de ontwikkeling op de Intratuinlocatie is naar aard en inhoud vergelijkbaar met het doel van de reserve `bovenwijkse voorzieningen'. De aansluitingen en de te plaatsen VRI maken onlosmakelijke onderdelen uit van de ontsluitingsweg. In de anterieure overeenkomst is bevestigd dat de gemeente een bijdrage levert aan de aansluitingen van de ontsluitingsweg. Het inzetten van de reserve ten behoeve van de realisatie van een VRI en de aansluitingen van de Intratuinlocatie is op inhoud niet oneigenlijk.

3.2. De reserve biedt een unieke kans om een goede noord-ontsluiting te realiseren die in belangrijke mate door een particuliere partij wordt gefinancierd.

In 2007 is met het vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten al onderkend dat er behoefte is aan een goed ontsluiting aan de noordzijde van Voorschoten. De Leidseweg Noord deel noord kan hier onvoldoende in voorzien. Met de discussie in de raad over de ontwerpsessies van Tauw over de herinrichting van de Leidseweg Noord deel noord is duidelijk geworden dat een oplossing voor dit deel van de Leidseweg in de verre toekomst ligt. Met het herbestemmen van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' kunnen we bijdragen aan de realisatie van de ontwikkellocatie én de oplossing voor de problematiek van de Leidseweg Noord deel noord naar voren halen. Omdat we maar één keer een besluit kunnen nemen over de ontsluiting van een nieuw te realiseren wijk, zal deze gelegenheid zich niet weer voordoen.

3.3. De 50 km weg over het Intratuinterrein is een nadrukkelijke wens van de omwonenden

Het verkeersonderzoek dat eind 2016 is uitgevoerd ging uit van drie varianten.

- Een 30 km weg over de ontwikkellocatie in combinatie met weghalen langsparkeren uit Leidseweg Noord deel noord waardoor daar meer ruimte ontstaat.
- Een 50 km-weg over ontwikkellocatie waardoor Leidseweg Noord deel noord verkeersluw wordt.
- Een richtingsverkeer op zowel ontwikkellocatie al op Leidseweg Noord deel noord. Beide wegen blijven in deze variant 50 km.

De omwonenden hebben tijdens de participatieavonden die door Synchroon zijn georganiseerd een nadrukkelijke voorkeur voor de 2^{e} variant uitgesproken. Met het inzetten van de reserve

`bovenwijkse voorzieningen' kunnen we tegemoet komen aan de wensen van de omwonenden, waarbij deze wensen van omwonenden voor ca. 66% door Synchroon worden betaald.

3.4. Als Voorschoten de gemaakte afspraken niet wenst te bekrachtigen door middelen beschikbaar te stellen kunnen we het project niet verder brengen.
Een goede oplossing voor de ontsluitingsweg is, met inachtneming van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit 2007, altijd een randvoorwaarde geweest voor de herontwikkeling van de Intratuinlocatie. Mocht de gemeenteraad besluiten de reserve `bovenwijkse voorzieningen' niet te herbestemmen, dan is er geen dekking voor de aanleg van de weg. Een 50 km-weg over de ontwikkellocatie, die een goede noord ontsluiting voor Voorschoten moet worden én de Leidseweg Noord deel noord moet ontlasten, is dan met zekerheid niet meer mogelijk.

Synchroon zou in theorie nog verder kunnen met een 30 km-ontsluiting over eigen terrein (deze zou dan immers volledig voor rekening van Synchroon komen), ware het niet dat dan maximale weerstand vanuit de bewoners aan de Leidseweg Noord deel noord verwacht mag worden. De Leidseweg Noord deel noord zal dan ook op termijn niet worden afgewaardeerd. Daarmee is er geen zicht op het oplossen van het verkeersprobleem zoals we dat nu ervaren in de Leidseweg Noord deel noord.

4.1. De anterieure overeenkomst maakt een begrotingswijziging noodzakelijk.
De anterieure overeenkomst regelt, naast de financiële afspraken over de ontsluitingsweg, ook het kostenverhaal ingevolge de Wro (de overeengekomen (af-)betaling van de ambtelijke uren/inzet) en de afkoop en beheer van het onderhoud van de openbare ruimte voor de eerste 18 maanden. De begrotingswijziging behelst de overeengekomen inkomsten. De betaling vindt plaats na de vaststelling van het bestemmingsplan respectievelijk de verlening van de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen
1. Het voorstel veronderstelt op termijn het afwaarderen van Leidseweg Noord deel noord, wetende dat daar (nog) geen middelen voor zijn.
Als het voorstel wordt gevolgd zal de Leidseweg Noord nabij Ter Wadding voor doorgaand verkeer worden afgesloten. De weg is daarmee nog niet aangepast. Voor het afwaarderen van wegen zijn hoge investeringen nodig. De vraag is of we deze investeringen ooit gaan terug verdienen. De besluitvorming nu zegt niets over de aanpassing/afwaardering van de Leidseweg Noord en sorteert daarop voor zonder dat daar middelen voor zijn. Aangezien de bewoners direct het positieve effect van een verkeersluwe erfontsluiting aan de voorkant gaan merken, kan de herinrichting van de weg doorgeschoven worden naar een moment in de toekomst die voldoende ruimte biedt om gelden hiervoor te reserveren.

2. In welke mate en wanneer de kruising Trompweg-Leidseweg aangepast moet worden laat zich op dit moment niet concreet aangeven.
Het schetsplan voorziet nu in een nieuwe kruising/aansluiting vlak bij de bestaande kruising Trompweg-Leidseweg. Het plan veronderstelt ook het plaatsen van een verkeersregelinstallatie (VRI) omdat hier in de toekomst een mogelijke aansluiting ten behoeve van de ontwikkeling van Segaar/Arsenaal mogelijk moet zijn. In het voorstel is wel met een ruime marge rekening gehouden met een aanpassing van de VRI. De aanpassing van de kruising Trompweg-Leidseweg zit echter niet in dit voorstel omdat deze buiten het plangebied ligt. Aangezien de herinrichting van de Leidseweg Noord deel midden op middellange termijn is gepland, is het gerechtvaardigd om de aanpassing van de kruising te combineren met de wegen die heringericht/afgewaardeerd gaan worden.

3. De gemeenteraad neemt een onomkeerbaar besluit.
Met het sluiten van de overeenkomst spreken we af dat we in beginsel bij gaan dragen aan de totstandkoming van de weg. In de kadernota wordt besloten over de integrale afweging van middelen. Met dit besluit maakt de gemeentelijke investering geen onderdeel meer uit van de integrale afweging in de kadernota (financieringspositie) omdat er met de ondertekening van de anterieure overeenkomst een onomkeerbaar besluit wordt genomen. We gaan immers een verplichting aan.
Natuurlijk kunnen zich altijd feiten en omstandigheden voordoen die een herbezinning noodzakelijk maken. In dat geval hebben partijen afgesproken zich op dat moment te beraden op hoe verder te gaan.

4. De afkoop van beheer en onderhoud zou mogelijk lager kunnen zijn dan de feitelijke kosten.
In de anterieure overeenkomst is een afkoopsom opgenomen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte die om niet naar de gemeente gaat. Dit omdat ons areaal te onderhouden openbare ruimte toeneemt. Dit bedrag, gebaseerd op beheer en onderhoud voor een periode van 18 maanden, is relatief laag. Er is daarmee sprake van een zeker risico dat de kosten van beheer en onderhoud (onze kosten) hoger zijn dan het afgesproken bedrag. Feit is wel dat dit bedrag onderdeel is van een totale package-deal over de bijdrage van Synchroon in de kosten van de weg en daarmee onderdeel is van een totaal onderhandelingsresultaat.

5. Kan de riolering twee extra woonwijken aan?
Vanuit een integrale beoordeling is de vraag gerezen of het hoofdriool een extra woonwijk met ca. 130, en op termijn misschien ook nog woningsbouw bij Segaar/Arsenaal, kan verwerken. Met andere woorden, lopen we hier het risico dat er op termijn hoge investeringen in het riool het gevolg zijn van de beoogde woningbouw? Tijdens het project voor het ontwerp en de herinrichting van de Leidseweg door Tauw is deze vraag op tafel gekomen. Toentertijd is de verwachting uitgesproken dat het hoofdriool zonder problemen 200 extra woningen aankan. Omdat we inmiddels een jaar verder zijn is deze verwachting nogmaals gecheckt en bevestigd.

Burgerparticipatie.

Eind 2016 heeft naar aanleiding van een verkeersonderzoek participatie plaatsgevonden. Daarbij zijn verschillende varianten voor een ontsluiting over het Intratuinterrein met omwonenden besproken. Een duidelijke meerderheid is voor een volwaardige 50 km-weg over de ontwikkellocatie. De gekozen ontsluiting sluit aan op het resultaat uit deze participatie. Participatie kan nog betrekking hebben op nieuwe elementen in het stedenbouwkundig plan. We hebben het dan over aandachtspunten die we bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan mee kunnen nemen.

Het bovenstaande impliceert dat we (Synchroon en gemeente) actief gaan communiceren naar omwonenden over de resultaten voor de ontsluiting en over de inspraakmogelijkheden met betrekking tot het stedenbouwkundig plan.

Communicatie
De communicatie over dit voorstel is vooral gericht op het actief betrekken van de gemeenteraad. Zowel over de anterieure overeenkomst als over het herbestemmen van de reserve `bovenwijkse voorzieningen'.

In geval van besluitvorming conform het advies zal er een participatietraject met belanghebbenden plaatsvinden. De initiatiefnemer is leidend in dit participatietraject. De gemeente houdt wel nadrukkelijk regie op de procedure. Volgend op dit advies aan de raad en vóór de behandeling in de raad zullen het stedenbouwkundig schetsplan en m.n. de haalbaarheid van de ontsluitingsweg actief met omwonenden worden gecommuniceerd. Verwachtingen worden gemanaged dat inspraak zich niet meer kan richten op eerder gemaakte keuzes ten aanzien van de weg. Deze communicatie staat nog los van de reguliere inspraak tijdens de bestemmingsplanprocedure.

Financiën

Het voorstel zet in op het vaststellen van de anterieure overeenkomst en het herbestemmen van de reserve `bovenwijkse voorzieningen' ten behoeve van de realisatie van een 50 km-weg.

In de anterieure overeenkomst zijn onder andere de financiële afspraken tussen de gemeente en Synchroon vastgelegd. Centraal daarin staan de afspraken die zijn gemaakt over de systematiek van de verdeling van kosten voor de realisatie van de 50 km-weg. Omdat deze weg belangrijk is voor de ontsluiting van Voorschoten aan de noordzijde en dus een veel groter gebied bedient dan de ontwikkellocatie, moet de weg gezien worden als een bovenwijkse voorziening. Zoals in de inleiding is uiteengezet zou de gemeente moeten bijdragen aan deze weg op basis van het principe van toerekenbaarheid en proportionaliteit. De bovengenoemde afspraken zetten in op een verdeling van kosten die voor de gemeente uit financieel oogpunt het meest haalbaar is.

Binnen het programma Wonen en Bouwen zijn geen middelen beschikbaar om bij te dragen aan de realisatie van een 50 km-weg, maar wel binnen de (bestemmings)reserve `bovenwijkse voorzieningen'. De reserve `bovenwijkse voorzieningen' is groot; € 635.000,-- kan worden ingezet voor (verkeerskundige) bovenwijkse voorzieningen. De incidentele lasten die uit dit voorstel voortvloeien worden vooralsnog geraamd op ca. € 600.000,-- en kunnen daarmee uit deze reserve worden gedekt. Voorgesteld wordt om de gemeenteraad voor te stellen de incidentele lasten te dekken uit de reserve `bovenwijkse voorzieningen'. Bij de begroting kunnen we in het jaar dat het zich feitelijk gaat voordoen onttrekkingen uit de reserve ramen.

Gegeven het belang van een goede ontsluiting van Voorschoten richting Leiden én gegeven de beperkte financiële middelen van de gemeente is het herbestemmen van een bestaande reserve een praktische en verantwoorde oplossing, omdat hiermee geen krediet behoeft te worden aangevraagd en de financiële dekking voldoende is georganiseerd.

Naast voornoemde afspraken over de verdeling van de kosten van de weg zijn in de overeenkomst ook de normaal gangbare afspraken bij een ruimtelijke ontwikkeling gemaakt, zijnde: het kostenverhaal op grond van de Wro (kosten ambtelijke organisatie), de planschade en het afkopen van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De opbrengsten voor het in rekening brengen van de ambtelijke uren ad. € 71.215,-- en de afkoop van beheer en onderhoud ad. € 20.054,-- worden verwerkt in de bijbehorende begrotingswijziging.

De infrastructurele werken vinden hoogstwaarschijnlijk in 2021 plaats. Om die reden zal dit verwerkt worden in de KN 2021, inclusief de bijbehorende dekking uit de reserve bovenwijkse voorziening. In dit stadium wijzigt de gemeenteraad alleen de bestemming van de reserve.

De leges voor het bestemmingsplan en de te bouwen woningen maken geen onderdeel uit van de overeenkomst.

Risico's
Met Synchroon zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten voor de realisatie van de ontsluitingsweg. Bij de onderhandelingen is ingezet op een verdeling waarbij de bijdrage van de gemeente binnen de ruimte van de reserve bovenwijkse voorzieningen blijft. Binnen deze voorziening is dan nog enige ruimte. De afspraken zijn gebaseerd op zo exact mogelijke kostenramingen. Omdat met de bestemmingsplanprocedure en de realisatie samen nog zeker twee jaar is gemoeid, is onzeker wat het kostenpeil over twee a drie jaren zal zijn. Ramingen blijven ramingen. In de indexering en eventuele wijzigingen in de komende twee a drie jaren zit altijd een risicomarge. Wij gaan er vanuit dat de ruimte binnen de reserve dit risico voldoende dekt.

Het planschade risico is met de anterieure overeenkomst voldoende afgedekt.

Duurzaamheid
Behoudens dat in de anterieure overeenkomst een ambitie voor duurzaamheid (GPR8) is vastgelegd richt dit voorstel zich niet specifiek op duurzaamheidsmaatregelen c.q. de uitwerking van bovengenoemde ambitie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/18/019888\159013\1

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de artikelen 160, lid 1 onder e en 169 van de Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 29 oktober 2019,

besluit:

1. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen in de cie. WRG van 14 november 2019 in te stemmen met het voorgestelde vervolgproces voor de herontwikkeling van het Intratuinterrein.
2. Af te zien van de inzet van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen voor (verkeerskundige) bovenwijkse voorzieningen na afsluiting van grondexploitatieprojecten.
3. Een bedrage van € 635.000,-- in de reserve bovenwijkse voorzieningen te bestemmen voor de realisatie van een verkeers-regelinstallatie en de aansluitingen op de ontsluitingsweg op de Intratuinlocatie.
4. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen waarmee de baten voor ambtelijke kosten en verkoop van grond als bedoeld in artikel 8.1 van de overeenkomst groot € 71.215 voor 2020 en voor de afkoop van beheer en onderhoud, groot €20.053,90 voor 2021 worden verwerkt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 12 december 2019

de griffier, de voorzitter,

Drs. B.J. Urban P.J. Bouvy-Koene