

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



Datum 19 december 2017
Nummer 298
Onderwerp Besluitvorming stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan en openen grondexploitatie gebiedsontwikkeling

Portefeuillehouder Wethouder Kist
Behandeld door A.O. Kampschuur

1. **Gevraagd raadsbesluit**

- Vaststellen van het stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan (plan 4) voor de realisering van sociale woningbouw (54 appartementen), een school voor voortgezet onderwijs (vmbo Veurs Voorburg), uitgeefbare grond voor kinderopvang, een vergroot speelplein voor basisschool De Dijsselbloem en inrichten openbaar gebied (zo veel mogelijk groen karakter);
- In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de integrale gebiedsontwikkeling (exclusief vergroten speelplein De Dijsselbloem);
- Op basis van de huidige berekeningen voor de uitvoering van het plan een bedrag van € 339.000 ten laste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar en in te stemmen met de bijbehorende begrotingswijziging;
- Het investeringskrediet 20091083 PO Nieuwbouw Dijsselbloem op te hogen met een bedrag van € 58.000 (inclusief BTW) voor het vergroten van het speelplein van basisschool De Dijsselbloem, conform motie schoolplein De Dijsselbloem d.d. 11 april 2017;
- Herbevestigen van het raadsbesluit van 5 juli 2016 dat geen verklaring van geen bedenking afgegeven hoeft te worden voor dit (binnen het vastgestelde basis ruimtelijk kader passend) stedenbouwkundig plan.

2. **Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)**

- De gemeenteraad heeft op 5 juli 2016 ingestemd met de 'Businesscase sociale woningbouw' voor de realisatie van sociale woningbouw op drie locaties in de gemeente, waaronder Rijnlandlaan.
- Hierbij is voor de locatie Rijnlandlaan gekozen voor de uitwerking van het scenario met 60 appartementen;
- Voor de locatie Rijnlandlaan heeft de raad op 5 juli 2016 ook het basis ruimtelijke kader vastgesteld (zie bijlage). In dit ruimtelijk kader is opgenomen dat op de locatie (o.a.) kan worden gerealiseerd:
 - o sociale woningbouw (uitgaande van de gekozen businesscase met 60 appartementen)

- een school voor voortgezet onderwijs (vmbo Veurs Voorburg)
- een gebouw voor kinderopvang
- Daarnaast heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de inbreng van omwonenden op het eerste planvoorstel dat op 20 februari 2017 gepresenteerd is.
- Ook is op 11 april 2017 een motie aangenomen over het vergroten van het schoolplein van basisschool De Dijsselbloem, zonder dat dat ten koste gaat van het openbaar groen.
- Naar aanleiding van de inbreng van omwonenden zijn er drie nieuwe stedenbouwkundige voorstellen ontwikkeld en met belanghebbenden (o.a. omwonenden), besproken (zie bijlage Verslag belanghebbendenbijeenkomst Rijnlandlaan dd 29-11-2017).
- Bij de uitwerking van de voorstellen is gebleken dat de sociale woningbouw, afhankelijk van de woningaantallen, budgettair neutraal of met een beperkt tekort gerealiseerd kan worden.
Ook in de groene inpassing van de school en kinderopvang in openbare ruimte, is in de voorstellen voorzien. De kosten hiervan waren bij de besluitvorming van uw raad op 5 juli 2016 nog niet berekend (zie de raadsbrief van 29 november 2017, 2012916).
- Gezien de niet eerder geraamde kosten voor en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling, wordt uw raad verzocht het voorgestelde stedenbouwkundig plan (plan 4, met 54 woningen, zie bijlage) vast te stellen.
- Het stedenbouwkundig plan sluit aan op het op 5 juli 2016 vastgestelde basis ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling. Omdat in het raadsbesluit van 5 juli 2016 niet correct was geformuleerd dat in dat geval geen verklaring van geen bedenking hoeft te worden afgegeven, wordt uw raad verzocht dit besluit te herbevestigen.

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

De sociale woningbouw draagt bij aan het hoofddoel van “Een groene, duurzame woongemeente”, met als subdoel “Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen”.

Voor wat betreft het maatschappelijke deel (vmbo Veurs Voorburg en kinderopvang Pinkeltje) draagt het bij aan “Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen”, met als subdoelen “Inwoners ontdekken en ontwikkelen hun talenten en vaardigheden” en “Inwoners bereiken het voor hen best passende opleidingsniveau”.

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

Situatie

Zeven jaar geleden werd College 't Loo aan de Rijnlandlaan gesloopt. De bewoners van het gebied hebben daarom de afgelopen jaren veel plezier gehad van de ontstane ruimte in de buurt. Het gebied zou op enig moment opnieuw in gebruik genomen worden voor woon- en/of maatschappelijke functies die horen bij een verstedelijkt gebied als Voorburg.

Het is duidelijk dat het voorgestelde stedenbouwkundig plan een groot deel van de open ruimte voor nieuwe maatschappelijke functies in gebruik neemt. Na bespreking met alle betrokkenen, zoals buurtbewoners, scholen, kinderopvang, woningcorporaties, is gekozen voor een uitwerking van het stedenbouwkundig plan dat maximaal rekening houdt met ruimtelijke kwaliteit en groen.

Realisering vmbo Veurs Voorburg

In 2005 bleek de noodzaak reeds het bestaande gebouw aan de Van Horvettestraat te vervangen. Redenen hiervoor waren indertijd de matige bouwkundige kwaliteit van het gebouw en het gebouw was onderwijskundig niet meer geschikt voor de onderwijsseisen voor de 21^e eeuw.

Het gebouw is in het afgelopen decennium verder verslechterd. De afgelopen jaren zijn de grenzen ieder jaar een beetje opgerekt waardoor meer onveilige situaties in en rond het gebouw (dreigen te) ontstaan. Ook het binnenklimaat is ver beneden peil. Spoedige nieuwbouw is dan ook noodzakelijk.

De planning van de gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan is uitgelopen vanwege de intensieve inspraak met en van de buurtbewoners en het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan waarin, uitgaande van het basis ruimtelijk kader, zo veel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wens van omwonenden om meer openheid en groen in het plan te brengen. Gezien de lange tijd dat de school al op nieuwbouw wacht en de bovengenoemde uitgelopen planning voor de gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan, is nu een snelle besluitvorming over het voorliggende stedenbouwkundig plan gewenst. Wanneer de besluitvorming in de nieuwe raadsperiode plaatsvindt, treedt opnieuw een extra vertraging op van naar verwachting een half jaar.

Realisering sociale woningbouw

De cijfers met de actuele woningbehoefte voorspellen een oplopend tekort aan sociale huurwoningen in Leidschendam-Voorburg. Woningzoekenden in de gemeente moeten gemiddeld 42 maanden wachten op een sociale huurwoning. Het gaat om uiteenlopende doelgroepen. Starters staan gemiddeld zelfs 73 maanden ingeschreven, voordat zij een passende woning vinden. De provincie Zuid-Holland verwacht eveneens de komende jaren een oplopend tekort aan sociale huurwoningen in de regio Haaglanden.

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad gekozen voor een uitwerking van het basis ruimtelijk kader, uitgaande van 60 appartementen. In het voorgestelde stedenbouwkundig plan (plan 4, zie bijlage) stelt het college de realisering van 54 appartementen voor. Naar aanleiding van bespreking met alle betrokkenen en in het belang van de ruimtelijke inpassing en het groen heeft het college ervoor gekozen om in plaats van drie appartementengebouwen, zoals in februari aan omwonenden is gepresenteerd, te komen tot twee appartementengebouwen. De voorgestelde gebouwen zijn vijf lagen hoog.

De verlaging van het aantal woningen van 60 naar 54 wordt opgevangen door de geplande sociale woningbouw in het project Klein Plaspoelpolder (KPP). Dit heeft echter wel een negatief gevolg op de business case sociale woningbouw op de Rijnlandlaan. Voor KPP is dit niet het geval.

Het eventueel verder verlagen van het aantal sociale woningen in het gebied Rijnlandlaan heeft direct gevolgen voor de grondopbrengst en vraagt daarmee om extra budget voor de gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan.

Compensatie van een eventuele verdere verlaging van het aantal sociale woningen op de Rijnlandlaan kan ten koste gaan van op KPP commerciële woningen. In dit geval heeft dit niet alleen een negatief effect op de grondopbrengst van de Rijnlandlaan, maar ook de grondopbrengst van KPP. Sociale woningbouw geeft immers een lagere grondopbrengst dan de nu geplande commerciële woningbouw.

Een verdere verlaging van het aantal sociale woningen heeft ook gevolgen voor de vastgoedexploitatie van de corporaties en daarmee mogelijk de financiële haalbaarheid. Hierover zal overleg met de corporaties nodig zijn, wat tot mogelijke vertraging leidt.

Realisering kinderopvang Pinkeltje

Het gebouw voor de kinderdagopvang Pinkeltje is verouderd. Ook moet het gebouw gesloopt worden om ruimte te bieden om het vmbo Veurs Voorburg op de locatie te kunnen situeren. Met de kinderopvang vinden gesprekken plaats over nieuwbouw van de kinderdagopvang op de in het stedenbouwkundig plan getekende locatie.

Vergroting schoolplein De Dijsselbloem

De gemeenteraad heeft 11 april 2017 met een motie het college verzocht het schoolplein van basisschool De Dijsselbloem te vergroten, zonder dat dat ten koste gaat van het openbaar groen. Met het voorliggend stedenbouwkundig plan geeft het college gehoor aan deze motie.

De kosten voor het vergroten van dit plein met 836 m², bovenop de standaard (basisnorm) van 600 m² voor een schoolplein, zijn niet begroot bij de realisering van de basisschool De Dijsselbloem. De gemeenteraad wordt daarom verzocht extra middelen hiervoor ter beschikking te stellen middels het ophogen van het investeringskrediet voor de nieuwbouw van basisschool de Dijsselbloem met een bedrag van €58.000 (inclusief BTW).

Proces van bespreking met betrokkenen

Omdat er verschillende gebouwen met verschillende maatschappelijke functies moeten worden gerealiseerd, zijn er veel verschillende betrokkenen met verschillende, vaak ook botsende belangen. Het proces om alle interne en externe betrokkenen bij het project te betrekken, heeft dan ook geruime tijd in beslag genomen.

Voor omwonenden is bijvoorbeeld lopende het proces een inloopavond georganiseerd (20 februari 2017), hebben twee gespreksbijeenkomsten plaatsgevonden met enkele

omwonenden (4 en 10 april 2017), is de portefeuillehouder (met omwonenden) op locatiebezoek geweest (3 mei 2017) en is op 29 november een belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd.

Door de vele verschillende belangen, is het lastig om aan alle belangen tegemoet te komen. Sommige buurtbewoners zouden het liefst geen bebouwing zien, anderen alleen de school en kinderopvang. Daarnaast is er ook een groep stille betrokkenen die belang hebben bij bijvoorbeeld de realisering van sociale woningbouw, omdat zij een belang hebben bij een kortere wachttijd of het wonen in een gebied met goede voorzieningen. Deze groep is voornamelijk bereikt via de woningcorporaties.

In het proces zijn via meerdere ruimtelijke varianten (zie bijlage Stedenbouwkundige plannen Rijnlandlaan) vier belangrijke aanpassingen gemaakt op de eerste gepresenteerde ruimtelijke plannen:

- Het college heeft gekozen voor stedenbouwkundig plan 4 met twee appartementengebouwen voor sociale woningen in plaats van drie. Dit heeft een groot positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en het groen (minder bebouwd oppervlak en meer openbaar groen).
- Er is gekozen voor 54 in plaats van 60 appartementen. Dit heeft eveneens een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en het groen (minder bebouwing en minder benodigde ruimte voor parkeren).
- Het college stelt nu een plan voor met 54 appartementen. Dit zijn zes appartementen minder dan in het op 5 juli 2016 door de gemeenteraad gekozen scenario van 60 appartementen. Doordat besloten is dat ook in Klein Plaspoelpolder sociale woningen worden gebouwd wordt dit aantal al gecompenseerd.
- De schoolpleinen van de twee scholen liggen niet meer aan elkaar en het schoolplein van basisschool De Dijsselbloem is aanzienlijk vergroot.
- Meer openbaar groen (o.a. door het laten vervallen van de Rijnlandlaan).

Daarmee heeft het college zoveel mogelijk recht gedaan aan de verschillende belangen die in het gebied bekend zijn. Deze belangenafweging zorgt er wel voor dat de gemeente een financiële bijdrage moet leveren aan de (groene) inpassing van de sociale woningbouw en de maatschappelijke functies.

Motie Vlinderhof

Met een op 5 juli 2016 aangenomen motie heeft uw raad gevraagd de inpassing te onderzoeken van het initiatief Vlinderhof, een kleinschalige woonvoorziening voor ouderen, danwel de mogelijkheid van andere vormen van seniorenwoningen.

Met de initiatiefgroep zijn meerdere gesprekken gevoerd. Gebleken is dat de door de initiatiefgroep gewenste ruimtelijke uitwerking van de woonvoorziening, tot realisatie van een te laag aantal sociale woningbouwwoningen in het gebied zou leiden. Ook de mogelijkheid

om één van de geplande appartementenblokken voor het initiatief te gebruiken is niet haalbaar gebleken. Om deze redenen is afgezien van de inpassing van het initiatief in het gebied Rijnlandlaan.

De corporaties zijn voornemens alle appartementen levensloopbestendig uit te voeren, waardoor deze ook geschikt zijn voor ouderen

Financiën

Openen grondexploitatie

De beide deelgebieden, woningbouw en maatschappelijk, zijn gemeentelijk eigendom. Op basis van de regelgeving is het voor de eigen gronden van de gemeente gangbaar te werken met een grondexploitatie. Het college stelt voor om bij de ontwikkeling voor het volledige project te gaan werken met één integrale grondexploitatie.

Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft deze een informatieve functie. De grondexploitatie geeft immers inzicht in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Rijnlandlaan en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Door de investeringen en de opbrengsten tegen elkaar af te zetten, wordt het financiële resultaat zichtbaar. Daarnaast heeft een grondexploitatie een verantwoordingsfunctie. Doordat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden verwerkt, ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan.

Tot slot is een grondexploitatie een sturingsmiddel, omdat uw raad door het nemen van inhoudelijke beslissingen met betrekking tot het project het financiële resultaat kan beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld het doorvoeren van een vergroting, verkleining of wijziging van het programma.

a. Financiën deelgebied sociale woningbouw

Voor het deelgebied sociale woningbouw wordt in stedenbouwkundig plan 4 voorzien in 54 appartementen. Het financieel resultaat voor het deelgebied woningbouw bedraagt € -58.000 nadelig.

b. Financiën maatschappelijk deelgebied

De kosten voor de inrichting van het maatschappelijke deel maakte geen onderdeel uit van de in 2016 opgestelde business case sociale woningbouw. Voor de maatschappelijke voorzieningen, de school en uitgeefbare grond voor kinderdagopvang, is het echter nodig plankosten en kosten voor bouwrijp en kosten voor het inrichten van de openbare ruimte rond deze voorzieningen te maken. Deze kosten waren bij de besluitvorming van uw raad op 5 juli 2016 nog niet geraamd (zie ook de raadsbrief van 29 november 2017, 2012889/2012916).

Het financieel resultaat voor het maatschappelijk deel bedraagt voor stedenbouwkundig voorstel 4 € -281.000 nadelig.

Er is sprake van een verhuizing van Veurs Voorburg, een school voor voortgezet onderwijs,

van de Van Horvettestraat naar de Rijnlandlaan. Op de huidige locatie van de school komt daarmee een potentiële (ontwikkel)locatie vrij die op termijn opbrengsten voor de gemeente kan genereren.

Risicoprofiel

Het (financieel) risicoprofiel wordt ingeschat als zijnde laag. De uitgeefbare grond voor mogelijke kinderopvang, inrichtingskosten wanneer deze grond onverhoopt niet uitgegeven wordt en de hoogte van een planschadevergoeding zijn het meest pregnant en becijferd in een separaat (geheim) raadsvoorstel over de grondexploitatie 2018 Rijnlandlaan. Daar staat tegenover dat de locatie, mocht de ontwikkeling van de kinderdagopvang onverhoopt niet doorgaan, dan eventueel voor een andere ontwikkeling kan worden benut.

Het risicoprofiel wordt geschat op € 300.000.

Omdat het risicoprofiel van deze grondexploitatie als laag beoordeeld wordt, is er nog geen prioriteit gegeven aan het uitvoeren van een planschade risico-analyse en second opinion op de gehele grondexploitatie. Dit wordt meegenomen bij de tussentijdse herziening van de GREX in 2018. Dit geldt eveneens voor het beschikbaar stellen van de infographic grondexploitatie Rijnlandlaan.

Verliesvoorziening

Het college stelt voor, evenals bij de grondexploitaties Vlietvoorde en Klein Plaspoelpolder, de verliesvoorziening op het resultaat op eindwaarde te treffen. Dit betekent op basis van de huidige berekening een verliesvoorziening van totaal (woningdeel € -58.000 nadelig en maatschappelijk deel € -281.000 nadelig) € -339.000 nadelig. Dit bedrag komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

De algemene reserve vrij besteedbaar bedraagt per 31 dec 2016 € 52,6 miljoen en kan in beginsel vrij worden besteed. Het bij de grondexploitatie berekende risicoprofiel van €300.000 wordt bij de bepaling van de weerstandscapaciteit meegenomen.

Begrotingswijziging

In de bijgevoegde begrotingswijziging zijn de benodigde budgetten en opbrengsten verwerkt op basis van de in de grondexploitatie opgenomen bedragen. Bovendien wordt de verliesvoorziening van € 339.000 ingesteld.

Vergroting schoolplein De Dijsselbloem

Voor de naastgelegen basisschool De Dijsselbloem is op 11 april 2017 een motie aangenomen inzake het vergroten van het schoolplein:

Uitvoering gevend aan deze motie is het oppervlak van schoolplein in het stedenbouwkundig voorstel vergroot met 836.m2 (bovenop de basisnorm van 600 m2 voor een schoolplein). De kosten bedragen € 58.000 (inclusief BTW)

Buiten de grondexploitatie wordt voorgesteld om het bestaande investeringskrediet voor de *nieuwbouw van basisschool de Dijsselbloem* hiermee op te hogen.

Planning

Voor een goede ruimtelijke inpassing en betere beheersing van uitvoering van de plannen binnen het stedenbouwkundig plan zijn de voorgestelde onderdelen onder één ruimtelijk programma samengebracht. Dit maakt het bovendien mogelijk om de fasering van de verschillende onderdelen goed af te stemmen, zodat programmaonderdelen niet op elkaar hoeven wachten en zo snel mogelijk met de realisering van vmbo Veurs Voorburg en met het vergroten van het schoolplein bij De Dijsselbloem kan worden gestart. Zonder deze samenhang zouden de verschillende onderdelen elkaar kunnen hinderen.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kunnen de woningbouwopgave en de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. Hierdoor hoeft de planning van de woningbouw niet afhankelijk te zijn van de planning van Veurs Voorburg en Pinkeltje, of andersom.

Uitgaande van besluitvorming in de raad van 23 januari 2018 is de globale planning van de te onderscheiden programmaonderdelen (In deze planning zijn geen termijnen voor eventueel bezwaar en beroep opgenomen).

Planning woningbouw

- Procedure omgevingsvergunning Q1 – Q3 2018
- Bouwperiode Q1 – Q2 2019

Planning Pinkeltje

- Procedure omgevingsvergunning Q2 – Q4 2018
- Bouwperiode Q1 – Q2 2019

Planning Veurs Voorburg

- Procedure omgevingsvergunning Q1 – Q3 2019
- Bouwperiode Q4 2019 – Q2 2021

Communicatie

Bewoners worden met een (digitale) nieuwsbrief (zie bijgevoegd) en via de projectpagina op de gemeentesite over de besluitvorming over het project Rijnlandlaan geïnformeerd. De informatie wordt ook verwerkt in het projectenboek.

Het voornemen is de verdere uitwerking van het voorgestelde stedenbouwkundig plan in inrichtingsplan voor de openbare ruimte, een bouwplan voor respectievelijk de sociale woningbouw, nieuwbouw Veurs Voorburg en nieuwbouw kinderopvang Pinkeltje per plan tijdens een inloopavond aan omwonenden te presenteren. Ook het proces en de planning van het bouwplan worden dan toegelicht.

Voor de vergunningprocedures gelden de wettelijke regels voor terinzagelegging, indienens zienswijzen en beroepsmogelijkheden. De indiening van de vergunningaanvraag, de

terinzagelegging van de ontwerpvergunning en het definitieve besluit over de vergunning worden op de gebruikelijke manier (gemeentelijke website en Het Krantje) bekend gemaakt. Hierbij wordt men ook geïnformeerd over waar men stukken in kan zien, over de mogelijkheden om te reageren, e.d.

Conclusie/voorstel

Gezien de stedenbouwkundige beoordeling en de reacties van omwonenden, de corporaties en Pinkeltje op de tijdens de informatieavond op 29 november gepresenteerde stedenbouwkundige plannen, stelt het college voor:

- Het stedenbouwkundig plan 4 voor de realisering van sociale woningbouw (54 appartementen), een school in het voortgezet onderwijs (vmbo Veurs Voorburg), uitgeefbare grond voor kinderopvang, vergroting speelplein voor basisschool De Dijsselbloem en inrichten openbaar gebied vast te stellen.
- In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor de integrale gebiedsontwikkeling (exclusief vergroten speelplein Dijsselbloem);
- Op basis van de huidige berekeningen voor de uitvoering van het plan een bedrag van € -339.000 ten laste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar en in te stemmen met de bijbehorende begrotingswijziging.
- Het investeringskrediet *20091083 PO Nieuwbouw Dijsselbloem* op te hogen met een bedrag van € 58.000 (inclusief BTW) voor het vergroten van het speelplein van basisschool De Dijsselbloem conform motie schoolplein Dijsselbloem d.d. 11 april 2017;
- Het raadsbesluit van 5 juli 2016 dat geen verklaring van geen bedenking afgegeven hoeft te worden voor dit (binnen het vastgestelde basis ruimtelijk kader passend) stedenbouwkundig plan, te herbevestigen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester