

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 19 juni 2018

Nummer 563

Onderwerp Raadsvoorstel stedenbouwkundig plan en herziening grondexploitatie
gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

Behandeld door AO Kampschuur

1. Gevraagd raadsbesluit

- Kennis te nemen van het nader uitgewerkte stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan en het besluit van het college van 19 juni 2018 het nader uitgewerkte plan vast te stellen en verder ten uitvoering te brengen;
- De herziening van de grondexploitatie voor de integrale gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan vast te stellen;
- Op basis van de huidige berekeningen voor de uitvoering van het plan de getroffen verliesvoorziening op te hogen met een bedrag van € 217.000 en ten laste te brengen van de algemene reserve vrij besteedbaar en de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

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;
 - Op 23 januari 2018 heeft de raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan. De raad heeft daarbij:
 - o het aantal woningen verlaagd van 54 naar 48 (amendement);
 - o verzocht (motie) te onderzoeken wat de effecten zijn indien de 2 woningbouwblokken in het destijds voorgesteld stedenbouwkundig plan, worden samengevoegd tot 1 bouwblok;
 - De raad heeft op 23 januari 2018 tevens het raadsbesluit van 5 juli 2016 herbevestigd dat geen verklaring van geen bedenking afgegeven hoeft te worden voor dit (binnen het vastgestelde basis ruimtelijk kader passend) stedenbouwkundig plan;
 - In het bijgevoegd nader uitgewerkte stedenbouwkundig plan is voldaan aan het verzoek van de raad om de 2 blokken van op 23 januari 2018 vastgestelde stedenbouwkundige plan samen te voegen tot 1 blok.
- De opzet van het nader uitgewerkte stedenbouwkundig plan komt voorts overeen met

het op 23 januari 2018 vastgestelde plan. Het college heeft daarom op 19 juni 2018 het uitgewerkte plan vastgesteld en heeft ingestemd met de verdere uitvoering van het plan.

- Afspraak is de raad twee maal per jaar de (herziene) grondexploitatie voor te leggen. Op 23 januari 2018 heeft de raad ingestemd met het openen van de grondexploitatie voor de integrale gebiedsontwikkeling Rijnlandlaan. Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd met de eerste herziening van de grondexploitatie in te stemmen.

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

Op 23 januari 2018 heeft de raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de realisering van sociale woningbouw (48 appartementen), een school voor voortgezet onderwijs (vmbo Veurs Voorburg), uitgeefbare grond voor kinderopvang, een vergroot speelplein voor basisschool De Dijsselbloem en het inrichten van het openbaar gebied (met zo veel mogelijk groen karakter).

Ook is een motie aangenomen om:

- te onderzoeken wat de effecten zijn indien de 2 woningbouwblokken in het voorgesteld stedenbouwkundig plan worden samengevoegd tot 1 blok.
- de uitkomsten aan de raad voor te leggen.
- en de woningen zo duurzaam mogelijk te bouwen.

Nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

In de afgelopen maanden is het op 23 januari 2018 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en zijn randvoorwaarden voor de functies voorgesteld (zie bijgevoegde rapporten). De uitwerking van het plan is besproken met de betrokken externe partijen voor het project, te weten: de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, Spinoza Scholengroep (Veurs Voorburg) en Stichting Vlietkinderen (kinderdagopvang Pinkeltje).

Het nader uitgewerkte plan sluit aan op de opzet van het op 23 januari 2018 door de raad vastgestelde plan, waarbij ook is voldaan aan het verzoek van de raad om de 2 bouwblokken sociale woningbouw samen te voegen tot 1 bouwblok.

Voor de verdere uitwerking van het plan is met de externe partijen nader gesproken over het benodigde gebruiksoppervlak voor de verschillende functies en de flexibiliteit en randvoorwaarden voor de uitwerking/vormgeving van hun gebouwen. E.e.a. heeft geresulteerd in het bijgevoegd nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan, waarvan de opzet overeen komt met het op 23 januari 2018 vastgestelde plan.

– Sociale woningbouw

Er is een appartementenblok van 5 lagen met 48 sociale woningen voorzien. Door het samenvoegen van de 2 bouwblokken van het voorgaande stedenbouwkundige plan (overeenkomstig de betreffende door de raad op 23 januari 2018 aangenomen motie), is het bouwblok circa 7 meter verder van de Hendrik van Boeijenlaan gesitueerd dan in het in januari 2018 vastgestelde plan. De afstand tot de (witte) eengezinswoningen aan de Hendrik van Boeijenlaan komt hiermee op circa 44 meter tot de hoofdmassa van de eengezinswoningen. De groene zone tussen de locatie van Veurs Voorburg en de Hendrik van Boeijenlaan kan hiermee worden doorgetrokken langs en achter het appartementenblok.

Door de verlaging van het aantal woningen van 54 tot 48 woningen is ook het benodigde aantal parkeerplaatsen verminderd.

– Vmbo Veurs Voorburg

Veurs Voorburg heeft in 2017 een beschikking ontvangen om een school te bouwen met een becijferd oppervlak van 4.433 m² b.v.o.

De bouwhoogte van de school is maximaal 3 bouwlagen (circa 12 meter hoog). Het bebouwingsvlak en terrein zijn afgestemd op het bouw- en buitenruimteprogramma. Het bebouwingsvlak, met een uitbouw aan de zijde van de Delflandlaan, biedt ook de mogelijkheid om de fietsenstalling (in aanvulling op bovengenoemd oppervlak voor de school) uit het zicht, inpandig te realiseren.

– Kinderdagopvang Pinkeltje

Het bebouwingsvlak voor het gebouw van Pinkeltje is in dit uitgewerkte stedenbouwkundig plan een kwart slag gedraaid. Hiermee komt meer ruimte tussen Veurs en Pinkeltje, waardoor een bredere zichtlijn tussen de Delflandlaan en de Hendrik van Boeijenlaan ontstaat. De gevel aan de zijde van de Hendrik van Boeijenlaan is enkele meters naar achteren geplaatst om de twee iepen tussen de weg en het gebouw meer ruimte te geven. Het gebouw heeft 1 bouwlaag.

– Openbare ruimte

De belangrijkste openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan is de groenstrook langs de Hendrik van Boeijenlaan, die overgaat in de brede groene berm van de singel langs de Prinses Irenelaan. De singel wordt verbreed om te voldoen aan de

watercompensatie. Daarbij is het voornemen de waardevolle bomengroep langs het water in te passen.

Financiën

Actualisering grondexploitatie

De grondexploitatie geeft inzicht in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Rijnlandlaan en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Door de uitgaven en de opbrengsten tegen elkaar af te zetten, wordt het financiële resultaat zichtbaar. Het financieel resultaat voor de grondexploitatie bedraagt € -/- € 556.000 (nadelig op eindwaarde). Het resultaat is afgenomen ten opzichte van de vorige berekening door met name een vermindering van het woningaantal en een afname van de grondopbrengsten voor maatschappelijke voorzieningen. Voor de dekking, zie onder *Verliesvoorziening*).

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 € 109.000. Dit berekende risicoprofiel van € 109.000 wordt bij de bepaling van de omvang van de weerstandscapaciteit meegenomen en verwerkt in de begroting 2019-2022 (paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing).

Deloitte heeft een second opinion op de gehele grondexploitatie uitgevoerd, de uitkomsten en aanbevelingen zijn meegenomen bij de herziening van de grondexploitatieberekening.

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 € 556.000. Dit betekent dat voor de uitvoering van het plan de getroffen verliesvoorziening van € 339.000 opgehoogd moet worden met € 217.000. Dit bedrag komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar. De algemene reserve vrij besteedbaar bedraagt per 31 december 2017 circa € 53,1 miljoen en kan in beginsel vrij worden besteed.

Begrotingswijziging

In de bijgevoegde begrotingswijziging zijn de benodigde uitgaven en opbrengsten verwerkt

op basis van de in de grondexploitatie opgenomen bedragen. Bovendien wordt de verliesvoorziening opgehoogd met € 217.000 en ten laste gebracht van de algemene reserve vrij besteedbaar.

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.

Uitgaande van besluitvorming in de raad van 12 juli 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 | Q2 – Q4 2018 |
| – Bouwperiode | Q1 – Q2 2019 |

Planning Pinkeltje

- | | |
|---|--------------|
| – Procedure omgevingsvergunning | Q2 – Q4 2018 |
| – Bouwperiode | Q1 – Q2 2019 |
| – Sloop gebouw Pinkeltje aan Delflandlaan | Q4 2019 |

Planning Veurs Voorburg

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| – Procedure omgevingsvergunning | Q2 – Q4 2019 |
| – Bouwperiode | Q2 2020 – Q3 2021 |

Communicatie

Op 20 januari 2017 is tijdens een inloopavond het eerste stedenbouwkundig plan voor de locatie Rijnlandlaan met omwonenden gecommuniceerd. Naar aanleiding van de reacties op het plan is vervolgens met omwonenden gesproken en hebben omwonenden hun bezwaren tegen de voorgenen ontwikkeling tijdens een rondleiding over de locatie aan de portefeuillehouder toegelicht. Op 29 november 2017 zijn tijdens een inloopavond enkele varianten voor het stedenbouwkundige plan met omwonenden gecommuniceerd. De variant die de voorkeur kreeg is vervolgens aan het college en raad voorgelegd. Op 23 januari 2018 heeft de raad ingestemd met dit stedenbouwkundig plan. Bewoners zijn via een (digitale) nieuwsbrief en via de projectpagina op de gemeentesite over de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan geïnformeerd. De informatie is ook verwerkt in het projectenboek.

Het voornemen is om omwonenden na instemming van het nader uitgewerkte stedenbouwkundig plan tijdens een inloopavond te informeren over het nader uitgewerkte plan, het proces en de planning.

Het voornemen is in het vervolg van het project tijdens inloopavonden met omwonenden te communiceren over het nader uit te werken inrichtingsplan voor de openbare ruimte, het bouwplan voor respectievelijk de sociale woningbouw, nieuwbouw Veurs Voorburg en nieuwbouw van Pinkeltje.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester