

83 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/24/093467
Documentnummer:	422977
Datum:	dinsdag 3 december 2024
Onderwerp:	Starrenburg III: Stedenbouwkundig Plan, Anterieure overeenkomsten, Uitwerkingsplan en Nota van beantwoording
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	Bijlage 1a Stedenbouwkundig Plan dd.14-06-'24 Bijlage 1b Stedenbouwkundig Toelichting dd.14-06-'24 Bijlage 1c Randvoorwaarden Monitoring Zetting dd.18-10-'23 Bijlage 2 Nota van Beantwoording zienswijzen STB-III

Geachte Raad,

Eind vorig jaar bent u in raadsinformatiebrief 080 geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het woningbouwproject Starrenburg III (hierna: STB-III). Begin maart 2024 bent u geïnformeerd over de verschillende zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-uitwerkingsplan. In deze brief informeren wij u over de laatst genomen besluiten van het college en geven we een korte toelichting op het vervolg van het project STB-III.

Op 3 december 2024 heeft het college van B&W:

- Het aangepast Stedenbouwkundig Plan STB-III (zie bijlage 1a, b en c) vastgesteld en de versie van 31/10/'23 hierbij ingetrokken;
- De anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars De Raad Development en Niersman Projectontwikkeling gesloten;
- Het Uitwerkingsplan STB-III vastgesteld en
- De Nota van beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage 2) vastgesteld.

Stedenbouwkundig Plan STB-III

Naar aanleiding van enkele ingediende zienswijzen is besloten het Stedenbouwkundig Plan op een vijftal (ondergeschikte) aspecten aan te passen. Dit gaat om de volgende aspecten:

- De inrit van bestaande woning aan de Veurseweg 127 is verlegd naar de zuidzijde van het perceel;

Gemeente Voorschoten

- De contour van het Stedenbouwkundig Plan is aangepast nabij de Peppellaan en volgt hier de kadastrale grenzen;
- Er zijn 3 langspaarkeerplekken toegevoegd bij de Vogelkerslaan;
- Op pagina 64 van de toelichting is aangegeven dat er geen balkons gerealiseerd zullen worden aan de kopse kant van appartementengebouw C;
- De twee losse woonblokken (rijwoningen) ten westen van appartementengebouw A in Deelgebied 1 zijn tegen elkaar aangeschoven;

Met deze aanpassingen worden gemaakte afspraken met omwonenden ook in het Stedenbouwkundig Plan vastgelegd.

Het document '*Randvoorwaarden Monitoring Zetting*' is inhoudelijk hetzelfde gebleven, maar wel opnieuw gekoppeld aan dit Stedenbouwkundig Plan. Op deze manier kan er geen twijfel ontstaan over de wijze waarop wordt omgegaan met de slappe ondergrond van een deel van STB-III.

Anterieure overeenkomsten STB-III vastgesteld

In 2016 en 2017 zijn de Intentieovereenkomsten met beide ontwikkelaars aangegaan. Na een langdurig traject heeft het college besloten om, volgend op de intentieovereenkomsten, een anterieure overeenkomst met beide ontwikkelaars aan te gaan. In een anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemers en de gemeente vastgelegd. Deze gaan onder andere over wederzijdse verplichtingen en het kostenverhaal ten aanzien van de woningbouwontwikkeling STB-III. Het sluiten van deze anterieure overeenkomsten is een echte mijlpaal voor de ontwikkeling van STB-III. Naast afspraken over de kostenverdeling en het verkeersveiliger maken van de Zuiderzichtlaan, wordt ook aandacht besteed aan een betaalbaar woonprogramma: 15% sociale huurwoningen, 15% goedkope koopwoningen, 8% betaalbare koopwoningen. Voor deze woon categorieën worden de instandhoudingstermijn én zelfbewoningsplicht volgens de doelgroepenverordening (herziening 2023) aangehouden:

- Sociale huurwoningen => 30 jaar instandhoudingstermijn;
- Goedkope koopwoningen => 10 jaar instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht;
- Betaalbare koopwoningen => 10 jaar instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht.

Uitwerkingsplan vastgesteld

Op 3 december 2024 heeft het college ook besloten het "Uitwerkingsplan Starrenburg-III" vast stellen. Het Uitwerkingsplan biedt het juridisch-planologisch kader waarbinnen 356 woningen gerealiseerd kunnen worden in de nieuwe woonwijk Starrenburg-III. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de (lokale) woningbouwopgave.

In het bestemmingsplan "Voorschoten-Oost" dat is vastgesteld op 16 mei 2013 is grenzend aan Starrenburg-II een "Wonen – uit te werken 1" bestemming opgenomen. Dit betekent dat het college binnen de in deze bestemming opgenomen uitwerkingsregels verplicht is een uitwerkingsplan vast te stellen. Met het vastgestelde uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan deze verplichting. Het uitwerkingsplan is opgesteld binnen de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan Voorschoten-Oost heeft gesteld.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het vastgesteld uitwerkingsplan voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving en het geldende beleid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het Uitwerkingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

Nota van Beantwoording zienswijzen STB-III

Voorafgaand aan het vaststellen van het uitwerkingsplan heeft er een ontwerp-uitwerkingsplan van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp-uitwerkingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de nota van beantwoording wordt antwoord gegeven op alle zienswijzen. Ook wordt in de nota van beantwoording aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van Het Uitwerkingsplan. De nota van beantwoording is als bijlage 2 bij deze raadinformatiebrief gevoegd.

De zienswijzen hebben betrekking op een groot aantal aspecten. Onderwerpen die veel terugkomen zijn onder meer: verkeersveiligheid op ontsluitingswegen, wenselijkheid milieupark Zuiderzichtlaan en stedenbouwkundige inpassing.

Daarnaast staat in de nota van beantwoording welke ambtshalve wijzigingen in Het Uitwerkingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-uitwerkingsplan. Met het vaststellen van de nota van beantwoording krijgen de indieners reactie op hun zienswijze.

Vervolgstappen

Met het vaststellen van het aangepaste Stedenbouwkundige Plan, de anterieure overeenkomsten én het Uitwerkingsplan, is een grote stap voorwaarts gezet in het project STB-III. De gemeente gaat samen met De Raad Development en Niersman Projectontwikkeling de samenwerking voortzetten, zodat spoedig de uitvoering aan STB-III kan beginnen.

Vooralsnog gaan we uit van de volgende planning:

- Q1-2025 Uitwerkingsplan gepubliceerd;
- Q1-2025 Opstellen/vaststellen Monitoringsplan en Inrichtingsplan STB-III;
- Q2-2025 Informatiemoment vanuit ontwikkelaars over Inrichtingsplan STB-III;
- Q2-2025 Start voorbelasten gronden STB-III;
- Q4-2025 Start bouw-en woonrijpmaken;
- 2029 Oplevering STB-III.

We houden u op de hoogte van de komende mijlpalen en de daarmee samenhangende planning van het project Starrenburg III.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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