

Informatiebrief

Zaaknummer: Z - 38527
Documentnummer: 259328
Datum: Maandag 4 oktober 2021
Onderwerp: Starrenburg-III Proefverkaveling
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n):

1. Proefverkaveling STB-III maaiveld
2. Proefverkaveling STB-III garage

Geachte Raad,

Op woensdagavond 14 juli 2021 bent u op de thema-avond van de gemeenteraad door middel van een presentatie op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen van Starrenburg III. In deze brief een korte toelichting op de stand van zaken ten aanzien van het woningbouwproject Starrenburg - III. Tevens worden de vragen beantwoord die u tijdens die avond gesteld heeft.

Korte terugblik

In 2018 is het Ontwikkeldocument vastgesteld, waarin de kaders opgenomen zijn. Eind 2019 is een eerste Plan gepresenteerd aan de omwonenden en geïnteresseerden van de nieuwe wijk Starrenburg – III, door De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkeling. Deze avond is druk bezocht en diverse vragen zijn gesteld.

Waar staan we nu?

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het opstellen van kaders (vastgesteld in 2018 in het Ontwikkeldocument), het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteit Plan. Om de twee laatstgenoemde documenten te kunnen realiseren zijn diverse onderzoeken benodigd, zoals verkeersonderzoeken en het opstellen van bodemrapportages inzake de draagkracht en zettingen van de bodem. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven meer duidelijkheid te wensen van de gemeente ten aanzien van de voorgestelde verkaveling, alvorens deze onderzoeken uit te voeren. Om die reden is deze *Proefverkaveling* gemaakt. De *Proefverkaveling* is een document dat alle partijen richting geeft naar het verder te realiseren en vast te stellen o.a. Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van de onderzoeken die op basis van deze proefverkaveling door de ontwikkelaars worden uitgevoerd, zal door de gemeente besloten worden of deze proeve van een verkaveling wordt opgevolgd door en uitgewerkt in definitieve besluiten: het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteits Plan en andere formele uitwerkingen.

De proefverkaveling heeft dus een richtinggevend en nog niet bindend karakter voor zowel gemeente als ontwikkelaar.

Proefverkaveling (zie bijlage 1. en 2.)

De afgelopen periode is intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaars, met als resultaat deze Proefverkaveling. Diverse ontwerp sessies hebben ertoe geleid dat deze Proefverkaveling is gevormd, waarbij ook de opmerkingen vanuit omwonenden ter harte zijn genomen. Het realiseren van woningen is een belangrijke opgave in deze regio, ook voor Voorschoten. De verkaveling geeft nu ruimte voor 356 woningen. Naast de afspraken over 15% sociale huur en 15 % sociale koopwoningen, wordt ook gekeken naar een percentage goedkope koopwoningen, waarbij de bovengrens de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) is. Per deelgebied volgt hieronder een kleine toelichting.

Strandwal: Een wijds veld waaraan 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen staan. Het zicht op de oude monumentale boerderij blijft behouden doordat de oprijlaan vanaf de Veurseweg blijft liggen. Deze biedt alleen aan langzaam verkeer toegang tot de Veurseweg. Het water ten zuiden van de strandwal wordt vergroot en geeft de mogelijkheid om met een bootje naar de Vliet te varen.

Zuidereiland: Dit deel is dichter bewoond en biedt woningen voor de lagere inkomens. Doordat het parkeren grotendeels ondergronds is, komt bovengronds meer ruimte voor groen en spelen. Het parkeren ten behoeve van appartementencomplex C en D vindt (deels) plaats in de openbare ruimte.

Vlietoevers: De woningen langs de Vliet worden voortgezet vanuit Starrenburg II, waardoor er een duidelijke relatie ontstaat. De groene zoom langs de Vliet en de polder biedt voor een ieder een prachtige wandelroute en verbindt de deelgebieden. Het wonen bestaat uit vrijstaande-, rij- en 2-onder-1-kap woningen. Doordat de tuinen van de woningen direct aan het water grenzen kan men een sloep aan eigen steiger leggen met directe aansluiting op het de Vliet. De appartementencomplexen staan ruim in het groen en hebben een rijk uitzicht over het polderlandschap en de Vliet.

Beantwoording vragen tijdens de presentatie thema-avond

1. Wat is de grootte van de woningen (in m²)?
Onderstaande tabel geeft per type woning het (grond gebonden of perceel) oppervlak en een prijsindicatie. De exacte locatie van de sociale woningen hangt nog af van de gesprekken tussen ontwikkelaar en corporatie. Duidelijkheid hierover volgt bij het Stedenbouwkundig Plan. Onderstaande tabel geeft een indicatie.

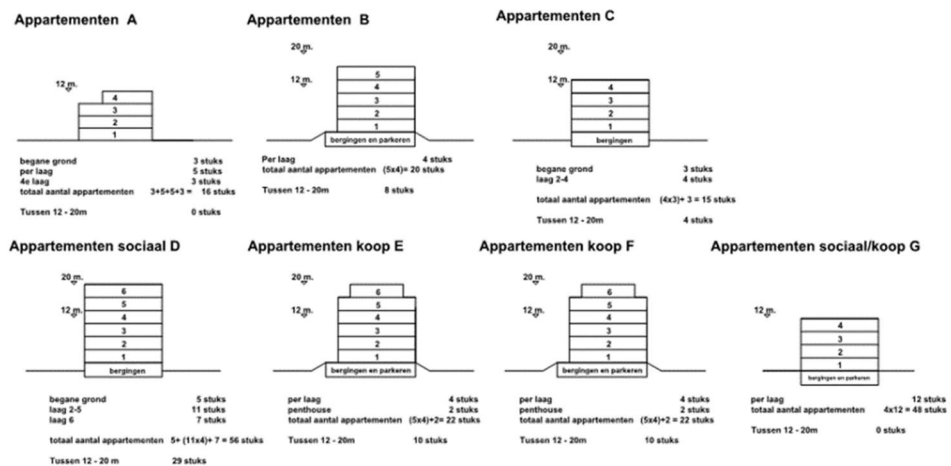
type woning	Oppervlak ca [m²]		prijsindicatie [€] prijspeil 1/6/21	
	grond gebonden	perceel	Van	tot
2-1 kap	160-180	265-300	650.000	850.000
Vrijstaand	200	500	900.000	1.100.000
Rijwoning	125	126	450.000	550.000
Appartement A	Sociale woning 45-50		BRO ¹ , gemeentelijk beleid	
Appartement B	100	150	450.000	750.000
Appartement C	Sociale woning 45-50 Goedkope koopwoning 45-60		BRO ¹ , gemeentelijk beleid / Huur liberalisatiegrens / NHG ²	
Appartement D	Sociale woning 45-70		BRO ¹ , gemeentelijk beleid / Huur liberalisatiegrens	
Appartement E/F	105 – 148 m ²		450.000	740.000
Appartement G	Sociale woning 45-50 Goedkope koopwoning 45-50		BRO ¹ , gemeentelijk beleid / Huur liberalisatiegrens / NHG ²	

1) BRO = Besluit Ruimtelijke Ordening

2) NHG = Nationale Hypotheek Garantie

2. Hoe hoog zijn de verschillende hoogbouw gebouwen?

De appartementengebouwen zijn vier tot zes verdiepingen hoog. Bij de meeste gebouwen liggen de bergingen en parkeergarages half-verdiept onder het gebouw. De doorsneden hieronder, zijn op de proefverkaveling-tekening (bijlage 1) weergegeven.



3. Dringende oproep om meer sociale woningen te realiseren, te denken aan bijvoorbeeld de gescheiden ouder met kinderen. Meestal komen zij alleen voor een appartement in aanmerking, echter zou ook een grondgebonden woning fijn zijn. Is dat mogelijk?
In het plan wordt 30% sociale woningen gerealiseerd conform het beleid van de gemeente Voorschoten. Buiten het 30% sociaal segment worden goedkope woningen gerealiseerd met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens. Exacte duidelijkheid hierover zal volgen bij het Stedenbouwkundig Plan.

Vervolgstappen

Met deze Proefverkaveling is een serieuze stap gezet in de richting van het Stedenbouwkundig Plan en kan de participatie met de betrokken stakeholders vervolgd worden. Financiële afspraken over kostenverdeling, duidelijkheid over m² openbaar gebied in onderhoud van de gemeente, eisen ten aanzien van zettingen e.d. worden vastgelegd in de nog op te stellen anterieure overeenkomst. We verwachten de ontwerp- overeenkomst in het eerste kwartaal van 2022 voor wensen en bedingen met u te delen.

Met vriendelijke groet,
 het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
 gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
 burgemeester

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