

Overzicht externe ruimtelijke initiatieven

Naam	!	•••	☾
Root	-	-	-
Dobbelaan 10 / Het Huis	M	●	◆
MIRT Planuitwerking A4 Haaglanden N14	M	●	●
MIRT verkenning A4 Burgerveen N14	M	●	●
Onderwijshuisvesting Primair Onderwijs (IHP 2019-2023)	M	▲	◆
Oosteinde - Vronesteijn	M	●	●
Ruimtelijke ontwikkelingen aan de gemeentegrens	M	●	●
Verkenning CID Binckhorst	M	●	●
Herontwikkeling Appelgaarde 2-4	L	●	●
Herontwikkeling Schakenbosch	L	●	●
Pleunis-locatie	L	●	●
Project Park070 (CBS-locatie)	L	●	●
Rotterdamsebaan	L	●	●
Rustoord	L	●	●
Vliethaven	L	◆	◆
Wilsveen 17	L	◆	◆

Externe ruimtelijke initiatieven

Ruimtelijke ontwikkelingen aan de gemeentegrens

De gemeente Den Haag zet in op verstedelijking. Deze vindt ook plaats aan de grens met Leidschendam-Voorburg. Daarbij gaat het in het bijzonder om ontwikkelingen in de Binckhorst, het Central Innovation District (CID) en de Vietzone.

Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Gemeente Den Haag
Accountmanager	Don de Greef		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Divers	Ruimtelijke procedure	Divers. Omgevingsplan en Bestemmingsplan.
Einddatum	n.v.t.	Risicoprofiel	Midden, afhankelijk van fase
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	N.v.t.	Volgende raads- / commissie-behandeling	N.v.t.
Intentieovereenkomst	N.v.t.		
Anterieure overeenkomst	N.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
Er zijn geen belangrijkste wijzigingen te melden.			

Gemeentelijke rol

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft beperkte rol bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid door de gemeente Den Haag. Hetzelfde geldt ook voor ruimtelijke initiatieven op Haags grondgebied. Een aantal ontwikkelingen op de Binckhorst, in het Central Innovation District (CID) en ook in de Vlietzone, raakt belangen van Leidschendam-Voorburg direct. Op die vlakken vindt frequente ambtelijk en bestuurlijke afstemming tussen Leidschendam –Voorburg en Den Haag plaats.

Doelstelling en gewenst resultaat

Betere betrokkenheid Leidschendam-Voorburg:

De gemeente Leidschendam-Voorburg zet in op een aantrekkelijke, gevarieerde woonomgeving voor iedereen. De stedelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Den Haag bieden wat dat betreft kansen. Nadelen kunnen ontstaan door bouwhoogte en een gebrek aan (parkeer) voorzieningen aan Haagse kant. Onze gemeente zet zich in voor betere communicatie en participatie richting belanghebbenden uit onze gemeente.

Stand van zaken

Binckhorst

Omgevingsplan Binckhorst is vastgesteld door de Haagse raad. Ontwikkende partijen werken deelplannen verder uit. Participatieleidraad Binckhorst is door het Haagse college behandeld en aan de raad voorgelegd;

De afgelopen maanden heeft overleg plaatsgevonden over een initiatief aan het Maanplein. Gesprekken tussen de initiatiefnemer, de gemeente Den Haag en Leidschendam-Voorburg met omwonenden (ook uit Voorburg West) hebben tot op heden niet tot overeenstemming geleid;

Inzet van Leidschendam-Voorburg is dat participatie bij planontwikkeling en – uitwerking vanaf het begin moet plaatsvinden.

Central Innovation District (CID)

Notitie Aanpak Prioritaire gebieden Central Innovation District (CID) is vastgesteld;

Structuurvisie op het CID wordt verder uitgewerkt, procedure van de milieu-effectrapportage zal worden doorlopen.

Vlietzone

Provincie Zuid-Holland heeft motie en amendement aangenomen om samen met betrokken gemeenten en belanghebbenden, waaronder de Vlietzoomalliantie te komen tot een integraal gebiedsplan en - visie. Hiertoe is een startdocument opgesteld. Hierin komen gebiedspartijen samen tot overeenstemming komen over wat er opgesteld gaat worden, met wie en hoe de partijen dit samen gaat doen (19 november 2019 gereed);

Vervolgens wordt in het eerste kwartaal van 2020 samen met de gebiedspartijen gewerkt aan de procesafspraken om te komen tot toekomstbeelden. Deze fase wordt aan het einde van Q1 afgerond met een bestuurlijke conferentie waarbij behalve betrokken overheden ook andere gebiedspartijen voor worden uitgenodigd.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
CID – Algemeen	Mei – Juni 2019		N.v.t.	Zienswijze via B&W	Zienswijze is ingediend.
CID – Deelplan AnnA(SOZA gebouw)	2019-2020		n.t.b.	n.t.b.	Plan Uitvoeringskader (PUK) nog niet gereed. Verwacht in het eerste kwartaal van 2020. Daarna wordt het Bestemmingsplan gemaakt. Eventueel kan een procedure worden doorlopen.
CID – Structuurvisie	Eind 2019		n.v.t.	n.v.t.	De gemeente Den Haag stelt een Structuurvisie op voor het CID, inclusief milieueffectrapportage.
Binckhorst - Participatieleidraad	Juli 2019		N.v.t.	N.v.t.	Het Haags college heeft ingestemd met de Leidraad en deze aan de raad voorgelegd. Is nog niet geagendeerd.

De planning van deze initiatieven wordt bepaald door initiatiefnemers die in Den Haag actief zijn, in overleg met de gemeente Den Haag.

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
CID	Aanliggende delen Voorburg Noord en Bovenveen worden uitgenodigd	n.v.t.	Plangroep voor het project AnnA komt op 13 mei, 22 mei en 4 juni bijeen. Levert inbreng voor het Planuitwerkingskader dat weer de basis vormt voor het Bestemmingsplan. Bewoners van Voorburg Noord zijn ook uitgenodigd zitting te nemen.
Informatiemarkt Structuurvisie CID	Den Haag, Leidschendam-Voorburg	N.v.t.	Tweede informatiemarkt over het CID op 10 september. Belanghebbenden kunnen vragen stellen en zich laten informeren.

Communicatie wordt verzorgd door initiatiefnemers die actief zijn in Den Haag, doorgaans in overleg met de gemeente Den Haag.

Risicomanagement

Ruimtelijke ontwikkelingen aan de gemeentegrens zijn complex. Het abstractieniveau varieert sterk, van visievorming tot concrete (bouw)plannen. Ook de schaalgrootte loopt uiteen van kleinschalig tot grootstedelijk . De gemeente Leidschendam-Voorburg zet zich in om aan de voorkant bij ontwikkelingen te worden betrokken. Dat doet zij ook voor belanghebbenden die aan de Leidschendam-Voorburgse kant van de gemeentegrens wonen. Er vindt regelmatig ambtelijke en bestuurlijke afstemming plaats. Ook de komende tijd blijft Leidschendam-Voorburg de gemeente Den Haag aandacht vragen voor de rol van initiatiefnemers.

Wilsveen 17

Aan de gemeente is het verzoek binnengekomen voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwbouw aan het Wilsveen 17. De gemeenteraad heeft hiervoor in het voorjaar van 2016 een ruimtelijk kader vastgesteld.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	particuliere initiatiefnemer
Accountmanager	Peter Baalbergen		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Planologische fase	Ruimtelijke procedure	Opstellen bestemmingsplan (postzegelplan)
Einddatum		Risicoprofiel	
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	Ruimtelijkkader 05-07-2016 Petitie omwonenden comissie OG 01-11-2016	Volgende raads- / commissie-behandeling	Q1 2020 Afhankelijk voortgang proces
Intentieovereenkomst	Getekend op 16 februari 2016.		
Anterieure overeenkomst	Getekend op 20 juni 2017.		
Belangrijkste wijzigingen			
Het bestemmingsplan zal tot 12 maart 2020 ter inzage liggen.			

Het betreft hier een woningbouwontwikkeling in het buitengebied gebaseerd op een boerenerfprincipe, dit is in het ruimtelijk kader verder uitgewerkt. Op deze locatie kan op basis van dit principe één woning op de dijk gerealiseerd worden, met daar schuin achter een grote woning gebaseerd op een boerenschuur. Achter de woning op de dijk en naast de schuurwoning is nog ruimte voor een schuur ten behoeve van de beide woningen.

De eigenaren willen voor eigen rekening en risico de bestaande bebouwing slopen en daarna op dit terrein woningen bouwen. De gemeente neemt inhoudelijk en procesmatig een leidende rol om te komen tot een planologisch besluit en doet er zoveel mogelijk aan het creëren van draagvlak bij de bewoners en ondernemers in het gebied.

De gemeente heeft geen directe financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een maatschappelijk risico als gevolg van een gebrek aan draagvlak in de omgeving. Met heldere communicatie wordt dit zoveel mogelijk geminimaliseerd.

De initiatiefnemer heeft in oktober 2019 de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan afgerond. Deze zijn door de gemeente verwerkt in het concept bestemmingsplan welke op 26 november 2019 tijdens een informatieavond is toegelicht. Het bestemmingsplan ligt tot 12 maart ter inzage.

Stand van zaken

Op 12 oktober 2015 vond er een informatieavond plaats over het concept ruimtelijk kader. Aan de hand van de opmerkingen die daar en later na gesprekken met direct omwonenden gemaakt zijn, is het ruimtelijk kader afgerond. De gemeenteraad heeft het kader op 5 juli 2016 vastgesteld. De volgende stap is het opstellen van het bestemmingsplan welke de ontwikkeling ruimtelijk juridisch mogelijk kan maken. Tijdens en na het vaststellen hebben verschillende omwonenden hun bezwaren tegen de plannen kenbaar gemaakt. Tijdens de commissie openbaar gebied is door de wethouder toegezegd om met de initiatiefnemer en de directe omwonenden nogmaals het gesprek aan te gaan. Inmiddels hebben er verschillende positieve gesprekken met en zonder de gemeente tussen de initiatiefnemer en direct omwonenden plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft de besproken output verwerkt in een aangepast ontwerp. De gemeente heeft op 6 september 2017 een brief naar de bewoners van het Wilsveen verzonden. Hierin zijn op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling uitgelegd en is een toelichting gegeven op de stand van zaken, met daarbij het ontwerp. De initiatiefnemer heeft in oktober 2019 de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan afgerond. Deze zijn door de gemeente verwerkt in het concept bestemmingsplan die op 26 november 2019 tijdens een informatieavond is toegelicht. Het bestemmingsplan zal tot 12 maart 2020 ter inzage liggen.

Gemeentelijke rol

De eigenaren willen voor eigen rekening en risico de bestaande bebouwing slopen en daarna op dit terrein woningen bouwen. De gemeente neemt inhoudelijk en procesmatig een leidende rol om te komen tot een planologisch besluit en doet er zoveel mogelijk aan het creëren van draagvlak bij de bewoners en ondernemers in het gebied.

Taken van de gemeente:

- het managen van de gemeentelijke begeleiding van de voorgenomen herontwikkeling;
- het voeren van overleg en communicatie over de herontwikkeling met de exploitant en in algemene zin met derden;
- het toetsen van het stedenbouwkundig plan, het schetsplan en het inrichtingsplan;
- het opstellen van (eventuele) vervolgovereenkomsten, zoals een anterieure overeenkomst;
- het opstellen van een kostenbegroting vanwege het wettelijk verplicht kostenverhaal;
- het eventueel opstellen van divers kaartmateriaal;
- het opstellen van een bestemmingsplan;
- het toetsen van het voorlopig ontwerp.

Taken van de initiatiefnemer:

- het uitvoeren van de diverse onderzoeken die nodig zijn voor de beoogde bestemmingsplanwijziging of het beoogde planologisch besluit, danwel de goede ruimtelijke onderbouwing;
- het opstellen van een stedenbouwkundig plan, inclusief eventuele particuliere parkeervoorzieningen;
- het opstellen van een inrichtingsplan;
- het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden tot het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen noodzakelijk om de (her)ontwikkeling te kunnen realiseren;
- het uitvoeren van een onderzoek naar eventuele veroorzaakte planschade en de omvang daarvan;
- het voeren van overleg en communicatie over de (her)ontwikkeling in specifieke gevallen met derden;
- het opstellen van een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp.

Planning

In het voorjaar 2016 is het ruimtelijk kader door de gemeenteraad vastgesteld. In juni 2017 is de anterieure overeenkomst getekend en is gestart met de planologische bestemmingsplanprocedure. De ontwikkelaar is zijn plannen aan het uitwerken en de benodigde onderzoeken aan het doen voor de planologische procedure.

Vanaf nu zijn de volgende stappen voorzien:

Proces	Planning
Initiatiefnemer past het bouwplan aan en werkt het verder uit	jan 2018 – okt 2019
Gemeente heeft het concept ontwerp bestemmingsplan opgesteld	jun 2018 – okt 2019
Inloopavond over het concept ontwerp bestemmingsplan	26 november 2019
Gemeente past ontwerp bestemmingsplan aan op basis van inbreng omwonenden	dec 2019
College stelt Ontwerp bestemmingsplan vast	dec 2019
Start zienswijze procedure, ter inzage leggen	jan 2020 - feb 2020
Instemmen bestemmingsplan door college	maart - april 2020
Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad	mei 2020
Bezwaar- en beroepstermijn	na mei 2020
Vergunningverleningstraject	na mei 2020

(*Dit is de globale en indicatieve planning van de gemeente.)

Communicatie

Voor het project is gekozen voor een interactief communicatieproces. Hierbij is er een na een algemene informatieavond gesproken met direct omwonenden en andere geïnteresseerden. De wensen die uit die gesprekken naar voren zijn gekomen zijn zo goed als mogelijk verwerkt in het ruimtelijk kader. Uit bezwaren van omwonenden blijkt dat er een betere communicatie van de gemeente wordt verwacht. In het vervolgproces is dit een extra aandachtspunt.

Er is in 2017 intensief contact geweest tussen de direct omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente. Inzet van de gesprekken met de omwonenden was om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbaar plan. Na een aantal aanpassingen en verschuivingen in het ontwerp is hierover consensus ontstaan. Op basis hiervan zijn op 6 september 2017 de andere bewoners van het Wilsveen doormiddel van een brief geïnformeerd en is gestart met de planologische procedure. Op 26 november 2019 is het concept bestemmingsplan aan belangstellenden gepresenteerd. Op dit moment ligt het bestemmingsplan tot 12 maart 2020 ter inzage en is dit zoals gebruikelijk gepubliceerd.

Risicomanagement

Het project is een initiatief van derden. De gemeente heeft hierdoor geen directe financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een maatschappelijk risico als gevolg van een gebrek aan draagvlak in de omgeving. Met heldere communicatie wordt dit zoveel mogelijk geminimaliseerd en wordt daarmee gewerkt aan beperking van deze risico's.

Onderwijshuisvesting Primair Onderwijs (IHP 2019-2023)

De projecten onderwijshuisvesting Primair Onderwijs Integraal HuisvestingsPlan (IHP) 2019 - 2023 zijn hier beschreven.

Programmastructuur			
Portefeuillehouder	wethouder Bouw	Programma	Sociale Structuur
Interne opdrachtgever	Caroline Luberti (Peter Wassenaar)	Initiatiefnemer	Schoolbesturen Lucas Onderwijs, Panta Rhei en Stichting Montessori
Accountmanager	Bert Drenth, Cindy van Houts		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Divers (verschilt per school van definitiefase tot ontwerpfase)	Ruimtelijke procedure	N.v.t.
Einddatum	2023	Risicoprofiel	Midden
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	30 oktober 2018	Volgende raads- / commissie-behandeling	N.v.t.
Intentieovereenkomst	N.v.t.		
Anterieure overeenkomst	N.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
* Nieuwbouw IKC Trampoline (basisschool Trampoline) is gestart * Nieuwbouw IKC De Tol (basisschool De Wegwijzer) is gestart * IKC Heeswijk (basisschool Pius X) Definitief Ontwerp is gereed en investeringsbedrag is beschikbaar * Basisschool De Vijverhof is gestart met voorbereidende werkzaamheden nieuwe huisvesting			

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor het Primair Onderwijs omschrijft de inzet van beleid voor de periode 2019-2023. Het IHP omschrijft de gewenste voorzieningenstructuur voor onderwijshuisvesting op basis van een visie op onderwijs en onderwijshuisvesting. De projecten die vallen onder de investeringen onderwijshuisvesting Primair Onderwijs Integraal HuisvestingsPlan (IHP) 2019 - 2023 zijn hier beschreven. Bij deze projecten zijn de schoolbesturen als bouwheer verantwoordelijk voor de uitvoering en de gemeente voor de financiering. De projecten onderwijshuisvesting waarvan de gemeente naast de financiering ook als bouwheer verantwoordelijk is voor de uitvoering, zijn opgenomen in het projectengedeelte.

Inmiddels zijn de leerlingenprognoses geactualiseerd, behoefte/bestandsvergelijkingen zijn opgesteld. De uitkomsten zijn besproken met de plaatselijke schoolbesturen. Daarbij ook aandacht voor trends en ontwikkelingen in de onderwijshuisvesting zoals energieverbruik en vorming integrale kindcentra maar bovenal aandacht voor de kostenontwikkelingen. Het IHP 2019-2023 is gereed en op 8 oktober 2019 door het college van B&W vastgesteld. De raad is aansluitend middels een raadsbrief geïnformeerd over het IHP.

Samenvatting (algemeen)

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2015-2018 is in oktober 2019 geactualiseerd voor de periode 2019-2023, waarbij een doorkijk is gemaakt naar 2034 (eerstkomende 16 jaar).

Het geactualiseerde (IHP) voor het Primair Onderwijs omschrijft de inzet van beleid voor de periode 2019-2023. Daarnaast is een doorkijk gegeven naar de ontwikkelingen tot 2034 en is er in beeld gebracht welke schoolgebouwen in deze periode in aanmerking komen voor vervanging. Het IHP heeft een strategisch karakter door vanuit visie, beleid en ontwikkelingen strategische keuzes te maken. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de wettelijke taak: het voorzien in voldoende en adequate huisvesting.

Het IHP omschrijft tevens de gewenste voorzieningenstructuur voor onderwijshuisvesting op basis van een visie op onderwijs en onderwijshuisvesting. Trends en beleidsontwikkelingen zijn geanalyseerd, ontwikkelingen bij partners, zoals kinderopvang, zijn in beeld gebracht. Er is gekeken naar de huidige capaciteit en de prognose van de ruimtebehoefte. Dit alles is vertaald in een drietal categorieën (prioriteiten) om zo te komen tot de gewenste voorzieningenstructuur. Projecten zijn beschreven. Bij deze projecten zijn de schoolbesturen als bouwheer verantwoordelijk voor de uitvoering en de gemeente voor de financiering. De projecten onderwijshuisvesting waarvan de gemeente naast de financiering ook als bouwheer verantwoordelijk is voor de uitvoering, zijn opgenomen in het projectengedeelte van het projectenboek.

Gemeentelijke rol

De gemeente is verantwoordelijk voor het stellen en bewaken van de financiële, ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de (ver)nieuwbouw van de onderwijshuisvesting.

Dit betekent dat de gemeente (het College) verantwoordelijk is voor het toetsen van het definitief ontwerp van het nieuwe schoolgebouw aan de randvoorwaarden en het vaststellen hiervan.

De schoolbesturen zijn als bouwheer verantwoordelijk voor de daadwerkelijke (ver)nieuwbouw van de scholen. Dit betekent dat de aanbestedingen, architectkeuze, ontwerpen, communicatie en alles wat bij het daadwerkelijke bouwproces hoort, een verantwoordelijkheid is van het schoolbestuur.

Bij een tweetal projecten (basisscholen De Wegwijzer -IKC De Tol- en Pius X- IKC Heeswijk-) is de gemeente bouwheer en daarmee ook verantwoordelijk voor de aanbestedingen, architectkeuze, voorlopige en definitieve ontwerpen en alles wat bij het daadwerkelijke bouwproces hoort.

Doelstelling en gewenst resultaat

Doel van het project is het voorzien in de vraag naar onderwijshuisvesting. Activiteiten: het bewaken van het proces, de planning en vastgestelde budget van de nieuwbouw van elk van de onder het project vallende scholen/integrale kindcentra.

Het gewenste resultaat van het project is: gerealiseerde nieuwbouw scholen/integrale kindcentra (IKC's) binnen de planning en binnen het beschikbare budget.

Stand van zaken

De vraag en aanbod van onderwijshuisvesting zijn in de gehele gemeente nagenoeg in evenwicht. In Voorburg zal de vraag naar onderwijshuisvesting, conform de prognose, vanaf 2022/2023 geleidelijk afnemen. In Leidschendam zal de vraag t/m 2030 toenemen. In Stompwijk zijn vraag en aanbod tot 2034 in evenwicht.

De wettelijke taak en de beleidsambities zijn in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) uitgewerkt in bouwprojecten. Binnen de bouwprojecten wordt een onderscheid gemaakt naar periode van uitvoering. Dit levert een drietal categorieën op.

Categorie 1: Realisatie passende huisvesting 2019-2023.
In deze categorie vallen het realiseren van passende onderwijshuisvesting voor de basisscholen Pius X, Vijverhof, De Wegwijzer en Trampoline. Deze projecten zijn opgenomen in de begroting.

Categorie 2: Realisatie passende huisvesting 2023-2025.
In deze categorie vallen het realiseren van passende onderwijshuisvesting voor De Marie Bernadette en De Driemaster. Voor de Zonnewijzer wordt in deze categorie onderzocht of uitbreiding mogelijk is.
De projecten in deze categorie zijn opgenomen in de begroting.

Categorie 3: Realisatie passende huisvesting 2026-2034.
De projecten in deze categorie vormen een voorlopige lijst met scholen die mogelijk in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw. Het betreft Montessori NV&R, Essesteijn, De Parachute en SBO de Vlethorst. De noodzaak voor nieuwbouw zal worden bepaald op basis van een nadere scan van functionaliteit en technische staat. Uitvoering van deze projecten zal, indien de noodzaak blijkt, na 2025 in de begroting worden opgenomen.

Stand van zaken categorie 1 projecten:

Trampoline (Leidschendam): De nieuwbouw betreft een Integraal Kindcentrum. Derhalve les- en kinderopvangvoorzieningen. De nieuwbouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart en verlopen voortvarend. Het hoogste punt van de bouw wordt in maart 2020 bereikt. Ingebruikname van de nieuwbouw naar verwachting in het 4e kwartaal 2020. Voor de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de school: <http://www.detrampoline.nl>

De Wegwijzer/IKC De Tol (Leidschendam): De nieuwbouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart. Ingebruikname van de nieuwbouw in het 1e kwartaal 2021. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het project nieuwbouw IKC De Tol. [projectenboekhttp://:http://projectenboekintern/Page.aspx?ID=808](http://projectenboekintern/Page.aspx?ID=808) gemeentewebsite: www.lv.nl/nieuwbouw-integraal-kindcentrum-de-tol

Pius X/IKC Heeswijk (Voorburg): Het definitief ontwerp is gereed en het investeringskrediet is door de gemeenteraad op 28 januari 2020 beschikbaar gesteld. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het project nieuwbouw IKC Heeswijk. [projectenboek: http://projectenboekintern/Page.aspx?ID=815](http://projectenboekintern/Page.aspx?ID=815)

Vijverhof (Voorburg): Onderzoek naar de haalbaarheid renovatie/nieuwbouw is afgerond. Met het schoolbestuur en omwonenden is consensus bereikt over de aard van de nieuwbouw. Gekozen wordt voor vernieuwbouw van het schoolgebouw met behoud van de facade aan De Vijverhof en waar mogelijk met behoud van de facade aan de Veldzichtkade en karakteristieke elementen van het gebouw. Het schoolbestuur is bouwheer en daarmee opdrachtgever. De inmiddels opgerichte klankbordgroep vanuit de omwonenden wordt door het schoolbestuur van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden. In de meerjarenbegroting is voor de huisvesting van de school door de raad een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 4.396.354. Dit krediet komt nog voort uit het IHP 2015-2018 waar met normbedragen werd gerekend voor onderwijshuisvesting (plus indexeringen). Omdat reeds bekend was dat de destijds gehanteerde normen ontoereikend zijn voor de bouw van scholen die aan de huidige eisen voldoen (bijvoorbeeld Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en de huidige marktomstandigheden, is ook een stelpost voor onderwijshuisvesting PO opgenomen. Het schoolbestuur start in het 1e kwartaal 2020 met voorbereidende werkzaamheden zoals het opstellen programma's van eisen en selecteren adviseurs, zoals een architect. Het streven is erop gericht nog in 2020 een schets, of zelfs voorlopig ontwerp gereed te hebben.

Marie Bernadette: De start van het project (opstellen programma's van eisen) staat gepland voor het 1e kwartaal 2020.

Driemaster: Dit project valt in categorie 2 en zal in 2021/2022 nader vorm krijgen.</p>
</div>
<div data-bbox=

Planning

De projecten De Wegwijzer, Trampoline, Pius X zijn reeds in uitvoering.

Voor de Marie Bernadette: start project (opstellen programma's van eisen) staat gepland voor 1e kwartaal 2020.

Voor de renovatie/nieuwbouw van de Vijverhof geldt door het schoolbestuur in het 1e kwartaal 2020 een planning wordt opgesteld.

Voor de Driemaster: start project (opstellen programma's van eisen) staat gepland voor 2021/2022.

Communicatie

Met de omgeving wordt door de gemeente gecommuniceerd wanneer sprake is van een (gedeeltelijk) nieuwe locatie voor de school. De communicatie over de bouwplannen naar de omgeving vindt plaats door het schoolbestuur. Op de websites van de scholen van de lopende bouwprojecten staat ook de actuele stand van zaken.

Als sprake is van een tijdelijke huisvesting van een school wordt met het schoolbestuur afgestemd wie de communicatie naar de omgeving verzorgd. Op dit moment wordt het schoolgebouw aan de Oranje Nassaustraat gebruikt als wissellocatie voor de tijdelijke huisvesting van de scholen.

De raad wordt op de hoogte gesteld van de stand van zaken via het projecten- en externe initiatievenboek en bij de P&C-cyclus.

Risicomanagement

Aandachtspunt in het risicomanagement vormt, als gevolg van de aantrekkende economie, prijsstijgingen door marktontwikkelingen en eisen in het kader van (bijna) energieneutrale schoolgebouwen etc. De beschikbaar gestelde budgetten zijn taakstellend en daarom is de gemeente extra alert op de kostenbewaking. Zie ook het Integraal Huisvestingsplan 2019-2023 met betrekking tot kostenontwikkelingen in de onderwijshuisvesting.

Vliethaven

Herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Parnashofweg / Veursestraatweg te Leidschendam naar een woningbouwlocatie.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	ERAContour B.V. en Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V.
Accountmanager	Samia Ait El Korchi		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Haalbaarheidsfase (uitvoering afspraken anterieure overeenkomst)	Ruimtelijke procedure	Wijziging Bestemmingsplan
Einddatum	Eind 2019	Risicoprofiel	
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	30 augustus 2016 (Commissie OG: Ruimtelijk Kader) 13 september 2016 (Raad: Ruimtelijk Kader)	Volgende raads- / commissie-behandeling	Eind 2018
Intentieovereenkomst	22 September 2015		
Anterieure overeenkomst	18 juli 2017		
Belangrijkste wijzigingen			
Geen belangrijke wijzigingen te melden.			

Gemeentelijke rol

De initiatiefnemer wil voor eigen rekening en risico de bestaande bebouwing slopen en vervolgens op het terrein woningen bouwen. De gemeente neemt inhoudelijk en procesmatig een leidende rol om te komen tot een planologisch besluit en de gemeente stelt als randvoorwaarde dat er voor de plannen breed draagvlak is bij in ieder geval de bewoners in het gebied.

In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd over:

1. de gemeentelijke planologische medewerking aan de realisatie van het bouwplan;
2. de ontwikkeling van het bouwplan en het woonrijp maken van het exploitatiegebied door de initiatiefnemer;
3. ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten en tijdgebonden randvoorwaarden;
4. gemeentelijk kostenverhaal en het verhalen van planschade;
5. de verkoop van het openbaar gebied aan de gemeente.

Op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst zijn als taken te noemen:

Taak gemeente:

het opstellen en in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan;
in behandeling nemen van de (omgevings)vergunning(en) en deze binnen de gestelde wettelijke termijn af te handelen.

Taak ontwikkelaar

realisatie van het bouwplan door sloop van de huidige opstallen;
de bouw van de woningen en parkeerplaatsen;
de aanleg van een haven;
en de inrichting van het openbaar gebied.

Doelstelling en gewenst resultaat

Doel is het faciliteren van een ruimtelijk initiatief en daarmee uitvoering geven aan de publiekrechtelijke taak van de gemeente bij verzoeken van derden die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het resultaat is de bouw van ongeveer 79 woningen waarvan een aantal vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde eengezinswoningen en maximaal 10 appartementen. Naast de bouw van de woningen worden door de initiatiefnemers ook een haven, een parkeergarage en overige parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Er wordt een hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd die van toegevoegde waarde is voor de gemeente, een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke karakteristieken van de locatie en doorstroming op de woningmarkt teweegbrengt. Belangrijke kernwoorden van een hoogwaardig woonmilieu gerelateerd aan deze locatie zijn: grote woningen, vrij wonen, veel ruimte, veel groen, groot woonoppervlak, tuin, parkeren, duurzaamheid, dorpse uitstraling, diverse woonproducten, beperkte ruimte (maximaal 10) voor gestapelde bouw.

Stand van zaken

De gemeente is samen met de initiatiefnemers in gesprek over de herontwikkeling van het gebied. Op 28 mei 2015 en op 1 februari 2016 zijn twee informatieavonden voor de buurt georganiseerd. Naar aanleiding daarvan is een ruimtelijk kader opgesteld door gemeente. De raad heeft op 13 september 2016 het ruimtelijk kader vastgesteld. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer een globaal stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan opgesteld. Op 17 mei 2017 is er een inloopavond voor de buurt georganiseerd waarin de verdere uitwerking van het schetsontwerp is gepresenteerd en de verdere procedure tot het komen van een nieuw bestemmingsplan is uitgelegd. Op 18 juli 2017 is de anterieure overeenkomst door de gemeente, Era Controur B.V. en Schouten Projectontwikkeling b.v. ondertekend. Op basis daarvan wordt de wijziging van het bestemmingsplan voorbereid. De initiatiefnemers hebben op 12 oktober 2017 een Meet & Greet avond georganiseerd voor belangstellenden van het project. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer diverse onderzoeken laten verrichten die door de gemeente zijn beoordeeld. Het college heeft op 25 juni 2019 ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan. Op donderdag 18 juli heeft de gemeente samen met de ontwikkelaars hierover een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 5 juli tot en met 16 augustus ter inzage gelegen. De beantwoording van de zienswijze is inmiddels voorbereid. Aangezien een van de initiatiefnemers (Schouten Projectontwikkeling B.V.) haar grondpositie in het projectgebied (tijdelijk) heeft overgedragen moet er een aanvullende overeenkomst op de anterieure overeenkomst worden opgesteld en ondertekend. Tevens hebben de initiatiefnemers nog geen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan aangeleverd. De aanvullende overeenkomst, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan zijn noodzakelijk voor de besluitvorming. Tot die tijd kan het ontwerp bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Ruimtelijk Kader	Medio 2016		31 mei 2016 in College	13 september 2016	
Anterieure overeenkomst	18 juli 2017		College		
Planologisch besluit	Q3 2020		College (25 juni 2019)		zie stand van zaken

Het opstellen van het bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen vanwege aanvullende onderzoeken die nodig waren.

Communicatie

Om alle meningen, wensen en suggesties uit de buurt te verzamelen zijn er op 28 mei 2015 en op 1 februari 2016 bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De hier opgehaalde wensen en suggesties zijn meegenomen bij het opstellen van het ruimtelijk kader. Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan is er nogmaals een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Deze heeft plaatsgevonden op 17 mei 2017. Op 12 oktober 2017 heeft de initiatiefnemer een Meet & Greet georganiseerd voor de belangstellenden. Op 18 juli 2019 hebben de gemeente en de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden over het ontwerp-bestemmingsplan en het bouwplan.

Risicomanagement

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Het terrein is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van de gemeentelijke werkzaamheden worden verhaald via een intentie- en anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierdoor geen financiële risico's met betrekking tot dit project. Schouten Projectontwikkeling B.V. heeft de gronden in het plangebied doorverkocht. Er moet nu een aanvullende overeenkomst met de nieuwe eigenaar worden aangegaan. Omdat de huidige anterieure overeenkomst is aangegaan met meerdere partijen loopt het initiatief een zeker risico. Om uitvoering te kunnen geven aan het ruimtelijk kader, moeten namelijk alle eigenaren in het gebied hun medewerking willen verlenen, dus ook de nieuwe eigenaar. Gedurende het proces is er daarom voortdurend aandacht voor de afstemming van zowel de gemeentelijke belangen, de belangen van de eigenaren en de belangen van de omgeving. Ook is er sprake van een maatschappelijk risico, qua draagvlak in de omgeving. Met goede communicatie wordt gewerkt aan het creëren van breed draagvlak voor de nieuwbouw en daarmee aan beperking van dit risico.

Verkenning CID Binckhorst

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) bestaat uit fysiek ruimtelijke rijksprojecten en -programma's die opgenomen zijn in de begroting van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Min. I&W) in het Infrastructuurfond

Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Van Eekelen	Programma	Verkeer en Vervoer
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	I&W, BZK, PZH, MRDH en de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg
Accountmanager	Don de Greef		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Verkenning	Ruimtelijke procedure	N.v.t.
Einddatum	N.v.t.	Risicoprofiel	Midden, afhankelijk van fase.
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	N.v.t.	Volgende raads- / commissie-behandeling	N.t.b.
Intentieovereenkomst	N.v.t.		
Anterieure overeenkomst	N.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
Er zijn wijzigingen in de stand van zaken.			

In het BO MIRT van november 2018 zijn afspraken gemaakt over de start van een Verkenning in en rondom de Haagse gebieden Binckhorst en het Central Innovation District (CID). Ook is gestart met het uitwerken van een no-regretpakket met maatregelen voor de korte termijn (tot en met 2023).

In de Verkenning werken Rijk, provincie, metropoolregio en de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg samen op rond de brede opgaven rond gebiedsontwikkeling en mobiliteitstransitie. De opgaven van de Verkenning zijn:

1. Het mogelijk maken van de verstedelijking in CID en de Binckhorst;
2. Het wegnemen van NMCA-knelpunten in het OV en het voorkomen van extra belasting van het hoofdwegennet als gevolg van de verstedelijking;
3. Het bijdragen aan regionale ambities rond OV en Fiets.

In het BO MIRT van november 2019 tekenen Rijk en Regio een Bestuursovereenkomst voor de maatregelen in het gebied tussen 2019 en 2023. Naar verwachting zal ook het MIRT-product ‘Notitie Kansrijke Oplossingsrichtingen’ worden vastgesteld.

Gemeentelijke rol

De gemeentelijke rol in het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) is doorgaans beperkt. Wel is Leidschendam-Voorburg via de Vervoersautoriteit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag ‘getrap’ vertegenwoordigd bij het jaarlijkse Bestuurlijke Overleg MIRT met de Ministers van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en Binnenlandse Zaken (BZK).

Waar MIRT-projecten en -programma's de belangen van onze gemeente direct raken zet Leidschendam-Voorbrug in op directe bestuurlijke en ambtelijke afstemming met de projectorganisaties van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Doelstelling en gewenst resultaat

Algemeen:

In het MIRT werken Rijk, decentrale overheden (provincies, gemeenten, vervoerregio's, waterschappen), maatschappelijke organisaties en bedrijven samen om de concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid van Nederland duurzaam te ontwikkelen. Leidschendam-Voorburg is sinds januari 2018 mede-opdrachtgever van het project Verkenning CID-Binckhorst, dat zich richt op een mobiliteitstransitie. Hierin neemt de rol van de auto af ten gunste van voetganger en fiets, (hoogwaardig) OV en Smart Mobility-oplossingen. De andere opdrachtgevers zijn de gemeente Den Haag, de ministeries van BZK en IenW, de MRDH en de Provincie Zuid-Holland.

De opgave van de Verkenning CID-Binckhorst is drieledig:

1. Het mogelijk maken van de verstedelijking en het versterken van de economische kracht van de (inter)nationale toplocaties CID en Binckhorst, door in iedere ontwikkelfase een passende duurzame mobiliteit aan te bieden;
2. Het bijdragen aan de bereikbaarheid van de Zuidelijke Randstad door het wegnemen van de NMCAOV-knelpunten Rijswijkseplein en Binckhorstlaan en het voorkomen van extra belasting van het hoofdwegennet door de verstedelijking van CID/Binckhorst;
3. Het bijdragen aan regionale ambities rond OV en fiets.

Volgend uit de opgaven worden adaptieve en samenhangende pakketten van mobiliteitsmaatregelen uitgewerkt: de alternatieven. Deze alternatieven onderscheiden zich van elkaar door de keuze voor een vorm van HOV (bus, tram, lightrail) met een eventuele regionale doorkoppeling. Alle alternatieven bevatten bovendien een basispakket van maatregelen voor de thema's langzaam verkeer, slim ruimtegebruik, smart mobility, stations(omgevingen). In goed overleg is hier het thema 'logistiek' aan toegevoegd. In de Verkenning werken de partijen toe naar de keuze voor één voorkeursalternatief.

Het BO MIRT van november 2019 wordt gevraagd de Notitie Kansrijke Oplossingsrichtingen vast te stellen, met de drie Kansrijke Alternatieven die in 2020 nader worden uitgewerkt. De drie Kansrijke Alternatieven hebben allen een samenhangend pakket aan mobiliteitsmaatregelen als basis. De alternatieven onderscheiden zich op de HOV-oplossing: HOV tram, Lightrail of HOV Bus + Tram/ART. (Het laatste is een innovatieve vorm van openbaar vervoer. Een zelfrijdende tram met een eigen geleidingsstelsel, zonder rails en bestuurder.). Alle alternatieven kennen hetzelfde tracé en nemen regionale doorkoppeling na 2030 mee voor toekomstvastheid.

Stand van zaken

De Verkenning is in december 2018 gestart en loopt tot eind 2020: de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg nemen hier samen met regio en Rijk aan deel; Partijen dragen samen de kosten van de verkenning; Leidschendam-Voorburg betaalt 1/23 deel mee aan de kosten voor de Verkenning; In een Bestuurlijke Overeenkomst hebben rijk, regio en de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg zich gecommitteerd aan de uitvoering van het Realisatieplan No-regretpakket. Onderdeel hiervan is de verlengde Velostrada, een fietsverbinding die de Binckhorst met Voorburg Noord verbindt. De Velostrada sluit in Voorburg Noord aan op Intercitystation Den Haag Laan van NOI. Richting Bovenveen sluit de Velostrada aan op de regionale Sterfietsroute van Den Haag Centrum via Voorburg Bovenveen en - Midden naar Leidschenveen; In het eerste kwartaal wordt door de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg een Uitvoeringsorganisatie opgezet die voorbereiding en uitvoering van de No-regretmaatregelen oppakt.

Uitwerking van de Verkenning is in volle gang:

Meerdere Alternatieven, zijnde samenhangende pakketten met mobiliteitsmaatregelen, zijn uitgewerkt. Een Afweegkader is opgesteld op basis van het Startdocument. De Alternatieven zijn beoordeeld op de criteria uit het Afweegkader (modelberekeningen en expert judgement). Zeef 1 is doorlopen, waarin inzichten uit de vergelijking zijn gebruikt om te komen tot drie Kansrijke Alternatieven. Het BO MIRT van november 2019 wordt gevraagd de Notitie Kansrijke Oplossingsrichtingen vast te stellen, met de drie Kansrijke Alternatieven die in 2020 nader worden uitgewerkt. Er is gestart met de uitwerking van de drie Kansrijke Alternatieven.

Het no-regretpakket is vastgesteld. De volgende ontwikkelingen spelen:

Een Bestuursovereenkomst met financiële- en werkafspraken is opgesteld. Deze BOK is tijdens het BO MIRT van 20 november vastgesteld. De gemeente Den Haag is gestart met de voorbereiding van de eerste maatregelen (ontwikkeling mobility hubs en een ‘challenge’ voor innovatieve mobiliteitsoplossingen). De uitvoeringsorganisatie voor het no-regretpakket staat in de steigers

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
BO MIRT 2019	20 November 2019		N.v.t.	N.v.t.	Vaststellen Notitie kansrijke alternatieven en tekenen Bestuursovereenkomst No-Regretpakket.
Toelichting naar raad Leidschendam-Voorburg naar raden.	3 december 2019		N.v.t.	N.v.t.	Inhoudelijke toelichting/informatiemarkt.

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
Tweede stakeholdersevenement (januari 2020)	Genodigden – vooraanmelding	N.v.t.	Vervolg op eerste stakeholdersevent (3 oktober 2018). Brede informatie over: - Verkenning alternatieven - No Regret-pakket: korte termijn maatregelen - Gebiedsontwikkelingen CID en Binckhorst - Samenhang met onder andere parkeerbeleid, Metropolitane fietsroutes, Schaa sprong OV - Concrete bouwinitiatieven

Risicomanagement

Het MIRT kent een formele procedure en het uitvoeren van de verkenning is een complex proces. Deze verkenning vereist nauwe afstemming tussen buurgemeenten, regio, provincie en Rijk. Alle partijen onderschrijven de verstedelijkingsopgave en alle partijen ambiëren een goede bereikbaarheid, mits de overlast van weg- en railverkeer op lokaal niveau binnen de perken blijft. Vanwege de grootschaligheid van MIRT-projecten zijn de gevolgen en effecten vaak omvangrijker dan die van lokale (gemeentelijke) maatregelen. Het balanceren tussen (regionale) bereikbaarheid en (lokale) leefbaarheid luistert nauw. Partijen werken daarom aan managementmaatregelen, die eventuele negatieve gevolgen voorkomen of effecten beperken.

MIRT verkenning A4 Burgerveen N14

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) bestaat uit fysiek ruimtelijke rijksprojecten en -programma's die opgenomen zijn in de begroting van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Min. I&W) in het Infrastructuurfond

Programmastructuur			
Portefeuillehouder	wethouder Van Eekelen	Programma	Economie en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Myrthe Jongerius	Initiatiefnemer	Min. I&W, BZK, MRDH, PZH en de diverse gemeenten.
Accountmanager	Erik Veugeliers		
Programmakaracteristiek			
Planfase	Verkenningsfase	Ruimtelijke procedure	Structuurvisie op basis van de Tracéwet.
Einddatum	2020 (daarna Planuitwerkingsfase)	Risicoprofiel	Midden, afhankelijk van projecten en planfase.
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	N.v.t.	Volgende raads- / commissie-behandeling	N.t.b.
Intentieovereenkomst	N.v.t.		
Anterieure overeenkomst	N.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
Enkele wijzigingen in terminologie omdat afgelopen jaar Rijkswaterstaat de procedure heeft gewijzigd in een structuurvisie. Daarnaast tekst in planning geactualiseerd op basis van de zienswijzeprocedure die begin 2020 speelt.			

Gemeentelijke rol

De gemeentelijke rol in het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) is doorgaans beperkt. Wel is Leidschendam-Voorburg via de Vervoersautoriteit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag getraptd vertegenwoordigd bij het jaarlijkse Bestuurlijke Overleg MIRT met de Ministers van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en Binnenlandse Zaken (BZK).

Waar MIRT Verkenningen en -projecten de belangen van onze gemeente direct raken, zet Leidschendam-Voorburg zoveel mogelijk in op directe bestuurlijke en ambtelijke afstemming met de projectorganisatie van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat / Rijkswaterstaat.

Doelstelling en gewenst resultaat

Algemeen:

In het MIRT werken rijk, decentrale overheden (provincies, gemeenten, vervoerregio's, waterschappen), maatschappelijke organisaties en bedrijven samen om de concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid van Nederland duurzaam te ontwikkelen (zie ook 'Spelregels van het MIRT', Ministerie van Infrastructuur en Milieu, november 2016).

Betrokkenheid Leidschendam-Voorburg:

De doelstelling van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het MIRT is een goede bereikbare gemeente, met aandacht voor leefbaarheid en verkeersveiligheid. Regionale en nationale verbindingen leveren daaraan een belangrijke bijdrage. Het gaat zowel om het versterken van bestaande als om de aanleg van nieuwe wegen of railverbindingen. Naast concrete maatregelen die de bereikbaarheid verbeteren, streeft onze gemeente er naar in een vroeg stadium bij studies en verkenningen te worden betrokken.

Het MIRT is een dynamisch programma, dat voortdurend kan veranderen. Jaarlijks vindt het Bestuurlijke Overleg MIRT plaats (najaar), waarbij bestuurlijke vertegenwoordigers van de regio met de Minister overleggen. In ons geval zijn dat de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de Provincie Zuid-Holland. Zie ook het MIRT-overzicht dat jaarlijks wordt geactualiseerd:

www.mirtoverzicht.nl

Stand van zaken

Omdat de doorstroming op de A4 tussen knooppunt Burgerveen en de N14 in het geding is, heeft de minister van Infrastructuur en Waterstaat in november 2017 via een zogenaamde Startbeslissing besloten een MIRT-Verkenning te starten voor het traject A4 vanaf knooppunt Burgerveen tot aan de N14. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat onderzoekt samen met de Provincies Zuid- en Noord-Holland, de betrokken gemeenten (waaronder Leidschendam-Voorburg) en de Hoogheemraadschappen mogelijke oplossingen voor een betere doorstroming op de A4 en de aansluitingen met het onderliggend wegennet.

Per brief van 23 januari 2020 heeft de minister van Infrastructuur en Waterstaat het college in de gelegenheid gesteld om te reageren op de Ontwerp-Structuurvisie met daarin het Voorkeursalternatief (VKA). Het college maakt gebruik van deze mogelijkheid door een bestuurlijke reactie aan de minister te sturen. Tegelijk met de mogelijkheid die de minister aan een aantal partijen biedt om te reageren op de Ontwerp-Structuurvisie, is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen via het participatieplatform.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ter inzage	Begin 2019		Ja, via B&W. Bestuurlijke reactie (advies) op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ten aanzien van de milieu effectrapportage (m.e.r.) voor het Programma A4 Burgerveen-N14.	Nee	Per brief van 4 januari 2018 heeft de minister gemeente Leidschendam-Voorburg op grond van de Wet milieubeheer in de gelegenheid gesteld om haar te adviseren over de bijbehorende Reikwijdte en Detailniveau (NRD) voor het op te stellen Milieueffectrapport (MER) in het kader van de MRT-Verkenning A4 Knooppunt Burgerveen - N14.
Voornemen een m.e.r. - procedure te starten voor de verkenning A4 Burgerveen-N14.	Begin 2019		Ja, zienswijze via B&W. Collegebehandeling tegelijk met de bestuurlijke reactie op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)	Nee	Tegelijk met de mogelijkheid die de minister aan een aantal partijen biedt om haar te adviseren met betrekking tot de NRD, wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen via het participatieplatform op het voornemen een m.e.r.-procedure te starten voor de Verkenning A4 Burgerveen-N14, waarbij de NRD als achtergrond document wordt gepubliceerd. Het college maakt ook van deze mogelijkheid gebruik een zienswijze in te dienen.
Concept Voorkeursalternatief	Najaar 2019		Voorkeur gemeente vooraf via bestuurlijk overleg ingebracht	Nee	Het Ministerie benoemt één van de alternatieven tot voorkeursalternatief
Ontwerp Structuurvisie inclusief voorkeursbeslissing (rijk)	Begin 2020 (ter inzage t/m 5 maart 2020)		Ja, mogelijkheid tot zienswijze		
Bestuurlijke intentieovereenkomst inpassing en aansluitingen	Naar verwachting voorjaar 2020		Indien en voor zover het onze gemeente raakt		
Ontwerp Projectbesluit en M.E.R. (rijk)	Naar verwachting 2022		Ja, mogelijkheid tot zienswijze		
Vastgesteld Projectbesluit (rijk)	naar verwachting 2023		N.v.t.	N.v.t.	Gemeenten kunnen conform Crisis (afd 2 van hoofdstuk 1) en Herstelwet geen beroep bij de Raad van State aantekenen .

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
Februari 2020	Diverse locaties	N.v.t.	Informatiebijeenkomsten inzake inspraak Ontwerp Structuurvisie Verkenning A4 Burgerveen – N14

Risicomanagement

Het MIRT is een complex programma. Enerzijds vereist het nauwe afstemming tussen buurgemeenten, regio, provincie en rijk. De belangen van overheden lopen daarbij uiteen. Alle partijen ambiëren een goede bereikbaarheid, maar vooral gemeenten staan kritisch tegenover de overlast van weg- en railverkeer. Het balanceren tussen (regionale) bereikbaarheid en (lokale) leefbaarheid luistert nauw.

Anderzijds is op lokaal niveau de belangentegenstelling mogelijk nog scherper. Alle belanghebbenden hebben baat bij een goede bereikbaarheid en een goede doorstroming op het hoofd- en onderliggend wegennet, maar een relatief grote groep omwonenden kan overlast ondervinden van meer verkeer. Vanwege de grootschaligheid van MIRT projecten zijn ook de negatieve gevolgen vaak omvangrijker dan die van lokale (gemeentelijke) maatregelen. Opnieuw luistert de balans tussen bereikbaarheid en leefbaarheid nauw.

MIRT Planuitwerking A4 Haaglanden N14

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) bestaat uit fysiek ruimtelijke rijksprojecten en -programma's die opgenomen zijn in de begroting van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Min.I&W) in het Infrastructuurfonds

Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Van Eekelen	Programma	Verkeer en Vervoer
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Verkeer en Vervoer Min. I&W, BZK, MRDH, PZH en de diverse gemeenten.
Accountmanager	Don de Greef		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Divers	Ruimtelijke procedure	Tracéwet
Einddatum	Vanaf 2023	Risicoprofiel	Midden, afhankelijk van projecten en planfase.
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	11 december 2018	Volgende raads- / commissie-behandeling	2 maart 2020
Intentieovereenkomst	September 2019		
Anterieure overeenkomst			
Belangrijkste wijzigingen			
Er is een wijziging in de stand van zaken.			

Gemeentelijke rol

De gemeentelijke rol in het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) is doorgaans beperkt. Wel is Leidschendam-Voorburg via de Vervoersautoriteit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag getrapd vertegenwoordigd bij het jaarlijkse Bestuurlijke Overleg MIRT met de Ministers van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en Binnenlandse Zaken (BZK). Na de (Pré) Verkenningfasen en het zogenaamde 'Voorkeursbesluit' is het Tracébesluit bindend voor gemeenten.

Waar MIRT Verkenningen en -projecten de belangen van onze gemeente direct raken zet Leidschendam-Voorburg zoveel mogelijk in op directe bestuurlijke en ambtelijke afstemming met de projectorganisatie van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat / Rijkswaterstaat. Daarnaast is de gemeente Leidschendam-Voorburg een vaste deelnemer aan het regionaal ambtelijk overleg: het Kernteam A4 Haaglanden – N14 dat eens per maand bij elkaar komt.

Doelstelling en gewenst resultaat

Algemeen:

In het MIRT werken rijk, decentrale overheden (provincies, gemeenten, vervoerregio's, waterschappen), maatschappelijke organisaties en bedrijven samen om de concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid van Nederland duurzaam te ontwikkelen (zie ook 'Spelregels van het MIRT', Ministerie van Infrastructuur en Milieu, november 2016).

Betrokkenheid Leidschendam-Voorburg:

De doelstelling van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het MIRT is een goede bereikbare gemeente, met aandacht voor leefbaarheid en verkeersveiligheid. Regionale en nationale verbindingen leveren daaraan een belangrijke bijdrage. Het gaat zowel om het versterken van bestaande als om de aanleg van nieuwe wegen of railverbindingen. Naast concrete maatregelen die de bereikbaarheid verbeteren streeft onze gemeente ernaar in een vroeg stadium bij studies en verkenningen te worden betrokken.

Het MIRT is een dynamisch programma, dat voortdurend kan veranderen. Jaarlijks vindt het Bestuurlijke Overleg MIRT plaats (najaar), waarbij bestuurlijke vertegenwoordigers van de regio met de Minister overleggen. In ons geval zijn dat de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de Provincie Zuid-Holland. Zie ook het MIRT-overzicht dat jaarlijks wordt geactualiseerd:

www.mirtoverzicht.nl

Stand van zaken

Dit MIRT project omvat de Passage A4 Haaglanden, waarbij de doorstroming van doorgaand verkeer over de A4 via een capaciteitsuitbreiding wordt verbeterd en ook de verbetering van de doorstroming op een aantal 'inprikkers': de N211, de Prinses Beatrixlaan en de N14. Voor de N14 worden de ongelijkvloerse kruispunten met de Bernhardlaan en de Mgr. Van Steelaan verder uitgewerkt en op maakbaarheid en draagvlak onderzocht;

Inmiddels heeft Rijkswaterstaat de voorkeursvariant voor de N14 gepresenteerd, waar de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg in december 2018 mee heeft ingestemd. Dit is een belangrijke stap om te komen tot een (ontwerp)tracébesluit;

De gemeente en Rijkswaterstaat overleggen over de manier waarop de verbindingen voor fietsers en voetgangers rondom de ongelijkvloerse kruispunten worden hersteld

De provincie heeft gerageerd op de door Rijkswaterstaat opgestelde spelregels voor de verdere ontwikkeling van de zogenaamde meekoppelkansen van dit project. Deze brief is mede namens Leidschendam-Voorburg, Den Haag en MRDH gestuurd.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Advies van gemeenteraad aan Minister I&W	11 december 2018		Raad	kenmerk 765	Raad heeft ingestemd met verder uitwerken variant 12 voor ongelijkvloerse kruispunten N14
Motie Multilateraal Overleg Parkeren en Verkeersdruk Mall of The Netherlands	Oktober 2019		B&W, raadsbrief	-	Unibail Rodamco Westfield heeft bij een beeldvormende raad in mei in samenwerking met de gemeente een plan van aanpak gepresenteerd. De genoemde maatregelen zijn inmiddels verder uitgewerkt. Daarmee is het college van mening dat de motie is afgehandeld.
Bestuurlijke Overeenkomst	Begin 2020		B&W	Ja*	*Raad wordt geconsulteerd over eventuele investering in verbetering fietsroute.
Ontwerp Tracébesluit (OTB) / Milieu Effect Rapport (MER) / Integraal Inpassend Ontwerp (IIO)/ Vormgevings- en Inpassingsplan (VIP)	Q1 2020		Nee	Nee	Eventueel procedure mogelijk
Vastgesteld Tracébesluit (TB)	Q1 2021		Nee	n.vt.	Eventueel procedure mogelijk

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
Overleg over verbindingen voor fietsers en voetgangers. November 2019.	Sijtwende	N.v.t.	Doel is met omwonenden in overleg te treden over herstel van verbindingen voor fietsers en voetgangers.
Informatiebijeenkomst, begin 2020, met het opleveren van het concept OTB en MER.	Lokaal en aangrenzend deel Den Haag	N.v.t.	Doel is om naar aanleiding van belangrijke mijlpalen als het OTB en MER een informatieavond te organiseren. Rijkswaterstaat trekt hier samen met de gemeente in op.

Risicomanagement

Het MIRT is een complex programma. Enerzijds vereist het nauwe afstemming tussen buurgemeenten, regio, provincie en rijk. De belangen van overheden lopen daarbij uiteen. Alle partijen ambiëren een goede bereikbaarheid, maar vooral gemeenten staan kritisch tegenover de overlast van weg- en railverkeer. Het balanceren tussen (regionale) bereikbaarheid en (lokale) leefbaarheid luistert nauw.

Anderzijds is op lokaal niveau de belangentegenstelling mogelijk nog scherper. Alle belanghebbenden hebben baat bij een goede bereikbaarheid en een goede doorstroming op het hoofd- en onderliggend wegennet, maar een relatief grote groep omwonenden kan overlast ondervinden van meer verkeer. Vanwege de grootschaligheid van MIRT projecten zijn ook de negatieve gevolgen vaak omvangrijker dan die van lokale (gemeentelijke) maatregelen. Opnieuw luistert de balans tussen bereikbaarheid en leefbaarheid nauw. Vooral de zorgen van omwonenden over het aspect geluid verdienen aandacht.



Herontwikkeling Schakenbosch

Herontwikkeling van het gebied Schakenbosch (ca. 30 ha.) langs de Veursestraatweg in Leidschendam met maximaal 325 woningbouw en een zorgcentrum.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Schakenbosch BV
Accountmanager	Maurits Materman en Rosa Goossens		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Bestemmingsplanprocedure	Ruimtelijke procedure	Wijziging bestemmingsplan
Einddatum	12 mei 2020 vaststelling gewijzigd bestemmingsplan door raad	Risicoprofiel	Laag
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	12 december 2017 (vaststelling ruimtelijk kader)	Volgende raads- / commissie-behandeling	15 april 2020 commissie behandeling. 12 mei 2020 raadsbehandeling
Intentieovereenkomst	24 oktober 2016		
Anterieure overeenkomst	21 oktober 2019		
Belangrijkste wijzigingen			
Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn verschillende zienswijzen ingediend. Deze worden verwerkt en beantwoord in de zienswijzennota. Deze nota en het gewijzigde bestemmingsplan worden in Q2 2020 aangeboden aan het college en de raad.			

Doelstelling en gewenst resultaat

Doel

De ambitie van de ontwikkelaar voor het gebied is een hoogwaardige en duurzame herontwikkeling van Schakenbosch. Behalve woningbouw streeft de ontwikkelaar ernaar ook een zorgvoorziening in het gebied te realiseren. Ook wordt gewerkt aan de realisatie van een kleinschalige horeca en maatschappelijke voorziening (bijv. een leerwerkbedrijf). De ontwikkelaar wil, overeenkomstig de voorwaarden in het ruimtelijk kader, het groene karakter van het gebied behouden en versterken. Voor het beheer van het openbare deel van het gebied worden met de gemeente nadere afspraken gemaakt. De gemeente faciliteert het ruimtelijk initiatief voor de herontwikkeling van het gebied Schakenbosch en geeft daarmee uitvoering aan de publiekrechtelijke taak van de gemeente bij verzoeken (initiatieven) van derden die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Resultaat

Het beoogde resultaat van het project is:

- Gemeente: de afronding van de planologische procedures (vaststellen bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunningen). In het op 12 december 2017 door de raad vastgestelde ruimtelijk kader zijn de spelregels voor deze herontwikkeling beschreven; op 29 oktober 2019 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld in college en in het Q2 2020 wordt dit gewijzigde bestemmingsplan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
- Ontwikkelaar: de realisatie van maximaal 325 woningen, een zorgcentrum en kleinschalig horeca in een groene, parkachtige woonomgeving.

Gemeentelijke rol

De gemeente heeft samen met de initiatiefnemer (Schakenbosch BV) een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het gebied Schakenbosch te onderzoeken. De initiatiefnemer wil voor eigen rekening en risico het gebied herontwikkelen. De gemeente neemt procesmatig een leidende rol om te komen tot een planologisch besluit. In de intentieovereenkomst is afgesproken de haalbaarheid van deze herontwikkeling te onderzoeken en een ruimtelijk kader op te stellen. In het ruimtelijk kader staan de voorwaarden (spelregels) waaraan het plan moet voldoen. In de anterieure overeenkomst staan afspraken over het kostenverhaal en andere zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld (kunnen) worden. In nauw overleg met de ontwikkelaar is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Er wordt gezamenlijk door de gemeente en ontwikkelaar een beheerovereenkomst opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over inrichting van de openbare ruimte en toekomstige beheerverdeling.

Taken van de gemeente zijn:

- het managen van de gemeentelijke begeleiding van de voorgenomen herontwikkeling;
- het opstellen van een ruimtelijk kader en het ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad (vastgesteld 12-12-2017);
- het voeren van overleg en communicatie met omwonenden over de herontwikkeling en in algemene zin met derden;
- het toetsen van het stedenbouwkundig plan, schetsontwerp en het inrichtingsplan;
- het opstellen van (eventuele) vervolgovereenkomsten, zoals een anterieure overeenkomst (vastgesteld op 15-10-2019) en beheerovereenkomst;
- het opstellen van een kostenbegroting vanwege het wettelijk verplichte kostenverhaal;
- het eventueel opstellen van divers kaartmateriaal;
- toetsing en in procedure brengen van het door de ontwikkelaar op te (laten) stellen ontwerpbestemmingsplan.

Taken van de initiatiefnemers:

- het uitvoeren van de diverse onderzoeken die nodig zijn voor de beoogde bestemmingsplanwijziging of het beoogde planologisch besluit;
- het (laten) opstellen van het ontwerpbestemmingsplan;
- het verrichten van marktonderzoek met het oog op de product-marktcombinatie;
- het voeren van overleg en communicatie over de herontwikkeling met de gemeente en met derden;
- het opstellen van een inrichtingsplan, stedenbouwkundig plan inclusief eventuele particuliere parkeervoorzieningen;
- het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden tot het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen noodzakelijk om de herontwikkeling te kunnen realiseren.

Stand van zaken

Op 12 december 2017 is het ruimtelijk kader door de raad vastgesteld. Voor inhoudelijke informatie over het ruimtelijk kader wordt verwezen naar de projectpagina op de gemeentesite: www.lvn.nl/schakenbosch.

Bij de besluitvorming over het ruimtelijk kader is ook een motie aangenomen om medewerking te verlenen aan het vinden van partijen voor het zorginitiatief van 'Groep Vlamming', te bevorderen dat partijen op een goede manier met elkaar in gesprek blijven en de mogelijkheden te verkennen voor een leerwerkbedrijf in Schakenbosch. De mogelijke inpassing van beide initiatieven in de planontwikkeling Schakenbosch wordt besproken in de voortgangsgesprekken met de ontwikkelaar en daar waar nodig faciliteert de gemeente het gesprek tussen verschillende betrokken partijen. De gemeente is geen partij in de uiteindelijke dealvorming tussen de betrokken partijen maar jaagt aan en faciliteert. De ontwikkelaar is met zorgpartijen in gesprek over de realisatie van een zorgcentrum op de locatie. Er is afstemming met de ontwikkelaar en het leerwerkbedrijf, die tijdelijk een plek hebben op het terrein, om te onderzoeken of het leerwerkbedrijf een permanente plek zou kunnen krijgen op het terrein.

Door het college is op 29 oktober 2019 het ontwerpbestemmingsplan goedgekeurd. Dit heeft van 15 november tot 27 december 2019 ter inzage gelegen. Op 28 november is er een inloopbijeenkomst geweest voor omwonenden. Het bestemmingsplan wordt in het tweede kwartaal 2020 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De gemeente en ontwikkelaar stellen in het voorjaar 2020 een inrichtingsplan en beheerplan op voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Dit wordt vastgelegd in een beheerovereenkomst waarmee het beheer en toegankelijkheid van het gebied voor de lange termijn wordt geregeld.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Ruimtelijk kader	December 2017		Raad	12 december 2017	
Anterieure overeenkomst	21 oktober 2019		College		
Vaststellen bestemmingsplan	12 mei 2020		Raad	Q2 2020	
Start bouw zorgcentrum	Q1 2021	-			Het zorgcentrum wordt obv nieuw bestemmingsplan gerealiseerd
Start bouw 1ste fase woningen	4Q 2020/1Q 2021	-			Onder voorbehoud van ruimtelijke procedures
Start gefaseerde oplevering	2021/2022 tot 2025	-			

Communicatie

Door middel van inloopavonden, nieuwsbrieven en de gemeentelijke website worden omwonenden geïnformeerd over de voortgang van het project en eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Om ter voorbereiding op het opstellen van het ruimtelijk kader wensen en suggesties van omwonenden te verzamelen is op 7 november 2016 een inloopavond georganiseerd. Met een inloopavond op 20 april 2017 zijn omwonenden geïnformeerd over het opgestelde (concept) ruimtelijk kader en kon men hierop reageren. Vooruitlopend op vaststelling van het ruimtelijk kader door het college is op 29 augustus 2017 een Open RaadhuisAvond georganiseerd.

Na de vaststelling van het ruimtelijk kader door de raad op 12-12-2017 is een klankbordgroep van omwonenden en andere stakeholders ingesteld, die in gezamenlijk overleg met de ontwikkelaar en de gemeente over de nadere uitwerking van de plannen kan meedenken en kan adviseren. Deze klankbordgroep is na besluitvorming van het ontwerpbestemmingsplan in januari 2020 gestopt. Betrokkenen krijgen na afronding van deze procedure via andere middelen de gelegenheid om mee te denken in de uitwerking van de planvorming.

De ontwikkelaar heeft omwonenden en andere belangstellenden op 9 maart 2019 tijdens een informatiebijeenkomst over de stand van zaken en de voorgenomen herontwikkeling georganiseerd.

De ontwikkelaar heeft via haar nieuwsbrief omwonenden gevraagd hun ideeën over de invulling van de openbare ruimte te delen. Deze zijn besproken tijdens een workshop georganiseerd door ontwikkelaar in het najaar 2019.

Op 28 november is er een inloopbijeenkomst georganiseerd met betrekking tot het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in het najaar van 2019 ter inzage gelegen en wordt in het voorjaar van 2020 voor vaststelling aan de raad aangeboden.

Risicomanagement

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft geen eigendom op het terrein en de kosten van de gemeentelijke werkzaamheden voor het opstellen van het ruimtelijk kader en de aanpassing bestemmingsplan worden verhaald via een intentie- en anterieure overeenkomst.

De gemeente heeft hierdoor geen directe financiële risico's met betrekking tot de realisatie van dit project.

In de anterieure overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over het (groen)beheer van het gebied.

Er is mogelijk wel sprake van een maatschappelijk risico. Een aandachtspunt hierbij is ondermeer het gebruik van het terrein van Schakenbosch als openbaar toegankelijk parkgebied voor bewoners van de omliggende wijken. Een groep omwonenden zegt te vrezen dat deze parkfunctie verloren gaat. Met de spelregels in het ruimtelijk kader, het opstellen van een beheerovereenkomst en goede communicatie met/naar omwonenden wordt getracht dit maatschappelijk risico zo veel mogelijk te beperken. Zo is, naast de reguliere communicatie via nieuwsbrieven/ berichten en de gemeentelijk projectpagina, voor de uitwerking van het ruimtelijk kader een klankbordgroep van omwonenden samengesteld. Ook heeft de ontwikkelaar een online nieuwsbrief waarin zij actuele informatie deelt.

Ook is er een initiatiefgroep van omwonenden die aandacht vraagt voor de (verkeers)gevolgen van de diverse ontwikkelingen in Leidschendam-Noord voor de Veursestraatweg.

Herontwikkeling Appelgaarde 2-4

Opstellen van een visie voor het gebied nabij station Mariahoeve aan de Appelgaarde te Voorburg.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Bouwen en Wonen (VHROSV)
Interne opdrachtgever	Pim Felix	Initiatiefnemer	REB Projects
Accountmanager	Maurits Materman en Margreet Witteveen		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Initiatieffase	Ruimtelijke procedure	
Einddatum		Risicoprofiel	
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	11 februari 2020	Volgende raads- / commissie-behandeling	24 maart 2020 beeldvormende raad 15 april 2020 Commissie Omgeving 12 mei 2020 Raad
Intentieovereenkomst	16 april 2019 vastgesteld door college		
Anterieure overeenkomst			
Belangrijkste wijzigingen			
Er zijn sinds vorige projectenboek aantal stappen gezet / ontwikkelingen geweest en die zijn opgenomen onder het kopje stand van zaken en hierop is ook de planning aangepast.			

De eigenaar van het kantoorpand aan de Appelgaarde 2-4 te Voorburg heeft medewerking verzocht om woningbouw op deze locatie te realiseren. De gemeente heeft samen met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt over de totstandkoming van een ambitiedocument voor een groter gebied dan alleen de locatie Appelgaarde 2-4. Op deze manier kan worden onderzocht of meerdere ambities en doelen van de gemeente en andere eigenaren en stakeholders in het gebied verwezenlijkt kunnen worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het upgraden van de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving, het op korte en/of langere termijn realiseren van woningbouw, ruimte voor economische activiteiten etc. Tevens is het initiatief aangewezen als pilotproject in het kader van de Omgevingswet. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor de communicatie en het participatieproces, inclusief het opstellen van het ambitiedocument, bij de initiatiefnemer is gelegd.

In februari 2019 is een koerswijziging ingezet. In overleg met de ontwikkelaar is geconcludeerd dat het proces om te komen tot een ambitiedocument onvoldoende heeft opgeleverd wat er verwacht werd. Er is gekozen voor een gewijzigde aanpak waarbij de gemeente meer richting gaat geven en mogelijk meer zelf gaat doen.

Gemeentelijke rol

Het initiatief tot herontwikkeling is vanuit het gemeentelijke programma Implementatie Omgevingswet aangewezen als pilotproject. De pilot is bedoeld om te experimenteren met de Omgevingswet door in de initiatieffase te handelen in de geest van de toekomstige Omgevingswet. In dat kader ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie in dit project bij de initiatiefnemer. De eerste stap in het proces was het opstellen van een ambitiedocument, waarbij niet de gemeente, maar de initiatiefnemer als 'trekker' optreedt. Het achterliggende idee hiervan was dat de gemeente zich hierdoor gelijkwaardig kan opstellen als eigenaar en stakeholder en tegelijkertijd het algemeen belang bewaken (goede communicatie en een goede ruimtelijke ordening).

Dit proces heeft onvoldoende opgeleverd wat er verwacht werd. Er is gekozen voor een gewijzigde aanpak. De gemeente gaat meer richting geven en meer zelf doen, waaronder het opstellen van de ontwikkelvisie en de communicatie. De gemeente stelt kaders en voert de regie.

Doelstelling en gewenst resultaat

Het doel van de opgave is de totstandkoming van een ontwikkelvisie, op basis van de ambities die zijn opgehaald, met daarin de uitgangspunten voor een toekomstige gebiedsontwikkeling nabij de station Mariahoeve aan de Appelgaarde te Voorburg. Het resultaat is een ontwikkelvisie en globaal onderzoek naar de financiële haalbaarheid, waarin staat vermeld om welk gebied het gaat, welke functies gewenst zijn, welke doelstellingen gerealiseerd kunnen worden en de manier waarop dat gedaan kan worden. Vervolgtraject is het maken van ontwikkelafspraken en deze vast te leggen in o.a. een Anterieure Overeenkomst en spelregelkaart.

Stand van zaken

In de verkennende fase is een aantal stappen gezet. De gemeente heeft samen met REB Projects afspraken gemaakt over het opstellen van het ambitiedocument. Daarbij zijn eveneens architectenbureau MVSAArchitects en landschapsarchitectenbureau OKRA betrokken.

In oktober 2017 zijn de initiatiefnemer, de voorzitter van de Bewonersvereniging De Gaarden en een aantal professionele stakeholders met elkaar in gesprek gegaan. Vanuit de gemeente was een ambtelijke werkgroep aanwezig om de gemeente in de rol als stakeholder te vertegenwoordigen. Op 14 maart 2018 heeft een participatietraject met buurtbewoners plaatsgevonden en op 26 september 2018 met een aantal ondernemers en woningbouwcorporaties onder leiding van bureau Beaumont namens de initiatiefnemer. Tevens zijn reizigers via een enquête gevraagd mee te denken over functies in het gebied. Op basis van de input van de stakeholders is een eerste concept ambitiedocument opgesteld.

In februari 2019 is gebleken dat het proces zoals tot nu toe is gevolgd onvoldoende heeft opgeleverd wat er verwacht werd. In overleg met REB projects op 12 februari 2019 is een koerswijziging ingezet. De gemeente gaat meer richting geven en mogelijk meer zelf doen. Begin april is het ambitiedocument afgerond. Op 16 april heeft het college de intentieovereenkomst vastgesteld. Daarin is afgesproken dat de gemeente een ontwikkelvisie opstelt aan de hand van de opgehaalde ambities en onderzoek doet naar de (financiële) haalbaarheid van de herontwikkeling voor de gemeente.

De financiële haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling is een uitdaging. Het college heeft eind oktober besloten dat ze bij een integrale gebiedsontwikkeling in beginsel positief staan tegenover het hanteren van een lagere parkeernorm, met daarbij ook aandacht voor flankerend beleid. Dit wordt nader uitgewerkt in de ontwikkelvisie, ontwikkelafspraken (AOK) en het bestemmingsplan. Definitief besluit wordt genomen bij de planologische procedure. De slagingskans van deze ontwikkeling komt met een lagere parkeernorm meer binnen handbereik. Deze lagere parkeernorm geldt alleen bij haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling en afspraken hierover tussen gemeente en ontwikkelaar.

Er is, gebaseerd op het ambitiedocument, een ontwikkelvisie opgesteld. Uitdagingen hierbij zijn de belangen van diverse partijen zoals de gemeente Den Haag, Prorail en TenneT. Op 20 november is de concept ontwikkelvisie aan omwonenden en stakeholders gepresenteerd.

Op 14 januari heeft het college de ontwikkelvisie vastgesteld. Op 11 februari heeft bespreking in de Commissie Omgeving plaatsgevonden. De commissie heeft aangegeven behoefte te hebben aan een toelichting op de ontwikkelvisie in een beeldvormende raad alvorens er besluitvorming door de raad plaatsvindt.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Intentieovereenkomst	Q2 2019		College		
Vaststellen ontwikkelvisie	Q1 2020		Raad		Commissie heeft in de vergadering van 11 februari 2020 aangegeven de ontwikkelvisie te willen agenderen voor een beeldvormende raad alvorens er een besluit wordt genomen.
Anterieure Overeenkomst	Q3 2020		College		
Spelregelkaart	Q3 2020		College		

Op 13 mei 2019 is de intentieovereenkomst ondertekend.

Op 14 januari 2020 heeft het college ingestemd met de ontwikkelvisie.

Communicatie

Buurtbewoners zijn tijdens een bijeenkomst op 14 maart 2018 betrokken bij de totstandkoming van een ambitiedocument. De bijeenkomst met de ondernemers en de woningcorporaties was op 26 september 2018. In oktober 2018 zijn de reizigers door middel van een enquête gevraagd over de ambities van het gebied.

Buurtbewoners, ondernemers en andere stakeholders zijn op 18 april 2019 per email geïnformeerd over de gewijzigde aanpak en worden betrokken bij de totstandkoming van de ontwikkelvisie.

Op 25 april 2019 is er een persbericht uitgegaan over het afsluiten van de intentieovereenkomst en dat de haalbaarheid van de herontwikkeling Appelgaarde 2-4 in onderzoek is.

In juli 2019 is er een informatiemail uitgegaan naar de stakeholders.

Op 20 november 2019 is er een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden en stakeholders over de concept-ontwikkelvisie.

In november 2019 en januari 2020 zijn er gesprekken geweest met bestuursleden van bewonersvereniging De Gaarden over de concept-ontwikkelvisie.

Ook in 2020 zal blijvend worden gecommuniceerd met de omgeving. De wijze waarop wordt nog nader ingevuld.

Risicomanagement

In deze fase loopt de gemeente geen financiële risico's met betrekking tot dit project. De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De kosten van de gemeentelijke werkzaamheden zijn gedekt uit reguliere budgetten en worden zo mogelijk verhaald via later af te sluiten overeenkomsten.

In deze fase is geen sprake van een maatschappelijk risico, als gevolg van een mogelijk gebrek aan maatschappelijk draagvlak.

Tevens zijn risico's aanwezig voor het bewerkstelligen van een integrale gebiedsontwikkeling. Het speelveld aan belangen in het gebied is complex en kan leiden tot vertraging.

De diverse belangen in het gebied maken de realisatie van de visie complex. Goed en zorgvuldig stakeholdermanagement moet helpen dit risico te reduceren of oplossen.

Rustoord

Het realiseren van een modern woonzorgcentrum en woningbouw (33 koopappartementen).



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Pim Felix	Initiatiefnemer	Loostad BV
Accountmanager	Maurits Materman en Rosa Goossens		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Ontwerp wijzigingsplan vastgesteld	Ruimtelijke procedure	Vaststellen wijzigingsplan
Einddatum	2023	Risicoprofiel	Laag
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling		Volgende raads- / commissie-behandeling	N.vt.
Intentieovereenkomst			
Anterieure overeenkomst	8-11-2019		
Belangrijkste wijzigingen			
Projectinformatie mbt realisatie van het woonzorgcentrum is verwijderd. Het WZH is in december 2019 in gebruik genomen. Het ontwerp wijzigingsplan, ten behoeve van realisatie van 33 appartementen is vastgesteld door het college op 7 januari 2020.			

Gemeentelijke rol

De rol van de gemeente was het faciliteren van de nieuwbouwplannen voor het zorgcentrum Rustoord. Het ruimtelijk proces voor het bestemmingsplan Rustoord en de procedure omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het woonzorgcentrum is afgerond. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw is op 21 april 2016 verleend.

De rol van de gemeente is het faciliteren van de nieuwbouwplannen voor de realisatie van de appartementen. Het ruimtelijke proces voor het wijzigingsplan is na ondertekening van de anterieure overeenkomst opgestart en naar verwachting medio 2020 afgerond.

Doelstelling en gewenst resultaat

Doel

De ambitie van de ontwikkelaar is de realisatie van 33 moderne appartementen aan de Vliet.

Resultaat

Het beoogde resultaat van het project is:

Gemeente: de afronding van de planologische procedures (vaststellen wijzigingsplan en verlenen omgevingsvergunningen). Op 7 januari 2020 is het ontwerp wijzigingsplan vastgesteld door het college.

Ontwikkelaar: er komt een hoogwaardige en duurzaam appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage. Er worden 9 sociale koopwoningen gerealiseerd waardoor invulling wordt gegeven aan de eis om 30% van de woningen in het sociale segment op te leveren.

Stand van zaken

Op 27 juli 2016 heeft de Raad van State de beroepen tegen het wijzigen van het bestemmingsplan voor de gehele locatie Rustoord en de verlening van de omgevingsvergunning (coördinatieregeling) voor het woonzorgcentrum ongegrond verklaard (zie [ECLI:NL:RVS:2016:2094](#)). Hiermee is het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard.

Invallende is de anterieure overeenkomst vastgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente voor de realisatie van de 33 appartementen en het ontwerp wijzigingsplan vastgesteld. De initiatiefnemer heeft het wijzigingsplan opgesteld om binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn plan te realiseren. Na het vaststellen van het wijzigingsplan kan de vergunning worden verleend en worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Vaststellen ruimtelijk kader	Q3-2013	●	Ja	05-2013	
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan	Q2-2014	●	Ja	Q1-2014	
Vaststelling bestemmingsplan	Q3-2014	●	Ja	09-2014	
Uitspraak Raad van State	07 oktober 2015	▲	Nee		De Raad van State heeft het vastgestelde bestemmingsplan en daarmee ook de verleende omgevingsvergunning vernietigd
Vaststelling gerepareerde bestemmingsplan	15 december 2015	●	Ja	15 december 2015	
Anterieure overeenkomst	11 november 2019	●	Ja	nvt	Appartementen
Vaststelling ontwerp wijzigingsplan	07 januari 2020	●	Ja	nvt	Appartementen
Vaststelling wijzigingsplan	Q2 2020	●	Ja	N.v.t.	
Start bouw	Q1 2021	●			
Oplevering	2023	●			

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
Informatie over uitspraak Raad van State dat de ingediende beroepen ongegrond zijn verklaard.	27 juli 2016		Betreft informatie over de uitspraak van de Raad van State inzake de ingediende beroepen tegen het/de gerepareerde bestemmingsplan en omgevingsvergunning. De ingediende beroepen zijn ongegrond verklaard.
Diverse nieuwsbrieven met informatie over de stand van zaken en ontwikkelingen.			Informatie over ontwikkelingen en stand van zaken.

Met het projectenboek, nieuwsbrieven en inloopavonden zijn/worden omwonenden geïnformeerd over de voortgang van het project en eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt er een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tijdens de bouw communiceert de ontwikkelaar over het bouwproces.

Risicomanagement

Het project is een initiatief van derden. De gemeente heeft hierdoor geen financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een maatschappelijk risico als gevolg van een mogelijk gebrek aan maatschappelijk draagvlak. Met goede communicatie is gewerkt aan beperking van risico's. Loostad BV treedt als ontwikkelaar voor de bouw van het appartementenblok op.

Oosteinde - Vronesteijn

Het realiseren van woningbouw.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Pim Felix	Initiatiefnemer	Williams Developments B.V.
Accountmanager	Maurits Materman en Rosa Goossens		
Programmakaracteristiek			
Planfase	Overeenkomen anterieure overeenkomst	Ruimtelijke procedure	Herzien bestemmingsplan
Einddatum	Q1 2020	Risicoprofiel	Midden
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	9-7-2019, vaststelling ruimtelijk kader	Volgende raads- / commissie-behandeling	Q2/Q3 2020
Intentieovereenkomst	17-09-2012		
Anterieure overeenkomst	Q1 2020		
Belangrijkste wijzigingen			
De anterieure overeenkomst is nog niet overeengekomen in 2019. De verwachting is dat deze in Q1 2020 wordt vastgesteld en ondertekend. Hierna kan de ruimtelijke procedure worden opgestart.			

Na geruime tijd heeft de raad op 9 juli 2019 het ruimtelijk kader vastgesteld. Een volgende stap in de ruimtelijke procedure kan worden gezet, namelijk het overeenkomen van de AOK.

Doelstelling en gewenst resultaat

Doel

De grondeigenaar (Williams Developments B.V.) van de nabij het spoor/de halte van Randstadrail gelegen locatie Oosteinde 241/243/245 heeft het voornemen deze locatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De gemeente heeft zich bereid verklaard te onderzoeken of zij hieraan planologisch medewerking wil verlenen.

Het doel van het project is voor de gemeente om aan de hand van een goedgekeurd ruimtelijk kader en het doorlopen van een planologische procedure, te komen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor woningbouw. Na de verlening van de omgevingsvergunning is het aan de ontwikkelaar om het bouwplan te realiseren.

Resultaat

Een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader. Dit ruimtelijk kader gaat in op de ruimtelijke structuur en omgevingsaspecten (geluid, flora & fauna, archeologie, luchtkwaliteit, bodem, water, verkeer en parkeren). De concrete bouwplannen worden getoetst aan het door de raad vast te stellen ruimtelijk kader;
Een afgeronde planologische procedure. De door de ontwikkelaar beoogde herontwikkeling van de locatie vereist een bestemmingswijziging.
Verlening van een omgevingsvergunning op basis van een ingediend bouwplan;
Realisatie nieuwbouw door de ontwikkelaar;
Inrichten woonomgeving.

Gemeentelijke rol

De grondeigenaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De gemeente neemt procesmatig een leidende rol om te komen tot een planologisch besluit.

Taken van de gemeente:

het managen van de gemeentelijke begeleiding van de voorgenomen herontwikkeling;
het voeren van overleg en communicatie over de herontwikkeling met de exploitant en in algemene zin met derden;
het toetsen van het voorlopig ontwerp en het inrichtingsplan;
het toetsen van de ruimtelijke onderbouwing;
het opstellen van (eventuele) vervolgovereenkomsten, zoals een anterieure overeenkomst;
het opstellen van een kostenbegroting vanwege het wettelijk verplicht kostenverhaal;
het eventueel opstellen van divers kaartmateriaal;
het opstellen van het ontwerp planologisch besluit.

Taken van de initiatiefnemer:

het doen van alle onderzoeken die vereist zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing;
het verrichten van onderzoek naar de mogelijkheden tot het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen noodzakelijk om de herontwikkeling te kunnen realiseren;
het voeren van overleg en communicatie over de herontwikkeling met de gemeente en met derden;
het opstellen van een inrichtingsplan;
het opstellen van een voorlopig ontwerp;
het uitvoeren van een onderzoek naar eventueel veroorzaakte planschade en de omvang daarvan;
het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing.

Stand van zaken

Op 17 september 2012 is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie te onderzoeken.

Tijdens een informatieavond op 4 december 2012 zijn omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over het proces rondom het opstellen van een ruimtelijk kader. Vervolgens zijn met de ontwikkelaar gesprekken gevoerd over het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw op deze locatie. Met name de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van de ontwikkelplannen van de ontwikkelaar binnen de te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden speelden hierbij een rol. Hierdoor is er vertraging opgetreden in de oorspronkelijke planning. Het concept ruimtelijk kader is op 28 november 2018 tijdens een inloopavond aan omwonenden gepresenteerd, waarbij ook om een reactie gevraagd werd. Op 9 juli 2019 heeft de raad het ruimtelijk kader vastgesteld.

Op dit moment wordt met de ontwikkelaar gesproken over het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Planning

Nu het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie Oosteinde 241, 243, 245a is vastgesteld, ziet de globale planning voor het vervolg er als volgt uit.

Planning:

Anterieure overeenkomst	Q1 2020
Procedure bestemmingswijziging / omgevingsvergunning	Q2 2020 - Q3/Q4 2020
Start bouw	2021
Oplevering	2022/2023

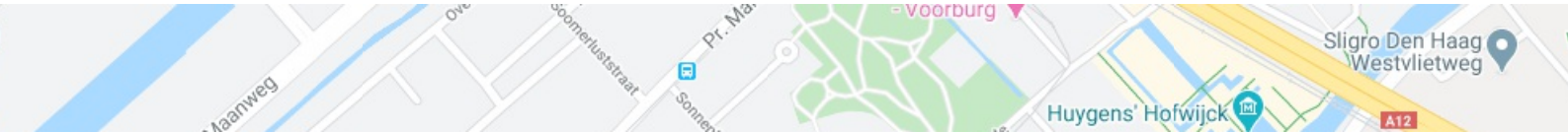
Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
Inloopavond concept ruimtelijk kader	28 november 2018		
Vaststelling ruimtelijk kader	Q3 2019	Q2 2019	

Communicatie over ontwikkelingen en voortgang van het project vindt plaats via nieuwsbrieven, inloopavonden en de gemeentelijke website. Tijdens de realisatie van de beoogde woningbouw, verzorgt de ontwikkelaar de communicatie over het bouwproces naar de omwonenden.

Risicomanagement

Het project is een initiatief van derden. De gemeente heeft hierdoor geen directe financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een eventueel maatschappelijk risico als gevolg van mogelijk gebrek aan maatschappelijk draagvlak voor de nieuwbouw. Met goede communicatie naar omwonenden wordt getracht dit risico zo veel mogelijk te voorkomen.



Pleunis-locatie

Ontwikkeling van woningbouw op het terrein van de voormalige tegelhandel Pleunis aan het Westeinde te Voorburg.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Pim Felix	Initiatiefnemer	De Vries en Verburg Ontwikkeling BV
Accountmanager	Maurits Materman en Rosa Goossens		
Programmakaracteristiek			
Planfase	Omgevingsvergunning aangevraagd met uitgebreide voorbereidingsprocedure	Ruimtelijke procedure	Uitgebreide WABO procedure.
Einddatum	Q2 2019	Risicoprofiel	Laag
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	17 november 2015. Ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad.	Volgende raads- / commissie-behandeling	Q2 2020
Intentieovereenkomst	22 juli 2014		
Anterieuere overeenkomst	Overgenomen 28 augustus 2019		
Belangrijkste wijzigingen			
Nvt			

Doelstelling en gewenst resultaat

Eigenaar van de Pleunislocatie is De Vries en Verburg Ontwikkeling BV. De Vries en Verburg is van plan de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. De eigenaar heeft de overeenkomsten (IOK & AOK) met de vorige eigenaar Suo Marte overgenomen en is door de gemeente als contractpartij aangemerkt. De Vries en Verburg heeft op 18 oktober de omgevingsvergunning voor de realisatie van 2 eengezinswoningen en 4 appartementen ingediend bij de gemeente.

Resultaat:

- een afgeronde planologische procedure (uitgebreide omgevingsvergunning);
verlening omgevingsvergunning;
realisatie 6 woningen;
inrichten woonomgeving.

Gemeentelijke rol

Op 17 november 2015 is het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de Pleunislocatie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden voor de herontwikkeling vastgelegd. De omwonenden zijn via werkgroepen en inloopavonden betrokken geweest bij de tot stand koming ervan. In het tweede kwartaal van 2019 is het projectgebied van eigenaar gewisseld. De huidige initiatiefnemer ontwikkelt op eigen rekening en voor eigen risico. De gemeente neemt procesmatig een faciliterende rol en stelt als randvoorwaarde dat goed gecommuniceerd wordt met bewoners en ondernemers in het gebied. Hierop dient de ontwikkelaar actief actie te ondernemen en met hen goede afspraken te maken over erfafscheiding.

Taken gemeente:

- het opstellen van een ruimtelijk kader (programma van eisen) en eventueel een beeldkwaliteitsplan (vastgesteld 17-11-2015);
- het toetsen van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en het voorlopig ontwerp;
- het toetsen van de ruimtelijke onderbouwing;
- het opstellen van een kostenbegroting op grond van het in de Wro wettelijk verplichte kostenverhaal;
- het voeren van overleg en communicatie over de (her)ontwikkeling in algemene zin met derden;
- het opstellen van (eventuele) vervolgovereenkomsten, zoals een anterieure overeenkomst (anterieure overeenkomst ondertekend 13-02-2019 & sinds 28-8-2019 op naam van de Vries en Verburg);
- het eventueel opstellen van een ontwerp planologisch besluit (inclusief het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing op basis van de noodzakelijke door de ontwikkelaar verrichte onderzoeken) ;
- het managen van de gemeentelijke begeleiding van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- het eventueel opstellen van divers kaartmateriaal;
- afstemming met betrekking tot civieltechnische werkzaamheden.

Taken initiatiefnemer:

- het uitvoeren van de diverse onderzoeken die nodig zijn voor de beoogde bestemmingsplanwijziging of het beoogde planologisch besluit, zoals onderzoeken op het gebied van flora en fauna, monumenten, archeologie, bodemkwaliteit, fijnstof, kabels/leidingen, geluid en waterhuishouding;
- het doen van alle overige onderzoeken om te kunnen voldoen aan de eisen die een goede ruimtelijke onderbouwing vereist;
- het verrichten van marktonderzoek met het oog op de produkt-marktcombinatie;
- het opstellen van een stedenbouwkundig plan, inclusief eventuele particuliere parkeervoorzieningen;
- het opstellen van een inrichtingsplan;
- het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden tot het verkrijgen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen noodzakelijk om de (her)ontwikkeling te kunnen realiseren;
- het uitvoeren van een onderzoek naar eventuele veroorzaakte planschade en de omvang daarvan;
- het voeren van overleg en communicatie over de (her)ontwikkeling in specifieke gevallen met derden;
- het opstellen van een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp.

Stand van zaken

De gemeente heeft op 17 november 2015 het ruimtelijk kader vastgesteld voor de herontwikkeling. Het kader is tot stand gekomen op basis van input van de ontwikkelaar, een inloopavond voor belanghebbenden en een werkgroep die drie keer bijeen is geweest (met o.a. ontwikkelaar, enkele omwonenden en stedenbouwkundige van de gemeente). Het concept ruimtelijk kader is aan de belanghebbenden tijdens een inloopavond op 9 juli 2015 gepresenteerd. De reacties die zijn binnengekomen zijn voor zover mogelijk verwerkt in het definitieve ruimtelijk kader.

De ontwikkelaar meent dat het plan, rekening houdend met de uitgangspunten in het ruimtelijk kader, haalbaar is. Verdere afspraken over het project zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. De afspraken betreffen ondermeer plankostenverhaal, taak- en rolverdeling, planning, de planologische procedure en planschade. De anterieure overeenkomst is 13 februari 2019 ondertekend.

In het tweede kwartaal van 2019 heeft Suo Marte de locatie verkocht aan een andere ontwikkelaar. Dit is de Vries en Verburg. Zij zijn de huidige contractpartij voor de gemeente. In de zomer 2019 heeft De Vries en Verburg een bewonersbijeenkomst gehouden om zich voor te stellen en haar plan aan de buurt te presenteren. Dit plan wijkt niet af van het eerder opgestelde plan van Suo Marte. In het najaar van 2019 wil De Vries en Verburg de verkoopprocedure voor de woningen opstarten.

Op 18 oktober heeft De Vries en Verburg de omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Deze zal middels een uitgebreide WABO procedure worden afgehandeld medio 2020.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Vaststellen ruimtelijk kader	2de helft 2015		Ja	17 november 2015	
Anterieure overeenkomst	13 februari 2019		Ja, door college		
Nieuwe contractpartij	28 augustus 2019	-			De Vries en Verburg Ontwikkeling BV is nieuwe eigenaar
Planologische procedure	Q4 2019 - Q2 2020	-	Ja	Q2 2020	In overleg met de ontwikkelaar is gekozen voor een uitgebreide Wabo-procedure.
Start bouw	Q3 2020	-	Nee		Onder voorbehoud afronding planologische procedure
Oplevering	2022	-	Nee		

Communicatie

Omwonenden hebben tijdens inloopavonden, gesprekken en een werkgroep input kunnen leveren voor het ruimtelijk kader. Het concept ruimtelijk kader is tijdens een inloopavond op 9 juli 2015 aan belanghebbenden gepresenteerd. Omwonenden zijn eind november 2015 per brief geïnformeerd over de besluitvorming omtrent het ruimtelijk kader. Gekoppeld aan de vaststelling van het ruimtelijk kader is een nieuwsflits uitgebracht. In de zomer van 2019 heeft de nieuwe ontwikkelaar zich voorgesteld.

Door middel van ondermeer het projectenboek en de projectpagina op de gemeentesite, nieuwsbrieven en inloopavonden worden omwonenden over het verloop van het project. De ontwikkelaar communiceert over het bouwproces naar omwonenden.

Risicomanagement

Het project is een initiatief van derden. De gemeente heeft hierdoor geen directe financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een maatschappelijk risico als gevolg van een mogelijk gebrek aan maatschappelijk draagvlak. Met goede communicatie naar omwonenden wordt getracht dit risico zo veel mogelijk te voorkomen.

Project Park070 (CBS-locatie)

De Ontwikkelcombinatie CBS B.V. transformeert de voormalige locatie van het CBS naar een woonlocatie. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente zoals beschreven in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen, herijking 2012.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Van Eekelen	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Ontwikkelcombinatie CBS B.V. (Schouten Projectontwikkeling / BPD)
Accountmanager	Carl de Koning		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Realisatie	Ruimtelijke procedure	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning (afgerond)
Einddatum	2022	Risicoprofiel	
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	10 juli 2018	Volgende raads- / commissie-behandeling	
Intentieovereenkomst	6 maart 2015		
Anterieure overeenkomst	23 mei 2016		
Belangrijkste wijzigingen			
1. Financiën: niet van toepassing 2. Planning: geen wijzigingen 3. Communicatie: geen wijzigingen 4. risicomanagement: geen wijzigingen			

Doelstelling en gewenst resultaat

Belang gemeente

In de Structuurvisie is de CBS-locatie benoemd als knoop met het accent op wonen. De gemeente heeft als belang dat er op die plek een transformatie plaatsvindt van werken naar wonen. De ambities die daarbij horen zijn:

- de groene woonstad versterken;
- de groei van de bevolking faciliteren in binnenstedelijk gebied;
- streven naar het behoud en versterking van het groene karakter;
- verbreding van de woonmilieus en diversiteit binnen de wijken.

Verder is het belang van de gemeente dat stakeholders voldoende inbreng kunnen leveren in het planproces.

Doelen en resultaat

Het initiatief heeft als doel het voormalige kantoorgebouw van het CBS te slopen en bovenop de te handhaven parkeergarage woningen te realiseren. Het betreft verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen en zowel koop als huur: eensgezinswoningen, appartementen, beneden- en bovenwoningen. Bij oplevering is er een nieuwe autoluwe woonwijk gerealiseerd met een diversiteit aan woningen met daartussen een openbaar toegankelijke ruimte die goed is aangesloten op de bestaande of vernieuwde (parkzijde en Waterspoorpark) openbare ruimte. Het woningbouwprogramma bevordert onder meer de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad.

Op 10-07-2018 is het bestemmingsplan Park070 vastgesteld.
Op 14-11-2018 is de omgevingsvergunning verleend.

Het eindresultaat is de realisatie van 229 woningen.

Gemeentelijke rol

De initiatiefnemer (CBS b.v.) ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De bouw was in handen gelegd van de bouwcombinatie Park 070 VOF, bestaande uit Van Wijnen Haarlemmermeer b.v. en Schouten Bouw. In juli 2019 is deze samenwerking beëindigd en is tevens genoemde VOF ontbonden. De bouw zal volledig zelfstandig door Van Wijnen Haarlemmermeer b.v. worden gerealiseerd.

De rol van de gemeente is het faciliteren van de nieuwbouwplannen voor het wooncomplex Park070. De planologische procedures zijn doorlopen. Gedurende de realisatiefase houdt de gemeente toezicht op de bouwactiviteiten en de inrichting van de woonomgeving.

Stand van zaken

2018

Start van de bestemmingsplan procedure, resulterend in vaststelling van het plan in juli 2018. Omtrent deze procedure vinden informatiebijeenkomsten plaats.

Verlening van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw en sloop van het CBS-complex.

Sloop van het CBS-complex tot aan de eerste verdiepingsvloer.

2019

Sloop van het restant van het CBS-complex (met behoud van de kelders die onderdeel gaan uitmaken van de nieuwbouw).

Wijziging van de omgevingsvergunning (juni 2019). Omzetting van de indeling van enkele appartementen, beter aansluitend op de woningmarkt. Verder zijn er enkele beperkte bouwkundige bijstellingen in het bouwplan doorgevoerd omwille van de financiële haalbaarheid van het plan. Deze wijzigingen hebben niet geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en verkregen de instemming van de Welstandscommissie. Het aantal te bouwen woningen blijft onveranderd, namelijk 229.

Wijziging van de tenaamstelling van de omgevingsvergunning (juli 2019). De ontwikkelingscombinatie CBS b.v. heeft met instemming van de gemeente de vergunning omgezet naar de inmiddels opgerichte bouwcombinatie Park 070 VOF. Zoals aangegeven is deze VOF ontbonden en is Van Wijnen Haarlemmermeer b.v. de zelfstandig uitvoerend aannemer.

In november 2019 vinden alle voorbereidingen op de nieuwbouw plaats. De bouw start in december 2019 met het aanbrengen van de heipalen en de aanleg van de warmte-koude opslagbronnen.

2020

Q1: afronden van de heiwerkzaamheden en start van de ruwbouw van de woningen.

Q3: start van de gevelbouw.

In 2021 wordt gestart met de inpandige afbouw van de woningen. Eind 2021 wordt de oplevering van de eerste woningen voorzien. Oplevering van het project zal medio 2022 het geval zijn.

Verloop van de bouwwerkzaamheden

Met de heiwerkzaamheden is de bouw op gang gekomen. Gemeente en aannemer voeren structureel overleg over de voortgang van de bouw. Het proces verloopt soepel. De intensiteit van bouwverkeer zal de komende maanden toenemen.

Op 3 maart 2020 zal een feestelijke starthandeling plaatsvinden. Een bijeenkomst waar ook de toekomstige bewoners voor zijn uitgenodigd.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Concept stedenbouwkundig plan, ruimtelijk kader en concept anterieure overeenkomst gereed	eind oktober 2015	-	College 29 maart 2016	26 april 2016	Afgerond middels ondertekening anterieure overeenkomst op 23 mei 2016
Bestemmingsplan procedure	april tot juli 2018			Raad 10 juli 2018 (vaststelling)	Procedure is afgerond
Sloop voormalig CBS-gebouw	Afronding sloop september 2019		Nee		De sloop is afgerond.
Omgevingsvergunning	14 november 2018 verleend		College		Wijzigingsvergunning verleend in juni 2019. Tenaamstelling vergunning omgezet in juli 2019.
Start bouw	Q4 2019				De bouw start in december 2019.
Oplevering	2022				Bouwperiode ca. 2,5 jaar.

Communicatie

Projectinformatie op de website van de gemeente is te vinden op www.lvnl/cbs-locatie.

In 2015 tot en met 2017 zijn informatiebijeenkomsten gehouden over de transformatievisie, het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk kader. CBS b.v. heeft in die tijd informatiedagen georganiseerd voor potentiële kopers. Met de omliggende bedrijven is in 2017 en 2018 specifiek gesproken over de bouwplannen, de beoogde bouwlogistiek en de bereikbaarheid gedurende de uitvoeringsfase van het project.

In april 2018 is een informatiebijeenkomst gehouden over de inrichting van de openbare ruimten en de in die periode opgestarte bestemmingsplan procedure.

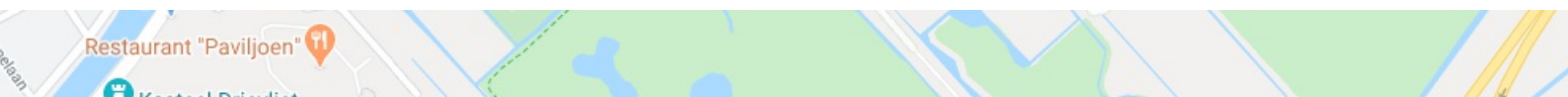
De bedrijven en bewoners in de directie omgeving zijn in februari 2018 en juli 2019 schriftelijk in kennis gesteld van de planning van de sloopwerkzaamheden. In de eerder gehouden informatiebijeenkomst is de planning en de aanpak van de sloop tevens toegelicht.

CBS b.v. heeft voor de verkoop van de woningen een website ingesteld: www.park070.nl. De ontwikkelaar verzorgt het omgevingsmanagement gedurende de bouwperiode. Daar waar noodzakelijk geacht zal vanuit de gemeente (aanvullend) gecommuniceerd worden.

Op 28 oktober 2019 heeft Van Wijnen Haarlemmermeer b.v. een informatiebijeenkomst gehouden over de wijze waarop de bouw gaat plaatsvinden. Voor de omwonenden en belanghebbenden is een website gelanceerd: www.volgdebouwpark070.nl. Tevens houdt de aannemer een spreekuur voor vragen uit de buurt.

Risicomanagement

De transformatie is een initiatief van CBS b.v. De gemeente heeft geen financiële risico's met betrekking tot dit project. Wel is er sprake van een maatschappelijk risico ingeval van onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de realisatie van het project. Met de inzet van de juiste communicatiemiddelen wordt gewerkt aan de beperking van risico's. De gemeente en ontwikkelaar voeren structureel overleg over de voortgang van dit project en de relevante omgevings aangelegenheden.



Rotterdamsebaan

De Rotterdamsebaan is een nieuwe verbindingsweg tussen het knooppunt Ypenburg en de Binckhorst in Den Haag.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Van Eekelen	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Gemeente Den Haag en Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)
Accountmanager	Simon van Damme		
Programmakarakteristiek			
Planfase	Uitvoering	Ruimtelijke procedure	Voor het plangebied dat gelegen is in Voorburg-West (begrensd door de Vliet, de Binckhorstlaan, de Den Burghstraat, de Broeksloot, de Tussenburgstraat, de Paradijsstraat, de Heeswijkstraat, de Prinses Mariannelaan en de Fonteynenburghlaan) is sprake van onherroepelijk bestemmingsplan
Einddatum	2020	Risicoprofiel	Laag
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	3 juni 2014	Volgende raads- / commissie-behandeling	Niet bekend
Intentieovereenkomst	N.v.t.		
Anterieure overeenkomst	N.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
De Rotterdamsebaan is als project afgerond en zal hierna worden verwijderd uit het projectenboek			

Gemeentelijke rol

De gemeente Den Haag is projecteigenaar en stuurt vanuit die rol het project aan. De gemeente Leidschendam-Voorburg volgt het project op de voet en verricht desgevraagd ondersteunende werkzaamheden op een aantal gebieden (o.a. juridisch planologische procedures en communicatie).

De basis voor de samenwerking is gelegd in diverse afgesloten overeenkomsten. Zo is in december 2012 tussen de colleges (ook Rijswijk) een Bestuursovereenkomst afgesloten. Verder is op 3 juni 2014 de Gemeenschappelijke verordening nadeelcompensatie enz. door de raad vastgesteld en op 11 november 2014 door het college de Uitvoerings- en beheerovereenkomst vastgesteld.

Doelstelling en gewenst resultaat

De Rotterdamsebaan is een nieuwe verbindingsweg tussen het knooppunt Ypenburg en de Centrumring/Binckhorst in Den Haag. De weg bestaat deels uit een geboorde tunnel die in de Vlietzone begint en onder Voorburg-West doorgaat. In de Binckhorst komt de weg ter hoogte van de Zonweg weer bovengronds en sluit aan op de Binckhorstlaan en vervolgens de Centrumring (Neherkade of Lekstraat). De totale lengte van de tunnel is circa 2,1 kilometer. De tunnel bestaat uit twee tunnelbuizen, met twee rijstroken per rijrichting. Per dag zullen 35.000 tot 40.000 auto's gebruik gaan maken van de nieuwe weg. De hoofdaannemer (Combinatie Rotterdamsebaan, CRB) is begin 2016 gestart met de bouwwerkzaamheden. Het boren van de tunnel is afgerond begin 2019 en de openstelling voor het verkeer is voorzien medio 2020.

Stand van zaken

Het hoofdcontract voor de bouw van de Rotterdamsebaan is in december 2015 gegund aan de Combinatie Rotterdamsebaan. Daarin werken BAM Infra, Volker Wessels en Wayss & Freytag Ingenieurbureau samen. De realisatie werkzaamheden zijn inmiddels in alle deelgebieden in volle gang, zowel in de Vlietzone de Binckhorst, onder Voorburg-West, langs de Laan van Hoornwijck en in het knooppunt Ypenburg. Het gaat daarbij onder andere om de toeritten, het boren van de tunnel, de onderdoorgang bij de Laan van Hoornwijck en de aansluiting in knooppunt Ypenburg. Eind 2013 zijn voor de Rotterdamsebaan twee bestemmingsplannen vastgesteld door zowel de gemeenteraden van Den Haag als Leidschendam-Voorburg. In de Wet milieubeheer is wettelijk vereist dat er na de realisatie van grote projecten een m.e.r.-evaluatie plaatsvindt om de voorspellingen te spiegelen aan de daadwerkelijk opgetreden effecten. In de gemeenteraden en door de omgeving is bij het vaststellen van de bestemmingsplannen echter de wens uitgesproken om de effecten van de aanleg van de Rotterdamsebaan ook tijdens de realisatiefase te monitoren. Besloten is aan die wens uitvoering te geven. De resultaten van de monitoring worden jaarlijks gebundeld en gerapporteerd.

In september is gestart met het boren van de tweede buis. In november 2018 bevond de tunnelboormachine zich onder Voorburg West en deed zich onverwacht kortdurend overlast voor door dichtgepakte zandlagen. Bewoners voelden trillingen en in meerdere gevallen heeft men hinder ondervonden. Meldingen zijn door de projectorganisatie Rotterdamsebaan i.s.m. CRB opgepakt. Naar aanleiding van de meldingen zijn trillingsmeters in de buurt geïnstalleerd. Uit de metingen bleek dat de trillingen goed voelbaar zijn, maar ruim onder het niveau blijven waarop schade aan bouwwerken kan optreden. Er is geen sprake geweest van een onveilige situatie. Bewoners die veel overlast ervaren, kregen de mogelijkheid om elders te overnachten.

Begin januari 2019 is het tunnel boorwerk gereed gekomen. Het zettingsmonitoringssysteem is verwijderd en de installaties om het boorproces te ondersteunen en de segmentenopslag in de Vlietzone zijn opgeruimd.

Er wordt nu met name gewerkt aan de afbouw van installaties in de tunnelbuizen en de inrichting van het Molenvietpark.

Het voortgangsbericht 2019 is in november naar de raad gestuurd.

Gelet op de eindfase van dit project zal hierover niet meer via het projectenboek gerapporteerd worden, maar volgt nog 1 voortgangsbericht in 2020.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Bouw boorschachten en toeritten	2017		Nee	N.v.t.	Bouw van boorschachten in Binckhorst en Vlietzone. Aanpassing van knooppunt Ypenburg. Reconstructie Laan van Hoornwijck.
Boren van tunnel	2018		Nee	N.v.t.	Boren van de twee tunnelbuizen van de Victory Boogie Woogietunnel. Bouwen toeritten in Binckhorst en Vlietzone. Onderdoorgang A4. Reconstructie Laan van Hoornwijck.
Afbouwen en installeren	2019		Nee	N.v.t.	Afbouwen tunnel, toeritten en aansluitingen op bestaande wegen. Inbouwen installaties en testen. Aanleg van het Molenvietpark.
Oplevering	medio 2020		Nee	n.v.t.	Inbouwen installaties en testen. Het autoverkeer kan van het tunneltracé gebruik maken. Aanleg van het Molenvietpark.

Communicatie

Communicatie momenten	Omgeving	Raad	Toelichting
2016 t/m 2020	Trefpunt/Informatiecentrum (Binckhorstlaan 340), bouwcommunicatie en social media	N.v.t.	Tot begin januari 2019 kon de tunnelboor gevolgd worden via de site www.waarisdeboor.nl . Verdere communicatie vindt, nu het boren is afgerond, op de gebruikelijke wijze plaats via nieuwsbrieven, bewonersbrieven, burenoverleg, website e.d.

Risicomanagement

De gemeente Den Haag is initiatiefnemer en projecteigenaar en draagt vanuit die verantwoordelijkheid de risico's en initieert de noodzakelijke beheersmaatregelen. De gemeente Leidschendam-Voorburg voert daarom geen actief risicomanagement. Met ondertekening van de Uitvoerings- en beheerovereenkomst zijn de gemeenten Den Haag, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg overeengekomen dat Den Haag het bevoegd gezag wordt van de gehele tunnel die in hoofdzaak in de gemeente Den Haag is gelegen. Daarnaast is in genoemde overeenkomst



Dobbelaan 10 / Het Huis

Het project Het Huis is een initiatief van Stichting Het Huis. Zij heeft in 2014 de gemeente benaderd om aan de Dobbelaan 10 een begeleid wonen voorziening met dagbestedingsruimte voor verstandelijk gehandicapten te vestigen.



Programmastructuur			
Portefeuillehouder	Wethouder Rouwendal	Programma	Economische en ruimtelijke kansen
Interne opdrachtgever	Jeroen van de Ven	Initiatiefnemer	Stichting Het Huis, Arcade Capital b.v. en Amadeus Leidschendam Fonds BV
Accountmanager	Maarten Drost		
Programmakaracteristiek			
Planfase	Overdracht gronden	Ruimtelijke procedure	Bestemmingsplan onherroepelijk
Einddatum	2019 (geplande grondlevering)	Risicoprofiel	Gemiddeld
Besluitvorming			
Laatste raads- / commissie-behandeling	1 juli 2015 (vorming projectbudget)	Volgende raads- / commissie-behandeling	n.t.b.
Intentieovereenkomst	n.v.t.		
Anterieure overeenkomst	n.v.t.		
Belangrijkste wijzigingen			
Geen			

Doelstelling en gewenst resultaat

De doelstelling van het project is de vestiging van een begeleid wonen voorziening met dagbestedingsruimten voor (meervoudig) verstandelijk gehandicapten mogelijk te maken.

Gemeentelijke rol

Omdat de gemeente dit een maatschappelijk wenselijk initiatief acht en op de betreffende ontwikkellocatie de grond bezit, heeft de gemeente besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer, een toekomstig eigenaar/exploitant, een ontwikkelaar en een zorgaanbieder. Het doel van de samenwerkingsovereenkomst is de haalbaarheid van het project te onderzoeken. De samenwerkingsovereenkomst is op verzoek van de initiatiefnemer in juni 2017 met een half jaar verlengd. In december 2017 hebben de initiatiefnemers overeenstemming bereikt over de exploitatie van de toekomstige begeleid wonen voorziening en is de haalbaarheid van het project aangetoond.

De samenwerking tussen de initiatiefnemer en de exploitant is gestrand. De initiatiefnemer is met een Woningbouwcorporatie overeengekomen het project onder dezelfde condities over te nemen. De gemeente kan daarmee de grondverkoop verder afronden.

Ten aanzien van de grondverkoop voert de gemeente bij dit initiatief actief grondbeleid. Dit wil zeggen dat de gemeente de grond bouwrijp (na bestemmingswijziging) levert. De Nota Grondbeleid stelt voorwaarden aan het voeren van actief grondbeleid. De ontwikkeling moet van maatschappelijk belang zijn én er moet sprake zijn van een tekort dat niet door de initiatiefnemer gedragen kan worden. Dit initiatief voldoet aan deze voorwaarden. De kosten om de grond bouwrijp te maken overschrijden de op basis van een taxatie vastgestelde (marktconforme) verkoopprijs. Dit betekent dat de gemeente een financiële bijdrage aan de kosten voor het bouwrijp maken dient te leveren ter afdekking van dit tekort, in de vorm van de bouwrijpe levering van de grond. Hiertoe is door de raad een budget gevormd.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente bij actief grondbeleid de kosten voor haar inzet niet in rekening brengt via een anterieure overeenkomst. Aangezien de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd, is de gemeentelijke inzet namelijk al opgenomen in de verkoopprijs. Samengevat bestaan de gemeentelijke activiteiten uit het opstellen van een ruimtelijk kader, opstellen en in procedure brengen van een planologisch besluit en de verkoop van een bouwrijpe kavel waarop het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Stand van zaken

2015: sluiten samenwerkingsovereenkomst en vaststelling ruimtelijk kader

In mei 2015 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Het Huis (initiatiefnemer), Markenje b.v. (ontwikkelaar), Arcade Capital b.v. (toekomstig eigenaar/exploitant) en Stichting ASVZ (zorgaanbieder). In de zomer van 2015 is in opdracht van de gemeente een ruimtelijk kader opgesteld dat als kader voor de verdere planuitwerking door de initiatiefnemers zal dienen. Het ruimtelijk kader past binnen de Ruimtelijke Visie van de wijk 'De Heuvel'. De raad heeft in december 2015 het ruimtelijk kader vastgesteld. Dit ruimtelijk kader dient als kader voor het op te stellen bestemmingsplan.

2016 en 2017: uitvoeren onderzoeken, sloop en aantonen haalbaarheid

De gemeente is in 2016 begonnen met de voorbereidingen voor de sloop en het bestemmingsplan. In dit kader zijn ondermeer een (aanvullend) archeologisch en flora & faunaonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat in de oude gymzaal aan de Burgemeester Roeringlaan 4a een of meerdere vleermuizen verbleven. Daarom is bij de sloop van de opstallen een ecologisch werkprotocol in achtgenomen. Ook zijn rondom het gebouw vleermuiskasten opgehangen als vervangende huisvesting. De sloop is in juni 2017 afgerond, waarmee de locatie vrij is gekomen voor de vestiging van Het Huis.

Aangezien de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst een looptijd kende van 2 jaar en liep tot medio 2017, is de samenwerkingsovereenkomst op verzoek van de initiatiefnemer in juni 2017 met een half jaar verlengd. De reden hiervoor was dat de initiatiefnemer (stichting Het Huis) en de toekomstig eigenaar van de woonvoorziening (Arcade) meer tijd nodig hadden om tot een haalbare exploitatie te komen. In december 2017 hebben Stichting Het Huis en Arcade overeenstemming bereikt over de exploitatie. Dit is door hen vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hiermee is de haalbaarheid aangetoond.

2018: in procedure brengen bestemmingsplan en grondlevering

De gemeente heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht om de vestiging van Hethuis planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is 10 augustus 2018 onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar (Arcade) heeft begin mei de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van Hethuis ingediend.

De koopovereenkomst voor de grond tussen de ontwikkelaar en de gemeente is nog niet ondertekend. De ontwikkelaar heeft éénzijdig de ondertekening opgeschort aangezien hij van mening is dat de langdurige financiële exploitatie van Hethuis niet zeker is gesteld en daarmee de haalbaarheid voor hem onder druk komt te staan. Stichting Hethuis en Arcade hebben in april 2019 een Vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten. In deze VSO zijn afspraken gemaakt om de onderlinge samenwerking te beëindigen waardoor Hethuis de aan Arcade verleende omgevingsvergunning kan overnemen.

Hethuis heeft inmiddels woningbouwcorporatie WoonInvest bereid gevonden om de door Hethuis gewenste bouw van de woon- zorgvoorzieningen te gaan realiseren.

2019 omgevingsvergunning

Op 22 januari 2019 is de omgevingsvergunning voor de realisatie van een (woon)zorgvoorziening bestaande uit totaal 17 studio's met bijbehorende, ondersteunende voorzieningen aan Arcade verleend. Hethuis heeft op grond van de afspraken in de VSO de omgevingsvergunning van Arcade overgenomen.

De gemeente is inmiddels de onderhandelingen met WoonInvest opgestart om de koopovereenkomst van de grond aan de Dobbelaan af te kunnen sluiten. WoonInvest heeft in oktober 2019 een investeringsbesluit genomen waarmee het project kan worden gerealiseerd.

De koopovereenkomst is nog niet afgerond in verband met een door WoonInvest verlangd onderzoek naar Pfas in de bodem.

2020 levering grond en start bouw

In de grond is geen pfas aangetroffen. De levering van de grond is nu voorzien in het einde van het eerste kwartaal 2020, waarna WoonInvest een aanvang kan nemen met de bouwwerkzaamheden.

Planning

Mijlpalen	Gepland	Status	Besluitvorming	Raadsbesluit	Toelichting
Ruimtelijk kader	December 2015		raad		
Sloop school en gymzaal	februari tot en met juni 2017		college		Uit een ecologische quickscan is naar voren gekomen dat in de te slopen panden vleermuizen aanwezig zijn. Dit heeft tot gevolg dat de sloop op basis van een ecologisch werkprotocol dient te worden uitgevoerd. (reeds uitgevoerd)
Planologisch besluit	medio 2018		raad	vaststelling bestemmingsplan	
Grondlevering	2020		college		

Communicatie

Het initiatief sluit goed aan op de pijlers 'ondernemend, sociaal en dichtbij' van het coalitieakkoord. Het college zal hier daarom via meerdere kanalen actief over communiceren (Persgesprek, persuitnodiging voor ondertekening, website, twitter en Facebook). In de communicatie wordt de rol van de gemeenteraad meegenomen.

In samenspraak met de initiatiefnemers legt de gemeente de plannen voor aan de direct omwonenden in de vorm van een buurtparticipatie.

Risicomanagement

Aangezien de gemeente grond in bouwrijpe staat levert, draagt zij mede het risico voor de locatieontwikkeling.

De belangrijkste risico's in dit kader betreffen:

nieuwe onderhandelingen koopovereenkomst toekomstig eigenaar (een woningbouwcorporatie) en de gemeente en daarmee de levering van de grond.

Reeds verwerkt in planning en raming

overschrijding sloopkosten: de sloopkosten waren geraamd op basis van kengetallen. Inmiddels heeft aanbesteding van de sloop en asbestsanering plaatsgevonden. De kosten vielen hoger uit, maar kunnen naar verwachting vooralsnog worden opgevangen door inzet van het budget onvoorzien;

vertraging en hogere plankosten en bewakingskosten door aanwezigheid vleermuizen: Dit risico heeft zich reeds voorgedaan. Op basis van de resultaten van de quickscan is nader onderzoek verricht en zijn vleermuizen geconstateerd. Dit heeft tot vertraging geleid. De vertraging is reeds verwerkt in de projectplanning en de meerkosten kunnen vooralsnog worden gedekt uit het beschikbare (plankosten)budget voor dit initiatief;

aanwezigheid archeologische waardevolle objecten: in het kader van de planologische procedure is een archeologische onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat een deel van het perceel waarop het bouwplan is voorzien een verhoogde archeologische verwachtingswaarde kent. In het huidige bouwplan is echter op dit deel van het perceel geen gebouw voorzien. Hierdoor is nader onderzoek vooralsnog niet nodig;

uitloop onderhandelingen initiatiefnemer (Stichting Het Huis) en toekomstig eigenaar (Arcade) over exploitatie: De initiatiefnemer en Arcade sluiten een overeenkomst over de verhuur van het vastgoed. Het sluiten van deze overeenkomst maakt deel uit van de (economische) uitvoerbaarheidstoets van de planologische procedure. De gemeente kan het ontwerp bestemmingsplan pas ter inzage leggen als deze overeenkomst is gesloten en de (economische) uitvoerbaarheid van het project is aangetoond. Het risico bestaat dat de onderhandelingen verder uitlopen en het bestemmingsplan later ter inzage gelegd kan worden. Dit risico heeft zich voorgedaan en heeft tot vertraging geleid.

het bestemmingsplan is op 10 augustus 2018 onherroepelijk geworden. Eventuele risico's m.b.t. een mogelijk beroep bij de Raad van State zijn hiermee van de baan.