

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 14 september 2026

Nummer 4830

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen programmawijziging deellocatie 3b Klein Plaspoelpolder

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Het maatschappelijk programma op deellocatie 3b van Klein Plaspoelpolder (KPP) te wijzigen in een 100% betaalbaar programma.
- b. Het nieuwe programma te verwerken in de volgende actualisatieronde van de grondexploitatie (grex) in 2027.

2. Aanleiding

De gemeente moet zich inzetten om te komen tot 30% sociale huurwoningen binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad. Dat staat in de Regionale Realisatieagenda (Woondeal). Op 21 april 2026 heeft het college het groeipadplan sociale huur vastgesteld. Het groeipadplan schetst hoe de gemeente op termijn toegroeit naar 30% sociaal. In het groeipadplan is opgenomen dat voor lopende projecten onderzocht wordt of het aandeel sociale en middeldure woningen opgehoogd kan worden en dat bij nieuwe ontwikkelingen op eigen grondposities gestreefd wordt naar 100% betaalbare woningbouw. Voor nadere informatie wordt verwezen naar iBabs-dossier 4741 Raadsbrief Groeipadplan Sociale huur.

In 2017 heeft de raad ingestemd met een maatschappelijk programma bestaande uit 15% sociale huur en 15% middeldure huur voor de deellocaties 2, 3a, 3b en 4 van KPP (Raadsbesluit 1944134). Dit programma voldoet niet aan de Woondeal en ook niet aan het groeipadplan. In dit raadsvoorstel doet het college een voorstel om een programma te realiseren dat wel aan de Woondeal en het groeipadplan voldoet.

3. Afwegingen

Stand van zaken per deellocatie

KPP bestaat uit verschillende deellocaties met verschillende eigenaren. Deze locaties worden gefaseerd ontwikkeld. Deellocatie1 (Voorburgs Kwartier), deellocatie 3a (The Flow) en deellocatie

Triadome zijn (zo goed als) gereed. Deze deellocaties worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Voor deellocaties 2, 3b als 4 moet nog een planologische vergunningprocedure worden doorlopen.

Met de ontwikkelaar van deellocatie 2 is een koopovereenkomst gesloten en voor deellocatie 4 is een tender (grondverkoop) doorlopen. Deellocatie 3b is een nieuwe ontwikkeling op eigen grond. Hier zijn nog geen afspraken met een ontwikkelaar gemaakt.

In onderstaande tabel is het huidige woonprogramma en de status per deellocatie weergegeven.

Deellocatie	Sociaal	Middelduur	Duur	Totaal	Status
2	41	0	0	41	Gecontracteerd / lopend project
3b	0	21	29	50	Planvorming / nieuwe ontwikkeling
4	0	14	75	89	Gecontracteerd / lopend project
Totaal	41	35	104	180	
%	23%	19%	58%	100%	

Tabel 1 Huidig woonprogramma grondexploitatie 2026 en status deellocaties 2, 3b en 4

Aanpassen maatschappelijk programma

Deellocaties 2 en 4 (lopende projecten)

In lijn met het groeipadplan is met de ontwikkelaars van deellocaties 2 en 4 bekeken of het aandeel sociale en middeldure woningen kan worden opgehoogd. Deze gesprekken hebben geleid tot 6 extra sociale huurwoningen op deellocatie 2 en 20 extra middeldure koopwoningen op deellocatie 4.

Deellocatie 3b (nieuwe ontwikkeling)

In aansluiting op het groeipadplan wordt de raad voorgesteld om het programma voor deellocatie 3b te wijzigen in 100% betaalbaar.

Deellocatie	Sociaal	Middelduur	Duur	Totaal
2	47	0	0	47
3b	17	43	0	60
4	0	34	52	86
Totaal	64	77	52	193
%	33%	40%	27%	100%

Tabel 2 Voorgesteld nieuw woonprogramma 2, 3b en 4

Door het programma in lijn te brengen met het groeipadplan wordt niet alleen voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen, maar wordt ook het risico op ingrijpen van de provincie bij de planologische procedures aanzienlijk verkleind.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Op 7 juli 2026 heeft de raad de grex 2026 vastgesteld (4394 Rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening” en de geheime bijlage “Rapportage 1e herziening grondexploitaties MPG 2026 – Vlietvoorde, Klein Plaspoelpolder en De Star”).

De voorgestelde programmawijziging voor deellocatie 3b heeft ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie 2026 een negatief effect van circa € 2,65 miljoen op de grondopbrengst. Dit effect wordt verwerkt bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie.

Bij deze actualisatie wordt ook de uitkomst van de tender voor deellocatie 4 verwerkt. Bij deellocatie 4 is sprake van een hogere grondopbrengst waarmee een groot deel van het negatieve effect van de programmawijziging bij deellocatie 3b gecompenseerd wordt.

Er wordt binnen het project KPP doorlopend gestuurd op een balans tussen de inkomsten en de uitgaven. Daarbij wordt ook actief ingezet op het verwerven van subsidies.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De afgelopen jaren zijn bewoners en omwonenden van KPP nauw betrokken bij het opstellen van de ruimtelijke kaders voor de gebiedsontwikkeling KPP. Voor de voorliggende programmaverschuiving is geen participatietraject doorlopen. Dit omdat de programmawijziging geen betrekking heeft op voor de bewoners belangrijke zaken als bouwhoogtes, bebouwingsdichtheden en hoeveelheid groen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

4830 Concept raadsbesluit Vaststellen programmawijziging deellocatie 3b Klein Plaspoelpolder