

## **Bijlage 2: Nota van beantwoording concept Woonvisie Voorschoten**

Z-22472/Intern-15005

### **Inleiding**

Op 4 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Voorschoten besloten de concept Woonvisie Voorschoten vrij te geven voor de inspraak. De concept-nota heeft ter inzage gelegen van 19 februari 2016 tot en met 1 april 2016. Er zijn 6 zienswijzen ingediend, die door het college van B&W zijn beantwoord en deels tot wijzigingen op de tekst hebben geleid. Daarnaast zijn er amendementen en moties van de raad van 4 februari verwerkt en ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn vastgelegd in voorliggende Nota van beantwoording die op 9 juni 2016 ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>1. Woningbouwcorporaties de Sleutels en Woonzorg</b>		
<p>De speerpunten van beleid in de Woonvisie onderschrijven we. Wel merken we daarbij op dat de slaagkansen van lagere inkomen en middeninkomens alleen vergroot kunnen worden door woningen toe te voegen voor huurders en kopers in deze inkomensgroepen. Gezien de wachttijden voor woningzoekenden in de sociale huursector, lijkt ons een percentage van 15% sociale huur bij uitbreidingen en nieuwbouw echt het minimum. Liever zien we een hoger percentage.</p>	<p>De gemeenteraad heeft besloten dat 15% van de woningen op Starrenburg III, Segaar en Intratuin sociale huurwoningen moeten zijn. De gemeente probeert daarnaast de slaagkansen van (een deel van) de middeninkomens te vergroten door 15% van de woningen op Starrenburg III, Segaar en Intratuin te reserveren voor goedkope koop tot €200.000. Voor overige locaties bekijkt de gemeente per situatie waar op ingezet wordt.</p>	-
<p>Het aandeel sociale huurwoningen met een huur onder de kwaliteitsgrens (€410; prijspeil 2016) is overigens bij nieuwe verhuringen lager dan 8% zoals in de Woonvisie vermeld (blz.30). Gezien de wettelijke plicht aan nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een woning met een passende huur aan te bieden, zijn de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag met ingang van dit jaar relevanter, Zo'n 75% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector bieden we aan met een huur onder de aftoppingsgrens van €628 (prijspeil 2016).</p>	<p>Wij zijn verheugd dat de corporaties 75% van het vrijkomende aanbod in de sociale sector aanbieden onder de aftoppingsgrens van €628. Ons doel is het percentage goedkoop (€ 410 p.p.2016) minimaal op peil te houden (ca. 8%). Hierover gaan wij met u in gesprek bij de prestatieafspraken later dit jaar.</p>	-
<p>In §6.4 wordt terecht aangegeven dat vergunninghouders een bijzondere positie hebben bij de toewijzing van woningen. Woningzoekenden uit de maatschappelijke opvang hebben eveneens zo'n bijzondere positie. In een regionaal convenant hebben de gemeenten in Holland Rijnland, de maatschappelijke organisaties en de corporaties afspraken gemaakt over de toewijzing van een afgebakend aantal woningen per jaar. Deze afspraken dienen volgens ons onderdeel te zijn van de Woonvisie van Voorschoten. We zien ze dan ook graag toegevoegd.</p>	<p>U heeft gelijk dat er in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over de toewijzing van een afgebakend aantal corporatiewoningen (contingentwoningen) t.b.v. maatschappelijke organisaties. Deze context ontbreekt op dit moment bij de tekst over de noodwoningen (H 6.3) en zullen wij toevoegen.</p>	<p>H6.3 'Noodwoningen': toegevoegd dat er een regionaal convenant is over de toewijzing van contingentwoningen.</p>

<p>Wij kunnen ons voorstellen dat de meeste Voorschotenaren Voorschoten willen houden zoals het is. Eén van de positieve kanten van Voorschoten is dat de sociale huurwoningen in alle wijken van Voorschoten staan. Dat willen wij graag zo houden. Niet alleen omdat mensen dan gemengd wonen, maar ook omdat de kinderen dan naar dezelfde basisscholen en sportclubs gaan en omdat bewoners elkaar op straat in hun eigen buurt tegenkomen. Heterogene wijken bieden betere voorwaarden voor eenheid en saamhorigheid in een samenleving dan wijken met een eenzijdige woningvoorraad.</p>	<p>Heterogene woonwijken bieden inderdaad betere voorwaarden voor het instandhouden van de sterke sociale cohesie die Voorschoten kenmerkt. Wij hebben daarom onder H6.1 onder 'Dit willen wij' opgenomen dat de gemeente streeft naar gedifferentieerde wijken (geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken)</p>	<p>H6.1, Dit willen wij: opgenomen dat de gemeente streeft naar gedifferentieerde wijken (geen grote concentratie van kwetsbare groepen in wijken)</p>
<p>De ambities in het activiteitenschema in bijlage 1 zijn op onderdelen fors. Er is niets tegen om de lat hoog te leggen maar realiteitszin gebiedt ons op te merken dat we waar het bestaande woningen betreft niet alles kunnen waar maken. Vooral op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing ligt er nog een flinke opgave in de huidige voorraad woningen. Een gemiddelde energie-index van 1,25 eind 2020 kunnen we dan ook niet garanderen. Dat neemt niet weg dat onze woningverbeteringen er altijd op zijn gericht het energieverbruik van woningen terug te dringen. De komende jaren maken we daar vorderingen in.</p>	<p>Wij zijn van mening dat het verduurzamen van de woningvoorraad en het terugdringen van het energieverbruik van groot belang zijn. Aedes heeft namens haar leden (waaronder de Sleutels en Woonzorg) het Convenant Energiebesparing Corporatiesector ondertekend. In dit convenant wordt afgesproken dat de corporaties per 2020 hun woningen verbeterd hebben op het gebied van energie efficiency naar gemiddeld label-B, met bijhorende energie-index. Indertijd was deze energie-index 1,25. Om verwarring te voorkomen wordt in de woonvisie vanaf nu alleen gesproken over een gemiddeld energie-index die correspondeert met energielabel-B.</p>	<p>H6.2 aangepast: Eind 2020 behalen zij een gemiddelde Energie-index die correspondeert met energielabel-B, aansluitend bij het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) . In prestatieafspraken met de corporaties wordt dit geconcretiseerd per jaarschijf.</p>
<p>Ambities op het gebied van samenwerking en afstemming kunnen ons niet fors genoeg zijn. We zijn partners van de gemeente en zetten ons met plezier samen in om onze huurders en de woningzoekenden een goede woning te bieden.</p>	<p>De corporaties zijn voor de gemeente een onmisbare partner in het tot stand brengen van ons volkshuisvestingsbeleid. Wij kijken uit naar een goede samenwerking.</p>	<p>-</p>

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>2. Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten</b>		
<p><b>Verband met de Woonvisie 2010-2014 niet aangegeven</b>  Het is niet goed te begrijpen waarom in deze Woonvisie niet wordt ingegaan op de relatie met de Woonvisie 2010-2014. De vorige Woonvisie is op bepaalde punten ambitieuzer en meer omvattend. Is een Visie zo snel aan slijtage onderhevig? Zo wordt geen aandacht meer besteed aan herstructurering, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de gedifferentieerde woonwensen van inwoners. Ook werd eerder een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter aangehouden, afgezien van ruimtelijk gewenste accenten. Kennelijk is een dergelijke beleidspunt niet meer opportuun, terwijl wij daaraan juist willen vasthouden, aansluitend bij de motivering in de vorige Woonvisie. Ook wordt niet meer ingegaan op de zorgvuldige inpassing en aanpassing van bebouwing in het (historische) centrumgebied (zie ook punt 7). Het stimuleren van wonen boven winkels is, kennelijk, ook niet meer nodig.</p>	<p>De wereld om ons heen verandert snel en ook op het gebied van wonen is de afgelopen jaren veel veranderd. Dit betekent dat beleidsvisies een beperkte houdbaarheid kennen. De woningmarkt is van een aanbodgerichte markt naar een vraaggerichte markt veranderd. Uiteraard zal er bij nieuwbouw rekening worden gehouden met acceptabele bouwhoogten en een zorgvuldige inpassing en aanpassing van bebouwing. De regels en uitgangspunten die hiermee verband houden, zijn verwerkt waar zij thuis horen: in de bestemmingsplannen en de structuurvisie.</p> <p>De afgelopen jaren is onderzoek gedaan naar de leegstand van woningen boven winkels. Uit dit onderzoek bleek dat slechts een klein percentage (&lt;5%) van de woningen leeg te staan. De gemeente vindt het daarom niet nodig om actief te stimuleren. Wel is de gemeente van mening dat wonen boven winkels een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van een winkelgebied en daarmee voorstander van wonen boven winkels. Wij hebben dit uitgangspunt daarom onder H6.1 onder 'dit willen wij' benoemd dat wij voorstander zijn van wonen boven winkels.</p>	<p>H6.1 onder 'dit willen wij' opgenomen dat wij omwille van de leefbaarheid voorstander zijn van wonen boven winkels.</p>
<p><b>Bouwlocaties buiten de bebouwde kom vrijwel uitsluiten</b>  In de Woonvisie wordt weinig aandacht besteed aan de voorwaarden voor woningbouwlocaties. Weliswaar geeft de tabel op blz. 21 aan dat de geplande locaties voor de woningbouw voornamelijk binnen de bebouwde kom liggen. Maar een principiële uitspraak dat in de groene ruimte rond de kern van de gemeente niet mag worden gebouwd ontbreekt helaas. Bebouwing in de Duivenvoordecorridor, die toch nog</p>	<p>In de woonvisie staat onder H6.1 vermeld dat elk bouwplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Dit betekent effectief dat de gemeente zich richt op bebouwing binnen de bebouwde kom en het waardevolle groen spaart. In het geval van de Duivenvoordecorridor wordt een bestuurlijk convenant uitgevoerd die inzet op groenbehoud (85%) met beperkte woningbouw (15%) als kostendrager.</p>	<p>-</p>

<p>wordt opgevoerd (zie dezelfde tabel), achten wij ongewenst en wij zien dit als een precedent voor verdere uitbreiding binnen de groene ruimte die de bebouwde kom van Voorschoten omringt. Spaar de groengebieden die in de Visie immers een van de belangrijke assets van Voorschoten worden genoemd. Herontwikkeling van bestaande locaties ten behoeve van woningbouw (in de vorige Woonvisie nog expliciet genoemd) lijkt niet meer van belang. Waarom is dat niet langer het geval?</p>		
<p><b>Beperkte ruimte voor woningbouw</b>  In de concept-Woonvisie wordt gesteld: "Er is beperkte ruimte voor woningbouw op inbreidingslocaties" (zie blz. 20 'Dit gaan wij doen'). Waarom gesproken wordt van 'beperkt' is niet duidelijk, omdat de kwantitatieve behoefte aan woningen nauwelijks wordt onderbouwd, zeker niet in de tijd. Zie ook het ontbreken van dit onderwerp in de bijlage bij het concept. Wij trekken de uitspraak over het beperkt zijn van de ruimte voor woningbouw ook in twijfel. Onze vereniging heeft immers al eerder laten zien dat er, naast de in de Visie genoemde bouwlocaties (voornamelijk inbreidingslocaties), toch zeker meer bouw mogelijkheden binnen de bebouwde kom zijn te vinden. We vinden een dergelijke opvatting tevens ongewenst, aangezien ze - op termijn - ten onrechte kan leiden tot de opvatting dat er moet worden gezocht naar bouwlocaties buiten de bebouwde kom. Zie ook punt 2.</p>	<p>In de woonvisie zijn enkel bouwplannen opgenomen waarvoor op dit moment concrete plannen bekend zijn en waarvan te verwachten is dat deze binnen de termijn van de woonvisie ten uitvoer worden gebracht.  In de toekomst kunnen nieuwe bouwlocaties worden toegevoegd die nu nog niet worden voorzien. Het zal in die gevallen vaak gaan om inbrei- of herstructureringslocaties binnen de bebouwde kom. Nieuwbouwplannen worden immers getoetst aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. De groenstructuur zullen we daarbij respecteren.</p>	-

<p><b>Kwaliteitsprofiel bestaande en nieuwe woongebieden kan beter worden omschreven.</b></p> <p>In de concept-Woonvisie lezen we onder andere (blz.20). 'We sluiten vanuit het wonen aan bij de gebiedsprofielen die vanuit Maatschappelijke Ontwikkeling worden opgesteld. Dit geeft een beeld van de status van gebieden, welke wordt benut bij beleidsontwikkeling en -prioritering. In deze status wordt onder andere het voorzieningenniveau en toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met beperkte mobiliteit meegenomen.</p> <p>Het ware beter zaken die in een bepaald verband reeds elders zijn benoemd (waar verwijst 'Maatschappelijke Ontwikkeling' naar, wat zijn 'gebiedsprofielen' ?) beter te omschrijven. Zo wordt beter begrepen wat het beleid zal zijn bij de aanpassingen van bestaande woongebieden en bij de ontwikkeling van nieuwe. De tweede zin is niet te begrijpen voor niet-ingewijden. Zo zal, bijvoorbeeld, niet elk woongebied door de ligging met name geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. In algemene zin wordt dit wel in de Woonvisie genoemd (o.a. behoefte van 75+ bewoners), maar is de relatie met de (potentiële) bouwlocaties niet aangegeven. Verder is de (openbaar vervoer-) verbinding met voorzieningen in het ene geval beter dan in het andere en dat kan invloed hebben op het type huisvesting waarvoor wordt gekozen, dan wel de overweging welke aanpassingen aan de voorraad nodig zijn.</p> <p>In de Visie wordt verwezen naar een document over 'duurzame stedenbouw'. Hiervoor geldt eveneens, dat de lezer niet verder wordt geholpen met het begrijpen waarover dit gaat.</p> <p>Het is toch zeker de moeite waard de Visie op dit punt inzichtelijker te maken door in te gaan op de uitgangspunten van 'duurzame stedenbouw'. Maak duidelijk dat het o.a. gaat om boom- en groennormen. Dat het gaat om inpassing van waardevolle elementen, landschappelijke elementen,</p>	<p>Het opstellen van gebiedsprofielen moet de status van een gebied/wijk (samenstelling bevolking, voorzieningenniveau, openbaar vervoer etc.) beter inzichtelijk maken t.b.v. verdere beleidsontwikkeling en beleidsprioritering.</p> <p>In de woonvisie is reeds verwerkt dat burgers geïnformeerd worden over de kansen en mogelijkheden van duurzame tuinen.</p> <p>De uitwerking van 'duurzame stedenbouw', speelplannen, en groenplannen e.d. vindt plaats in andere beleidsdocumenten dan de woonvisie, zoals de structuurvisie en de groenvisie.</p>	<p>-</p>
---	--	----------

<p>historische structuren, aansluiten bij fiets- en wandelroutes, veilige routes naar scholen, etc.. Het gemeentebestuur heeft zelfs voor het hoge ambitieniveau gekozen; dat verdient toch ook uitgebreider vermelding. In het gemeentelijke Speelplan zijn opmerkingen gemaakt over buurtgewijze speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. Kan er in deze Woonvisie nog het een en ander over worden gezegd? Door de verandering van het klimaat neemt regenval gedurende een korte periode zodanig toe, dat de afvoer van regenwater moeilijk wordt. Dit probleem wordt verergerd door overmatig gebruik van steenachtige materialen in tuinen. Verzoek om in de Woonvisie uit te spreken dat de gemeente voorlichting geeft over dit nadelige effect. Inwoners zullen meer dan tot nu toe verantwoordelijkheden willen dragen voor de inrichting en het onderhoud van hun woonomgeving. Dit zal ook betekenen dat inwoners met eigen ideeën voor een andere inrichting komen. Wij stellen voor in deze Woonvisie op te nemen dat de gemeente een tegemoetkomende houding zal aannemen en waar mogelijk initiatieven zal ondersteunen. In deze Woonvisie wordt veel te gemakkelijk gesteld (blz. 25) dat het voorzieningenniveau in de meeste wijken op peil is. Dat wordt dan gestaafd met een verwijzing naar een in 2015 uitgevoerd onderzoek en een plaatje met de locatie van apotheken/huisartsen/verpleeg-verzorgingshuizen /supermarkten. Nog ervan afgezien dat het plaatje is verouderd (inmiddels zitten bijna al de huisartsen om en nabij de Leidseweg/traverse !), lijkt die stelling toch wat boud: van een spreiding over de wijken is in het geheel geen sprake en voorts wordt miskend dat er meer zaken zijn die tot een voorzieningenniveau zouden kunnen/moeten worden gerekend. Met name geldt dit voor wijkgerichte gezondheidscentra/steunpunten thuiszorg. Natuurlijk is de gemeente hierdoor in belangrijke mate afhankelijk van de</p>		
--	--	--

<p>zorgverleners en particulier initiatief doch van de gemeente kan toch worden gevraagd in deze Woonvisie in elk geval het voornemen uit te spreken enige spreiding van voorzieningen over de wijken te stimuleren en bij de opzet van nieuwe wijken een zeker voorzieningenniveau in te plannen.</p>		
<p><b>Lokale energieopwekking en werkplekken</b>  In de concept Woonvisie wordt het volgende gesteld (blz.23).  'De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een netto energieleverende wijk binnen een ontwikkelingslocatie. In deze (of desnoods een andere) wijk wordt ook expliciet aandacht gegeven aan thuiswerken, dan wel een bedrijfsverzamelgebouw voor startende en zelfstandige ondernemers (zonder personeel)'.  Dit zijn zaken waarvoor ook onze vereniging in het recente verleden heeft gepleit. Wel lijkt het ons gewenst dat de gemeente niet alleen de ambitie heeft te onderzoeken, maar ook op korte termijn kan besluiten welke bijdrage ze aan de lokale energieopwekking kan leveren. Het moet toch mogelijk zijn hier al meer concrete ambities te verwoorden, gezien de beschikbare kennis op dit gebied. Bij het 'aandacht geven aan thuiswerken' gaat het voornamelijk om aanpassing van de regelgeving ten aanzien van het gebruik van en de verandering aan de woning voor het realiseren van werkplekken, Graag dat iets explicieter benoemen, zoals het steunen van initiatieven tot verbouw van in onbruik geraakte gebouwen tot woon-werkplekken. Het tweede deel van de tweede zin van de hierboven aangehaalde tekst lijkt ons voor een Woonvisie niet erg relevant, maar wel sympathiek.</p>	<p>Een netto energieleverende wijk kan alleen worden gerealiseerd in samenwerking met de marktpartij die de desbetreffende locatie realiseert. Samen met zo'n partij wil de gemeente de haalbaarheid onderzoeken. Pas wanneer bekend is wat nodig is, kan de gemeente besluiten welke bijdrage zij kan leveren aan de realisatie.</p> <p>Een bedrijfsverzamelgebouw voor ZZP-ers kan pas realiteit worden nadat een marktpartij hiervoor bij de gemeente concrete plannen indient. Het thuiswerken is mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen. Denk hierbij aan vrije beroepen aan huis.</p>	-
<p><b>Loket voor eigenaren van monumenten</b>  In Bijlage 1 (blz.36) is onder de paragraaf 'Duurzaamheid' aangegeven dat een loket wordt ingesteld voor de ondersteuning van eigenaren van monumenten om hen te helpen met specifieke informatie over verduurzaming. Onze vereniging</p>	<p>Het loket wordt in regionaal verband opgesteld in de vorm van een website waar burgers met vragen informatie kunnen opvragen.  Wij staan positief tegenover een samenwerking met ter zake deskundige inwoners en gaan hierover graag met u het gesprek aan.</p>	-



<p>ziet dat graag gebeuren en pleit voor het - vanuit dit loket - opbouwen van een samenwerking met ter zake deskundige inwoners, die daarbij kunnen assisteren.</p>		
<p><b>Wensen ten aanzien van het uiterlijk van woonbebouwing</b>  In het huidige concept wordt niet ingegaan op de vormgeving, het uiterlijk van woningen en woongebouwen. Het is overigens niet zo dat daar de laatste jaren geen aandacht aan is besteed met positieve resultaten, maar dat geldt ook voor andere onderwerpen die wel worden omschreven. Het is toch bekend dat de vormgeving van invloed is op de belangstelling van (toekomstige) bewoners, de sociale cohesie en de houdbaarheid van woonwijken. Aandacht voor de welstand en de rol van de Commissie Welstand en Cultureel erfgoed is hierbij op zijn plaats. In die zin mag ook wel iets worden gezegd over de bestaande bebouwing. Het is aangetoond dat verrommeling uiteindelijk leidt tot verslechtering van de woonkwaliteit. Waar het gaat om verbouwingen en aanbouwen in straten en gedeelten van woonwijken met een bepaalde (kwalitatieve) samenhang in vorm en uitstraling mag de overheid heus wel een zekere regie voeren. De overheid dient hiermee het belang van bewoners en gebruikers van de openbare ruimte, die zelf hierin geen stem hebben. In die zin mag het begrip 'uitstraling', waarover op blz. 20 gezegd wordt dat daarover voorlichting gegeven wordt aan de bewoners, wel wat concreter worden uitgewerkt. De vorige Woonvisie gaf in ieder geval aan dat in of in de nabijheid van het historische centrum een op de uitstraling van dit centrum geënte architectuur van de nieuwbouw en de verbouw van woningen sprake moet zijn. Waarom wordt dit in de huidige Visie niet herhaald en in meer algemene zin beschreven?</p>	<p>Het beleid omtrent het uiterlijk van woonbebouwing wordt niet vormgegeven in een woonvisie. Wij verwijzen u hiervoor naar de structuurvisie en bestemmingsplannen.</p>	<p>-</p>

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>3. Voorschotense Advies Commissie</b>		
<p>De ambities in de visie zijn duidelijk. De VAC ervaart nu echter een gebrek aan aansluiting met de praktijk van besluitvorming. In de Woonvisie wordt de taak van de gemeente om te monitoren vertaald in een scherpe toetsing van bouwplannen en potentiële ontwikkellocaties op ambities en doelen: deze opvatting verheugt de VAC. Tot onze teleurstelling zien wij in de huidige praktijk geen toetsing van plannen aan ambities. Wij zien graag een toetsing in de Woonvisie verankerd om te voorkomen dat de Woonvisie een vrijblijvend rapport is en verdere besluitvorming over woonbeleid los staat van de uitgangspunten zoals beschreven in de Woonvisie.</p>	<p>Het ten uitvoer brengen van het woonbeleid zoals geformuleerd in deze woonvisie vraagt allereerst om een integrale werkwijze binnen de gemeente. Daarnaast zullen prestatieafspraken worden opgesteld met de corporaties en huurdersverenigingen. Deze afspraken vormen worden vastgelegd in een overeenkomst die afdwingbaar is. Ten slotte wordt er jaarlijks aan de raad gerapporteerd over de voortgang.</p>	-
<p>De VAC ziet ook graag dat ambities en uitgangspunten in concrete doelstellingen (op SMART-wijze) vertaald worden zodat getoetst en gemonitord kan worden of de genomen maatregelen voldoende zijn om de doelstellingen te kunnen realiseren.</p>	<p>In de woonvisie is een beleidsvisie op hoofdlijnen. Om het beleid zoveel mogelijk concreet te maken, is in de woonvisie een activiteitschema opgenomen.</p>	Bijlage 2: Activiteitschema toegevoegd.
<p>De VAC onderstreept het belang van samenhang van visies op diverse terreinen zoals beschreven in de Woonvisie. De congruentie ontbreekt echter op sommige punten, waarvan het aanbod van decentrale voorzieningen het meest opvalt. De VAC wil hier wederom het belang van decentrale voorzieningen (waaronder ook winkels vallen) benadrukken voor de sociale contacten en het welzijn voor mensen met een beperkte actieradius. Wij kijken ook met belangstelling uit naar de Milieuvisie.</p>	<p>Wij zijn met u eens dat basisvoorzieningen, zoals winkels een belangrijke sociale functie vervullen voor mensen met een beperkte actieradius. In de woonvisie wordt daarom gesteld dat dat basisvoorzieningen (waaronder winkels) bij voorkeur op loopafstand liggen en anders via het openbaar vervoer bereikbaar zijn.</p>	-

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>4. Stichting Platform Gehandicaptenbeleid Voorschoten</b>		
<p>Wij missen een verwijzing naar de ratificatie van het VN-verdrag voor rechten van mensen met een beperking. Dit heeft voor ons consequenties voor de inhoud van de woonvisie. De noodzaak van toegankelijkheid van woningen en de woonomgeving is nu niet meer vrijblijvend.</p>	<p>Beleidsvisies van de gemeente dienen te allen tijde te voldoen aan de Nederlandse wetgeving en rekening te houden met VN-verdragen als door u benoemd. Dit behoeft geen expliciete verwijzing.</p> <p>Het belang van toegankelijkheid van woningen wordt in de woonvisie benadrukt door levensloopbestendigheid bij nieuwbouw als uitgangspunt te nemen. Bovendien dienen corporatiewoningen te voldoen aan WoonKeur.</p>	-
<p>Het PGV heeft waardering voor de intentie van het college in de woonvisie om in de toekomst levensloopbestendig bouwen een van de speerpunten van beleid te maken en de WoonKeur-norm als uitgangspunt te nemen (6.3 Wonen met zorg en welzijn). Wij vragen ons echter af hoe het college dit uitgangspunt handen en voeten wil gaan geven. Welke (druk)middelen heeft zij achter de hand om leeftijdbestendig bouwen daadwerkelijk in de toekomst gerealiseerd te krijgen, zowel bij de woningbouwcorporaties als bij particuliere projectontwikkelaars? Vooral wanneer blijkt dat daarmee extra kosten zijn gemoeid. Wij zouden graag zien dat het uitgangspunt van levensloopbestendig bouwen in de visie verder uitgewerkt wordt door middel van concrete maatregelen ter realisering.</p>	<p>De gemeente maakt met de corporaties prestatieafspraken waarin levensloopbestendigheid en WoonKeur worden opgenomen.</p> <p>Bij marktpartijen is het afdwingen van levensloopbestendigheid en WoonKeur lastiger. Waar de gemeente grondeigenaar is, zal dit worden meegenomen in de selectieprocedure van ontwikkelaars. Ook probeert de gemeente in die gevallen waar een bestemmingswijziging nodig is zijn invloed te doen gelden.</p>	-
<p>Wij zouden graag zien dat uw college ook bij verbouwplannen van woningbouwcorporaties en institutionele beleggers leeftijdbestendigheid tot uitgangspunt maakt.</p>	<p>In de woonvisie is in H6.3 reeds opgenomen dat waar mogelijk de corporaties de bestaande sociale huurwoningvoorraad levensloopbestendig en geschikt maakt voor meerdere doelgroepen. Wij zullen het gesprek aangaan met institutionele beleggers, maar beseffen ons tegelijk dat de mogelijkheden om dit af te dwingen beperkt zijn.</p>	-

<p>Hoewel het waarschijnlijk pas in een later stadium aan de orde komt wil het PGV uw aandacht vragen voor het gebruik van moderne domotica in deze bouw- en verbouwplannen, bv. door het aanleggen van loze leidingen, waardoor hoge kosten in een later stadium vermeden kunnen worden.</p>	<p>Wij delen uw mening dat domotica kan bijdragen aan de wooncomfort. We hebben daarom in de woonvisie opgenomen dat wij, in samenwerking met de corporaties, zullen onderzoeken wat de mogelijkheden van domotica zijn en in hoe hier bij nieuwbouw en verbouwplannen rekening mee moet worden gehouden.</p>	<p>H6.3 Toegevoegd: Wij gaan, in samenwerking met de corporaties, onderzoeken wat de mogelijkheden van domotica zijn en hoe hier bij nieuwbouw en verbouwplannen rekening mee moet worden gehouden.</p>
<p>Op pagina 27 wordt aangegeven dat in gebieden met een hoge dichtheid van 75-plussers, de openbare ruimte voldoende toegankelijk moet zijn. Dat is voor ons niet genoeg.....in heel Voorschoten moet de openbare ruimte goed toegankelijk zijn, want mensen met een beperking en /75-plussers moeten in de hele gemeente kunnen gaan en staan waar ze willen!</p>	<p>Wij zijn met u eens dat 75-plusser in de hele gemeente kunnen gaan en staan waar ze willen. Wij hebben de tekst van H6.3 herschreven en uw punt daarin meegenomen.</p>	<p>H6.3 dit willen we, zin gewijzigd in: De openbare ruimte is voldoende toegankelijk en draagt bij aan de vitaliteit van de inwoners door een inrichting die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Tenslotte willen we verspreid door het dorp voldoende ontmoetingsruimte, zodat inwoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.</p>

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>5. Platform Duurzaam Voorschoten</b>		
<p>Over het algemeen zijn alle elementen die op 13 oktober zijn aangedragen voldoende in deze concept woonvisie terug te vinden.</p> <p>Er is een goed overzicht gegeven van de randvoorwaarden die gehanteerd moeten worden.</p> <p>Daar zal wel expliciet op gehandhaafd moeten worden.</p> <p>Het is wenselijk dat gelet wordt op duurzaam bouwen. Dat betekent dat niet alleen op energieverbruik gelet moet worden maar ook op de duurzaamheid van te gebruiken materialen.</p>	<p>Zijn met u eens dat materiaalgebruik van belang is voor wat betreft duurzaamheid. Daarom is in de woonvisie onder H6.2 opgenomen dat de gemeente burgers stimuleert om energiezuinige materialen toe te passen. Handhaving kan plaats vinden voor die gevallen die niet voldoen aan het bouwbesluit.</p>	-
<p>Op blz. 18 staat dat het de bedoeling is de slaagkansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Rekening houdend met de verplichting om zogenaamde statushouders woonruimte te bieden kun je je afvragen of met een percentage van 15% sociale huur van de nieuwbouw aan die eisen kan worden voldaan.</p>	<p>De gemeenteraad heeft besloten dat 15% van de woningen op Starrenburg III, Segaar en Intratuin sociale huurwoningen moeten zijn. De gemeente probeert daarnaast de slaagkansen van (een deel van) de middeninkomens en starters te vergroten door 15% van de woningen op Starrenburg III, Segaar en Intratuin te reserveren voor goedkope koop tot €200.000. Voor overige locaties bekijkt de gemeente per situatie waar op ingezet wordt. De situatie omtrent statushouders wordt daarin meegewogen.</p>	-
<p>Op blz. 30 is sprake van Levensloopbestendig bouwen. Dat kan dure aanpassingen bij een gewijzigde situatie voorkomen. Het realiseren van 3-generatiewoningen zou hieraan nog toegevoegd moeten worden. Hier is zorg voor ouderen mee gebaat en het geeft jongeren kans om de later vrijkomende woning te betrekken.</p>	<p>Kangeroewoningen en 3-generatiewoningen zijn interessante concepten. De gemeente zal initiatieven waar mogelijk faciliteren.</p>	-

<p>Instandhouden betaalbare woningvoorraad in koop en huur: Er zou een aanvullende harde eis moeten komen dat voor een vergunning voor onttrekking van een pand aan de woningmarkt er een aanvullende harde eis komt dat naast de eis van passende sociale woning terugbouwen er ook energieneutrale maatregelen toegepast worden op de nieuwe woning(en). Een wijk kan energie leverend gemaakt worden bij juiste toepassing van al bestaande en nieuwe technieken.</p>	<p>Wanneer een sociale woning aan de woonvoorraad onttrokken wordt, wordt verplicht deze met een nieuwe woning te compenseren. Hierbij is het uitgangspunt (zoals bij alle woningen) dat die woning energielabel A moet hebben.</p>	<p>-</p>
<p>Verder ontbreekt een visie op het waterverbruik. Is het mogelijk drinkwatertoevoer te ontkoppelen van watertoevoer voor andere doeleinden? Mogelijk kan hiervoor regenwater benut worden.</p>	<p>Wij danken u voor uw suggestie en zullen dit meenemen in nieuwe planvorming.</p>	<p>-</p>
<p>Op blz. 23 is sprake van zonnecollectoren. Waarschijnlijk is hier bedoeld zonnepanelen.</p>	<p>Zonnecollectoren betreft een voorbeeld van energieopwekking. Voor de volledigheid hebben wij zonnepanelen toegevoegd.</p>	<p>H6.2 verduidelijkt: zonnecollectoren en zonnepanelen.</p>
<p>In de woonvisie ontbreekt het onderwerp Verkeersafwikkeling, dat toch een belangrijk onderdeel is van duurzaamheid in woonwijken. Hoe gemakkelijker je ergens kunt fietsen des te eerder zul je de auto laten staan.</p>	<p>De verkeersafwikkeling is inderdaad belangrijk voor de duurzaamheid van woonwijken. In de verkeersvisie wordt uiteengezet hoe de verkeersafwikkeling in Voorschoten wordt geregeld.</p>	<p>-</p>

Reactie	Commentaar	Aanpassing in Visie
<b>6. Vereniging Ouderenbelang Voorschoten</b>		
<p>Het bestuur van de VOV wil met dit schrijven de volgende vragen aan u voorleggen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Waarop baseert de gemeente dat mag worden verwacht, dat er voldoende woningen voor senioren zullen zijn?</li> <li>2. Hoe bevordert de gemeente de diversiteit in wijken als er geen woningen zijn, die geschikt zijn voor senioren met een beperking?</li> <li>3. Wat is het beleid van de gemeente t.a.v. het aanpassen van woningen voor senioren die ondanks beperkingen thuis willen (moeten) blijven wonen?</li> <li>4. Op welke subsidie kunnen senioren rekenen als het gaat om het aanpassen van hun huis?</li> <li>5. Gaat de gemeente de zogenaamde "Blijverslening" verstrekken?</li> <li>6. De gemeente zegt op blz. 27: We informeren via welzijnsorganisaties bewoners over de mogelijkheden van uitbreiding van hun woning en aanpassing woningen t.b.v. mantelzorg. Wat zijn de bouwkundige regels met betrekking tot het aanpassen van woningen t.b.v. mantelzorg, incl. het plaatsen van tijdelijke woningen in de tuin?</li> <li>7. Het winkelbestand in Voorschoten concentreert zich in het centrum en oudere wijken. Hoe denkt de gemeente het winkelaanbod en andere voorzieningen te realiseren in bestaande nieuwe, resp. nog te bouwen wijken?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ouderen die op dit moment in hun woning wonen, kunnen hier in veel gevallen blijven wonen. Hiervoor zullen woningen eventueel aangepast moeten worden.</li> <li>2. Bestaande woningen worden aangepast zodat deze geschikt zijn voor senioren met een beperking. Hierdoor blijft de bestaande diversiteit gehandhaafd.</li> <li>3. De gemeente stelt via de WMO gelden beschikbaar voor ouderen (die daarvoor in aanmerking komen) om hun woning aan te passen.</li> <li>4. Zie vraag 3.</li> <li>5. De "Blijverslening" is een nieuw instrument waarvan wij dankzij uw inspraak zullen onderzoeken of dit ingevoerd moet worden.</li> <li>6. Het bestemmingsplan maakt de aanpassing van woningen t.b.v. mantelzorg mogelijk. Hier is veelal een vergunning nodig. Voor de exacte regels verwijzen wij u naar de website van de gemeente.</li> <li>7. Het beleid van de gemeente is om winkels te concentreren in het centrum en Noord Hofland. In nieuwe wijken wordt het vestigen van nieuwe winkels niet gefaciliteerd.</li> </ol>	<p>H6.3, toegevoegd: De gemeente onderzoekt in hoeverre de 'blijverslening' van de SVn kan worden ingevoerd om ouderen te helpen bij de financiering van aanpassing van hun woning.</p>

<b>Reactie</b>	<b>Commentaar</b>	<b>Aanpassing in Visie</b>
<b>7. Amendementen en moties raad 4 februari</b>		
Daar waar 30% woningbouw wordt gesteld, dit te splitsen voor de projecten Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin in 15% sociale koop en 15% sociale huur en voor komende projecten terug naar de raad.	In woonvisie verwerkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H6.1 Dit gaan we doen en uitgangspunten bouwlocaties</li> <li>- H6.4 Dit gaan we doen, maatregelen voor lage inkomens en kansen voor middeninkomens</li> <li>- Samenvattend overzicht en activiteitenschema.</li> </ul>
Verder in de Woonvisie wordt opgenomen dat elk woonplan getoetst wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en dat jaarlijks een evaluatie van de voortgang van de uitvoer van de woonvisie ter kennis wordt gebracht van de raad.	In woonvisie verwerkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H6.1 Dit gaan we doen</li> <li>- Samenvattend overzicht en activiteitenschema.</li> </ul>
Duurzame tuinen en gebruik van materialen stimuleren.	In woonvisie verwerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H6.2, samenvattend overzicht en activiteitenschema.</li> </ul>
Onder het kopje "Uitpondbeleid" in de laatste zin na "corporaties" toe te voegen "en institutionele beleggers"	In woonvisie verwerkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H6.4 Uitpondbeleid</li> <li>- Samenvattend overzicht en activiteitenschema.</li> </ul>
Waar mogelijk een antispeculatiebeding inzetten.	In de woonvisie verwerkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H6.4 Dit gaan we doen, kansen voor middeninkomens.</li> </ul>
Roept het college op om huurders de mogelijkheid te geven om hun wettelijke rol als partij in de prestatieafspraken te spelen, bijvoorbeeld door initiatief tot het vormen van een huurdersvereniging Voorschoten te ondersteunen en/of door inzetten van het in de Woningwet geïntroduceerde instrument van huurdersraadpleging.	De gemeente zal voordat de prestatieafspraken van start gaan samen met de corporaties de huurders benaderen. De huurders worden aangemoedigd om een huurdersvereniging op te richten die een actieve rol kan spelen in het proces van prestatieafspraken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H7 Samenwerking, monitoring en regie</li> <li>- Samenvattend overzicht en activiteitenschema.</li> </ul>



<b>Reactie</b>	<b>Commentaar</b>	<b>Aanpassing in Visie</b>
<b>8. Ambtshalve wijzigingen</b>		
Aan het activiteitschema toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een uitvoeringsplanning;</li> <li>- benodigde kredieten.</li> </ul>	Wijzigingen maken duidelijk wanneer activiteiten worden uitgevoerd en of deze uit de reguliere bedrijfsvoering betaald worden of dat hier aanvullend krediet voor nodig is.	Activiteitschema aangepast.
Er worden op een integrale wijze gebiedsprofielen opgesteld die een beeld geven van de status van gebieden, wat wordt benut bij woonbeleidsontwikkeling en -prioritering.	Tekstuele aanpassing. Gebiedsprofielen worden opgesteld door wonen (afdeling RO), in samenwerking met andere beleidsvelden/afdelingen.	Aangepast in H 6.1, en het activiteitschema.
Herschreven 'wat we willen' H6.3. Zelfde strekking, iets anders verwoord. Toegevoegen dat er speciale aandacht uitgaat naar dementerenden bij het in kaart brengen en monitoren van de zorgbehoefte.		Aangepast in H 6.3 en het activiteitschema.
Grammaticale wijzigingen op diverse plaatsen.		