



Zaaknummer: Z - 20/049746/254695  
Documentnummer:  
Datum: 01 - 07 - 2021  
Onderwerp: Informatiebrief  
Bijlage(n): 1

Geachte Raad,

Rondom de beoogde woningbouwlocatie aan de Jan Wagtendonkstraat is onrust ontstaan. In deze brief willen wij u informeren hoe wij hiermee om willen gaan.

#### **Aanpak tot nu toe**

Voorschoten kent een groot tekort aan betaalbare, sociale woningen. De Jan Wagtendonkstraat is een van de locaties waar volgens het bestemmingsplan woningbouw in beginsel mogelijk is. In het afwegingskader waarmee uw raad heeft ingestemd, is de Jan Wagtendonkstraat daarom als te ontwikkelen locatie toegevoegd aan reeds bestaande locaties.

We hebben veel aandacht besteed aan het interne proces om eerst na te gaan welk programma wij samen met corporatie de Sleutels op deze locatie willen realiseren. Dat hebben wij gedaan vanuit de oprechte intentie om de buurt met duidelijke plannen tegemoet te willen treden en vaart te maken met de grote woningbouwopgave. Daarbij stond steeds de behoefte voor het realiseren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep voorop. In dat interne afwegingsproces van studies en verkenningen, zichtbaar gemaakt door de WOB documenten (u reeds toegezonden door de griffie), zijn ook varianten afgevallen, zoals containerwoningen voor statushouders. In de bijlage treft u een tijdlijn met de belangrijkste gebeurtenissen aan.

#### **Beoordeling**

Terugkijkend, hebben we te lang gewacht om de buurt bij onze voorbereidingen te betrekken. Dat heeft tot onvrede in buurt geleid. Het college constateert dat de gekozen aanpak, hoezeer ook ingegeven door goede en gedreven intenties om meer sociale woningen in Voorschoten te realiseren, niet goed is uitgevoerd. Wij begrijpen de gevoelens van onvrede die zijn ontstaan.

**Vervolgstap**

Het college betreurt dit en zal nog voor de vakantie gesprekken met de buurt organiseren. Deze gesprekken willen we benutten om te luisteren en te erkennen dat er een verkeerde start is gemaakt. We hebben de buurt te laat betrokken en dat vinden we spijtig. In de overtuiging dat dit is wat nu nodig is, beraden we ons mede op basis van deze gesprekken welk vervolg passend is. Over dit vervolg zullen wij u na de zomer informeren.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

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

## **Tijdelijk locatie Jan Wagtendonkstraat**

### **Vóór 2012**

In het voorgaande bestemmingsplan uit 1990 lag er een bestemming Woonwagenstandplaatsen op de locatie Jan Wagtendonkstraat ten behoeve van 7 standplaatsen.

### **Bestemmingsplan Voorschoten Oost 2012**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 juni 2012 tot 19 juli 2012 ter inzage gelegen en is gepubliceerd in Groot Voorschoten. Hierin was de uit te werken Woonbestemming opgenomen. Hierop zijn geen zienswijzen over de woonbestemming op de locatie Jan Wagtendonkstraat binnengekomen.

In de toelichting van het bestemmingsplan uit 2012 staat:

art. 27. Wonen – Uit te werken – 2

Deze bestemming geldt voor een toekomstig woonbuurtje aan de Jan Wagtendonkstraat (tegenover de huisnummer 28 t/m 50). In het voorheen geldende bestemmingsplan was deze zone reeds voor wonen bestemd, echter in de vorm van een woonwagencluster. Tot realisering van een dergelijk cluster is het tot nu toe niet gekomen. De gemeente vindt een dergelijke invulling ter plaatse niet langer optimaal. Aangezien de gemeente de woonbestemming ter plaatse wenst te consolideren, maar er momenteel nog geen concreet stedenbouwkundig plan voorhanden is, is gekozen voor een uit te werken bestemming Wonen. Dit houdt – in essentie – in dat aan het gebied opnieuw een woonbestemming is toegekend, maar dat pas mag worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan hebben vastgesteld, dat dient te voldoen aan de uitwerkingsregels die binnen deze bestemming zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat ter plaatse een ontwikkeling wordt beoogd, die qua dichtheid en bouwvolume goed aansluit op de omgeving. Dat betekent dat wordt ingezet op grondgebonden woningen en/of appartement tot maximaal drie bouwlagen (maximale bouwhoogte 10 m). Tevens moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte en mag de locatie voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

De plaatsing van woonwagens is expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan.

### **2020**

Er zijn in januari 2020 door een externe partij aan wethouder Cramwinckel locaties genoemd in Voorschoten die beschikbaar zouden kunnen zijn voor woningbouw.

Door de gemeentelijke planoloog is geconcludeerd dat op de Jan Wagtendonkstraat inderdaad een uit te werken woonbestemming ligt.

Met De Sleutels is ambtelijk gesproken over mogelijkheden voor woningbouw voor de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. In maart worden hiervoor 2 locaties genoemd, onder andere de Jan Wagtendonkstraat.

Toen is ook afgesproken dat er niet meer wordt uitgegaan van tijdelijke containerwoningen.

23-03-2020 projectleider De Sleutels meldt mogelijkheden te zien op de locatie Jan Wagtendonk om 30-40 woningen te realiseren + een voorstel voor het proces om dit uit te werken.

28-04-2020 prestatieafspraken Voorschoten 2020 – 2024: locatie wordt specifiek genoemd bij de afspraken in de bijlage onder kopje:

*'2.6 Uitwerken plan huisvesting statushouders*

*b. Uitwerking specifieke locaties*

*De gemeente voert in 2020 een haalbaarheidsstudie uit voor de locatie Jan van Wagendonkstraat met als uitgangspunt sociale woningbouw en heeft de intentie om deze ontwikkeling met De Sleutels vorm te geven. Dit geldt daarop volgend ook voor de Nicolaas Beetstraat.'*

In de zomer van 2020 meldt De Sleutels dat zij werken aan een voorstel met mix van woningen regulier maar ook tbv statushouders van 40 units van 30, 45 en 60m<sup>2</sup> groot. Dit wordt verder uitgewerkt door het architectenbureau van de Sleutels en besproken met stedenbouw van de gemeente. De stedenbouwkundige geeft hierbij aan dat dit wellicht een mooi project is voor houtskeletbouw als duurzame bouwwijze. Dit leidt tot een aantal stedenbouwkundige modellen waaruit blijkt dat De Sleutels op locatie ca 40 woningen kan realiseren.

Najaar 2020. De architect van De Sleutels meldt dat hij nog een aantal dingen aan het uitzoeken is met betrekking tot bijvoorbeeld de aanwezige waterkering en behoud bomen.

In oktober wordt door de wethouder besloten dat de locatie Jan Wagtendonkstraat als potentieel plan (categorie 2) op de planlijst woningbouwprojecten gezet moet worden. Hij vraagt om een goed communicatie en participatieplan hierbij.

Ondertussen worden de modellen verder door de architect van de Sleutels uitgewerkt. Onder andere een aantal zaken die straks bij de Ruimtelijke Onderbouwing noodzakelijk zijn (zoals parkeerbalans).

Eind november wordt ambtelijk aan De Sleutels gevraagd om nog vertrouwelijk met de locatie om te gaan. Omdat deze zowel bij de gemeenteraad als bij bewoners nog niet bekend is.

December 2020 stuurt de architect van de Sleutels het boekje "onderzoek naar woningbouw Jan Wagtendonkstraat" aan de gemeente.

Januari 2021 besluit wethouder om het project Jan Wagtendonkstraat op de projectlijst te zetten ten behoeve van de prioritering woningbouwprojecten, in de hoogste prioriteringscategorie. Inzet 100% sociale woningen ten behoeve van categorieën waar volgens de Woonvisie, ten behoeve van een brede sociale doelgroep de meeste behoefte aan is.

In maart 2021 is de geactualiseerde projectenlijst met daarop de locatie Jan Wagtendonkstraat als nieuw project met indicatief 46 woningen middels een informatiebrief aan de raad gestuurd.

Op 8 april 2021 heeft de presentatie prioritering woningbouwprogramma in de commissie Wonen, Ruimte & Groen plaatsgevonden.

Over deze prioritering heeft het Leidsch Dagblad op 12 april een artikel geplaatst waarbij een "plan voor 46 wooneenheden aan de Jan Wagtendonkstraat" staat genoemd.

Hierop ontstond onrust in de buurt. Op 15 april publiceerde het LD een interview met één van de bewoners met in de kop "Bewoners van de Jan Wagtendonkstraat in Voorschoten maken zich veel zorgen over de komst van 46 flexibele wooneenheden op een nu nog groen speelveld. Ze vermoeden dat het gezien de grootte van het veld, om gestapelde containers gaat die bestemd zijn voor statushouders."

Op 16 april heeft het college huis aan huis een brief verspreid met daarin uitleg over de status van de plannen en de mededeling dat er geen sprake is van plannen voor tijdelijke containerwoningen. Daarin is aangegeven dat het participatietraject na de zomer van start gaat.

Door 2 bewoners zijn op 12 april WOB verzoeken ingediend met het verzoek om vrijgave van alle stukken die betrekking hebben op de Jan Wagtendonkstraat.

Met de indieners van deze verzoeken heeft op 23 april een gesprek plaatsgevonden met de wethouder, een vertegenwoordiger van De Sleutels en de gemeentelijke projectleider waarin het gevolgde proces is uitgelegd dat de locatie nieuw is op de lijst van woningbouwlocaties en is in beeld gekomen tijdens een verkenning naar de mogelijkheden voor tijdelijke woonunits ten behoeve van statushouders, maar dat daarvan nu geen sprake meer is. Er is ook aangegeven dat het gaat om permanente sociale huurwoningen.

Op 10 juni in de uitwerking van het door de raad vastgestelde afwegingskader wordt de Jan Wagtendonk genoemd als prioriteit 1. In deze uitwerking gaat het om indicatief 40 woningen waarbij de uitwerking samen met de buurt wordt opgepakt.

Op 15 juni zijn alle stukken in het kader van de WOB verzoeken aan de indieners verzonden.