

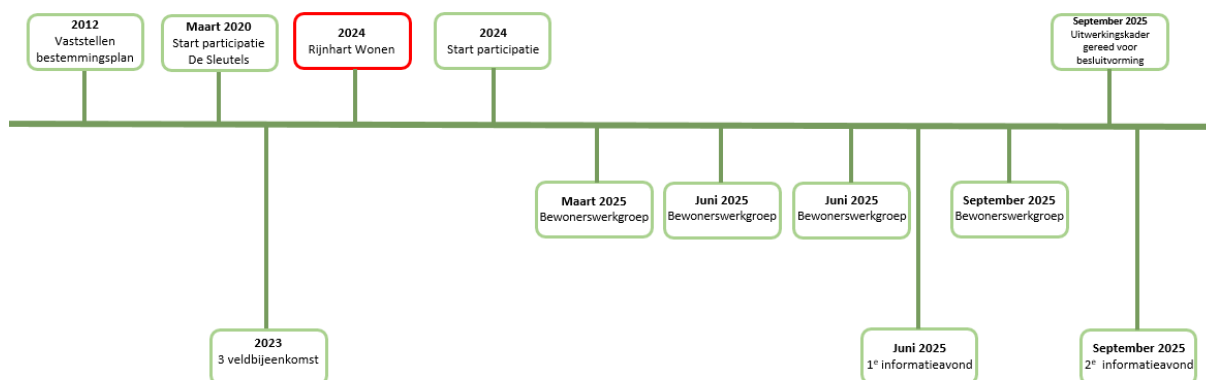
Memo

Participatieverslag Jan Wagtendonkstraat

Aanleiding

In dit participatieverslag wordt beschreven welke proces en stappen er zijn doorlopen ten behoeve van de ontwikkeling van de Jan Wagtendonk. Hierbij wordt zichtbaar hoe belanghebbenden betrokken zijn bij het plan. Dit verslag beschrijft het participatieproces, de reacties en suggesties van de betrokkenen en hoe deze zijn verwerkt in het plan.

Participatieproces



2012 vaststellen bestemmingsplan

In 2012 is het omgevingsplan vastgesteld. Destijds nog als zijnde bestemmingplan. Dit bestemmingplan dient als basis voor het uitwerkingskader.

2020 De Sleutels

Woningcorporatie De Sleutels is in 2020 aangevangen met de ontwikkeling van een plan voor het realiseren van woningbouw aan de Jan Wagtendonkstraat. Er zijn tijdens de periode waarin de sleutels actief is geweest drie bewoners bijeenkomsten geweest op de locatie. Bij deze bijeenkomsten is informatie opgehaald die de wensen of bezwaren vanuit de omwonenden inzichtelijk maakte.

Na deze bijeenkomsten is een participatieplan door De Sleutels opgesteld om te komen tot een uitwerkingskader. Dit heeft geen gevolg gekregen en eind 2023 heeft De Sleutels het project terug gegeven. De participatie met De Sleutels is omschreven in de raadinformatiebrief van 10 mei 2022 met zaaknummer Z/20/49746 en kenmerk: 292283.

December 2023 overname ontwikkeling Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen is door De Sleutels en Gemeente Voorschoten benaderd om het project over te nemen. Rijnhart Wonen staat hier positief tegenover en aan een intentieovereenkomst gaat gewerkt worden.

Maart 2024 start Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft het project overgenomen van De Sleutels en een intentieovereenkomst met de gemeente ondertekend. Hierbij heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met de bewonerswerkgroep op basis van de voorliggende stukken van De Sleutels. De toen voorliggende schetsontwerpen en het proces vonden geen draagvlak bij de bewoners.

September 2024 kennismaking nieuw projectteam en management Rijnhart Wonen

Als gevolg van interne wijzigingen binnen Rijnhart Wonen en het werken aan vertrouwen is een nieuw projectteam geformeerd een toelichting met de werkgroep heeft plaatsgevonden, waarbij de werkmethode van Rijnhart Wonen is toegelicht en de afspraken zijn gemaakt om met inachtneming van de eerdere input “opnieuw te beginnen”.

Woensdag 19 Maart 2025 Bewonerswerkgroep

Na het eerste kennismakingsgesprek in september 2024 vond deze bewonerswerkgroep plaats en is er wederom gewerkt aan het vertrouwen. Vanaf dit moment heeft structureel het zelfde projectteam het contact gehad met de bewonerswerkgroep.

Er is uitgewisseld hoe zowel de bewonerswerkgroep als Rijnhart Wonen tegen het proces aankijkt. Er zijn na het overleg afspraken gemaakt over het tijdig aanleveren van stukken en het voorbereiden van de overleggen met de werkgroep. Nogmaals is bevestigd dat het proces “opnieuw” wordt begonnen.

April initiële aanlevering uitwerkingskader

Het projectteam is uitgebreid met een nieuwe architect, een nieuwe landschapsarchitect, een nieuwe onafhankelijke participatiepartij en vaste ondersteuning vanuit het integrale projectteam van de gemeente Voorschoten. Het uitwerkingskader stond in eerste instantie 23 mei op de agenda om het college behandeld te worden. In overleg en op verzoek van de bewonerswerkgroep heeft de gemeente Voorschoten tezamen met Rijnhart Wonen ervoor gekozen om meer tijd te nemen voor het participatietraject, om deze zo zorgvuldig als mogelijk te doorlopen en het uitwerkingskader te agenderen voor raadbehandeling in oktober 2025.

Maandag 2 Juni 2025 Bewonerswerkgroep

Tijdens deze bewonerswerkgroep is er verder gewerkt aan vertrouwen en is gesproken over het participatieproces. Vanuit de werkgroep werd er veel informatie uit het verleden aangehaald. De opgehaalde informatie vanuit de Sleutels is besproken. Samen Rijnhart Wonen, de gemeente Voorschoten en de bewonerswerkgroep is een aanpak gemaakt ten behoeve van de vervolgstappen / participatie.

Donderdag 12 Juni 2025 bewonerswerkgroep

Deze bewonerswerkgroep stond in het teken van de 1e informatieavond door Rijnhart Wonen aan de buurt. Het vertrouwen in het proces en elkaar stijgt. De panelen die gepresenteerd zouden worden zijn besproken en tevens is met elkaar vastgelegd welke informatie opgehaald gaat worden bij de omwonenden. Hierbij heeft de werkgroep een erg belangrijke rol gehad en heeft de werkgroep goede input geleverd op de aanpak.

30 Juni 2025 1^e informatie bijeenkomst omwonende (informatie ophalen van omwonende)

De werkgroep heeft tijdens de eerste bespreking met Rijnhart Wonen aangegeven de voorkeur te hebben om helemaal opnieuw te beginnen met het ontwikkelproces, gezien de negatieve ervaring met het gelopen participatieproces. Rijnhart Wonen was het hiermee eens en heeft in reactie hierop eerder gekozen om een nieuw ontwerp op te laten stellen door een nieuwe architect, een nieuwe landschapsarchitect en geheel nieuw intern projectteam en in nauw overleg met de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente. De opmerkingen uit het eerdere participatieproces zijn wel geanalyseerd en waar mogelijk verwerkt om zo het eerdere participatieproces niet voor niets te laten zijn. Hieronder zijn de panelen van de participatieavond op 30 juni te zien waarbij op elke opmerking is gereageerd met een 'vinkje' of een 'kruisje', afhankelijk van de verwerking in het uitwerkingskader.

Resultaten eerdere participatie (1)

Opmerkingen informatieavond (22 juni 2022 & 30 maart 2023)

- de nieuwbouw moet passend zijn bij de bestaande in de buurt
- de bouwwijze van de structuur is niet mogelijk behouden
- de nieuwbouw mag maximaal 3 lagen en 10 meter hoog zijn
- maximaal 50% van de grond mag bebouwd zijn
- rekening houden met bomen en voortgangen bij het perceel
- voorzien voor veel groen tussen de huidige bebouwing en nieuwbouw
- er moeten voldoende parkeerplaatsen gemaakt worden voor de nieuwe woningen
- de omwonenden willen in gesprek blijven over deze nieuwbouw ontwikkeling
- er moet duidelijkheid zijn over de designregels van de toekomstige bewoners
- het openbaar moet behouden blijven
- het creëren van hangtuinen moet voorkomen worden
- de nieuwbouw mag niet direct aan de straat geplaatst worden

Status huidige ontwikkeling

- ✓ regemenen in ontwerp
- ✓ regemenen in ontwerp
- ✓ bestemmingsplan Vriessche Oost 2012
- ✓ bestemmingsplan Vriessche Oost 2012
- ✓ regemenen in ontwerp
- ✓ bestemmingsplan Vriessche Oost 2012
- ✓ bestemmingsplan Vriessche Oost 2012
- ✓ proces afstemmen met ontwerp en vervolg ontwerp
- ✓ uitgangspunt: 3 kamer appartementen, geschikt voor zowel starters als senioren (1 - 2 pers. huiskaders)
- ✓ het gebied zal vaster worden voor openbare gebouwen, echter wel anders dan de huidige situatie
- ✓ regemenen in ontwerp
- ✓ regemenen in ontwerp

Resultaten eerdere participatie (2)

Opmerkingen informatieavond (22 juni 2022 & 30 maart 2023)

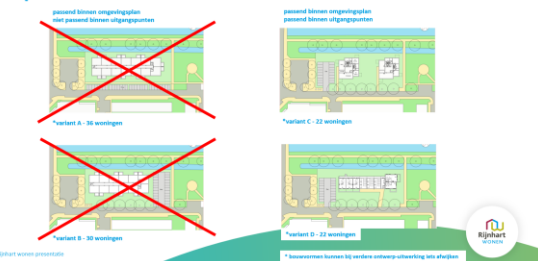
- nieuwe parkeerplaatsen graag ondergrondse realiseren
- de nieuwbouw zal op een andere locatie geplaatst moeten worden
- huidige parkeerlocatie (bestaande locatie) moeten opgeknapt worden
- de nieuwbouw moet passen in het ontwerp omgevingsaanpak (bestaande bestemmingsplan)
- er zijn buidels of er gebouwd mag worden in verband met de archeologie

Status huidige ontwikkeling

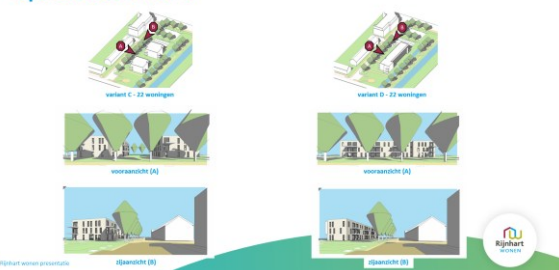
- ✗ Nieuwbouw niet mogelijk (te duur voor sociale woningbouw)
- ✗ uitgangspunt vanuit beleid is om op deze locatie nieuwbouw te plaatsen
- ✗ huidige parkeerlocatie behoort niet tot deze locatie
- ✗ voor mogelijk onder voortgang en toegankelijkheid woningen (Bf) dan niet behoud kan worden
- ✗ tot 1 meter in de grond mag er wel gegraven worden, daardoor zal een verrijpingsperiode nodig zijn voor geen reden om niet te bouwen

Om omwonenden duidelijke keuzes te geven is ervoor gekozen om een 'menukaart' op te stellen, waarbij op basis van de tellingen een voorkeursmodel zou worden gekozen voor het uitwerkingskader. De keuzes waar omwonenden over mochten beslissen gingen over bouwvorm, materiaalkeuze en de autoparkeerplaatsen, zoals in de afbeeldingen hieronder zichtbaar.

Opties - bouwvorm



Opties - bouwvorm



Opties - materialen



Opties - parkeren



3 September 2025 4^e Bewonerswerkgroep

Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de inloopavond geëvalueerd en de resultaten met elkaar besproken. Hieruit kwam een duidelijke mening vanuit de omwonende en is er tevens ook een brief vanuit 15 huishoudens verstrekt met een stemming en onderbouwing. Deze informatie is allemaal verwerkt in het uitwerkingskader en tot een presentatie gemaakt voor de inloopavond met de omwonende.

8 September 2025 2^e informatiebijeenkomst omwonende (terugkoppeling aan de buurt)

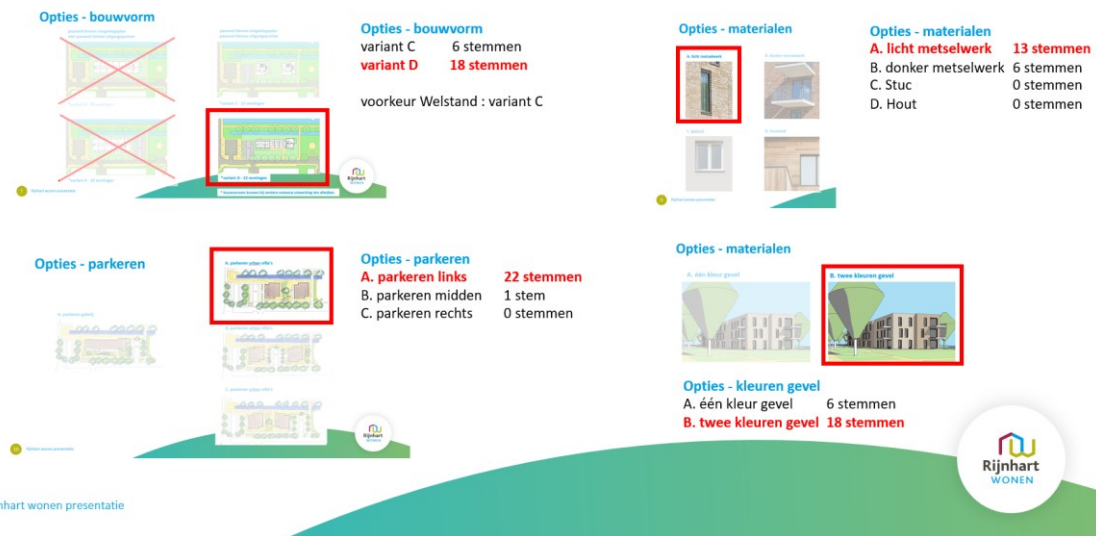
De participatieavond op 8 september was bedoeld om terugkoppeling te geven bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel, bij deze avond konden er dus geen opmerkingen meer gegeven worden vanuit de omwonenden. Ook bij deze avond is ervoor gekozen om weer puntsgewijs te reageren op de opmerkingen van de bewoners uit de vorige participatieavond op 30 juni 2025, zoals in de afbeeldingen hieronder zichtbaar.



Op basis van de tellingen in het keuzemenu van 30 juni 2025 is er een voorkeursmodel gekozen om verder uit te werken. Een aantal tellingen is in overleg later aangeleverd, aangezien de direct aangrenzende bewoners samen een keuze wilden maken. Uiteindelijk hebben deze bewoners ervoor gekozen om een langgerekt bouwvolume de voorkeur te geven, omdat het gebouw daarmee verder van de straat afstaat en dat iedereen hetzelfde uitzicht heeft. Uiteindelijk heeft de participatie geresulteerd in een gebouw met:

- één langgerekte bouwvorm
- licht metselwerk gevel
- twee kleuren gevel
- parkeren links op het plangebied gepositioneerd

Resultaten participatieavond 30 juni 2025 - menukaart



Door middel van een visualisatie is de verdere uitwerking van het voorkeursmodel zichtbaar gemaakt, dit is dus enkel een concept en kan dus in de toekomst veranderen.

Ontwerp bouwkundig



Ontwerp landschap



Zoals eerder aangegeven was deze avond bedoeld om te informeren in plaats van actief te participeren. Dit betekent niet dat er in de toekomst niet geparticipeerd zal worden, na vaststelling van het uitwerkingskader door de gemeenteraad zullen er namelijk nog participatiemomenten plaatsvinden, in voorbereiding op de omgevingsvergunning. Het verdere proces in via de onderstaande paneel gepresenteerd.

Wat gebeurt er hierna?

Wat?

- besluit uitwerkingskader
- aankoop grond door Rijnhart Wonen
- verder ontwerpen nieuwbouw + participatie
- aanbesteden aannemer
- vergunning
- realisatie
- oplevering

Wanneer?

21 november 2025
2026
2026
2026
2027
2027
2028

Wanneer hoort u weer van ons?

Aan het einde van dit jaar ontvangt u weer een update via onze nieuwsbrief



September 2025 Uitwerkingskader gereed voor besluitvorming

Op basis van de opgehaalde input, het bestemmingsplan, beleidsuitgangspunten en beoordeling door de welstandscommissie wordt het uitwerkingskader voorgedragen voor vaststelling in de gemeenteraad.

Conclusie

Er is al een lang ontwikkelproces bezig voor de locatie aan de Jan Wagtendonkstraat. Oorspronkelijk was woningcorporatie De Sleutels initiatiefnemer. Zij is ruim 2,5 jaar bezig geweest met het participatietraject. Rijnhart Wonen heeft dit participatieproces vanaf 2024 overgenomen en heeft vanaf september 2024 kennis gemaakt met de werkgroep en vanaf maart 2025 actief gewerkt aan de participatie.

Doormiddel van diverse gesprekken met de bewonerswerkgroep waarin Rijnhart Wonen geluisterd heeft naar de behoefte van de werkgroep, het proces zorgvuldig heeft toegelicht en door de nieuwe start heeft gewerkt aan vertrouwen, is vorm geven van het participatieproces. De bewuste keuze om de oplevering van het uitwerkingskader met een half jaar te verschuiven en zo een goed participatietraject te kunnen doorlopen, maar ook twee informatie avonden te organiseren in de buurt, waarbij de omwonende echt een keuze hebben gehad in de verdere uitwerking van het uitweringskader hebben geleid tot een proces met vertrouwen.

De geluiden van de omwonende zijn op de informatieavond van 8 september zijn dan ook veelal geweest dat het proces als een goede vorm van participatie is ervaren. Duidelijke uitleg is gegeven waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt, maar ook het terugzien van bepaalde elementen in het ontwerp welke erg belangrijk zijn voor de omwonenden.