

Technische vragen over lopende agendapunten

792



Datum:	7 oktober 2025
Steller vragen:	Arnold Posthuma (PvdA) en Corine Ilic (GroenLinks)
Over:	Commissie WRG 9 oktober 2025 6. Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat
De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.	
Participatie en bewonersproces	
1. In het verslag van de bewonersbijeenkomst van 30 juni 2025 (zie bijlage 1.3) worden de varianten A en B voorgelegd aan bewoners, maar de gemeente geeft in de tekst aan dat deze “niet passen binnen het uitwerkingskader”. Kan het college toelichten waarom deze varianten niet binnen het uitwerkingskader zouden vallen, en op basis van welke criteria dat oordeel is geveld?	
<i>Antw: Het college begrijpt dat hier sprake is van een onduidelijke woordkeuze. De tekst die hier door Rijnhart wonen is geplaatst, is ongelukkig gekozen. Hier had uitgangspunten moeten staan in plaats van uitwerkingskader. Deze uitgangspunten stonden opgesomd onder het kopje “Opmerkingen informatieavonden (22 juni 2022 & 30 maart 2023”, op paneel 3,</i> <i>https://www.rijnhartwonen.nl/projecten/jan-wagtendonkstraat (van de participatiebijeenkomst gehouden op 30 juni 2025. Eén van deze uitgangspunten was het zo veel mogelijk behouden van de bestaande bomenrij. Varianten A en B vielen daarom af.</i>	
2. Wat was het uitwerkingskader tijdens de participatiebijeenkomst?	
<i>Antw: Zie beantwoording onder punt 1. Dat het uitwerkingskader was er toen nog niet, dat was op dat moment nog in ontwikkeling.</i>	
3. Kan het College dit kader met de gemeenteraad delen?	
<i>Antw: Het gaat feitelijk om uitgangspunten, niet om een uitwerkingskader. De panelen staan integraal op:</i> <i>https://www.rijnhartwonen.nl/projecten/jan-wagtendonkstraat</i>	
4. Op welke wijze is voorafgaand of tijdens de participatiebijeenkomst dit kader met de bewoners gedeeld?	
<i>Antw: Zie de beantwoording onder vraag 1.</i>	
5. Kan het college ook toelichten waarom de bewonersbijeenkomst een relatie werd gelegd met het uitwerkingskader bij de opties A en B, terwijl het uitwerkingskader nog niet door de raad is vastgesteld (dat gaan we namelijk op 13 november 2025 doen)?	

Technische vragen over lopende agendapunten

792



Antw : Zie de beantwoording onder vraag 1 t/m 4. Er is een relatie gelegd met uitgangspunten, niet met uitwerkingskader

Wijziging woningprogramma

6. In eerdere planfasen werd gesproken over 46 woningen (zie: [Bewoners witheet over bouwplannen Jan Wagtendonkstraat: 'We zijn het vertrouwen kwijt' | Sleutelstad](#)) , terwijl het huidige uitwerkingskader uitgaat van 22 woningen. Wat is de reden voor deze aanzienlijke afname?

Antw : De gemeenteraad heeft op 25 mei 2023 kennisgenomen (amendement 202 heeft de in het raadsvoorstel Startnotitie voorgestelde "besluitvorming" aangepast naar "kennisname" van de startnotitie voor woningbouw aan de Jan Wagtendonkstraat. In deze startnotitie heeft de gemeenteraad bepaald dat de kaders die genoemd zijn in het bestemmingsplan (nu tijdelijk omgevingsplan) ongewijzigd blijven. Dat betekent in dit geval dat het perceel voor maximaal 50% bebouwd mag worden, de bouwhoogte maximaal 10 meter is en dat op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien. Binnen deze kaders is nu een plan ontwikkeld.

7. Wanneer is precies door het College besloten dat van 46 woningen naar 22 woningen is gegaan?

Antw: Doordat het college zich aan de uitgangspunten in de Startnotitie heeft gehouden, zijn de bouwmogelijkheden binnen kaders vast komen te staan. Binnen dit gegeven is door initiatiefnemer in samenspraak met de buurt gekomen tot het plan dat nu voorligt. Het is aan de Raad om over het bouwvolume te besluiten als onderdeel van het voorliggende Ruimtelijk Kader.

8. Is dit het gevolg van stedenbouwkundige randvoorwaarden, participatie-input of financiële haalbaarheid, of andere overwegingen? Graag een uitleg van het College.

Antw : Bij het eerdere bestemmingsplan (1986) voor realisatie van de wijk Starrenburg I en II had dit gebied al een woonbestemming. In het bestemmingsplan uit 2012 is deze woonbestemming behouden. In dat bestemmingsplan zijn de voorwaarden genoemd zoals ook bij het antwoord op vraag 6 is gegeven. Bij de participatie zijn meerdere varianten binnen deze kaders voorgelegd. De buurt heeft zich tijdens de participatie momenten in ruime meerderheid uitgesproken voor het nu voorliggend plan. Door een ontwerp te maken binnen het huidige bestemmingsplan en bouwvlak is het maximum aantal te realiseren woningen op 22 woningen uitgekomen. Dat betekent dat met name stedenbouwkundige randvoorwaarden en participatie input leidend zijn geweest.

9. Hoe waardeert het College het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit Voorschoten?

Antw : De architect van initiatiefnemer heeft op 26 mei 2025 twee modellen gepresenteerd

Technische vragen over lopende agendapunten

792



aan de commissie. De commissie heeft geadviseerd voor het model met de twee losse volumes, en tegen de galerij typologie. De initiatiefnemer heeft besloten toch met de twee modellen naar de buurt te gaan op 30 juni 2025 als onderdeel van de participatie. De direct omwonenden hebben vervolgens de brief gestuurd en hun voorkeur uitgesproken voor de galerij.

10. Kan het College aangeven met redenen omkleed aangeven waarom van het advies is afgeweken?

Antw: Bij de participatie zijn door de initiatiefnemer meerdere varianten voorgelegd. De buurt heeft zich tijdens de participatie momenten in ruime meerderheid uitgesproken voor het nu voorliggend plan. Het college vindt maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling belangrijk en kan daarom leven met de afwijking van het advies. Daarnaast speelt de overweging dat er een keer een besluit moet worden genomen in de ontwikkeling van dit project, waarvan het bestemmingsplan in 2012 is vastgesteld. Het advies van de commissie omgeving kwaliteit heeft geen draagvlak bij omwonenden, wordt niet gesteund door de initiatiefnemer en wijkt sterk af van het gekozen voorstel.

Parkeren en mobiliteit

11. In de documenten wordt verwezen naar zowel CROW-publicatie 381 als CROW-publicatie 744 voor de verschillende parkeernormen. Welke parkeernorm is uiteindelijk leidend voor dit plan?

Antw : De parkeernormen gebaseerd op CROW-publicatie 744 zijn leidend in dit plan. De verwarring ontstaat omdat in het huidige parkeerbeleid weliswaar verwezen wordt naar CROW publicatie 381, maar dat in het raadsbesluit over het parkeerbeleid van 4 juli 2024, agendapunt 10, een memo is opgenomen met een verwijzing naar de nieuwe CROW publicatie 744.

12. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er concreet voorzien bij de bouw van 22 woningen, en wat betekent dit in verhouding tot de parkeernorm (onder- of overrealisatie)?

Antw: De geplande woningen hebben een woonoppervlakte van 75 tot 100 m². Conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW-publicatie 744 geldt daarvoor een parkeernorm van 0,80 parkeerplaatsen per woning voor bewoners, aangevuld met 0,15 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit resulteert in een totale norm van 0,95 parkeerplaatsen per woning. Na toepassing van de bijbehorende aanwezigheidspercentages en rekening houdend met de twee woningen voor bijzondere doelgroepen, waar geen parkeernorm voor geldt, bedraagt de berekende parkeervraag voor de 22 voorziene woningen $19 = (0,95 \times 20)$ parkeerplaatsen. De ingetekende 19 parkeerplaatsen komt dus exact overeen met de

Technische vragen over lopende agendapunten

792



parkeervraag. Daarmee is de verwachting dat de parkeerdruk in de buurt niet verandert.

- 13. Wordt overwogen om deelmobiliteit of een bezoekersparkingsysteem op te nemen, zoals in andere recente projecten?**

Antw : Dit is vooralsnog niet het plan van de ontwikkelaar. Vraagt om nadere uitwerking en plan is te kleinschalig om effectief deelmobiliteit op te nemen.

Onderzoeken en randvoorwaarden

- 14. Wanneer zijn de geactualiseerde onderzoeken naar bodem, archeologie, flora/fauna en zettingen beschikbaar?**

Antw : De geactualiseerde onderzoeken komen beschikbaar zodra de aanvraag Omgevingsvergunning wordt ingediend door initiatiefnemer. In Q3 van 2026 wordt dit verwacht.

- 15. Op welke wijze wordt in de verdere planuitwerking rekening gehouden met de sociale veiligheid van bewoners, bijvoorbeeld door verlichting, overzichtelijke zichtlijnen en veilige looproutes, zoals recent aangenomen in de nieuwe Omgevingsvisie 2040?**

Antw : In de verdere planuitwerking wordt ook een inrichtingsplan opgesteld door initiatiefnemer. Dit inrichtingsplan wordt getoetst en maakt onderdeel uit van de vergunning verlening.

Uitvoering en financiën

- 16. Aangezien de grondeigendom is van de gemeente: welke voorwaarden zijn in de anterieure overeenkomst opgenomen over grondprijis, fasering, kwaliteit en eventuele winstaftocht?**

Antw : Er is nog geen anterieure overeenkomst gesloten en de grondprijis wordt vastgesteld op basis van het gemeentelijk actueel grondprijzenbeleid sociale woningbouw. De gemeente stelt een plankostenscan op ter dekking van de ambtelijke inzet voor het project.

Toelichting (indien nodig):