

MEMO

Datum: 7 november 2025
Aan: Gemeenteraad
Van: Wethouder Van der Elst
Cc: College van B&W
Onderwerp: Toezegging Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat

Geachte Raad,

In de commissievergadering WRG van 9 oktober 2025 heb ik toegezegd om schriftelijk terug te komen op de openstaande vragen en punten met betrekking tot het raadsvoorstel Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat. Alvorens in te gaan op de verschillende onderwerpen zet ik graag de uitgangspunten uiteen die aan het voorstel ten grondslag hebben gelegen.

Uitgangspunten

Op 25 mei 2023 is de startnotitie Jan Wagtendonkstraat in de raadsvergadering behandeld. Deze notitie bevat de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor een bouwontwikkeling op de locatie:

- ruimtelijke kaders: locatie met woonbestemming, maximaal 50% bebouwingsvlak, maximaal 10 meter bouwhoogte;
- programmering: 100% sociale woningbouw;
- geldende gemeentelijke sectorale beleidsregels, zoals de woonvisie en doelgroepenverordening, parkeernormen, groenstructuurvisie en klimaatadaptatiebeleid;
- zorgvuldig participatieproces alsmede samenwerking met omwonenden.

Dit samenstel aan uitgangspunten heeft de gemeente als kader meegegeven voor de bouwontwikkeling en vervolgens als toetsingskader gehanteerd bij de integrale beoordeling van het bouwplan. Door haar regelgevende bevoegdheid en grondpositie kan de gemeente een bouwontwikkeling faciliteren en tot een bepaalde hoogte sturen, maar de verantwoordelijkheid voor de planvorming en financiering van de businesscase, het participatieproces en de uiteindelijke planuitvoering ligt nadrukkelijk bij een private partij, in dit geval Rijnhart Wonen.

Woningbouwprogramma

Sinds de Jan Wagtendonkstraat als potentiële woningbouwlocatie werd aangeduid zijn verschillende woningaantallen de revue gepasseerd. Het in 2021 genoemde aantal van 46 woningen was gebaseerd op een eerste verkenning door de toenmalige initiatiefnemer, woningbouwvereniging De Sleutels. Het ging om toen om zogenaamde flexibele prefab wooneenheden (flexwoningen). Dit initiatief stuitte destijds op grote weerstand in de woonomgeving en is daarom niet uitgewerkt. Uit de daaropvolgende gesprekken met omwonenden is ook gebleken dat zij hechten aan behoud van de beschermwaardige bomen aan de Jan Wagtendonkstraat, die benoemd zijn in de gemeentelijke groenstructuurvisie.

In 2024 is het initiatief overgegaan naar Rijnhart Wonen. De nieuwe initiatiefnemer was gebonden aan de in de startnotitie opgesomde uitgangspunten en heeft daarnaast ook de input uit de eerdere participatieronde van De Sleutels als richtsnoer gebruikt.

Op 30 juni jl. heeft Rijnhart Wonen in een participatiebijeenkomst bij wijze van vingeroefening

vier bouwvormvarianten beschreven voor driekamerwoningen met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 75 tot 100 m². Een bruto vloeroppervlak kan makkelijk 10% tot 15% groter zijn dan het netto oppervlak. Hieronder waren ook variant A met 36 woningen en variant B met 30 woningen. De woningcorporatie achtte deze twee varianten zelf niet haalbaar binnen de kaders opgesteld in het participatieproces en heeft ze dan ook niet verder uitgewerkt. Zonder uitgewerkt ontwerp kan de gemeente niet integraal beoordelen of 36 of 30 woningen op deze locatie *ruimtelijk inpasbaar* zouden zijn geweest.

Vast staat in elk geval dat 36 of 30 woningen van hetzelfde BVO met toepassing van de parkeernormen ten koste zouden gaan van het aanwezige groen, en dan met name de beschermwaardige bomen, en andermaal tot weerstand in de buurt zouden leiden. Gelet op het uitgangspunt van zorgvuldige participatie en samenwerking met de buurt acht ik deze varianten niet mogelijk noch wenselijk, zoals ik in de raadscommissie heb aangegeven.

Of een bouwplan met 36 of 30 woningen met een kleiner BVO, lagere parkeernorm en andere woondoelgroep wel mogelijk zou zijn (geweest), wordt in overwegende mate bepaald door de financiële businesscase en nagestreefde woningportefeuille van de initiatiefnemer en is daarmee een vraag voor Rijnhart Wonen.

Doelgroepen en betaalbaarheid

De doelgroepen waar we op inzetten zijn jongeren en starters tot 35 jaar voor ca. 45% van de woningen. Voorts gaat ca. 45% naar regulier woningzoekenden. Dit kunnen ook senioren zijn of woningzoekenden die een sociale woning in Voorschoten achterlaten, zodat doorstroming mogelijk is. Ten slotte wordt, conform de meerjaren-prestatieafspraken 10% toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Per saldo zullen dus twee woningen worden gereserveerd voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn groepen die niet alleen huisvesting, maar vaak ook een specifieke ondersteunings- en/of zorgvraag nodig hebben. De toewijzing vindt plaats op basis van het toewijzingsbeleid van Holland Rijnland waarbij een inkomenstoets verplicht is. Daarnaast wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden die passend moet zijn bij de woning.

Definitie van starters en reguliere woningzoekenden

Een starter tot 35 jaar is iemand die voor het eerst zelfstandig een woning huurt en dus geen woning achterlaat. Een reguliere woningzoekende laat daarentegen wél een huurwoning achter. Met behulp van lokaal maatwerk kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over welke doelgroepen in aanmerking komen voor de nieuw te bouwen woningen. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat een deel van deze woningen wordt toegewezen aan jongeren (in de leeftijd tot 35 jaar) met een binding aan Voorschoten. Het is het voornemen van het college om maximaal in te zetten op lokaal maatwerk.

Parkeernormen

In de commissievergadering is ook gevraagd naar de uitwerking van de lokale parkeernormen. Het totale benodigde parkeeroppervlak in een bouwplan is afhankelijk van het aantal woningen en de grootte van de woningen. Ter illustratie een parkeernormberekening per woning:

- 1 woning 75-100 m²: $0,8 + 0,15$ (bezoekersparkeren) = 0,95 parkeerplaatsen (*maal 20 woningen = 19 parkeerplaatsen*)
- 1 woning kleiner dan 75 m²: $0,7 + 0,15 = 0,85$ parkeerplaatsen (*maal 27 woningen = afgerond 23 parkeerplaatsen; maal 32 woningen = afgerond 28 parkeerplaatsen*)

- 1 woning kleiner dan 30 m²: $0,45 + 0,15 = 0,6$ parkeerplaatsen (*maal 27 woningen = 16 parkeerplaatsen; maal 32 woningen = afgerond 19 parkeerplaatsen*).

Voor de 10% woningen voor bijzondere doelgroepen geldt geen parkeernormering, daarmee is in bovenstaande berekening rekening gehouden. Waar de parkeerplaatsen van 20 woningen worden genoemd, gaat het om de realisatie van 22 woningen in totaal.

Het aandeel voor bezoekersparkeren binnen de parkeernorm is voor alle woningtypen gelijk (0,15) en vormt daardoor bij kleinere woningen een relatief groter deel van de totale norm. Alleen in een scenario dat er 30 kleine woningen gebouwd zouden worden valt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen iets kleiner uit dan in het huidige uitwerkingskader.

Huurprijzen

In de commissievergadering zijn vragen gesteld over de relatie tussen vloeroppervlak van een woning, de bijbehorende huurprijs en de betaalbaarheid afhankelijk van inkomen. Omdat daar een gedetailleerd systeem van huurtoeslagen op van toepassing kan zijn, wat vanaf 2026 overigens verruimd wordt, is daar geen eenduidig antwoord op te geven.

Tot slot – terugblik op het participatieproces

Het voorliggende uitwerkingskader voldoet aan de uitgangspunten uit de startnotitie van 2023 en is daarom als positief beoordeeld door de gemeente. De initiatiefnemer Rijnhart Wonen is actief aan de slag gegaan met het participatieproces en heeft meerdere bijeenkomsten voor belanghebbenden georganiseerd. Ook op de website van Rijnhart Wonen konden reacties in het kader van de participatie worden achtergelaten. Toen gesignaleerd werd dat de reactiemogelijkheid op de website haperde is dit binnen enkele uren hersteld. Het resultaat is dat het ingediende ontwerp kan rekenen op draagvlak bij de meerderheid van de direct omwonenden, zoals ook uit de insprekbijdrage tijdens de commissievergadering bleek. Indien uw raad instemt met het uitwerkingskader zal Rijnhart Wonen gezwind tot uitwerking van het bouwplan overgaan en daarmee een welkome bijdrage leveren aan het lenigen van de woningnood in Voorschoten.