
Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/25/104110/465235
Datum collegebesluit: 23 september 2025
Datum commissievergadering: 9 oktober 2025
Datum raadsvergadering: 13 november 2025

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: P8 Wonen en bouwen

Kernboodschap: Op de Jan Wagtendonkstraat staat de nieuwbouwontwikkeling van 22 woningen gepland. Met het Uitwerkingskader stelt de gemeenteraad de uitgangspunten voor deze ontwikkeling vast.

Bijlagen:

1. Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat incl. bijbehorende bijlagen:
 - 1.1. Participatieoverzicht (Maart 2020 – Sept. 2025)
 - 1.1a. Informatiebrief participatie 10 mei 2022
 - 1.2. Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV) 15 september 2025
 - 1.3. Verslag bewonersbijeenkomst van 30 juni 2025
 - 1.4. Memo stedenbouwkundige verkenning
 - 1.5. Inbreng omwonenden (brief keuze woningbouw)
 - 1.6. Bomenposter

Beslispunten:

De raad besluit

1. Het Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat vast te stellen.

Relatie met:

- Intentieovereenkomst Rijnhart Wonen en de gemeente Voorschoten; Z/24/087245/399518
- Startnotitie Jan Wagtendonkstraat; (25 mei 2023, Z/23/074060/338721)

Inleiding en samenvatting

Woningcorporatie Rijnhart Wonen heeft als ontwikkelaar het plan om van het huidige trapveldje een nieuw woongebouw te realiseren met 22 sociale huurwoningen. In 2024 werd een intentieovereenkomst met een uitgangspuntennotitie ondertekend. In het ontwerptraject dat volgde is er veelvuldig geparticipeerd en is er een tweetal variantenstudies gemaakt. Met input van de omgeving is er een aantal aanpassingen in het ontwerp gemaakt.

Een aantal bewoners is nog niet tevreden over het ontwerp; met name de keuze om op het trapveldje te bouwen waarbij moet worden ingeleverd op speel- en spelruimte. In 2012 is het bestemmingsplan voor woningbouw op deze locatie echter vastgesteld door de gemeenteraad. Na participatie heeft de meerderheid van direct omwonenden (bijlage 5) ingestemd met het ontwerp zoals dat nu aan de Raad wordt voorgelegd.

Onderdeel van de afweging is naast het belang van omwonenden echter ook het belang van het realiseren van (betaalbare) huisvesting voor 22 huishoudens. Het uitwerkingskader is het resultaat van deze participatie en is het eindresultaat van deze zorgvuldige belangenafweging tussen de omgeving enerzijds en het benodigde programma voor een realiseerbaar plan anderzijds. Het plan voldoet verder aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in vigerend beleid.

Beoogd effect

Het project beoogt de bouw van een nieuw woongebouw met 22 sociale huurwoningen. Het uitwerkingskader legt de uitgangspunten vast waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Wanneer er geen bijzonderheden optreden bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, wordt verwacht dat de bouwwerkzaamheden in 2027 kunnen starten.

Argumenten

1.1. Het uitwerkingskader geeft de gemeenteraad de gelegenheid te besluiten over uitgangspunten en kaders voor het project.

Dit plan past in het huidige bestemmingsplan, met het uitwerkingskader wordt hier verdere invulling aan gegeven. Voor dit plan is er geen sprake van een buitenplanse omgevingsplan afwijking (BOPA). Het is een ruimtelijk project dat, zoals afgesproken met de gemeenteraad in het kader van invloed van de raad op ruimtelijke projecten, als uitwerkingskader ter besluitvorming aan de raad moet worden voorgelegd.

Met het uitwerkingskader wordt de gemeenteraad deelgenoot van het doorlopen proces en de overwegingen die zijn gemaakt in de variantenstudie. Zoals besproken in de raadsvergadering van 25 mei 2023, is nu, na diverse varianten te hebben geparticipeerd, de finale versie voorgelegd.

1.2. Met het uitwerkingskader wordt bestuurlijk draagvlak gecreëerd voor het vervolg van het project.

Het vaststellen van een uitwerkingskader door de gemeenteraad geeft richting aan de uitwerking van een ruimtelijk plan. Wanneer de uitgangspunten op het bestuurlijk hoogste niveau worden vastgelegd, krijgen de betrokken partijen het meeste houvast over het draagvlak en de mogelijkheden voor het project. Het kan anders in sommige gevallen voorkomen dat de ontwikkelaar in een latere fase van het ontwerp 'terug naar de tekentafel' moet vanwege gebrek aan (politiek) draagvlak.

1.3 Met dit project kunnen 22 woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van het project draagt bij aan de urgente woningbouwopgave in de gemeente door de realisatie van 22 sociale huurwoningen. De woningen worden geschikt gemaakt voor de doelgroepen jongeren en starters tot ca 35 jaar (45%). Daarnaast gaat 45% naar regulier woningzoekenden voor sociale woningbouw. Ook wordt bekeken welke woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor mensen uit de bijzondere doelgroepen conform gemeentelijk woonbeleid. De doelstelling is 10 % van het totaal aantal woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Met de vaststelling van dit uitwerkingskader wordt de volgende stap gezet richting realisatie hiervan.

1.4 Het uitwerkingskader is tot stand gekomen in een uitgebreide ruimtelijke verkenning, waarin bewonersparticipatie een belangrijke rol heeft gespeeld.

Vanwege de opgave om hier een woongebouw te realiseren kent het project verschillende uitdagingen in de ruimtelijke inpassing. De parkeerbehoefte voor fiets en auto, groenvoorziening en waterberging. Daarnaast is er de opdracht om voldoende betaalbare woningen te realiseren in de komende jaren. Dit resulteert in een uitdagende ruimtelijke opgave. In het ontwerpproces is veel aandacht besteed aan de wensen van omwonenden. In twee bewonersbijeenkomsten is advies uit de omgeving opgehaald. Er is uiteindelijk een ruimtelijke variant gekozen die zo goed mogelijk tegemoet komt aan de wensen van omwonenden. Voorbeelden daarvan zijn de positionering van het gebouw, het teruggebrachte volume en de aaneenschakeling van het gebouw. Het heeft geleid tot een integraal plan dat, inziens het college, recht doet aan de belangen van de verschillende betrokkenen.

1.5 Het uitwerkingskader voldoet aan de voorwaarden die in 2024 zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling.

In 2024 is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. Dit uitwerkingskader borduurt daarop voort. Op deze manier is altijd gestreefd naar het borgen van de gemeentelijke belangen, zonder afbreuk te doen aan eerdere afspraken en aan de haalbaarheid van het project.

Kantttekeningen

1.1 De gedetailleerde uitwerking van het ontwerp moet nog plaatsvinden, wat onzekerheden met zich meebrengt.

Na vaststelling van het uitwerkingskader wordt het project verder uitgewerkt en vormgegeven. Dit geldt zowel voor het woongebouw als de in te richten openbare ruimte. Ook moeten nog een aantal onderzoeken geactualiseerd worden, zoals archeologie, bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek. Het kan zijn dat dit nieuwe inzichten of knelpunten oplevert, waardoor het nodig/wenselijk blijkt om uitgangspunten uit het uitwerkingskader verder te detailleren of in beperkte mate te wijzigen. Het uitwerkingskader is dan ook bedoeld als richtinggevend en kader stellend voor initiatiefnemer om tot uitwerking te komen van het bouwplan. Het 'voldoen of gemotiveerd afwijken' principe is van toepassing. Indien een wijziging van het uitwerkingskader nodig blijkt, zal een voorstel hiertoe aan de raad worden voorgelegd.

1.2 Woonbeleid.

Er is met de initiatiefnemer afgesproken dat alle woningen sociale huur worden in verschillende bewonerssegmenten. Er is, mede naar aanleiding van de wensen en geuite bezwaren uit de participatie, binnen de kaders van de mogelijkheden van het benodigde programma, in overleg met de belanghebbenden getracht om het gebouw zo goed mogelijk te positioneren en slim vorm te geven. Daardoor is het gebouw stedenbouwkundig goed inpasbaar in de omgeving.

1.3 Vaststelling van het uitwerkingskader levert geen garantie op dat de bouw tot stand komt.

Het uitwerkingskader geeft aan onder welke voorwaarden een ontwikkeling tot stand mag worden gebracht. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder te brengen tot een definitief ontwerp, het verkrijgen van de bouwvergunning en de realisatie. De gemeente heeft geen formele sturingsmiddelen om het project daadwerkelijk tot realisatie te brengen. Om enige druk op het proces te houden is in het uitwerkingskader opgenomen dat initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluit met de gemeente en binnen twee jaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient bij de gemeente. Na die tijd kan gemeente het uitwerkingskader heroverwegen.

Inwonersparticipatie en communicatie

In het coalitieakkoord 2022-2026 ambieert het college om inwoners zoveel mogelijk te betrekken. De bouwontwikkeling aan de Jan Wagtendonkstraat heeft veel invloed op de omgeving. Het is daarom belangrijk dat belanghebbenden worden gehoord en advies wordt gebruikt bij de planvorming. Tijdens de variantenstudie is een participatieproces doorlopen. Ook in het vervolg van het project blijft participatie belangrijk.

Er is een bewonerswerkgroep opgericht waarin vier omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente deelnemen. Het participatieproces is uitgevoerd op basis van een participatieplan dat in de bewonerswerkgroep is vastgesteld. De bewonerswerkgroep is na april 2025, 3 keer samengekomen. Daarnaast zijn er twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De uitkomsten van de participatie en de bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd aan het uitwerkingskader. In hoofdstuk 2 van het uitwerkingskader is opgenomen hoe de ontwikkelaar na het vaststellen van het uitwerkingskader de participatie voort moet zetten.

Financiën

Het gaat om een private ontwikkeling waarin de gemeente niet risicodragend betrokken is. In het uitwerkingskader worden geen afspraken gemaakt over (de verdeling van) kosten in het kader van de ontwikkeling. Besluitvorming over het uitwerkingskader heeft dus geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Na vaststelling van het uitwerkingskader zal voor het vervolg van het project in een anterieure overeenkomst het privaatrechtelijk kostenverhaal worden geregeld, zoals bedoeld in Afdeling 13.13 Omgevingswet. Dit is voorwaardelijk voor de grondpositie en verkoop van de gronden. De anterieure overeenkomst is ook waar (indien hier sprake van is) eventuele bovenplanse kosten verhaald worden op de initiatiefnemer en de kosten voor ambtelijke inzet. Het gaat dan om kosten in de openbare ruimte op gemeentelijk grondgebied die toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling en daarom door initiatiefnemer dienen te worden gedragen. Ook worden daar de afspraken voor de inbreng en uitlichting van gemeentelijke gronden en van gronden die terugkomen naar de gemeente vastgelegd. Dit moet blijken in het vervolg van het project.

Juridisch kader

Op basis van artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd dit uitwerkingskader vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiervoor het uitwerkingskader voorbereid op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet.

Na de verdere uitwerking zal een juridische planprocedure worden doorlopen (omgevingsvergunning/omgevingsplan), waarin de gemeente haar formele rol als bevoegd gezag tot het maken van publiekrechtelijke besluiten invult.

Risico's

Het ontwerp moet nog verder worden uitgewerkt voordat een Omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. Het is mogelijk dat in de tussentijd nieuwe regelgeving (landelijk, regionaal of lokaal) van toepassing wordt die niet overeenstemt met de uitgangspunten uit dit

Uitwerkingskader. Dit kan invloed hebben op de planning en haalbaarheid van het plan. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn overigens niet mogelijk naar aanleiding van dit uitwerkingskader. Zij kunnen een rol spelen later in de omgevingsvergunningsprocedure, wanneer een omgevingsvergunning is verleend door het college.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 5 van het uitwerkingskader wordt ingegaan op welke wijze het plan bijdraagt aan duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid t.b.v. hemelwater en klimaatadaptatie is van toepassing. Het klimaatadaptatiebeleid is breed ingestoken en ziet ook toe op zaken als natuurinclusiviteit en hittestress. In de uitwerking van een voorontwerp zullen deze aspecten verder ingepast moeten worden conform het hiertoe geldende beleid.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/25/104110/465235

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 108 lid 1 Gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 23 september 2025,

besluit:

1. het Uitwerkingskader Jan Wagendonkstraat vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 13 november 2025

de griffier,

de voorzitter,

dhr. drs. E. Krijgsman

mw. drs. N. Stemerding