

82 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/104110
Documentnummer:	473260
Datum:	25 november 2025/verzonden 27 november 2025
Onderwerp:	Intentieovereenkomst Jan Wagtendonkstraat 2024
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	1. Intentieovereenkomst met Rijnhart Wonen inzake woningbouwproject Jan Wagtendonkstraat d.d. 19 juni 2024 (IOK) 2. Eerste bijlage bij IOK: plangebied d.d. 28 oktober 2021 3. Tweede bijlage bij IOK: startnotitie d.d. 25 mei 2023 4. Derde bijlage bij IOK: informatiebrief 015 inzake Geactualiseerde Planlijst Voorschoten d.d. 2 maart 2021 5. Vierde bijlage bij IOK: voorstel participatieproces d.d. 23 februari 2023 6. Vijfde bijlage bij IOK: Plankosten intentiefase d.d. 23 april 2024

Geachte Raad,

Tijdens het debat over het raadsvoorstel uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat is op verzoek de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer Rijnhart Wonen verstrekt door de door het college van B&W vastgestelde conceptovereenkomst in handen te stellen van de griffier. Daarmee is het document onderdeel geworden van de beraadslagingen.

Omwille van de volledigheid en de vindbaarheid hechten wij eraan om de ondertekende intentieovereenkomst d.d. 19 juni 2024 inclusief de vijf bijlagen ook via de gebruikelijke wijze hierbij aan u te doen toekomen. De onderdelen waarop geheimhouding rust zijn zwartgelakt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

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

Intentieovereenkomst woningbouwproject Jan Wagtendonkstraat

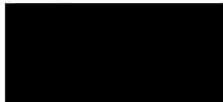
Partijen:

- Gemeente Voorschoten
- Rijnhart Wonen

Datum: 19 juni 2024

Kenmerk: Z/24/087245/399516

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen:



De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te Voorschoten aan de Leidseweg 25, correspondentieadres Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten, te dezen krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 18 juni 2024 van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: 'de Gemeente',

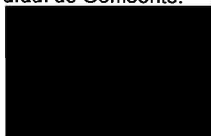
en
2. de stichting Rijnhart Wonen, gevestigd en kantoorhoudende te Leiderdorp, Bolderik kamp 12, 2353 HM ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28023118 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd [REDACTED] hierna te noemen: 'Initiatiefnemer',

samen te noemen: 'Partijen'.

Considerans**Partijen nemen het volgende in aanmerking dat:**

- A. de Gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 11170. Een gedeelte van dit perceel wil de Gemeente uitgeven ten behoeve van de bouw van (sociale) huurwoningen. Het gaat om een perceel met een oppervlakte van circa 2830 m² zoals aangegeven op de kaart van het Plangebied die als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze overeenkomst;
- B. de Gemeenteraad op 24 mei 2023 de Startnotitie Jan Wagtendonkstraat ter kennisgeving heeft aangenomen (**bijlage 2**);
- C. in een eerdere fase de haalbaarheidsstudie van woningcorporatie De Sleutels is afgebroken en zij, samen met Rijnhart Wonen, Rijnhart Wonen als nieuwe partij voor dit Project aan de Gemeente hebben voorgedragen;
- D. de Gemeente akkoord gaat met Rijnhart Wonen als nieuwe partij voor dit Project;
- E. in een eerdere fase woningcorporatie De Sleutels in afstemming met de Gemeente en omwonenden gewerkt heeft aan een uitgebreid participatietraject en daarin reeds tot ontwerpvarianten is gekomen;
- F. Rijnhart Wonen met inachtneming van de door De Sleutels gemaakte voortgang, bereid is om in samenwerking met de gemeente en op eigen rekening en risico te onderzoeken of kan worden gekomen tot een haalbaar plan voor de bouw van sociale woningen op genoemde locatie;
- G. in het vigerende omgevingsplan (onderdeel Voorschoten Oost 2012) op de planlocatie reeds een woonfunctie is opgenomen. In het Omgevingsplan zijn bouwregels opgenomen voor de uitwerking.
- E. de Gemeente in beginsel bereid is haar medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief. Dit blijkt onder andere uit de Informatiebrief 015 Geactualiseerde Planlijst Voorschoten per 01-3-2021 die het college van burgemeester en wethouders in maart 2021 heeft vastgesteld (**bijlage 3**);

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen



- F. met het oog op verdere uitwerking van het Project Partijen het wenselijk vinden hun relatie nader vast te leggen, waarbij Partijen zich realiseren dat het in dit stadium nog niet mogelijk is alle onderdelen van die relatie uitputtend te regelen.

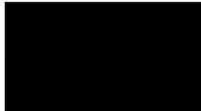
En verklaren daartoe overeen te komen als volgt:

Artikel 1. Definities

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

- 1.1. Aanvangsdatum**
De meest recente datum waarop deze Intentieovereenkomst door een Partij is ondertekend;
- 1.2. Anterieure Overeenkomst**
De overeenkomst, die tijdens de looptijd van deze Intentieovereenkomst zal worden opgesteld tussen Partijen gericht op de ontwikkeling van het Plangebied, de daadwerkelijke realisering van het Project door Initiatiefnemer en verhaal van de kosten door de Gemeente op Initiatiefnemer als bedoeld in Afdeling 13.6 Omgevingswet;
- 1.3. Omgevingsplan**
Het Omgevingsplan dat de realisatie van het project in planologisch opzicht mogelijk maakt;
- 1.4. Bewonerswerkgroep**
Overlegorgaan met een selecte groep van omwonenden die een procesrol hebben in het participatietraject;
- 1.5. Bouwplan**
Het voor rekening en risico van Initiatiefnemer op te stellen plan voor de bouw van Sociale Huurwoningen in het Plangebied dat wordt beoordeeld in een planologische procedure en in ieder geval moet voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, alsmede aan het door de Gemeente op te stellen Uitwerkingskader;
- 1.6. Indicatieve Planning**
De door Partijen gezamenlijk overeen te komen indicatieve planning die, na instemming door beide Partijen, integraal onderdeel wordt van deze Overeenkomst;
- 1.7. Inrichting Openbaar Gebied**
De door initiatiefnemer te verrichten werkzaamheden en leveringen in het openbaar gebied ten behoeve van verhardingen, groen, straatmeubilair etc. inclusief de aanleg van openbare verlichting en het aansluiten van woningen op de riolering, welke nodig en dienstig zijn voor de gerealiseerde woningen en voorzieningen, een en ander in overeenstemming met een door Initiatiefnemer op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan en bestek.
- 1.8. Overeenkomst**
Onderhavige Intentieovereenkomst.
- 1.9. Plangebied**
Het gebied waarbinnen het bouwinitiatief ontwikkeld gaat worden zoals globaal aangegeven op de kaart in **bijlage 1**;
- 1.10. Planologische maatregel**
De door de gemeente Voorschoten te nemen planologische maatregel die nodig is voor realisatie van het Project;
- 1.11. Project**

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen:



De totstandkoming van een Bouwplan en realisatie van sociale huurwoningen door Initiatiefnemer op het perceel kadastraal bekend Gemeente Voorschoten sectie B nummer 11170 (**bijlage 1**)

1.12. Sociale huurwoning

Een woning met een maandelijks huur tot de liberalisatiegrens zoals door het Rijk gedefinieerd (prijspeil 2024: € 879,66)

1.13. Uitwerkingskader

Het document dat door de gemeente zal worden opgesteld en de kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling omvat. Het Uitwerkingskader zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

1.14. Voorlopig ontwerp (VO)

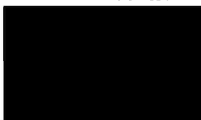
De globale voorstelling van het Bouwplan zodanig dat dit een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, functies, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in meer- of enkelvoudsvorm of met en zonder hoofdletter worden gebruikt.

Artikel 2. Doel van de Intentieovereenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken over de organisatie, de rol- en taakverdeling en verantwoordelijkheden van Partijen om te komen tot een Bouwplan, alsmede het verhalen van plankosten van de Gemeente op Initiatiefnemer.
2. Het doel van Initiatiefnemer is te komen tot een haalbaar Bouwplan voor het Plangebied, de Gemeente wenst hier onder voorwaarden haar medewerking aan te verlenen. De Gemeente zal de kaders waarbinnen het Project tot stand kan komen vastleggen in een Uitwerkingskader. Het Uitwerkingskader komt tot stand middels participatie met de woonomgeving, dit werkt voort op de al verrichte acties in het eerdere participatietraject zoals benoemd in de considerans onder E van deze Overeenkomst.
3. Initiatiefnemer onderzoekt gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst in hoeverre hij tot een maatschappelijk, ruimtelijk en financieel economisch haalbaar Bouwplan voor het Plangebied kan komen.
4. Indien Initiatiefnemer erin slaagt een haalbaar Bouwplan voor het Plangebied op te stellen, stellen Partijen vervolgens gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst een Anterieure overeenkomst op.
5. Om tot een Anterieure Overeenkomst te komen kunnen Partijen naar believen onderwerpen ter bespreking voorstellen, maar de volgende onderwerpen dienen in ieder geval te worden besproken:
 1. planning en fasering van de bouw;
 2. aanleg en beheer van het Openbaar Gebied;
 3. differentiatie in het woningbouwprogramma;
 4. aanleg en beheer wijkgroenstructuur;
 5. bodemkwaliteit;
 6. kostenverhaal;
 7. klimaat adaptief;
 8. ophogen van de kavel;
 9. archeologie;
 10. ontsluiting van en parkeren in het Plangebied;
 11. natuurinclusiviteit en duurzaamheid;

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen:



12. uitgifte grond, grondprijs en in welke staat wordt de grond geleverd;
13. verplaatsing speelveld;
14. participatie.

Artikel 3. Uitgangspunten

1. Het actuele rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid vormt een uitgangspunt voor de herontwikkeling, met specifiek de realisatie van woningen voor het sociale huursegment en daarmee het direct bijdragen aan de lokale en landelijke behoefte aan sociale huurwoningen.
2. De gemeentelijke uitgangspunten staan beschreven in het nog nader op te stellen Uitwerkingskader.
3. Deze uitgangspunten zullen onderdeel uitmaken van het Voorlopig ontwerp.

Artikel 4. Taken van Partijen

1. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico in goed overleg met de Gemeente zorgdragen voor goede inspraak en participatie door belanghebbenden om te komen tot een haalbaar Project. Hierbij wordt het '*Voorstel participatieproces Jan Wagtendonkstraat om te komen tot een uitwerkingskader, 23 feb 2023*' (**bijlage 4**), zoals overeengekomen met de bewonerswerkgroep, door Initiatiefnemer doorlopen. De Gemeente zal actief bijdragen aan het Participatietraject. Een en ander gelet op en in lijn met de voorgeschiedenis en gemaakte afspraken met de bewonerswerkgroep;
2. De Gemeente stelt met inachtneming van de uitkomsten van de participatie een Uitwerkingskader op en legt deze ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.
3. Initiatiefnemer stelt op basis van de uitkomsten van de participatie en het Uitwerkingskader een Voorlopig ontwerp en ruimtelijke onderbouwing op.
4. De Gemeente levert gezamenlijk met Initiatiefnemer een inspanning om te onderzoeken of subsidie(s) beschikbaar zijn. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om bij het toekennen van de subsidies eisen te stellen aan de initiatiefnemer voor zover subsidies aan of via de Gemeente worden verstrekt. Subsidies zullen pas na toekenning door de verstrekker en na start bouw of realisatie van de nieuwbouw, door de gemeente worden verrekend of verstrekt.
5. De Gemeente is niet de ontwikkelende partij en in die zin niet risicodragend betrokken bij het Project.
6. De Gemeente zal zich inspannen om, met inachtneming van de nader overeen te komen Indicatieve planning, de benodigde planologische procedure voor realisatie van het project voortvarend af te handelen.
7. Partijen onderkennen daarbij dat de raad van de Gemeente in het kader van haar bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent het Project kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien dat leidt tot één of meer besluiten van de raad van de Gemeente die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nooit een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente op.

Artikel 5. Duur

1. De Intentieovereenkomst treedt in werking vanaf de Aanvangsdatum.
2. De Intentieovereenkomst eindigt op het moment dat de Anterieure Overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten behoudens tussentijdse beëindiging door Partijen zoals bepaald in deze Intentieovereenkomst.
3. De Intentieovereenkomst eindigt in ieder geval van rechtswege na 12 maanden, behoudens tussentijdse beëindiging of verlenging door Partijen.
4. De duur van de Intentieovereenkomst kan door schriftelijke overeenstemming tussen Partijen worden verlengd.

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen:



paraaf Rijnhart Wonen:

1. De Gemeente behoudt ondanks hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Intentieovereenkomst of van de voortgang van het Bouwplan.
2. De Gemeente zal het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B, nummer 11170 gedurende de looptijd van deze Overeenkomst niet aan een andere partij dan Initiatiefnemer aanbieden.
3. In het geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen opnieuw bezien hoe met elkaar verder te gaan en hieromtrent gedurende een redelijke termijn nader overleg plegen teneinde te trachten tot een oplossing te komen, die voor beide Partijen acceptabel is.
4. De bepalingen van deze Intentieovereenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere, overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken.
5. Op deze Intentieovereenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel die daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
6. Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen aangaande het Project of de wederpartijen bij deze Intentieovereenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
7. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen worden beslecht door de rechtbank te Den Haag.

Artikel 10. Bibob

1. De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a) Er sprake is van een gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b) Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of er redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e) Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f) Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
2. De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 11. Didam arrest

1. Partijen zijn bekend met het feit dat de Hoge Raad op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest heeft gewezen.
2. Partijen zijn daarbij van oordeel dat gelet op de omstandigheden van de samenwerking tussen Partijen op basis van deze Overeenkomst en de daarin opgenomen samenwerking, efficiencyredenen, integrale gebiedsontwikkeling etc. Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van de voor het Project benodigde gronden die in eigendom zijn van de Gemeente.

3. De Gemeente heeft bij de toepassing van de uitzonderingsregel zoals geformuleerd in het Didam-arrest wel de verplichting om haar voornemen tot verkoop voorafgaande aan de verkoop te publiceren, hetgeen de Gemeente derhalve ook zal doen. Indien en voor zover zich een andere gegadigde meldt en als dan zal blijken, al dan niet na een gang naar de rechter, dat alsnog een openbare procedure gevolgd moet worden, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent de gevolgen daarvan.

Artikel 12. Aanbestedingsplicht en Staatssteun

1. Partijen menen dat de afspraken die in deze overeenkomst zijn vervat, niet in strijd zijn met (Europese) wet- en regelgeving. Partijen komen hierbij niettemin overeen, dat indien mocht komen vast te staan dat de desbetreffende afspraken onverhoopt wel in strijd met (Europese) wet- en regelgeving zouden zijn, zij in overleg zullen treden en de desbetreffende afspraken alsnog in overeenstemming zullen brengen met die wet- en regelgeving, waarbij partijen zich op voorhand jegens elkaar verbinden om eventuele instructies van de Europese Commissie ter zake te zullen opvolgen, doch de strekking van de afspraken uit deze overeenkomst daarbij zoveel mogelijk in stand te laten. Wanneer dat niet mogelijk is kan deze Overeenkomst ontbonden worden.
2. Partijen zijn als gevolg van een dergelijke ontbinding (c.q. het alsnog in overeenstemming brengen met die wet- en regelgeving) jegens elkaar geen enkele schadevergoeding verschuldigd (van welke aard en omvang en hoe dan ook genaamd).
3. Het uitgangspunt van partijen is dat het maken van vervolgafspraken die voortvloeien uit deze intentieovereenkomst alleen zal plaatsvinden indien dat ook mogelijk is op grond van en met in achtname van de geldende wet- en regelgeving, in het bijzonder de voor de gemeente uit nationale en Europese wet- en regelgeving voortvloeiende verplichtingen ter zake van het aanbestedingsrecht.

Artikel 13. Einde van de Intentieovereenkomst

1. Deze Intentieovereenkomst eindigt in de gevallen zoals opgenomen in artikel 5.2. en artikel 5.3. van deze Intentieovereenkomst.
2. De Gemeente is gerechtigd de Intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen indien:
 - a. Initiatiefnemer niet voldoet aan de (financiële) afspraken zoals vastgelegd in artikel 6 van deze Overeenkomst;
 - b. Partijen onderling ontbinding overeenkomen of
 - c. Initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren, aan Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, dan wel Initiatiefnemer wordt geliquideerd dan wel dat dit komt te gelden voor degene aan wie de rechten en verplichtingen zijn overgedragen als bedoeld in artikel 8.
3. Partijen samen en ieder op zich zijn gerechtigd de Intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen wanneer het doel als beschreven in artikel 2 lid 2-3 van deze Overeenkomst volgens haar bevindingen niet door haar gerealiseerd kan worden.

4. [Redacted text]

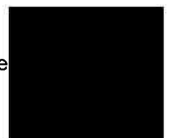
Artikel 14. Totstandkomingsbepaling

1. Deze Overeenkomst komt pas tot stand nadat:
 - Het college van burgemeester en wethouders, dan wel een op grond van het mandaatbesluit daartoe bevoegd orgaan, c.q. persoon, een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen;
 - Deze Overeenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wone



2. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Initiatiefnemer jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen.

Artikel 15. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

1. Tekening plangebied d.d. 28 oktober 2021
2. Startnotitie Jan Wagtendonkstraat d.d. 25 mei 2023
3. Informatiebrief 015 Geactualiseerde Planlijst Voorschoten d.d. 2 maart 2021.
4. Voorstel participatieproces Jan Wagtendonkstraat om te komen tot een uitwerkingskader, 23 feb 2023'
5. Plankosten intentiefase Jan Wagtendonkstraat d.d. 23 april 2024

Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Intentieovereenkomst en de bijlagen prevaleert de Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten,

De Gemeente:

Rijnhart Wonen:

Naam: 
Functie: Teammanager
Datum: 19-06-2024



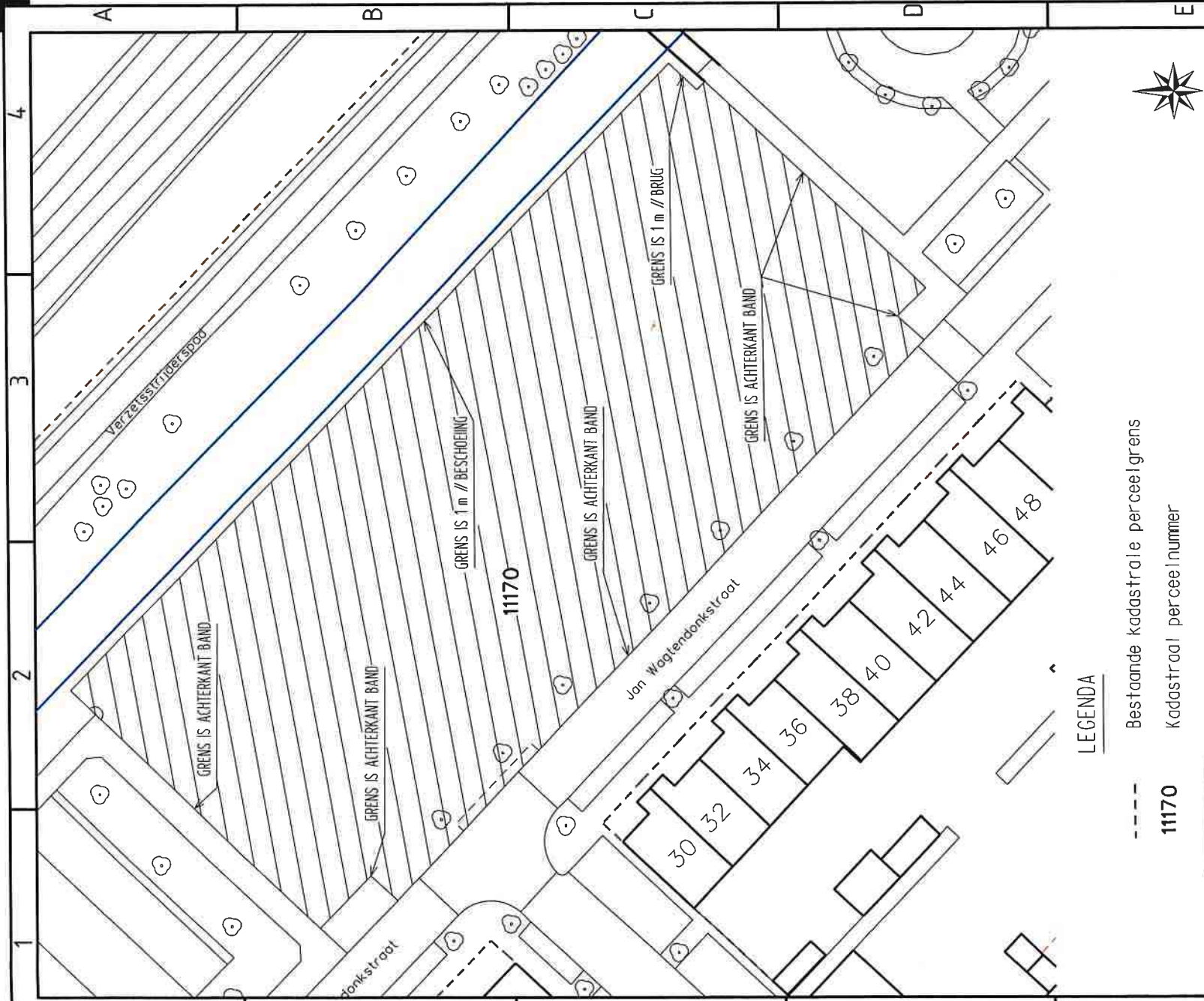

20-06-2024

Paraaf de Gemeente:



paraaf Rijnhart Wonen:





LEGENDA

--- Bestaande kadastrale perceelgrens

11170 kadastraal perceelnummer



Te verkopen grond van gemeente Voorschoten:
perceel sectie B, nummer 11170 (ged.) ca.2830 m2

WIJZ.	NAAM	DATUM	OMSCHRIJVING
C			
B			
A			

Jan Wagtendonckstraat
Te verkopen grond



	NAAM	DATUM	FORMAAT	TEKENINGNUMMER	BESTEKNUMMER
GET.	e s.	28-10-2021	A4	STS-043	
GECONTR.			SCHAAL	BLAD	
GOEDGEK.			1:500		

Gemeente Voorschoten
Postb.
2250
Telef
WWW

Raadsvoorstel

Registratienummer: Z/23/074060/338721
Datum collegebesluit: Dinsdag 7 maart 2023
Datum commissievergadering: Donderdag 13 april 2023
Datum raadsvergadering: Donderdag 25 mei 2023

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Startnotitie Jan Wagtendonkstraat
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: 8

Kernboodschap: Met dit raadsvoorstel ligt een startnotitie voor over de bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat. De startnotitie is bedoeld om als gemeenteraad kaders mee te geven voor het proces van dit project. Deze kaders gaan over de afbakening van het onderwerp en het proces van totstandkoming van de bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat..

Bijlagen: Bijlage 1: Intentieovereenkomst met de Sleutels d.d. juli 2022.

Beslispunten 1. Vaststellen van de startnotitie Jan Wagtendonkstraat

Relatie met: Raadsvoorstel afwegingskader woningbouw 10 juni 2021 (243100)
Informatiebrief Jan Wagtendonkstraat 1 juli 2021 (254695)
Afwegingskader (woning)bouwprojecten januari 2022 (279511)
Informatiebrief participatie Jan Wagtendonkstraat 10 mei 2022 (292283)

Wettelijke grondslag:

Wet Ruimtelijke Ordening (straks Omgevingswet).



Samenvatting

De gemeenteraad voert haar kaderstellende rol onder meer uit met 'voorkantsturing'. Voorkantsturing is bedoeld om aan het begin van een beleidsvormingsproces aan te geven wat de scope van het onderwerp is en hoe het proces eruit moet zien, welke rol de raad hierin heeft en of/hoe inwoners/belanghebbenden/deskundigen worden betrokken. De raad stelt daartoe een startnotitie vast.

Bij de bespreking van de lange-termijnagenda stelt het Presidium steeds vast welke onderwerpen zich lenen voor voorkantsturing. Eén van de vastgestelde onderwerpen is de bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat. De startnotitie voor dit onderwerp is bij dit voorstel bijgevoegd. De raad stelt de startnotitie vast nadat deze eerst in de commissie is behandeld. Zie hiervoor bijgevoegd ontwerpbesluit.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stermerdink,
burgemeester



Besluit

Registratienummer: Z/23/074060/338721

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 7 maart 2023;

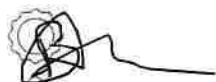
gelet op het door de raad aangenomen amendement 202,

besluit:

1. Kennis te nemen van de startnotitie Jan Wagtendonkstraat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 25 mei 2023,

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding



Informatiebrief

Zaaknummer: Z/21/051911/232868

Documentnummer:

Datum: 2 maart 2021/verzonden 3 maart 2021

Onderwerp: Geactualiseerde Planlijst Voorschoten per 01-03-2021

Bijlage(n): Ja

Geachte Raad,

In de raadvergadering van 28 januari 2021 stelde de heer de Graaf de vraag of de planlijst woningbouw openbaar kon worden gemaakt die jaarlijks aan de provincie wordt verstrekt. Namens het college heeft wethouder Cramwinckel bevestigd dat deze lijst met u gedeeld zou worden. In de bijlage bij deze raadsinformatiebrief treft u de lijst aan, aangevuld met enige extra informatie ten behoeve van u.

Enkele toelichtende opmerkingen. Op de lijst zijn ten opzichte van het uitvoeringsprogramma wonen enkele projecten toegevoegd omdat ontwikkelingen voortschrijden. U zie de toelichting in de desbetreffende kolom. Zowel de aantallen als de tijdplanning zijn indicatief en afhankelijk van het verloop van het ontwikkelproces, invloed van participatie, beroepsprocedures e.d. Naarmate projecten verder zijn in het proces neemt de mate van onzekerheid/onduidelijkheid af. Op de lijst ontbreken locaties waarvan momenteel nog niet duidelijk is wat het bouw programma ongeveer zal worden, zoals de locaties in het centrum. Die zullen in een van de volgende jaarlijkse rapportagemomenten worden toegevoegd. Deze geactualiseerde lijst zal als basis dienen voor de woningmarktmonitor waarvan wij verwachten u deze in april te kunnen presenteren.

Het college beziet momenteel het geheel van bouwprojecten, dus niet alleen de bovengenoemde maar ook andere bouwlocaties, waaronder die in het centrum. Doel is duidelijk te geven over de vraag welke projecten deze collegeperiode voorrang moeten krijgen gezien de maatschappelijke behoefte en de beperkte capaciteit. Hierover zullen wij u aanvullend informeren in het tweede kwartaal en indien gewenst graag met u van gedachten wisselen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,

Ch. B. Aptroot,

gemeentesecretaris

Burgemeester

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

Planlijst Voorschoten 2020

Onderwerp	Gemeente particulier	Projectomvang (aantal woningen bruto)	aantal te slopen woningen	Transform attie	Projectomva ng aantal (aantal woningen netto)	project bijdrage ontwikkelaar	een gezins woning (EG)	meer gezins woning (MG)	Zorgeenheden	Prijsklasse	start bouw	sturing op doelgroepen / opm'n en aandachtspunten	Koop/huur	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bruto Sociale huur < liberlaisatie grens (woning van / door een toegelaten instelling)	Netto Sociale huur < liberlaisatie grens (woning van / door een toegelaten instelling)	Goedkope huur < liberlaisatie grens (niet door toegelaten instelling)	Middeldure huur liberlaisatie grens - 1000	Dure huur > €1000	Koop Prijsklasse < €200.000*	Koop Prijsklasse €200-284.000	Koop Prijsklasse €284-517.000	Koop Prijsklasse > €517.000	
Starrenburg fase III	particulier	325	0		325	conform kostenverhaal	165	160	0		2022/2023	15% sociale huur / 15% goedkope koop; aantal woningen was in uitvoeringsagenda woonvisie 250	Koop en Huur		81	81	81	82						48	48								
Segaar - Arsenaal	particulier/ gemeente	95	0		95	conform kostenverhaal	52	43	0	koop en huur	2023/2024	15% sociale huur / 15% goedkope koop (jongeren en ouderen); Gemeenteground deels mee ontwikkelen cf. vastgesteld ruimtelijk kader (25%/75%); Woonwagen is aandachtspunt. Hiervoor moet een alternatieve locatie worden gevonden.	2023			34	33	28					28	28								40	
Intratuin	particulier	129	0		129	conform kostenverhaal	96	33	0	Alleen aandeel sociaal bekend. Zowel duur als middel duur	2022/2023	25% sociale huur (jongeren); Bestemmingsplan wordt voorbereid; Start bouw 2021/2022.	koop en huur		50	79							33	33						72	24		
Jan Evertsenlaan	particulier/ gemeente	60	0		60	conform kostenverhaal	0	60	0		2024	25% sociale huur; overige app. middeldure huur/koop. Ruimtelijk kader voor herontwikkeling moet worden voorgelegd aan de raad. Opm.: onderhandelingen/ gesprekken over programma zijn nog gaande.				60						15	20					25					
Duivenvoordencorridor Haagwijk	particulier	14	0		14	conform kostenverhaal	0	14	0	Hoog	2020	Appartementengebouw moet nog gerealiseerd worden.		14																	14		
Duivenvoordencorridor locatieontwikkeling noortveer (DVC)	gemeente	19	0		19	conform kostenverhaal	19	0	0		2022	Onteigening loopt nog	koop		10	9																19	
Duivenvoordecorridor Roosenhorst (vastgesteld) 1a	particulier	19	0		19	conform kostenverhaal	19	0	0	Hoog	2020	Bouw is in uitvoering	Koop																			19	
Duivenvoordecorridor Roosenhorst (vastgesteld) 1b	particulier	14	0		14	conform kostenverhaal	0	14	0	Hoog	2020	Vergunning is verleend	Koop	14																		14	
Duivenvoordecorridor Roosenhorst Fase 2	particulier	8	0		8	conform kostenverhaal	0	8	0	Hoog	2020		Koop																			8	
Beresteijn	particulier	45	0		45	conform kostenverhaal	0	45	20	Geen sociaal	2021	vergunning en bp zijn onherroepelijk; uitvoering is in voorbereiding	koop	20	25																	45	
Einsteinlaan	particulier	23	0		23	conform kostenverhaal	17	6	0	sociale huur + dure koop	2022	recent afgestoten; ruimtelijke procedure voor transformatie van school naar woningbouw is in voorbereiding. 25% sociaal	koop/huur			23								6						17			
Raadhuislaan 41 - 47	particulier	40			40	conform kostenverhaal		40		mix	2024	recente afgestoten; Vooroverleg met de gemeente is gestart.	koop/huur				40							10	10		10			20			
Rondom St Nicolaespark**	particulier	30			30	conform kostenverhaal	30			mix	2023/2024	Is ten opzichte van de uitvoeringsagenda woonvisie (informatiebrief dec. 2019) een nieuw project. Stedenbouwkundige visie voor het gebied wordt opgesteld.	koop/huur				10	20						8	6	16				5			
Leidseweg 104	particulier	5	1		4	conform kostenverhaal	5	0	0		2021/2022	ruimtelijke procedure loopt momenteel	koop		5																	5	
Jan Wagtendonckstraat**	corporatie	46			46	conform kostenverhaal	46			sociaal	2022/2023	Is ten opzichte van de uitvoeringsagenda woonvisie (informatiebrief dec. 2019) een nieuw project. Komt uit prestatieafspraken. Intentieovereenkomst is in voorbereiding.				46							46										
Foreschate Fase 1	particulier	70	62		8	conform kostenverhaal	0	70	0		2021/2022	betreft ouderenhuisvesting	huur		70								70	6									
Foreschate Fase 2	particulier	32	0		32	conform kostenverhaal	0	32	0		2023/2024	betreft ouderenhuisvesting	huur				32									32							
974		63	0		911	883	449	525	20					48	241	272	256	130	0	0		0	0	#####	240	135	24	48	16	0	45	94	188

* het bedrag 200.000 is de gebruikte definitie voor sociale koop in de regio Holland-Rijnland. In het kader van de omgevinswet kan dit bedrag in de toekomst wijzigen
** voor deze projecten dient nog een communicatietraject opgestart te worden

+

+ anderen

+

Voorstel participatieproces Jan Wagtendonkstraat

Om te komen tot een uitwerkingskader
Februari 2023

+

+



Formele procedure

+ anderen

De gemeente en de Sleutels moeten met elkaar de volgende fases doorlopen om te komen tot een plan voor de ontwikkeling van de Jan Wagtendonkstraat.



Omdat de Sleutels ontwikkelende partij is, zijn zij verantwoordelijk voor de participatie. De wens is om samen met de omwonenden van het gebied tot een goed plan te komen.

In dit document beschrijven we hoe omwonenden worden betrokken bij het bepalen van de inhoud van het **uitwerkingskader** (fase 2).

Participatieproces uitwerkingskader



We zetten verschillende stappen om te komen tot de uitwerkingskader:

Stap 1: Het proces vormgeven samen met de bewonerswerkgroep

Stap 2: Bijeenkomsten met omwonenden voor de uitwerkingskader

Stap 3: Vastleggen van de keuzes in de uitwerkingskader (dit doet de gemeente).



Stap 1: Het proces vormgeven samen met de bewonerswerkgroep



Dit hebben we al gedaan

Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met zowel de bewonerswerkgroep als met andere bewoners in de wijk.

- Op de locatie met bewoners (3x)
- Via een online vragenlijst aan bewoners
- In verschillende gesprekken gesprek met bewonerswerkgroep
- Op het stadhuis tussen de werkgroep en wethouder Van der Elst

De Sleutels, gemeente en de bewonerswerkgroep hebben na deze gesprekken overeenstemming gevonden over het doel van het participatieproces en de invulling hiervan. Dit document is hiervan de uitwerking.

Er is een Q&A op de website van de Sleutels geplaatst en een brief verzonden naar alle omwonenden over de status van het proces.

Hier staan we nu

In dit document beschrijven we (de Sleutels en de werkgroep) hoe we de vervolgstappen van het participatieproces voor ons zien. We richten ons voor nu op de participatie om te komen tot het uitwerkingskader (fase 2 in het formele proces).



Stap 2: Bijeenkomsten met omwonenden voor het uitwerkingskader



Doel van deze stap

Tijdens de verschillende participatiemomenten gaan we in gesprek met de omwonenden van de Jan Wagtendonkstraat om te komen tot het uitwerkingskader. Dit doen we aan de hand van verschillende wijkbrede bijeenkomsten. Elke bijeenkomst wordt voorbesproken met de bewonerswerkgroep. Tussentijds krijgt de werkgroep ook inzicht in de opgehaalde resultaten.

Naast de participatiemomenten worden er door de Sleutels ook enkele onderzoeken uitgevoerd. De resultaten worden meegenomen in het uitwerkingskader. De volgende onderzoeken zullen de komende tijd worden uitgevoerd:

- Archeologie
- Flora en Fauna
- Bodemonderzoek



Stap 2: Bijeenkomsten met omwonenden voor het uitwerkingskader



Het proces:

Voorbereiding bijeenkomst 1:

- Bewonerswerkgroep: procesafspraken en inrichting bijeenkomst #1
- Uitnodiging bewoners
 - via brief de Sleutels
 - via contacten van de bewonerswerkgroep (o.a. Facebook)

Wijkbrede bijeenkomst #1: Vragen en wensen

Voorbereiding bijeenkomst 2:

- Bewonerswerkgroep: nabespreken bijeenkomst #1 en voorbereiding bijeenkomst #2
- Uitnodiging bewoners
 - via brief de Sleutels
 - via contacten van de bewonerswerkgroep (o.a. Facebook)

Wijkbrede bijeenkomst #2: Varianten uitwerken

Voorbereiding bijeenkomst 3:

- Bewonerswerkgroep: nabespreken bijeenkomst #2 en voorbereiding bijeenkomst #3
- Uitnodiging bewoners
 - via brief de Sleutels
 - via contacten van de bewonerswerkgroep (o.a. Facebook)

Wijkbrede bijeenkomst #3: Bespreken concept voorstel voor het uitwerkingskader

- Bewonerswerkgroep: nabespreken bijeenkomst #3 en bespreken vervolgstappen
- Opstellen definitief uitwerkingskader

Inhoud van de bijeenkomsten

+ anderen

We doen hier een voorzet voor de inhoud van de drie bijeenkomsten. Deze inhoud stemmen we verder af met de bewonerswerkgroep.

Bijeenkomst 1: Vragen en wensen

Tijdens deze bijeenkomst hebben wijkbewoners de mogelijkheid om per thema nog een keer hun zorgen en wensen te uiten. Dit doen zij vrij, nog voor er opties op tafel liggen. Mogelijke thema's zijn:

- Bebouwing (woningtype(s), bouwmassa, stijl, etc.)
- Openbare ruimte (groen, spelen, etc.)
- Verkeer en parkeren
- Het proces
- Doelgroepen

Bijeenkomst 2: Varianten uitwerken

De Sleutels stelt op basis van bijeenkomst 1 enkele varianten op. Dit zijn schetsen met daarin enkele uitersten, zodat de bewoners goede keuzes en afwegingen kunnen maken. Deze varianten worden besproken tijdens de bijeenkomst. We stellen onder andere de vragen:

- Welke varianten zijn mogelijk binnen de kaders en rekening houdend met de wensen van de omwonenden?
- Wat zijn volgens de wijkbewoners de voor- en nadelen van de verschillende varianten?

Bijeenkomst 3: Bespreken concept voorstel voor het uitwerkingskader

Op basis van de varianten werken de Sleutels en de gemeente een voorstel voor het uitwerkingskader uit. Deze wordt gepresenteerd. Er is ruimte voor de bewoners om de laatste feedback te geven. Ook bespreken we de vervolgstappen.

Vervolgproces

+ anderen

Na afronding van de uitwerkingskader, starten we een participatieproces voor het vervolg: op basis van de uitwerkingskader werkt De Sleutels het plan in overleg met de omwonenden uit in een ontwerp. Dit is fase 3 van de officiële procedure. Dit gebeurt weer in dezelfde stappen als bij fase 2:

1. Proces uitwerken
2. Bijeenkomsten of andere participatiemiddelen om met omwonenden in gesprek te gaan
3. Vastleggen ontwerp

1. Participatieplan (door De Sleutels) en startnotitie (door Gemeente)

2. Uiterwerkingskader (door Gemeente)

3. Planuitwerking (door De Sleutels)

4. Juridisch ruimtelijke Planprocedure

5. Vergunning bouwactiviteiten

Bijlage 5 - Plankosten Intentiefase Jan Wagtendonkstraat

