WDevelop
vastgoed ontwikkeling

Referentie:
[redacted]

Behandeld door:
[redacted]

Email (*behandelaar*):
[redacted]

Paginanummering:
Pagina **1** van **7**

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Voorschoten
[redacted]

Uitsluitend per email: [redacted]@voorschoten.nl

Datum
23 juli 2025

Project
[redacted]

Onderwerp
Zienswijze Omgevingsvisie
Voorschoten 2040

Geacht College,

Vanaf 6 juni 2025 ligt de bovengenoemde ontwerp omgevingsvisie Voorschoten 2040 van uw gemeente ter inzage. Deze inzage termijn loopt tot 28 juli 2025. Hierbij ontvangt u onze zienswijze op dit ontwerp.

Op 22 mei 2023 hebben wij (lees: WDevelop vastgoed ontwikkeling, de grondeigenaren ABB Vastgoed en Niersman Projectontwikkeling en Wijnand Bouw van Bosch Slabbers landschapsarchitecten) een initiatief plan gepresenteerd bij de gemeente, waarbij onder andere wethouder [redacted] aanwezig was, met betrekking tot onze locatie genaamd concept planvisie Rodenburg gelegen in de wijk Adegeest te Voorschoten. De presentatie werd destijds positief ontvangen en in een vervolggesprek op 5 juli 2023 binnen dezelfde samenstelling werd dit nogmaals bevestigd, waarbij uiteraard de nodige uitdagingen werden benoemd, maar ook zeker de nodige kansen die onze planvisie bevat. De wethouder heeft toen aangegeven op zoek te gaan naar draagvlak binnen het College voor het gezamenlijk verder te kunnen onderzoeken van het initiatief en niet veel later werd ook de Raad op de hoogte gebracht van de gevoerde gesprekken van ons met de wethouder. De daaropvolgend periode hebben wij het contact met de gemeente onderhouden over de voortgang.

Parallel aan dit traject heeft de gemeente Voorschoten het participatieproces opgestart voorafgaand aan het uiteindelijke optekenen van een ontwerp omgevingsvisie. Tijdens deze gesprekken zijn wij er niet concreet op gewezen dat onze locatie niet als mogelijke toekomstige ontwikkel(zoek)locatie in de ontwerp omgevingsvisie zou worden opgenomen. Wij hebben juist duidelijke signalen vanuit de gemeente gekregen dat onze locatie juist wel als mogelijke zoeklocatie voor woningbouw in de toekomst in de ontwerp omgevingsvisie zou worden opgenomen. Het schetste dan ook onze verbazing dat in het nu voorliggende ontwerp dit niet is gebeurd.

Ons planinitiatief is bekend bij het College van de gemeente Voorschoten, maar voor de volledigheid voegen wij onze concept planvisie Rodenburg als bijlage bij deze brief toe. Het plan biedt plaats aan ca. 600-900 woningen (waarvan ca. 2/3 in het sociale en betaalbare segment) in een voor deze locatie passende dichtheid (30 woningen per hectare). Ook zijn hierin voorstellen opgenomen voor zorgwoningen, senioren huisvesting, een mobiliteit hub voor de buurt en mogelijk een geïntegreerde oplossing voor herhuisvesting van het zwembad en de tennisbanen. Dit alles in een landschappelijke context met respect voor de wijk Adegeest door een royale groenzone tussen de bestaande wijk en de nieuwe uitbreiding. De locatie grenst aan het Kroonjuweel Landgoederenzone van de provincie Zuid-Holland, de grens wordt hierbij gevormd door de spoorlijn. Ons plan houdt rekening met het kroonjuweel door een nieuwe dorpsrand langs het juweel te ontwikkelen. Een groene vitrage tussen het kroonjuweel en de nieuwe wijk zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Ons initiatiefplan bevat veel elementen die in alle 7 hoofdstukken van de Ontwerp Omgevingsvisie Voorschoten 2040 worden benoemd. Hieronder volgt een overzicht. Het eerste gedeelte per punt verwijst naar een passage uit de concept omgevingsvisie (vaak een toekomstig probleem of uitdaging vertaalt in een uitgangspunt) met daarbij de verwijzing naar de pagina en alinea/figuur in de visie. Het tweede gedeelte verwijst naar onze planvisie en de wijze waarop wij een oplossing aanreiken met betrekking tot de eerdergenoemde uitdaging met daarbij de verwijzing naar de pagina en onderdeel van de presentatie van ons initiatiefplan (*cursief* gedrukt):

<u>Inleiding ontwerp-omgevingsvisie</u>:

- Toenemende vraag naar passende/ betaalbare woningen vanwege verandering samenstelling bevolking (meer senioren en alleenstaanden) en de woningnood (pag 7 alinea 1.1). *In ons initiatief plan valt 2/3 van de 600-900 woningen in de categorie sociaal en betaalbaar. Binnen deze categorie is onze ambitie om ook in de specifieke doelgroepen van alleenstaande starters en doorstromers (met kleinere betaalbare woningen) te voorzien, maar ook ontwikkelen we woningen bestemd voor senioren (levensloopbestendige woningen).*

- Ook 'nieuwe' thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en veiligheid worden in de Omgevingswet verbonden met brede maatschappelijke opgaven (pag 7+8 alinea 1.3). *Deze 'nieuwe' thema's worden in alle facetten van ons plan doorgevoerd. Het hoofdstuk majeure opgaves (pag 24-30) adresseert thema's als klimaatadaptatie en energietransitie, in het ontwerp (pag 31-49) wordt verder ingegaan op veiligheid en gezondheid.*

- We bouwen in principe niet buiten het dorp zodat we het buitengebied openhouden (pag 7 alinea 1.2). *Ons plan sluit aan op dit uitgangspunt. De rand van Adegeest aan de westkant wordt hard gedefinieerd door de spoorlijn boven op het talud. Ons plan sluit aan op deze rand. Daarnaast kan je redeneren dat door hier het dorp af te ronden, de druk op buitengebieden elders, zowel in Voorschoten als de regio, afneemt. Verder zijn wij ons bewust dat woningbouw op onze gronden aan de noordkant van het spoor niet wenselijk is, maar biedt ons plan wel kansen voor versterking van de natuur, waterberging en recreatief medegebruik met een betere toegang tot dit gebied voor de wijkbewoners.*

<u>2 Over de gemeente Voorschoten</u>:

- Een groot deel van het groen is voor iedereen toegankelijk. Zoals het Burgemeester Berkhoutpark en het wandelpark van kasteel Duivenvoorde. Dit maakt ons groen beleefbaar (pag 16 alinea 2.2.4). *Op dit moment kenmerkt het 'landje van Rodenburg' zich als een ontoegankelijk gebied zonder concreet landbouwgebruik. In ons plan worden de kwalitatief hoogwaardig parkachtig ingerichte gebieden (groen, speeltoestellen, water, zitplekken, etc.) tussen de woningen en de appartementengebouwen en aan de noordkant van het spoor (Kroonjuweel) vrij toegankelijk, (zie het ontwerp pag 31-49), zodat het aansluit bij het uitgangspunt dat een groot deel van het groen voor iedereen toegankelijk is.*

3 De uitdagingen en kansen:

- Aansluiten op de woningbehoefte van een veranderende samenleving. Betaalbare woningen voor starters of levensloopbestendige zorgwoningen voor senioren zijn in mindere mate beschikbaar. Het is voor jonge mensen moeilijk om stappen te zetten op de woningmarkt in Voorschoten en voor senioren zijn er weinig mogelijkheden waardoor doorstroming moeilijk op gang komt. Het is belangrijk om de komende jaren onze bestaande en nieuwe woningen aan te laten sluiten bij deze woningbehoefte, zodat Voorschoten in de toekomst een dorp blijft voor alle leeftijden (pag 26, alinea 3.2.2). *Op dit moment is ons plan een concept planvisie. Dat betekent dat er nog veel in te vullen is. We willen graag onze visie voor het gebied delen met de gemeente, de buurt en andere stakeholders om draagvlak te creëren. Op dit moment gaat de indeling in woontypologieën niet verder dan grondgebonden rijenwoningen, twee onder een kappers, vrijstaande woningen, rug aan rug woningen en appartementen met daarnaast een verdeling in woon categorieën tussen sociaal, betaalbaar en vrije sector. In onze werkwijze bij verdere planuitwerking zullen we op participatieve wijze de potentiële doelgroepen en woningbehoefte m.b.t. het plan verder definiëren en de woningen daarop te laten aansluiten. Dit zal leiden tot een passend woningaanbod bij de behoefte vanuit de Voorschotense samenleving, waaronder voldoende aanbod van betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige zorgwoningen voor senioren, om instroom en doorstroom te bevorderen.*

- We zien dat de woningvoorraad met name koopwoningen telt. Dit betreft 63% van de Voorschotense woningmarkt (in Nederland is dit 57,1%). Het restant is dus 37% en vertegenwoordigt de huurmarkt (pag 26, alinea 3.2.2 figuur 8). *Aansluitend bij het bovenstaande punt van onze zienswijze is onze ambitie om in ons aanbod ook aan te sluiten op de gemeentelijke en markt vraag naar meer huurwoningen om de verhouding tussen koop- en huurwoningen binnen de gemeente Voorschoten beter te verdelen en uiteindelijk een bijdrage te leveren aan het verschuiven richting het landelijk gemiddelde. Als onderdeel van ons doelgroepen en woningenbehoefte onderzoek brengen wij ook de vraag naar huurwoningen verder in kaart.*

- Stimuleren van een gezonde levensstijl (pag 27, alinea 3.2.2. par. 3). *De parkachtige opzet van ons plan met veel kwalitatief groen, water en plekken om te spelen, even te zitten of gewoon een ommetje te doen, zijn ingrediënten voor een beweegvriendelijke openbare ruimte die de levensstijl van de nieuwe en bestaande (omwonende) Voorschotenaren bevorderen. Deze nieuwe parkachtige omgeving sluit ook naadloos aan op de bestaande wandelroutes in de wijk Adegeest en de Nassauwijk, zodat er een betere aangesloten beweegruimte ontstaat. Daarnaast wordt ook de aansluiting op en de loop van het doorgaande fietspad langs de spoorlijn, die Voorschoten station verbindt met station de Vink in Voorschoten/Leiden, verbetert (Verbinden, pag 26 & 27, zie ook Verbinding pag 66 t/m 72 voor meer context op wijdere omgeving). Deze ingreep zal ook bevorderlijk zijn voor inwoners van Voorschoten om toch even de fiets te pakken i.p.v. de auto voor aansluiting op een van deze stations.*

- Als gemeente willen we actieve en duurzame mobiliteit stimuleren, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer. Dit draagt bij aan de leefbaarheid doordat het zorgt voor minder luchtvervuiling, beweging bevordert en meer ruimte vrijkomt voor spelen, ontmoeten en groen (bijvoorbeeld doordat we minder autoparkeerplaatsen nodig hebben). Dit vraagt om een andere inrichting van onze straten en wegen (pag 31, alinea 3.3.2. par. 3). *In ons initiatiefplan hebben we een strategie opgesteld voor een mobiliteitsvisie (Mobiliteitsvisie, parkeren en verbinden pag 59 t/m 72). In de strategie laten we de*

eerste cijfermatige onderbouwing zien om te komen tot een reductie van het aantal auto's en parkeren en daardoor dus meer ruimte voor lopen, fietsen, spelen, ontmoeten en bewegen in het algemeen. Deze strategische keuzes leiden tot verbetering van de leefbaarheid en uiteindelijk minder luchtvervuiling. Zo sluiten we met ons initiatiefplan naadloos aan bij de ambities van de ontwerp omgevingsvisie.

4 De visie op de toekomst van de gemeente Voorschoten:

- De ambitie is om in 2040 een klimaatbestendige, biodiverse en energiezuinige gemeente te zijn, waar natuur, cultuur en wonen in harmonie samenkomen (pag 41, alinea 4.1 par 3). Deze ambitie ligt hoger dan die van de landelijke ambitie (2050). *Ons initiatiefplan omarmt de ambitie van de gemeente Voorschoten op het gebied van klimaatbestendigheid, biodiversiteit en energiezuinigheid. Wij gaan een plek creëren waar het prettig is om te verblijven, ook bij hitte en droogte extremen. Het water dat in het gebied valt wordt in het gebied opgevangen en plaatselijk vastgehouden en geïnfiltreerd. Zowel groen als blauw krijgen de ruimte voor een prettig klimaat en een versterkte biodiversiteit. Daarnaast wonen de mensen CO2 neutraal in deze nieuwe buurt en maken ze gebruik van deelmobiliteit (pag 29, Deeloplossingen mondiale problemen). Onze ambitie met betrekking tot energiezuinigheid is terug te vinden door onze gehele presentatie; inrichting, ontwerp, mobiliteit en verbinding, in alle onderdelen is er de ambitie om dit energiezuinig vorm te geven of stimulerende voorzieningen te creëren. Waarbij we op dit moment over een stukje braakliggend grasland spreken dat helemaal geen bijdrage levert aan de ambities van de gemeente Voorschoten.*

- In par 4.6 (pag 46) worden een aantal uitgangspunten geformuleerd om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Een aantal daarvan zijn bepalend voor toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente.
  - De eerste gaat over ruimtelijke ontwikkeling in het algemeen. *Wij sluiten hierbij aan bij de versterking van de brede welvaart d.m.v. ons plan door de doelgroepen die worden bediend variërend van sociaal tot vrije sector.*

  - Als tweede is er de ambitie om ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen, primair 'binnendorps' plaats te laten vinden. *Onze ontwikkeling vindt geheel 'binnendorps' plaats zie ook onderdeel 1, 4e bullet van deze zienswijze). Hierdoor versterken wij met ons initiatiefplan het draagvlak voor bestaande voorzieningen en houden we het buitengebied groen. We respecteren het buitengebied (Kroonjuweel)*.

  - Dan ten derde is er het uitgangspunt van slim ruimtegebruik bij alle ontwikkelingen. Hiermee wordt beoogd dat een ruimtelijke ontwikkeling meerdere functies en doelen dient, en zorgt voor een optimale inrichting en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. *Ons plan voorziet hierin door in eerste instantie ruimte vrij te maken voor dubbel ruimtegebruik, door het hoogspanningstracé ondergronds te brengen. We stapelen en combineren verschillende functies zoals bijvoorbeeld sport (geïntegreerd nieuw instructie zwembad met woningen). Daarnaast zorgen we ook voor slimmer ruimtegebruik door middel van concentreren van parkeren i.c.m. een mobiliteitsstrategie. Ook zetten we eigen gronden in die nu niet gebruikt worden om zo mogelijk de gemeentelijke volkstuinen te verplaatsen om op een verantwoorde manier extra ruimte voor toekomstige woningbouw en voorzieningen te creëren*.

- Tot slot, is er het uitgangspunt om de toekomst van Voorschoten vorm te geven door samenwerking en betrokkenheid van gemeente, inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden in wisselende coalities. *Onze ambitie is om met ons initiatiefplan vanaf het eerste initiatief een samenwerking tussen alle bovengenoemde instanties en belanghebbenden aan te gaan. Daarnaast is het woongebied dat ontstaat vanuit zijn visie op gebied van combinatie van wonen, recreëren, werken, zorgen, spelen en het mixen van doelgroepen tot in lengte der jaren een voorbeeld voor samenwerking en betrokkenheid (participatie).*

5 De thematische uitwerking:

- We hebben veel eengezinswoningen in ons dorp, maar deze zijn minder geschikt voor senioren of eenpersoonshuishoudens die op zoek zijn naar gelijkvloerse of kleinere woningen. Daarnaast is de woningwaarde in Voorschoten hoger dan in de rest van de regio. Hierdoor zijn woningen lastig betaalbaar voor jongeren, starters en jonge gezinnen. De komende jaren gaan we inzetten op het kwalitatief en kwantitatief verbeteren van onze woningvoorraad (pag 48, alinea 5.2.2). *Zie onderdeel 3 eerste bullet, dit geeft weer hoe we te werk gaan om onze planvisie verder uit te werken om te komen tot passende woontypologieën voor de gemeente Voorschoten. Zo zal er ook plek zijn voor passende woningen voor senioren, of eenpersoonshuishoudens, maar ook voor kleinere eengezinswoningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen.*

- We zetten ons in om woningen in het betaalbare segment ook betaalbaar te houden. We zorgen dat bij nieuwbouw tenminste 30% sociale huur en tenminste 35% middenhuur wordt gerealiseerd (pag 48, alinea 5.2.2). *Ook hier sluit onze ambitie naadloos aan bij die van de gemeente Voorschoten. Wij ontwikkelen al verschillende woningbouwplannen in de regio, alwaar we 2/3 van de woningen als sociaal en betaalbaar uitvoeren. We werken samen (overeenkomst) met Rijnhart Wonen om de opgave van 33% sociale huur succesvol te laten aansluiten bij de vraag naar sociale woningen in Voorschoten. Rijnhart Wonen zal ook de exploitatie van deze woningen op zich nemen, zodat de sociale huur ook voor lange tijd sociale huur blijft. Daarnaast onderzoeken wij ook op andere ontwikkellocaties naar mogelijkheden om betaalbare woningen voor lange termijn betaalbaar te houden.*

- We nemen onze verantwoordelijkheid voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen (pag 48, alinea 5.2.2). *Samen met Rijnhart Wonen nemen we onze verantwoordelijkheid om ook bijzondere doelgroepen te huisvesten. Bij de verdere uitwerking van het project zullen we ook passende partners zoeken op het gebied van zorg.*

- De focus van de gemeente Voorschoten ligt op ‘binnendorps’ bouwen. Zo wordt het mooie buitengebied behouden en versterken we ons compacte dorp. Als we er ‘binnendorps’ gebouwd wordt, doen we dat bij voorkeur op locaties die nu al versteend zijn. Waar dat niet lukt zorgen we voor een goede inpassing in het groen. We bouwen niet op kwalitatief hoogwaardige groene plekken (pag 48, alinea 5.2.2). *Onze locatie is nu juist zo een kans waar we een kwalitatief laagwaardig stuk “ongebruikt” weiland kunnen omzetten tot kwalitatief hoogwaardig groen en woningbouw. Zo blijft het mooie buitengebied behouden en houden we het dorp compact.*

- In de concept omgevingsvisie wordt ook nog een doorkijkje gegeven naar de periode van 2030 tot 2040 (pag 48, alinea 5.2.2). *We kunnen concluderen dat er voor de periode 2030 – 2040 weinig concrete plannen zijn in onze regio. Ons plan kan concreet zijn in 2030, zodat er ook voor de periode 2030-2040 concrete woningbouwplannen liggen die aansluiten bij de ambities geformuleerd in de huidige concept omgevingsvisie. Zeker ook als in de huidige geprognotiseerde woningbouwplannen binnen de gemeente stagnatie optreedt.*

- Sportpark Adegeest, nabij zwembad de Wedde, is de voorkeurslocatie voor een nieuwe sporthal. Sportpark Adegeest wordt via groene en recreatieve structuren en actieve verkeersroutes beter verbonden met de omgeving, waardoor het een ontmoetingsplek wordt en startpunt voor verschillende sporten en activiteiten (pag 54, alinea 5.2.4*). Onze ambitie is een nieuw instructie zwembad geïntegreerd met woningen in de planvisie. Dit kan aansluitend zijn op het nieuwe sportpark Adegeest en een verlenging van de groenen recreatieve structuur. De reconstructie van de ontsluiting en eventuele verplaatsing van de volkstuinen maken bovenstaande ambitie mogelijk.*

- Mobiliteitstransitie in Voorschoten. In de omgevingsvisie zetten we in op een mobiliteitstransitie waarbij we duurzame en toegankelijke mobiliteit centraal stellen. Het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een dienst1 en Privéauto) is daarbij leidend: we geven prioriteit aan voetgangers en fietsers, versterken het openbaar vervoer en stimuleren deelmobiliteit (pag 62, alinea 5.3.4.) *We hebben samen met onze partner, The Future Mobility, een strategie uitgezet met betrekking tot de mobiliteitstransitie en hoe deze het beste kan werken voor ons initiatiefplan en de wijdere omgeving. Ook hierin is het STOMP principe leidend, zodat het bestaande mobiliteitssysteem zo min* concept planvisie Rodenburg *mogelijk wordt belast (verbinden, pag 26 & 27 en mobiliteitsvisie, parkeren en verbinden pag 59 t/m 72).*

Aansluitend op de verbindingen leggen tussen de uitgangspunten van de ontwerp omgevingsvisie en ons initiatief plan willen wij graag nog een aantal extra punten uit ons plan naar voren brengen. Deze zijn wellicht niet direct terug te brengen naar tekst van de ontwerp omgevingsvisie, maar sluiten ons inziens goed aan op de grotere gedachte en het doel van de omgevingsvisie.

- Het initiatief plan creëert een kans op een betere fietsverbinding (Provinciaal – Velostrada)) tussen de beide OV-stations en buurgemeenten. De Provincie Zuid-Holland ziet dit ook als een belangrijk wegend argument.

- Het initiatief plan geeft ook een kans op het ondergronds brengen van een deel van het bestaande hoogspanning-tracé van Tennet langs het spoor. Op het moment is de hoogspanningsleiding een verstorend element zowel in ruimtelijk als visueel opzicht (horizonvervuiling). Dit geldt zowel voor de bewoners (Adegeest) als sporters, fietsers en volkstuingebruikers. Daarnaast zal het ondergronds brengen van het tracé ook bijdragen aan het verminderen van de elektromagnetische straling (zie advies Gezondheidsraad!).

- De appartementencomplexen binnen het initiatiefplan werken als een geluidsbarrière voor de geluidsoverlast van het spoor voor de woningen die verderop in de wijk liggen. Zo wordt geluidsoverlast voor van treinverkeer verminderd voor de (bestaande) inwoners van Voorschoten (wijk Adegeest).

- De van oorsprong landerijen van boer Rodenburg worden al jaren niet meer gebruikt als agrarische grond. De gronden worden minimaal onderhouden via een pachtconstructie, maar met name de ca. 14 hectare grasland die aan de zuidzijde van het spoortracé is gelegen, ligt “nutteloos” te wachten op een nieuwe bestemming. We hebben nu de kans om daadwerkelijk de gronden ook toegankelijk te maken voor recreatie voor alle de Voorschotenaren als onderdeel van ons initiatief plan.

Ter ondersteuning van onze zienswijze is bijgevoegd een ondertekenden steunverklaring van Woningbouwvereniging Rijnhart Wonen.

Graag zien wij op basis van bovenstaande argumenten, die nauw aansluiten bij de items uit de ontwerp omgevingsvisie, onze locatie als kansrijke zoeklocatie voor woningbouw opgenomen in de definitief vast te stellen omgevingsvisie van Voorschoten 2040.

Wij ontvangen graag een bericht van ontvangst van onze zienswijze en zien de beantwoording met grote belangstelling tegemoet. Wanneer er vragen of opmerkingen zijn dan zijn wij uiteraard bereid om een en ander nader toe lichten.

Hoogachtend,
Namens de grondeigenaren:

[redacted]

Bijlagen:
- Concept planvisie Rodenburg BoschSlabbers.
- Steunverklaring Rijnhart Wonen zienswijze Omgevingsvisie door ABB Vastgoed en Niersman Projectontwikkeling.