

Gemeenteraad voorschoten
t.a.v. raadsgriffie
Leidseweg 25
2252 LA VOORSCHOTEN

per email: griffie@voorschoten.nl

ONDERWERP **Stand van zaken en opvolging zorgen – gebiedsontwikkeling Vlietwijk**

DATUM **23 januari 2026**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de recente commissievergadering hebben particuliere woningeigenaren uit Vlietwijk hun zorgen geuit. Deze zorgen zijn terecht en verdienen een helder antwoord. Met deze brief reageren wij op de drie hoofdpunten die zijn ingebracht.

1. De geuite zorgen

De insprekers hebben drie kernpunten naar voren gebracht:

- a. Onzekerheid over de plannen:** wat betekent de gebiedsontwikkeling voor hun woning en woonomgeving?
- b. Informatievoorziening:** worden zij tijdig en volledig geïnformeerd?
- c. Betrokkenheid:** hebben zij daadwerkelijk invloed op de planvorming?

Wij erkennen dat de huidige fase van onderzoek en planvorming onzekerheid met zich meebrengt. Hieronder geven wij op elk punt een concrete reactie.

2. Waarom deze ontwikkeling nodig is

Vlietwijk is aan een upgrade toe. Naast beoogde renovatie van een deel van het bezit hebben de gemeente en de corporatie ook de wens woningen toe te voegen. In een deel van Vlietwijk — op de overgang van strandwal naar poldergebied — spelen structurele vraagstukken rondom fundering en grondwater. Dit betreft met name de Zernikelaan en Lorentzlaan (deelgebied C). De funderingsproblematiek vraagt om actie en nader onderzoek.

Rijnhart Wonen heeft daarom een programma opgestart om het eigen bezit in Vlietwijk gefaseerd te renoveren of te vernieuwen. De wijk is opgedeeld in drie deelgebieden:

met ziel en zakelijkheid

Deelgebied A: renovatie

Deelgebied B: sloop/nieuwbouw (uitsluitend corporatiebezit)

Deelgebied C: renovatie of sloop/nieuwbouw (mix van corporatie- en particulier bezit)

Er zijn nog geen definitieve besluiten genomen. De lopende onderzoeken en het stedenbouwkundig plan – dat nu in samenwerking met de gemeente wordt opgesteld en waarover nog geparticipeerd wordt - vormen de basis voor besluitvorming.

3. Onze garanties aan particuliere eigenaren

Rijnhart Wonen hanteert de volgende uitgangspunten, die wij ook met de particuliere eigenaren hebben besproken:

Respect voor particulier eigendom

Elk particulier eigendom wordt gerespecteerd. Rijnhart Wonen verwerft geen particuliere woningen en draagt geen kosten voor derden. Dit uitgangspunt is leidend in de stedenbouwkundige planvorming.

Beperken van overlast

Woningen direct naast particulier eigendom worden bij voorkeur gerenoveerd. Tijdens uitvoering monitoren wij trillingen en maken wij bouwkundige opnames van omliggende woningen, gedeponeerd bij een notaris. Daarmee proberen we de overlast te beperken en goed de huidige situatie in kaart te brengen.

Transparantie over funderingsonderzoek

De uitkomsten van het funderingsonderzoek van Rijnhart-woningen worden met particuliere eigenaren gedeeld en toegelicht met ondersteuning van de onderzoekers. Eigenaren kunnen desgewenst bij dezelfde onderzoeksbureaus onderzoek laten uitvoeren; wij delen informatie over aard en kosten. De aanvraag voor het funderingsonderzoek loopt; uiterlijk eind februari 2026 informeren we de particuliere eigenaren over de doorlooptijd en het verwachte moment van rapportage / terugkoppeling (noot: een groot aantal huurwoningen in deze buurt wordt onderzocht; het onderzoek vergt graafwerk aan de fundering en is daarmee zeer arbeidsintensief).

4. Communicatie tot nu toe

De afgelopen periode heeft Rijnhart Wonen de volgende stappen gezet:

- 21 mei 2025: inloopavond specifiek voor particuliere eigenaren deelgebied C
- Q3 2025: drie werksessies met huurders én particuliere eigenaren over kansen en mogelijkheden
- December 2025: individuele gesprekken met alle particuliere eigenaren in deelgebied C

Bij deze gesprekken was de gemeentelijk projectmanager, de heer Arnold Weijs, aanwezig. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen opgesteld.

Omdat er specifiek in buurt C (met ook particuliere eigenaren) behoefte is aan intensiever contact en communicatie is afgesproken dat met een klein groepje (particuliere eigenaren / huurders en Rijnhart Wonen) 2-maandelijks gezamenlijk een nieuwsbrief wordt opgesteld die ge-uploaded wordt op de website van Rijnhart Wonen. Eventuele vragen of zorgen kunnen zo meegenomen worden.

5. Concrete vervolgstappen en na te streven planning

- **Maart/April 2026:** individuele gesprekken met alle particuliere eigenaren waarin wij de uitkomsten van het funderingsonderzoek delen en toelichten. Uiterlijk eind februari 2026 koppelen we het moment van rapportage terug.
- **Q2/3 2026:** participatietraject voor het stedenbouwkundig plan. Alle bewoners en omwonenden van deelgebieden B en C worden actief betrokken. Dit omvat informatie over uitgangspunten en varianten, en expliciet ophalen van input over woningtypen, openbare ruimte, leefbaarheid en parkeren.
- **December 2026:** oplevering van een gedragen stedenbouwkundig plan, tot stand gekomen in samenspraak met bewoners en omwonenden.

Voor dit participatieproces wordt een gedetailleerde planning opgesteld en aan betrokkenen gecommuniceerd. De besluitvorming is mede afhankelijk van de politieke besluitvorming (noot: in maart 2026 zijn er gemeenteraad verkiezingen waarna een nieuw college van B&W wordt gevormd).

6. Gezamenlijke inzet

Gemeente Voorschoten en Rijnhart Wonen zetten zich gezamenlijk in voor goed en betaalbaar wonen in Vlietwijk. De gebiedsontwikkeling voeren wij uit in een stuurgroep waarin beide partijen vertegenwoordigd zijn.

Met deze brief informeren wij u over de inzet en werkwijze van Rijnhart Wonen. Voor de bredere voortgang van de gebiedsontwikkeling verwijzen wij naar de informatievoorziening van het college aan uw raad.

7. Tot slot

Wij realiseren ons dat gebiedsontwikkeling ingrijpend is en onzekerheid met zich meebrengt. Onze inzet is om die onzekerheid zo kort mogelijk te laten duren door voortvarend te werken aan onderzoek en planvorming, met actieve betrokkenheid van alle belanghebbenden.

Rijnhart Wonen blijft in gesprek met bewoners en is uiteraard bereid tot nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Rijnhart Wonen

Met vriendelijke groet,
Rijnhart Wonen



directeur-bestuurder