



Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	10 oktober 2023	Datum verzending	11 oktober 2023
Nummer vraag	318	Behandelaar	Pim Tuihof
Ons zaaknummer	Z/22/069945/354929	Portefeuillehouder	Wethouder Van der Elst
		Bijlage	Nee
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen 318 VVD Ontwerp bestemmingsplan Segaar-Arsenaal		

Geachte Raad,

Door de VVD-fractie zijn op 9 juni 2023 vragen gesteld met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Segaar-Arsenaal.

In informatiebrief 031 (Start ter inzage legging Segaar-Arsenaal) staat dat het woningbouwprogramma op Segaar-Arsenaal zal bestaan uit 100 woningen waarvan 30% sociale huur. In zowel de kaderstelling uit 2020 als het coalitieakkoord Voorschoten in verbinding vooruit wordt uitgegaan van 95 woningen waarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop. In het coalitieakkoord staat bij dit specifieke project zelfs dat "we aan deze kaderstelling niet gaan tornen".

De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1.

Hoe verhouden de veranderde kaders zoals beschreven in informatiebrief 031 zich tot de opmerking in het coalitieakkoord dat er aan de kaders niet getornd gaat worden?

Een noot vooraf: Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader was de definitie van sociale koop: tot €200.000. Inmiddels is de categorie sociale koop volgens de door Holland Rijnland in de Woonagenda gebruikte definities van prijscategorieën bij nieuwbouwprojecten komen te vervallen.

Er is inderdaad afgeweken van de verdeling 15% sociale huur en 15% sociale koop. De VVD stelt daar terecht vragen over, 15% sociale koop is veranderd in 15% sociale huur. Echter: sociale koop bestaat niet meer. Oorspronkelijk was het, onder andere, de bedoeling om met de verdeling 15% sociale huur en 15% sociale koop te bereiken dat in totaal 30% in het

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E debiteuren@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



goedkoopste segment zou vallen. Door in te zetten op 30% sociale huur is dat element wel behouden gebleven. Daarnaast spelen de volgende overwegingen ook nog een rol. De instandhoudingstermijn bij nieuwbouw in het gereguleerde segment is bij huur langer dan bij koop. Ook is 30% sociale huur in lijn met de vigerende Woonagenda van Holland Rijnland, de Realisatieagenda en de (nog in procedure te brengen) Woonvisie Voorschoten 2023. De sociale huurwoningen worden onder gebracht bij een toegelaten instelling, deze sociale huurwoningen zullen naar verwachting dus 20 tot 30 jaar in het sociale segment blijven. Overigens is vanuit woningbouwcorporatie De Sleutels, de beoogd verhurende partij van de sociale huurwoningen, aangegeven sterke voorkeur te hebben om een wat groter aantal woningen in verhuur te nemen om reden van synergie in uitvoering.

Voor wat betreft het aantal woningen dat afwijkt van het coalitieakkoord:

Het ruimtelijk kader dat door de raad is vastgesteld, wat ten grondslag ligt aan het ontwerp bestemmingsplan, bied ruimte voor 80 tot 100 woningen. In de uitwerking van het stedenbouwkundige plan is door planoptimalisatie het totaal uiteindelijk op 100 woningen uitgekomen.

Vraag 2.

Welke gevolgen hebben de twee gewijzigde kaders voor de hoogte van de appartementen en de hoeveelheid groen?

Antwoord 2.

In het ruimtelijke kader staat aangegeven dat de hoogbouw maximaal 4- en 5 bouwlagen wordt. Onder het gebouw met 5 bouwlagen komt een (half)verdiepte parkeergarage. Hier wordt nog aan gerekend hoe diep dit wordt, dit zal bij het inrichtingsplan duidelijk worden. De maximale bouwhoogte van 17 meter maakt 6 bouwlagen in ieder geval niet mogelijk. Het maximaal aantal bouwlagen is niet meer dan in het ruimtelijk kader staat voorgeschreven.

Vraag 3.

Welke gevolgen hebben de veranderde kaders voor het verdienpotentieel voor de gemeente en hoe ziet dit verdienpotentieel er nu uit?

Antwoord 3

Er zijn geen gevolgen voor het verdienpotentieel. De grondprijs die is afgesproken met de ontwikkelende partij is niet veranderd.



Vraag 4.

Hoe ziet de woningopbouw er met de veranderde kaders eruit (aantal woningen naar huur/prijsklasse)?

Antwoord 4.

De verdeling is in onderstaande tabel weergegeven.

Totaal van 95 woningen	Totaal van 100 woningen
15% soc. huur en 15% soc. koop = 30% = 28,5 sociale huur & koop	30% = 30 sociale huur
20% = 19 middelduur	20% = 20 middelduur
50% = 47,5 vrije sector	50% = 50 vrije sector

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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