Rijnhart WONEN
Bolderikkamp 12, Leiderdorp
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp
071 589 04 70
info@rijnhartwonen.nl

Gemeente Voorschoten
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Leidseweg 25
2252 LA Voorschoten

Verzonden per email: [redacted]@voorschoten.nl

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Omgevingsvisie Voorschoten 2040 namens Rijnhart Wonen

Geacht College,

Wij onderschrijven het belang van een toekomstgerichte omgevingsvisie en waarderen de inspanningen van de gemeente Voorschoten om dit kader samen met partners te ontwikkelen. Er ligt een uitgebreide visie waarin de gemeente een duidelijke basis neerlegt voor de komende jaren.

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om enkele aandachtspunten in te brengen met betrekking tot de Ontwerp Omgevingsvisie Voorschoten 2040 die op 6 juni 2025 ter inzage is gelegd. Deze is met name gericht op de ontwikkelopgave, de kansen voor sociale woningen en onze verantwoordelijkheid als woningcorporatie een betaalbare en duurzame woning in een fijne omgeving te creëren: we willen ons, samen met o.a. de gemeente, blijven inzetten voor een groen, divers en een fijn Voorschoten.

Hieronder vindt u specifiek aandachtspunten per onderwerp, waarbij we waar mogelijk verwijzen naar de pagina in de ontwerp omgevingsvisie.

Algemeen – volkshuisvestelijke uitgangspunten
De omgevingsvisie is bij uitstek een visiedocument dat ook de invloeden, kansen en bedreigingen vanuit de omgeving benoemt. Het vormt daarnaast de basis voor het volkshuisvestelijk programma en de woonzorgvisie. Dit zijn voor ons als corporatie belangrijke kaders. Het stemt ons positief dat de gemeente in blijft zetten op tenminste 30% sociaal huurwoningen en 35% woningen in de middenhuur, en minimaal 67% betaalbare op gemeentegrond. In ieder geval tot 2040. Daarnaast geeft u aan dat bijzondere en reguliere doelgroep verspreid kunnen wonen in Voorschoten. Dit vinden we een goed streven. Dit vraagt van de gemeente inzet om ook in wijken waar nu minder sociale huurwoningen zijn, mogelijkheden te stimuleren. We vragen de gemeente dit nog duidelijker in de omgevingsvisie op te nemen en in het volkshuisvestelijk programma cq woonzorgvisie concreet te maken.

Algemeen – verbinding met recreatiegebied Vlietland
In de omgevingsvisie missen we de kansen die het gebied aan de overkant van de Vliet voor Voorschoten kan betekenen. Een groene verbinding vanuit de aangrenzende wijken maakt dat dit gebied toegankelijker kan worden voor de bewoners van Voorschoten. En hiermee de leefbaarheid van deze aangrenzende wijken kan verbeteren. De locatie en de ontwikkeling van de IJsbaan speelt hier een cruciale rol : de verbinding van verschillende wijken door een gebruiksgroene zone met wonen, spelen en sporten die verder reikt dan het water van de Vliet. Maar ook voor de (her)ontwikkeling in Vlietwijk is de IJsbaan cruciaal: om hier te starten met sloop en nieuwbouw zijn voor de herhuisvesting van bewoners woningen in de directe omgeving van de wijk essentieel. De IJsbaan is geschikt voor wonen, gecombineerd met de eerder genoemde functies (50% wonen en 50% meervoudig ander gebruik). In de omgevingsvisie ligt meer nadruk op de verbinding richting Wassenaar, dan de richting de stap over het water te maken. We zien graag dat de gemeente ook voor deze verbinding, inclusief de ontwikkeling van de IJsbaan, concreet actie onderneemt.

Woningbouwopgave: verdichten en versnellen (o.a. p 48)
De visie noemt het belang van voldoende woningen en een evenwichtige verdeling van woningtypen. Wij pleiten ervoor om in de omgevingsvisie explicieter te kiezen voor verdichten binnen bestaande wijken, zoals onder andere Vlietwijk. Om voldoende woningen toe te voegen in Voorschoten zal verdichting binnen bestaande wijken nodig zijn. Verdichting is een keuze: als hiervoor wordt gekozen betekent het dat andere opgaven in de openbare ruimte mogelijk niet volledig gerealiseerd kunnen worden. In de omgevingsvisie zien wij graag een prioritering van de opgaven op thema in of binnen de gebieden.

Doorstroming
De inzet op 30% sociale huur en 35% middenhuur bij nieuwbouw vinden wij een mooi streven. Dit draagt bij het vergroten van de sociale huurvoorraad. Het is daarnaast belangrijk dat bewoners passend kunnen wonen. Doorstroming op woningmarkt is een middel. Doorstroming van senioren binnen en in de bestaande voorraad is hierbij een belangrijke stap. In de woonzorgvisie moet hier aandacht voor zijn. Wij vragen de gemeente hier in de woonzorgvisie keuzes in te maken. De woningvoorraad van corporaties is essentieel in de te maken keuzes. Wij willen hier goed bij betrokken zijn.

Om doorstroming op de woningmarkt op een andere manier te stimuleren is het raadzaam dat de gemeente naast voldoende huur ook inzet op gewilde producten in de koop, zoals goedkope koop. Deze kunnen ervoor zorgen dat starters vanuit huis kunnen doorstromen of mensen die nu nog duur huren ook kunnen kopen. De koopwoningen in Voorschoten liggen nu in een segment dat deze groep niet bedient.

Lokaal maatwerk (p 48)
U verwijst op pagina 48 dat lokaal maatwerk wordt ingezet om bijvoorbeeld woningzoekenden met een vitaal beroep te huisvesten. Wij willen de gemeente erop wijzen ook voor vitale beroepen (of anderen doelgroepen met voorrang toewijzen) de ruimte bij de corporaties beperkt is. Ook voor doorstroming wordt gebruik gemaakt van lokaal maatwerk via de doorstroommakelaar. Wij vragen de gemeente het lokaal maatwerk met de corporaties af te stemmen om het zo efficiënt mogelijk in te zetten, waarbij de omgevingsvisie niet een beperkende werking heeft.

Parkeren en openbare ruimte (p 61)
Om meer woningbouw te kunnen doen zullen parkeeroplossingen in de openbare ruimte een uitdaging worden. De ontwerpvisie stelt tegelijkertijd hoge eisen aan behoud van groen en de parkeerbalans, dit levert mogelijk knelpunten bij inpassing van nieuwbouw. Wij vragen om het recht van wonen belangrijker te laten zijn dan de wens om te parkeren of behoud van groen. Met name bij de verdichting in bestaande wijken geeft dit spanning.

Het ontmoedigen van het autobezit en stimuleren van deelmobiliteit (p 63)
In de visie wordt genoemd deze ruimte die wordt verkregen door het ontmoedigen van autobezit te gebruiken voor meer groen en water. Tegelijkertijd moet bij een ruimtelijke ontwikkeling de initiatiefnemer het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein oplossen. Dit zijn over het algemeen dure oplossingen voor corporaties. Terwijl groen en water bij nieuwe ontwikkelingen voor een fijne leefomgeving zorgen. Wij willen de gemeente vragen op een pragmatische manier om te gaan met het verminderen van parkeerplekken ten gunste van groen en water en de verplichting om op eigen terrein voor voldoende parkeerplekken te zorgen.

Gebruik van daken voor energieopwekking of klimaatadaptatie (p 43)
Duurzaamheid is één van de belangrijkste prioriteiten voor ons. Onze prioriteit is om de warmtevraag van zoveel mogelijk woningen te verminderen en het energieverbruik op die manier voor huurders te verlagen. Het vergroenen van het dak of het plaatsen van zonnepanelen dragen hier zeer beperkt aan bij.
Op pagina 43 benoemt u dat geen dak onbenut blijft voor vergroening of duurzame energieopwekking. Het vervallen van de salderingsregeling per 1 januari 2027 speelt een belangrijke rol als het gaat om het plaatsen van zonnepanelen. Voor huurders van sociale huurwoningen worden zonnepanelen hierdoor veel minder aantrekkelijk. Een verplichting bij nieuwbouw zal ervoor zorgen dat het ontwikkelen van een sociale huurwoning niet haalbaar kan zijn of minder woningen kunnen verduurzamen in de bestaande voorraad. Wij vragen de gemeente om prioritering aan te brengen in de keuzes van de omgevingsvisie. Een onduidelijke prioritering zal leiden tot vertraging en discussie.

Warmteoplossingen: alternatieven voor aardgas (o.a. p 67 en 79)
Wij blijven graag nauw betrokken bij het op zoek gaan naar warmte oplossingen voor de woningvoorraad. De keuze van de gemeente voor de warmtebron per wijk is van wezenlijk belang voor onze verduurzamingsstrategie van een complex. U geeft aan dat Noord-Hofland als eerste wijk is aangewezen voor een collectief warmtesysteem. Dit vraagt afstemming in aanpak en planning. Het is essentieel hier tijdig en gezamenlijk mee te beginnen omdat het lange en intensieve trajecten zijn die doorlopen moeten worden.

Klimaatadaptatie (p 70)
In de aangewezen focuswijken op pagina 70 hebben corporaties (veel) woningbezit. Naar aanleiding van dit onderwerp gaan wij graag in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden en onmogelijkheden. Het inzichtelijk krijgen wat het voor ons als corporaties in tijd, geld en mankracht gaat betekenen in de toekomst is ook hier essentieel. Door gezamenlijk op te trekken kunnen we plannen en verwachtingen beter op elkaar aan laten sluiten.

Tot Slot

Naast deze zienswijze ondersteunen wij de zienswijze van WDevelop vastgoed ontwikkeling en de grondeigenaren ABB Vastgoed en Niersman Projectontwikkeling met betrekking tot de ontwikkeling van het landje van Rodenburg. We werken hier samen op basis van een letter of intent voor Rodenburg. Zie hiervoor ook onze steunverklaring bij die zienswijze.

Rijnhart Wonen wil ook de komende jaren een actieve partner zijn in de ontwikkeling van Voorschoten. Wij zien uit naar een constructieve samenwerking om de gezamenlijke ambities waar te maken. Graag gaan wij hierover in gesprek om te verkennen hoe wij elkaar kunnen versterken en versnelling kunnen realiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur-bestuurder