# Raadsmemo

**Beantwoording vragen woningbouw Julianalaan-Beatrixstraat, Voorhout naar aanleiding van Commissie Ruimte 13 oktober 2026**

| | |
|---|---|
| aan: | de raad van de gemeente Teylingen |
| datum: | 28 oktober 2026 |
| ons kenmerk: | Z-26-530371 |
| portefeuillehouder: | Dhr. R. Kroeze |
| behandelend ambtenaar: | Jan den Braber en Fariq Ishaak |
| emailadres: | j.denbraber@hltsamen.nl en f.ishaak@hltsamen.nl |
| programma: | Bedrijvigheid |

**Introductie**
Rondom de behandeling van het raadsvoorstel over de BOPA Julianalaan-Beatrixstraat in Voorhout zijn verschillende vragen gesteld. Deze gaan onder meer over de mogelijkheid om de extra te realiseren woningen van dit project (surplus) als middenhuurwoningen aan te bieden. Daarnaast is gevraagd naar de mogelijkheden om bestaande bomen te verplaatsen, naar de funderingsmethode, een nulmeting en hoe de werkzaamheden worden afgestemd op andere projecten. Dit memo geeft een nadere toelichting, zodat de gemeenteraad de informatie kan meewegen bij de besluitvorming op 12 november.

**Aanpassing woonprogramma (surplus)**
Het project Julianalaan-Beatrixstraat is vanaf de start ontwikkeld voor sociale woningbouw en levert Voorhout 27 extra sociale huurwoningen op. Sociale huurwoningen vormen momenteel slechts circa 16% van de woningvoorraad in Voorhout. Dat onderstreept het belang om de volledige uitbreiding voor sociale huur te benutten. Het inzetten van het surplus van dit project voor middenhuur brengt bovendien financiële onzekerheden met zich mee. Voor sociale huurwoningen kunnen woningcorporaties dankzij borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) tegen gunstigere voorwaarden lenen. Voor middenhuur geldt die mogelijkheid in principe niet, waardoor de financieringskosten hoger kunnen uitvallen. Ook heeft een wijziging van het woonprogramma gevolgen voor de planvorming. De ruimtelijke onderbouwing (GoFlo), waarmee is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), moet worden aangepast en mogelijk moeten onderzoeken opnieuw worden uitgevoerd of aangepast. Daarnaast neemt de parkeerbehoefte bij een volledige omzetting naar middenhuur met 5 tot 11 plaatsen toe, afhankelijk van de verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen. Het is momenteel onduidelijk of daarvoor voldoende ruimte beschikbaar is in de buurt. Daarmee brengt een wijziging van het woonprogramma risico's op vertraging en hogere kosten met zich mee, terwijl de behoefte aan nieuwe betaalbare woningen urgent is.

**Funderingsmethode, nulmeting en bouwveiligheid**
Bij de keuze van de funderingsmethode staat het voorkomen van schade aan omliggende woningen voorop. Daarom wordt in de omgevingsvergunning vastgelegd dat de werkzaamheden moeten voldoen aan de geldende richtlijn voor trillingsschade (SBR-A). Stek geeft opdracht voor geotechnisch onderzoek, op basis waarvan de funderingsmethode wordt bepaald (deze gaat momenteel uit van trillingsarme funderingsmethodes). Ook laat Stek voorafgaand aan de werkzaamheden nulmetingen uitvoeren bij direct aangrenzende woningen, zodat de bestaande staat wordt vastgelegd. Daarnaast moet Stek in een later stadium een BLVC-plan aanleveren, dat door de gemeente wordt getoetst en goedgekeurd. Hierin staan maatregelen om de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen, overlast te beperken en omwonenden tijdig te informeren.

**Bomen verplaatsen**
Het verplaatsen van bestaande bomen is niet (kosten)effectief. De boomspecialisten die namens Stek de bomeneffectanalyse hebben opgesteld onderschrijven dit. Het verplaatsen van volwassen bomen is zeer kostbaar en de kans dat ze op hun nieuwe plek overleven is onzeker. Daarnaast hebben deze bomen vaak een meerjarig onderhoud nodig, wat eveneens veel geld kost. Bovendien neemt met de geplande nieuwe inrichting de hoeveelheid groen op straat al toe.

**Integraliteit**
In en rond het centrum van Voorhout vinden de komende jaren verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het is belangrijk deze in samenhang te bekijken, met oog voor de gevolgen voor inwoners, ondernemers en bezoekers. De Omgevingsvisie Teylingen, de Centrumvisie en het Centrumplan Voorhout geven kaders, onder meer op het gebied van verkeersveiligheid, parkeren, vergroening en de openbare ruimte. Ook de uitvoering van de projecten vraagt om goede afstemming. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de gebruikelijke BLVC-aanpak, waarbij bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de werkzaamheden aandacht krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de onderlinge afstemming van planningen en verkeersstromen, om overlast zoveel mogelijk te beperken. De gemeentelijke omgevingsmanager ondersteunt de afstemming tussen de betrokken partijen.