

Gemeente Voorschoten
Commissie WRG
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Betreft: reactie op rapport verkenner

Datum: 21-11- 2018

Geachte Commissie,

De burgemeester heeft in de raadsvergadering van 17 mei 2018 aangegeven dat door een verkenner, “voordat er andere besluiten genomen worden of voordat een andere discussie gevoerd gaat worden in de raad en met anderen en/of in de krant, eerst boven water wordt gehaald welke specifieke knelpunten worden ervaren door de omwonenden maar ook door de projectontwikkelaar en andere betrokkenen, dus van alle actoren in het veld. Zijn dat nou werkelijk de kaders of speelt er iets anders waardoor het proces binnen die pilot op dit moment eigenlijk niet loopt zoals verwacht was vanuit BZK en de Omgevingswet?”

We stellen het op prijs dat de gemeenteraad Voorschoten en B&W hebben aangegeven dat het participatieproces niet verder kan alvorens duidelijk is wat er nu aan de hand is. Naar onze mening hebben wij dat op meerdere manieren getracht aan te geven o.a. middels het formuleren van 10 uitgangspunten (bijlage 3) als kader voor het gesprek en door het overhandigen van bijna 120 handtekeningen waarin deze uitgangspunten werden onderschreven. Tot op heden is het ons niet gelukt om over deze uitgangspunten een gesprek te voeren met de projectontwikkelaar. We hoopten dat een gesprek met een verkenner wel de gevraagde openingen zou bieden voor een daadwerkelijk participatieproces.

Ons antwoord op de vragen van de burgemeester is: ja het gaat om de kaders. Hieronder treft u onze input aan.

Kaders

De gemeenteraad heeft in een aantal brieven en nota's kaders aangegeven voor de pilot, zowel in visienota's als in de specifieke nota's en brieven voor de pilot Omgevingswet. Maar ook de Rijksoverheid heeft kaders gegeven met het Omgevingsbesluit. En de wetgever geeft richtlijnen met de AWB en Wet bescherming persoonsgegevens (nu AVG). Volgens ons zijn dit de kaders waarmee in de pilot Omgevingswet door gemeente en projectontwikkelaar rekening gehouden moet worden.

We merken weinig van enige zorgvuldigheid met betrekking tot kaders en voelen ons als omwonenden iedere keer gedwongen om te kiezen uit door de projectontwikkelaar voorgelegde modellen. Inbreng vanuit kaders wordt niet verwacht. Bijvoorbeeld: Niet de vraag: wenst u hoogbouw staat centraal en wat staat er in de gemeentelijke stukken, maar plakt u stickers waar u denkt dat de hoogbouw moet komen. Niet: hoe zouden we het probleem waterberging kunnen oplossen en wat vindt het Hoogheemraadschap; maar gewoon een vergunning aanvragen zonder aan het Hoogheemraadschap te melden dat het om voorgenomen woningbouw gaat en om een pilot in het kader van de Omgevingswet (waarbij ook het Hoogheemraadschap een partij is). Integraliteit werd door de wethouder eerst opgerekt tot “parallele processen” en vervolgens naar een serieel

proces met een interval van 15 a 20 jaar (riool en weg). Op geen enkele wijze wordt de burgerparticipatie gefaciliteerd. Uitnodigingen zijn laat, aan een steeds beperktere groep en informatie wordt nauwelijks toegankelijk beschikbaar gemaakt (dropbox en we transfer zijn niet voor iedereen toegankelijk). Verslagen komen niet ter beschikking en er worden ongevraagd geluidsopnames gemaakt. Verslagen zijn onvoldoende, maar mogen in een volgende vergadering niet aangevuld worden en tenslotte wordt te pas en te onpas wel of geen persoonsinformatie ter beschikking gesteld of gedeeld.

Door het ontbreken van correcte verslaglegging is de juistheid van het proces niet geborgd en kan de gemeenteraad niet juist worden geïnformeerd. Hierdoor is draagvlak niet te toetsen en wordt niet aan de voorwaarden van de gemeenteraad (brief 2016) voldaan. Of dit een kader is, laten we aan de gemeenteraad over, maar goede verslaglegging is in ieder geval als harde randvoorwaarde door de raad gesteld.

Wat zijn naar onze mening de kaders:

- A. Omgevingswet/pilot participatie, AWB, Wet openbaarheid bestuur en Wbp/AVG (zie bijlage 1)
- B. Structuurvisie Voorschoten 2025 Groen Veilig en Betrokken (zie bijlage 2)
- C. Brieven en nota's m.b.t. de pilot Omgevingswet (zie onze reactie in Voorstel tot beter en integraal overleg (zie bijlage 3)
- D. Wet en regelgeving Hoogheemraadschap (nadere uitwerking in bezwaarschrift. (niet bijgevoegd)

We hebben al in februari 2018 getracht om met de formulering van uitgangspunten (bijlage 3) handvatten te bieden voor een gesprek over bovenstaande kaders, maar dat is niet gelukt.

In de informatiebrief van 12 juli meldt de verkenner dat hij het rapport wil **valideren**. **Helaas is dat niet gebeurd**. De verkenner heeft ons alleen het schema laten zien, waar we op mochten reageren. Dat hebben we ook gedaan: zelfs schriftelijk. Wij hebben het rapport zelf echter nooit gezien. En wij delen ook de bevindingen niet. Nog sterker: wij overwegen een klacht in te dienen tegen de gemeente omdat het rapport met daarin onze namen zonder onze toestemming openbaar is gemaakt en zonder dat wij het hadden gezien. Dit is in strijd met de AVG.

Wij lezen in de krant dat wethouder Lamers verwacht dat Niersman binnenkort een **vergunningaanvraag** indient. Dit begrijpen wij niet. Had de burgemeester niet gesteld dat er eerst fatsoenlijk gediscussieerd zou worden en niet via de krant? Wij voelen ons op geen enkel moment serieus genomen.

Het participatieproces is gestart maar niet afgerond. Er is geen serieuze poging gedaan om het participatieproces vlot te trekken. Wij vragen u: ga niet met uw rug naar ons toe staan. Start het participatieproces opnieuw op. Maar dan met duidelijke spelregels conform de omgevingswet.

Hoogachtend,

Comité Leidseweg Noord

BIJLAGE 1

Omgevingswet/pilot participatie, AWB, wet Openbaarheid bestuur en privacywetgeving (AVG).

Het bevoegd gezag geeft bij de kennisgeving van een omgevingsplan aan hoe de participatie wordt vormgegeven (motiveringsplicht). De motivering heeft in de brieven 2016 en contacten met de omwonenden onvoldoende plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft zich te veel op afstand gesteld en daarmee de belangen van omwonenden onvoldoende gewaarborgd. Ook de wethouder heeft bij voortdurende aangegeven geen kaders te willen stellen en alle ruimte te geven aan de projectontwikkelaar. Echter al in december 2016 is de motie Smaling aangenomen, waarin wordt bepaald dat o.b.v. de AWB wel degelijk vorm en inhoud aan het participatieproces moeten worden gegeven door het bevoegd bestuursorgaan. Wij verzoeken de gemeenteraad nu alsnog vorm en inhoud te geven aan de participatiepilot, waarbij daadwerkelijke burgerparticipatie gewaarborgd is.

De projectontwikkelaar houdt zich niet aan de privacywetgeving (nu AVG). Al tijdens de eerste bijeenkomst worden er door de projectontwikkelaar geluidsopnames gemaakt zonder vooraf toestemming te vragen aan de aanwezigen in de zaal. Ook de gemeente stuurt en stuurde mails rond waarin mensen met naam worden genoemd (o.a. voor dit gesprek) en stelt in dezelfde mail dat de projectontwikkelaar ook mensen uitnodigt, maar de namen daarvan om privacyredenen niet beschikbaar stelt. Daarmee is de privacywetgeving een speelbal i.p.v. een kader voor zorgvuldigheid. Daarmee belemmeren gemeente en projectontwikkelaar dat men ongebonden kan spreken. Er moeten waarborgen komen, zodat de privacy veilig is.

Nadat duidelijk werd dat er bandopnames waren, werd in de tweede bijeenkomst gevraagd om een integraal verslag van de eerste bijeenkomst o.b.v. de geluidsopnames. Dit werd geweigerd met als reden privacywetgeving (suggesties om een verslag zonder namen te maken, werden niet gehonoreerd) en vervolgens werd een integraal verslag afgewezen vanwege praktische redenen. Toen het Comité aanbod een digitale transcriptie te willen faciliteren, werd ook dat afgewezen. Uiteindelijk is het nooit goed gekomen met de verslaglegging, terwijl de raad dat in ieder geval wel als uitgangspunt (kader) had gesteld. Alleen op basis van de Wet Openbaarheid Bestuur had de projectontwikkelaar als gedelegeerd initiatiefnemer van een overheidsorgaan op een fatsoenlijke wijze de verslagen ter beschikking moeten stellen toen er om gevraagd werd.

Wij zijn van mening dat de gemeente en projectontwikkelaar alle verslagen alsnog integraal zullen moeten leveren.

BIJLAGE 2

STRUCTUURVISIE GROEN VEILIG & BETROKKEN VOORSCHOTEN 2025, vastgesteld 9 maart 2017

Op 7 maart 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 Groen, Veilig & Betrokken vastgesteld. De projectontwikkelaar houdt geen rekening met de daarin gestelde kaders; heeft deze zelfs niet in de bijeenkomsten aan de orde gesteld. Wij vragen aan de gemeenteraad om zich uit te spreken over het feit dat een (de) projectontwikkelaar wél gehouden is aan de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Relevante kaders en uitgangspunten in de Structuurvisie zijn naar onze mening.

Pag. 11 en 12

“In een omgevingsvisie richt de visievorming zich op verschillende terreinen, waarvan een aantal verplicht zijn, zoals bouwwerken, infrastructuur, water- systemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarbij wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud ervan. Deze thema’s worden in de omgevingsvisie niet alleen samengevoegd, maar ook met elkaar verbonden. de fysieke leefomgeving wordt in samenhang beschouwd. (...) -“De structuurvisie zal zo goed mogelijk voorsorteren op de omgevingswet”. (...) De structuurvisie is een integrale visie. dit betekent dat vanuit de verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) is gekeken naar de huidige situatie en naar de trends en ontwikkelingen, die op ons afkomen. Deze zijn integraal afgewogen.”

Wij constateren dat de verschillende thema’s en terreinen niet met elkaar zijn verbonden laat staan samengevoegd; er is geen integrale visie. Voorbeeld: de bewoners hebben aangegeven in diverse notities (zie o.a. uitgangspunten) waterberging een belangrijk bespreekpunt te vinden. Tijdens de pilot heeft de projectontwikkelaar een vergunning Waterberging bij het Hoogheemraadschap aangevraagd. Het Hoogheemraadschap was niet op de hoogte van het feit dat het om voorgenomen woningbouw ging. De bewoners werden niet geïnformeerd over de aanvraag en hebben een bezwaarprocedure in gang moeten zetten. Het bezwaar blijkt om meerdere redenen kansrijk.

Pag. 17 en 18 Infrastructuur

- “Handhaven en versterken van de bestaande parken en landgoederen als groene oases in en rondom het dorp;
- Handhaven en versterken van het groene karakter van ons dorp door lanen als groene aders de verbindende schakels te laten vormen tussen de landgoederen.”

Pag. 39 en 40

“De landgoederen, weidegebieden, parken en groenzones binnen de bebouwde kom vormen het decor voor het groene lint dat loopt over de structuur van de Veurseweg-Leidseweg en de hoofdroutes van de wijken richting het buitengebied.”

“(....) Van belang is het in stand houden en versterken (kwantitatief en kwalitatief) en completeren van de hoofdgroenstructuur. Hieronder vallen laanbomen structuren, groene buitengebied, landgoederen, parken, andere binnengemeentelijke groengebieden en de groene zomen.”

“(…)Het afwisselende landschap van open weide veelal agrarisch in gebruik, en bosgebieden herbergt veel natuur- en ecologische waarden en draagt bij aan de biodiversiteit. Binnen de bebouwde kom maken de landgoederen Ter Wadding, Berbice, Beresteijn en Bijdorp deel uit van de bestaande Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).”

P21

“Groen is één van de belangrijkste kenmerken van voorschoten en behoort tot het DNA.”

Wat groen is, blijft groen

Het kan niet zo zijn dat de gemeente aan ene zijde van het dorp geld uitgeeft om een groene corridor te behouden/ te creëren en andere kant van het dorp geld wil verdienen door groen op te offeren?” De bewoners stellen zich op het standpunt dat dat wat ‘groen is groen moet blijven’ en geen nieuwbouw’ op deze plekken. Het nieuwe college heeft zich inmiddels uitgesproken: geen nieuwbouw waar nog geen woningen waren!” Wat ons betreft een prima aanvulling op de kaders van de Structuurvisie. We horen graag van de gemeenteraad of zij zich achter dit punt scharen en wat de betekenis van dit punt voor de projectontwikkeling is.

Bouwen in openbaar groen, in de ecologische hoofdstructuur tussen Ter Wadding en Berbice is niet in lijn met de bovengenoemde beleidsuitgangspunten. Rommelen in het DNA kan niet anders dan tot problemen leiden.

Verkeer

De bewoners maken zich zorgen over de afwikkeling van verkeer. Dit is geen nieuwe maar al langer bestaande zorg. Met de komst van nieuwe woningbouw (voornemen projectontwikkelaars Synchron en Niersman tesamen 240 woningen) neemt het aantal verkeersbewegingen toe (nu al 7500 per dag voor Leidseweg midden en 10.000 voor Leidseweg noord). Oplossingen kunnen pas over 15 a 20 jaar gerealiseerd worden en zijn voor het Noord en Middendeel onvoldoende en stroken op geen enkele wijze met de visie van parken en lanen. Met nu al 7500 verkeersbewegingen per dag, leidt verdere toename van verkeer tot een verkeersinfarct. Deze feiten én de uitgangspunten in de structuurvisie zijn volgens ons inmiddels gebleken onoverkoombare belemmeringen voor woningbouw aan de Leidseweg midden en noord. In een pilot omgevingswet staat een integrale aanpak voorop. De gemeente bevestigt dit in de Structuurvisie. De voormalige wethouder gaf aan voor een parallelle aanpak te kiezen. Wat we nu krijgen is zelfs dat niet. We krijgen een seriële aanpak met een interval van 15 á 20 jaar. We vragen een uitspraak van de gemeente dat een seriële aanpak met een dergelijke interval feitelijk géén aanpak is.

Dorps karakter

(P43) Kernwaarde max. 2 lagen

“Kernkwaliteit 7: Kleinschalige bebouwing van maximaal 2 lagen (met een kap) langs de historische hoofdwegen en in het historisch centrum.”

De bewoners stellen zich op het standpunt dat de nu door de projectontwikkelaar voorgestelde plannen met hoogbouw tot 5 lagen op geen enkele manier recht doen aan dit uitgangspunt.

Geen hoogbouw

Het gemeentebestuur heeft zich een aansprekend kader in de structuurvisie uitgesproken over hoogbouw. Het kan toch niet zonder betekenis zijn dat HOOGBOUW met grote kapitalen in het schema is gezet? Structuurvisie p25

“VOORKOMEN

Aan welke ontwikkelingen willen we niet meewerken.

CONCENTRATIE VAN VOORZIENINGEN TEN

KOSTE VAN VOORZIENINGEN IN DE WIJKEN

LASTENSTIJGING

Ontwikkelingen die het groene karakter verstoren

Vertrutting of openluchtmuseum

DAT MENSEN BUITEN DE BOOT VALLEN

HOOGBOUW

Gelegenheidsplanologie

Nieuwbouw buiten de bebouwde kom

Plannen zonder draagvlak”

De projectontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat hoogbouw wel noodzakelijk is om zijn project rendabel te maken. Dit betekent dat het financieel belang van een projectontwikkelaar (en mogelijk ook van de gemeente) gesteld wordt boven het belang van de omwonenden. Wij stellen ons op het standpunt dat er geen hoogbouw kan komen op het terrein van Segaar. Mogelijk is woningbouw in het hele gebied überhaupt onmogelijk in verband met de kwetsbaarheid van het gebied, gebrek aan mogelijkheden van de gemeente tot integrale samenhang, klimaatontwikkeling en de problemen van de verkeersafwikkeling.

BIJLAGE 3

Aan: gemeente Voorschoten

Van: Afvaardiging bewoners Leidseweg Noord

Betreft: Voorstel tot beter en integraal overleg

Datum: 21 februari 2018

De gemeente heeft diverse beleidsdocumenten vastgesteld voor de pilot Segaar/Arsenaalterrein. De buurt heeft allerlei wensen geuit. Wij zijn positief over de pilot “ontslakken” (participatie traject), zoals door de Gemeente Voorschoten beschreven in de informatie brieven van 13 mei 2016 en 22 augustus 2016, mits dit onder de juiste randvoorwaarden en spelregels gebeurt. De afvaardiging bewoners Leidseweg Noord stelt voor om tot gedragen uitgangspunten te komen om het overleg tussen projectontwikkelaars, adviseurs en bewoners over het gebied Leidseweg Noord het gewenste fundament en kader bieden. Graag lichten wij deze punten op 21 februari nader toe en gaan we op korte termijn in gesprek met alle betrokkenen en geïnteresseerden in een door een afvaardiging Leidseweg Noord bewoners te organiseren bijeenkomst.

De punten zijn:

1. Gelijkwaardige informatiepositie en transparante spelregels
2. Integraliteit geborgd
3. Wet- en regelgeving en besluiten naar letter en geest gevolgd.
4. Bestemming Arsenaalterrein blijft openbaar groen
5. Duurzaamheid vergt toekomstgerichte aandacht voor waterberging
6. Zonder heldere gebiedsafbakening geen verdere planvorming
7. Veiligheid Leidseweg Noord is topprioriteit
8. Dorpse en groene karakter blijft behouden
9. Rioolproblematiek wordt aangepakt
10. Minder dan 80 woningen

Nadere toelichting:

1. We hanteren met elkaar (bewoners, gemeente, projectontwikkelaars en adviseurs weg, riool en waterberging) een aantal spelregels die in overeenstemming zijn met de informatiebrief ‘Pilot Omgevingswet’ aan de Raad (d.w.z. er komen verslagen van de bijeenkomsten met de bewoners die een getrouw beeld geven van de bijeenkomsten en er komen uitnodigingen aan raadsleden om het proces te kunnen volgen). De algemene regels van burgerparticipatie, de intentie van het participatie-onderdeel van de toekomstige omgevingswet en de intentie van wethouder Rasch: “we komen er samen uit” horen hierbij. Spelregels zijn ook: gelijkwaardige informatiepositie, gezamenlijke bijeenkomsten bewoners gehele Leidseweg Noord (zowel TAUW, Niersman en Synchron betrokkenen), integraliteit en transparantie. We waarderen dat er tijdens de bijeenkomst op 19 december door wethouder Rasch een herstart is gemaakt met een gedegen intentie om er “samen uit te komen”. Niettemin constateren we ook dat er nog wel wat te winnen valt: o.a. uitvoering geven aan de raadsbrief, geen tegenstelling tussen geschreven en gesproken woord – transcript van de geluidsopnames van Niersman, heldere verslaglegging inclusief bewoners accordering,

deelname raadsleden , microfoon ook voor bewoners beschikbaar, uitnodiging aan alle bewoners i.p.v. alleen eerder genodigden.

2. Borging van integraliteit. De zorgen van de bewoners over :
 - a. waterberging aan Voorschotense zijde Korte Vlietkanaal:
 - b. verkeeroverlast en verkeersveiligheid gehele Leidseweg Noord
 - c. capaciteit en vernieuwing riool(-gemaal)
 - d. opofferen openbaar groenkunnen niet pas na voorstellen tot wijziging bestemmingsplannen door de gemeente behandeld worden. De visie van de wethouder dat eerst ontwikkeld wordt en dat overige besluiten/ontwikkelingen voortvloeien uit de bouw wijzen wij af. De gemeente heeft een rol als hoeder van het algemene belang. Dit betekent dat de thema's waterberging, riool, verkeersveiligheid en –belasting Leidseweg Noord en gewenste woningbouw zodanig gefaseerd worden dat besluiten over wijziging bestemmingsplannen niet plaatsvindt alvorens toezeggingen zijn gedaan over de concrete aanpak, inclusief termijnen en over gemeentelijke financiële mogelijkheden om waterberging, verkeersproblematiek en rioolvernieuwing aan te pakken.
3. De bouwplannen passen binnen wet- en regelgeving van rijk, provincie, gemeente en waterschappen(bijvoorbeeld klimaatadaptieplan 2020). Zij doen daarenboven recht aan (de geest van) van raadsbesluiten , woonvisie en groenvisie waarbij we nadrukkelijk verwijzen naar de uitspraken van wethouder Bremer in 2016 over het Arsenaalterrein.
4. Openbaar groen blijft openbaar groen! Niet alleen omdat in de woonvisie van de gemeente Voorschoten het Arsenaalterrein niet genoemd wordt, maar ook omdat wethouder Bremer in de toelichting op de pilot het groene karakter van het terrein en de instemming van de buurt als cruciale punten heeft benadrukt (september 2016, commissie WRG-vergadering. Aanpassingen(park, water, bbq enz.) die passen binnen openbaar groen en in overeenstemming zijn met toekomstige klimaatvereisten, zoals waterberging en/of groenbeleving omwonenden, zijn bespreekbaar.
Opoffering openbaar groen past niet in de groenvisie gemeente Voorschoten. Tot nu toe betrof planvorming en gebiedsontwikkeling in Voorschoten reeds bebouwd gebied of agrarisch terrein. Indien het Arsenaalterrein wordt opgeofferd, zou voor het eerst in Voorschoten openbaar groen opgeofferd worden voor woningbouw. Ook daarom zijn wij van mening dat het Arsenaalterrein openbaar groen moet blijven.
5. Waterberging is een groot probleem voor Voorschoten en zeker voor de gehele Leidseweg Noord. Alvorens gebouwd kan worden, moet helder zijn (mogelijk op basis van een stresstest en informatie van het Hoogheemraadschap) welke problemen er specifiek zijn voor het gebied aan deze zijde van het Korte Vlietkanaal (relatie tot het Korte Vlietkanaal (kwelwaterproblematiek), samenhang tussen de waterbeheersing in beide polders enz.).
6. De gebiedsafbakening moet volstrekt helder zijn alvorens plannen verder besproken kunnen worden. Er zijn nu te veel onduidelijkheden over eigendomsrecht van het provinciale terrein bij de brug en eigendom van delen van de Leidseweg Noord.
7. Waarborgen van veiligheid. Afname verkeersdrukte en snelheidsbeperkingen zijn alle jaren een van de belangrijkste prioriteiten van de bewoners van de gehele Leidseweg Noord. Extra verkeer over de toch al zwaar belaste Leidseweg Noord wijzen wij af. In het advies van adviesbureau TAUW worden bovengenoemde prioriteiten meegenomen.
Verkeersafwikkeling van het nieuwe terrein vindt plaats over dit terrein zelf, zo mogelijk via de brug en er komen geen afritten haaks op de Leidseweg Noord.

8. Behoud van het groene en dorpse karakter . Eventuele huizenbouw is gespiegeld aan de bouw van de huizen aan de overzijde Leidseweg Noord; er komt geen hoogbouw; sociale koop en –huur worden passend bij de ambities van Voorschoten ingevuld (bijvoorbeeld levensloop bestendige huizen), de beeldbepalende bomenrij blijft ononderbroken gehandhaafd evenals de sloten. Betrokkenheid van de Vereniging tot behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten bij verdere plannen van de gemeente achten wij zinvol.
9. Het riool is verouderd en zal aangepast moeten worden (gemaal en capaciteit). Alvorens tot herinrichting van de weg en wijziging bestemmingsplannen van de terreinen kan worden besloten, moet helder zijn welke aanpassingen er gepleegd moeten worden. Er moeten garanties komen om huidige overlast te verminderen en zekerheid te kunnen verschaffen dat wijziging van bestemmingsplannen niet tot toename van rioolproblematiek leidt.
10. Hoeveelheid woningen: de toezegging van wethouder Rasch op 19 december jl dat het totaal aantal woningen minder dan 80 kan worden achten wij essentieel. Conform de spelregels dienen omwonenden en ontwikkelaar in onderling overleg te bepalen hoeveel woningen er komen.