

Raadsvoorstel

Registratienummer: Z/26/112129/493962
Datum collegebesluit: 18 augustus 2026
Datum commissievergadering: 3 september 2026
Datum raadsvergadering: 24 september 2026

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Startnotitie Oude Stationslaantje
Portefeuillehouder: Wethouder Van Hellemond
Programma: 8

Kernboodschap: Met dit raadsvoorstel ligt een startnotitie voor over de bouwontwikkeling aan het Oude Stationslaantje. De startnotitie is bedoeld om als gemeenteraad kaders mee te geven voor het proces van dit project. Deze kaders gaan over de afbakening van het onderwerp en het proces van totstandkoming van de bouwontwikkeling Oude Stationslaantje.

Bijlagen: Startnotitie Oude Stationslaantje

- Beslispunten:*
1. De startnotitie Oude Stationslaantje vast te stellen.
 2. Met de startnotitie expliciet te besluiten:
 - a. Te starten met het project Oude Stationslaantje, bestaande uit de nieuwbouw van circa 120 sociale huurwoningen en circa 20 middenhuurwoningen.
 - b. Als primaire doelgroep te hanteren kleine huishoudens/starters, met onderzoek naar 5-10% bijzondere doelgroepen.
 - c. Onderzoek te verrichten naar invulling van de plinten met ruimte voor forensgerichte voorzieningen,

zonder te concurreren met het centrum en de wijkwinkelcentra.

- d. Bij het onderzoek ook te betrekken de mogelijkheid voor de inpassing van kantoren, kleinschalige bedrijfsruimten en flexibele samenwerkplekken, inclusief ondersteunende horeca.
- e. Nader uit te werken de benodigde stedelijke verdichting, waarbij een hogere bebouwing gezien de omgeving voorstelbaar is, maar de definitieve bouwhoogte uit de uitwerking zal moeten blijken.
- f. Te starten met het voorgestelde participatieproces, waarbij participatie vooral betrekking heeft op de wijze van uitvoering en stedenbouwkundige inpassing en niet op het woningprogramma zelf.
- g. Te starten met verdere uitwerking naar een uitwerkingskader in Q2 2027, waarover de raad zal besluiten.

Samenvatting

De gemeenteraad geeft invulling aan zijn kaderstellende rol door in een vroeg stadium richting te geven aan ruimtelijke projecten. Met de startnotitie autoriseert de raad de aanvang van een nieuw project waarop de raad actieve sturing wenst. De startnotitie beschrijft op hoofdlijnen de reikwijdte van het project alsmede het ruimtelijke planproces en de rolverdeling tussen raad en college. Vervolgens wordt het project geconcretiseerd tot een uitwerkingskader, dat na vaststelling door de raad leidend en bindend is voor de initiatiefnemer in het verdere planproces.

Door in te stemmen met de start van het project volgens de startnotitie geeft de raad richting aan hoe het uitwerkingskader moet worden ingevuld met name op de volgende punten:

- Beoogd aantal woningen: 120 sociale woningen en 20 middenhuur-woningen;
- Programma voor de plinten;
- Bouwenveloppen (bouwvlakken, hoogtes en entrees);
- Verdichtingsopgave en inpassing in de omgeving;

- Participatie over hoe deze verdichtingsopgave zo goed mogelijk uit te voeren voor en na het uitwerkingskader;
- Onderzoek naar de mogelijkheid om 5-10% bijzondere doelgroepen te huisvesten.

Rolverdeling raad en college in het planproces

Met deze startnotitie wordt de raad gevraagd aan het begin van het planproces uitgangspunten en randvoorwaarden mee te geven waarbinnen een uitwerkingskader zal worden opgesteld. Door het vaststellen van de startnotitie wordt gestart met de planuitwerking en het bijbehorende participatietraject. Het uitwerkingskader wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. In de tussentijd zal de gemeenteraad actief op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Het uitwerkingskader dient vervolgens als toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Rolverdeling gemeente – initiatiefnemer

Na vaststelling van de startnotitie wordt het uitwerkingskader verder uitgewerkt in samenwerking met Rijnhart Wonen en met participatie van omwonenden en andere belanghebbenden. Het streven is om dit kader in Q2 2027 aan de raad voor te leggen. Het uitwerkingskader is eigenlijk het stedenbouwkundig kader van de ontwikkeling. Aansluitend stelt de gemeente de Anterieure Overeenkomst op waarbij de (ook financiële) verplichtingen over en weer worden vastgelegd. De grond is eigendom van de gemeente. Voor het uitgeven van de grond zal de gemeente overeenstemming moeten bereiken met Rijnhart Wonen. De gemeente is daarbij gebonden aan het Didam-arrest. Rijnhart Wonen zal uiteindelijk op basis van deze randvoorwaarden het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp uitwerken tot een vergunbaar plan. Rijnhart Wonen is voor de voortgang van de herstructurering afhankelijk van gemeentelijke medewerking bij procedures en planologische trajecten.

De gemeente vervult hierin een dubbele rol: enerzijds faciliteert zij het proces (procesbegeleiding, planologische medewerking, medewerking participatie), anderzijds stelt zij kaders via plandocumenten zoals de startnotitie en het uitwerkingskader. De Anterieure Overeenkomst is de bevoegdheid van het college.

De ontwikkeling van de stationslocatie is voor rekening en risico van Rijnhart Wonen. De gemeente zal zich inspannen om met de mogelijkheden en de middelen die het heeft de haalbaarheid van het plan te stimuleren. Pas na het vaststellen van het uitwerkingskader kan er concreet iets worden gezegd over de businesscase en de financiële randvoorwaarden.

Wonen

Door de realisatie van circa 120 sociale woningen en circa 20 middenhuurwoningen wordt een grote bijdrage geleverd aan het oplossen van de tekorten op de Voorschotense woningmarkt met name op het gebied van betaalbare woningen. De stationslocatie is uiterst geschikt voor starters op woningmarkt en starters op de arbeidsmarkt. Er wordt daarom primair niet ingezet op gezinnen of senioren. De woningen zullen voor kleine huishoudens (vooral 1 en 2 personen) geschikt zijn, waarbij de verwachting is dat starters hier een stevig aandeel in zullen hebben. In de verdere uitwerking van het plan wordt de ambitie verkend om een gedeelte van de woningen (indicatief 5 tot 10%) in te zetten voor bijzondere doelgroepen.

Financiën

De gemeenteraad heeft bij het amendement 293 besloten de exploitatiebijdrage voor de flexwoningen over te dragen naar dit project. Het gaat om een bedrag van € 197.000. Dit budget biedt naar verwachting voldoende dekking voor de gemeente in de onderzoeksfase. Er zijn daarom geen financiële gevolgen. Begin van dit jaar is een intentieovereenkomst met Rijnhart Wonen gesloten. In deze intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling. Rijnhart Wonen financiert de benodigde onderzoeken en participatie. De gemeente levert ambtelijke capaciteit waarvan de uren, voorzover niet gedekt is uit de formatie, worden betaald uit het gereserveerde budget. De gemeente levert gezamenlijk met Rijnhart Wonen een inspanning om te onderzoeken of provinciale of rijkssubsidie(s) beschikbaar zijn. Na vaststelling van de startnotitie wordt het uitwerkingskader verder uitgewerkt in samenwerking met Rijnhart Wonen en met participatie van omwonenden en andere belanghebbenden. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kosten, zoals plankosten, die samenhangen met de ontwikkeling overeenkomstig de Omgevingswet op de initiatiefnemer, Rijnhart, worden verhaald. Dit wordt nader uitgewerkt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de corporatie. De gemeente zal zich samen met Rijnhart wonen inspannen om eventueel beschikbare externe subsidiemogelijkheden te benutten.

Indien gemeentegrond wordt ingebracht, zal het conform het vigerende grondbeleid en de bijbehorende grondprijsbrief worden overgedragen.

Participatie

De corporatie stelt in afstemming met de gemeente een participatieplan op conform de Leidraad participatie Omgevingswet Voorschoten 2024. De gemeente maakt daarbij afspraken over de wijze waarop omwonenden, belanghebbenden en relevante stakeholders bij het proces worden betrokken. Ook zal met stakeholders zoals de NS en ProRail overlegd moeten worden. De locatie ligt immers aan het spoor. De participatie zal zich niet zozeer richten op het (woon)programma

maar op hoe de verdichtingsopgave zo goed mogelijk uit te voeren is en zal ook na het uitwerkingskader worden voortgezet. Participatie biedt de mogelijkheid om de planvorming, gegeven de door de raad vastgestelde uitgangspunten, te versterken en het draagvlak ervoor te vergroten. Met participatie kunnen bewoners en andere betrokkenen hun kennis, ervaringen en ideeën delen. Deze worden zo goed als mogelijk meegenomen bij de uitwerking van de plannen. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit. Daarbij weegt de raad alle belangen af binnen de geldende wet- en regelgeving en het vastgestelde beleid. Wanneer voorstellen of wensen niet kunnen worden overgenomen, wordt gemotiveerd toegelicht waarom. Als de ontwikkelingen na vaststelling van de startnotitie tussentijds daartoe aanleiding geven zal de raad worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/26/112129/493962

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op de Omgevingswet;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2026;

BESLUIT:

1. De startnotitie Oude Stationslaantje vast te stellen.
2. Met de startnotitie expliciet te besluiten:
 - a. Te starten met het project Oude Stationslaantje, bestaande uit de nieuwbouw van circa 120 sociale huurwoningen en circa 20 middenhuurwoningen.
 - b. Als primaire doelgroep te hanteren kleine huishoudens/starters, met onderzoek naar 5–10% bijzondere doelgroepen.
 - c. Onderzoek te verrichten naar invulling van de plinten met ruimte voor forensengerichte voorzieningen, zonder te concurreren met het centrum en de wijkwinkelcentra.
 - d. Bij het onderzoek ook te betrekken de mogelijkheid voor de inpassing van kantoren, kleinschalige bedrijfsruimten en flexibele samenwerkplekken, inclusief ondersteunende horeca.
 - e. Nader uit te werken de benodigde stedelijke verdichting, waarbij een hogere bebouwing gezien de omgeving voorstelbaar is, maar de definitieve bouwhoogte uit de uitwerking zal moeten blijken.
 - f. Te starten met het voorgestelde participatieproces, waarbij participatie vooral betrekking heeft op de wijze van uitvoering en stedenbouwkundige inpassing en niet op het woningprogramma zelf.
 - g. Te starten met verdere uitwerking naar een uitwerkingskader in Q2 2027, waarover de raad zal besluiten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Voorschoten,
gehouden op 24 september 2026,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. drs. E. Krijgsman

mw. drs. N. Stemerding

Startnotitie

Onderwerp: Bouwontwikkeling Oude Stationslaantje
Portefeuillehouder: Wethouder Van Hellemond
Datum: 18 augustus 2026

Met een startnotitie geeft de gemeenteraad bij de start van een project sturing op inhoud en proces. Op inhoud beperkt de startnotitie zich tot een toelichting op het onderwerp; het gaat niet om inhoudelijke politieke keuzes. Op proces gaat het over de stappen voorafgaand aan besluitvorming. Deze startnotitie bevat een voorstel voor de scope en het proces voor het project Oude Stationslaantje. U wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel en waar gewenst bij te sturen. Het voorstel is in deze notitie als volgt opgebouwd:

- 1. Inleiding en context**
- 2. Toelichting en afbakening**
- 3. Procesbeschrijving**
- 4. Uitwerkingskader**
- 5. Participatie**
- 6. Planning**

1. Inleiding en context

Met amendement 293 heeft de raad op 23 mei 2024 geconstateerd dat de locatie aan het Oude Stationslaantje, die aanvankelijk was beoogd als locatie voor flexwoningen, mogelijk geschikt is voor permanente bewoning. De raad heeft daarbij het college opgedragen om *'te onderzoeken of aan het Oude Stationslaantje meer woningen kunnen worden gerealiseerd door een andere vorm van fundering toe te passen, waarbij de vestiging van circa 120 permanente sociale huurwoningen als wenselijke uitkomst wordt gezien'*.

Na gesprekken met de in Voorschoten actieve toegelaten instellingen is Rijnhart Wonen bereid gevonden om samen met de gemeente de mogelijkheden voor de bouw te onderzoeken.

Rijnhart Wonen heeft aangegeven circa 120 sociale huurwoningen en circa 20 middenhuurwoningen te willen realiseren. Rijnhart Wonen en de gemeente hebben de afspraken en uitgangspunten voor dit onderzoek vastgelegd in een intentieovereenkomst (Z/26/108863) die op 2 maart 2026 is getekend.

In de raadsvergadering van 12 februari 2026 werd middels motie 381 het college opgeroepen voorafgaande aan de herontwikkeling van het Oude Stationslaantje een startnotitie aan de raad voor te leggen. Met deze startnotitie komt het college de raad aan deze wens tegemoet.

2. Toelichting en afbakening

De locatie is gelegen tussen de Wijngaardenlaan en het spoor, nabij het station. Het gebied ligt aan de spoorlijn Leiden-Den Haag. Het gebied is nu in gebruik als parkeerplaats. Het perceel is in eigendom van de gemeente. Op de locatie geldt het omgevingsplan bestemmingsplan "Voorschoten West" en "Dobbewijk". In dit plan heeft het gebied een verkeer- en groenbestemming. Woningbouw is ter plaatse niet toegestaan.

Het projectgebied is weergegeven in onderstaande luchtfoto.



In de fase na de startnotitie wordt onderzocht hoe deze ambitie ruimtelijk ingepast kan worden. Door middel van het uitwerkingskader wordt onderzocht of er op de voor flexwoningen bedoelde locatie permanente woningbouw mogelijk is. Rijnhart Wonen wil hier circa: 120 sociale huurwoningen en 20 middenhuurwoningen realiseren. De woningen zijn primair bedoeld voor kleine huishoudens van één of twee personen, waarbij een groot aandeel starters wordt verwacht. Er wordt expliciet niet ingezet op gezins- of seniorenwoningen. Daarnaast wordt onderzocht of indicatief 5–10% van de woningen voor bijzondere doelgroepen kan worden

bestemd. In de plinten komt ruimte voor forensengerichte voorzieningen, zonder te concurreren met het centrum en de wijkwinkelcentra. Ook is er ruimte voor kantoren, kleinschalige bedrijfsruimten of flexibele samenwerkplekken inclusief ondersteunende horeca.

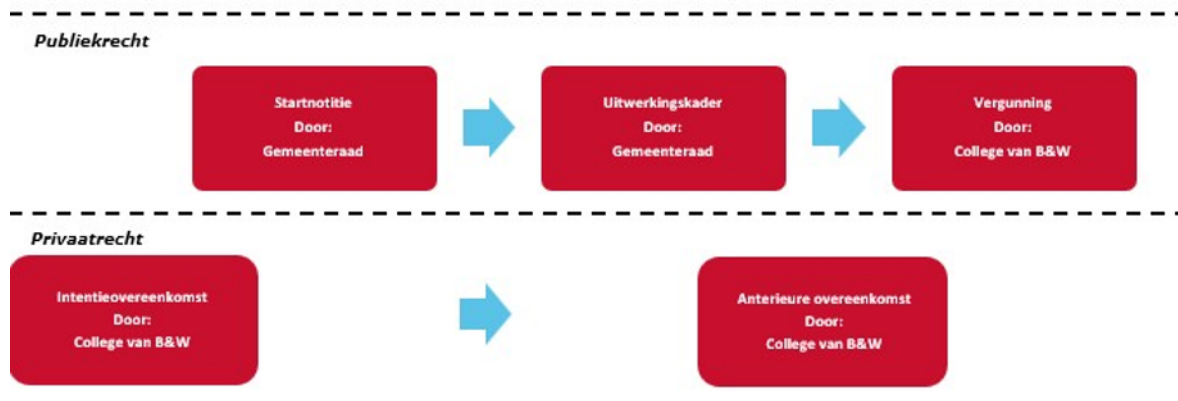
Hieruit volgt een Uitwerkingskader dat de raad ter besluitvorming krijgt voorgelegd (zie hieronder onder het kopje 'Ruimtelijke processtappen').

De wet- en regelgeving is van toepassing, inclusief gemeentelijk beleid. Onderstaande relevante beleidskaders zijn momenteel van kracht of in voorbereiding. Dit overzicht dient niet als uitputtend te worden beschouwd: andere regelgeving kan relevant en van toepassing zijn. Actualisaties zijn voorbehouden.

- Omgevingsvisie Voorschoten 2040
- Woonvisie 2023-2027
- Beleidsregel Woningbouw Voorschoten 2024
- Parkeerbeleid Voorschoten 2024, update maart 2025
- Verkeersplan Voorschoten 2017
- De Leidraad inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Nota Grondbeleid 2026-2029
- Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
- Welstandsnota Voorschoten 2008
- Speelruimteplan 2023
- Klimaatadaptatiebeleid gemeente Voorschoten 2023
- Beleidsagenda Sociaal Domein

3. Procesbeschrijving

Een ruimtelijk ontwikkelingsproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht of een ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. Met een startnotitie kan gestuurd worden op de scope en het proces. In een uitwerkingskader worden de kaders bepaald. In de planologische procedure wordt op basis van een uitgebreide onderbouwing besloten of de ontwikkeling er kan komen of niet.



Na besluitvorming over deze startnotitie volgt het uitwerkingskader. Deze wordt aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Hiermee worden de kaders bepaald voor de verdere uitwerking, zoals een stedenbouwkundige bouwvelop (bouwvlak en -hoogte) en uitgangspunten voor onder andere wonen, mobiliteit, parkeren, groen en verdere participatie. Ook worden met dit document de consequenties van beleid- en regelgeving inzichtelijk gemaakt. Het uitwerkingskader komt tot stand in een samenwerkingsproces met eigenaar, ontwikkelaar en omwonenden (zie ook hieronder: Participatie).

Na vaststelling van het uitwerkingskader wordt het plan verder uitgewerkt door de ontwikkelaar, binnen de bindende kaders die door de gemeenteraad in het uitwerkingskader zijn vastgelegd. Onderdeel daarvan is ook het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, zoals archeologie, flora- en fauna- en bodemonderzoek. De gemeente beoordeelt of het plan kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarna de planologische procedure gevoerd gaat worden. Hierbij geldt evenwel dat de financiële en technische haalbaarheid nog moet worden uitgewerkt en met name geluid, parkeren, groen, trillingen/fundering en de combinatie met het tankstation van invloed kunnen zijn op het uiteindelijke plan en de bijbehorende kosten. Eventuele beleidsmatige knelpunten in het uitwerkingskader zullen ter beslissing worden voorgelegd aan de raad.

Rolverdeling raad en college in het planproces

Met deze startnotitie wordt de raad gevraagd aan het begin van het planproces uitgangspunten en randvoorwaarden mee te geven waarbinnen een uitwerkingskader zal worden opgesteld. Door het vaststellen van de startnotitie wordt gestart met de planuitwerking en het bijbehorende participatietraject. Het uitwerkingskader wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. In de tussentijd zal de gemeenteraad actief op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Het uitwerkingskader dient vervolgens als toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Rolverdeling gemeente – initiatiefnemer

Na vaststelling van de startnotitie wordt het uitwerkingskader verder uitgewerkt in samenwerking met Rijnhart Wonen en met participatie van omwonenden en andere belanghebbenden. Het streven is om dit kader in Q2 2027 aan de raad voor te leggen. Het uitwerkingskader is eigenlijk het stedenbouwkundig kader van de ontwikkeling. Aansluitend stelt de gemeente de Anterieure Overeenkomst op waarbij de (ook financiële) verplichtingen over en weer worden vastgelegd. De grond is eigendom van de gemeente. Voor het uitgeven van de grond zal de gemeente overeenstemming moeten bereiken met Rijnhart wonen. De gemeente is daarbij gebonden aan het Didam-arrest. Rijnhart Wonen zal uiteindelijk op basis van deze randvoorwaarden het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp uitwerken tot een vergunbaar plan. Rijnhart Wonen is voor de voortgang van de herstructurering afhankelijk van gemeentelijke medewerking bij procedures en planologische trajecten.

De gemeente vervult hierin een dubbele rol: enerzijds faciliteert zij het proces (procesbegeleiding, planologische medewerking, medewerking participatie), anderzijds stelt zij kaders via plandocumenten zoals de startnotitie en het uitwerkingskader. De Anterieure Overeenkomst is de bevoegdheid van het college.

De ontwikkeling van de stationslocatie is voor rekening en risico van Rijnhart Wonen. De gemeente zal zich inspannen om met de mogelijkheden en de middelen die het heeft de haalbaarheid van het plan te stimuleren. Pas na het vaststellen van het uitwerkingskader kan er concreet iets worden gezegd over de businesscase en de financiële randvoorwaarden.

Wonen

Door de realisatie van circa 120 sociale woningen en circa 20 middenhuurwoningen wordt een grote bijdrage geleverd aan het oplossen van de tekorten op de Voorschotense woningmarkt met name op het gebied van betaalbare woningen. De stationslocatie is uiterst geschikt voor starters op woningmarkt en starters op de arbeidsmarkt. Er wordt daarom primair niet ingezet op gezinnen of senioren. De woningen zullen voor kleine huishoudens (vooral 1 en 2 personen) geschikt zijn, waarbij de verwachting is dat starters hier een stevig aandeel in zullen hebben. In de verdere uitwerking van het plan wordt de ambitie verkend om een gedeelte van de woningen (indicatief 5 tot 10%) in te zetten voor bijzondere doelgroepen.

Financiën

De gemeenteraad heeft bij het amendement 293 besloten de exploitatiebijdrage voor de flexwoningen over te dragen naar dit project. Het gaat om een bedrag van € 197.000. Dit budget biedt naar verwachting voldoende dekking voor de gemeente in de onderzoeksfase. Er zijn daarom geen financiële gevolgen. Begin van dit jaar is een intentieovereenkomst met Rijnhart Wonen gesloten. In deze intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling. Rijnhart Wonen financiert de benodigde onderzoeken en participatie. De gemeente levert ambtelijke capaciteit waarvan de uren, voorzover niet gedekt is uit de formatie, worden betaald uit het gereserveerde budget. De gemeente levert gezamenlijk met Rijnhart Wonen een inspanning om te onderzoeken of provinciale of rijkssubsidie(s) beschikbaar zijn. Na vaststelling van de startnotitie wordt het uitwerkingskader verder uitgewerkt in samenwerking met Rijnhart Wonen en met participatie van omwonenden en andere belanghebbenden. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kosten, zoals plankosten, die samenhangen met de ontwikkeling overeenkomstig de Omgevingswet op de initiatiefnemer, Rijnhart, worden verhaald. Dit wordt nader uitgewerkt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de corporatie. De gemeente zal zich samen met Rijnhart wonen inspannen om eventueel beschikbare externe subsidiemogelijkheden te benutten. Indien gemeentegrond wordt ingebracht, zal het conform het vigerende grondbeleid en de bijbehorende grondprijlsbrief worden overgedragen.

4. Uitwerkingskader

Na vaststelling van deze startnotitie, wordt binnen deze uitgangspunten gewerkt aan het uitwerkingskader inclusief het participatietraject. Het uitwerkingskader is vergelijkbaar met een stedenbouwkundig plan, waarin gedetailleerd het ruimtelijk-programmatisch plan wordt getoond. Hierin komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod:

Bouwenveloppen

Het uitwerkingskader biedt een overzichtelijk beeld van bouwvolumes binnen het plangebied met afmetingen, bouwhoogtes, bereikbaarheid en entrees van de bebouwing. Een hogere bebouwing is gezien de omgeving voorstelbaar. Bouwhoogtes hoger dan 8 bouwlagen of 25 meter zijn enkel toegestaan met instemming van de raad.

Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit wordt ingericht volgens het STOMP-principe: lopen en fietsen eerst, daarna openbaar vervoer en deelmobiliteit, en vervolgens de privéauto. Door de ligging in het stationsgebied

gelden lagere parkeernormen dan elders in Voorschoten. Het is wenselijk dat deelmobiliteit onderdeel van het concept wordt. Ontsluiting vindt plaats via de rotonde Wijngaardenlaan. Er loopt afzonderlijk onderzoek naar verbetering van de verkeersveiligheid en naar de vraag of de rotonde de extra verkeersbewegingen kan verwerken.

Milieu

De locatie kent een aantal substantiële randvoorwaarden die de uiteindelijke haalbaarheid en kosten kunnen bepalen. Geluid is een belangrijk aandachtspunt. Vrijwel de gehele locatie overschrijdt indicatief de standaardwaarde voor wegverkeersgeluid. Ook de grenswaarde voor spoorweggeluid wordt overschreden. Er zijn daarom aanvullende afwegingen en gevelmaatregelen nodig en iedere woning moet in het definitieve ontwerp minimaal één stille zijde krijgen. Daarnaast moeten onder meer worden onderzocht:

- trillingen door het spoor en eventueel funderingsmaatregelen;
- mogelijke bodemverontreiniging;
- luchtkwaliteit en situering van ventilatie-inlaten nabij weg en brandstoftanks;
- stikstof via een AERIUS-berekening;
- flora en fauna;
- de milieucirkel rond het benzinestation, uitgangspunt is dat het tankstation behouden blijft, onderzocht wordt of en op welke manier dat mogelijk is.

De locatie ligt overigens niet binnen het aandachtsgebied van een externe risicobron.

Groen, water en duurzaamheid

Water en bodem moeten sturend zijn voor het ontwerp. Onderzocht wordt of op de locatie extra regenwater kan worden geborgen en geïnfiltreerd, mede vanwege waterproblemen bij de nabijgelegen spoortunnel. Ook bestaat mogelijk een kans om een duiker te vervangen door open water. De woningen worden gasloos en krijgen een duurzame warmtevoorziening. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. Verdwijnt groen, dan moet dit zoveel mogelijk binnen het plangebied kwalitatief worden gecompenseerd; voor bomen gebeurt dit op basis van boomkroonvolume. De startnotitie erkent expliciet dat de combinatie van verdichting en behoud/verbetering van groen een lastige opgave vormt.

Procedure

Woningbouw past niet binnen het huidige omgevingsplan; een planologische procedure is dus noodzakelijk. Naar verwachting gebeurt dat via een BOPA.

Na vaststelling van de startnotitie werken gemeente, Rijnhart Wonen en omgeving gezamenlijk aan het uitwerkingskader.

Beeldkwaliteit

Het uitwerkingskader zal een toetsingskader bevatten met referentiebeelden die richting geven aan de architectonische beeldkwaliteit van het project.

5. Participatie

De corporatie stelt in afstemming met de gemeente een participatieplan op conform de Leidraad participatie Omgevingswet Voorschoten 2024. De gemeente maakt daarbij afspraken over de wijze waarop omwonenden, belanghebbenden en relevante stakeholders bij het proces worden betrokken. Ook zal met stakeholders zoals de NS en ProRail overlegd moeten worden. De locatie ligt immers aan het spoor. De participatie zal zich niet zozeer richten op het (woon)programma maar op hoe de verdichtingsopgave zo goed mogelijk uit te voeren en zal ook na het uitwerkingskader worden voortgezet. Participatie biedt de mogelijkheid om de planvorming, gegeven de door de raad vastgestelde uitgangspunten, te versterken en het draagvlak ervoor te vergroten. Met participatie kunnen bewoners en andere betrokkenen hun kennis, ervaringen en ideeën delen. Deze worden zo goed als mogelijk meegenomen bij de uitwerking van de plannen. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit. Daarbij weegt de raad alle belangen af binnen de geldende wet- en regelgeving en het vastgestelde beleid. Wanneer voorstellen of wensen niet kunnen worden overgenomen, wordt gemotiveerd toegelicht waarom.

6. Planning

Het behalen van onderstaande mijlpalen is onder meer afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken, het verloop van participatiemomenten en eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De onderbouwing voor de ruimtelijke procedure is niet een gemeentelijk product maar wordt door de ontwikkelende partij aangeleverd. Onderstaande dient daarom als streven te worden gezien.

- Q2 2027: Besluitvorming over het uitwerkingskader
- 2027-2030: Besluitvorming planologische procedure (mede afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken)
- Vanaf 2030: Start bouwwerkzaamheden