Technische vragen over lopende agendapunten
850

Datum	2026 10 06
Steller vragen	Renate Wijmenga en Bart van Horck, CDA
Over agendapunt	Commissie FL 8 oktober 2026 herstructurering van de sociale woningbouw in Vlietwijk

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Toevoegen van woningen

In motie 379 worden vier zaken genoemd die expliciet in de startnotitie zouden worden opgenomen:

- **Een onderzoek**: historisch onderzoek, cultuurhistorisch onderzoek, en een beschrijving van de structuur van de huidige situatie (typologieën, ensembles, routing, parkeerstructuren, groen- en waterstructuren).
- **Een analyse**: op vier niveaus: positionering in Voorschoten, wijk, deelgebied, straat
- **Een programma**: ambitie met argumentatie, visie, woningbouwprogramma *in cijfers*, en een *aanzet tot bouwvlakken met bouwhoogtes* plus referentieafbeeldingen.

In informatiebrief 70 is over motie 379 opgenomen: "Het ruimtelijk programma van eisen komt aan bod in de startnotie en wordt nader uitgewerkt in het uitwerkingskader."

1.a Kunt u aangeven waar in de startnotitie het historisch onderzoek, cultuurhistorisch onderzoek en een beschrijving van de structuur van de huidige situatie is opgenomen? Kunt u hierbij met name specifiek aangeven waar beschrijving van de structuur van de **huidige situatie** (zoals in de motie beschreven) is uitgewerkt?

b. Kunt u aangeven waar in de startnotitie de analyse van de situatie in Vlietwijk is opgenomen en waar in de notitie de vier niveaus in woord (dus niet enkel het plaatje van de wijk) worden behandeld? Kunt u (indien de conclusie is dat de analyse ontbreekt) per deelgebied, naast de afbeelding) de analyse geven?

c. Kunt u aangeven waar de visie en het woningbouwprogramma met cijfers wordt behandeld? Kunt u aangeven waar in de startnotitie de aanzet met bouwvlakken met bouwhoogten en referentieafbeeldingen (van de bouwhoogtes) zijn opgenomen?

d. Klopt het dat in de startnotitie wel randvoorwaarden zijn gegeven (bouwhoogten passend in de omgeving, verdeling sociale huur en betaalbare huur), maar er geen cijfermatig programma is gegeven? Kunt u het verschil aangeven tussen randvoorwaarden (voor een woningbouwprogramma) en een woningbouwprogramma (waar motie 379) om vraagt?

e. Kunt u aangeven waar het ruimtelijk programma van eisen (cf informatiebrief 70) is opgenomen in de startnotitie?

Antwoorden vraag 1?

2. De startnotitie noemt geen aantallen. Van welke orde van grootte aan extra woningen in deelgebieden B en C gaan college en Rijnhart Wonen nu uit?

Antwoord: *Het is in deze fase niet mogelijk om exacte aantallen te noemen. Pas nadat planvorming en participatie heeft plaatsgevonden kunnen woningaantallen genoemd worden.*

De Omgevingsvisie 2040 (p. 51) noemt Vlietwijk onder "Waar bouwen we van 2030 tot 2040", met een behoefte van circa 1.000 woningen voor die periode. Hoeveel van die woningen verwacht het college in Vlietwijk te realiseren?

Technische vragen over lopende agendapunten
850

Antwoord: *Uitgangspunt is dat het huidige aantal sociale woningen minimaal gelijk blijft. Verder is het in deze fase niet mogelijk om exacte aantallen te noemen. Pas nadat planvorming en participatie heeft plaatsgevonden kunnen woningaantallen genoemd worden.*

3. Klopt de redenering dat deze cijfers uit de Omgevingsvisie het uitgangspunt zijn voor de te realiseren woningen (en de dus bouwenvelop) in Vlietwijk?
   Antwoord: Nee, u*itgangspunt is dat het huidige aantal sociale woningen minimaal gelijk blijft. Het uitgangspunt om verdichting te onderzoeken is gebaseerd op de Omgevingsvisie, die stelt dat er een behoefte van 1.000 extra woningen is tussen 2030 en 2040.*

Participatie

4. Volgens beslispunt 2b en uitgangspunt 10 staat vast dát er woningen worden toegevoegd; alleen de wijze waarop is onderwerp van participatie. Welke uitgangspunten liggen vast, en waarover kunnen bewoners in de klankbordgroepen daadwerkelijk meedenken?
   Antwoord: *Waar Rijnhart Wonen besluit over te gaan tot sloop/nieuwbouw, willen zij tevens verdichten. Uitgangspunt is dat het huidige aantal sociale woningen minimaal gelijk blijft. Bewoners kunnen meedenken over de ruimtelijke en programmatische opzet en over het sociaal plan.*

5. Wat gebeurt er als uit de participatie geen draagvlak blijkt voor verdichting of voor een bepaalde bouwhoogte? Wie weegt dan af, en hoe wordt dat aan bewoners en raad teruggekoppeld?
   Antwoord: *Van de participatiebijeenkomsten wordt verslag gemaakt, waarin Rijnhart Wonen aangeeft hoe de opgehaalde opmerkingen zijn meegenomen in de planontwikkeling. In het verslag wordt ook ingegaan op het draagvlak in de wijk. Dit verslag wordt meegegeven aan de raad bij de vaststelling van het Uitwerkingskader. De raad maakt de uiteindelijke weging.*

Vlietpark

6. Welke groennorm hanteert het college?
   Antwoord: *Vlietpark is geen onderdeel van deze startnotitie. Voorschoten hanteert momenteel geen gemeente brede, vastgestelde groennorm. Per ruimtelijke ontwikkeling wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn om het groen te behouden dan wel te versterken. De hierover gemaakte afspraken worden vervolgens vastgelegd.*

7. Wordt de realisatie van Vlietpark in het uitwerkingskader betrokken als groen- en waterbergingsvoorziening voor de wijk, bijvoorbeeld ter compensatie van groen dat door verdichting verloren gaat?
   Antwoord: *Nee. Vlietpark is geen onderdeel van deze startnotitie.*

Deelgebied A

8. Deelgebied A valt buiten de startnotitie omdat daar binnen het huidige omgevingsplan wordt gerenoveerd. Wordt voor deelgebied A een apart proces voor participatie gestart en hoe wordt dat vormgegeven?
   Antwoord: *In deelgebied A vindt participatie plaats door Rijnhart Wonen in samenwerking met bewonerscommissies en met Huurderskompas.*

Gemeentelijke grond inbrengen

9. In de startnotitie wordt aangegeven dat ná de startnotitie de mogelijkheid wordt onderzocht of gemeentelijke grond kan worden ingebracht. Kunt u aangeven om hoeveel oppervlakte per deelgebied (liefst op straatniveau) een overzicht geven welke gemeentegrond in ieder geval beschikbaar is die overwogen zou kunnen worden om ingebracht te worden (nb, het CDA is hierbij enkel benieuwd naar de feitelijke beschikbare gemeentegrond, niet de mogelijkheid of afweging zelf).

Technische vragen over lopende agendapunten
850

Antwoord: *De verwachting is dat sommige gebouwen van vorm zullen veranderen en/of dat mogelijk de stedenbouwkundige opzet verandert. Om een zo goed mogelijk plan te kunnen realiseren staat de gemeente open om eventueel gronden in te brengen. Waar en hoeveel m2 dat is, is nog niet te zeggen omdat dit afhankelijk is van de planvorming en participatie.*

Inhoudelijke uitgangspunten – hier ontbreekt vermelding van het IWKP

10. Is het IWKP relevant en van toepassing?
    Antwoord: *Op 7 maart 2024 is in de gemeenteraad het Integraal Waterketenprogramma 2024-2028 (IWKp) vastgesteld. Daarmee is dit vigerend beleid en uitgangspunt voor deze ontwikkeling.*
11. Kunt u aangeven in hoeverre er bij Vlietwijk rekening wordt gehouden met het aansluiten van nieuwe woningen op het warmtenet?
    Antwoord: *dit onderdeel wordt tijdens de planvorming nader onderzocht.*

Invloed van de raad

12. In de startnotitie wordt in de planning opgemerkt dat in Q1 2027 er een intentieovereenkomst wordt gesloten met Rijnhart Wonen. In de intentieovereenkomst is (volgens de startnotitie) in elk geval de kostenverdeling opgenomen. Wordt in de intentieovereenkomst ook een uitkomst van de rendementsdiscussie tussen Rijnhart Wonen enerzijds en Gemeente Voorschoten anderzijds opgenomen? Hierbij hanteert het CDA de volgende redenering: om de renovatie van Vlietwijk kostenrendabel te maken, zal Rijnhart Wonen woningen toe moeten voegen aan de wijk. Klopt deze redenering en in hoeverre zal dit element opgenomen worden in de IO die in Q1 2027 wordt geagendeerd in de raad?
    Antwoord: *In de intentieovereenkomst wordt met betrekking tot kostenverhaal alleen ingegaan op de inzet van het ambtelijk apparaat. Het gaat over het in rekening brengen van de kosten van de inzet van het ambtelijk apparaat om te komen tot een uitwerkingskader. Het is aan Rijnhart om als initiatiefnemer de business case sluitend te maken; de rol van de gemeente ziet op toetsing van het bouwplan aan wet- en regelgeving en lokaal beleid.*

13. Klopt het dat Rijnhart Wonen na het sluiten van de Intentieovereenkomst start met noodzakelijke investeringen ter voorbereiding van de herstructurering van Vlietwijk?
    Antwoord: *Na het sluiten van de intentieovereenkomst start Rijnhart Wonen samen met de gemeente aan alle werkzaamheden en onderzoeken om te komen tot een uitwerkingskader. De uitvoering en daarmee gepaard gaande investeringen komen pas nadat het uitwerkingskader is vastgesteld.*

    Klopt de redenering dat hierbij *sunk costs* zijn die Rijnhart Wonen de onderhandelingspositie bij de Anterieure Overeenkomst geven om uit de onderhandeling te stappen indien het project in haar ogen niet kostenrendabel (door verhogen bouwvolume) is?
    Antwoord: *Er zijn twee fasen. De eerste fase gaat over het traject om te komen tot een uitwerkingskader. Hier is de intentieovereenkomst aan gekoppeld. De tweede fase gaat over het verlenen van vergunningen binnen het uitwerkingskader. Hier moet een anterieure overeenkomst voor worden aangegaan. Iedere fase kent hierbij zijn eigen kostenverhaal. Het aangaan van de intentieovereenkomst verandert niets aan de onderhandelingspositie in kader van de anterieure overeenkomst van Rijnhart Wonen of de gemeente.*

14. Kunt u aangeven welke sturingsmogelijkheden de Raad heeft nadat de Raad heeft ingestemd met de startnotitie en het college de Intentieovereenkomst met Rijnhart Wonen heeft gesloten?
    Antwoord: *Na vaststelling van de Startnotitie zal de Intentieovereenkomst aangegaan worden en zullen de benodigde onderzoeken, planvormingen en participatie bijeenkomsten plaatsvinden. Nadat participatie over de planvorming heeft plaatsgevonden kunnen de resultaten hiervan tussentijds ter wensen en bedenkingen aan de raad in een raadpleegbrief*

Technische vragen over lopende agendapunten
850

	worden aangeboden, voordat het uitwerkingskader wordt opgesteld. Deze raadpleegbrief wordt geagendeerd zodat de raad zijn wensen en bedenkingen kan aangeven. De raad krijgt het uitwerkingskader ter definitieve besluitvorming aangeboden. Hierin kan uw raad de afweging maken of alle belangen voldoende plek hebben gekregen en het uitwerkingskader aansluit bij de startnotitie en het geldende beleid.
Toelichting (indien nodig):	