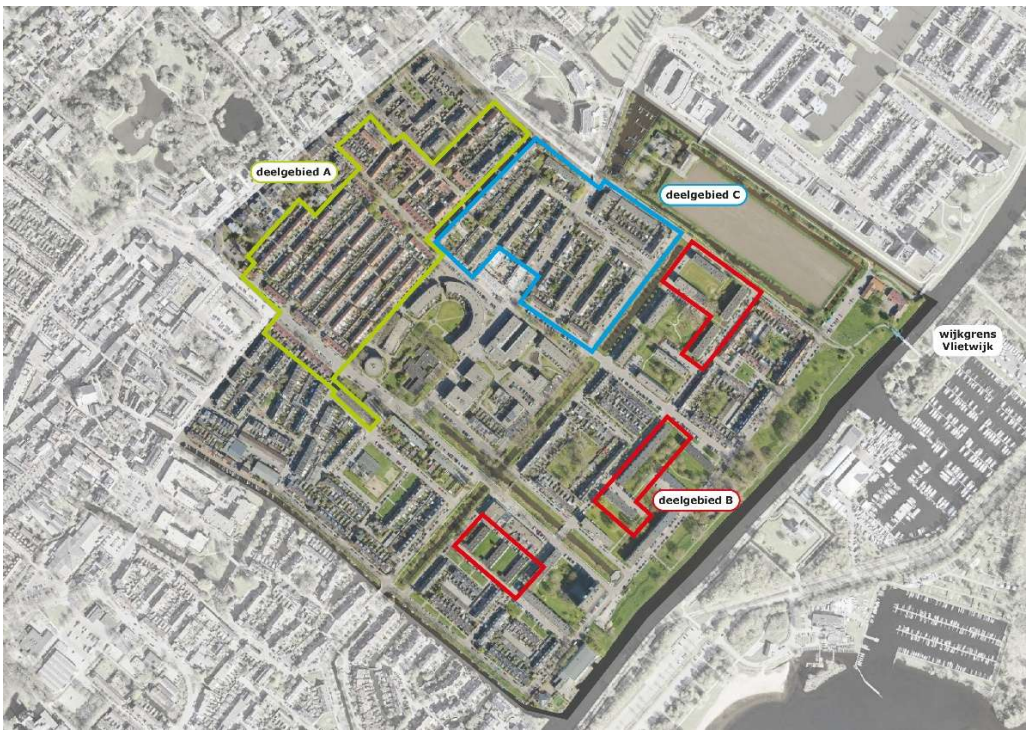
Startnotitie

Onderwerp:	Herstructurering sociale woningbouw in Vlietwijk
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Hellemondt
Datum:	15 september 2026

Met deze startnotitie geeft de gemeenteraad bij de start van dit project sturing op inhoud en proces. De startnotitie beschrijft op hoofdlijnen de reikwijdte van het project, de uitgangspunten, het ruimtelijke planproces en de rolverdeling tussen raad en college. Door in te stemmen met de startnotitie geeft de raad richting en advies aan hoe het uitwerkingskader moet worden ingevuld en wordt begonnen met de verdere uitwerking van het project. De opbouw van deze startnotitie is als volgt:

1. Inleiding en context
2. Afbakening en uitgangspunten
3. Procesbeschrijving
4. Uitwerkingskader
5. Participatie
6. Planning

1. Inleiding en context



Afbeelding 1. Deelgebieden A, B en C.

Deze startnotitie biedt de richtinggevende kaders voor de herstructurering van het woningbezit van corporatie Rijnhart Wonen in Vlietwijk en het hiervoor op te stellen uitwerkingskader. In 2022 heeft de corporatie ongeveer 600 woningen in Vlietwijk overgenomen van Woonzorg Nederland. De woningen stammen uit de jaren ’50 en ’60, met (deels) achterstallig onderhoud en lage energieprestaties die ingrijpen noodzakelijk maken. Dit eigendom van de corporatie in Vlietwijk is verspreid over 3 deelgebieden; A, B en C (zie afbeelding 1).

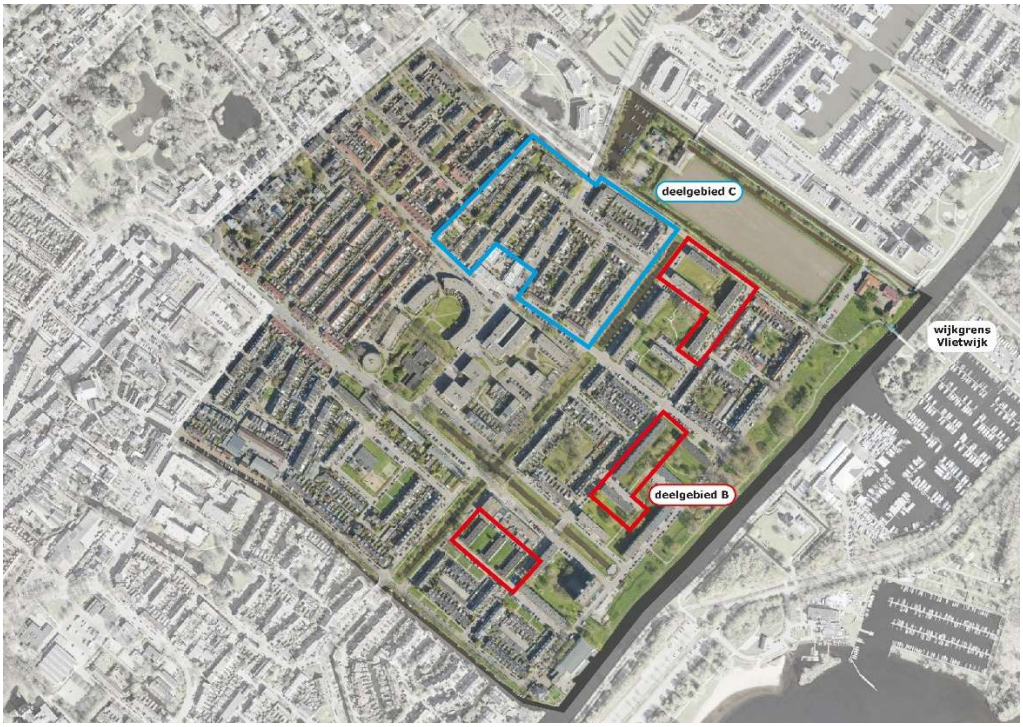
In deelgebieden B[1] en C[2] zijn veel woningen sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Er is sprake van verzakkende bodem en/of tuinen, vocht- en schimmelproblemen, tocht, geluidsoverlast en een slechte energieprestatie. Bij de appartementengebouwen hebben de collectieve ruimtes zoals de portieken en bergingen veel onderhoud nodig. De huidige staat heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Daarom onderzoekt de corporatie voor deelgebieden B en C de mogelijkheden voor renovatie of sloop/nieuwbouw.
Ook is de stedenbouwkundige opzet in deze deelgebieden niet optimaal. Doordat veel appartementengebouwen in deelgebied B een dichte gevel/muur op de begane grond hebben

[1] Rijnhart Wonen: deelgebied B
[2] Rijnhart Wonen: deelgebied C

ontbreekt vaak de sociale controle en een goede aansluiting met de openbare ruimte. Ook zijn de groene ruimten vaak eentonig ingericht met alleen gras en bomen. Daarnaast is er behoefte aan oplossingen voor wateroverlast, zoals onder meer blijkt uit de stresstesten met betrekking tot klimaatadaptatie[3].

Vanwege de relatief goede staat van zowel de woningen als de bodem in deelgebied A, zet de corporatie in dit deelgebied in op renovatie en verduurzaming. Omdat dit plaatsvindt binnen de huidige stedenbouwkundige opzet en de regels van het Omgevingsplan op die locatie is voor deelgebied A geen startnotitie en uitwerkingskader nodig.

Deze startnotitie betreft daarom enkel deelgebieden B en C.



Afbeelding 2: Het projectgebied bestaat uit deelgebieden B en C.

2. Afbakening en uitgangspunten

Projectgebied
De wijk Vlietwijk is gelegen aan de Vliet, tussen de Molenlaan, Leidseweg, Badhuisstraat en omvat de IJsbaan. De woonwijk is gebouwd tussen 1950 en 1970 en bestaat uit een mix van appartementengebouwen (portiek- en galerijflats) en rijtjeswoningen. De openbare ruimte is

[3] Klimaatbestendig Vlietwijk

ruim van opzet met relatief veel openbaar groen. Mede hierdoor heeft Vlietwijk een open ruimtelijk karakter. Het projectgebied voor deze startnotitie is weergeven in afbeelding 2.
Na vaststelling van de startnotitie worden mogelijkheden onderzocht voor sloop/nieuwbouw en renovatie. Ook wordt onder meer het toevoegen van extra woningen onderzocht[4] en de mogelijkheid om gemeentelijke gronden in te brengen. Dit alles volgens de uitgangspunten van deze startnotitie. Hieruit volgt een uitwerkingskader dat de raad ter besluitvorming krijgt voorgelegd.

Inhoudelijke uitgangspunten
De bestaande wet- en regelgeving en het door de gemeenteraad vastgestelde bestaande beleid zijn het kader waarbinnen het uitwerkingskader wordt opgesteld. Onderstaande 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
Sportvisie 2023-2026
Sportaccommodatiebeleid 2024-2030
Transitievisie Warmte 1.1.
Visie op Energie en Klimaat
Prestatieafspraken Voorschoten 2025 t/m 2028

Om het uitwerkingskader zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen en ambities van de gemeenteraad worden voor dit project specifiek de volgende aanvullende randvoorwaarden/uitgangspunten meegegeven:

[4] Omgevingsvisie Voorschoten 2040 en Woonvisie 2023 – 2027

Particulier eigendom

1. Het plan voegt zich naar en houdt rekening met het private eigendom. Woningen en percelen in particulier eigendom blijven behouden en worden gerespecteerd.
2. Uitgangspunt is dat de woningen van de corporatie, direct grenzend aan woningen in particulier eigendom, blijven behouden en worden gerenoveerd.
3. De corporatie doet gedegen onderzoek naar het voorkomen van schade aan woningen en eigendommen van derden, waaronder particulieren, veroorzaakt door eventuele sloop-, bouw- en renovatiewerkzaamheden voor deze ontwikkeling overeenkomstig de op haar rustende zorgplicht en aansprakelijkheid. Zo zal onder meer een nulmeting worden gedaan. Waar nodig zal de corporatie passende maatregelen treffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

Wonen

4. Voor elke gesloopte sociale huurwoning komt ten minste één sociale huurwoning terug.
5. Voor extra toe te voegen woningen uit te gaan minimaal 35% sociale huur als onderdeel van tenminste 67% betaalbare woningen [5].
6. Uitgangspunt is dat bewoners die als gevolg van de herontwikkeling hun woning moeten verlaten, de mogelijkheid krijgen om binnen de daarvoor geldende voorwaarden, terug te keren naar de Vlietwijk. Tevens wordt aan alle huurders een passende woning aangeboden binnen of buiten Vlietwijk. De uitwerking van de terugkeerregeling, het aanbieden van een passende woning en de voorwaarden en de wijze van toewijzing worden vastgelegd in het nog op te stellen Sociaal Plan. Dit Sociaal Plan wordt, na vaststelling van het uitwerkingskader, in samenspraak met de bewoners opgesteld door de corporatie, conform het Sociaal Statuut van Rijnhart Wonen en de geldende wet- en regelgeving.
7. Een deel van de extra toe te voegen woningen wordt ingezet voor nader te bepalen bijzondere doelgroepen.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

8. De nadruk ligt op een zorgvuldig samengesteld geheel van o.a. gebouwen en ruimtes. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande kwaliteiten en kansen voor verbetering.
9. Het plan zet in op het verbeteren van de sociale controle en het versterken van de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte.
10. Er wordt uitgegaan van het toevoegen van woningen, de wijze waarop is onderwerp van participatie.

[5] Woonvisie 2023 – 2027 en Coalitieakkoord

11. Bouwhoogtes en -volumes van herbouw of nieuwbouw, wordt qua maatvoering en vormgeving op passende wijze afgestemd op de huidige situatie en op de context van Voorschoten.[6]
12. Onderzocht wordt of inbreng van gemeentegronden kan leiden tot een aantrekkelijker geheel van gebouwen en ruimtes, en tot meer woningen.
13. De planontwikkeling omvat tevens de ruimtes tussen de gebouwen en (aangrenzende) openbare ruimte.

Sociaal-maatschappelijk

14. De ontwikkeling stimuleert een actieve en gezonde leefstijl door ruimte te bieden voor spelen, sporten, bewegen en ontmoeten, met voorzieningen die aansluiten bij verschillende leeftijden en gebruikersgroepen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

15. Alle nieuwbouwwoningen moeten aardgasvrij zijn. Bij de keuze voor een alternatieve warmtevoorziening wordt rekening gehouden met de Transitievisie warmte 1.1. of de toekomstige Warmtevisie.
16. Bij renovatie van bestaande woningen gaat de voorkeur uit naar het volledig aardgasvrij maken van de woningen, dan wel het treffen van maatregelen om de woningen klaar te maken voor aardgasvrije verwarming in de toekomst.
17. Water en bodem zijn integraal onderdeel van de verdere planuitwerking.

3. Procesbeschrijving

Na vaststelling van deze startnotitie, wordt binnen de genoemde uitgangspunten gewerkt aan het uitwerkingskader. Het planproces voor de herstructurering kent een stapsgewijze besluitvorming waarbij elk tussenproduct een eigen status heeft. Tussenproducten waar gemeentelijke besluitvorming over plaatsvindt zijn:

Startnotitie

De raad wordt gevraagd deze startnotitie vast te stellen dat richting geeft voor de verdere uitwerking in het uitwerkingskader. De raad heeft bij de vaststelling van de startnotitie de mogelijkheid aanvullende aandachtspunten mee te geven.

Uitwerkingskader

Het uitwerkingskader legt vervolgens het programma en de stedenbouwkundige vorm vast. De corporatie is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig plan inclusief onderzoeken en

[6] Woonvisie 2023 – 2027 en Coalitieakkoord

participatie. De gemeente beoordeelt, adviseert en stelt het uitwerkingskader op. Deze wordt aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Vergunningen
Het uitwerkingskader vormt het toetsingskader voor de uitwerking van de definitieve plannen en beoordeling van omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Als een vergunningsaanvraag past binnen het uitwerkingskader is het bindend adviesrecht niet van toepassing en wordt de vergunning afgehandeld door het college. Indien de aanvraag strijdig is met het uitwerkingskader wordt de vergunning voor bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Intentieovereenkomst (IO) en anterieure overeenkomst (AO)
Na vaststelling van deze startnotitie sluit het college een intentieovereenkomst met de corporatie. In de intentieovereenkomst worden procesafspraken, kostenverhaal, onderzoeksinspanningen en de taakverdeling vastgelegd.
Na vaststelling van het uitwerkingskader sluit het college een anterieure overeenkomst met de corporatie. Hierin worden onder meer kostenverhaal, nadeelcompensatie, fasering, programmatische randvoorwaarden en eventuele aanvullende privaatrechtelijke afspraken vastgelegd.

Rolverdeling in het planproces
Initiatiefnemer 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), anderzijds besluit de gemeente over publieksrechtelijke kaders (startnotitie en uitwerkingskader) en verleend zij vergunningen.

Het college bereidt de besluiten van de startnotitie en het uitwerkingskader binnen het geldend beleidskader voor. De raad besluit hierover. Het college gaat de daarbij behorende privaatrechtelijke overeenkomsten aan (voornamelijk projectorganisatie en kostenverhaal) en verleent vergunningen binnen het vastgestelde uitwerkingskader.

Naast gemeentelijke besluitvorming telt ook interne governance bij de corporatie: de directeur-bestuurder stelt besluiten vast en legt goedkeuringsplichtige zaken (o.a. financiële programmering, investeringen bij renovatie/sloop-nieuwbouw/tijdelijke huisvesting) voor aan de Raad van Commissarissen. Een Stuurgroep borgt de bestuurlijke afstemming tussen gemeente en Rijnhart Wonen, bewaakt de voortgang en bespreekt bestuurlijke/financiële aandachtspunten. Beide organisaties kunnen zo hun eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden zorgvuldig invullen.

De corporatie besluit o.a. over:

- Vastgoedstrategie en investeringen: welke complexen worden gerenoveerd of gesloopt/herbouwd.
- Huurbeleid: Type woningen, huursegment, huurverhogingen binnen wettelijke en gemeentelijke kaders.
- Sociaal plan: (na consultatie huurdersverenigingen en gemeente) inhoud, vergoedingen, herhuisvesting en begeleiding van bewoners.
- Bouwtechnische uitwerking: opdrachtverlening, uitvoering, materialisatie, installaties, bouwsysteem en keuze van aannemer.

Er vindt frequent overleg plaats tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de vorm van terugkerende projectteam overleggen en onderlinge bila's tussen projectleiders (en kernteam) van initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast vinden terugkerende bestuurlijk overleggen plaats tussen gemeente en initiatiefnemer voor dit project.

4. Uitwerkingskader

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

Bouwenveloppen
Het uitwerkingskader biedt een overzichtelijk beeld van bouwvolumes binnen het plangebied. Onder andere met afmetingen, bouwhoogtes[7], bereikbaarheid en entrees van de bebouwing.

Woningbouwprogramma
In het uitwerkingskader zal een duidelijke verdeling van sociale huur, middensegment (middenhuur, goedkope- en betaalbare koop) en vrije sector worden aangeven. Daarnaast wordt binnen de verdeling sociale huur, middensegment en vrije sector ingegaan op woningen voor onder meer starters, senioren en bijzondere doelgroepen.

Beeldkwaliteit
Aan de hand van foto's van vergelijkbare gebouwen, visualiseert en beschrijft het uitwerkingskader hoe de gebouwen en ruimtes eruit komen te zien. Deze visualisaties en beschrijvingen gelden als toetsingskader.

[7] Woonvisie 2023 – 2027 en Coalitieakkoord

Mobiliteitsoplossing
Het uitwerkingskader schetst oplossingen voor parkeren, fietsen, lopen en andere relevante vormen van mobiliteit. Daarbij wordt gestreefd naar integrale oplossingen voor auto- en fiets parkeren en voor de aansluiting op het bestaande netwerk van wegen en paden.

Openbare ruimte
Het uitwerkingskader biedt duidelijkheid over de inrichting van de openbare en onbebouwde buitenruimte aan de hand van inrichtingsvoorstellen, materialisatie en referentiebeelden. Ook wordt aangegeven hoe de inrichting van de onbebouwde ruimte bijdraagt aan ontmoeting, bewegen, klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit, evenals hoe de buitenruimte beheerbaar blijft.

Klimaatadaptatie
Het uitwerkingskader geeft aan hoe het plangebied klimaat adaptief wordt ingericht. Hierbij worden onder meer oplossingen gegeven voor de waterbergingsopgave en het tegengaan van hittestress.

Groen en biodiversiteit
Het uitwerkingskader gaat in op de toekomstige groenstructuur in het plangebied, de effecten op biodiversiteit, klimaatadaptatie en op een gezonde leefomgeving.

Energie en duurzaamheid.
Het uitwerkingskader toont voorkeursoplossingen voor het beperken van de warmte- en energievraag, het opwekken van energie, aansluitingen op het elektriciteitsnet en een passende warmteoplossing.

Sociaal
Het uitwerkingskader schetst hoe de ontwikkeling bijdraagt aan een gezonde en inclusieve leefomgeving waarin ontmoeten, bewegen, spelen en participeren centraal staan.

Haalbaarheidsonderzoeken
Het uitwerkingskader bevat een aantal onderzoeken om de integraliteit te borgen en haalbaarheid aan te tonen. Hieronder vallen in ieder geval: verkeers-, bezonnings-, bomen-, planologisch- en stedenbouwkundig onderzoek.

Uitvoering
Het uitwerkingskader bevat een uitvoeringsparagraaf met fasering, planning, participatietraject na vaststelling, communicatie en de hoofdlijnen van het sociaal plan. Ook zullen onderdelen

noodzakelijk voor realisatie benoemd worden, zoals het zoeken naar een locatie voor tijdelijke huisvesting voor bewoners uit de deelgebieden.

5. Participatie

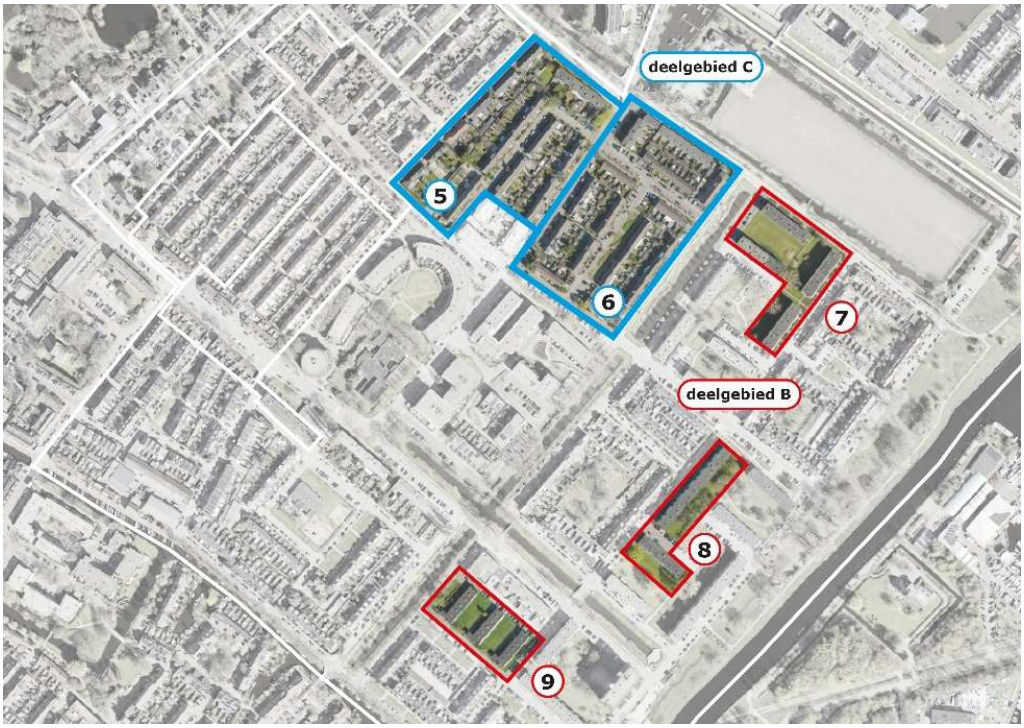
De corporatie stelt een participatieplan op conform de 'Leidraad participatie Omgevingswet Voorschoten 2024', en is trekker van het participatieproces. De gemeente heeft een controlerende rol en is aanwezig bij de participatiemomenten. Met participatie kunnen bewoners en andere betrokkenen hun kennis, ervaringen en ideeën delen. Deze worden zo goed als mogelijk meegenomen bij de uitwerking van de plannen. Daarbij worden alle belangen afgewogen binnen de geldende wet- en regelgeving en het vastgestelde beleid. Wanneer voorstellen of wensen niet kunnen worden overgenomen, wordt gemotiveerd toegelicht waarom. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over het uitwerkingskader.

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten om initiatieven die in de "Leidraad participatie Omgevingswet Voorschoten 2024" vallen onder niveau 2 en 3 aan te wijzen voor verplichte participatie. De herontwikkeling van de deelgebieden B en C scoren in stap 2 "Bepaal de impact" van de leidraad minimaal 9 punten en valt daardoor onder niveau 3. Dit betekent dat een participatieniveau 3 "meedenken" vereist is:

> Bij meedenken dragen belanghebbenden actief bij aan de voorbereiding en uitwerking van de plannen. De belangen en bezwaren van belanghebbenden zijn belangrijk en hebben effect op de uitwerking van het initiatief. De initiatiefnemer laat belanghebbenden het liefst zo vroeg mogelijk in het proces meedenken bij het maken en uitvoeren van de plannen. Let wel, meedenken geeft belanghebbenden geen vetorecht. Voorbeelden: brainstorm, Webinar, werksessie, digipanel, etc.

Participatietraject tot nu toe

Rijnhart Wonen heeft inmiddels meerdere informatiebijeenkomsten en -gesprekken gehouden met bewoners (huurders en eigenaren) binnen de deelgebieden. Hierin kwamen o.a. aanleiding, stand van zaken, plan van aanpak aan bod. Ook heeft Rijnhart Wonen inmiddels een wijk-brede bijeenkomst gehouden om te inventariseren wat iedereen belangrijk vindt.
Daarnaast heeft op 1 juli 2026 met de raad een raadpleegbijeenkomst over de ontwikkeling in Vlietwijk plaatsgevonden.



Afbeelding 3: de onderverdeling in sub.-deelgebieden voor klankbordgroep bijeenkomsten.

Het participatieplan, opgesteld door initiatiefnemer gaat uit van:
twee participatie samenstellingen, die los van elkaar bijgewoond kunnen worden:

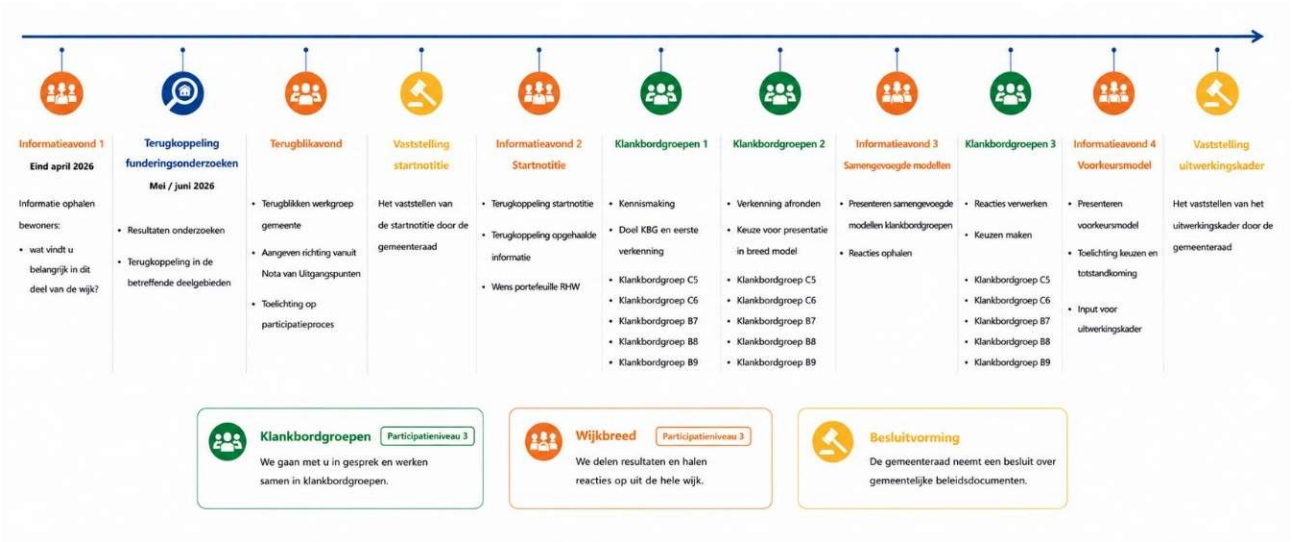
- wijkbrede bijeenkomsten: 3 à 4 bijeenkomsten.
- klankbord bijeenkomsten: 5 gebieden, elk 3 bijeenkomsten.

In de wijkbrede bijeenkomsten wordt behandeld wat opgehaald is in de vijf klankbordgroepen (bestaande uit door zichzelf aangemelde bewoners en omwonenden en een afspiegeling van het betreffende deelgebied). Deze wijkbrede bijeenkomsten zijn toegankelijk voor alle inwoners van Vlietwijk en overige belanghebbenden. Per klankbordgroep van deelgebied B en C (zie afbeelding 3), wordt intensief geparticipeerd door direct belanghebbenden: bewoners en omwonenden. In deze bijeenkomsten vindt het 'meedenken' plaats.

Het participatieplan gaat uit van een onafhankelijke voorzitter. Verslagen van de klankbordgroep bijeenkomsten worden gedeeld met de betreffende participanten. Verslagen van de wijkbrede participatiebijeenkomsten worden gepubliceerd op de website van de corporatie. Net als eerdere bijeenkomsten. Op de website van de corporatie is tevens de contactinformatie te vinden voor eventuele vragen of opmerkingen. Daarnaast zijn op de website van de corporatie veelgestelde vragen (en antwoorden) terug te vinden.

De participatie start met een wijkbrede bijeenkomst, waarin onder meer wordt teruggeblikt op de participatie tot nu toe en op de raadpleeg bijeenkomst op 1 juli 2026. Ook wordt opgehaald wat verbeterd kan worden aan de participatie.

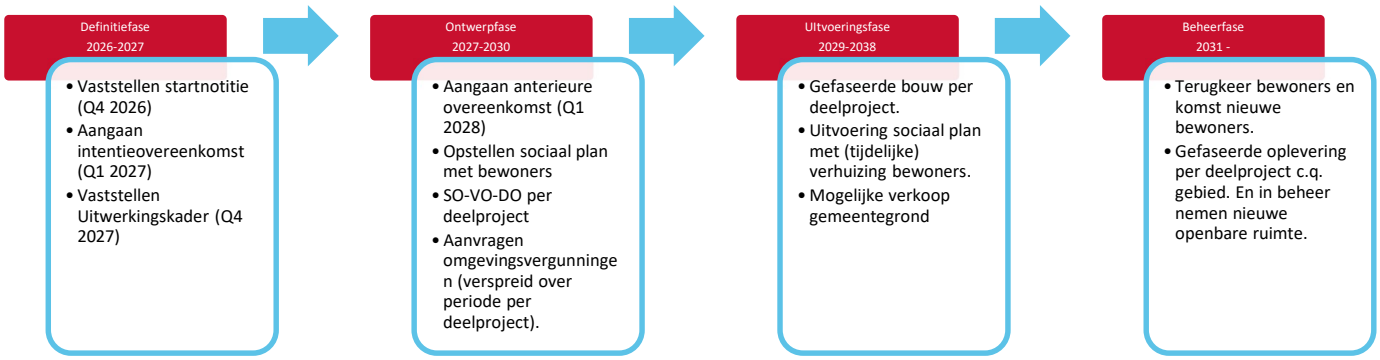
Onderstaande tabel geef een planning weer van de verschillende participatiebijeenkomsten.



6. Planning

Het behalen van onderstaande mijlpalen is onder meer afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken en het verloop van participatiemomenten. Onderstaande dient daarom als streven te worden gezien.

Vaststelling startnotitie.	12 nov. 2026
Intentie Overeenkomst ondertekend	Q1 2027
Uitwerkingskader	Q4 2027
Uitwerkingskader vastgesteld Raad	Q4 2027
Anterieure Overeenkomst ondertekend	Q1 2028
Besluit vergunningen (gefaseerd)	Q4 2028 – 2033
Uitvoering (gefaseerd)	Q1 2029 – 2035



Financiën

De financiering en uitvoering van de herstructurering is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Uitgangspunt is dat alle gemeentelijke kosten, zoals plankosten, die samenhangen met de ontwikkeling overeenkomstig de Omgevingswet op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit komt nader aan bod in de intentie- en anterieure overeenkomsten met de corporatie. Omdat de gemeente dit bedrag zal moeten voorschieten, vereist dit voldoende ruimte in de begroting van 2026 omdat het kostenverhaal pas begint in 2027. Voor het jaar 2026 is er voldoende budget in de begroting om dit bedrag vóór te financieren. Voor de daaropvolgende jaren zal mogelijk opnieuw vóórgefinancierd moeten worden, binnen te maken afspraken om dit vervolgens te verhalen conform de Omgevingswet.

Indien gemeentegrond wordt ingebracht, zullen het grondbeleid en bijbehorende grondprijsbrief in acht worden genomen.