

Raadsvoorstel

Registratienummer: Z/23/074060/338721
Datum collegebesluit: Dinsdag 7 maart 2023
Datum commissievergadering: Donderdag 13 april 2023
Datum raadsvergadering: Donderdag 25 mei 2023

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Startnotitie Jan Wagtendonkstraat
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: 8

Kernboodschap: Met dit raadsvoorstel ligt een startnotitie voor over de bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat. 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 Jan Wagtendonkstraat..

Bijlagen: Bijlage 1: Intentieovereenkomst met de Sleutels d.d. juli 2022.

Beslispunten 1. Vaststellen van de startnotitie Jan Wagtendonkstraat

Relatie met: Raadsvoorstel afwegingskader woningbouw 10 juni 2021 (243100)
Informatiebrief Jan Wagtendonkstraat 1 juli 2021 (254695)
Afwegingskader (woning)bouwprojecten januari 2022 (279511)
Informatiebrief participatie Jan Wagtendonkstraat 10 mei 2022 (292283)

Wettelijke grondslag:

Wet Ruimtelijke Ordening (straks Omgevingswet).

Samenvatting

De gemeenteraad voert haar kaderstellende rol onder meer uit met 'voorkantsturing'. Voorkantsturing is bedoeld om aan het begin van een beleidsvormingsproces aan te geven wat de scope van het onderwerp is en hoe het proces eruit moet zien, welke rol de raad hierin heeft en of/hoe inwoners/belanghebbenden/deskundigen worden betrokken. De raad stelt daartoe een startnotitie vast.

Bij de bespreking van de lange-termijnagenda stelt het Presidium steeds vast welke onderwerpen zich lenen voor voorkantsturing. Eén van de vastgestelde onderwerpen is de bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat. De startnotitie voor dit onderwerp is bij dit voorstel bijgevoegd. De raad stelt de startnotitie vast nadat deze eerst in de commissie is behandeld. Zie hiervoor bijgevoegd ontwerpbesluit.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/23/074060/338721

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 7 maart 2023;

gelet op het door de raad aangenomen amendement 202,

besluit:

1. Kennis te nemen van de startnotitie Jan Wagtendonkstraat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 25 mei 2023,

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding

Startnotitie

Onderwerp: Bouwontwikkeling Jan Wagtendonkstraat
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Datum: 25 mei 2023

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 Jan Wagtendonkstraat. 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. Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoud en afbakening

Kaders en randvoorwaarden

3. Procesvoorstel

Relevante context voor het proces

Processtappen

1. Inleiding en context

De gemeente Voorschoten staat voor een grote woningbouwopgave. Er is specifiek zeer grote behoefte aan sociale woningen. Op de Jan Wagtendonkstraat heeft de gemeente een perceel in eigendom waarop reeds een woonbestemming rust. De ambitie is om deze uit te geven ten behoeve van 100% sociale woningbouw. Hiertoe heeft de gemeente woningcorporatie 'De Sleutels' in de hand genomen.

In de actualisering van de planlijst (woning)bouwprojecten van juni 2021 heeft de Raad het project 'Jan Wagtendonkstraat' als 'type 1' geprioriteerd. Dat besluit leidde tot flinke ophef in de wijk, omdat bewoners nog niet waren betrokken bij de planvorming. Het college heeft u op 1 juli 2021 per brief geïnformeerd dat na gesprekken met omwonenden over het vervolg zou

worden besloten. Sindsdien is de relatie met omwonenden verder verslechterd doordat de communicatie niet altijd zorgvuldig verliep, waardoor omwonenden onvolledige/onjuiste informatie ontvingen. Op 10 mei 2022 werd u geïnformeerd over het verloop hiervan en het beoogde vervolg. In juli 2022 is ook een intentieovereenkomst gesloten met de Sleutels als ontwikkelende partij (bijlage I). Besloten werd om opnieuw te starten met een ruimtelijk proces, ditmaal in nauwe afstemming met omwonenden.

Sindsdien zijn de gesprekken gecontinueerd en is een bewonerskerngroep opgericht die een procesrol heeft in de participatie. Er zijn procesafspraken gemaakt en er wordt een participatieplan opgesteld. Relevante stukken en gespreksverslagen zijn vindbaar op www.voorschoten.nl/janwagtendonkstraat.

2. Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoud en afbakening

De locatie is gelegen in de wijk Starrenburg aan de Jan Wagtendonkstraat naast het Leo van der Bijlpark. De perceel heeft een omvang van circa 2.800 m². In het bestemmingsplan 'Voorschoten Oost' 2012 is de locatie aangemerkt als woonbestemming met uitwerkingsbevoegdheid voor het College .

Het projectgebied is zichtbaar in onderstaande luchtfoto (rood omcirkeld). Aan de overzijde van de Jan Wagtendonkstraat zijn woningen in particulier eigendom. Het perceel heeft een woonbestemming en doet momenteel dienst als voetbalveld. Er staan er twee doelen op het veld. Aangrenzend aan het perceel bevindt zich aan de noordwestzijde een parkeerterrein en aan de zuidoostzijde een speelplek voor jongere kinderen.



Figuur: bovenaanzicht planlocatie

Kaders en randvoorwaarden

De ambitie is om op deze locatie sociale woningbouw te realiseren. De gemeente heeft woningcorporatie De Sleutels in de arm genomen voor de ontwikkeling en exploitatie van 100% sociale woningbouw. De Sleutels en gemeente zullen in afstemming met omwonenden onderzoeken of en hoe deze ambitie haalbaar is. Uit deze studie volgt een Uitwerkingskader dat de Raad ter besluitvorming krijgt voorgelegd (zie hieronder: Ruimtelijke processtappen).

Er is reeds medio 2022 een intentieovereenkomst met de Sleutels gesloten. Korthedshalve verwijzen we hiervoor naar bijlage I. Daarin zijn reeds enkele inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd. Vanuit de context van het historische projectverloop is echter besloten, en richting omwonenden toegezegd, dat met 'een schone lei' wordt begonnen. Het uitgangspunt 100% sociale woningbouw blijft wel gehandhaafd. In het bestemmingsplan zijn kaders voor de ontwikkeling vastgelegd met een uitwerkingsbevoegdheid voor het college. Deze blijven ook van toepassing. De ruimtelijke kaders uit het bestemmingsplan zijn als volgt:

- De locatie heeft een woonbestemming
- Het bouwvlak is niet meer dan 50% van het perceel
- De bouwhoogte is niet meer dan 10 meter.

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.

- De woonvisie 2019 -2022
- Beleidsregel woningbouw 2022
- Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017
- Doelgroepenverordening beleidsregel woningbouw
- Hemelwaterverordening 2021
- Nota parkeren (versie 5) en de CROW richtlijn (de CROW is een landelijk kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid).
- Verkeersplan Voorschoten 2017
- De Leidraad inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Nota Grondbeleid
- Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
- Structuurvisie Voorschoten 2017
- Welstandsnota Voorschoten 2008

- Bestemmingsplan "Voorschoten Oost" uit 2012
- Concept speelruimteplan (nog vast te stellen verwacht 2023)
- Concept Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten (nog vast te stellen verwacht 2023)

3. Procesvoorstel

Relevante context voor het proces

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 planprocedure 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 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 de ontwikkelende partij en omwonenden (zie ook hieronder: Participatie).

Na vaststelling van het Uitwerkingskader kan het plan verder uitgewerkt worden door de ontwikkelende partij. Onderdeel daarvan is ook het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, zoals archeologie, flora- en fauna- en bodemonderzoek. Wanneer het plan gereed is toetst de gemeente het ruimtelijke plan via een formele planologische procedure. Voor dit project geldt dat er een uitwerkingsverplichting is voor de reeds toegewezen woonbestemming.

Processtappen

Planning

De planning zoals eerder bij de intentieovereenkomst gevoegd is gedateerd. Hieronder staat de actuele streefplanning. Het behalen van onderstaande mijlpalen is onder meer afhankelijk 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 streefplanning te worden gezien.

- Q4 2023: Verwachtte agendering Uitwerkingskader in de Raad.
- medio 2024: Besluitvorming planologische procedure (mede afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken).
- 2025: Start bouwwerkzaamheden (mede afhankelijk van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures).

Context participatieproces

Centraal in het proces staat de samenwerking met bewoners. Eerder werden al verschillende wijkbijeenkomsten georganiseerd. Uitgesproken is dat we met een 'schone lei' beginnen en daartoe een nieuw proces starten.

De Sleutels is als ontwikkelende partij trekker van het participatieproces en heeft een onafhankelijke partij in de hand genomen om het participatieproces faciliteren: Bureau PlusAnderen. De gemeente heeft een controlerende rol en is aanwezig bij de participatiemomenten. Er is een bewonerswerkgroep gevormd waarin verschillende direct omwonenden deelnemen. Afgesproken is dat zij een procesrol krijgen in de participatie: alle wijkbrede participatiemomenten wordt met hen afgestemd. Ook is in samenwerking met de bewonerswerkgroep een Q&A opgesteld en gedeeld met de wijk. De participatiestappen worden in een participatieplan vastgelegd, welke in nauwe afstemming met de bewonerswerkgroep wordt opgesteld. Zo wordt geborgd dat het proces ook naar de mening van omwonenden goed wordt ingericht.

Voor verslagen van gesprekken en bijeenkomsten en overige stukken verwijzen we naar <https://www.voorschoten.nl/janwagtendonkstraat>.

Participatiestappen tot vaststelling van het Uitwerkingskader:

Om tot een voorkeursvariant voor een stedelijk model te komen worden drie wijkbrede bewonersbijeenkomsten voorzien. Deze worden telkens in de bewonerswerkgroep voorbereid. Zo wordt in afstemming met de wijk stapsgewijs toegewerkt naar een ruimtelijk model op hoofdlijnen. Omwonenden kunnen hun wensen en zorgen delen en aangeven waar hun voorkeuren liggen. Middels de participatiemomenten wordt geborgd dat alle opmerkingen en belangen gehoord en vastgelegd worden. Verslagen van gesprekken met omwonenden worden gedocumenteerd op de projectpagina, zodat deze voor iedereen inzichtelijk zijn.

Participatie na vaststelling van het Uitwerkingskader:

Ook na vaststelling van het Uitwerkingskader vindt participatie plaats. Hoe het participatieproces in deze fase precies vorm krijgt zal t.z.t. worden bepaald op basis van de behoefte die omwonenden uitspreken. Er is daarnaast een 'leidraad participatie' in voorbereiding, welke eisen stelt aan participatie door initiatiefnemers. Na vaststelling daarvan geldt dat ten minste aan de eisen uit dat document moet worden voldaan. Voor het project 'Jan Wagtendonk' geldt dat daarbovenop met omwonenden zal worden besproken op welke wijze de participatie vorm krijgt. Afspraken hierover worden verankerd in het uitwerkingskader of een vervolg-participatieplan.

Tijdens de planologische procedure vindt ten slotte formele participatie plaats in de vorm van een ter inzage legging volgens de wettelijke standaard.