

Aanleiding



Woonvisie gemeente Voorschoten

1. +1.000 woningen in 2030
2. betaalbare woningen (30% sociale huur en 35% betaalbaar segment)
3. betaalbare woningen houden
4. voorrang eigen jongeren, starters en ouderen
5. verspreiden bijzondere doelgroepen
6. aandacht voor bijzondere doelgroepen



Rijksoverheid

Urgentie woningbouw Nederland

1. +900.000 woningen in 2030
2. meer betaalbare woningen



Doelstellingen Rijnhart Wonen

1. +565 woningen in 2035
2. circa 35% 2K, 60% 3K, 5% 4k of meer
3. voor 2029, alle woningen met slechte energielabels verbeteren
4. het verzorgen van een veilige en leefbare buurt voor alle bewoners

Aanleiding

- voorheen was woningcorporatie De Sleutels initiatiefnemer van deze ontwikkeling
- in 2022 en 2023 hebben omwonenden hun ideeën kunnen inbrengen tijdens de informatieavonden
- sinds 2024 heeft Rijnhart Wonen de ontwikkeling overgenomen
- samen met de gemeente Voorschoten worden er uitgangspunten opgesteld
- u krijgt bij deze avond de mogelijkheid om uw opmerkingen en voorkeuren te geven

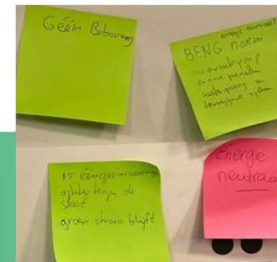
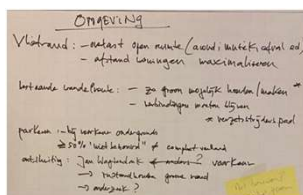
Resultaten eerdere participatie (1)

Opmerkingen informatieavonden (22 juni 2022 & 30 maart 2023)

- ➔ de nieuwbouw moet passend zijn bij de bebouwing in de buurt
- ➔ de bomen aan de straatkant zo veel mogelijk behouden
- ➔ de nieuwbouw mag maximaal 3 lagen en 10 meter hoog zijn
- ➔ maximaal 50% van de grond mag bebouwd zijn
- ➔ rekening houden met fietsers en voetgangers bij het perceel
- ➔ voorkeur voor veel groen tussen de huidige bebouwing en nieuwbouw
- ➔ er moeten voldoende parkeerplaatsen gemaakt worden voor de nieuwe woningen
- ➔ de omwonenden willen in gesprek blijven over deze nieuwbouw ontwikkeling
- ➔ er moet duidelijkheid zijn over de doelgroepen van de toekomstige bewoners
- ➔ het speelterrein moet behouden blijven
- ➔ het creëren van hangplekken moet voorkomen worden
- ➔ de nieuwbouw mag niet direct aan de sloot geplaatst worden

Status huidige ontwikkeling

- ✓ opgenomen in ontwerp
- ✓ opgenomen in ontwerp
- ✓ bestemmingsplan Voorschoten Oost 2012
- ✓ bestemmingsplan Voorschoten Oost 2012
- ✓ opgenomen in ontwerp
- ✓ bestemmingsplan Voorschoten Oost 2012
- ✓ parkeerbeleid Voorschoten 2024
- ✓ proces afstemmen met werkgroep en vervolg inloopavond
- ✓ uitgangspunt: 3-kamer appartementen, geschikt voor zowel starters als senioren (1 – 2 pers. huishoudens)
- ✓ het gebied zal ruimte bieden voor speelactiviteiten, echter wel anders dan de huidige situatie
- ✓ opgenomen in ontwerp
- ✓ opgenomen in ontwerp



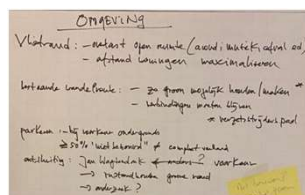
Resultaten eerdere participatie (2)

Opmerkingen informatieavonden (22 juni 2022 & 30 maart 2023)

- nieuwe parkeerparkeerplaatsen graag ondergronds realiseren
- de nieuwbouw zal op een andere locatie geplaatst moeten worden
- huidige parkeercoffer (westzijde locatie) moeten opgeknapt worden
- de nieuwbouw moet bestaan uit ontwerp eengezinswoningen (beneden-bovenwoningen/duplex)
- er zijn twijfels of er gebouwd mag worden in verband met de archeologie

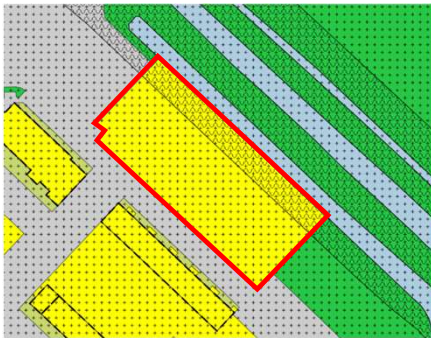
Status huidige ontwikkeling

- ✗ financieel niet mogelijk (te duur voor sociale woningbouw)
- ✗ uitgangspunt vanuit beleid is om op deze locatie nieuwbouw te plaatsen
- ✗ huidige parkeercoffer behoort niet tot deze locatie
- ✗ niet mogelijk omdat woningaantal en toegankelijkheid woningen (lift) dan niet behaald kan worden
- ✗ tot 3 meter in de grond mag er vrij gegraven worden, daaronder zal een vervolgonderzoek nodig zijn maar geen reden om niet te bouwen



Huidige situatie

huidige bestemming ontwikkeling Jan Wagtendonkstraat



Speelruimteplan Voorschoten 2023

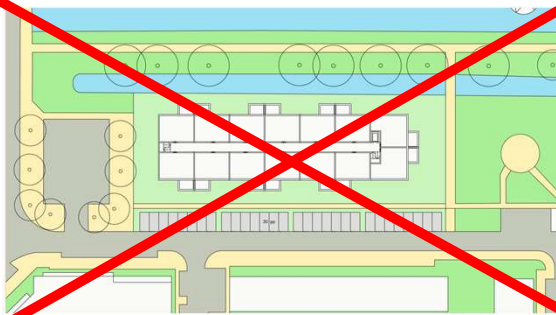


Vastgesteld omgevingsplan Voorschoten-Oost (d.d. 2012)

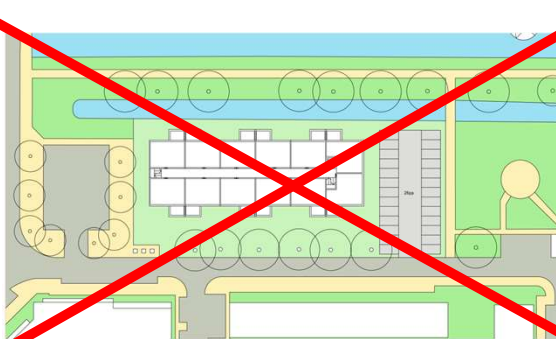
- bestemming 'Wonen'
- maximaal 50% bebouwd
- maximaal 10 meter bouwhoogte
- maximaal 3 bouwlagen

Opties - bouwvorm

passend binnen omgevingsplan
niet passend binnen uitgangspunten

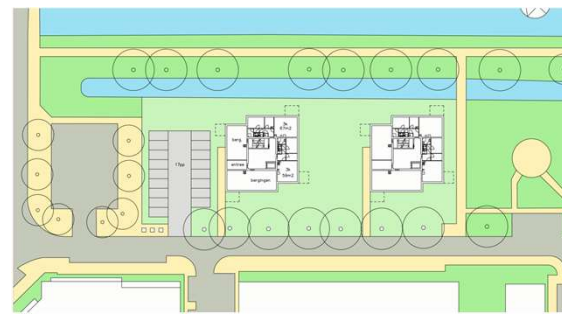


*variant A - 36 woningen

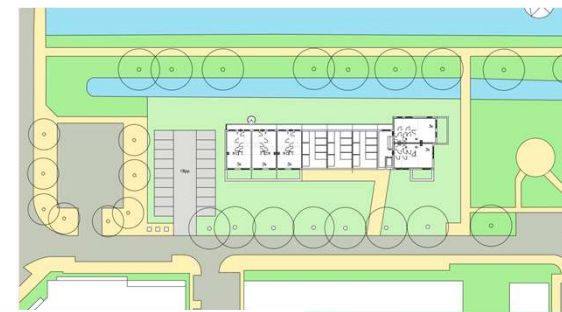


*variant B - 30 woningen

passend binnen omgevingsplan
passend binnen uitgangspunten



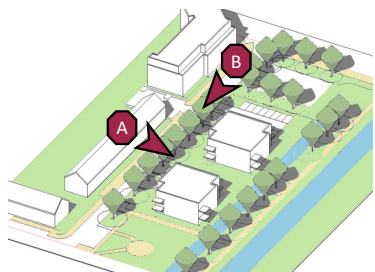
*variant C - 22 woningen



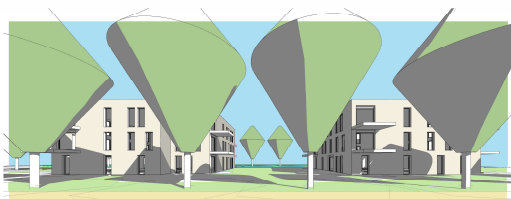
*variant D - 22 woningen

* bouwvormen kunnen bij verdere ontwerp-uitwerking iets afwijken

Opties - bouwvorm



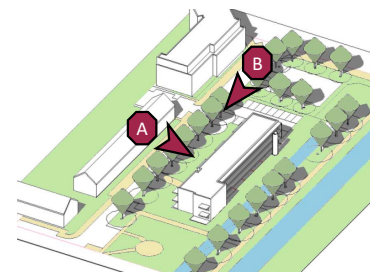
variant C - 22 woningen



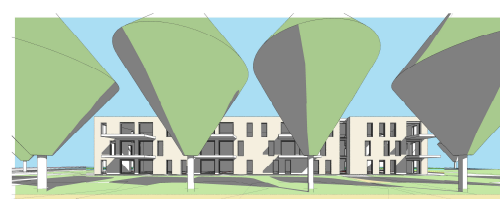
vooraanzicht (A)



zij aanzicht (B)



variant D - 22 woningen



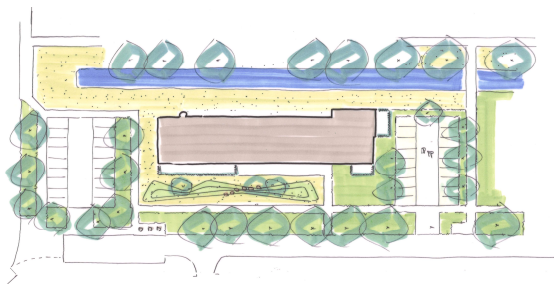
vooraanzicht (A)



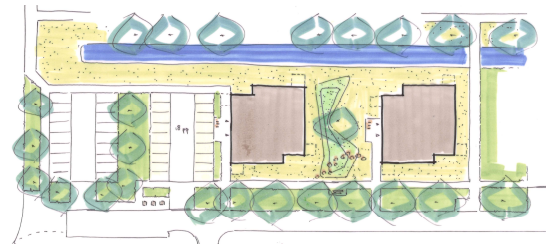
zij aanzicht (B)

Opties - parkeren

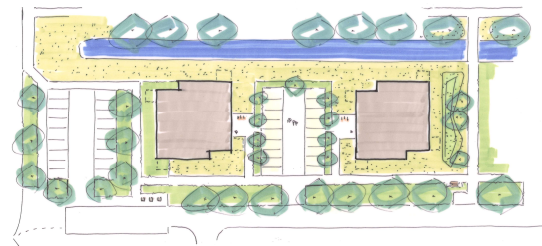
A. parkeren galerij



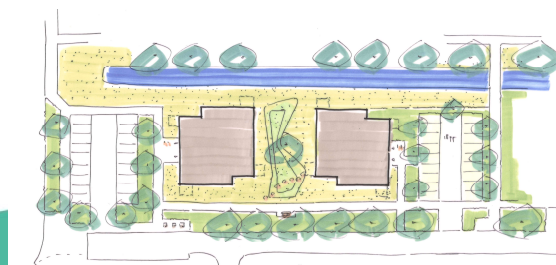
A. parkeren urban villa's



B. parkeren urban villa's



C. parkeren urban villa's



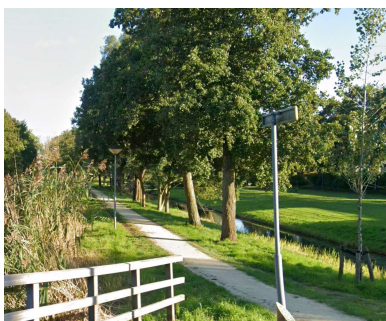
Uw suggesties / uw ontwerp

Uitgangspunten - landschap

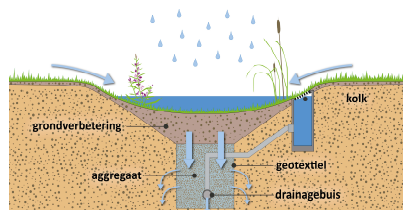
Huidige bomenrij Jan Wagtendonkstraat met hoge heesters
Uitgangspunt: bomenrij behouden



Huidige bomenrij Verzetstrijderspad met grasberm
Uitgangspunt: bomenrij behouden



Uitgangspunt: Wadi met kruidenvegetatie



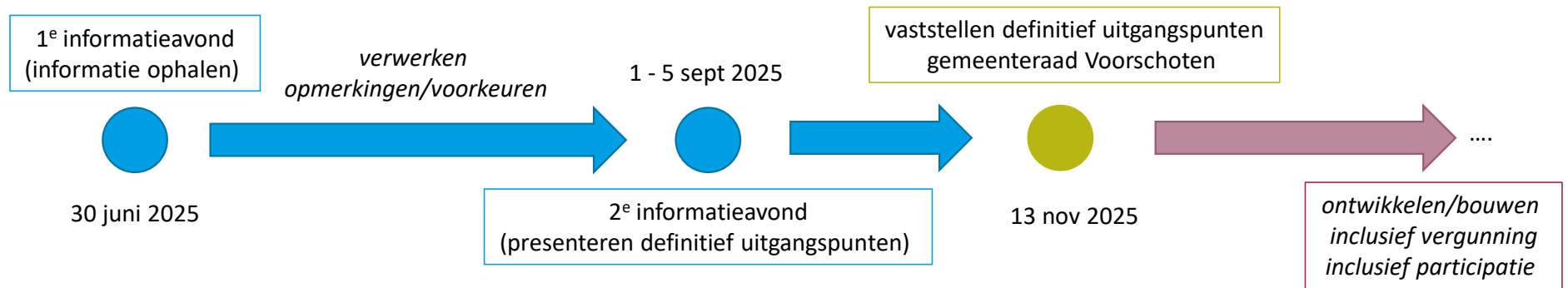
Uitgangspunt: Wadi met speelelement



Uitgangspunt: Groene parkeerplaatsen

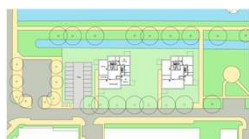


Planning



Wat heeft uw voorkeur?

Bouwworm



urban villa's



galerij

Kleurstelling gevel



één kleur gevel

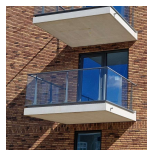


twee kleuren gevel

Materialen



licht metselwerk



donker metselwerk



gestuct



houtlook

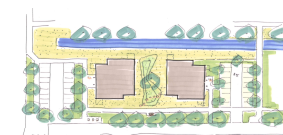
Parkeren



parkeren links



parkeren midden



parkeren rechts

Heeft u vragen?

➔ Contactgegevens van ons team!

Wijkteam



Woonconsulent
Wesley de Wekker



Projectleider
Benny Duimel



Projectleider
Micha Alorno

Projectleider
Arnold Weijs

Heeft u vragen of wilt u met ons in contact komen,
dan kunt u mailen naar
Janwagtendonk@rijnhartwonen.nl
rijnhartwonen.nl/projecten/jan-wagtendonk

Wijkkantoor Vlietwijk (vanaf 24 juni 2025)

Professor Einsteinlaan 15

Inloopspreekuur:
Dinsdagmiddagen
13:00 uur – 15:00 uur

Bewonerswerkgroep Jan Wagtendonkstraat

➔ Contactgegevens van de bewonerswerkgroep

Leden

- Jan
- Monique
- Frans

Heeft u vragen of wilt u met ons in contact komen, dan kunt u mailen naar:
veldjanwagtendonkstraat@gmail.com



