

# Intentieovereenkomst bouwproject Raadhuislaan te Voorschoten

**Partijen:**

- Gemeente Voorschoten
- Niersman Projectontwikkeling B.V.

**Datum:** september 2021

**Kenmerk:** Z/20/54971



## Inhoud

Considerans

Artikelen

1. Definities
2. Doel Intentieovereenkomst
3. Uitgangspunten
4. Taken partijen
5. Duur
6. Financiële afspraken
7. Evaluatiemomenten
8. Overdracht derden
9. Diversen
10. Einde van de Intentieovereenkomst
11. Aanbestedingsplicht en Staatsteun
12. Bibob
13. Bijlagen

Paraaf gemeente:

paraaf : initiatiefnemer

**De ondergetekende:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Voorschoten**, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te Voorschoten aan de Leidseweg 25, correspondentieadres Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten, te dezen krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door Willem Kikkert, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 14 juli 2020 van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: '**de Gemeente**',  
  
en
2. de heer Marcus Maria Niersman, directeur, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend **Niersman Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Voorschoten, aan de Veurseweg 79, 2251 AA, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28086817; hierna te noemen: '**Initiatiefnemer**',

**Considerans**

**Partijen nemen het volgende in aanmerking:**

- A. In 2018 heeft de gemeente Voorschoten een drietal percelen grond met opstallen verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V. Eén van percelen betreft het perceel kadastraal bekend sectie B, nummer 11461 met een oppervlakte van circa 4135 m<sup>2</sup>. Het betreft de panden aan de adressen Professor Einsteinlaan 1a en 1 b, en de Raadhuislaan 41-47. De koopovereenkomst voor dit perceel is tussen partijen gesloten op 23 oktober 2018. Deze overeenkomst is partijen genoegzaam bekend;
- B. Initiatiefnemer heeft een bouwinitiatief ingediend voor de locatie aan het adres Professor Einsteinlaan 1, 1a, 1 b, en Raadhuislaan 41-47. Raadhuislaan. Het betreft een initiatief voor de bouw van een gezondheidscentrum en een aantal woningen, dat Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico wenst te realiseren;
- C. Initiatiefnemer tevens eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummer 9690 met een oppervlakte van circa 207m<sup>2</sup>. Het betreft het pand aan het adres Professor Einsteinlaan 1;
- D. De locatie ligt in het bestemmingsplan "Voorschoten Oost" uit 2012. De locatie heeft bestemming "Maatschappelijk" met een dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch gebiedstype 5". Woningbouw is niet toegestaan zonder bestemmingswijziging;
- E. Partijen reeds verkennende gesprekken hebben gevoerd over dit bouwinitiatief. De Gemeente in beginsel bereid is haar medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief via haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Dit blijkt onder andere uit de startnotitie die het college van burgemeester en wethouders op 14 juli 2020 heeft vastgesteld (**bijlage 1**);
- F. Vanwege bovenstaande sluiten Partijen thans onderhavige Intentieovereenkomst.

**en verklaren daartoe overeen te komen als volgt:**

**Overeenkomst**

**Partijen komen het volgende overeen:**

**Artikel 1. Definities**

Paraaf gemeente:



paraaf : initiatiefnemer



Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

**1.1. Aanvangsdatum**

de meest recente datum waarop deze Intentieovereenkomst door een Partij is ondertekend;

**1.2. Anterieure Overeenkomst**

de overeenkomst, die in tijdens de looptijd van deze Intentieovereenkomst zal worden opgesteld tussen Partijen gericht op de daadwerkelijke realisering van het Bouwplan door Initiatiefnemer en verhaal van de kosten door de Gemeente op Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 6.24 Wro;

**1.3. Bouwiniatief**

De bouw van een gezondheidscentrum en de bouw van appartementen en woningen, waarbij, conform Startnotitie wordt uitgegaan van 25% sociale huur en 10% middenhuur, op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B, nummers 11461 en 9690;

**1.4. Bouwplan**

Het plan zoals het uiteindelijk door initiatiefnemer ingediend wordt voor de planologische procedure;

**1.5. Indicatieve Planning**

De planning zoals opgenomen in de startnotitie op pagina 11 (bijlage 1);

**1.6. Inrichting Openbaar Gebied**

De door initiatiefnemer te verrichten werkzaamheden en leveringen in het openbaar gebied, ten behoeve van verhardingen, groen, straatmeubilair etc. inclusief de aanleg van openbare verlichting en het aansluiten van woningen op de riolering, welke nodig en dienstig zijn voor de gerealiseerde woningen en voorzieningen, een en ander in overeenstemming met een door exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan en bestek;

**1.7. Middeldure huurwoning**

Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 tot een maximumhuurprijs van € 1.000,-- per maand (prijsspeil 1-1-2021);

**1.8. Plangebied**

Het gebied waarbinnen het bouwiniatief ontwikkeld gaat worden zoals globaal aangegeven op de tekeningen in de Startnotitie in bijlage 1;

**1.9. Planologische maatregel**

De door de gemeente Voorschoten te nemen planologische maatregel die nodig is voor realisatie van het bouwplan;

**1.10 Sociale huurwoning**

Een woning met een huur tot liberalisatiegrens, primair geschikt voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,- waarbij de huisvestende partij ook bijdraagt aan het plaatsen van contingenten, statushouders en bijzondere doelgroepen;

**1.11 Startnotitie**

Het document dat door het college van de gemeente Voorschoten is vastgesteld op 14 juli 2020. De startnotitie maakt als bijlage 1 deel uit van deze overeenkomst;

**1.12. Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE)**

Het ruimtelijk en programmatische kader dat dient als toetsingskader voor het Bouwplan met daarin ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve uitgangspunten.

Paraaf gemeente:



paraaf : initiatiefnemer



Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in meer- of enkelvoudsvorm of met en zonder hoofdletter worden gebruikt.

#### **Artikel 2. Doel van de Intentieovereenkomst**

1. Het doel van Initiatiefnemer is te komen tot een kwalitatief goed en aanvaardbaar Bouwplan voor het Plangebied, de Gemeente wenst hier onder voorwaarden haar medewerking aan te verlenen.
2. Initiatiefnemer onderzoekt gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst in hoeverre hij tot een maatschappelijk, ruimtelijk en financieel economisch haalbaar plan voor de herinrichting van het Plangebied kan komen in lijn met de uitgangspunten die in de Startnotitie (bijlage 1) vermeld zijn.
3. Indien Initiatiefnemer erin slaagt een haalbaar plan voor de herinrichting van het plangebied op te stellen, stellen Partijen vervolgens gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst op.
4. Om tot een Anterieure Overeenkomst te komen kunnen Partijen naar believen onderwerpen ter bespreking voorstellen, maar de volgende onderwerpen dienen in ieder geval te worden besproken:
  1. planning en fasering van de bouw;
  2. aanleg en beheer van het Openbaar Gebied;
  3. differentiatie in het bouwprogramma ten aanzien van woningen en een gezondheidscentrum;
  4. aanleg en beheer wijkgroenstructuur;
  5. behoud beschermingswaardige bomen in het plangebied;
  6. kostenverhaal;
  7. waterberging
  8. ontsluiting Plangebied;
5. De nota Grondbeleid van de Gemeente is leidend voor de op te stellen Anterieure Overeenkomst.

#### **Artikel 3. Uitgangspunten**

1. Het actuele rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid vormt een uitgangspunt voor de herontwikkeling.
2. De gemeentelijke uitgangspunten staan beschreven in de startnotitie (bijlage 1). Hierin staat onder andere dat duurzaamheid en woningbouw in de sociale sector wezenlijke uitgangspunten zijn voor de gemeente.
3. Deze uitgangspunten zullen onderdeel uitmaken van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

#### **Artikel 4. Taken van Partijen**

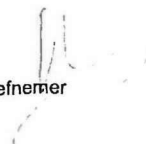
1. In overleg tussen partijen wordt een SPvE opgesteld.
2. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico in goed overleg met de Gemeente en met in achtneming van de indicatieve Planning:
  - a. de ruimtelijke onderbouwing vervaardigen waarbij de onderzoeksvragen zoals omschreven in de Startnotitie worden beantwoord;
  - b. zorgdragen voor behoorlijke inspraak en participatie van belanghebbenden;
  - c. het SPvE uitwerken tot een definitief ontwerp;
  - d. zorgdragen voor het voorbereiden en aanvragen van de benodigde planologische wijzigingen voor het Bouwplan;
3. Zodra partijen overeenstemming bereikt hebben over het SPvE zal dit aan de raad voorgelegd worden ter besluitvorming.
4. Indien en zodra de raad ingestemd heeft met het SPvE zullen partijen binnen de looptijd van deze overeenkomst proberen overeenstemming te bereiken over de anterieure overeenkomst.

#### **Artikel 5. Duur**

Paraaf gemeente:



paraaf : initiatiefnemer



1. De Intentieovereenkomst treedt in werking vanaf de Aanvangsdatum.
2. De Intentieovereenkomst eindigt op het moment dat de Anterieure Overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten behoudens tussentijdse beëindiging door Partijen zoals bepaald in deze Intentieovereenkomst.
3. De Intentieovereenkomst eindigt in ieder geval van rechtswege na 12 maanden, behoudens tussentijdse beëindiging door Partijen zoals bepaald in deze Intentieovereenkomst.
4. De duur van de Intentieovereenkomst kan bij schriftelijke overeenstemming tussen Partijen worden verlengd.

#### **Artikel 6. Financiële afspraken**

1. Alle kosten die verband houden met het Bouwplan in het Plangebied komen voor rekening van Initiatiefnemer. Hieronder vallen onder andere de legeskosten, de kosten in verband met de aanleg van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, alle aansluitingen van het bouwplan en de bijbehorende infrastructuur op de bestaande infrastructuur, de kosten van de nutsvoorzieningen en de exploitatiebijdrage zoals vermeld in lid 2 van dit artikel.
2. De exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke plankosten die de gemeente in rekening brengt bij Initiatiefnemer is conform de plankostenplan (onderdeel van de regeling plankosten exploitatieplan) geraamd op een bedrag van [REDACTED]
3. Het deel van de exploitatiebijdrage dat in deze intentiefase voldaan dient te worden is door de gemeente geraamd op een bedrag van [REDACTED]. In dit bedrag zijn de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van deze Intentieovereenkomst, het komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het opstellen van een Anterieure Overeenkomst opgenomen. De kosten van externe deskundigen die door een Partij bij dit Initiatief worden ingeschakeld komen geheel voor rekening van Initiatiefnemer.
4. Initiatiefnemer dient het bedrag vermeld in lid 3 van dit artikel voor zijn rekening te nemen binnen 2 maanden na het sluiten van deze Intentieovereenkomst. De gemeente zal hiertoe tijdig een factuur naar Initiatiefnemer zenden.

#### **Artikel 7. Evaluatiemomenten**

1. Partijen hebben gezamenlijk een indicatieve Planning opgesteld voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden om te komen van een Bouwinitiatief tot een Bouwplan. Deze indicatieve Planning maakt onderdeel uit van de startnotitie (pagina 11 bijlage 1).
2. Ter evaluatie van de voortgang van het Bouwinitiatief zullen Partijen op regelmatige basis of zo vaak als één van Partijen dit nodig acht met elkaar overleg voeren en de stand van zaken evalueren.
3. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen ter zake deze overeenkomst.
4. Informatie die door Partijen beschikbaar wordt gesteld, is en blijft eigendom van de inbrengende Partij en zal slechts na wederzijdse toestemming aan derden beschikbaar worden gesteld.

#### **Artikel 8. Overdracht derden**

1. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan de uit deze Intentieovereenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. De Gemeente is bevoegd aan de toestemming als bedoeld in het vorige lid nader te bepalen voorwaarden te stellen ter waarborging van haar belangen.

#### **Artikel 9. Diversen**

1. In het geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen opnieuw bezien hoe met elkaar verder te gaan en hieromtrent gedurende een redelijke termijn nader overleg plegen teneinde te trachten tot een oplossing te komen, die voor beide Partijen acceptabel is.
2. De Gemeente behoudt ondanks hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de

Paraaf gemeente:

paraaf : initiatiefnemer

- Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Intentieovereenkomst of van de voortgang van het Bouwinitiatief.
3. De bepalingen van deze Intentieovereenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere, overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken.
  4. Op deze Intentieovereenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel die daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
  5. Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen aangaande het Bouwinitiatief of de wederpartijen bij deze Intentieovereenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
  6. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen worden beslecht door de rechtbank te Den Haag.

#### **Artikel 10. Aanbestedingsplicht en Staatssteun**

1. Partijen menen dat de afspraken die in deze overeenkomst zijn vervat, niet in strijd zijn met (Europese) wet- en regelgeving. Partijen komen hierbij niettemin overeen, dat indien mocht komen vast te staan dat de desbetreffende afspraken onverhoopt wel in strijd met (Europese) wet- en regelgeving zouden zijn, zij in overleg zullen treden en – indien een partij dat wenst – de desbetreffende afspraken alsnog zullen ontbinden c.q. in overeenstemming zullen brengen met die wet- en regelgeving, waarbij partijen zich op voorhand jegens elkaar verbinden om eventuele instructies van de Europese Commissie ter zake te zullen opvolgen, doch de strekking van de afspraken uit deze overeenkomst daarbij zoveel mogelijk in stand te laten. Partijen zijn als gevolg van een dergelijke ontbinding (c.q. het alsnog in overeenstemming brengen met die wet- en regelgeving) jegens elkaar geen enkele schadevergoeding verschuldigd (van welke aard en omvang en hoe dan ook genaamd).
2. Het uitgangspunt van partijen is dat het maken van vervolgafspraken die voortvloeien uit deze intentieovereenkomst alleen zal plaatsvinden indien dat ook mogelijk is op grond van en met in achtname van de geldende wet- en regelgeving, in het bijzonder de voor de gemeente uit nationale en Europese wet- en regelgeving voortvloeiende verplichtingen ter zake van het aanbestedingsrecht.

#### **Artikel 11. Einde van de Intentieovereenkomst**

1. Deze Intentieovereenkomst eindigt in de gevallen zoals opgenomen in artikel 5.2. en artikel 5.3. van deze Intentieovereenkomst.
2. De Gemeente is gerechtigd de Intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen indien:
  - a. Initiatiefnemer niet voldoet aan de afspraken zoals vastgelegd in artikel 6 van deze overeenkomst;
  - b. Partijen onderling ontbinding overeenkomen; of
  - c. Initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren, aan Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, dan wel Initiatiefnemer wordt geliquideerd dan wel het onder deze b. vermelde komt te gelden voor degene aan wie de rechten en verplichtingen zijn overgedragen als bedoeld in artikel 8 hiervoor.
3. De Gemeente is bij einde van de Intentieovereenkomst jegens Initiatiefnemer niet schadelijktig en niet gehouden tot het terugbetalen van de door Initiatiefnemer gemaakte kosten.
- 4.

#### **Artikel 12. Bibob**

De Gemeente kan de Intentieovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;

Paraaf gemeente:



paraaf : initiatiefnemer



- c. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door Partij 1 zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- d. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

**Artikel 13. Bijlagen**

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

1. Startnotitie d.d. 14 juli 2020
2. Resultaat Plankostenscan d.d. 29 juli 2021


Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Intentieovereenkomst en de bijlagen prevaleert de Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten,

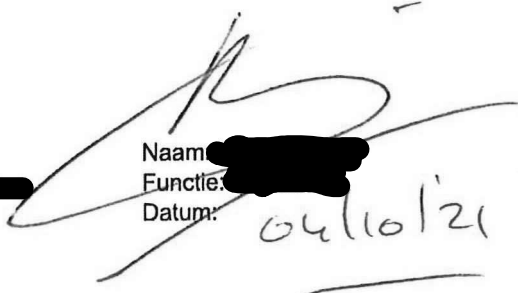
De Gemeente:

Niersman Projectontwikkeling B.V.:

Naam:  
Functie:  
Datum:

  
[Redacted]  
[Redacted]  
13/10/2021

Naam:  
Functie:  
Datum:

  
[Redacted]  
[Redacted]  
04/10/21



**BIJLAGE 2**

bij Intentieovereenkomst bouwproject Raadhuislaan te Voorschoten

**Gemeente  
Voorschoten**

<b>Startnotitie:</b> Raadhuislaan 41-47	<b>Projectnummer:</b>
	<b>Zaaknummer Join:</b> Z/20/045036
	<b>Nummer 196945</b>
<b>Initiatiefnemers:</b> 1. Niersman Projectontwikkeling BV	<b>Doelstelling project:</b> Bouwen van woningen en een gezondheidscentrum op de locatie Raadhuislaan 41-47.
<b>Contactpersoon Initiatiefnemer:</b> 1. Dhr. R. Gras	<b>Bestuurlijk opdrachtgever:</b> Marcel Cramwinckel <b>Ambtelijke opdrachtgever:</b> Vigga Labordus <b>Projectleider WODV</b> Gwen van Mossevelde

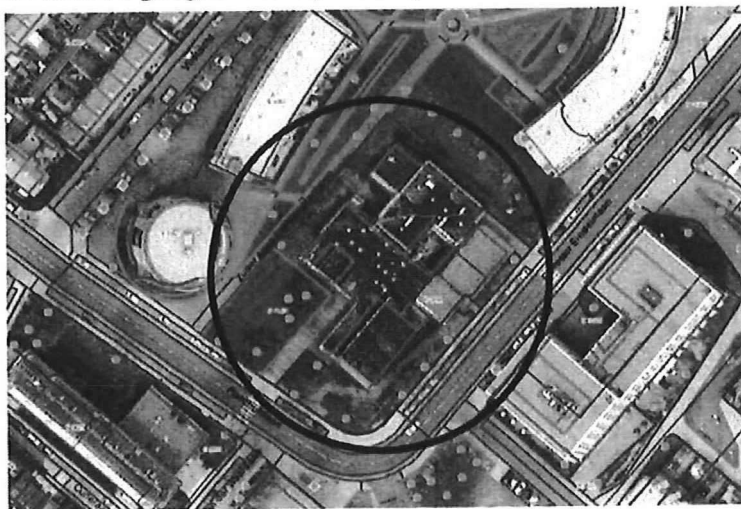
**DEEL 1 het initiatief****1.1 Aanleiding**

De gemeenteraad heeft eind 2017 besloten een aantal gemeentelijke accommodaties te verkopen om opbrengsten te genereren. Voor een drietal panden, waaronder aan de Raadhuislaan 41-47, is een openbare verkoopprocedure gehouden en de gemeenteraad heeft op 14 juni 2018 ingestemd met de verkoop. In 2018 zijn de drie panden verkocht en overgedragen aan Niersman Projectontwikkeling B.V. (hierna Niersman).

Bij de verkoop van de drie panden is uitgegaan van twee mogelijke scenario's, waarbij op één van de locaties een gezondheidscentrum zou worden gerealiseerd. Door de initiatiefnemer is nu een bouwinitiatief ingediend om op de locatie Raadhuislaan een gezondheidscentrum en woningen te realiseren. Voor de locatie Einsteinlaan wordt nu uitgegaan van woningbouw en op de locatie Van der Waalslaan wordt een kinderdagverblijf/BSO uitgebreid.

**1.2 De locatie**

De locatie is gelegen in de wijk Vlietwijk in bocht van de Raadhuislaan – Professor Einsteinlaan.



Afbeelding 1: de locatie

### 1.3 Eigendomssituatie

Door de gemeente is het grootste gedeelte van het perceel verkocht aan Niersman. Op de locatie was ook nog een fysiotherapeut aanwezig en voor dit pand heeft de initiatiefnemer in januari 2020 een koopovereenkomst gesloten zodat de gehele locatie nu in eigendom is. In de omgeving zijn woningen in bezit van Stichting Woonzorg Nederland, maar er zijn ook appartementen in particulier bezit.



Afbeelding 2: eigendomsverhoudingen

### 1.4 Planologie

#### Structuurvisie Voorschoten 2025 (2017)

In het wensbeeld voor 2025 staat opgenomen dat Voorschoten "een rustig, veilig en groen dorp met evenwichtige bevolkingssamenstelling door een divers woningaanbod" moet zijn.

Voorschoten kent een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit wordt mogelijk gemaakt door een passend aanbod aan woningen.

Voorschoten als geheel heeft een groen karakter. Dit willen we graag behouden en waar mogelijk versterken in kwaliteiten en kwantiteit. De hoofd- en wijkgroenstructuur zijn samen de basis voor een groen Voorschoten. De groene entrees zijn medebepalend voor het beeld van het dorp vanuit het agrarisch weidelandschap. Niet in alle wijken is veel groen aanwezig. Bij herontwikkeling kijken we naar de mogelijkheid groen toe te voegen in groen-arme wijken.

De voortuinen in Voorschoten leveren een belangrijke bijdrage aan het algehele groene karakter van Voorschoten.

De voortuinen zijn vaak groen. Door de goede verzorging en de grote variatie draagt dit bij aan een fraai straatbeeld wat door de meeste mensen als stimulerend ervaren wordt.

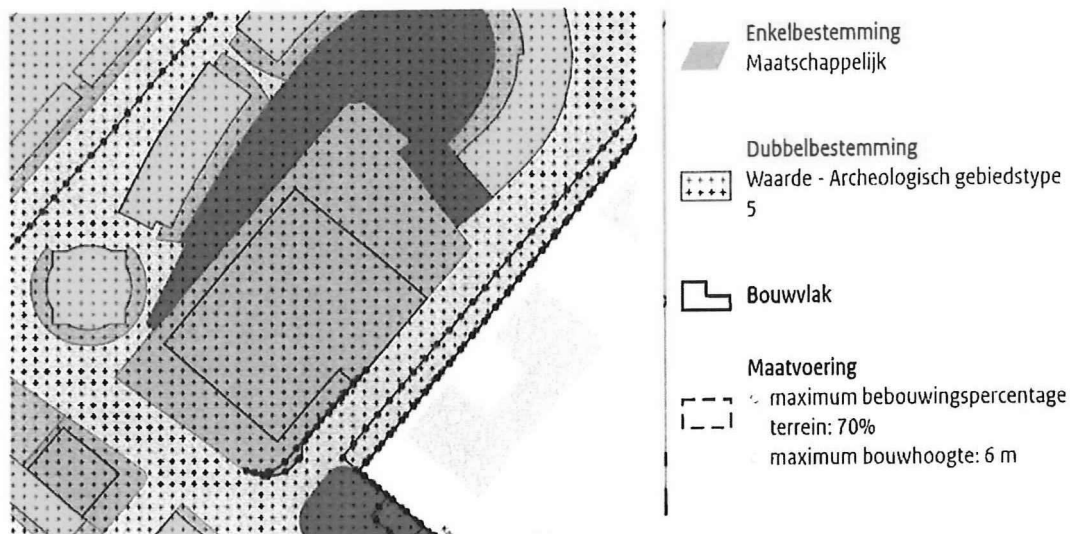
2

Een groene tuin vergroot ook het waterbergend vermogen en helpt tegen hittestress. De gemeente stimuleert mensen te blijven tuinieren en tuinen te "ontstenen".

Vlietwijk valt in de gebiedstypering "woonwijk". Belangrijke uitgangspunten hier zijn:

- Waterbergend vermogen
- Levensloopbestendig bouwen
- Nieuwbouw energie label A
- Andersoortige woningen bouwen dan er nu al zijn in de buurt.

#### Bestemmingsplan "Voorschoten Oost" (2012)



Afbeelding 3: bestemmingsplan "Voorschoten Oost"

De locatie ligt in het bestemmingsplan "Voorschoten Oost" uit 2012.

De locatie heeft bestemming "Maatschappelijk" met een dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch gebiedstype 5". De hier voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- speel- en ontmoetingsvoorzieningen;

Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 6 m. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Woningbouw is niet toegestaan zonder bestemmingswijziging.

#### **1.5 Relatie omliggende projecten**

Op de Einsteinlaan 5 wordt een voormalige school herontwikkeld tot ongeveer 23 woningen door Niersman projectontwikkeling B.V.

3

## 2. Quick scan

In dit deel wordt aan de hand van verschillende thema's een gebiedsbrede inschatting gemaakt van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het vastgestelde beleid. Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders zoals het coalitieakkoord, collegebesluiten, moties of beleid dat geactualiseerd wordt en in de nabije toekomst zal worden vastgesteld.

### 2.1 Programma

#### Woonvisie 2019-2022 (2019)

In het coalitieakkoord staat dat er vooral gebouwd moet worden voor jongeren, starters en ouderen om zo een evenwichtig mogelijke verhouding te realiseren. De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe 'Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022'.

Belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vorige woonbeleid zijn:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 woningen toegevoegd worden aan de sociale voorraad boven op de huidige plancapaciteit tot 2030.
- Vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is.
- Inzetten op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Zodat er ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar zijn in het sociale segment.
- Daarnaast heeft de gemeente Voorschoten de ambitie om 300 woningen te realiseren in vier jaar tijd. Door het bijbouwen van woningen in Voorschoten ontstaat er meer ruimte in de lokale woningmarkt voor starters en jonge gezinnen. Dit kunnen we realiseren door zowel eengezinswoningen als appartementen te realiseren binnen het woningbouwprogramma.
- Een evenwichtige woningvoorraad realiseren, waar alle generaties een thuis kunnen vinden, vraagt ook om woningen in het middenhuursegment (huur tot circa € 1000). Deze woningen kunnen helpen de doorstroming te bevorderen.



Het programma zal aan de eisen en wensen vanuit de Woonvisie moeten voldoen.

Vooralsnog wordt uitgegaan van 25% in de sociale huur en 10% in de middenhuur. Over de definitie en de voorwaarden van deze woningen zullen afspraken gemaakt moeten worden in de te sluiten anterieure overeenkomst.

## 3. Stedenbouw

De wijk Vlietwijk wordt omsloten door de Leidseweg, Molenlaan, De Vliet en de Zuid Hoflandse polder. Het stratenpatroon kenmerkt zich door zijn strakke, lineaire vorm. De openbare ruimte is ruim van opzet met relatief veel openbaar groen, in de vorm van grasveldjes met verspreid enkele bomen of als begeleiding van waterpartijen of verkeersroutes.

4



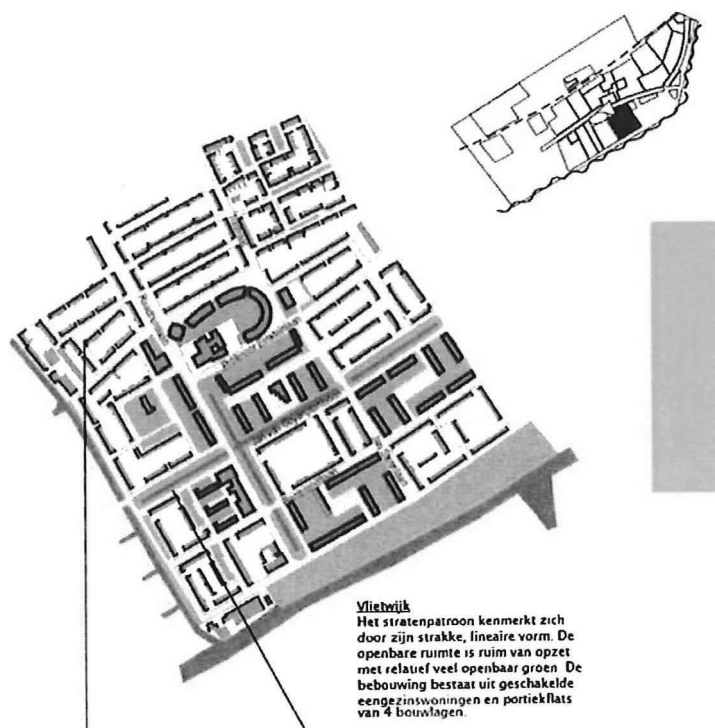
De inrichting is eenvoudig met een rijbaan van klinkers begeleid door betontegel trottoirs. Enkele straten verkrijgen door de gesloten gevelwanden en dicht aan de straat liggende rooilijnen een besloten karakter.

De bebouwing in Vlietwijk bestaat uit geschakelde eengezinswoningen en gestapelde portiekwoningen van 4 bouwlagen. Rond de portiekflats is er meer openheid door de alzijdige oriëntatie en het omringde groen. De rijenwoningen zijn veelal geplaatst in (half) gesloten bouwblokken, hierdoor zijn achterzijden regelmatig zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Het oorspronkelijke materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit baksteen in aardtinten en donkere of rode dakpannen. Daarnaast zijn veel prefab gevelelementen in het gevelvlak verwerkt.

De openbare ruimte van het orthogonale stratenpatroon kenmerkt zich door het brede straatprofiel, eenvoudig vormgegeven met een rijbaan van klinker aan weerszijden begeleid door een trottoir. Evenwijdig aan de weg zijn op veel plaatsen in de wijk parkeervakken en groenstroken gelegen. Opvallend is de langgerekte strook in de wijk, die oorspronkelijk bedoeld is voor wijkondersteunende activiteiten, maar tegenwoordig ingericht is met openbaar groen en twee vrijstaande bebouwingselementen. Met de komst van een 3-laags appartementencomplex met op de kop een 5 laags rond torentje is een 'open' bouwvorm geïntroduceerd in Vlietwijk. Waarbij het groen in het midden van de bebouwingselementen openbaar beschikbaar wordt gesteld.

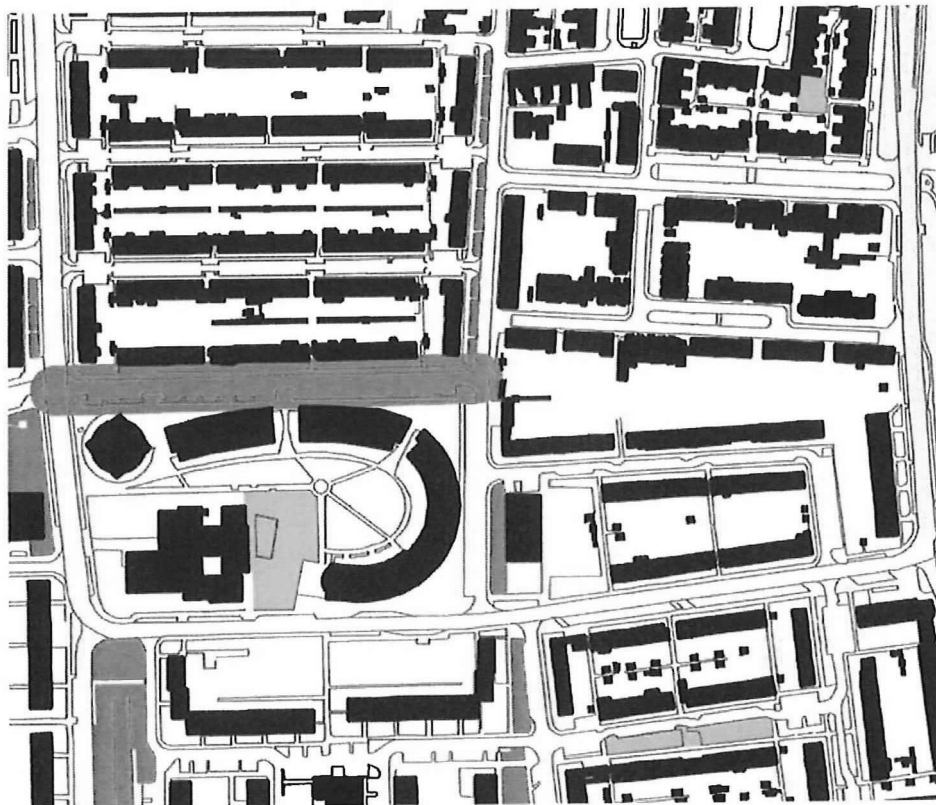
Doordat de te ontwikkelen locatie onderdeel uitmaakt van dit 'open' blok met vrijstaande bebouwingselementen zal hier aansluiting op gezocht moeten worden om deze kwaliteiten te ondersteunen waarbij de zorgfunctie pas bij de oorspronkelijk bedoelde wijkondersteunende activiteiten.



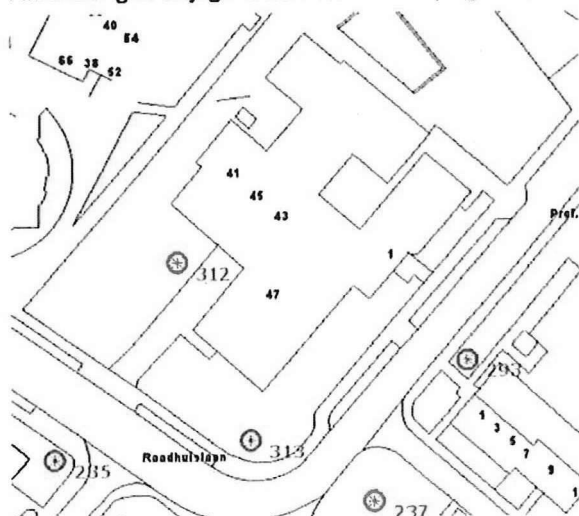
Afbeelding 4. uit 'Welstandsnota Voorschoten, herziening 2008'

### 3.1 Groen en Water

Er is betrekkelijk weinig ruimte voor kinderen om te spelen in de Vlietwijk. Dat is ook duidelijk te zien op de wijkgroenstructuurkaart waarin de locaties voor sport en speelgroen zijn aangewezen met een gele arcering op de kaart "wijkgroenstructuur". Aangrenzend aan de locatie ligt een speelveld. De groenstructuurvisie heeft tot doel om de gewenste kwaliteit van het groen en daarmee samenhangende structuren en routes te bepalen. Tevens een duurzame groen- en waterstructuur te behouden en te ontwikkelen.



Afbeelding 5: Wijkgroenstructuurkaart (in geel sport en speelgroen; in oranje de wijkgroenstructuur)



Afbeelding 6: Beschermwaardige bomen.

6

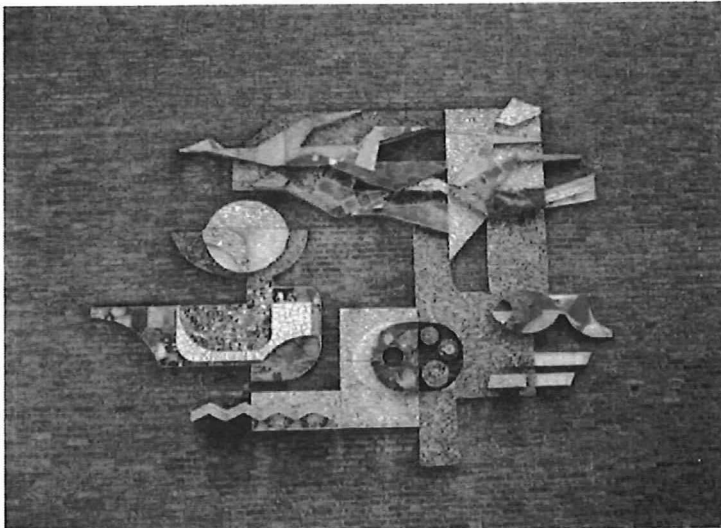
Op het terrein staan een tweetal bomen die voorkomen op de beschermwaardige bomenlijst van de gemeente, 312 een appelboom van > 50 jaar oud en 313 een hemelboom van > 50 jaar oud. Het heeft de voorkeur deze bomen in het plan te behouden. Als dit niet op de huidige plek kan moet worden onderzocht of verplanten mogelijk is. In het uiterste geval kan door middel van andere bomen in het plan worden gecompenseerd. In elk geval is kap of verplanten van deze bomen niet mogelijk zonder omgevingsvergunning.

Op het terrein staat een rij bomen die onderdeel uitmaakt van de boomstructuur langs de Prof. Einsteinlaan als belangrijke ontsluitingsroute door de wijk. Deze bomen maken formeel geen onderdeel uit van de wijkgroenstructuur maar de bomenrij behouden of vervangen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten opzichte van verwijderen.

Vlietwijk is een wijk met wateroverlast. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met het waterbergend vermogen van het plan.

### 3.2 Cultuurhistorie

Op het pand is een kunstwerk van de kunstenaar Josje Smit (25/12/1926 – 30/09/2003). Dit kunstwerk zonder titel stamt uit 1963. Ander werk van haar in Voorschoten: Poort begraafplaats Rosenburgh (1963), Voorschoten.



Afbeelding 7: kunstwerk uit 1963 op gevel Raadhuislaan

Behoud van het kunstwerk is wenselijk, bij voorkeur door inpassing in het nieuwe project.

### 3.3 Archeologie

De gehele locatie heeft de dubbelbestemming: Waarde - Archeologie – 5

Dat houdt in dat er in de meeste gevallen slechts mag worden gebouwd nadat er een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Daarna kunnen regels aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

### 3.4 Verkeer/parkeren

De Professor Einsteinlaan en de Raadhuislaan zijn wijkontsluitingswegen.

Q. 7

Ten behoeve van het voorgestelde woningbouwprogramma zal de parkeerbehoefte op basis van de CROW normen die gelden voor rest bebouwde kom – sterk stedelijk worden vastgesteld (waarbij het midden van de bandbreedte wordt gehanteerd). Het parkeren dient in beginsel binnen de grenzen van het project te worden opgevangen. Wanneer dit aantoonbaar niet (volledig) mogelijk is, dan kan een parkeerdrukmeting uitwijzen in welke mate de omgeving hierin kan voorzien. Langs wijkontsluitingswegen kan geen haaks of gestoken parkeren worden aangelegd.

#### Wet geluidhinder

De Einsteinlaan is een gezoneerde weg. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is nodig om de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen te bepalen.

Gelet op de hoge geluidbelasting van de Einsteinlaan en Raadhuislaan zal voor de nieuw te bouwen woningen langs de Einsteinlaan en Raadhuislaan een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden. Hierbij moet beargumenteerd worden welke maatregelen getroffen of niet getroffen worden om de geluidbelasting te verlagen. Inzet bij een hogere waarde is dat woningen beschikken over tenminste één geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.



Afbeelding 8: Geluidsbelastingkaart -etmaal periode (uit EU-geluidskaart 2016)

### **3.5 Milieu/Duurzaamheid**

In 2017 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De aanleiding voor het onderzoek was de voorgenomen verkoop van de locatie. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Het opgeboorde bodemmateriaal is gecontroleerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal, dit is niet aangetroffen. Zowel de boven- als ondergrond en het grondwater zijn licht verontreinigd. De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

Op basis van de gemiddelde milieukundige bodemkwaliteit was ervan uit milieukundig oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop van het terrein.

Opgemerkt wordt dat er geen inpannige boringen uitgevoerd. Aangenomen wordt dat de milieukundige bodemkwaliteit onder de bebouwing vergelijkbaar is met de milieukundige kwaliteit

8



van de bodem van het overige terreindeel. Aanbevolen wordt om, bij eventuele sloop van de bebouwing, dit te verifiëren.

Het onderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om tijdens eventuele werkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen in de bodem.

#### Flora/Fauna

Er heeft nog geen Quick scan Flora en Fauna plaatsgevonden. Het is van belang om naast inventarisatie van het groen ook inventarisatie van de bestaande bebouwing hierbij mee te nemen.

### **3.6 Conclusie Quick scan**

Woningbouw en een gezondheidscentrum op deze locatie is kansrijk. Er zal een passend volume op deze locatie gerealiseerd moeten worden dat past binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten. Deze ontwerpogave ligt bij de initiatiefnemer.

-----

## **DEEL 2 Proces**

### **4. Rol gemeente**

De gemeente heeft zowel een kaderstellende als faciliterende rol om deze ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De initiatiefnemer van het woningbouwproject is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

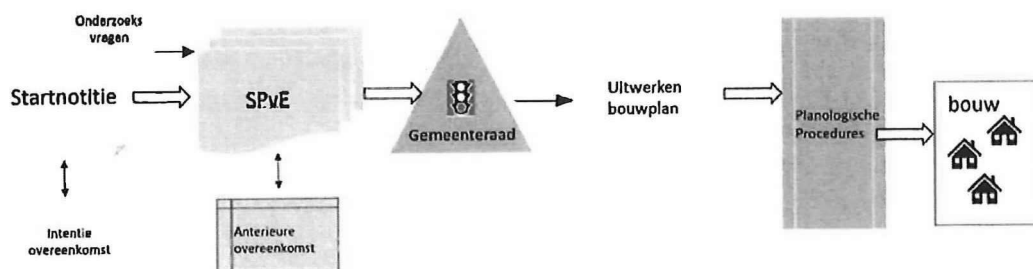
Het begeleiden van de planologische procedures is ook een taak van de gemeente.

#### **4.1. Projectopzet**

Doelstelling is om samen met de initiatiefnemer op basis van de startnotitie en bijbehorende onderzoeksvragen te komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de ontwikkeling. Dit SPvE zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In het SPvE worden de ruimtelijke en programmatische eisen ten behoeve van deze ontwikkeling vastgelegd.

Op basis van het vastgestelde SPvE kan het bouwinitiatief verder worden uitgewerkt door de initiatiefnemers.



Dit SPvE zal worden opgesteld door middel van een projectmatige aanpak met een gemeentelijke projectleider en een multidisciplinair projectteam. Voor een aantal disciplines zal externen ingehuurd moeten worden. Om te komen tot een SPvE zullen in elk geval de in 3.2 genoemde onderzoeksvragen beantwoord moeten worden.

Op basis van een door de gemeente goedgekeurd concept SPvE kan de participatie met omwonenden plaatsvinden.

Daarna wordt het SPvE aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling tezamen met een anterieure overeenkomst. Na vaststelling door de gemeenteraad dient het SPvE als basis voor de bouwplanontwikkeling en de planologische procedure.

#### **4.2. Onderzoeksvragen voor het integrale plan**

In de volgende fase zal aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats.

Onderzoeksvragen nader uit te werken

##### Stedenbouw

1. Stedenbouwkundige analyse van de locatie

##### Programma

1. Hoeveel m<sup>2</sup> bvo is nodig ten behoeve van het gezondheidscentrum en welke functies krijgen hierin een plek;
2. Hoeveel woningen in de verschillende categorieën passen hierbij uitgaande van tenminste 25% sociale huur en 10% middenhuur;

##### Groen/water

3. Onderzoeken of bestaande bomen in het plangebied behouden dan wel verplant kunnen worden.
4. Onderzoeken hoe de bomenstructuur langs de prof. Einsteinlaan vormgegeven kan worden.
5. Hoe kan het plan Klimaatadaptief worden ingericht (bijvoorbeeld waterbergend vermogen verhogen, verharding verminderen)
6. Hoe kan "Natuur inclusief bouwen" worden toegepast?
7. Flora/Fauna onderzoek

##### Verkeer

8. Parkeren, bepalen benodigde parkeerplaatsen en de parkeeroplossing.
9. Ontsluiting parkeerplaatsen op veilige en niet hinderlijke manier.

##### Milieu/duurzaamheid

10. Nadere onderzoeken na sloop bebouwing.

##### Cultuurhistorie

11. Onderzoek of behoud en terugplaatsing van het kunstwerk van Josje Smit in de nieuwbouw mogelijk is.

#### 4.3. Participatie en Communicatie

Voor het uitwerken van het initiatief is het gewenst participatieniveau "raadplegen". Nadat er door initiatiefnemer samen met het projectteam een concept SPvE is opgesteld zal de mening van omwonenden worden gevraagd.

De buurtbewoners worden gezien als de echte kenners van hun wijk. De initiatiefnemer stelt zich open en geïnteresseerd op en gaat de dialoog aan om het plan naar een hoger niveau te tillen, en beter aan te laten sluiten bij de wijk.

De initiatiefnemer zal hiertoe samen met het projectteam in kaart brengen hoe dit participatieproces er stapsgewijs gedurende het gehele project uit zal zien.

Voor de planologische procedure die noodzakelijk is om de huidige maatschappelijke bestemming te veranderen naar wonen gelden de regels met betrekking tot wettelijke inspraak.

#### 4.4. Planning

<b>Wat</b>	<b>Besluit</b>	<b>Wanneer</b>
Vaststellen startnotitie	College	Juli 2020
Sluiten plankostenintentieovereenkomst ontwikkelaar	College	Juli 2020
Opstellen concept SPvE	College	Oktober 2020
Participatie op SPvE		Oktober/november 2020
Vaststellen SPvE	Gemeenteraad	Eind 2020
Bouwplanontwikkeling		
Bestemmingsplan en/of andere planologische procedure	Gemeenteraad	3 <sup>e</sup> kwartaal 2021
Start bouw		Eind 2021