

Startnotitie Bouwontwikkeling Jan Evertsenlaan - Toelichting omwonenden maart 2023

Eind 2022 is de gemeente Voorschoten opnieuw gestart met een project voor de (bouw)ontwikkeling aan de Jan Evertsenlaan/Abraham van der Hulstlaan. Het betreft de vernieuwing van het gezondheidscentrum en de bouw van woningen. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om in te stemmen met de Startnotitie behorende bij dit project. Als omwonenden willen wij graag enige achtergrondinformatie geven over de totstandkoming van deze Startnotitie.

Het project is een vervolg op eerder vastgelopen pogingen in 2020 en 2022, waarin het participatieproces niet adequaat, noch zorgvuldig was ingericht. De gemeente heeft aangegeven dit project weer met een schone lei te willen beginnen. Na het voorgaande traject is het vertrouwen van de omwonenden in een goede, betrouwbare en transparante gang van zaken echter laag. De gemeente zal het vertrouwen door zorgvuldig handelen moeten terugverdienen. Door enige onzuiverheden¹ bij de start van het nieuwe participatieproces is dat tot nu toe nog niet gelukt.

Laat duidelijk zijn dat de omwonenden er niet tegen in het verweer komen dát er gebouwd wordt. Het gezondheidscentrum is aan vernieuwing toe en er is een grote vraag naar meer woningen. Omwonenden begrijpen dat. De wensen van de verschillende partijen t.a.v. hoe dit gerealiseerd kan worden, liggen echter nog ver uit elkaar. De projectontwikkelaar (Weboma) wil 40 woningen bouwen, het gezondheidscentrum (SteunStichting Gezondheidszorg Voorschoten, SSGV) vraagt een verdubbeling van het aantal vierkante meters, de gemeente dringt aan op sociale woningbouw, de omwonenden verlangen behoud van leefbaarheid.

Wat bijzonder is aan de huidige insteek, is dat SSGV claimt geen geld te hebben voor nieuwbouw/renovatie van het gezondheidscentrum. Als oplossing is in het plan opgenomen dat projectontwikkelaar Weboma de nieuwbouw van het gezondheidscentrum financiert. Om de kosten te compenseren moeten hierdoor meer (dure) woningen gebouwd worden. Meer woningen betekent meer oppervlakte of een hoger gebouw en gaat ten koste² van leefbaarheid. Daarmee is de groep omwonenden de enige partij die geen baat heeft bij de plannen en slechts verlies te lijden heeft.

Opvallend is dat de wensen van SSGV niet verder onderzocht lijken te worden. De claim dat het gezondheidscentrum tweemaal zo groot moet worden om toekomstbestendig te blijven wordt niet onderbouwd en de gemeente vraagt ook niet om gefundeerde argumentatie. Daarnaast wordt niet in beschouwing genomen dat elders in het dorp, aan de Einsteinlaan, een nieuw gezondheidscentrum komt van 2000 m². Het is de vraag of het wel nodig is om het gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan uit te breiden en of er voldoende zorgaanbod is om al die ruimte te vullen. Ook is het op zijn minst wonderlijk dat er vanuit de stichting geen geld zou zijn voor nieuwbouw, terwijl het huidige pand al ruim 40 jaar in gebruik is. Of de stichting straks wel geld zal hebben om het casco opgeleverde pand in te richten, is niet duidelijk.

In de voorgaande trajecten³ zorgden de uiteenlopende belangen voor een patstelling. Nu lijkt het erop dat de gemeente bereid is tegemoet te komen aan de wensen van Weboma en SSGV, ten koste van de leefbaarheid van de omwonenden. In een mail aan de klankbordgroep heeft de gemeentelijke projectleiding laten weten: "De groennorm is doorgaans niet een toetsingscriterium in nieuwbouwontwikkelingen". Ook heeft de gemeente in de uitgangspunten opgenomen dat indien de beschermwaardige bomen aan de Abraham van der Hulstlaan niet behouden kunnen blijven, deze elders in de gemeente gecompenseerd kunnen worden. De door de gemeente aangedragen oplossingen voor behoud van groen, dragen weinig bij aan de leefbaarheid. Een egeltje heeft niets aan een "groen dak", op een "groene gevel" kun je niet voetballen en "parkeren in het groen" betekent dat er auto's geparkeerd staan op een stuk beton met mos ertussen.

1 Onder andere: gebruikers gezondheidscentrum uitgenodigd voor Bewonersbijeenkomst; geen verslaglegging gesprekken gemeente-projectontwikkelaar.

2 Minder groen, verlies aan biodiversiteit, mogelijke overlast door hittestress en problemen met de waterhuishouding, meer verkeersdrukte/parkeerdruk, verminderde lichtinval.

3 Project gestart in 2020, stopgezet in 2021; in maart 2022 weer opgestart en in september 2022 door wethouder Van der Elst gestopt.

De gemeentelijke projectleiding is inmiddels in overleg met een stedenbouwkundige bezig met een modellenstudie. Deze modellenstudie zal op 6 april aan de klankbordgroep voorgelegd worden. Ook zal gemeente de projectontwikkelaar al vragen om een intentieovereenkomst. De projectleiding geeft aan dat het gebruikelijk is om vroeg in het traject een intentieovereenkomst te sluiten en dat het mogelijk is om een overeenkomst te sluiten die met name procesafspraken betreft en geen harde inhoudelijke uitgangspunten bevat⁴. Echter, omdat er binnen de klankbordgroep nog geen enkele overeenstemming is over de uitgangspunten en deze ook alleen benoemd, maar nog niet bediscussieerd zijn, is het onzes inziens niet alleen te vroeg voor maken van ontwerpmodellen, maar ook voor het opstellen van een intentieovereenkomst.

Deze ontwikkelingen baren de omwonenden grote zorgen. Het deel van Noord-Hofland waarin het plangebied ligt is het oudste deel van de wijk. Hierin is veel sociale woningbouw (hoogbouw) en relatief weinig openbaar groen - minder dan 50 m² per woning. Bovendien is er in de wijk al sprake van een aanzienlijke verdichting met het bebouwen van de Van Hoogendorpweg/Kuyperbrink, het Fortuyn, Beresteyn en de toekomstige herontwikkeling van het Segaar/Arsenaal-terrein. Omwonenden van Jan Evertsenlaan 2 dringen er daarom op aan dat de nieuwbouw van het gezondheidscentrum proportioneel is en niet ten koste zal gaan van het groen in de wijk. Houd Noord-Hofland leefbaar!

Omwonenden zijn van mening dat de plannen voor de Jan Evertsenlaan onvoldoende onderbouwd zijn en vragen de commissie Wonen, Ruimte & Groen om (de Raad te adviseren) niet in te stemmen met de Startnotitie, tenzij de leefbaarheid in de wijk gegarandeerd wordt, door vast te leggen dat er niet méér vierkante meters grondoppervlak te bebouwd mogen worden dan nu het geval is en er maximaal twee woonlagen kunnen worden geplaatst op een gelijkvloers gezondheidscentrum.

Leden klankbordgroep namens omwonenden:

⁴ Eerdere intentieovereenkomsten aangaande het bouwproject aan de Jan Evertsenlaan bevatten wel degelijk inhoudelijke uitgangspunten.