

Raadsvoorstel

Registratienummer: Z/23/074062/338730
Datum collegebesluit: Dinsdag 7 maart 2023
Datum commissievergadering: Donderdag 13 april 2023
Datum raadsvergadering: Donderdag 25 mei 2023

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

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

Bijlagen:

Beslispunten 1. Vaststellen van de startnotitie Jan Evertsenlaan

Relatie met: Informatiebrief Jan Evertsenlaan 13 december 2019
(165861\1)
Raadsvoorstel afwegingskader woningbouw 10 juni 2021
(243100)
Afwegingskader (woning)bouwprojecten januari 2022
(279511)

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 Evertsenlaan. 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/23/074062/338730

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 203,

besluit:

1. Kennis te nemen van de startnotitie Jan Evertsenlaan.
2. De vier door het college gestelde voorwaarden in informatiebrief 088 (d.d. 11 december 2019) te weten (citaat):

"- 'groen blijft groen': het bestaande groen moet gehandhaafd blijven óf, als er openbaar groen moet wijken, moet dit elders in het plangebied worden gecompenseerd;

- in het woningbouwprogramma moet 25% sociale huur zijn opgenomen.

- De maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) behoudt een plaats in het plan;

- de bebouwing naar aard en schaal moet passen in de omgeving."

mee te nemen als uitgangspunten voor de volgende stappen in dit proces.

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: Jan Evertsenlaan 2
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 Evertsenlaan. 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. In de actualisering van het afwegingskader (woning)bouwprojecten, waarover de Raad op 28 januari 2022 is geïnformeerd, is het project 'Jan Evertsenlaan' door het college als 'type 3' geprioriteerd omdat er nog geen intentieovereenkomst is met de ontwikkelende partij. Er is wel sprake van een lopend project vanuit het collegebesluit uit 2018 (165861\1) om mee te werken aan het principeverzoek voor de ontwikkeling op het perceel Jan Evertsenlaan 2 (informatiebrief Raad 165861\1). Eerdere ideevorming leidde nog niet tot een vervolg. Er is een nieuw ruimtelijk uitwerkingsproces in nauwe afstemming met omwonenden gestart. Daarom ontvangt u deze startnotitie.

Vanuit de context van het eerdere projectverloop is hetgeen hier voorligt reeds aan de orde geweest in besprekingen met de betrokkenen partijen (zie ook: Participatie). Er zijn inmiddels

procesafspraken gemaakt en er is een participatieplan overeengekomen. Relevante stukken en verslagen zijn vindbaar op www.voorschoten.nl/Janevertsenlaan.

2. Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoud en afbakening

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met het gezondheidscentrum Noord Hofland, het kerkgebouw "De Ontmoeting" en het voormalig wijkcentrum "Het Pluspunt". Het perceel beslaat circa 1500 m² grondoppervlakte, met een bebouwing van circa 930 m² grondoppervlakte. Het kerkgebouw en het Pluspunt zijn in particulier bezit en het gezondheidscentrum is in bezit van 'Stichting tot Steun aan en Bevordering van de Gezondheidszorg te Voorschoten'. De ontwikkelende partij van het geheel is Weboma Projecten B.V.

Het projectgebied is zichtbaar in onderstaande luchtfoto (rood omcirkeld), waarin de huidige perceelgrens met de zwarte lijn is aangeduid. Het groengebied rondom het huidige gezondheidscentrum betreft gemeentegrond. De zeven eikenbomen aan de Abraham van der Hulstlaan zijn aangemerkt als beschermwaardig. De direct aangrenzende eengezinswoningen zijn in particulier bezit. De drie aangrenzende flats op de Meppellaan betreffen huurwoningen en zijn bezit van woningcorporatie de Sleutels.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Voorschoten Noord' uit 2012 met een bestemming "Maatschappelijk".



Figuur: bovenaanzicht planlocatie

Kaders en randvoorwaarden

De doelstelling is om te onderzoeken welke ruimtelijke mogelijkheden de locatie biedt voor een bouwontwikkeling. De ambitie is om het gezondheidscentrum te vernieuwen en woningen toe te voegen. De Kerk en 'Het Pluspunt' komen niet terug in de ontwikkeling. Onderdeel van het onderzoek is om te beschouwen of het wenselijk is om een deel gemeentegrond in te zetten voor deze ontwikkeling.

Als startpunt zijn de wensen van de verschillende betrokken partijen geïnventariseerd. Het gezondheidscentrum wenst hun huisvesting te vernieuwen om aan de hedendaagse standaard te kunnen voldoen en daarbij uit te breiden van 600 m² naar 1200 m² vloeroppervlak. De ambitie van de ontwikkelaar is om dit te realiseren i.c.m. circa 40 appartementen. De omwonenden willen de wijk leefbaar houden; zij stellen dat het weinige groen in deze wijk behouden moet blijven, dat er niet meer m² bebouwd mag worden dan in de huidige situatie en dat de nieuwbouw proportioneel moet zijn: d.w.z. een lage bouwhoogte.

De gemeente zal met aandacht voor het bovenstaande onderzoeken wat ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is om op deze plek te realiseren.

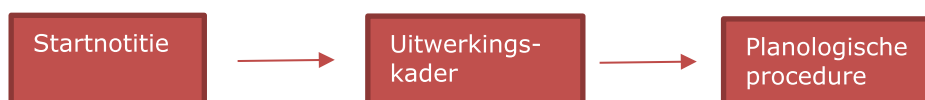
De wet- en regelgeving is van toepassing, inclusief gemeentelijk beleid. Onderstaande relevante beleidskaders zijn momenteel van kracht of in voorbereiding. Dit overzicht dient niet als uitputtend worden beschouwd: andere regelgeving kan relevant en van toepassing zijn. Actualisaties zijn voorbehouden.

- 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 Noord" 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 afstemmingsproces met eigenaar, ontwikkelaar en omwonenden (zie ook hieronder: Participatie).

Na vaststelling van het Uitwerkingskader kan het plan verder uitgewerkt worden door de ontwikkelaar. 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 wijziging- dan wel afwijking - van het bestemmingsplan. Dit betreft een (postzegel-)bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunningsprocedure. Onder de toekomstige Omgevingswet worden dit een Omgevingsplanprocedure of een buitenplanse omgevingsactiviteit vergunning (BOPA).

Processtappen

Planning

Het behalen van onderstaande mijlpalen is onder meer afhankelijk van 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.

- Q3/Q4 2023: Besluitvorming over het Uitwerkingskader
- medio 2024: Besluitvorming planologische procedure (mede afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken)
- 2025: Start bouwwerkzaamheden

Context participatieproces

Centraal in het uitwerkingsproces staat de betrokkenheid van omwonenden. Vanuit de context van het eerdere projectverloop is een klankbordgroep gevormd waarin 6 bewoners, de ontwikkelaar, vertegenwoordiging van het gezondheidscentrum en de gemeente deelnemen. Alle stappen in het proces worden binnen de klankbordgroep afgestemd.

Binnen de klankbordgroep is reeds overeenstemming over een participatieplan. De hoofdlijnen uit het participatieplan zijn hieronder bondig weergegeven. Volledige documentatie met betrekking tot de participatie, waaronder de gespreksverslagen en het volledige participatieplan, is vindbaar op <https://www.voorschoten.nl/jan-evertsenlaan-2>.

Participatiestappen tot vaststelling van het Uitwerkingskader:

De gemeente is in de fase tot vaststelling van het uitwerkingskader de trekker van het participatieproces en voorzitter van de klankbordgroep. Om tot een voorkeursvariant voor een stedelijk model te komen worden circa 5 klankbordgroepoverleggen en 3 bewonersbijeenkomsten voorzien. Hierin wordt stapsgewijs een ruimtelijk model op hoofdlijnen ontwikkeld welke het uitgangspunt zal vormen voor de verdere uitwerking. Daarin proberen we zo goed mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen. Middels de klankbordgroep wordt geborgd dat alle opmerkingen en belangen gehoord en vastgelegd worden. Het ruimtelijke model wordt vervolgens middels het Uitwerkingskader aan de Raad voorgelegd.

Er hebben reeds klankbordgroep- en bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De verslagen daarvan zijn gedocumenteerd op de hierboven genoemde projectpagina.

Participatie na vaststelling van het Uitwerkingskader:

Na vaststelling van het Uitwerkingskader kan de ontwikkelaar het model verder uitwerken. Ook in deze fase vindt participatie plaats. De ontwikkelende partij zal in deze fase trekker zijn van het participatieproces. De klankbordgroep blijft in stand. De gemeente houdt een controlerende rol en blijft deelnemen aan de klankbordgroepoverleggen en andere bijeenkomsten.

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. Daarbovenop wordt voor dit project in nauw overleg met omwonenden vastgelegd op welke wijze de participatie vorm zal krijgen in de uitwerkingsfase. Afspraken hierover worden in de klankbordgroep gemaakt en kunnen via het Uitwerkingskader of in een vervolg-participatieplan worden verankerd.

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