

MEMO

Datum: dinsdag 6 juni 2023
Aan: Gemeenteraad
Van: wethouder Van der Elst
Cc:
Onderwerp: Toezegging WRG-cie 1 juni 2023 (Z/22/070450)

In de WRG-cie op 1 juni 2023, zijn door wethouder Van der Elst onderstaande toezeggingen gedaan:

1. het percentage sociale woningen in de startnotitie;
2. de presentaties die tijdens participatiebijeenkomsten zijn gegeven en (indien mogelijk) de verslagen van die bijeenkomsten naar de raad te sturen

Ad 1.

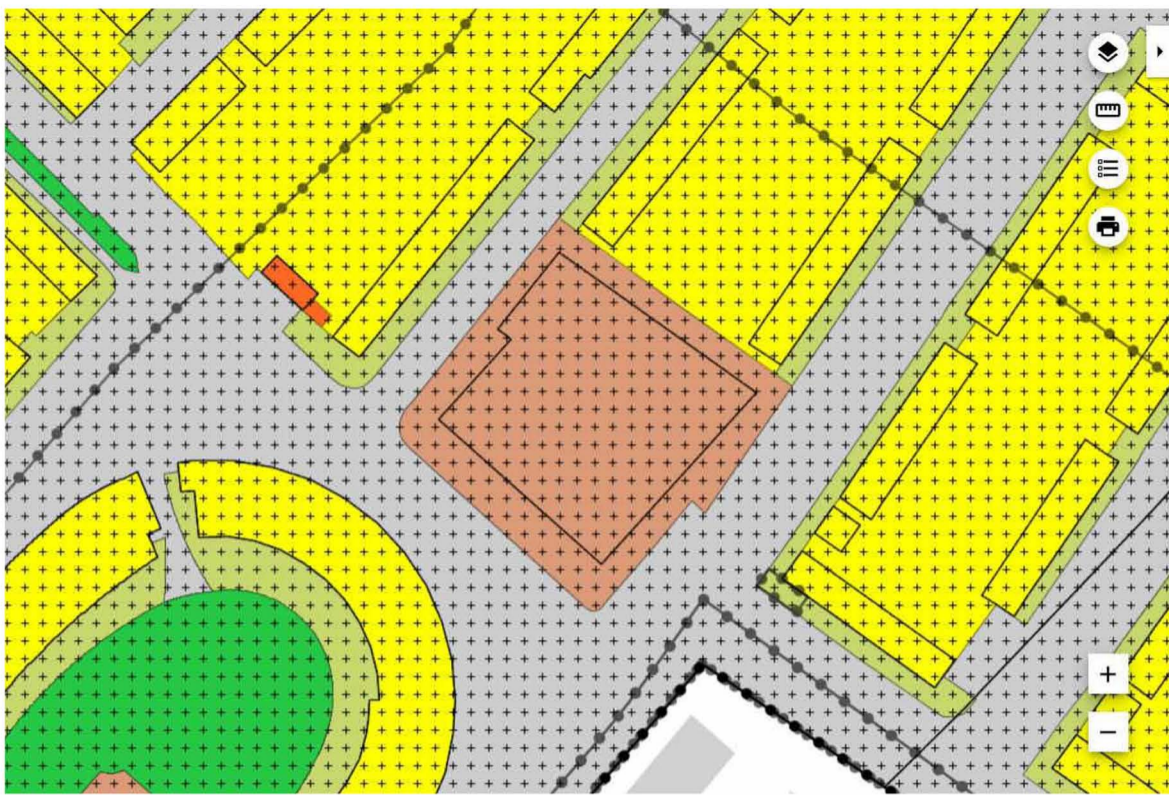
In de Startnotitie (vastgesteld door B&W 9 juni '20) is opgenomen 25% sociale huur woningen. Dit aantal is overgenomen in de Anterieure ovk en in de plannen die momenteel voorliggen.

- Zie bijlage "Bijl.1 Startnotitie Einsteinlaan 5_V2", pagina's 4 en 5.

Ad 2.

Er hebben twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. In de bijlage van beide bijeenkomsten de gepresenteerde panelen en presentatie.

- Inloop bijeenkomst 15 september 2020, zie bijlage:
 - o 20200915_1 Panelen 1^e bijeenkomst
 - o 20200915_2 Verloop van het proces
 - o 20200915_3 Q&A bewonersbijeenkomst
 - o 20200915_4 Reacties bewonersbijeenkomst
- Inloop bijeenkomst 7 april 2020, zie bijlage:
 - o 20210407 Presentatie 2^e bewonersbijeenkomst Prof Einstln.



bestemmingsplan

Voorschoten Oost
Gemeente Voorschoten
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-05-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

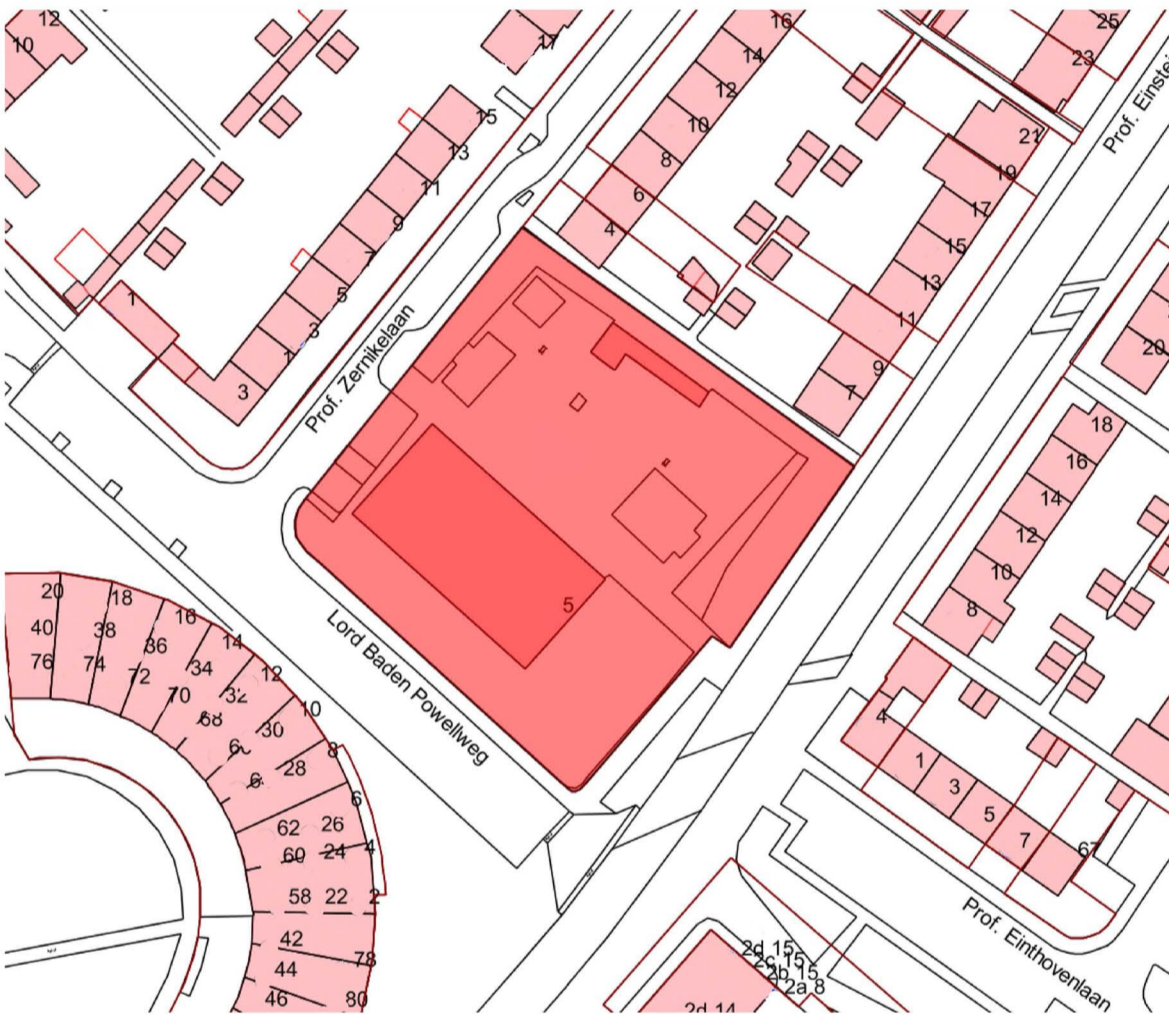
91140.5, 460215.7

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologisch gebiedstype
5

Bouwvlak

Maatvoering
 ◦ maximum bebouwingspercentage
terrein: 50%
 ◦ maximum bouwhoogte: 8 m



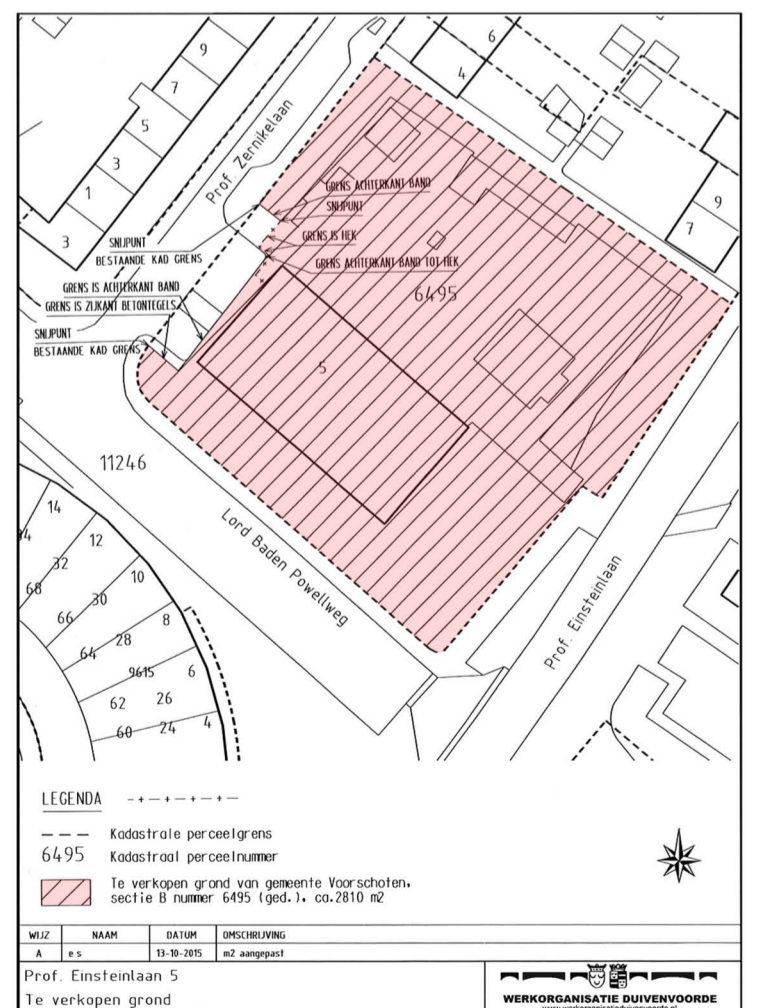
kadaster



bestaande situatie



gronduitgifte



Veiligheid - Eyes on the Street

Omdat de woonblokken alzijdig zijn ontworpen, zijn de straten rondom het woonblok voorzien van toezicht. Aangrenzend op de locatie staan de kopse kanten van de rijtjeswoningen, waardoor er minder toezicht is op de locatie in de huidige situatie.

Groenstructuur begeleid de ontsluiting

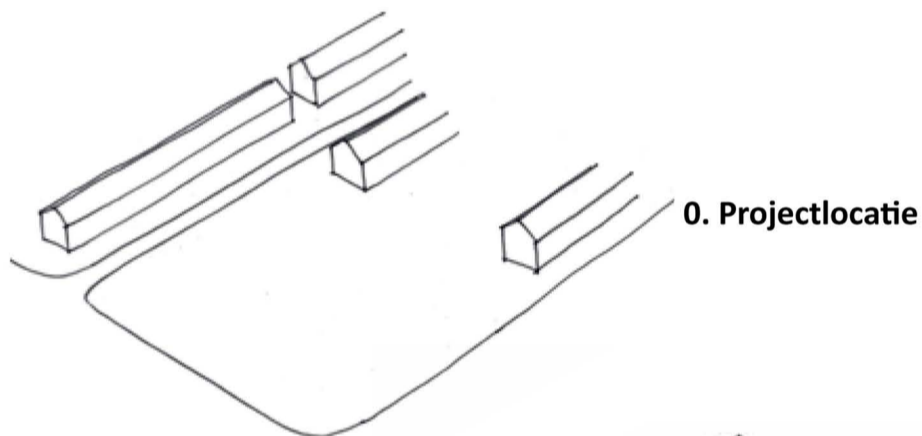
De hagen en bomen in de wijk zijn veelal te vinden langs de belangrijke ontsluitingsroute die midden door de wijk loopt, met name de Lord Baden Powellweg en de Professor Einthovenlaan/Jan Steenlaan.

Setback zorgt voor aansluiting hoogte wijk

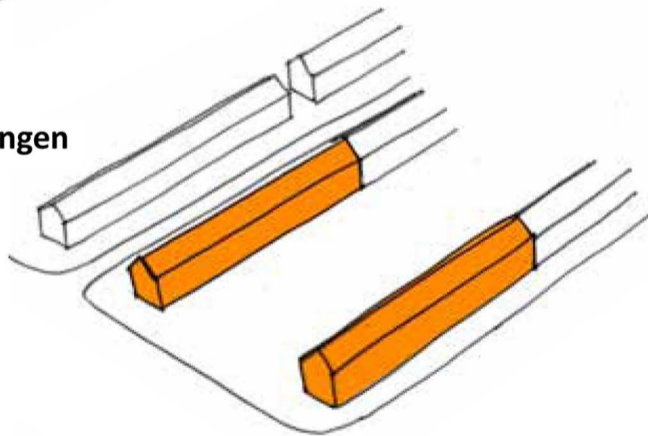
De setback aan overzijde van de locatie zorgt ervoor dat de bebouwing van 3 lagen aansluit op de wijk met doorgaans 2 lagen en een kap. Door de bovenste verdieping een stuk naar achter te leggen lijkt het optisch nog steeds 2-laags.

Afmaken woonblok

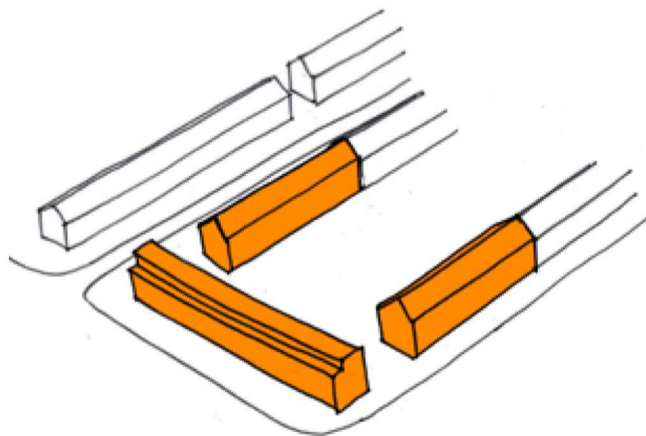
In Vlietwijk zijn de meeste woonblokken alzijdig ontworpen. Dat wil zeggen dat ook op de kopse kanten woningen zijn geplaatst. Daarmee heeft het woonblok aan alle zijde een formeel "gezicht aan de straat."



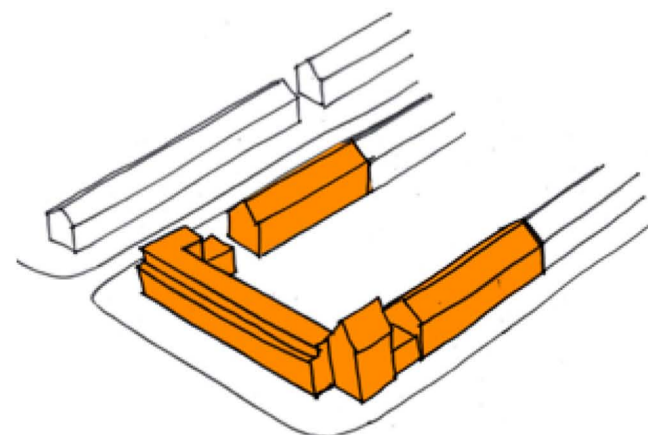
1. Toevoegen rijtjeswoningen



2. Afmaken woonblok



3. Dichtzetten hoek met hoekappartementen en hoogteaccent

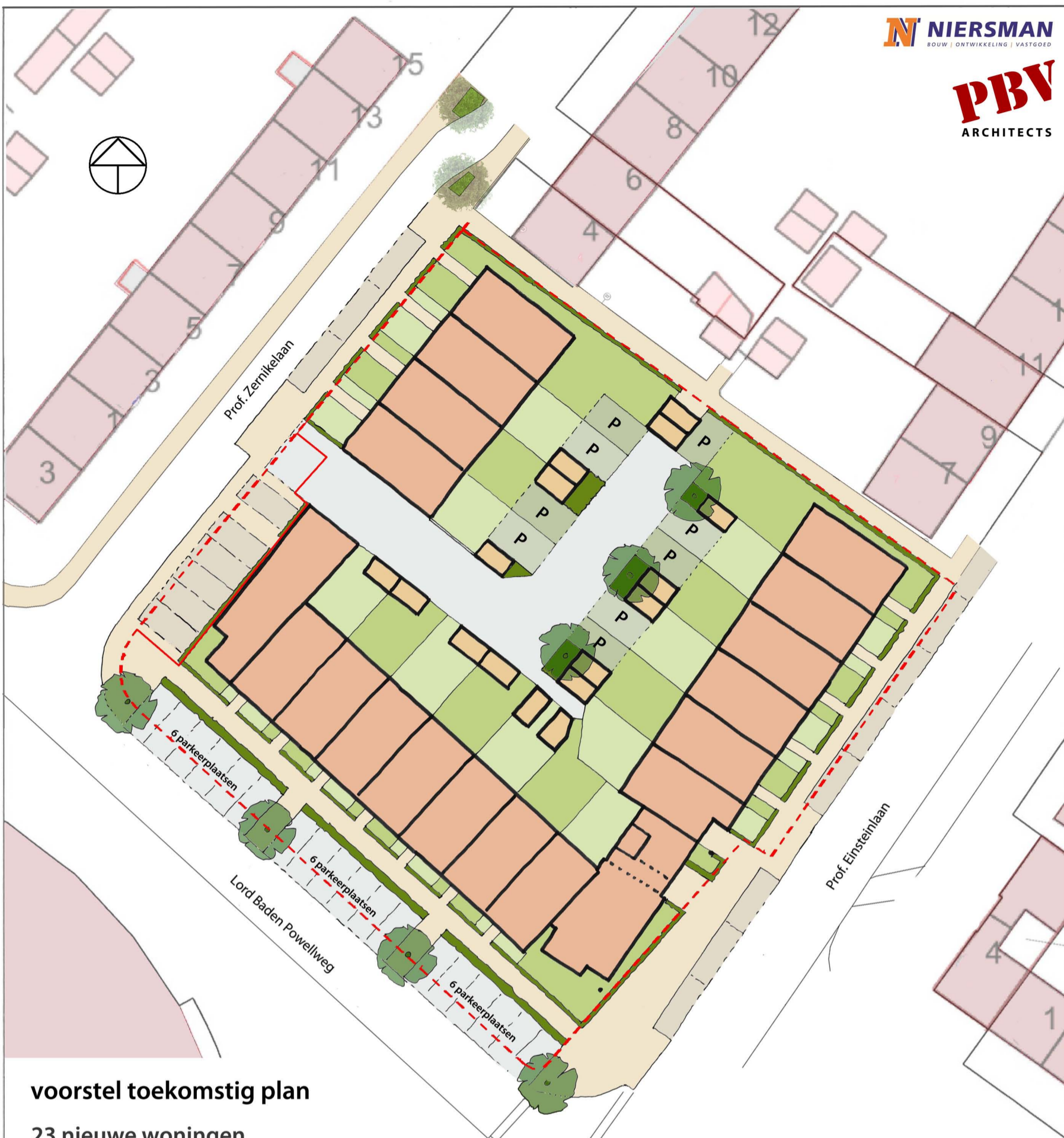


Beeld architectuur



Architectuur in directe omgeving

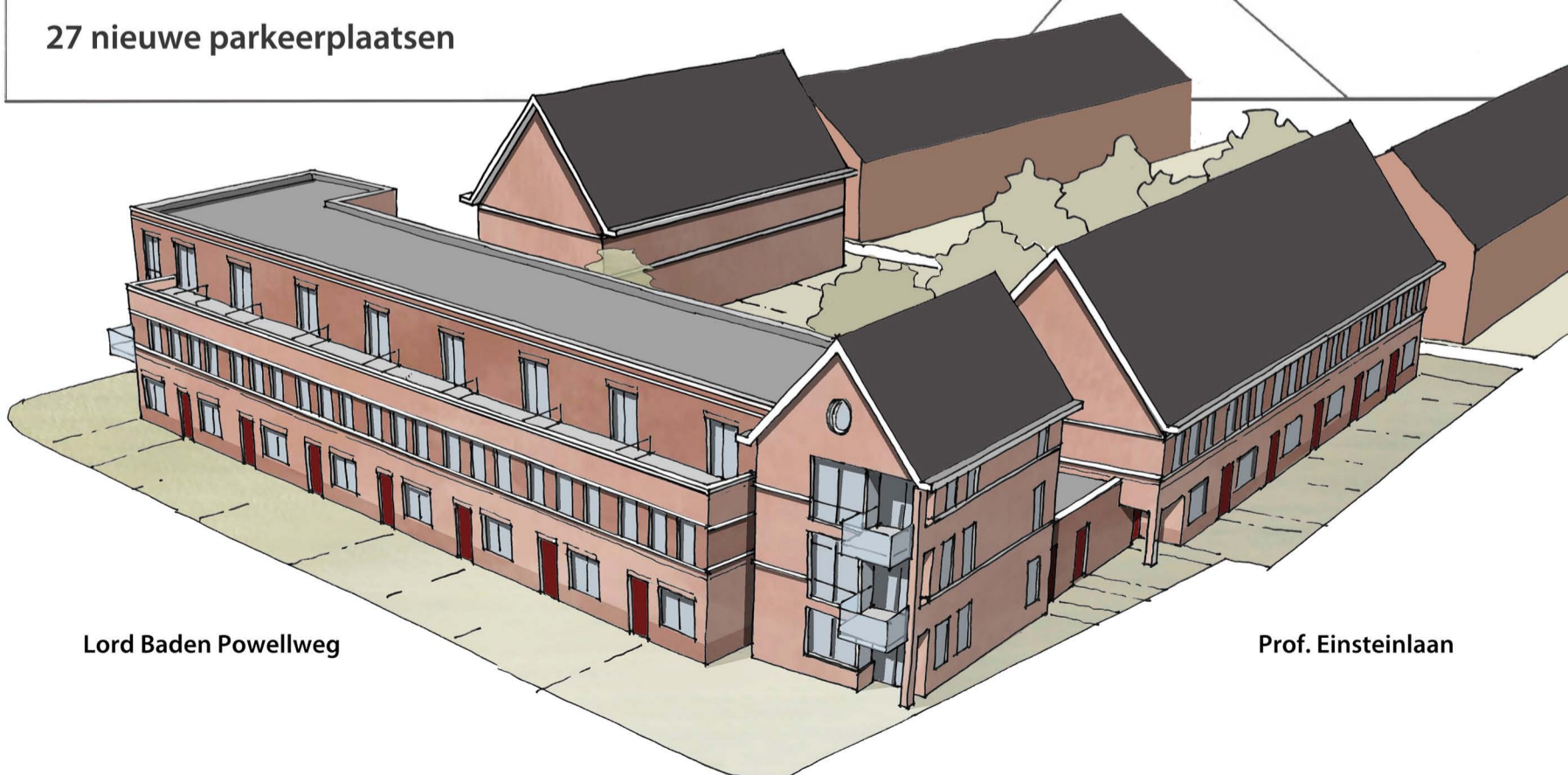




voorstel toekomstig plan

- 23 nieuwe woningen
- 17 eengezinswoningen
- 6 appartementen

27 nieuwe parkeerplaatsen



Lord Baden Powellweg

Prof. Einsteinlaan



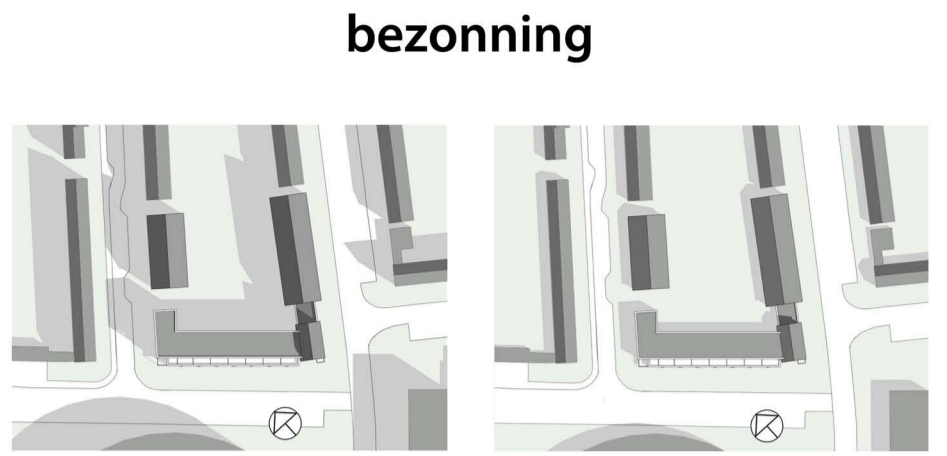
voorstel gevelaanzicht Prof. Einsteinlaan



voorstel gevelaanzicht Prof. Zernikelaan



voorstel gevelaanzicht Lord Baden Powellweg



1 maart 12:00 uur

1 juni 12:00 uur

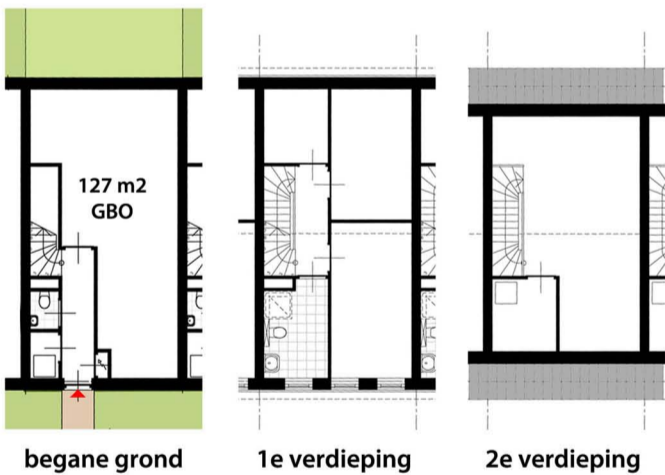


1 september 12:00 uur

1 december 12:00 uur



woningen Prof. Einsteinlaan / Prof. Zernikelaan



begane grond

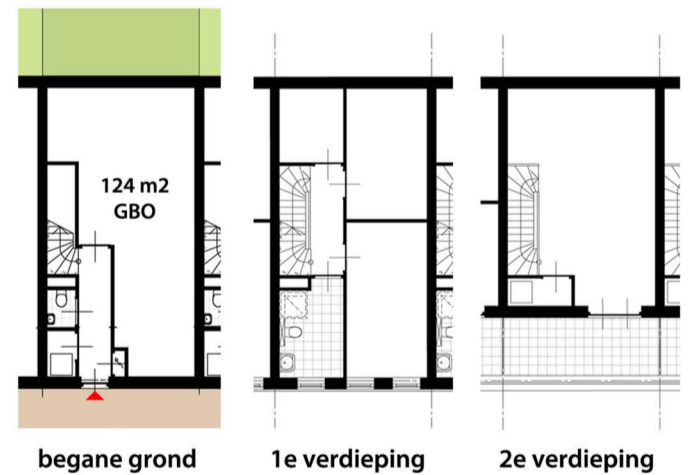
1e verdieping

2e verdieping

N NIERSMAN
BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED

PBW
ARCHITECTS

woningen Lord Baden Powellweg

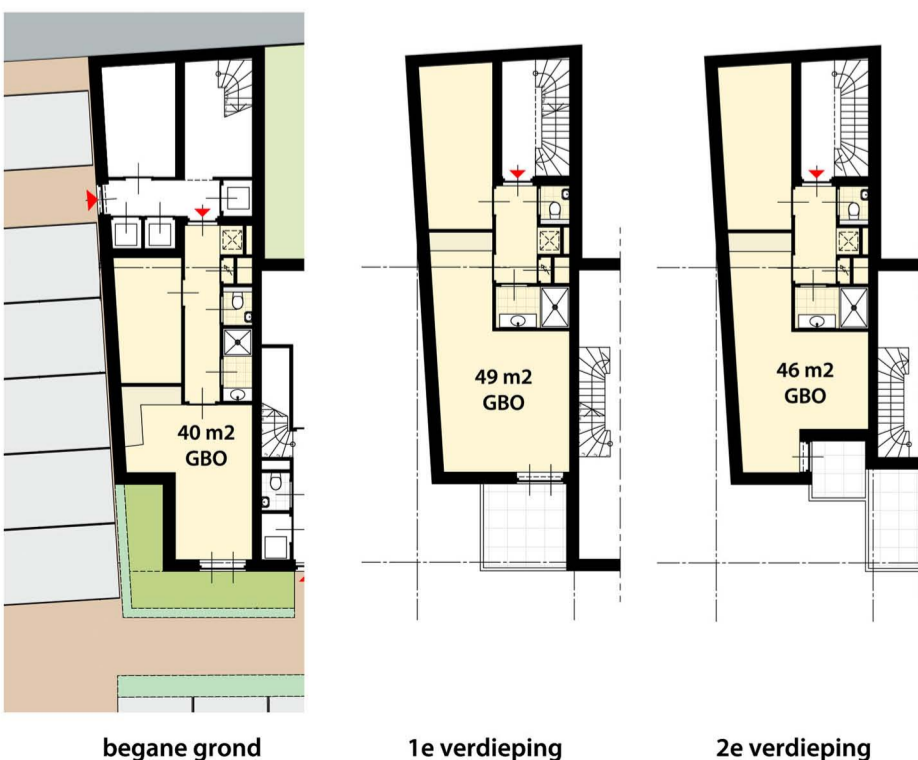


begane grond

1e verdieping

2e verdieping

appartementen Lord Baden Powellweg (linker kop)

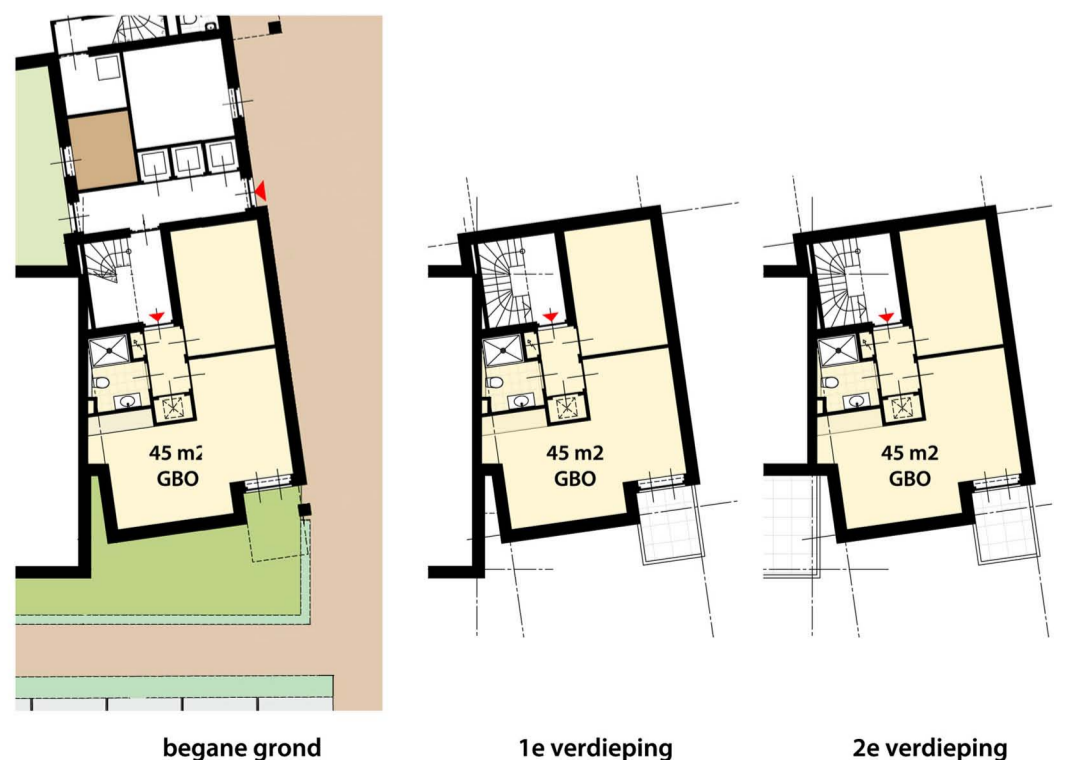


begane grond

1e verdieping

2e verdieping

appartementen Lord Baden Powellweg (rechter kop)

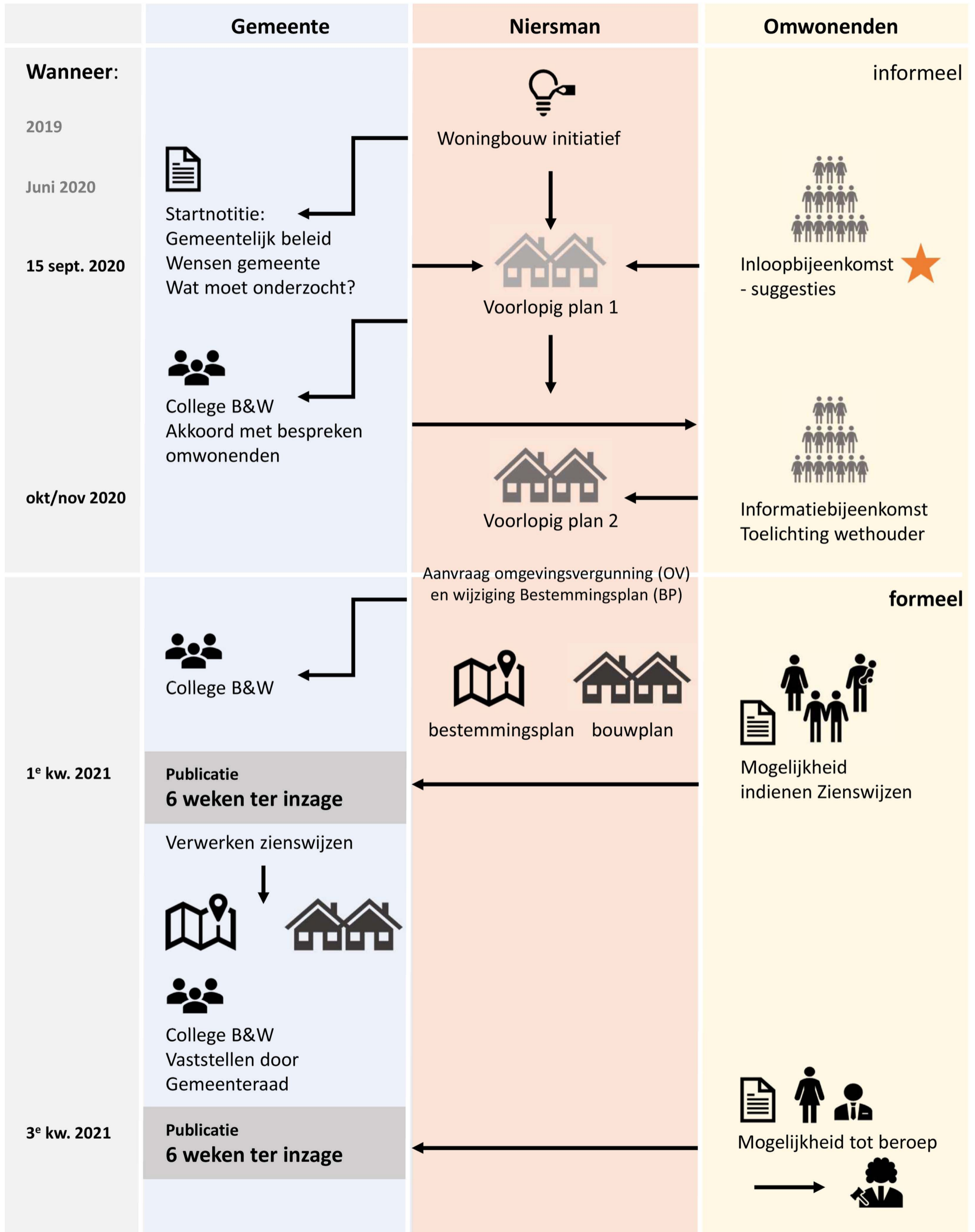


begane grond

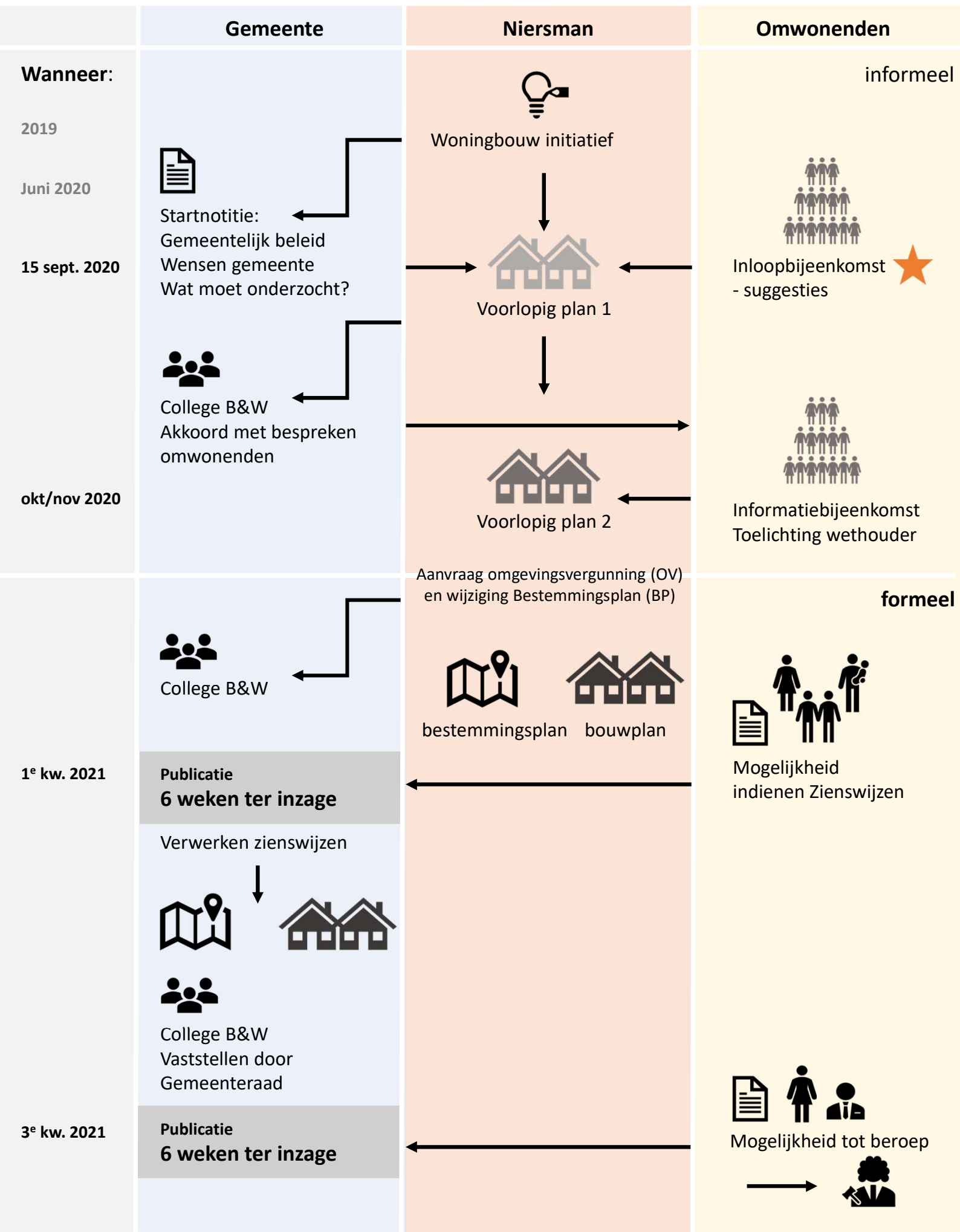
1e verdieping

2e verdieping

Proces/planning Prof. Einsteinlaan 5



Proces/planning Prof. Einsteinlaan 5



Dia 2

GvM1 Gwen van Mossevelde; 10-9-2020

Q&A – Einsteinlaan 5

Bewonersbijeenkomst 15 september

Presentatiebord 1 – huidige locatie / bestemming / kadaster

Huidige bestemming?	Maatschappelijk (educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, sociaal-maatschappelijke en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen)
Maximale hoogte huidige bestemmingsplan?	8 meter
Hoeveel m2 is de school?	480 m2 grondoppervlak 887 m2 (BAG kadaster)
Hoe groot is het huidige perceel?	2.945 m2
Hoeveel % mag bebouwd worden in huidige BP?	50 %
Hoeveel m2 mag bebouwd worden in huidige BP?	1.474 m2
Mogen er woningen worden gebouwd van het bestemmingsplan?	Nee daar voor moet het bestemmingsplan worden gewijzigd (procedure zie bord procedure)
Er zou toch een gezondheidscentrum komen?	Deze locatie was te klein voor het gezondheidscentrum.

Presentatiebord 2 – stedenbouwkundig

Waarom deze opzet?	Stedenbouwkundig meest logische oplossing. De rij woningen doorzetten en afmaken waardoor er een U-vormig geheel ontstaat. Zo is een groot deel van de wijk opgebouwd.
Groenstructuur benoemen	
Klimaatadaptatie	Eventueel vleermuiskasten en waterdoorlatende verharding op het achter terrein.

Presentatiebord 3 – situatie

Waarom parkeren in de achtertuin?	Om voldoende parkeerplaatsen te bouwen,
Hoeveel m2 wordt er bebouwd	Nieuw bebouwd grond opp. 1.050 m2
Hoeveel woningen zijn het?	17 eengezinswoningen 6 appartementen Totaal 23 eenheden
Hoeveel nieuwe parkeerplaatsen komen erbij?	27 parkeerplaatsen
Zijn er voldoende parkeerplaatsen?	Ja, we mogen de 6 parkeerplaatsen die vroeger bij de school hoorde ook meetellen. Daarnaast is er een parkeertelling gedaan waaruit blijkt dat er in de wijk ook veel lege parkeerplaatsen zijn.

Wat gebeurt er met de bomen op het schoolplein?	De 2 grote platanen worden verplaatst. Hier wordt momenteel een nieuwe plek voor bedacht. De 3 bomen aan de Prof. Einsteinlaan worden gekapt.
Gaan nieuwe bewoners gebruik maken van het pad tussen oud en nieuw? Brandgang/achterpad	Nee, in principe niet.
Komen er hekken/schuttingen?	Ja, er komen hekken van 1,8 meter hoog in de achtertuinen. In de voortuinen komt een groene haag tussen straat en

Presentatiebord 4 - wonen

Hoe hoog worden de woningen?	Eengezinswoning puntdak: 12,6 meter Appartement hoek puntdak: 13,0 meter Eengezinswoningen plat dak: 9 meter
Hoe hoog zijn de bestaande woningen?	Zernikelaan/Einsteinlaan: 9 meter Appartementen L. Baden P.weg: 9 meter Appartementen Einsteinlaan: 12 meter
Grootte van de woningen	Zie borden
Breedte en lengte eengezinswoningen	5,1 * 10 meter

Algemeen

Wanneer starten met bouwen?	Eind 2021- begin 2022
Hoe lang bezig met bouwen?	Ongeveer 15 maanden
Bouwverkeer?	Wordt later door uitvoeringsteam een bouwroute voor gemaakt. Bouwverkeer is onvermijdelijk.
Heien of schroefpalen?	Wordt later bepaald, er moet een geotechnisch adviseur bij betrokken worden, maar dit kan pas als de plannen in een verder stadium zijn. Er wordt altijd rekening gehouden met de afstand tot omliggende bebouwing bij de keuze.
Waar moeten mijn kinderen spelen?	Professor Lorentzlaan Tussen het 'hoefijzer' (appartementen Lord Baden Powellweg.

Proces (bord?)

Is het zeker dat er woningen komen?	De gemeente is voorstander van woningen op deze locatie en heeft de school ook met dat idee verkocht?
Wat is de status van dit plan?	Dit is het idee van de ontwikkelaar, de gemeente moet er formeel nog iets van vinden.
Wanneer wordt het in de krant gepubliceerd?	Dat is op het moment dat er formeel een plan en een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Waarschijnlijk begin 2021

Wanneer kan ik bezwaar maken?	Zienswijzen kunnen worden ingediend in de 6 weken nadat het (bestemmings)plan ter inzage ligt.
Waarom kan ik nu nog geen bezwaar maken?	We zitten nu in de informele procedure. De ontwikkelaar hoort graag uw ideeën en suggesties en kijkt of hij daar iets mee kan doen.

**EINSTEINLAAN 5
VOORSCHOTEN**

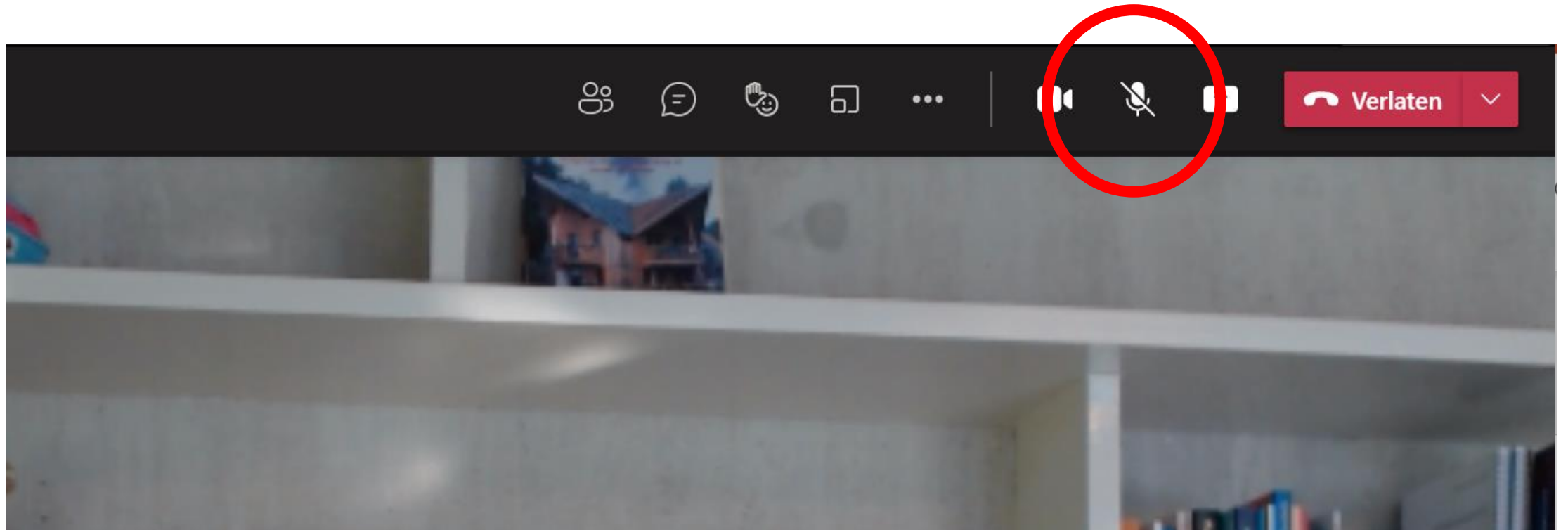
		Bestemmingsplan + Kadaster	Stedenbouw	Situatie	Architectuur + programma	Verkeer + Parkeren	Groen + duurzaamheid	Veiligheid	Proces + procedure	Overige
1	Opmerkingen en/of suggesties									Goed plan
2	Opmerkingen en/of suggesties						Maak het schoolplein eens			
3	Opmerkingen en/of suggesties	Ik vind dit een mooi bestemmingsplan en ben blij dat er eindelijk wat komt	Het plan past goed in deze wijk		Architectuur ziet er goed uit en passend voor deze wijk	Ik ben erg blij dat er rekening is gehouden met de parkeerplaatsen				Verder ben ik erg blij dat er weer woningen bij komen, dit is goed voor de wijk
4	Opmerkingen en/of suggesties									Alles ziet er prima uit. Zal vast goed uitpakken, veel succes
5	Opmerkingen en/of suggesties						Het is nu heel rommelig, dat kan zo niet langer eigenlijk			Erg goed om te hebben mogen kijken. Het geheel ziet er mooi uit. Het zal de omgeving een betere uitstraling geven
6	Opmerkingen en/of suggesties									Wat ik heb gezien lijkt het mij een verbetering van de omgeving. Belangrijk vind ik wel dat er voldoende groen blijft. Gebouw is nu oud en vervallen
7	Opmerkingen en/of suggesties				goed	goed	Veplaatsen bomen aanbevolen	Goed	Te lang	
8	Opmerkingen en/of suggesties			Prof. Zenikelaan. Ingang appartementen verplaatsen naar zijkant				Jammer dat de binnenkant voor parkeerplaatsen voor auto's is. Er gaat anders weer zoveel natuur weg. Niet iedereen hoeft een parkeerplaats te hebben		Bedenk wel, de huizen aan de straatkant van de Lord Baden Powellweg liggen de tuinen op het Noorden

9	Opmerkingen en/of suggesties					Altijd te weinig. Parkeergarage onder de woningen	Schoolplein moet netjes worden gemaakt door Niersman	30 gebied	Duurt lekker lang nog	Ik woon op nummer 5. Daar tegenover komt een weg. Vervelend, daar kijk ik dus en qua koplamp
10	Opmerkingen en/of suggesties					Genoeg parkeerplaatsen		Veilige speelplek voor kinderen		
11	Opmerkingen en/of suggesties					Er is nu al een parkeerprobleem	Het plein is een rommel	Zorgen dat het drukker wordt met auto's in de straat		Ik vind het jammer dat er weinig speelplekken in de buurt zijn
12	Opmerkingen en/of suggesties	Bestemming is top	Bouw sluit goed aan bij de wijk							Niersman: ik maak mij wel zorgen om de straat van mij huis na de bouw
13	Opmerkingen en/of suggesties									Er moet meer sociale huur. 400.000 voor indicatie woningen is teveel. Wij van belangenvereniging willen 3 huizen van 250.000, dan zijn wij blij.

PROFESSOR EINSTEINLAAN 5 VOORSCHOTEN

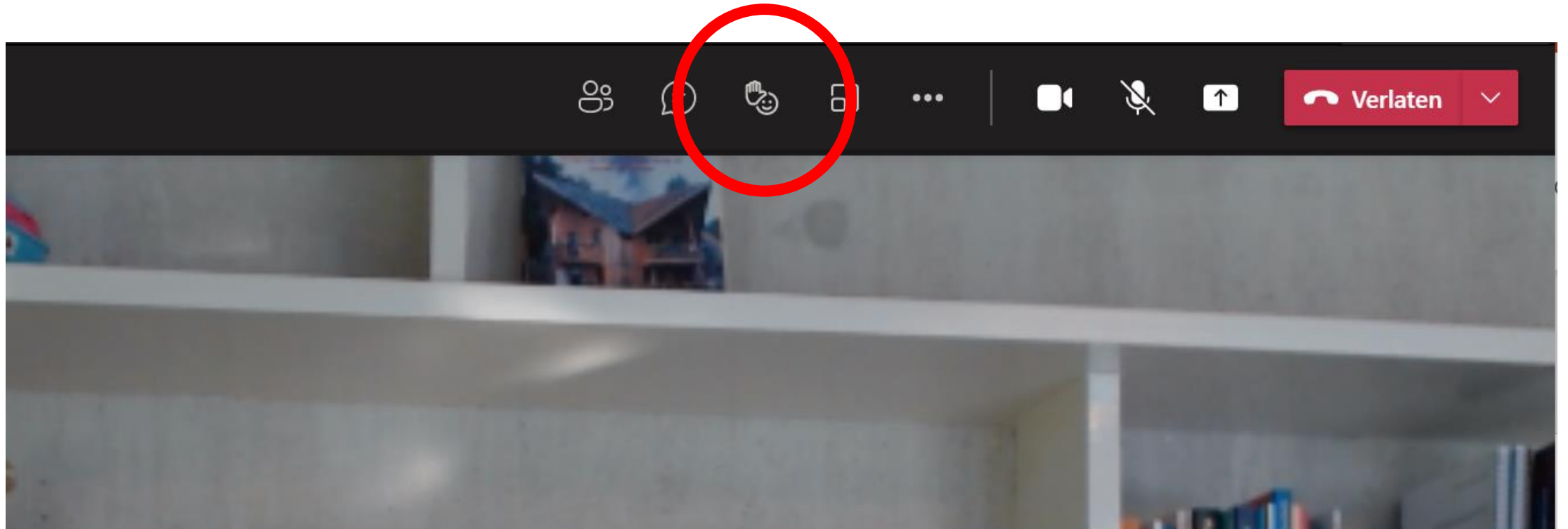


Microsoft teams



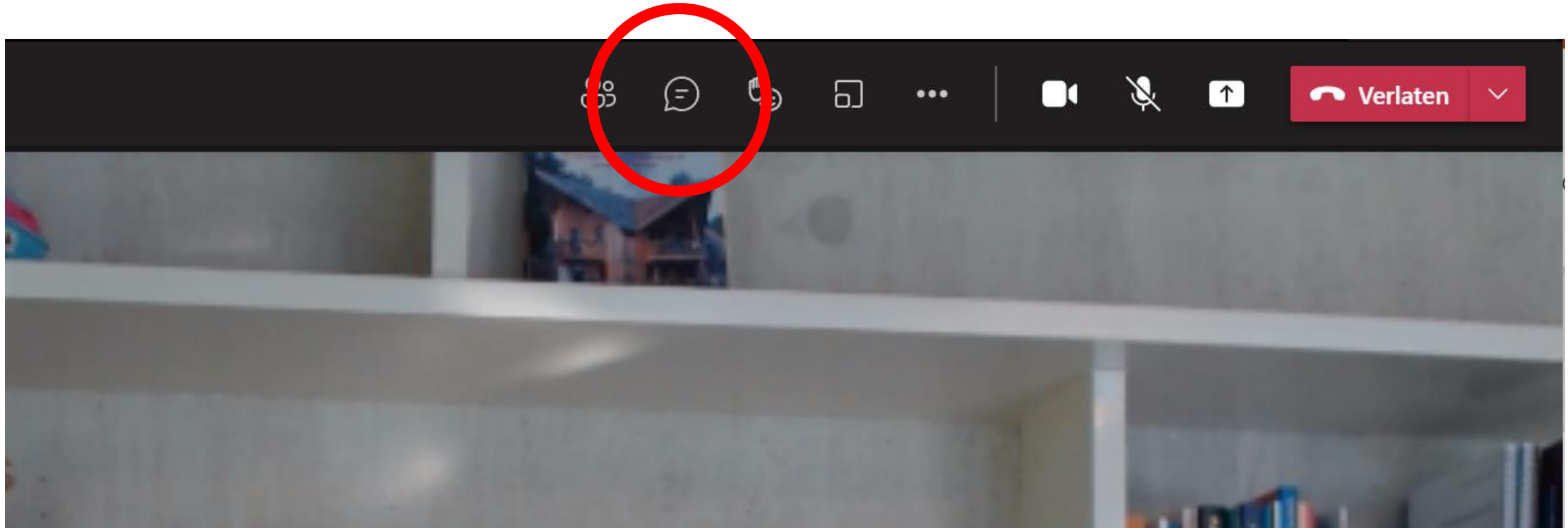
Microfoon graag uit tijdens presentatie

Microsoft teams



Heeft u een vraag? Steek u hand op (knop of via CTRL + SHIFT + K)

Microsoft teams



Zet de chat balk aan, hier kunt u uw vraag ook typen

Agenda

- Opening
- Voorstelronde
- Achtergrond (door wethouder Cramwinckel)
- Proces (door Gwen van Mossevelde)
- Presentatie bouwplan (door Wolbrand van der Vis)
- Vragen

PROFESSOR EINSTEINLAAN 5

- Mark Niersman
- Bob Segaar



- Marcel Cramwinckel
- Gwen van Mossevelde



- Wolbrand van der Vis



Toelichting

Gemeenteraad besluit in 2017 drie voormalige (school)gebouwen te verkopen



Prof. Van der Waalslaan 26

Raadhuislaan 41 – 47

Prof Einsteinlaan 5

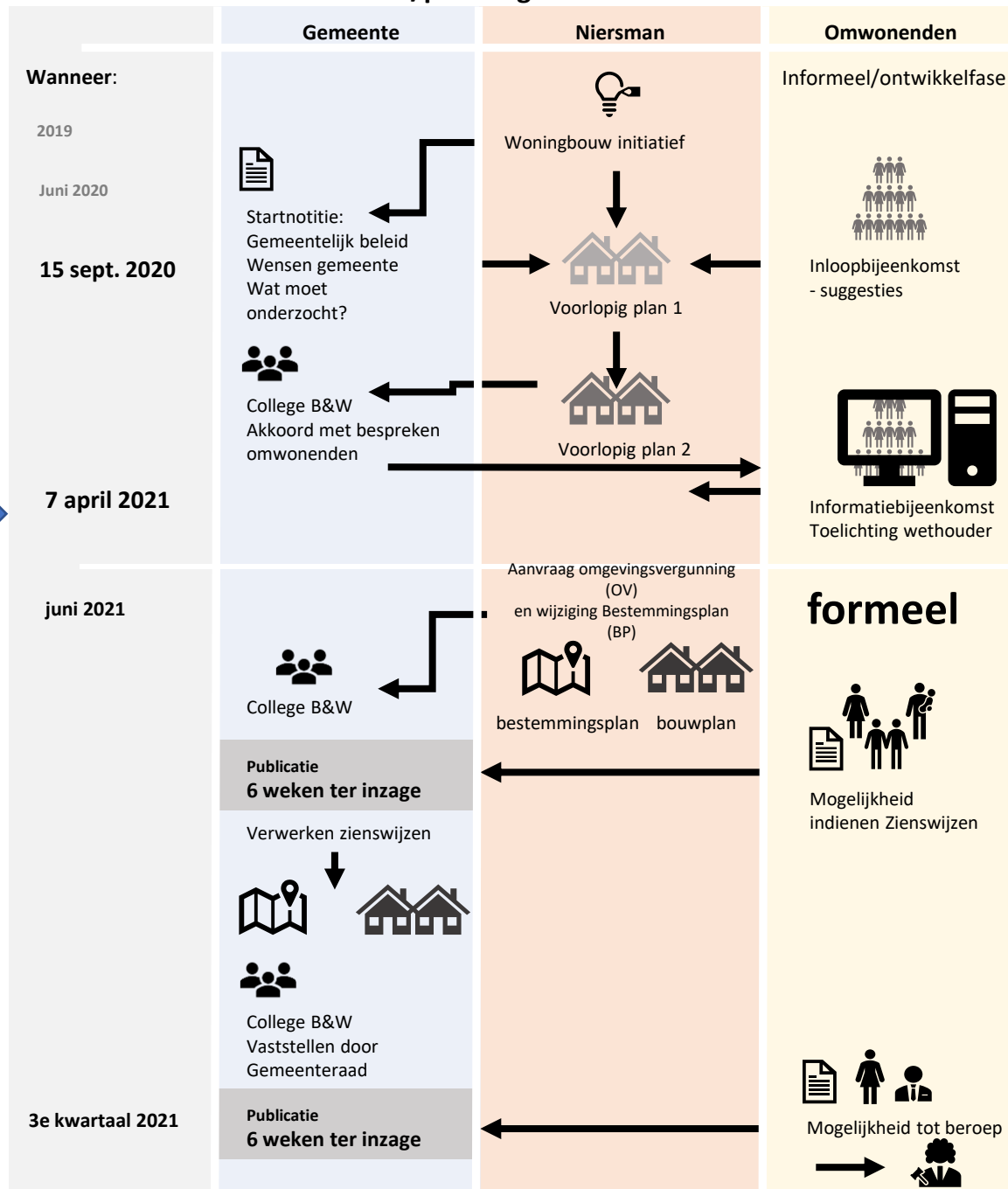
2018

- Niersman Projectontwikkeling heeft het beste bod
- Panden zijn verkocht met de huidige bestemming
- Als er woningbouw komt moeten nieuwe afspraken worden gemaakt

2020

- Gemeente stelt startnotitie vast met uitgangspunten voor woningbouw Prof Einsteinlaan 5 :
- Tenminste 25% sociale huurwoningen
- Voldoen aan eisen voor parkeren, groen, klimaatadaptatie etc.
- In een passend volume voor de locatie

Proces/planning Prof. Einsteinlaan 5

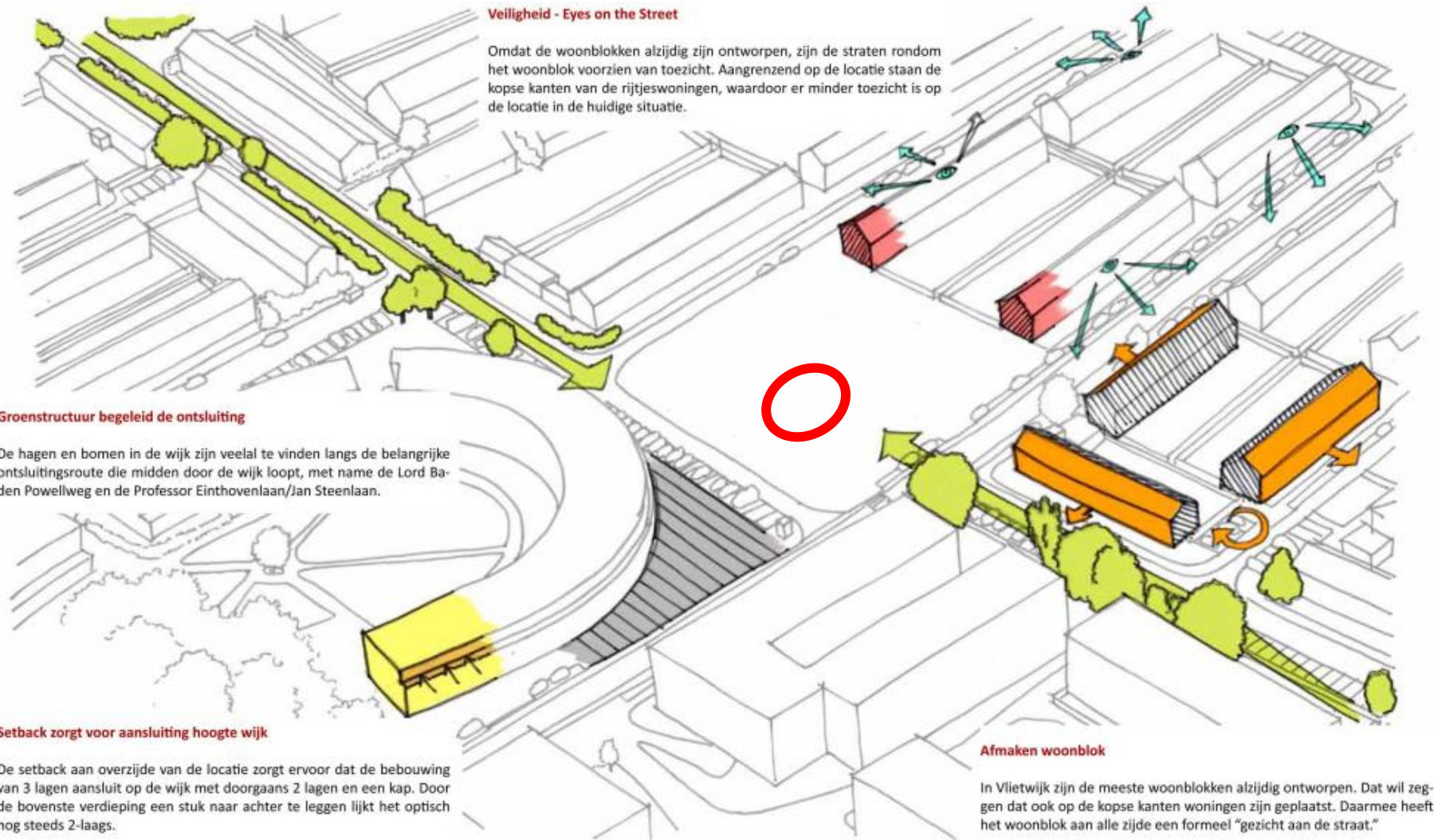


Toelichting op bouwplan

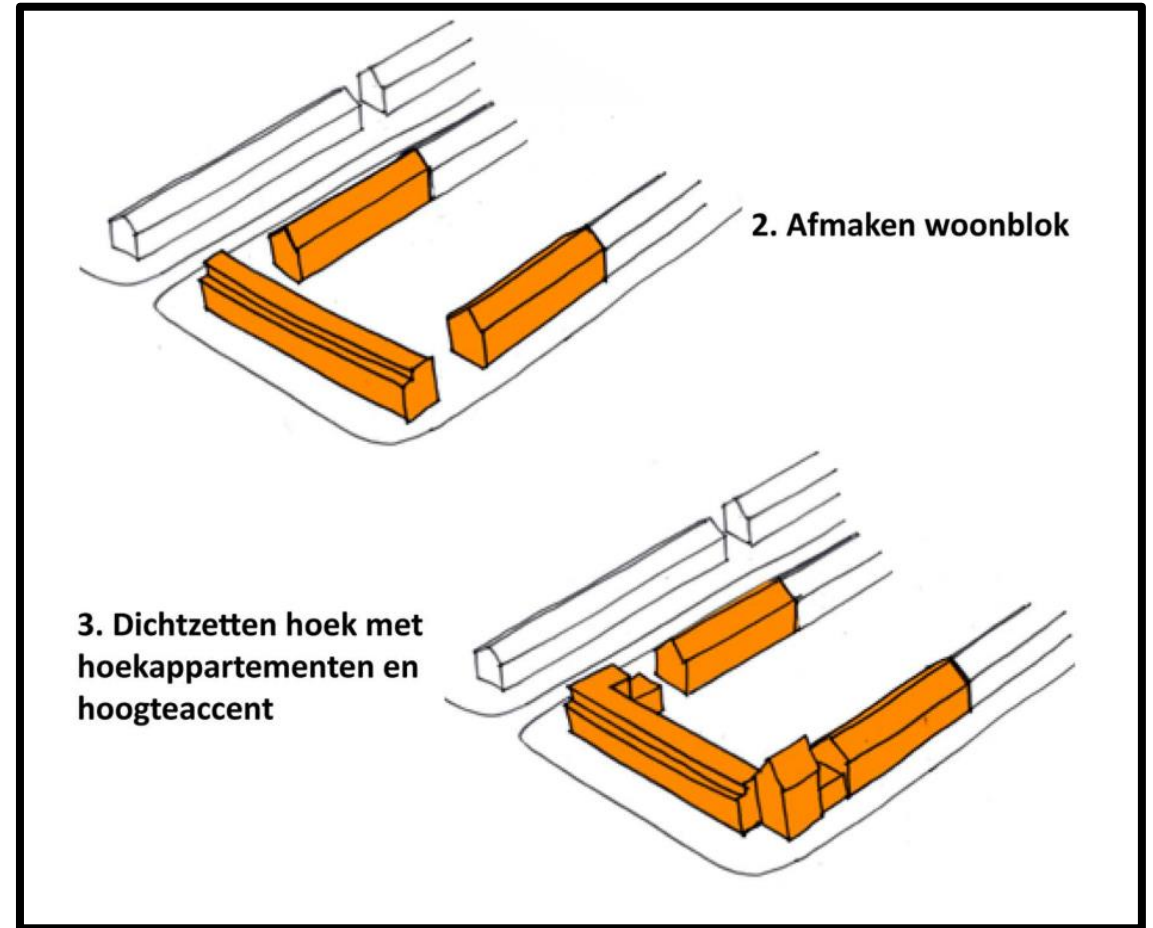
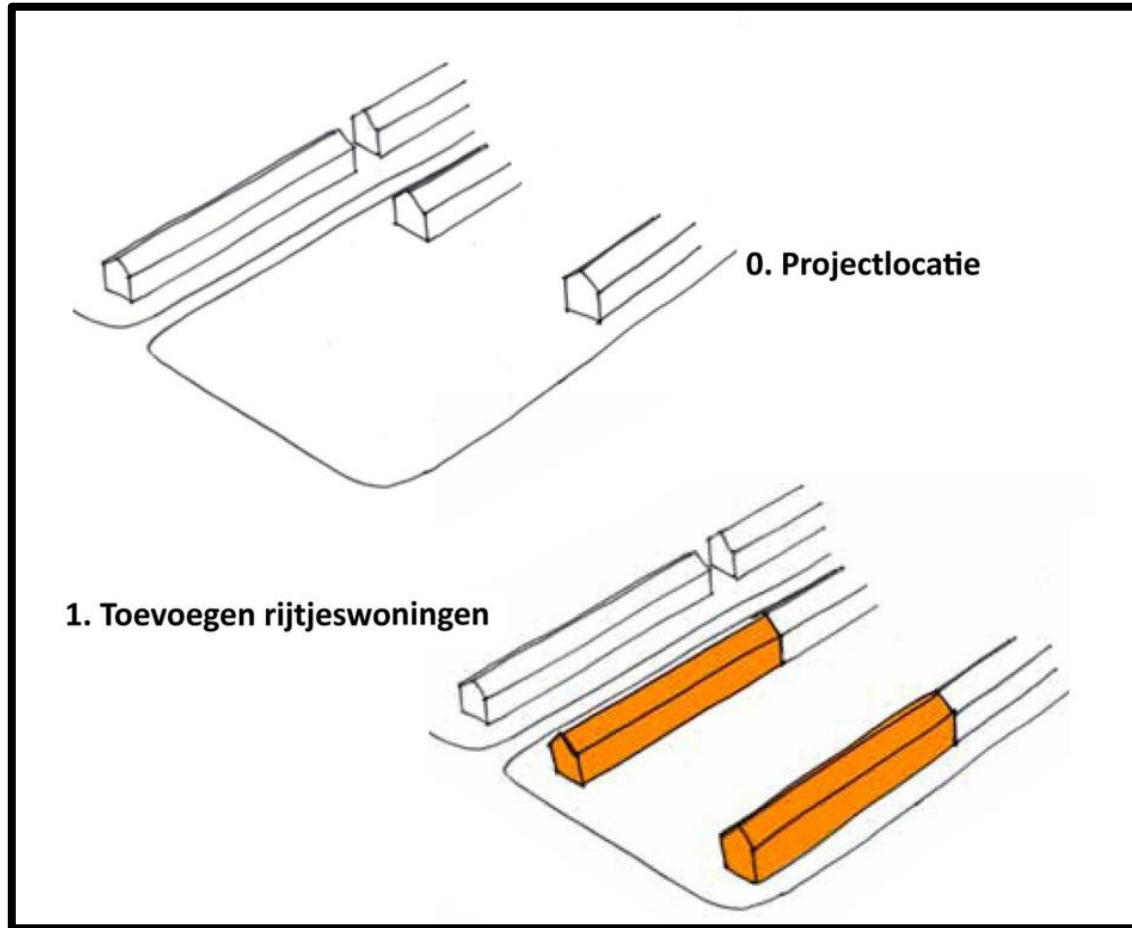
- Wolbrand van der Vis



Stedenbouwkundige opzet



Stedenbouwkundige opzet



Situatie

September 2020



April 2021



Situatie

September 2020



April 2021



Situatie

September 2020

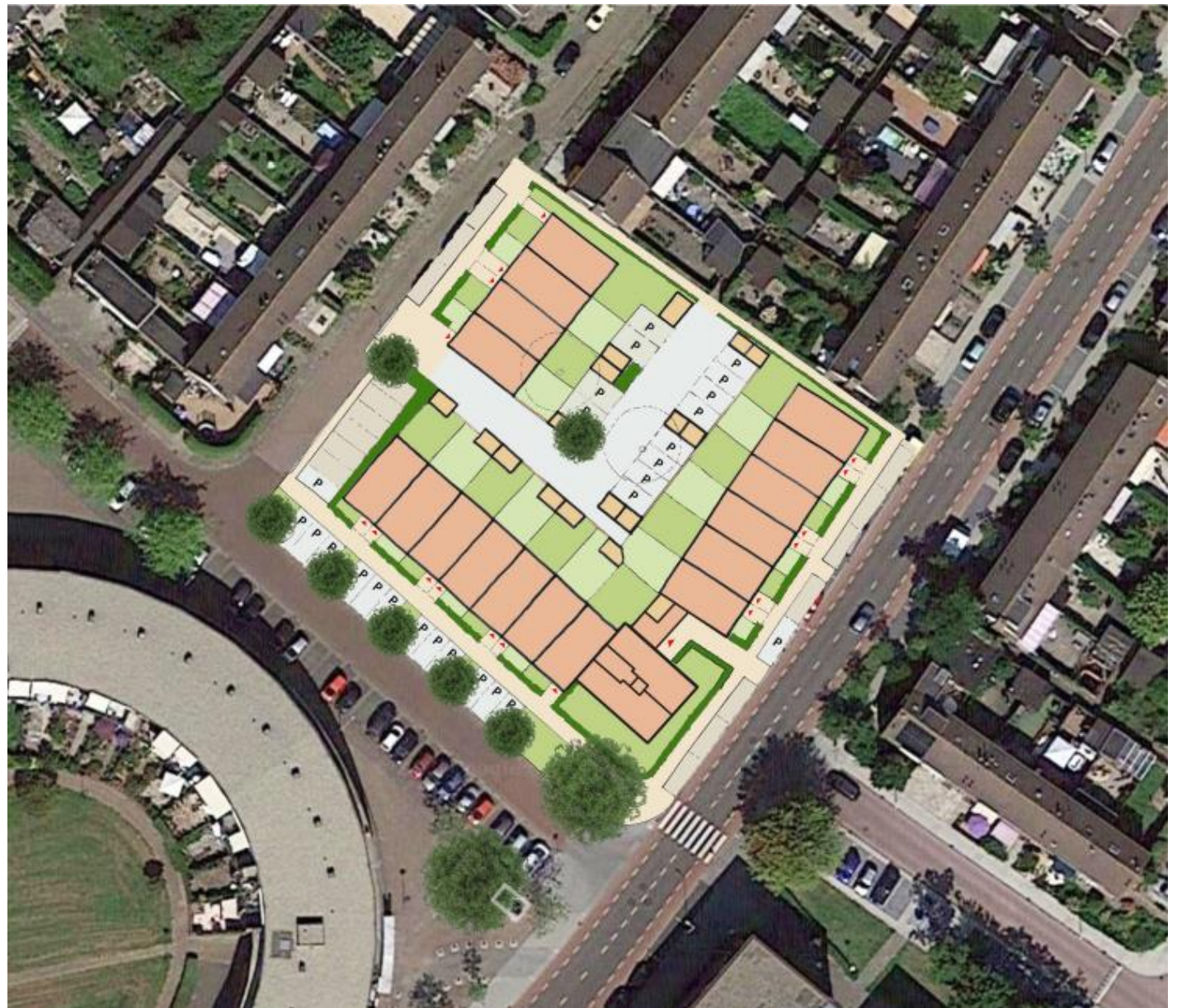


April 2021



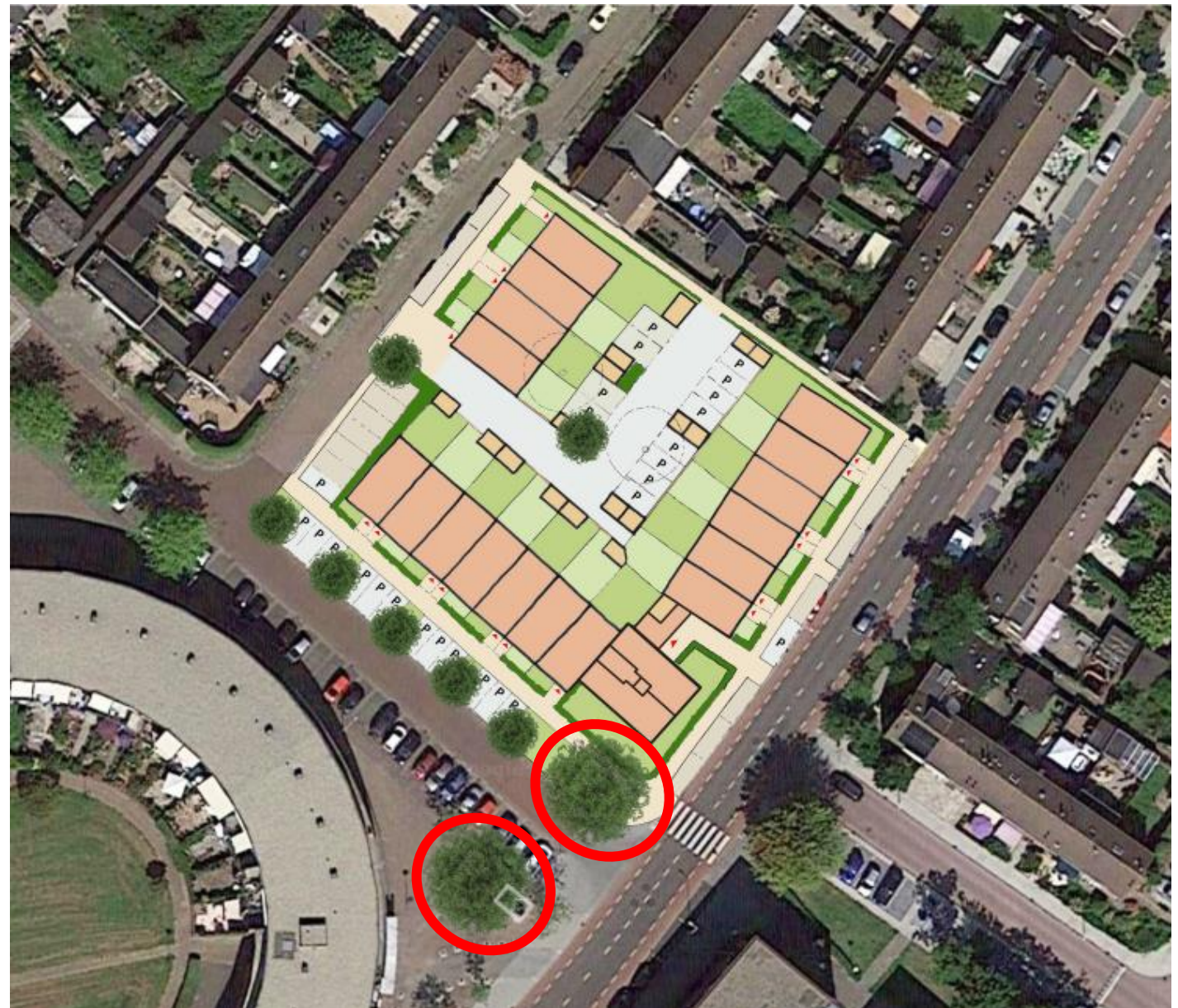
Situatie

- 17 eengezinswoningen
- 7 appartementen
- 26 nieuwe parkeerplaatsen



Situatie

- 17 eengezinswoningen
- 7 appartementen
- 26 nieuwe parkeerplaatsen
- Verplaatsen 2 bomen



Architectuur



Architectuur



gevelaanzicht Prof. Einsteinlaan

Architectuur



Architectuur



Architectuur



Architectuur



Architectuur



PV-PANELEN



HOGE ISOLATIE
& LUCHTDICHT



REDUCTIE
HITTESTRESS



Bouwhoogte



Vragen?

