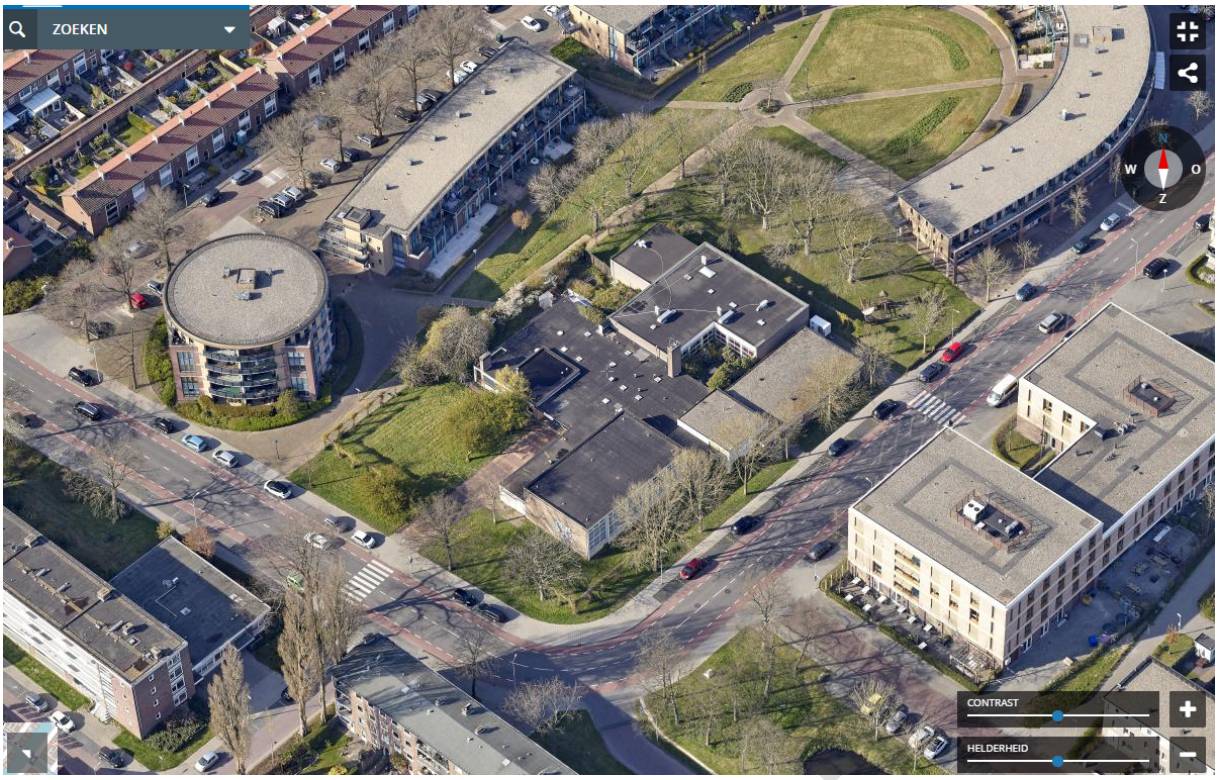


Uitwerkingskader Raadhuislaan 41-47

Gemeente Voorschoten, 26 september 2024

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Doelstelling 3
1.2 Plangebied 3
2 Bewonersparticipatie 4
3 Programma 6
3.1 Gezondheidscentrum 6
3.2 Woningen 7
4 Ruimtelijke inpassing 8
4.1 Stedenbouw 8
4.2 Omgevingskwaliteit en erfgoed 11
4.3 Openbare ruimte en buitenruimte 12
4.4 Bomen 13
5 Duurzaamheid 15
5.1 Klimaatadaptatie 15
5.2 Natuur 16
5.3 Energie en warmte 16
6 Mobiliteit 16
6.1 Parkeren 16
6.2 Bereikbaarheid en logistiek 18
7 Bodem en Milieu 19
7.1 Bodem en ondergrond 19
7.2 Milieu aspecten 21

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

In 2018 heeft de gemeente na een openbare aanbesteding een drietal percelen verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V.. Het perceel aan de Raadhuislaan 41-47 werd verkocht met het oogmerk om hier een gezondheidscentrum en appartementen te vestigen. De initiatiefnemer heeft in afstemming met de gemeente een variantenstudie uitgevoerd naar de inpassing van deze ambitie. Dit heeft geleid tot een voorkeursmodel met een gezondheidscentrum en circa 44 appartementen. Beoogd wordt om een eigentijds gebouw te bouwen dat aansluit bij de maatschappelijke behoefte, dat de leefbaarheid in de wijk bevordert en goed ingepast wordt in de bestaande omgeving.

Dit Uitwerkingskader is tot stand gekomen op basis van bovengenoemde voorkeursmodel en bevat de gemeentelijke visie op de bouwontwikkeling. Op basis van de uitgangspunten in dit Uitwerkingskader kan het plan verder worden uitgewerkt.

Leeswijzer

Dit document is tot stand gekomen op basis van de variantenstudie en participatie die in de periode eind 2022 tot medio 2024 plaatsvond. Op basis van dit Uitwerkingskader kan de initiatiefnemer een ontwerp uitwerken. Indien blijkt dat uitgangspunten uit dit document tegenstrijdig of niet haalbaar zijn, kan daar alleen in overleg met de gemeente van worden afgeweken. Dit document is opgesteld met het oogmerk dat het project binnen een afzienbare termijn tot ontwikkeling komt. Indien niet binnen twee jaar na vaststelling van dit Uitwerkingskader een aanvraag tot een juridisch planologisch besluit bij de gemeente is ingediend, is het mogelijk dat uitgangspunten uit dit kader heroverwogen worden.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in Vlietwijk op de hoek van de Raadhuislaan en de Professor Einsteinlaan. Het perceel is in eigendom van Niersman Projectontwikkeling B.V. en heeft een oppervlakte van circa 4.300 m². De huidige bebouwing uit de jaren ’70 huisvest een sportschool en fysiotherapeut.

Het perceel ligt in een wijk met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen. Aan de overzijde van de Professor Einsteinlaan staat een appartementenblok van Woonzorg Nederland. Aan de noordoost- tot noordwestzijde ligt een plantsoen met daarachter appartementen in het half-ovale gebouw (het ‘vraagteken’) dat in eigendom is van Woonzorg Nederland. Naast de locatie aan de noordoostzijde is een groene speelplek met volwassen bomen. De andere twee blokken aan Vlietzicht en de ‘urban villa’ aan de Raadhuislaan bestaan uit koopwoningen. Aan de overzijde van de Raadhuislaan bevindt zich een flat en het gezondheidscentrum Vlietwijk.



Figuur: zwart gearceerd het plangebied (perceelnr 11461 en 9690)

Op de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Voorschoten, onderdeel Voorschoten-oost. De locatie heeft de functie “Maatschappelijk”. Ook is de “Waarde – Archeologisch gebiedstype 5” van toepassing. Voor het bouwvlak geldt momenteel een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 6 m. Het beoogd gezondheidscentrum past functioneel binnen de maatschappelijke functie, maar de functie wonen is strijdig met het omgevingsplan. Ook zijn het beoogde bouwvlak en de bouwhoogte strijdig. Een afwijking/wijziging van het omgevingsplan is dus noodzakelijk.

2 Bewonersparticipatie

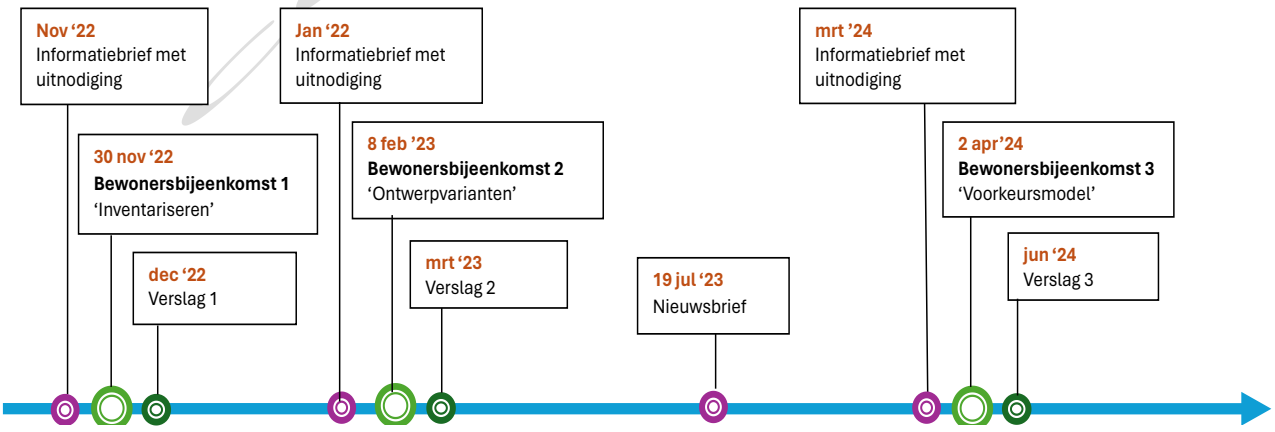
Een ruimtelijk ontwikkelingsproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht hoe een ontwikkeling in de bestaande omgeving kan worden ingepast. In de startnotitie staan de scope en het proces. In het Uitwerkingskader staan de context en de uitgangspunten voor de uitwerking. In de planologische procedure (een omgevingsplanwijziging of een omgevingsvergunning) toetst de gemeente het bouwplan aan de kaders en regelgeving.



Bij al deze processtappen hoort participatie. In het coalitieakkoord 2022-2026 ambieert het college om inwoners zoveel mogelijk te betrekken. Inwonersparticipatie in termen van adviseren en meedenken is van groot belang en kan de kwaliteit van planvorming verbeteren.

Participatie tot aan dit Uitwerkingskader

De bouwontwikkeling aan de Raadhuislaan heeft invloed op de omgeving. Het is daarom belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden worden gehoord en hun advies wordt gebruikt bij de planvorming. Tijdens de variantenstudie is een participatieproces doorlopen. De uitgangspunten in dit document zijn tot stand gekomen mede op basis van de inbreng van de participatiebijeenkomsten. In onderstaande tijdlijn staat wanneer voor dit Uitwerkingskader communicatie en participatie plaatsvond.



In drie bewonersbijeenkomsten is de ruimtelijke planvorming stapsgewijs doorlopen. De drie bijeenkomsten werden als volgt ingericht:

1. In de eerste bijeenkomst werd de opgave toegelicht en werden wensen opgehaald voor het maken van ontwerpvarianten.
2. In een tweede bijeenkomst werden twee ontwerpvarianten gepresenteerd en werd toegelicht hoe de bijdragen uit de eerste bijeenkomst daarin zijn meegenomen. Omwonenden konden hun voorkeuren en aandachtspunten meegeven.
3. In de derde bijeenkomst werd het voorkeursmodel gepresenteerd en werd uitgelegd op welke wijze de bijdragen van de eerdere bijeenkomsten daarin zijn meegenomen. Omwonenden konden hun advies en wensen meegeven voor de uitwerking.

Opmerkingen en advies konden ook via de mail gedeeld worden. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn bij dit Uitwerkingskader gevoegd in bijlage 1. Een aantal wensen werden vaker genoemd. Deze zijn hieronder als hoofdlijn van de participatieopbrengsten weergegeven. Uiteraard zijn hier niet alle uitgesproken wensen uitputtend opgesomd, zie daarvoor de verslagen in bijlage 1.

Hoofdlijnen input van omwonenden uit de drie bijeenkomsten:

- Vaak werd de voorkeur uitgesproken om het gebouw op de hoek Raadhuislaan/Professor Einsteinlaan te plaatsen, zodat de nieuwe bebouwing niet te dicht op de woningen in het ‘vraagteken’ en de ‘urban villa’ komt. Ook wil men zo min mogelijk zicht op auto’s vanaf de straatzijde. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden door parkeren aan de achterzijde van het terrein te situeren en de inrit aan de zijde van de Raadhuislaan te maken (zie 4.1 *‘Stedenbouw’*). Voor de bewoners van de ‘urban villa’ betekent dit dat de inrit van het parkeerterrein tussen hun woning en de nieuwe bebouwing komt te liggen. Dit geeft hen meer privacy en uitzicht dan wanneer het gebouw op deze plek zou staan. Daarnaast is er geen andere voor de hand liggende plek voor de inrit beschikbaar, mede omdat deze vanwege verkeersveiligheid niet te dicht bij de hoek kan liggen. De inrit zal op een groene wijze afgeschermd worden om hinder van de binnenrijdende auto’s te beperken (zie 4.3 *’Openbare ruimte en buitenruimte’*).
- Omwonenden hechten veel waarde aan de Essen bomenrij aan de zijde van het plantsoen. Dit zijn tevens bomen die zijn aangemerkt als behoudenswaardig op de bomenlijst van de gemeente. Deze bomen worden behouden in het plan. Ook de appelbomen werden door verschillende bezoekers benoemd als belangrijk. Behoud van deze vier appelbomen blijkt in de planvorming echter niet mogelijk. Één boom is in slechte staat. De overige drie bomen zijn niet verplantbaar. Daarom is ervoor gekozen om deze bomen te compenseren in het plangebied (zie 4.4. *‘Bomen’*).
- Verschillende omwonenden van ‘het vraagteken’ gaven aan zorgen te hebben over het toenemen van geluidsoverlast door het parkeerterrein aan de achterzijde. Door de vorm van het appartementencomplex functioneert het plantsoen volgens hen als klankkast. Daarom wordt onderzocht of de parkeerplaatsen half verdiept aangelegd en/of anderzijds afgeschermd kunnen worden. Naast dat dit geluidsoverlast beperkt, worden de parkeerplaatsen hierdoor meer aan het zicht onttrokken en geeft dit de mogelijkheid om een kwalitatieve groene uitstraling aan het parkeerterrein te geven (zie 4.3 *’Openbare ruimte en buitenruimte’*).
- Veel omwonenden spraken de voorkeur uit om woningen te maken voor (lokale) senioren en starters. Het geschikt maken van de woningen voor deze doelgroepen, alsmede de wens om een lokale voorrangsregeling op te zetten, wordt meegenomen als uitgangspunt (3.2 *‘Woningen’*).
- Men hecht aan een toegankelijke en groene uitstraling aan de Professor Einsteinlaan. Als uitgangspunt is daarom geformuleerd dat deze entreezijde een groene uitstraling krijgt. Ook moet er een bomenrij blijven aan de Professor Einsteinlaan. Dit is bij voorkeur de bestaande

bomenrij, maar als dat niet mogelijk is zal hier herplant plaatsvinden (4.3 *'Openbare ruimte en buitenruimte'* en 4.4 *'Bomen')*.

Participatie in de vervolgfase

Ook in de verdere uitwerking blijft het belangrijk om de input en zorgen van belanghebbenden te horen en meewegen. Voor de participatie in de verdere uitwerking worden daarom de volgende uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten Participatie in de vervolgfase:

- Er moet ten minste aan de 'Leidraad participatie Voorschoten' worden voldaan. Het project typeert zich als een categorie 3 project. Dat betekent dat de initiatiefnemer omwonenden actief moet (blijven) betrekken in de planvorming. De initiatiefnemer dient een participatieplan te hebben en te zorgen voor goede verslaglegging. Het participatieplan en -verslag zullen door gemeente worden beoordeeld.
- Fysieke bijeenkomsten met de betrokkenen zijn het uitgangspunt. De gemeente blijft betrokken bij deze bijeenkomsten.
- De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een actuele webpagina met relevante informatie over de bouwontwikkeling. Op de webpagina moet een centraal emailadres vermeld staan.
- Aan de belanghebbenden wordt teruggekoppeld welke input op welke wijze is verwerkt in het plan.
- De initiatiefnemer dient aandacht te besteden aan de hinder die kan worden ervaren door bouwwerkzaamheden.

3 Programma

De gemeente Voorschoten wenst in de periode tot en met 2030 ten minste 1000 nieuwe woningen te bouwen. Om een leefbaar dorp te blijven is het van belang om ook de (maatschappelijke) voorzieningen op orde te houden. Vanuit zorgverleners is er een grote roep om geschikte werkruimte. Deze planlocatie biedt de mogelijkheid om een gezondheidscentrum te realiseren voor een verscheidenheid aan zorgfuncties. De bouwontwikkeling bestaat uit circa 6.500 m^2 bovengronds BVO, waarvan circa 1900 m^2 BVO voor een gezondheidscentrum en circa 4600 m^2 BVO voor woningbouw. Van belang is dat de twee verschillende functies geen hinder voor elkaar en de omgeving opleveren en waar mogelijk elkaar complementeren.

3.1 Gezondheidscentrum

Om het veranderende zorglandschap het hoofd te kunnen bieden is de roep naar nieuwe ruimtes onder de zorgverleners groot. Bij de verkoop van de grond in 2018 werd al beoogd om op deze plek een gezondheidscentrum te maken. In het gezondheidscentrum worden verschillende zorgvoorzieningen ondergebracht die complementair aan elkaar zijn. Het gezondheidscentrum draagt zo bij aan een integrale aanpak van zorgfuncties en 'korte lijnen' binnen de verschillende zorgverleners in het gebouw.

Vanuit de functionaliteit van het gezondheidscentrum heeft het de voorkeur om de vloervelden zoveel mogelijk op de begane grond te positioneren en gecentreerd te houden. In voorliggend variantstudie is hier rekening mee gehouden. Het gezondheidscentrum beslaat circa 1900 m^2. De verschillende functies zijn verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw. De verdiepingen worden ontsloten met een eigen lift (apart van de lift voor woningen). De beoogde zorgafnemers zijn huisartsen, een fysiotherapeut, een sportschool, een diëtist en een apotheek.

Het gezondheidscentrum is een maatschappelijke functie en kent daardoor relatief lage opbrengsten. Dit levert de uitdaging op om het project realiseerbaar te maken. De te realiseren woningen zijn daarom een noodzakelijke kostendrager.

3.2 Woningen

In het gebouw worden circa 44 woningen voorzien. Met de initiatiefnemer is eerder afgesproken dat conform het destijds vigerende beleid 25% sociale huur wordt gerealiseerd, plus 10% middenhuur. Deze percentages zijn in 2020 (brief aan de raad 22 juli 2020, Z/20/045036/196945) en vervolgens in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Vanwege de reeds staande afspraken, alsmede de project specifieke (financiële) uitdagingen in verband met het gezondheidscentrum, wordt vastgehouden aan deze percentages. Wel worden de recentere instandhoudingstermijnen uit de Doelgroepenverordening 2020 (eerste wijziging 2023) gehanteerd.

Uitgangspunten wonen:

- 25% van de woningen is sociale huur. Hieronder wordt verstaan woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zoals bepaald in de Wet op de huurtoeslag artikel 13. De sociale huurwoningen worden conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 30 jaar behouden in het sociale segment en worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Bij voorkeur worden de sociale woningen ondergebracht bij een toegelaten instelling zoals bedoeld in de woningwet (woningcorporatie).
- 10% van de woningen is middenhuur. Hieronder wordt verstaan woningen met een huurprijs tot een maximumhuurprijs tot 187 WWS punten (prijspeil juli 2023: € 1.123,12 per maand). De middenhuur woningen dienen conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 20 jaar behouden te blijven in het middensegment. Bij voorkeur worden de middenhuur woningen ondergebracht bij een toegelaten instelling zoals bedoeld in de woningwet (woningcorporatie).
- De overige woningen vallen in de vrije sector. Dit kunnen zowel koop- of huurwoningen zijn.
- Er is een inspanningsverplichting om ten minste 10% van de woningen binnen het sociale segment beschikbaar te maken voor bijzondere doelgroepen. Met bijzondere doelgroepen wordt bedoeld huishoudens die uitstromen uit beschermd en beschut wonen, maatschappelijke opvang en dak- en thuislozen. De definitie van bijzondere doelgroepen is in ontwikkeling en wordt door de gemeente mogelijk verruimd in een toekomstige woon-zorgvisie. Met goedkeuring van de gemeente kan de initiatiefnemer t.z.t. aansluiten bij de (nog vast te stellen) definitie in de toekomstige woon-zorgvisie.
- Op basis van de wensen uit de participatie, het woonbeleid van de gemeente en het wijkprofiel wordt het woonprogramma deels gericht op starters, senioren en personen met een handicap of functiebeperking. De woningen in het sociale- en middensegment dienen geschikt zijn voor één van deze doelgroepen. Ook vindt gemeente het wenselijk als de vrije sector-woningen (deels) geschikt zijn voor deze doelgroepen. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken. Het zwaartepunt hierbij ligt bij voorkeur op senioren: de aanwezigheid van het gezondheidscentrum biedt kansen voor senioren en dit draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt. Met woningen die geschikt zijn voor senioren wordt bedoeld dat er ze bereikbaar zijn met een lift en dat er geen trappen en drempels zijn. De gemeente wenst dat er, conform de thans vigerende beleidsregel lokaal maatwerk, een lokale voorrangsregeling opgezet wordt voor deze woningen. Dit o.a. met als doel om Voorschotense senioren te verleiden om een passende woning te betrekken en zo de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen.
- Als ambitie geldt dat een deel van de woningen (in alle prijssegmenten) voor mindervaliden (MIVA) geschikt worden gemaakt. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken.

4 Ruimtelijke inpassing

Het voorkeursmodel is de uitkomst van een uitgebreide variantenstudie waar bewonersparticipatie onderdeel van was. Naast de drie bewonersavonden zijn er ontwerpateliers georganiseerd met de architect, de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin werden mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing onderzocht en zijn de opbrengsten van de bewonersparticipatie vertaald in ontwerpvarianten. Ook is twee keer informele afstemming georganiseerd met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

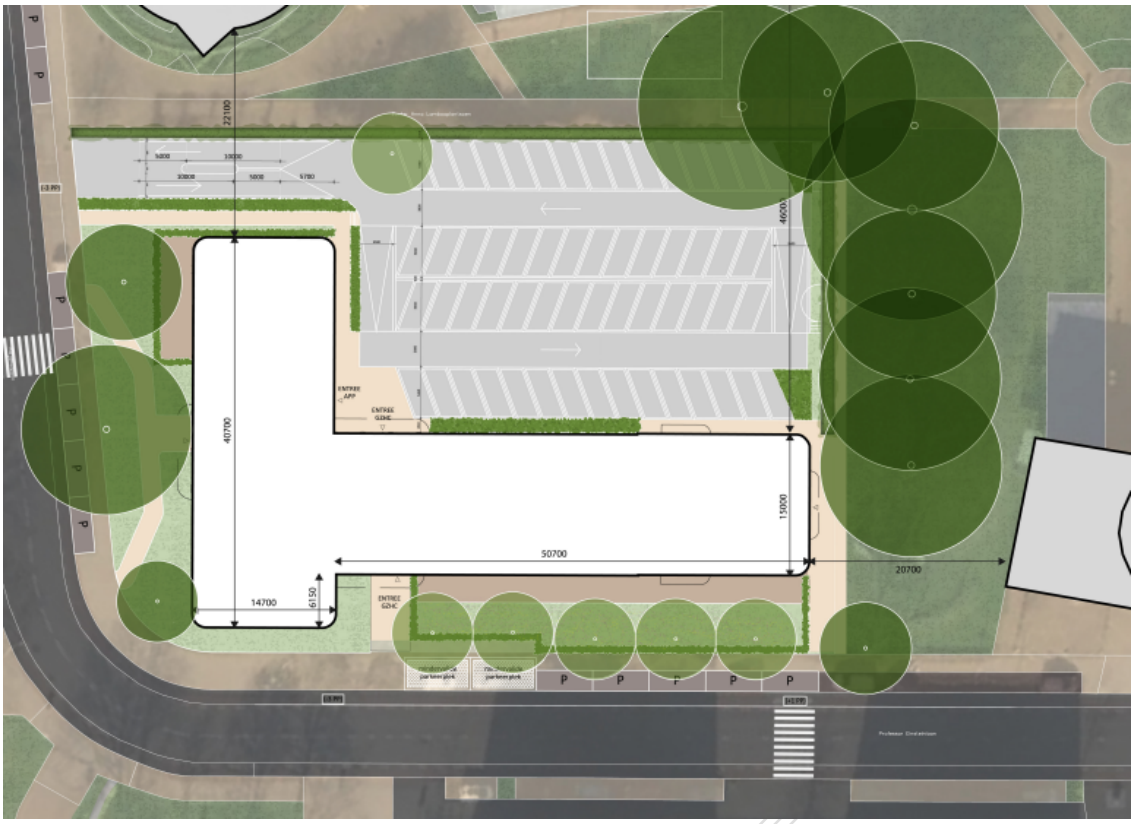
4.1 Stedenbouw

De locatie ligt midden in de wijk Vlietwijk. Deze wijk is in de jaren ‘50 en ‘60 aangelegd. Het heeft een rationeel stratenpatroon. De openbare ruimte is ruim van opzet met relatief veel openbaar groen. De oorspronkelijke bebouwing in de wijk 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. Veel woningen hebben voortuinen.

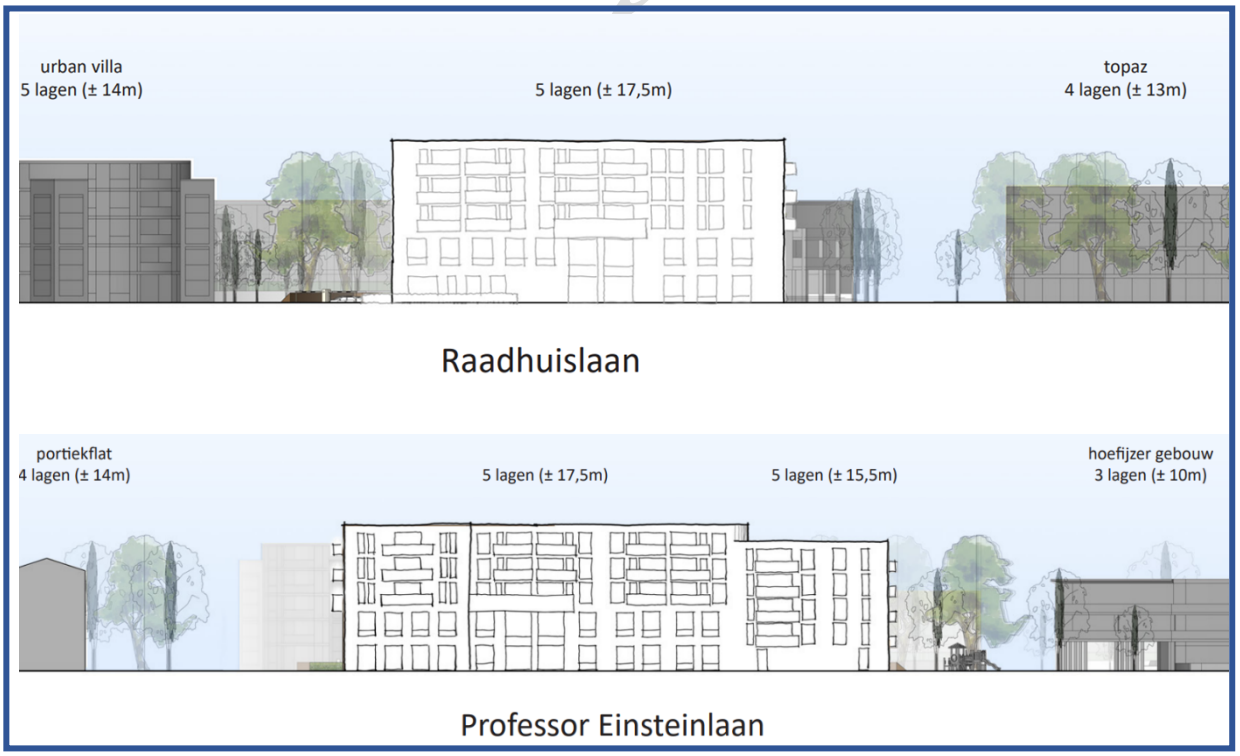
Aangrenzend aan het plangebied stond de Laurentiusschool, welke in de jaren ’90 is vervangen voor de appartementen in hoefijzervorm en de urban villa (5 bouwlagen) met een groen en open middengebied. Op de kavel zelf staat bebouwing uit 1970 die oorspronkelijk een instructiebad met badhuis, gymnastiekzaal en conciërgewoning omvatte. Aan de overzijde van de Einsteinlaan is de oorspronkelijke bebouwing begin jaren ‘10 vervangen door vrijstaande blokken met appartementen en zorgwoningen. Naast de locatie bevindt zich onder de bomen een groene speelplek.

De Welstandsnota Voorschoten 2008 beschrijft voor deze locatie dat nieuwbouw moet aansluiten bij de oorspronkelijke kwaliteiten en de structuur van de wijk. Door de grote mate van nieuwbouw in de afgelopen decennia is de oorspronkelijke stedenbouwkundige samenhang van Vlietwijk echter geleidelijk aan verdwenen. Daarom is onderzocht hoe het programma en de architectuur van deze ontwikkellocatie zo goed mogelijk in de veranderde omgeving ingepast kan worden en is de Adviescommissie Omgevingskwaliteit gevraagd om hierover te adviseren.

De variantenstudie heeft geleid tot onderstaand voorkeursmodel. Deze vormt qua volume en bouwvlak de basis voor een verdere uitwerking door de initiatiefnemer. De inrichting van de buitenruimte, bouwdetails en uitstraling van het gebouw zijn nog onderdeel van de verdere uitwerking. De impressies laten zien hoe de bebouwing vanaf straatniveau eruit kan komen te zien en zijn bedoeld ter beeldvorming.



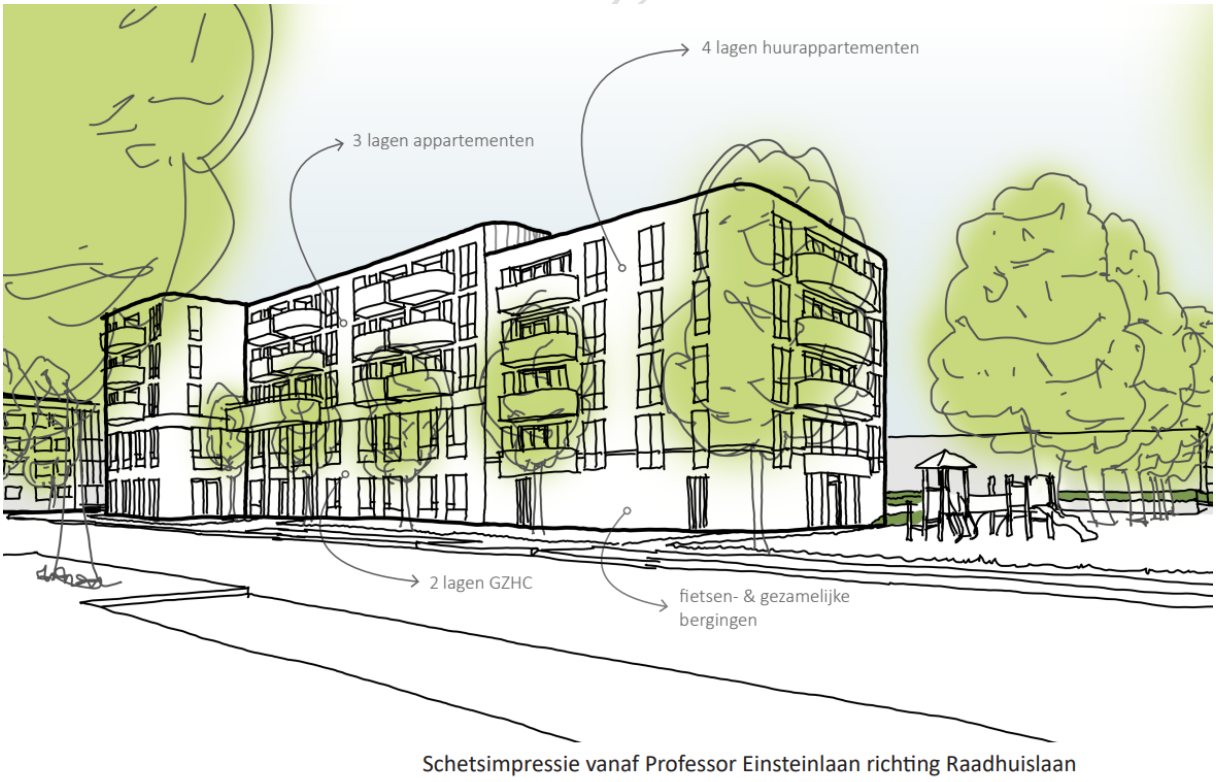
Figuur: indicatief bovenaanzicht van het bouwvlak van de nieuwe bebouwing. De precieze inrichting van de buitenruimte (inclusief parkeerplaats) wordt nader uitgewerkt en zal dus wijzigen t.o.v. van deze tekening.



Figuur: Indicatieve vooraanzichten op de gevel vanaf de Raadhuislaan (boven) en Professor Einsteinlaan (onder). De beoogde bouwhoogte is hierin zichtbaar (deels circa 17,5 meter en deels circa 15,5 meter)



Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing vanaf de Raadhuislaan (ter beeldvorming).



Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing vanaf de Professor Einsteinlaan (ter beeldvorming).

Uitgangspunten stedenbouw:

- De ontwikkeling vindt plaats op het perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plantsoen met het groene middengebied en de speelplek blijven behouden.
- De bebouwing volgt de buitenrand van het bouwblok en staat op enkele meters achter de erfgrens. Zo wordt aangesloten bij de open bouwblokverkaveling van Vlietwijk, is de afstand tot bestaande woningen zo groot mogelijk, en is aan de achterzijde van de bebouwing ruimte voor een parkeerterrein.
- Op de hoek tegenover de singel staat de bebouwing iets naar voren. Zo wordt een subtiel hoekaccent gemaakt en oogt het bouwblok minder massief.
- De bebouwing wordt 5 bouwlagen hoog en voegt zich met deze hoogte naar de omgeving. Zo ontstaat een rustige uitstraling. Het gezondheidscentrum kent een hogere verdiepingshoogte dan woningen. Dit betekent dat er beperkte hoogteverschillen zullen zijn. De maximale hoogte is circa 18 meter.
- Het gezondheidscentrum komt vanuit functionele eisen op de begane grond en de eerste verdieping.
- Op de begane grond is er ook ruimte gereserveerd voor entrees, bergingen, inpandige transformator, scootmobiel parkeerplaatsen en dergelijke. Ook wordt minimaal één appartement op de begane grond gesitueerd. Dit om de levendigheid op straatniveau te bevorderen.
- De entree van het gezondheidscentrum komt aan de Professor Einsteinlaan. Dit vanwege de grote hoeveelheden (langzaam) verkeersstromen van en naar het gezondheidscentrum.
- De huidige wijktransformator bij de Professor Einsteinlaan wordt inpandig in het gebouw opgenomen. Uitvoering in overleg met de eigenaar Liander.
- De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Raadhuislaan, naast het wandelpad nabij de urban villa. Vanaf het parkeerterrein zijn er entrees naar de woningenblokken en het gezondheidscentrum.
- Het parkeerterrein wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Ook dient geluidsoverlast zo veel mogelijk voorkomen te worden (zie ook 4.3 '*Openbare ruimte en buitenruimte'*).
- Een bezonningsonderzoek dient te worden uitgevoerd om de effecten op de omgeving en bestaande woningen inzichtelijk te maken.
- De stedenbouwkundige opgave is ter advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (bijlage 2). De nieuwe inrichting, het gebouw en de beeldkwaliteit dienen ook in het verdere planproces afgestemd te worden met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Dit kan het beste als het inrichtingsplan in concept gereed is (zie ook 4.3 *'Openbare ruimte en buitenruimte'*)

4.2 Omgevingskwaliteit en erfgoed

De wijk kende met haar oorspronkelijke bebouwing een heldere beeldkwaliteit. Het oorspronkelijke materiaalgebruik bestond voornamelijk uit baksteen in aardtinten en donkere of rode dakpannen. Ook werd veel gebruik gemaakt van prefab gevelelementen die zorgen voor een sterke verticale geleding binnen de bouwblokken. Beplatingsmaterialen kwamen veel voor en zijn regelmatig geschilderd in onderling sterk variërende kleuren. Daarnaast zijn regelmatig luifels, vooraanbouwen en verschillende dakopbouwen gerealiseerd. Door vele nieuwbouw in de afgelopen decennia, die in typologie en beeldkwaliteit afwijken, is de oorspronkelijke beeldkwaliteit minder goed afleesbaar. Er is daarom voor deze locatie gekozen voor een rustige inpassing van het gebouw, waarbij de herkenbaarheid van functies vooropstaat.

Uitgangspunten omgevingskwaliteit en erfgoed

- Het gebouw heeft in essentie een eenduidige hoofdvorm en uitstraling.

- Het gebouw kent afgeronde hoeken. Dit geeft het gebouw eigenheid en een vriendelijke uitstraling. Het refereert ook aan de ronde vormen van de hoefijzervormige bebouwing en urban villa. Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, sluiten aan bij dit beeld.
- Met horizontale banden en accenten wordt aangesloten bij de sterke horizontale geleding van gebouwen in de omgeving.
- De verschillende functies (gezondheidscentrum en wonen) zijn duidelijk afleesbaar in de gevel en materialisering.
- De entrees van de appartementen, het gezondheidscentrum en het parkeerterrein zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend.
- De uitvoering van de gevels met lichte tinten metselwerk sluit aan bij de omgeving.
- Bij appartementen op de begane grond komt bij voorkeur een terras. De erfafscheiding daarvan is onderdeel van het architectonische ontwerp en kent een vergelijkbare materialisering.
- De ruimtes voor transformator(en) zijn geïntegreerd in het gebouw en onderdeel van het architectonisch ontwerp en materialisering.
- Het parkeerterrein vormt voor degene die met de auto komen de belangrijkste entree. De inrichting dient uitnodigend te zijn voor gebruikers.
- Het gebouw heeft geen formele erfgoedstatus. Op basis van bijlage 3 van de kadernota cultureel erfgoed in relatie tot de gemeentelijke monumentenlijst is er onvoldoende grond voor herbestemming en kan de locatie worden herontwikkeld. In de erfgoedagenda is opgenomen dat monumentale kunst uit de wederopbouwperiode behouden moet blijven. Daarom dient het kunstwerk uit 1963 (zie figuur) op de huidige gevel (Josje Smit, 25/12/1926 – 30/09/2003) duidelijk zichtbaar geïntegreerd te worden in de nieuwbouw. Dit mede als herinnering aan de sport- en zwemcultuur in de wederopbouwperiode. Voor een nadere toelichting op de erfgoedstatus zie bijlage 3 van dit Uitwerkingskader.



Figuur: kunstwerk van Josje Smit uit 1963 op de huidige gevel

4.3 Openbare ruimte en buitenruimte

De groenstructuur van Vlietwijk is orthogonaal met groen langs de infrastructuur, singels en groene hofjes. De planlocatie bevindt zich naast openbaar sport en speelgroen dat behoort tot de wijkgroenstructuur (Kaart F Wijkgroenstructuur gemeente Voorschoten 2009). Dit plantsoen heeft de functie van openbare ontmoetingsplek en wordt benut als recreatie-, speel- en sportplek. Voor kinderen zijn er klimrekken en de Vereniging Ouderenbelang Voorschoten maakt gebruik van de openbare ruimte. Onderstaande uitgangspunten dienen onderbouwd te worden in een inrichtingsplan.

Uitgangspunten openbare ruimte en buitenruimte

- Voor de inrichting van de openbare ruimte vormt de LIOR de basis. De gemeente werkt momenteel aan een actualisatie van de LIOR. Ter overbrugging tot de nieuwe LIOR van kracht is, dient de oplegnotitie 'PvE OR Voorschoten 12-2-2024' als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Indien de nieuwe LIOR onvoorziene knelpunten oplevert omdat de planvorming reeds heeft plaatsgevonden, kan de gemeente uitzonderingen maken om aan de LIOR te voldoen.
- De openbare ruimte zal door de nieuwbouwontwikkeling wijzigingen ondergaan. Dit heeft invloed op het beheer en onderhoud, alsook de onderhoudskosten. In een beheerparagraaf wordt dit door de initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt.
- De buitenruimte aan de voorzijde van de nieuwbouw aan de Professor Einsteinlaan wordt zo groen mogelijk ingericht.
- De toegang tot het parkeerterrein met eventuele hellingbanen, poortjes en slagbomen begint achter de voorgevel van het gebouw. Zo verrommelt het voorerf niet en is er opstelruimte tussen de toegang, het trottoir en de rijbaan.
- De toegangen naar het gebouw en de parkeerlocaties zijn goed toegankelijk voor alle bezoekers. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met de hoeveelheid bezoekers, mindervaliden en kwetsbare doelgroepen. Dit kan door looppaden overzichtelijk, vlak en voldoende breed te maken en door voldoende rust- en zitplekken te creëren.
- De inrichting van de bebouwing, de openbare ruimte en de verlichting is zodanig dat de sociale veiligheid overdag en 's avonds goed is. Rondom het pand dient de ruimte voldoende aangelicht te worden. Toegangen, aanlooproutes, parkeergelegenheden en wachtplekken dienen aanvullend verlicht te worden. Lichthinder voor omwonenden dient te worden voorkomen.
- De ontwikkeling biedt kansen voor het plantsoen als geïntegreerd onderdeel van het gebouw en als groene ontmoetingsplek voor alle leeftijden. De kwaliteit en functionaliteit van het groene plantsoen dient in stand te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door positionering van de functies en entrees.
- Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingepast. Onderzocht wordt of een groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en het plantsoen mogelijk is, bijvoorbeeld met een pergola. Specifiek is hierbij aandacht voor de inrit, zodat eventuele (zicht-)hinder voor de naastgelegen woningen zoveel mogelijk beperkt blijft.
- Een zorg van omwonenden is dat het parkeerterrein zal leiden tot toenemende geluidsoverlast door slaande deuren en menselijke activiteiten. Om dit te beperken, wordt onderzocht of het parkeerterrein een (gedeeltelijk) verdiepte ligging kan krijgen gecombineerd met een groene omzoming.
- Een mogelijk risico is dat bij hevige neerslag een verdiepte parkeerplaats onder water komt te staan (zie ook *5.1 'Klimaatadaptatie'*). Een oplossing kan zijn om een waterbergingsvoorziening onder het parkeerterrein aan te brengen, aandachtspunt daarbij is dat de relatief hoge grondwaterstand de afvoer/afgifte richting grondwater en bodem bemoeilijkt. Indien een verdiepte parkeerplaats niet mogelijk blijkt, zullen alternatieve maatregelen worden genomen om de parkeerplaatsen uit het zicht te onttrekken en geluidsoverlast te beperken.
- De bebouwing en omgeving heeft een groene uitstraling en behoudt deze. Compensatie van verloren groenvoorzieningen (kwantitatief en/of kwalitatief) vindt plaats binnen het plangebied of in de directe omgeving.
- Door het toevoegen van extra woningen zal meer gebruik worden gemaakt van het groen en de speelvoorzieningen op de huidige buurtplek, die volgens het nieuwe Speelruimteplan Voorschoten januari 2023 benoemd is tot 'kleine speelplek voor omwonenden'. Deze speelplek wordt behouden.

4.4 Bomen

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Voorschoten streeft naar een duurzame instandhouding en ontwikkeling van haar bomenbestand.

Daarvoor heeft de gemeente de ‘Beschermwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten‘ opgesteld met daarop alle beschermwaardige bomen en boomgroepen in Voorschoten.

De initiatiefnemer heeft een Bomen Effect Analyse (BEA) laten uitvoeren (bijlage 4) waarin alle bomen in en rondom het plangebied zijn geïnventariseerd en hun staat beoordeeld is. De BEA wijst ook uit welke consequenties de beoogde bouwontwikkeling heeft voor de bomen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de beschikbare boven- en ondergrondse ruimte die de bomen nodig hebben om uit te kunnen groeien tot volwassen exemplaren.

BEA: Beschermwaardige bomen in en om het plangebied (samenvatting)
In en om het plangebied staan 12 beschermwaardige bomen. Aan de zijde van de Raadhuislaan staat een groep van 4 appelbomen (nr. 312 op de lijst met beschermwaardige bomen) en een hemelboom (nr. 313 op de lijst met beschermwaardige bomen). Aan de rand van het plangebied staan nabij het wandelpad (Zuster Anna Lambooplantsoen) zeven essen (nr. 310 op de lijst met beschermwaardige bomen). De essen langs de Professor Einsteinlaan staan niet op de beschermwaardige bomenlijst, maar vormen wel een belangrijk onderdeel van de eenzijdige lijnvormige boomstructuur die deze wijkontsluitingsweg begeleid.

Uitgangspunten bomen:

- Voor alle bomen geldt dat behoud de voorkeur heeft. Als dit niet op de huidige plek kan dient te worden onderzocht of verplanten mogelijk is. Voor beschermwaardige bomen is dit uitgangspunt zwaarwegender dan voor de bomen die niet op de beschermwaardige bomenlijst staan.
- De 7 beschermwaardige en beeldbepalende essen op het aangrenzende plantsoen dienen, mits hun conditie en vitaliteit goed is, beschermd en gehandhaafd te worden.
- Voor bomen op de beschermwaardige bomenlijst geldt, conform de APV, dat alleen bij zwaarwegende belangen en wanneer er geen andere alternatieven zijn, het mogelijk is om voor deze houtopstanden een kapvergunning te krijgen. De noodzaak tot kappen zal met behulp van een BEA door de initiatiefnemer aangetoond moeten worden. Deze bomen zullen 1 op 1 gecompenseerd worden. In het uiterste geval dienen de bomen gecompenseerd te worden door in het nieuwe plan of elders in de gemeente gelijkwaardige bomen terug te brengen op basis van de monetaire waarde. De monetaire boomwaarde dient getaxeerd te worden volgens de NVTB methode (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen) en zal door de gemeente gebruikt worden om te beoordelen of de voorgestelde boomcompensatie voldoende is of aanvulling behoeft.
- Voor de overige bomen geldt dat deze niet per definitie 1 op 1 moeten worden gecompenseerd, maar zal bekeken worden hoe met de boom omgegaan kan worden om de kwaliteit van de openbare ruimte te borgen.
- De rij Essen aan de Professor Einsteinlaan staat niet op de beschermwaardige bomenlijst, maar vormt een belangrijk onderdeel van de lijnvormige boomstructuur en hebben de potentie om zich in de toekomst te ontwikkelen tot beeldbepalende bomen. Het heeft de voorkeur om deze bomen in stand te houden, maar enkel als er in de nieuwe situatie voldoende boven- en ondergrondse ruimte beschikbaar is om ze tot volwassen exemplaren uit te laten groeien. Wanneer uit onderzoek blijkt dat dit onvoldoende het geval zal zijn, heeft het de voorkeur om hier bomen neer te zetten die wel op deze locatie uit kunnen groeien.
- Voor alle in te passen bomen moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen nodig zijn tijdens de sloop- en bouwfase om ze te kunnen beschermen. Hierbij worden de ‘10 geboden voor bouw of aanleg bij bomen’ van de Bomenstichting (bijlage 5) gebruikt.

5 Duurzaamheid

5.1 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en wateroverlast toe. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, slechte waterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. In de gemeente Voorschoten is het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 en de Hemelwaterverordening Voorschoten 2023 van kracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft eigen beleid: de Waterschapsverordening. Het toepassen van maatregelen voor klimaatadaptatie is maatwerk. In de verdere uitwerking zal initiatiefnemer de mogelijkheden hiervoor onderzoeken en met de gemeente afstemmen.

Het maaiveld van het plangebied ligt op circa -0,5 NAP. Het plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een vrij hoge grondwaterstand (-1.0 m NAP tot -0.3 m NAP) en een kwetsbaarheid voor wateroverlast bij piekbuien. De wijk heeft verschillende koele verblijfsplekken tijdens warme dagen, die voor een groot deel van de wijk goed bereikbaar zijn. Het plangebied op de Raadhuislaan grenst aan zo'n koele verblijfsplek.

Uitgangspunten klimaatadaptatie:

- Er dient invulling te worden gegeven aan het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023. Het klimaatadaptatiebeleid bevat zowel harde randvoorwaarden als onderwerpen waarop maatwerk mogelijk is. Belangrijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid zijn:
  - Er moet 70 mm hemelwater kunnen worden opgevangen en vastgehouden in het plangebied, waarna het bij voorkeur infiltreert in bodem en ondergrond. In dit kader moet de grondwatersituatie in beeld worden gebracht. Toekomstig uit te werken oplossingen dienen te worden afgestemd met de gemeente. Mogelijkheden die de initiatiefnemer hiervoor kan toepassen zijn onder andere maar niet uitputtend:
    - Hemelwater infiltreren in bodem + grindbed, en/of het toepassen van infiltratiekratten of –koffers, met eventuele drainagevoorzieningen. Voor infiltratiemogelijkheden moet in verband met de relatief hoge grondwaterstanden mogelijk nader onderzoek worden gedaan.
    - Toepassen van halfverharding op het parkeerterrein.
    - Realiseren groenblauwe daken om regenwater vast te houden.
    - Aanpassen van het maaiveldverloop en/of aanleggen van een wadi.
    - Opslagtank(s) op/in eigen grond.
  - Er wordt kwantitatief onderbouwd hoe het aandeel verharding ten gunste van groen en blauw wordt geminimaliseerd, hoe hittestress en droogte wordt voorkomen.
  - Er wordt 40% schaduw gerealiseerd binnen het plangebied, om verhitting te voorkomen.
  - Aantonen welke bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Zie ook 5.2. *'Natuur'*.
- Modelberekeningen wijzen uit dat bij extreme neerslag (70mm/uur) de wijk Vlietwijk kwetsbaar is en met wateroverlast te maken kan krijgen. De zogenaamde opgave voor extra wateropslagcapaciteit bedraagt voor Vlietwijk ca. 3.300 m3. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wateroverlast. Er wordt verkend welke maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat water zo veel mogelijk wordt opgevangen in het plangebied en niet afstroomt naar de overstromingsgevoelige delen van de wijk.
- Een specifiek aandachtspunt is de wens om het parkeerterrein verdiept aan te leggen. Mogelijk is een opvangvoorziening voor regenwater nodig om te voorkomen dat het parkeerterrein volstroomt bij piekbuien. Ook een drempel kan voorkomen dat hemelwater de parkeerbak instroomt. Initiatiefnemer zal in de uitwerking van een plan onderzoeken welke risico's worden gelopen en welke oplossingen mogelijk zijn om de verdiepte parkeeroplossing te realiseren.

5.2 Natuur

Het behoud en ontwikkelen van een natuurvriendelijke omgeving is van belang voor een leefbare en gezonde omgeving en voor de biodiversiteit. Op basis van de Wet Natuurbescherming geldt een beschermingsplicht voor planten- en diersoorten. Ook is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling wettelijk geregeld.

Uitgangspunten natuur:

- De initiatiefnemer zal in het kader van de wetgeving tijdig onderzoek moeten uitvoeren om uit te wijzen of mitigerende maatregelen ter bescherming van flora en fauna nodig zijn.
- Het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten is toetsingskader voor de biodiversiteitsmaatregelen. Waar mogelijk dienen natuurinclusieve maatregelen te worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld met voorzieningen zoals nestkastjes, met groen beklede gevelwanden, bomen en struiken met eetbare vruchten en zaden en/of nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, en insectvriendelijke groene daken en bermen.
- Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Indien de geplande ontwikkeling in de gebruiksfase gaat leiden tot een toename in stikstofemissie, bijvoorbeeld door toename van verkeer, is er een berekening van de stikstofdepositie benodigd om uitsluitsel te geven of de ontwikkeling een effect heeft op Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer onderzoekt of een berekening en/of nadere maatregelen nodig zijn.

5.3 Energie en warmte

De gemeente Voorschoten heeft een Transitievisie Warmte opgesteld met de ambitie dat in het jaar 2050 alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Voor alle nieuwbouw in Nederland geldt dat deze moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Aanbevelingen energie en warmte:

- Aanvullend op bovenstaande zijn extra energiebesparende maatregelen wenselijk, zoals onderbouwd via een BREAAM excellent of outstanding label.
- Aanvullende maatregelen zoals zonnepanelen en/of warmteterugwinning worden door de gemeente aangemoedigd.
- Via de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) kan de milieubelasting van de materialen die in een gebouw worden toegepast onderbouwd worden.

6 Mobiliteit

De gemeente Voorschoten streeft naar het verbeteren van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een nieuwe bouwontwikkeling heeft daar invloed op. De gemeente verwacht van de initiatiefnemer dat er een mobiliteitsparagraaf opgesteld wordt waarin staat hoe de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van en rondom de ontwikkeling geborgd wordt. Ook wordt daarin inzichtelijk op welke manier de parkeeroplossingen voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten die de initiatiefnemer daarvoor dient mee te nemen.

6.1 Parkeren

Fietsparkeren

Goede fietsparkeervoorzieningen zijn van belang voor de bereikbaarheid van de locatie en de kwaliteit van de buitenruimte. Op de planlocatie is straks sprake is van zowel werknemers, bezoekers

en bewoners die daarvan gebruik zullen maken. Om dit goed te regelen worden onderstaande uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten fietsparkeren:

- Volgens § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dienen nieuwbouwwoningen te worden voorzien van een berging met fietsenstallingsmogelijkheden, of een gelijkwaardige oplossing te bieden. De ervaring leert dat aparte bergingen vaak niet voor de fiets gebruikt worden. Daarom worden collectieve stallingen voor fietsen en aparte bergingen in de woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe is een 'concept Beleidsregel gemeenschappelijke fietsen-en scootmobielenbergingen bij woongebouwen Voorschoten' opgesteld. Dit document geeft aan op welke wijze een goede inpassing van fietsparkeren voor bewoners bereikt kan worden in een gemeenschappelijke stalling. De Initiatiefnemer kan gebruik maken van deze richtinggevende concept beleidsregel als een gelijkwaardig alternatief voor de eisen uit het BBL voor fietsparkeren voor bewoners.
- Er wordt een goed toegankelijke inpandige fietsparkeeroplossing gerealiseerd voor personeel van het gezondheidscentrum. Hierbij onderbouwt de initiatiefnemer hoeveel fietsparkeerplekken nodig zijn om in de behoefte van het personeel te voorzien.
- Voor bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen zullen nabij de entrees logische plekken komen om een fietsen te parkeren.
- Er wordt rekening gehouden met buitenmaatse fietsen en elektrische vervoermiddelen zoals scootmobielen en elektrische fietsen. De functie van het gezondheidscentrum leidt mogelijk tot een grotere behoefte aan buitenmaats stallingsplekken. De initiatiefnemer dient dit te onderbouwen.

Autoparkeren

Op basis van het beoogde programma is een indicatieve parkeerberekening gemaakt. In bijlage 6 is de parkeerbehoefte door de nieuwbouwontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Ook is daarin de huidige parkeerdruk in de omgeving (peiljaar 2022) weergeven.

Voor het gezondheidscentrum ligt de parkeerdruk het hoogst tijdens kantooruren, terwijl voor de woningen de hoogste parkeerdruk in de avond ligt. Door de parkeerplaatsen voor beide doelgroepen beschikbaar te stellen ('dubbelgebruik'), is minder ruimte nodig voor parkeren. Wanneer sprake is van dubbelgebruik is de parkeerbehoefte op het drukste moment, de werkdag ochtend, circa 70 parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum en de woningen gezamenlijk. Hierbij is reeds rekening gehouden met de huidige parkeerplaatsen en de huidige parkeerdruk die door de ontwikkeling komen te vervallen. Op basis van de voorkeursmodel kunnen 70 parkeerplaatsen worden ingepast.

Uitgangspunten autoparkeren:

- Conform het Verkeersplan Voorschoten 2017-2020 en de Nota Parkeren Voorschoten 2023 worden de parkeerkencijfers van het CROW 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als norm gehanteerd voor een definitieve berekening van de extra parkeerbehoefte door de ontwikkeling. Hierbij geldt, gelet op de adressendichtheid van 1.637 adressen per km2, de gemeente als 'sterk stedelijk' en wordt de gemiddelde norm gehanteerd.
- Omdat uit wordt gegaan van dubbelgebruik, dient het parkeerterrein te allen tijde openbaar toegankelijk te zijn en blijven. De initiatiefnemer dient deze garantie te geven, zodat in de toekomst de parkeergelegenheid niet in het geding komt.
- In de parkeerberekening is door initiatiefnemer het uitgangspunt genomen dat het gezondheidscentrum niet in de avonden en weekenden open is. Om dit uitgangspunt te kunnen hanteren dient de initiatiefnemer hierover afspraken te maken met de exploitanten van het gezondheidscentrum.

- Uitgangspunt bij bouwontwikkelingen in Voorschoten is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. De verwachting is dat er 70 parkeerplekken nodig zijn. Op basis van het voorkeursmodel kunnen deze worden gerealiseerd. Dit is inclusief de parkeerplaatsen die aan de straatzijde komen. Echter, in de verdere uitwerking van het voorkeursmodel worden zaken als klimaatadaptatiemaatregelen, bomen, logistiek en toegankelijkheid verder uitgewerkt. Dit kan ertoe leiden dat er minder ruimte voor parkeerplaatsen beschikbaar is. In dat geval zal de initiatiefnemer een onderbouwing aanleveren van de manier waarop hiermee wordt omgegaan. Vanwege de grote maatschappelijke relevantie van het gezondheidscentrum vindt de gemeente het aanvaardbaar om, indien nodig, het project realiseerbaar te houden door (onder voorwaarden) een klein deel van de parkeerbehoefte in openbaar gebied op te vangen. Uit parkeeronderzoek uit 2022 blijkt dat op het voor de nieuwbouw drukste parkeermoment (de werkdag ochtend) de parkeerdruk in de omgeving ruim onder de maximale parkeerdruk van 85% ligt, namelijk op 63% (bijlage 6). Dit biedt ruimte om parkeerplekken in de omgeving te gebruiken zonder dat dit tot parkeeroverlast leidt. Ter compensatie onderzoekt de gemeente of er een aantal extra parkeerplekken op de Professor Einsteinlaan kunnen worden gerealiseerd door het verwijderen van enkele gehandicapten parkeerplaatsen. Uit de participatie is namelijk gebleken dat er een overschot aan gehandicapten parkeerplaatsen wordt ervaren.
- De functie van het gezondheidscentrum leidt mogelijk tot een grotere behoefte aan ‘speciale’ parkeerplaatsen op de planlocatie, zoals gehandicaptenparkeerplaatsen en kiss & ride plekken. Hiervoor is geen kwantitatief beleid vanuit de gemeente en dient maatwerk te worden geleverd. De initiatiefnemer zal onderbouwen hoeveel speciale parkeerplekken nodig zijn en hoe deze worden ingepast.
- Parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de ASVV 2021, NEN 2443 en de van toepassing zijnde LIOR.
- Voor wat betreft de uitgangspunten voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar 4.3 ‘*Openbare ruimte en buitenruimte’*.

6.2 Bereikbaarheid en logistiek

De Raadhuislaan en Professor Einsteinlaan zijn gebiedsontsluitingswegen (GOW 50 km/u) met fietsstroken en zijn onderdeel van een lijnbusroute en een calamiteitenroute voor de hulpdiensten. Een gezondheidscentrum heeft een publieke functie en zal een toename aan mobiliteitsstromen genereren. Het is belangrijk dat deze mobiliteitsstromen goed in kaart worden gebracht en op een veilige wijze worden ingepast. De genoemde uitgangspunten zullen uitgewerkt worden in een mobiliteitsparagraaf.

Uitgangspunten bereikbaarheid en logistiek:

- De initiatiefnemer zal aantonen welke effecten de bouwontwikkeling heeft voor de bereikbaarheid en ontsluiting. Hierbij wordt onderbouwd hoe alle verkeersstromen ingepast kunnen worden. Het gaat om o.a. voetgangers, OV, auto’s, fietsen, hulpdiensten en logistiek. De effecten moeten tot 15 jaar na realisatie berekend worden.
- Paden en routes in het plangebied zijn goed verbonden met de omliggende infrastructuur, zoals voetpaden, fietspaden en openbaar vervoershaltes. Deze voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, inclusief rolstoelgebruikers en mensen met een visuele of auditieve beperking. De maatvoering van bestrating wordt inzichtelijk gemaakt.
- Er komt een logische en veilige route van en naar de fietsparkeerplekken.
- Het gezondheidscentrum is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Onderdeel van de mobiliteitsparagraaf is een beschouwing of het noodzakelijk is om hiertoe bushaltes te verplaatsen.

- Rondom het gebruik van een gezondheidscentrum komt bovengemiddeld vaak een hulpdienst ter plaatse en worden bezoekers vaak gehaald en gebracht worden door familie of taxi. Het is gewenst om hier in het ruimtelijk ontwerp een mogelijkheid voor te maken.
- Er liggen twee zebrapaden rondom de locatie. Het is belangrijk dat er een veilige oversteekplaats is in de nabijheid van de entree van het gezondheidscentrum. Onderdeel van de mobiliteitsparagraaf is een beschouwing of de huidige oversteekplaatsen verplaatst dienen te worden naar een logische plek t.o.v. de entrees.
- In het ruimtelijke ontwerp wordt rekening gehouden met laden en lossen t.b.v. het gezondheidscentrum. Ook voor de woningen is behoefte aan een kleinschalige laad- en losplaats voor bijvoorbeeld verhuizingen of pakket- en maaltijdbezorgers. Deze locatie kan worden afgestemd met de locatie voor bedrijven.
- Voor het gezondheidscentrum gelden specifieke behoeften qua bevoorrading en afvalinzameling. De bedrijven in het gezondheidscentrum zijn verantwoordelijk voor de verwerking van bedrijfsafval. Er wordt daarbij rekening gehouden met de afwijkende veiligheidscriteria rondom bevoorrading van de apotheek. De aanbiedlocatie voor bedrijfsafval wordt gemaakt zodanig dat een vuilnisauto hier veilig en zonder hinder te veroorzaken bedrijfsafval kan ophalen. Het achteruitrijden van vrachtwagens moet worden voorkomen. Het bewaren van bedrijfsafval gebeurt op eigen terrein en bij voorkeur inpandig.
- Ook voor de woningen wordt in het ontwerp rekening gehouden met logistiek en afvalinzameling. De gemeente faciliteert de verwerking van het huisafval van de nieuwe woningen. Op basis van 44 appartementen dient de initiatiefnemer een ondergrondse afvalcontainer van 5 m3 voor restafval en een ondergrondse GFT container te realiseren. De aanbiedlocatie moet met de gemeente afgestemd worden en met een vrachtwagen goed en veilig bereikt kunnen worden. Ook is de aanbiedlocatie toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. De containers zullen door een door de gemeente aangewezen partij worden geplaatst. De kosten voor aanleg van de containers zijn voor de initiatiefnemer. Voor huishoudelijk papier en glas kan gebruikt gemaakt worden van reeds bestaande bakken in de omgeving (Professor van der Waalslaan en het Churchillplein).
- Gemeente en de initiatiefnemer gaan in de anterieure fase in gesprek over toerekenbare bovenplanse kosten op basis van de noodzaak die in de uitwerking van het plan hiervoor blijkt te zijn.

7 Bodem en Milieu

7.1 Bodem en ondergrond

Bodem

Op de planlocatie is ten behoeve van de voorgenomen verkoop in 2017 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn twaalf boringen uitgevoerd die een indicatief beeld geven van de bodemopbouw. Er zijn alleen boringen uitgevoerd buiten de bestaande bebouwing. Uit deze boringen blijkt dat de eerste meter onder maaiveld uit zand bestaat. Onder deze zandlaag ligt klei en/of veen. Het plangebied en het omliggende gebied laten een gevarieerd bodemdalingsbeeld zien. Binnen het plangebied is voor het bebouwd gebied sprake van enige zetting; zo'n 2 tot 3 mm per jaar. Ook blijkt dat de bovenlaag licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en/of PCB's. Er werd geen asbest in de grond aangetroffen. Er is niet gebleken dat het grondwater ter plekke verontreinigd was.

Uitgangspunten bodem:

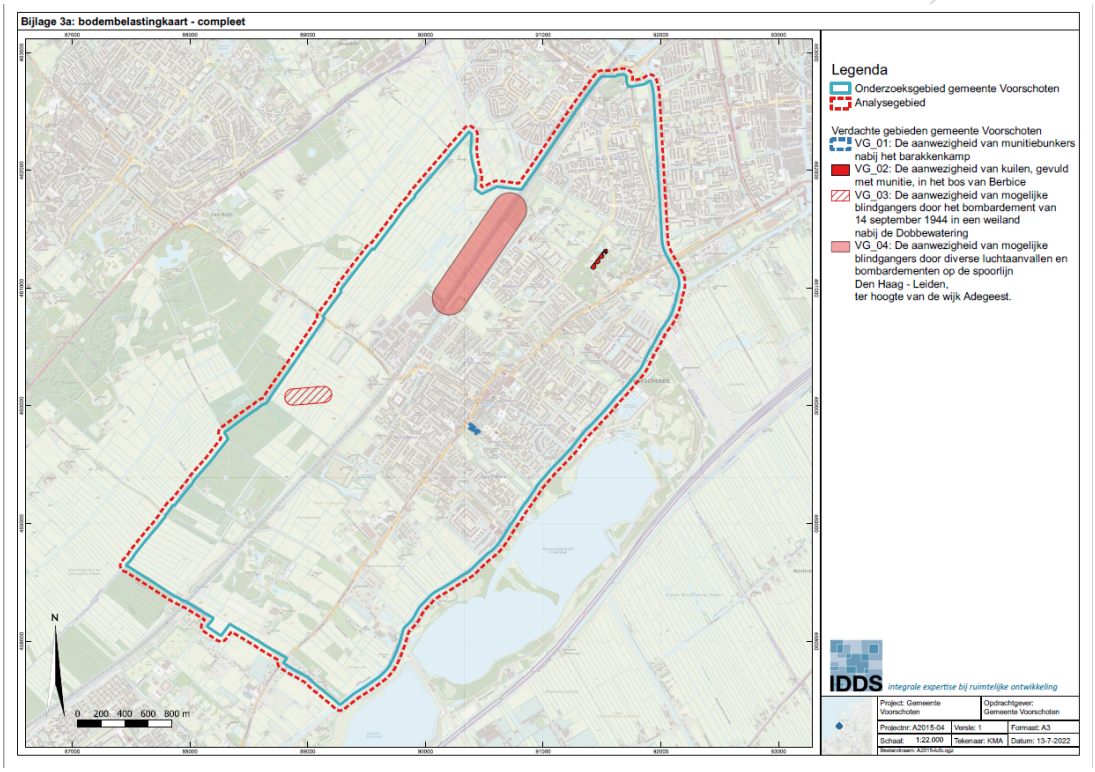
- De richtlijn is om bodemonderzoeksrapporten als actueel te beschouwen als deze niet ouder zijn dan vijf jaar. De bestaande gegevens uit 2017 zijn gedateerd. Er dient daarom een nieuw verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uit te worden gevoerd. Conform de aanbevelingen uit het rapport uit 2017 moet dit plaatsvinden nadat de bebouwing is

gesloopt, zodat duidelijkheid bestaat over de kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing.

- Indien bij het uit te voeren verkennende onderzoek verontreinigingen worden aangetroffen boven de tussenwaarde of boven de interventiewaarde, is aanvullend onderzoek nodig.
- Veen- en kleigronden zijn gevoelig voor zetting en bodemdaling. Het klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 bevat voorwaarden en kaders m.b.t. zettingen waaraan voldaan zal moeten worden in het project (zie ook *5.1. Klimaatadaptatie')*.
- De gemeente monitort langjarig de grondwaterstand. De ontwikkeling biedt de kans om het meetnet uit te breiden. De gemeente wenst daarom dat er voor de start bouw ten minste één peilbuis op de locatie wordt geplaatst en opgenomen in het meetnet. De exacte locatie dient aan de hand van de inrichting en de eisen ten aanzien van bereikbaarheid vastgesteld te worden. De bodemgegevens worden overgedragen aan de gemeente.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

De gemeente heeft in 2022 voor het gehele grondgebied van Voorschoten een vooronderzoek niet-gesprongen explosieven (NGE) uitgevoerd (zie figuur onder). Hierin is het studiegebied niet aangemerkt als risicovol voor ontplofbare oorlogsresten.



Figuur: Gemeentelijke kaart waarop de risicogebieden voor niet gesprongen explosieven zijn aangeduid.

Archeologie

Op deze locatie geldt van het onderdeel Voorschoten-oost van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten artikel 31 waarde-archeologisch gebiedstype 5. Op basis daarvan is bij ingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op de vigerende archeologische beleidskaart (2013) geldt voor deze locatie een hoge archeologische verwachting, waarbij als vrijstellingsgrens 100 m2 en 30 cm onder maaiveld wordt gehanteerd. Onder beide regelgeving is voor het project Raadhuislaan 41 – 47 geen sprake van een vrijstelling. Dit betekent dat initiatiefnemer verplicht is om de archeologische waarde in kaart te brengen met behulp van archeologisch (voor)onderzoek.

Een historisch vooronderzoek voor archeologische waarden is nog niet uitgevoerd. Wel is in 2017 een (niet-archeologisch) bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij enkele aardewerkscherven zijn aangetroffen. Wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat een omgevingsvergunning niet wordt verstrekt of dat het plan aangepast moet worden. Wanneer uit het archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en planaanpassing niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). De kosten van een dergelijke opgraving komen voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Milieu-aspecten

Er zijn geen bijzondere aandachtspunten bekend m.b.t. externe veiligheid, geur-, licht- en luchthinder. De woningen zijn op basis van de wetgeving Bouw Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) geluidgevoelig. Voor wat betreft geluidhinder kan op de planlocatie alleen wegverkeerslawaai verwacht worden. Er zijn in de directe omgeving geen, sporen, bedrijven of milieubelastende activiteiten (Mba's) aanwezig die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Uitgangspunten milieu:

- De te bouwen woningen zijn geluidgevoelig en worden gebouwd volgens de instructieregels uit het Bkl. Dat wil zeggen een standaardwaarde van 53 dB Lden (Decibel Level day-evening-night) en een grenswaarde van 70 dB Lden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen). De standaardwaarde is hierbij de algemeen geaccepteerde waarde, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De grenswaarde is alleen bij uitzondering toegestaan en met toepassing van geluidbeperkende maatregelen.
- Op basis van het Bkl (artikel 3.21 lid 2) is het gezondheidscentrum niet geluidgevoelig. Aangezien het gezondheidscentrum in hetzelfde gebouw zit als woningen, valt deze in beginsel onder dezelfde geluidsbescherming. Dat heeft ook de voorkeur om de flexibiliteit van gebruik van het gebouw in de hele levensfase te waarborgen.
- Bij de nieuwbouw van het gezondheidscentrum wordt rekening gehouden met positionering van luchtbehandelingsinstallaties en warmtepompen om geluidoverlast bij de nieuwe appartementen en bij bestaande woningen in de omgeving te voorkomen.
- In 2017 is in het kader van de verkoop van het pand een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn direct waarneembare asbesthoudende producten waargenomen. Initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat de aanbevelingen uit dit rapport gevolgd worden en dat het asbest volgens de wettelijke normen op een veilige wijze wordt verwijderd.

Bijlagen

1. Participatieverslagen van de drie bewonersbijeenkomsten
2. Verslagen commissie omgevingskwaliteit Raadhuislaan 41 - 47.
3. Memo erfgoed Raadhuislaan 41 - 47
4. Bomen Effect Analyse (BEA) Raadshuislaan 41 - 47
5. 10 geboden voor werken rondom bomen van de Bomenstichting
6. Parkeerberekening