

Technische vragen over lopende agendapunten

Datum	30 mei 2025
Steller vragen	Bart van Horck, CDA
Over agendapunt	Punt 6 – Uitwerkingskader Jan van Evertsenlaan 2 (Commissievergadering WRG 5 juni)
Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden: 1. Klopt het dat de voorgenomen bouwhoogte strijdig is met het huidige omgevingsplan? Het huidige omgevingsplan voorziet in een maximum bouwhoogte van 8 meter, het nu voorliggende uitwerkingskader voorziet in een maximum bouwhoogte van 16 meter. 2. Wanneer is in het participatieproces aangegeven dat het gebouw groter werd dan het huidige pand en daar voor groen moest worden opgeofferd? Vanaf klankbordgroep 3 op 26 oktober 2023 zijn de varianten gepresenteerd waarbij duidelijk werd dat het aantal vierkante meters dat verhard is wordt gewijzigd. 3. Was er draagvlak voor het opofferen van groen in de klankbordgroep en is dit draagvlak stabiel gebleven gedurende het participatieproces en de bijeenkomsten van de klankbordgroep? De klankbordgroep en dan met name de bewoners zijn altijd kritisch en scherp geweest op groen. Het groen komt in de huidige vorm niet volledig terug. 4. Wanneer is er draagvlak ontstaan bij de klankbordgroep over de interpretatie van amendement 203 dat "Groen blijft groen" geïnterpreteerd dient te worden dat een groen dak als compensatie voor het opofferen van groen op de grond is? De klankbordgroep bestaat uit ontwikkelaar, bewoners en vertegenwoordigers van het zorgcentrum onder begeleiding van de gemeente. De bewoners zijn kritisch op groen en amendement 203. Amendement 203 'groen blijft groen' spreekt niet over de soort kwaliteit of de locatie van het groen. Deze onduidelijkheid geeft dat dit door verschillende partijen verschillend wordt geïnterpreteerd. Een groen dak is niet zichtbaar vanaf de straat of openbaar toegankelijk, het geeft wel opname van CO2, huisvesting voor insecten, vermindering van hittestress en helpt mee als waterberging. 5. Op pagina 8 van het Uitwerkingskader Jan van Evertsenlaan wordt gesteld "Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat verloren groen in kwantiteit en kwaliteit wordt gecompenseerd op de locatie. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de speelmogelijkheden in het groen." Kan aangegeven worden hoe hieraan invulling wordt gegeven, met name de speelmogelijkheden in het groen, en zo ja kan dit zo specifiek en concreet mogelijk worden toegelicht? Ontwikkelaar zal een landschapsarchitect inschakelen voor het herinrichten van de buitenruimte en kan op die manier, samen met de klankbordgroep, invulling geven aan het ontwerp. De huidige speelmogelijkheden blijven gehandhaafd. Per saldo verdwijnt er 696 vierkante meter aan groen op straatniveau. Ontwikkelaar kan vierkante meters groen terugbrengen middels sedum daken (nu opgenomen in het uitwerkingskader 400 m2 voor het lage dak en potentieel ca. 300-400 m2 extra welke ontwikkelaar bereid is additioneel te realiseren op het hoge dak) en/of halfopen parkeerbestrating (zie uitwerkingskader pagina 16 derde punt). Over de beleving dit groen wordt verschillend gedacht. Ontwikkelaar heeft tevens aangegeven bereid te zijn het budget van groene daken (totaal ca. 700-800 m2) aan te willen wenden voor een alternatieve invulling (op maaiveld) in overleg met gemeente en/of klankbordgroep. 6. Wat is er gebeurd in het participatieproces tussen Q3 2023 en Q2 2024 waardoor "door omstandigheden" het tot 20 juni duurde dat de klankbordgroep beschikte over de ontwerpvarianten van de initiatiefnemer? Kunt u dit zo specifiek en concreet mogelijk toelichten? Tijdens klankbordgroep 3 (6 april 2023) heeft de stedenbouwkundige van de gemeente varianten getoond op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij klankbordgroep 4 (23 augustus 2023) en klankbordgroep 5 (26 oktober 2023) zijn ontwerpvarianten van de	

Technische vragen over lopende agendapunten

initiatiefnemer getoond en besproken met de klankbordgroep. Na klankbordgroep 5 heeft de initiatiefnemer met de architect een nieuwe variant ontwikkeld die mogelijk beter zou aansluiten bij de wensen van de omwonenden, en dan met name de wens voor een kleinere "footprint". Deze nieuwe variant is in deze periode uitgewerkt, besproken met de AOV (17 juni 2024) en in klankbordgroep 6 (20 juni 2024) besproken. Deze variant is uiteindelijk het basismodel geworden voor het uitwerkingskader zoals het nu voor ligt.

7. Wat is er veranderd aan het ontwerp waardoor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit op 21 oktober 2024 een negatief advies gaf over de bouw van het pand (o.a. t.a.v. goothoogte van het gebouw) en het positieve advies op 27 januari 2025 waarin de commissie spreekt over *"het afstemmen van de daklijn op de belendende bebouwing en het oppakken van de gootlijn"*? Kunt u dit zo specifiek en concreet mogelijk toelichten?
Het grootste verschil tussen het ontwerp van 21 oktober 2024 (1) en het ontwerp van 27 januari 2025 (2) met betrekking tot de hoogtes is de afstemming van de gootlijn van de nieuwbouw op de gootlijn van de bestaande naastgelegen flats. In ontwerp 1 ligt de gootlijn hoger dan de gootlijnen van de flats, in ontwerp 2 ligt de gootlijn op ongeveer dezelfde hoogte als de naastgelegen flats. Ontwerp 2 is verder uitgewerkt dan ontwerp 1. Boven de gootlijn van ontwerp 2 liggen de twee bouwlagen in setback ten opzichte van het bouwvolume daaronder en krijgen deze bouwlagen een ander materiaal. Hierdoor worden deze twee bouwlagen visueel een dak, en worden ze onderdeel van de daken in de omgeving, het zogenaamde "dakenlandschap".
8. Klopt het dat de gemeente bij het grondbeleid de grond aan de oostzijde van plangebied (groene strook) via de anterieure overeenkomst inbrengt en dat Weboma de publiek toegankelijke grond, die in haar bezit is, terug levert aan de gemeente? Klopt de lezing dat de gemeente daarmee de groenstrook inbrengt en na de bouw eigenaar is van het openbaar parkeerterrein en geen eigenaar meer is van de groenstrook waarop, bij uitvoer van dit plan, gebouwd is?
De gronduitwisseling zal worden voltrokken op de wijze zoals aangegeven in de figuur op pagina 17 van het uitwerkingskader. Publieke ruimte komt terug in eigendom bij de gemeente. De gronden waar het gebouw op staan komen in eigendom van de toekomstige eigenaar van het gebouw. Deze afspraken worden vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.
9. Met het opofferen van de groenstrook verdwijnt een deel waar volgens participatieverslag bewoners, zoals omschreven in participatieverslagen, vaak de hond uitlaten. Wat is het alternatief binnen afzienbare afstand (in het gebied begrensd door de vierhoek: Abramham van der Hulstlaan, Jan van Galenlaan, Jan Evertsenlaan) voor hondenbezitters om hun hond uit te laten anders dan het speelveld waar kinderen gebruik van maken (veldje met klimrek, goaltjes e.d.)?
In het gebied is thans geen officieel losloopgebied voor honden aangewezen. Er zijn wel voldoende wandelpaden langs groenstroken in het genoemde gebied waarlangs honden uitgelaten kunnen worden. Ook na de realisatie van deze ontwikkeling.
10. Indien er geen ruimte is binnen de bovengenoemde vierhoek, wat is het alternatief voor de hondenbezitters en (naar schatting) hoeveel extra tijd zijn bewoners dan kwijt wanneer zij hun hond dagelijks naar een geschikte uitlaatplaats voor kunnen begeleiden? Hoe is dit in de planvorming betrokken?
Zie het antwoord bij 9
11. Kunt het stuk van het gezondheidscentrum over de onderbouwing van de omvang van het gezondheidscentrum (geschreven door gzhc zelf waarover is gesproken in klankbordgroep bijeenkomst 4, 6 april 2023) delen met de raad voor de commissievergadering van 5 juni a.s.?
Het stuk is bijgevoegd als bijlage. We merken op dat het stuk uit 2023 is en dat de situatie en de behoefte van nu anders is dan toen. Het gezondheidscentrum heeft recent een uitgebreide onderbouwing gestuurd die is opgenomen in bijlage 8 pagina 128-133 van het uitwerkingskader.

Technische vragen over lopende agendapunten

12. Worden eventuele verdwenen bomen (die voor veel schaduw zorgen bij het veld) als gevolg van de bouw gecompenseerd in het gebied begrensd door de vierhoek: Abramham van der Hulstlaan, Jan van Galenlaan, Jan Evertsenlaan? Worden dit jonge bomen of oudere bomen (dikkere stammen en dito schaduw effect door grotere bladrijkeheid)?
Met behulp van een bomenbalans kunnen we berekenen hoeveel boomkroonvolume de bomen hebben die moeten verdwijnen voor dit bouwplan. Vervolgens kunnen we dit vergelijken met het potentiële boomkroonvolume dat de nieuwe bomen kunnen gaan leveren. Dit potentiële boomkroonvolume moet groter zijn dan het boomkroonvolume dat verdwenen is. Op die manier kunnen we ervoor zorgen dat de niet in te passen bomen voldoende gecompenseerd worden.
13. Wat is het minimaal aantal woningen (en bouwlagen) dat nodig is voor een rendabel project voor een kleiner gezondheidscentrum van 600-750m²? Zou hiermee het groen behouden blijven?
Het gezondheidscentrum wordt al kleiner dan het in huidige totale omvang is, bij een nog grotere beperking komt er druk te staan op de benodigde voorzieningen. Het is eerder de vraag waarom het niet groter wordt. Het gezondheidscentrum bezet de hele begane grond vanwege de toegankelijkheid. Een netto besparing van 150-300 vierkante meter (bruto minder) geeft slechts een beperkt voordeel voor groenbehoud. Het geeft een beperkte besparing op het aantal woningen (immers kosten worden niet alleen bepaald door de onrendabele top van het gezondheidscentrum maar ook door de grondkosten en betaalbaar wonen. De investering neemt niet lineair af). Door de kleinere bouwvlek neemt de hoogte eerder toe dan af.
14. In diverse verslagen is terug te lezen dat het aftoppen van een verdieping (van vier op de plint naar drie op de plint) financieel rendabel niet rendabel is voor de bouwer. Waar blijkt dat uit? Kan dit financieel worden onderbouwd? Kunt u dit zo concreet en specifiek mogelijk toelichten?
Als gemeente en centrale overheid vragen we tegenwoordig veel van ontwikkelaars. 65% moet bestaan uit betaalbare woningen, duurzaamheid, klimaat bestendig, energiezuinig, parkeren op eigen terrein, groen, ecologie etc. Dat maakt dat ontwikkelaars voor de onderdelen die meer geld kosten dan dat ze opleveren (gezondheidscentrum, betaalbare woningen, parkeren etc.) minder vrijesectorwoningen hebben om het project haalbaar te maken. De woningen in de vrije sector betalen zoals bekend voor de onrendabele delen. Doordat er sinds kort meer betaalbare woningen verplicht zijn, zijn er meer (vrije sector) woningen nodig om de onrendabele top af te dekken. De verhouding tussen vrije sector, betaalbaar wonen en maatschappelijke voorzieningen is vergelijkbaar of iets beter in verhouding met andere projecten in Voorschoten. Als voorbeeld: op het moment dat er geen sociaal zou hoeven worden gebouwd kan er inderdaad een verdieping af, alleen is dat wettelijk niet toegestaan.
15. Welke norm is aangehouden voor de parkeercoffer in het projectplan? Is het aantal van 51 parkeerplaatsen voldoende om te voorkomen dat buiten de coffert (dus in de wijk) geparkeerd wordt?
Ontwikkelaar moet bij aanvraag van de vergunning voldoen aan het dan vigerende parkeerbeleid. Met dit programma voldoet ontwikkelaar met 51 plekken aan de huidige CROW norm.
16. De parkeerdruk is gemeten in november 2022 en april 2024. Leiden heeft in oktober 2023 en in het jaar 2024 gefaseerd betaald parkeren ingevoerd. Zijn de effecten van deze maatregel van Leiden meegenomen in de parkeerdrukmetingen en is daarmee het huidige aantal ingetekkende parkeerplaatsen afdoende?
Eventuele effecten van vergunning parkeren in Leiden zijn meegenomen in de parkeerdrukmeting.

De parkeerdrukmeting is alleen uitgevoerd om na te gaan of er, mocht de parkeerbehoefte onverhoopt niet voor de volledige 100% op terrein van de ontwikkeling kunnen worden gerealiseerd, nog ruimte is in de aanliggende straten om een deel van de parkeerbehoefte

Technische vragen over lopende agendapunten

op te vangen.

Gezien het feit dat er voldoende parkeervakken op terrein van de ontwikkeling gerealiseerd kunnen worden, is het niet nodig om een deel van de parkeerbehoefte op aanliggende straten 'af te wentelen'. De verwachting is hierdoor dat voor omwonenden de parkeerdruk gelijk blijft.

Toelichting (indien nodig):

Technische vragen over lopende agendapunten

Toelichting

Ieder raadslid heeft het recht om vragen te stellen aan het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester. College en burgemeester hebben een informatieplicht, zowel actief als passief; zie Gemeentewet artikel 155, 169 en 180. Dit betekent niet dat zij verplicht zijn alle gevraagde informatie te geven. De informatie moet nodig zijn om de raad in staat te stellen zijn taak uit te oefenen.

Er zijn drie soorten schriftelijke vragen:

1. *Technische vragen*: vragen ter verduidelijking over een agendapunt in een komende commissie- of raadsvergadering. Het gaat om feitelijke vragen die ambtelijk beantwoord kunnen worden, dus niet om politieke vragen aan het college. Het is wenselijk om die vragen voorafgaand aan en niet tijdens de vergadering te stellen. De bespreking in de vergadering kan zo politiek-inhoudelijk zijn.
2. *Informatieve vragen*: vragen over iets wat niet op de agenda staat. Het gaat om ambtelijke bijstand voor het krijgen van feitelijke informatie van geringe omvang en om documenten die openbaar zijn.
3. *Schriftelijke vragen* op basis van artikel 39 Reglement van Orde. Het gaat om politiek-inhoudelijke vragen. Omdat de vragen een politieke insteek hebben, stelt het college de beantwoording vast.

Voor schriftelijke vragen ad 2 en 3 zijn aparte formats beschikbaar.

Technische vragen die zijn ingediend bij de griffie voor 12 uur op de woensdag voor een vergadering worden zo spoedig mogelijk schriftelijk beantwoord voor de vergadering, of zo nodig mondeling in de vergadering. Op later ingediende vragen komt mogelijk niet meer op tijd een antwoord.

Tip: bedenk bij het opstellen wat je wilt bereiken, ook i.v.m. de benodigde ambtelijke capaciteit. Is de nadere toelichting nodig om je oordeel te kunnen vormen? Wil je de antwoorden gebruiken om iets te bereiken in commissie of raad?