

Uitwerkingskader

Jan Evertsenlaan 2

Gemeente Voorschoten, juli 2025

Inhoud

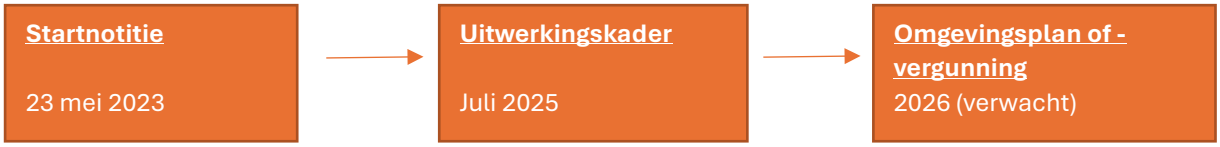
1 Inleiding 3
1.1 Doelstelling 3
1.2 Plangebied 3
2 Bewonersparticipatie 6
3 Programma en wonen 9
3.1 Gezondheidscentrum 9
3.2 Woningen 10
4 Ruimtelijke inpassing 10
4.1 Stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed 11
4.2 Openbare ruimte 14
4.3 Bomen 15
4.4 Grondbeleid 16
5 Duurzaamheid 17
5.1 Klimaatadaptatiebeleid 17
5.2 Wettelijke vereisten natuur 19
5.3 Energie en warmte 19
6 Mobiliteit 21
6.1 Parkeren 21
6.2 Bereikbaarheid en logistiek 22
7 Bodem en Milieu 23
7.1 Bodem en ondergrond 23
7.2 Milieu 25
8 Bijlagen 26

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Dit Uitwerkingskader bevat de gemeentelijke visie op het plangebied met betrekking tot de ruimtelijke en maatschappelijke inpassing en bijbehorende uitgangspunten, onderzoeksvragen en kaders. Hiermee worden de basis vastgesteld voor de nadere uitwerking van een voorontwerp.

Proces
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 uitgangspunten en kaders. In de planologische procedure toetst de gemeente het bouwplan aan de kaders en regelgeving.

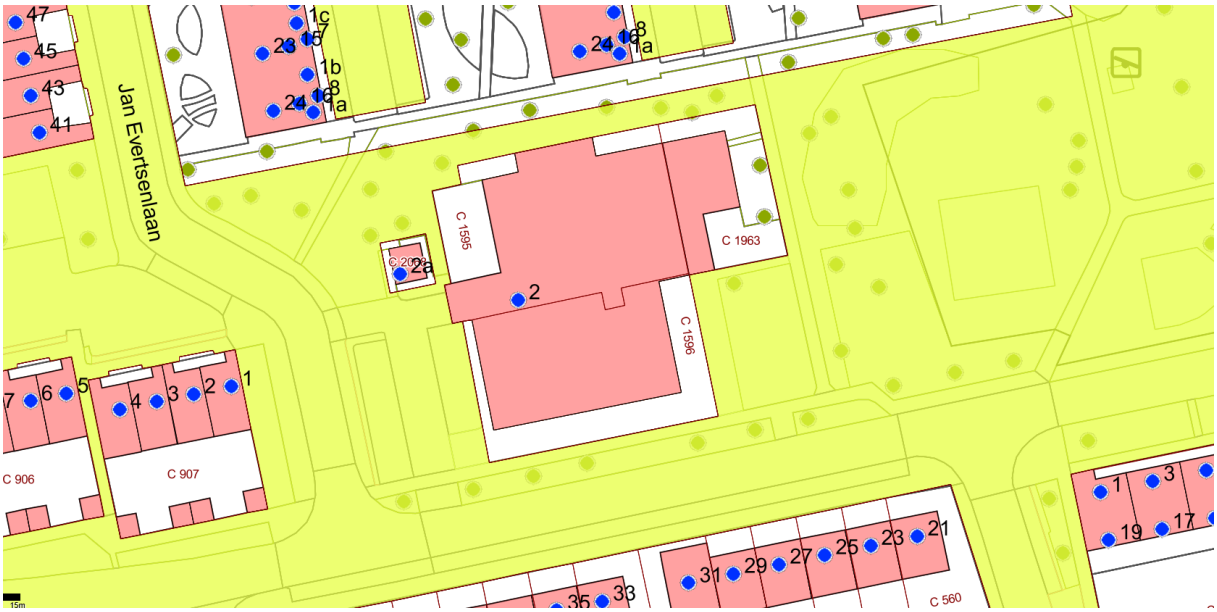


In 2018 heeft de gemeente een verzoek ontvangen van Weboma Projecten B.V. voor een herontwikkeling op de Jan Evertsenlaan 2. Er werd besloten om onder voorwaarden mee te werken aan het voorstel om het bestaande gezondheidscentrum te vervangen voor een nieuw gezondheidscentrum en woningen. In het ontwikkelproces dat volgde bleek het draagvlak bij omwonenden klein. Eind 2022 werd daarom besloten om opnieuw te beginnen met een ontwerpstudie, waarbij buurtbewoners beter worden betrokken. Dit Uitwerkingskader is het resultaat van deze ontwerpstudie zie daarvoor bijlage 7. Het participatieproces en de opbrengsten daarvan worden nader toegelicht in hoofdstuk 2 en bijlage 1 en 3.

Leeswijzer
Dit document is tot stand gekomen op basis van de variantenstudie en participatie die in de periode eind 2022 tot heden 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, worden mogelijk de uitgangspunten uit dit kader heroverwogen.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in de wijk Noord Hofland. De percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers 1595 (655m²) en 1963 (272m²) zijn in eigendom van Van Soest Beheer B.V. en het perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 1596 (600m²) is in eigendom van Stichting tot Steun aan en Bevordering van de Gezondheidszorg in Voorschoten. Het perceel met de middenspanningsruimte is kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2068 (43m²), is in eigendom van Liander en zal geïncorporeerd worden in het project. Weboma treedt als ontwikkelaar op namens de grondeigenaren. De huidige bebouwing (1052m²) huisvest momenteel een gezondheidscentrum, tijdelijke huisvesting (Divorse Housing) en een middenspanningsruimte van Liander. Onderstaande afbeelding geeft de verschillende kadastrale percelen weer. De geel gekleurde gronden zijn in eigendom van de gemeente Voorschoten, de witte percelen zijn in eigendom van derden en de roze vlakken zijn de bestaande bebouwing.



Het plangebied is weergeven in onderstaande luchtfoto (rood omlijnd). Het perceel ligt in een woonomgeving met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen.



Omgevingsplan

Op de locatie geldt het Omgevingsplan Voorschoten, welke ter plaatse van de planlocatie van rechtswege is ontstaan op basis van Bestemmingsplan ‘Noord’, vastgesteld op 22-11-2012. De locatie van de huidige bebouwing heeft de functie “Maatschappelijk”. Verder heeft de planlocatie de functie “Groen”, “Bedrijf – Nutsvoorziening”, “Verkeer”, en de nevenfuncties “Waarde – Archeologie – 5 “en “Waarde – Archeologie – 6”.



Het beoogde nieuwe gezondheidscentrum met daarboven gelegen woningen past functioneel binnen de functie, maar is qua bouwvlak en hoogte in strijd met het huidige omgevingsplan. De beoogde woningen zijn ook qua functie strijdig. Een afwijking/wijziging van de functie en bouwvoorwaarden is noodzakelijk.

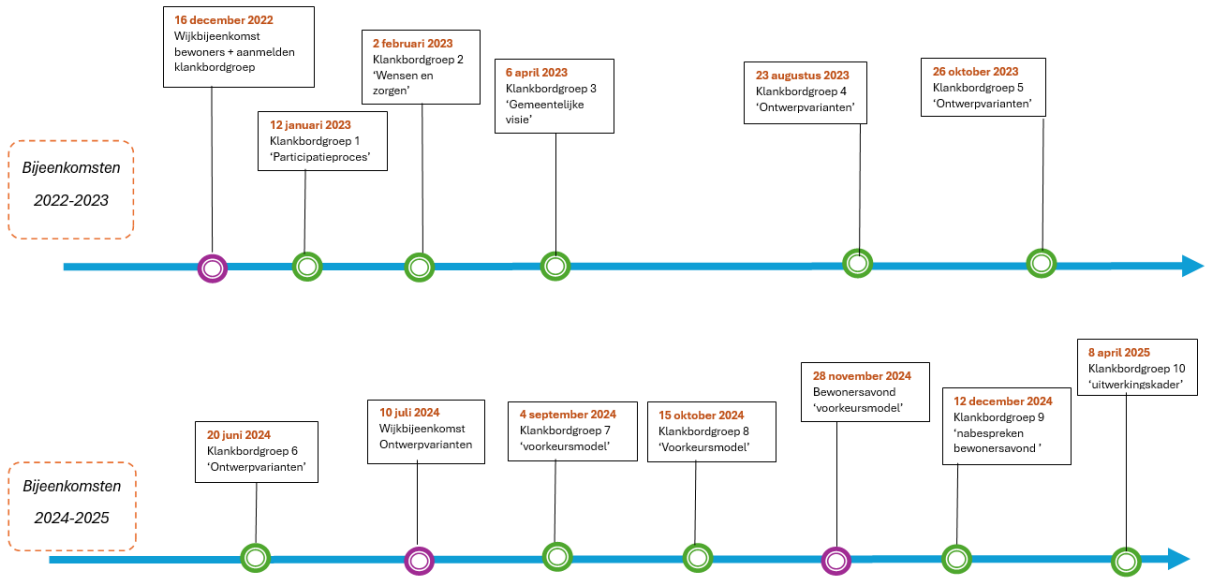
2 Bewonersparticipatie

In het coalitieakkoord 2022-2026 ambieert het college om inwoners zoveel mogelijk te betrekken. De bouwontwikkeling aan de Jan Evertsenlaan 2 heeft invloed op de omgeving. Het is daarom belangrijk dat belanghebbenden worden gehoord en advies wordt gebruikt bij de planvorming. Tijdens de variantenstudie is een uitgebreid participatieproces doorlopen.

Waar is welke informatie over het participatietraject vindbaar?
In bijlage 1 van dit Uitwerkingskader is een overzicht opgenomen van het verloop van de participatie. Deze extra toelichting geeft invulling aan de toezegging van de wethouder in de raadsvergadering van 24 mei 2023 om uitgebreid inzicht te geven in het proces, het verloop en de opbrengsten van het participatieproces. Dat overzicht bevat een beschrijving van de processtappen, het participatieplan, een overzicht van overlegmomenten met omwonenden en de verslagen van de buurtbijeenkomsten.

De verslagen van de klankbordgroepoverleggen en de panelen die op de bewonersbijeenkomsten gedeeld werden, zijn vanwege de omvang niet bijgevoegd maar openbaar vindbaar op de webpagina www.voorschoten.nl/jan-evertsenlaan-2. Deze stukken zijn gedurende de hele ontwerpstudie daar vindbaar geweest, zodat ze beschikbaar waren voor alle geïnteresseerden.

Proces en opbrengsten
Er is een klankbordgroep opgericht waarin zeven omwonenden, de initiatiefnemer, het gezondheidscentrum en de gemeente deelnemen. Het participatieproces is uitgevoerd op basis van een participatieplan die in de klankbordgroep is vastgesteld. De klankbordgroep is 10 keer samengekomen. Daarnaast zijn er drie wijkbrede bijeenkomsten georganiseerd.



Figuur: overzicht van de overlegmomenten met de klankbordgroep en de bewonersavonden. In bijlage 1 is een uitgebreider overzicht van het proces opgenomen.

Hieronder staan hoofdlijnen van de opbrengst uit de buurtparticipatie, waarbij is aangegeven op welke manier is omgegaan met de wensen vanuit de bewonersparticipatie. De onderwerpen zijn niet uitputtend; in de verslagen van de wijkbijeenkomsten (bijlage 3) staat een uitgebreider overzicht en zijn alle door bewoners opgeschreven opmerkingen gebundeld.

- **Ontwerp en massa**:
    - Het project is al een aantal jaar in voorbereiding. Het volume werd aanvankelijk zeer groot ingestoken, en is tussen 2018 en 2024 stap voor stap afgeschaald. Ook het huidige voorstel wordt nog steeds als te groot gezien door verschillende wijkbewoners, zo bleek uit de bewonersavond van 28 november '24. Het verder terugbrengen van het volume van het gebouw is volgens de initiatiefnemer financieel niet haalbaar binnen de uitgangspunten voor (o.a.) sociaal- en betaalbaar segment. Hierin is de afweging gemaakt dat het belang van de vele woningzoekenden, lagere/betaalbare prijsklassen in het woonprogramma en een toekomstbestendige wijkzorgvoorziening prioriteit heeft.
    - De visuele impact van de bouwmassa wordt met architectonische ingrepen verminderd door het maken van een set back op de 1e verdieping én op de bovenste twee verdiepingen. De goothoogte sluit aan bij de omgeving. Ook wordt deze verdeling door een andere materialisering of kleur versterkt. Hierdoor oogt gebouw minder massaal, ligt het grootste deel van de massa verder van de omliggende bebouwing en worden de bovenste verdiepingen minder zwaar ervaren. De gemeente heeft daarnaast een aantal minimale maten meegegeven voor afstand tot de huidige woningen.
    - In de bewonersavond van 10 juli '24 werden twee verschillende ontwerpen getoond. Het ontwerp dat de meeste steun kreeg van omwonenden is vervolgens verder uitgewerkt. In afstemming met de klankbordgroep is het ontwerp op een aantal punten aangepast om tegemoet te komen aan verschillende wensen van omwonenden. Zo is vleugel van het gebouw verplaatst om de impact op de naastgelegen woningen kleiner te maken. Ook is het parkeerterrein verplaatst naar de voorzijde en werd het hoofdgebouw zo gepositioneerd dat het uitzicht en de bezonning van de naastgelegen flats zo min mogelijk belemmerd wordt.
- **Apotheek**: Meerdere buurtbewoners spraken zich uit tegen de komst van een apotheek vanwege een verwachtte toename aan autoverkeer en bezoekersstromen. Daarbij werd aangedragen dat er in het nabijgelegen winkelcentrum zich ook een apotheek bevindt. Een apotheek vraagt daarnaast extra ruimte, die schaars is op deze locatie. Ondanks de sterke wens van zorgverleners om op de locatie samen te kunnen werken met een apotheek, is er daarom voor gekozen om geen apotheek te vestigen op deze locatie. De maat van het gezondheidscentrum komt hiermee op circa 900 m2 BVO.
- **Verkeer en parkeren**: Er waren opmerkingen over de verkeersveiligheid op het kruispunt Jan Evertsenlaan en Abraham van der Hulstlaan. Een nieuwe inrichting kan de verkeersituatie hier verbeteren. Veel buurtbewoners vonden een inrit naar een parkeerterrein aan de Abraham van der Hulstlaan, nabij de Jan van Gelderdreef, ongewenst. Om die reden is ervoor gekozen de entree van het parkeerterrein alleen aan de Jan Evertsenlaan te positioneren. Opvallend was dat meerdere wijkbewoners uitspraken dat er hoge parkeerdruk werd ervaren, vooral sinds de invoering van betaald parkeren over de grens met Leiden per oktober 2023. Uit parkeerdrukmetingen van november 2022 en april 2024 blijkt echter dat er geen toename is geweest van parkeerdruk. De parkeerdruk is afgenomen van 74% naar 72% op een doordeweekse nacht. De parkeerdruk valt ruimschoots binnen de parkeerdruk waar we in de gemeente proberen onder te blijven, namelijk 85%. Om deze informatie aan te vullen is op ontbrekende momenten eveneens een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Ook tijdens deze momenten is er voldoende parkeergelegenheid.

- **Groen**: Veel bewoners vrezen dat afname van groen ten koste gaat van de leefbaarheid en speelmogelijkheden voor kinderen, waarbij gerefereerd wordt naar amendement 203 zoals aangenomen in de raadsvergadering van 25 mei 2023. Hierin staat `groen blijft groen': het bestaande groen moet gehandhaafd blijven óf, als er openbaar groen moet wijken, moet dit elders in het plangebied worden gecompenseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een beperkt gebruik van terrein wat nu tot openbaar groen behoort helaas onontkoombaar. 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.
- **Betaalbaarheid en doelgroepen woningen**: Vaak werd door bewoners ingebracht dat het goed zou zijn om woningen te maken voor senioren en starters. Ook werd vaak benadrukt dat betaalbaarheid van de woningen zeer belangrijk is. In de nieuwbouw wordt, conform de vigerende Woonvisie, 30% sociale huur en 35% middensegment woningen gemaakt, waardoor een groot aandeel aan betaalbare woningen is geborgd. Het geschikt maken van de woningen voor senioren, alsmede de wens om een lokale voorrangsregeling op te zetten voor Voorschotense senioren, wordt meegenomen voor het project (zie ook 3.2 'Woningen'). De keuze valt op senioren omdat de locatie bij het gezondheidscentrum zich daar goed voor leent. De hoeveelheid woningen die wordt gerealiseerd is beperkt, waardoor het toepassen van een voorrangsregeling voor meerdere doelgroepen maar een beperkt effect per doelgroep kan bereiken.

Participatie in de verdere uitwerking

Ook in de verdere uitwerking zal geparticipeerd worden. Daarvoor worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Er dient ten minste aan de 'Leidraad participatie Voorschoten' te 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 uitgangspunt. De gemeente blijft betrokken bij deze bijeenkomsten.
- De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een actuele webpagina met een centraal emailadres.
- De initiatiefnemer dient aandacht te besteden aan de hinder die kan worden ervaren door bouwwerkzaamheden.
- De klankbordgroep in samenwerking met initiatiefnemer en gemeente bezien hoe compensatie gebruikt wordt ter verbetering van het bestaande groen. De compensatie is aanvullend en gaat niet ten koste van het groene sedum dak. Zoals in de startnotitie op 25 mei 2023 door de raad is vastgesteld: na het vaststellen van het uitwerkingskader zal de ontwikkelende partij de trekker zijn in dit participatieproces. De gemeente houdt een controlerende rol en blijft deelnemen aan de klankbordgroep overleggen en andere bijeenkomsten. Dit zoals het participatieplan ook met de klankbordgroep is vastgesteld. Daarbij zal bezien worden:
  1. of het mogelijk is om het groene gebied (speelveld) aan de Jan van Galenlaan te vergroten en zo groenverlies extra te kunnen compenseren.
  2. hoe de door de initiatiefnemer toegezegde substantiële extra investering van 100.000 euro in groenvoorziening in het project aan te wenden, waarbij ook een upgrade gegeven kan worden aan het bestaande openbare gebied.
  3. de raad zal over de uitkomsten worden geïnformeerd.

3 Programma en wonen

De gemeente Voorschoten wenst in de periode tot en met 2030 ten minste 1.000 nieuwe woningen te bouwen. Om een leefbaar dorp te blijven is het van belang om ook de (maatschappelijke) voorzieningen op orde te houden. De huisvesting van de zorgverleners op de planlocatie is aan vervanging toe om de (intensiverende) zorgopgaven het hoofd te kunnen bieden. De bouwontwikkeling bestaat uit de volgende oppervlaktes:

- Bebouwd: 1.134m²
- Verhard (parkeren): 1.043m²
- Totaal: 2.250m²
- BVO gebouw: ca. 4.480m²
- BVO GZHC: ca. 900m² (ca. 18 behandelkamers)
- BVO Wonen: ca. 3.520m² (ca. 30-40 woningen)

3.1 Gezondheidscentrum

Het huidige gezondheidscentrum 'Noord Hofland' bevindt zich sinds 1982 op deze locatie en is in bezit van de 'Stichting tot Steun Aan en Bevordering van De Gezondheidszorg in Voorschoten'. In het gezondheidscentrum huisvest momenteel een eenmanspraktijk en een fysiotherapiepraktijk met meerdere fysiotherapeuten. Voorts een praktijk voor ergotherapie, logopedie, mensendieck en fysio-diëtiek. De bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de duurzaamheidsstandaard en de faciliteiten die in het veranderende zorglandschap noodzakelijk is. Zo is er vanuit de zorgverleners een grote behoefte aan meer behandelkamers. Vanwege het gebrek aan ruimte in het gezondheidscentrum wordt nu door de zorgverleners structureel gebruik gemaakt van de aangrenzende voormalige kerk.



Figuur: kadastrale kaart van de huidige situatie met het gezondheidscentrum

Om in bovenstaande behoeften te voorzien wordt een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd van circa 900 m2 BVO. Er komen geen nieuwe zorgverleners of zorgfuncties bij in het gezondheidscentrum, maar het aantal behandelkamers wordt uitgebreid om aan de hedendaagse standaard voor

eerstelijnszorg te voldoen. Het gezondheidscentrum komt volledig op de begane grond. Dit is wenselijk vanuit de publieke gebruiksfunctie.

3.2 Woningen

Er worden circa 30-40 woningen gerealiseerd. Het woonprogramma wordt opgebouwd conform de Woonvisie 2023, dat wil zeggen 30% sociale huur en 35% middensegment. In het woonprogramma wordt de nadruk gelegd op realisatie van woningen voor senioren. De keuze voor senioren wordt gemaakt vanwege de aanwezigheid van het gezondheidscentrum, de grote behoefte aan doorstroming op de woningmarkt en de wensen uit de participatie.

Uitgangspunten wonen:

- De Woonvisie Voorschoten 2023-2027 is van toepassing. Dit betekent dat het woonprogramma als volgt is opgebouwd:
    - Ten minste 30% van de woningen is sociale huur.
    - Ten minste 35% van de woningen is middensegment. Dit kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn met een maximum huur- of koopgrens zoals gedefinieerd in de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, eerste wijziging 2023.
    - 35% van de woningen valt in het ‘vrije segment’. Dit kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn waarvoor geen prijzen zijn gereguleerd.
- Voor het sociale- en middensegment gelden de instandhoudingstermijnen zoals bepaald in Doelgroepenverordening Voorschoten 2020, eerste wijziging 2023.
- Binnen het middensegment ligt de nadruk op koopwoningen verdeeld onder het goedkope en betaalbare segment. Dit zorgt voor meer doorstroming op de Voorschotense koopwoningmarkt.
- Ten minste 10% van de woningen binnen het sociale segment worden beschikbaar gemaakt voor bijzondere doelgroepen zoals afgesproken in de ‘Prestatieafspraken gemeente Voorschoten 2025-2028’ van december 2024. 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.
- Het gehele woonprogramma wordt geschikt gemaakt voor senioren. Dit betekent dat alle woningen bereikbaar zijn zonder trap, geen drempels hebben die hoger zijn dan 2 cm en (de mogelijkheid tot) een drempelloze inloopdouche hebben.
- 10% van het woonprogramma wordt geschikt gemaakt voor mensen met een handicap of functiebeperking. Deze woningen zijn rolstoeltoegankelijk conform afdeling 4.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Er zal gebruik worden gemaakt van de vigerende beleidsregel lokaal maatwerk, waarmee binnen het sociale segment een voorrangsregeling wordt opgezet voor senioren die in Voorschoten een eengezinswoning achterlaten. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. De beleidsregel heeft betrekking op de sociale huurwoningen die bij een woningcorporatie worden ondergebracht. Voor de sociale huurwoningen waarbij dit onverhoopt niet lukt, zal initiatiefnemer ervoor zorgdragen dat bij de toewijzing van ten minste 50% van de sociale- en middenhuurwoningen voorrang wordt verleend aan senioren (55+ jaar) die zich bij de verhuurder als gegadigden hebben gemeld en een eengezinswoning achterlaten in Voorschoten.

4 Ruimtelijke inpassing

Dit uitwerkingskader is het resultaat van een variantenstudie waarin verschillende ruimtelijke modellen met elk hun voor- en nadelen zijn gemaakt. De variantenstudie is uitgevoerd in overleg met de klankbordgroep. Ook zijn er drie bewonersavonden georganiseerd en is de stedenbouwkundige opgave voor informeel advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV).

4.1 Stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed

Het plangebied is met publiek groen omzoomd en grenst aan de oostzijde aan een groene speelplek. Het groen loopt aan de noordzijde tussen haaks geplaatste galerijflats door. Dit zijn drie typische jaren 60 flats met bergingen op de begane grond, drie volwaardige woonlagen en een schilddaklaag met woonfunctie. De galerijzijdes van de flats hebben een sterke horizontale uitstraling. De zijde van de flats met balkons en ramen boven elkaar hebben een meer verticale uitstraling. Achter deze flats bevindt zich een galerijflat van zeven bouwlagen. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied liggen rijwoningen.

Stedelijke structuur Noord-Hofland
De omgeving van het plangebied is een stedelijke woonomgeving. Noord-Hofland als wijk kenmerkt zich door kronkelende woonstraten met kleine (parkeer)pleintjes. De bebouwing bestaat grotendeels uit eengezinswoningen van twee bouwlagen met een zadeldak, schilddak of soms een plat dak. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige bakstenen in donkere of lichte tinten en donkere dakpannen. De openbare ruimte is ruim van opzet, met relatief veel openbaar groen en volwassen bomen.

Uit: Welstandsnota Voorschoten, herziening september 2008

Het bestaande gebouw komt uit 1982, en omvatte oorspronkelijk een kerk en het huidige gezondheidscentrum. De kerk is later in gebruik genomen als wijkcentrum en wordt in de huidige situatie gebruikt door het gezondheidscentrum. Ook bevinden zich momenteel 2 woningen in de voormalige kerk. Terwijl de wijk is opgebouwd uit typische eengezinswoningen en flats, is het bestaande gebouw op de planlocatie een verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur. Het gebouw heeft verschillende hoogtes, hoeken en verspringingen. Hiermee wordt de locatie als herkenningspunt van belang. Mede door de ligging aan de groenstructuur is het een van de weinige plekken waar een alzijdig gebouw gewenst is, en waar een andere functie dan enkel wonen goed past.

De hierboven beschreven stedenbouwkundige situatie en de variantenstudie heeft geleid tot onderstaand ruimtelijk model met bijbehorende uitgangspunten. Dit ruimtelijk model vormt qua volume en bouwvlak de basis voor verdere uitwerking door de initiatiefnemer. De impressies laten zien hoe de bebouwing eruit kan komen te zien en zijn bedoeld ter beeldvorming.



Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing gezien vanaf de Abraham van der Hulstlaan (ter beeldvorming).

Uitgangspunten stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed:

- De locatie ligt in het groen en is omgeven door verschillende type woningen met elk een eigen uitstraling. Deze diversiteit maakt een stedenbouwkundige en architecturale verbijzondering op deze plek voorstelbaar. Het te ontwerpen gebouw dient vanwege zijn locatie alzijdig te zijn, zowel de plint als de bovenbouw. Dit betekent dat alle gevels van het gebouw gevelopeningen dienen te hebben met daarachter functies zoals zorg of wonen.
- De ontwikkeling dient zich met haar volume te voegen naar de locatie. Dat wil zeggen dat het aantal bouwlagen met bijbehorende (goot)hoogtes afgestemd wordt op de drie galerijflats aan de noordzijde. De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft hierover positief geadviseerd. Het hoofdvolume wordt maximaal circa 16 meter hoog, oftewel 5 bouwlagen. Hierbij geldt dat er geen opbouw is van technische installatie voor een lift op het dak staat die de hoogte van 16m overschrijdt. De hoogte van 16m betekent dat het gebouw de hoogte 16 m niet mag overschrijden. De vleugel wordt maximaal circa 13 meter hoog, oftewel 4 bouwlagen.
- Het bouwvlak van het nieuwe gebouw inclusief het parkeerterrein heeft een maximaal grondoppervlakte van 2.250m2. Wandelroutes en overige invulling van de openbare ruimte wordt hierin niet meegerekend.
- Het nieuwe volume neemt voldoende afstand tot de omgeving om de ruimtelijke impact en schaduwwerking op de omliggende bebouwing zo klein mogelijk te houden. De bebouwing houdt minimaal 8 meter afstand tot de noordelijk gelegen flats. Om de impact van de nieuwe bebouwing verder te verkleinen wordt van het hoofdgebouw aan de zijde van de Abraham van der Hulstlaan een setback gerealiseerd en de voorgevel in lijn gelegd met de flats. Daarnaast worden de bovenste twee bouwlagen van het hoofdgebouw verbijzonderd met setbacks. De bovenste laag ligt minimaal 2 meter in setback terug. Hierdoor wordt deze minder hoog ervaren vanuit straatniveau en oogt het gebouw minder massief.
- Een bezonningsonderzoek wordt uitgevoerd om de effecten op de omgeving en bestaande woningen inzichtelijk te maken. De gemeente Voorschoten heeft geen eigen beleid voor

bezonning. Het bezonningsonderzoek zal getoetst worden aan de ‘lichte’ TNO-norm. Deze norm houdt in dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober moet zijn op de gevels van een woning.

- De woningen en het gezondheidscentrum hebben elk hun eigen entree. De uiteindelijke positionering van de hoofdentree zal de ontwikkelaar meenemen in het vervolg van het participatietraject. Hier bevinden zich ook het publiek toegankelijke parkeerterrein en de fietsenstalling voor het gezondheidscentrum.
- De huidige wijktransformator wordt in het bouwvolume opgenomen. Ontwerp en uitvoering daarvan geschiedt in overleg met de eigenaar Liander. Indien er zwaarwegende redenen zijn om de wijktransformator op een andere manier in te passen, kan dit enkel in overleg met de gemeente worden besloten.
- Het bestaande 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. Het kunstwerk aan de gevel van de voormalige kerk dient duidelijk zichtbaar te geïntegreerd te worden in de nieuwbouw als verwijzing naar het voormalige kerkelijk gebruik van de locatie.



Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing gezien vanaf de Van Kinsbergenlaan (ter beeldvorming).

Architectuur

- Het gebouw heeft een eenduidige hoofdvorm en uitstraling.
- Het gebouw dient wordt vormgegeven aan de hand van het *plint – midden – top* principe. Dit houdt in dat de onderste en bovenste verdiepingen herkenbaar zijn en verbijzonderd ten opzichte van de verdiepingen daartussen. Dit kan zowel in volume als in materiaalgebruik.
- De verschillende entrees zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend.
- Het gebouw voegt zich in materiaalgebruik naar de omliggende gebouwde omgeving. Vanuit de participatie denkt men aan baksteen in lichte tinten.



Figuur: Geveltekening van de nieuwe bebouwing gezien vanaf de Jan Evertsenlaan (ter beeldvorming).

4.2 Openbare ruimte

Het project bevindt zich in de wijk Noord-Hofland, bij openbaar groen dat behoort tot de wijkgroenstructuur (Kaart F Wijkgroenstructuur gemeente Voorschoten 2009). De wijk Noord Hofland heeft een openbaar groenareaal van 212.467m^2 (exclusief Ter Wadding) en telt 2571 woningen, wat uitkomt op 82,6m2 openbaar groen per woning. In het openbare groen ligt een speelplek met verscheidene sport- en spel voorzieningen. Deze speelplek is als “speelplek 08” opgenomen in het Speelruimteplan Voorschoten, waarin geambieerd wordt om deze te versterken voor de gehele wijk als centrale speel- en sportplek. De speeltoestellen worden niet door de bouwontwikkeling aangetast. Een deel van het bestaande groen (waar geen speel- en sporttoestellen staan) wordt gebruikt voor de nieuwbouw.



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.

Uitgangspunten openbare ruimte

- Voor de inrichting van de openbare ruimte vormt de meest recente LIOR de basis.
- De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt aan Jan Evertsenlaan. De omliggende openbare ruimte en het openbare parkeerterrein wordt kwalitatief en groen ingericht. Hiervoor wordt (conform advies AOV) een landschapsarchitect aangesteld om deze zo groen, veilig, duurzaam en ecologisch mogelijk in te richten.
- Het gebouw en de parkeerlocaties zijn goed toegankelijk voor alle bezoekers, waaronder mindervaliden en kwetsbare doelgroepen.
- De inrichting van de bebouwing, de openbare ruimte en de verlichting is zodanig dat de sociale veiligheid overdag en 's avonds goed is. Lichthinder voor omwonenden dient te worden voorkomen.
- De omgeving heeft momenteel een groene uitstraling en behoudt deze. Compensatie van verloren groenvoorzieningen vindt zowel kwalitatief als kwantitatief plaats binnen het plangebied. Compensatie in oppervlakte kan op het terrein, de gevel of het dak plaatsvinden.

4.3 Bomen

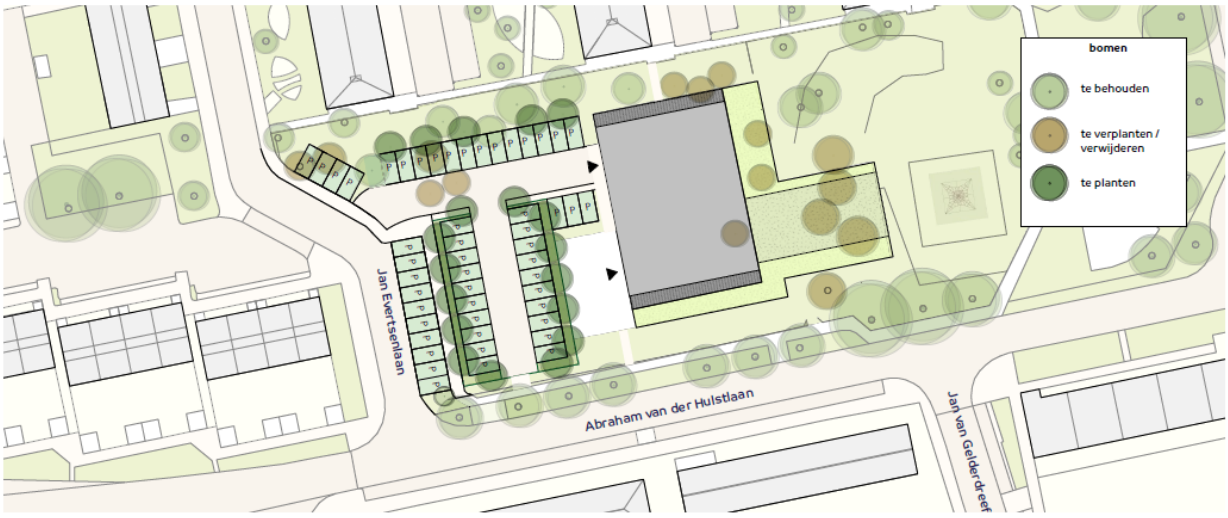
De gemeente Voorschoten streeft naar een duurzame instandhouding en ontwikkeling van haar bomenbestand. Daarvoor heeft de gemeente de 'Beschermwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten' opgesteld met daarop alle beschermwaardige bomen en boomgroepen in Voorschoten. In en om het plangebied staan bomen waarmee rekening moet worden gehouden in de planvorming en bouwfase.

Beschermwaardige bomen in het plangebied
In de directe nabijheid van het plangebied staan zeven beschermwaardige Zomereiken als laanbeplanting langs de Abraham van der Hulstlaan. Verderop in het openbaar groen nabij de Jan van Galendreef staan acht beschermwaardige Moseiken en drie beschermwaardige Elzen. Voor alle beschermwaardige bomen geldt dat deze behouden kunnen worden in het voorliggende ontwerpmodel. Voor andere (niet beschermwaardige) bomen geldt de verwachting dat deze niet op hun huidige plek behouden kunnen worden in het plan. Een nog uit te voeren Bomen Effect Analyse (BEA) zal moeten uitwijzen of behoud of verplanten van deze bomen mogelijk is of dat compensatie nodig is.

Uitgangspunten bomen:

- De zeven zomereiken aan de Abraham van der Hulstlaan dienen op een toekomst vaste manier behouden te blijven.
- De initiatiefnemer laat een Bomen Effect Analyse (BEA) uitvoeren waarop alle bomen rondom het plangebied zijn geïnventariseerd en hun staat is beoordeeld. 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.
- Voor alle bomen geldt dat behoud de voorkeur heeft. Als dit niet op de huidige plek kan wordt onderzocht of verplanten mogelijk is. Indien verplanten niet mogelijk is, geldt voor bomen die niet op de beschermwaardige bomenlijst staan dat zal worden bekeken hoe de kwalitatieve bijdrage van de te kappen bomen aan de openbare ruimte gecompenseerd kan worden, bijvoorbeeld door het planten van nieuwe bomen of ander groen en wordt maatwerk geleverd.

- Op basis van het voorliggende ontwerpmodel lijken alle beschermwaardige bomen behouden te kunnen blijven. Algemeen stelt de gemeente dat bomen die op de beschermwaardige bomenlijst staan, conform de APV, alleen bij zwaarwegende belangen en wanneer er geen alternatieven zijn, in aanmerking komen voor een kapvergunning. Deze bomen dienen 1 op 1, met behoud van potentieel boomkroonvolume, gecompenseerd te worden in het nieuwe plan. Indien dit aantoonbaar niet haalbaar is, kunnen ze elders in de gemeente (bv Segaar Arsenaal) als gelijkwaardige bomen teruggebracht te worden op basis van de monetaire waarde (taxatie van de monetaire boomwaarde volgens de NVTB-methode (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen)).
- Voor de te behouden bomen moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen nodig zijn tijdens de sloop- en bouwfase om ze te kunnen beschermen. Hierbij wordt de Bomenposter van Norm Instituut Bomen (bijlage 6) gebruikt.
- Van de totale vierkante meters in de bestaande situatie (bebouwd + parkeerplaatsen + parkeerweg + voetpaden) is totaal 1.789 m2 verhard. Het totale aantal vierkante meters verhard in de nieuwe situatie is totaal 2.250 m2. In het ontwerp is nu 400 m2 groendak opgenomen om dit deels te compenseren, hiernaast zal het terrein klimaatadaptief en groen worden ingericht met halfverharding en waterpasserende verharding (eventueel gecombineerd met waterberging) en/of groene gevels. Daarmee wordt voldaan aan het vigerende beleid en amendement 203.
- De bomenkaart hieronder laat zien welke 16 bomen (rood gearceerd) komen te vervallen, er worden er 19 teruggeplaatst.



Figuur: indicatieve bomenkaart met aangegeven welke bomen vervallen in de nieuwe situatie.

4.4 Grondbeleid

De ontwikkeling heeft voor de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing gronden nodig die momenteel in eigendom zijn van de gemeente. Het gaat deels om het huidige parkeerterrein aan de Jan Evertsenlaan en deels om een stuk groene inrichting aan de oostzijde van het bestaande gebouw. In onderstaande tekening van de architect is zichtbaar om welke gronden het gaat. De gemeente is bereid om de gronden in te brengen ten behoeve van de ontwikkeling. Weboma is voornemens om de publiek toegankelijke gronden terug te leveren aan de gemeente

De vierkante meters die Weboma inbrengt is een optelling van de 3 restpercelen van de kerk, het gezondheidscentrum en de trafo die buiten het bouwvlak vallen (roze arcering), zijnde 789m² + 43m² = 832m². Vervolgens neemt Weboma weer 469m² grond van de gemeente af (rode gebied).

Dit resulteert dat na de ontwikkeling 363m^2 meer openbaar gebied terugkomt dan in de huidige situatie. Zie onderstaande afbeelding. De Nota grondbeleid en grondprijzenbrief Voorschoten zijn hierop van toepassing. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer vastgelegd.



Figuur: indicatie van de gronduitwisseling.

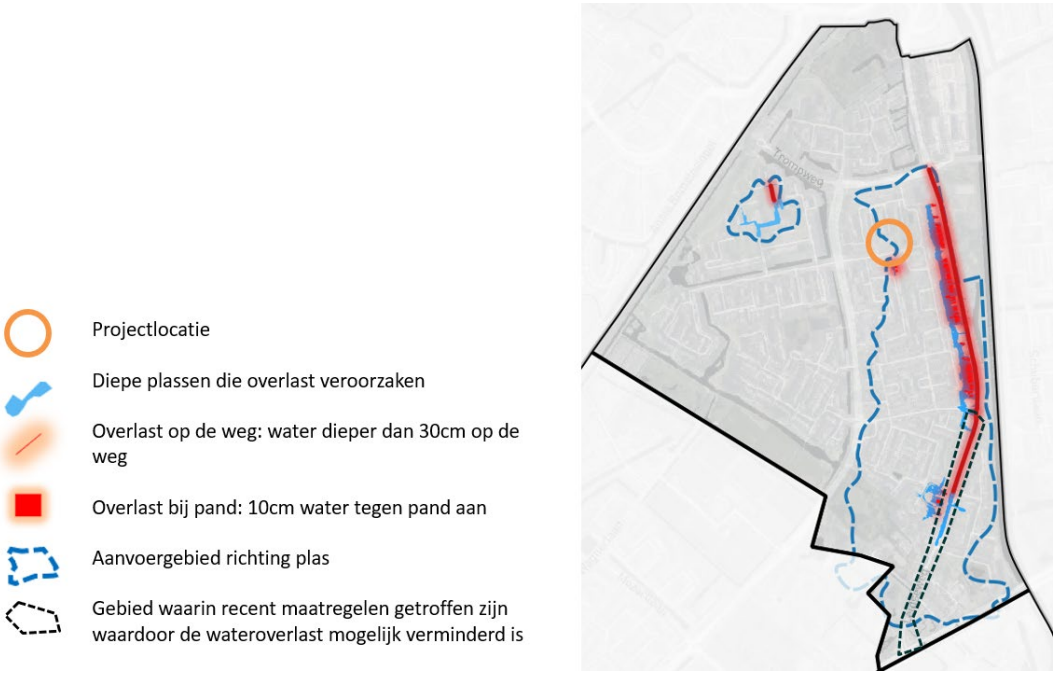
De openbare ruimte zal door de nieuwbouwontwikkeling wijzigingen ondergaan. Dit heeft invloed op het beheer en onderhoud. In een beheerparagraaf wordt dit door de initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt. Alle openbare ruimte wordt na inrichting aan de gemeente overgedragen, inclusief het parkeerterrein. Over de oplevering, onderhoud en beheer worden afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomstconform vigerend beleid.

5 Duurzaamheid

5.1 Klimaatadaptatiebeleid

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en extreme neerslag toe. Dit kan leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, een slechtere oppervlaktewaterkwaliteit, 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 plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een vrij hoge grondwaterstand. Stresstesten wijzen uit dat bij extreme neerslag (dat wil zeggen een maatgevende bui van 70mm/uur) sommige delen van de wijk Noord-Hofland kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Alhoewel het plangebied zelf geen wateroverlast ervaart tijdens een bui van 70mm/uur, ligt het wel in het toestroomgebied van andere locaties. Dat betekent dat wanneer hemelwater valt binnen het plangebied, dit stroomt naar overlastgebieden. Het extra opvangen, vasthouden, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater binnen het plangebied kan daarom bijdragen aan het oplossen van wateroverlast aan de Leidseweg en aan de Baron van Ghentlaan.



Figuur: Kaart van de wijk Noord-Hofland waarin de wateroverlast bij piekbuien (70mm/h>) zichtbaar is. De planlocatie is met een oranje cirkel aangeduid.

Uitgangspunten klimaatadaptatie:

- Het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 bestaat deels uit onderwerpen waarop maatwerk mogelijk is. Belangrijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid voor dit project zijn:
  - Er moet 70 mm hemelwater kunnen worden opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd over de nieuwe extra verharde oppervlakte van 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 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 eigen grond/nutsvoorziening regenwater.
  - Het behoud en ontwikkelen van een natuurvriendelijke omgeving is van belang voor een leefbare en gezonde omgeving en voor de biodiversiteit. De initiatiefnemer zal natuurinclusieve maatregelen nemen die de leefbaarheid, gezonde omgeving en

biodiversiteit behoudt en ten goede komen. Dit kan bijvoorbeeld met voorzieningen zoals nestkastjes, groen beklede gevelwanden, bomen en struiken met eetbare vruchten en zaden en insectvriendelijke groene daken en bermen.
    - Graag zien we dat Voorschoten, ook bij hitte-extremen, een prettige plek is om te verblijven. Nieuwbouwprojecten en transformaties (van bestaande bouw) moeten dan hittebestendig worden uitgevoerd. De inspanningsverplichting is om 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten.
    - Een en ander conform thans vigerend beleid.

- Gezien de planlocatie in het toestroomgebied ligt van voor wateroverlast kwetsbare delen van de wijk, zal de initiatiefnemer verkennen of extra maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat water zo veel mogelijk wordt vastgehouden binnen het plangebied. Dit betreft dan maatregelen voor het vasthouden/infiltreren van hemelwater boven op de minimale vereisten van 70 mm. Ontwikkelaar zal bij aanvraag van de omgevingsvergunning aan moeten tonen te voldoen aan de minimaal gestelde eisen.

Uitgangspunten bodem en klimaat:

- De initiatiefnemer moet bij het aanvragen van de vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen een voorafgaand bodemonderzoek volgens NEN 5725 en NEN 5740 aanleveren. Dit onderzoek moet plaatsvinden nadat de bebouwing is gesloopt, zodat duidelijkheid bestaat over de kwaliteit van de bodem onder de nu bestaande bebouwing.
- 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.

5.2 Wettelijke vereisten natuur

Op basis van het Besluit Activiteiten Leefomgeving – voorheen Wet Natuurbescherming 2017 geldt een beschermingsplicht voor planten- en diersoorten. 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.

Ook is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling wettelijk geregeld. Indien de geplande ontwikkeling gaat leiden tot een toename in stikstofemissie 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 Energie neutrale Gebouwen (BENG). De gemeente Voorschoten streeft naar duurzame woningbouw die verder gaat dan de wettelijke BENG-eisen. Ontwikkelaars worden aangemoedigd om extra energiebesparende maatregelen te nemen, zoals zonnepanelen, warmteterugwinning en duurzame materialen (bijv. onderbouwd via BREEAM of MPG).

De gemeente blijft hierover in gesprek met ontwikkelaars om haalbare en betaalbare toepassingen te stimuleren.

6 Mobiliteit

De gemeente Voorschoten streeft naar het verbeteren van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een nieuwe bouwontwikkeling heeft daar invloed op. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer een mobiliteitsparagraaf opstelt waarin staat hoe de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van en rondom de ontwikkeling wordt geborgd. In de mobiliteitsparagraaf staat ook hoe 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 voorkomt verrommeling van de buitenruimte. Zowel werknemers, bezoekers en bewoners gaan gebruik maken van de fietsparkeervoorzieningen.

Uitgangspunten Fietsparkeren:

- Conform het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden parkeerkencijfers van het CROW 741 'Leidraad fietsparkeren 2023' gehanteerd voor de berekening van het benodigd aantal fietsparkeerplekken. Hierbij hanteren we het gemiddelde kencijfer als fietsparkeernorm.
- Volgens § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dienen nieuwbouwwoningen een individuele berging met fietsenstallingsmogelijkheden te hebben, dan wel een gelijkwaardige oplossing. De ervaring leert dat aparte bergingen vaak niet voor de fiets gebruikt worden. Daarom wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de initiatiefnemer gebruik maakt van de ‘Concept Beleidsregel gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielenbergingen bij woongebouwen in Voorschoten’. Dit document geeft aan waaraan een collectieve fietsparkeervoorziening voor bewoners moet voldoen als gelijkwaardig alternatief voor een individuele berging met stallingsmogelijkheden.
- Een fietsparkeervoorziening voor personeel van het gezondheidscentrum dient inpandig te zijn. 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 dicht bij de entrees fietsparkeerplekken komen.
- 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

Voor het gezondheidscentrum ligt de parkeerdruk het hoogst tijdens kantooruren. Voor de woningen ligt de hoogste parkeerdruk in de avond en nacht. Door de parkeerplaatsen voor beide doelgroepen beschikbaar te stellen (‘dubbelgebruik’), kan optimaal gebruik worden gemaakt van de parkeerruimte. Dit betekent dat er geen plekken in eigendom komen van nieuwe bewoners.

Uitgangspunten Autoparkeren:

- Conform het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden de parkeerkencijfers van het CROW 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 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. Op basis van een indicatieve parkeerberekening is de verwachting dat er 39 extra

parkeerplaatsen nodig zijn. De huidige 12 parkeerplaatsen dienen ook in de nieuwe situatie een plek te krijgen. Het daadwerkelijke aantal extra benodigde parkeerplaatsen dient nog bevestigd te worden in een parkeeronderbouwing.
- Parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de ASVV 2021, NEN 2443 en de van toepassing zijnde LIOR.
- Vanwege het dubbelgebruik moet het parkeerterrein openbaar toegankelijk zijn en blijven.
- In de parkeerberekening is het uitgangspunt genomen dat het gezondheidscentrum grotendeels niet in de avonden en weekenden open is. Om dit uitgangspunt te kunnen hanteren dient de initiatiefnemer hierover afspraken te maken met het gezondheidscentrum. Als onderbouwd kan worden dat bij bredere openingstijden onverminderd in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan in overleg met de gemeente hiervan afgeweken worden.
- De functie van het gezondheidscentrum leidt mogelijk tot een grotere behoefte aan 'speciale' parkeerplaatsen op de planlocatie, zoals gehandicaptenparkeerplaatsen en kiss & ride plekken. Voor deze speciale functie 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.
- Op het project bestaat de mogelijkheid om saldering toe te passen, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 en bijlage 6 van de Nota Parkeerbeleid. Het college heeft een inspanningsverplichting om te kijken of er gebruikgemaakt kan worden van de aanwezige restcapaciteit in de omgeving van het project om het aantal parkeerplaatsen te reduceren en zo het verhard oppervlak van het project te beperken, om met de vrijkomende ruimte in te zetten op het behoud van bomen en struiken langs het voetpad van de Abraham van der Hulstlaan naar de Meppellaan.

Het 'Parkeerbeleid Voorschoten 2024' is medio 2024 vastgesteld. In dit beleid is gebruikgemaakt van publicatie 381 van CROW ten aanzien van de parkeerkencijfers. Inmiddels is door CROW een nieuwe publicatie uitgebracht, waarin de parkeerkencijfers zijn geactualiseerd. Het parkeerbeleid in Voorschoten zal in de toekomst mogelijk worden herzien op basis van deze nieuwe publicatie. Een parkeeronderbouwing en de uiteindelijke beoordeling daarvan is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt uiteindelijk getoetst op het dan vigerende beleid. Dit geldt voor zowel het fiets- als het autoparkeren.

6.2 Bereikbaarheid en logistiek

De Jan Evertsenlaan en Abraham van der Hulstlaan zijn beiden erftoegangswegen (ETW 30 km/u). Het gezondheidscentrum en de woningen bevinden zich dicht bij een gebiedsontsluitingsweg en is daarmee in de basis goed ontsloten. Een gezondheidscentrum heeft een publieke functie en zal een toename aan mobiliteitsstromen met zich meebrengen. Het is belangrijk dat voor iedere weggebruiker in kaart wordt gebracht hoe op een veilige wijze het pand kan worden bereikt. Dit geldt ook voor de weggebruikers van en naar de woningen. De genoemde uitgangspunten dienen uitgewerkt te worden in de 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, fietsers, OV, auto's, 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 en dienen te voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De maatvoering van bestrating wordt inzichtelijk gemaakt.
- Er komen logische en veilige voetgangers- en fietsroutes van en naar de fietsparkeerplekken en naar de (hoofd)entrees.

- In het ruimtelijke ontwerp wordt rekening gehouden met laden en lossen t.b.v. het gezondheidscentrum.
- Voor het gezondheidscentrum gelden specifieke behoeften qua bevoorrading en afvalinzameling. De organisaties in het gezondheidscentrum zijn verantwoordelijk voor de verwerking van bedrijfsafval. 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.
- 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 40 appartementen dient de initiatiefnemer een ondergrondse restafvalcontainer van 5 m3 voor restafval en een bovengrondse GFT zuil van 1 m3 te realiseren (e.e.a. afgestemd met de beheerder schoon). De aanbiedlocatie moet met de gemeente afgestemd worden conform de eisen in het LIOR 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 e.e.a. af te stemmen met IBOR.

7 Bodem en Milieu

7.1 Bodem en ondergrond

Bodemopbouw en -samenstelling

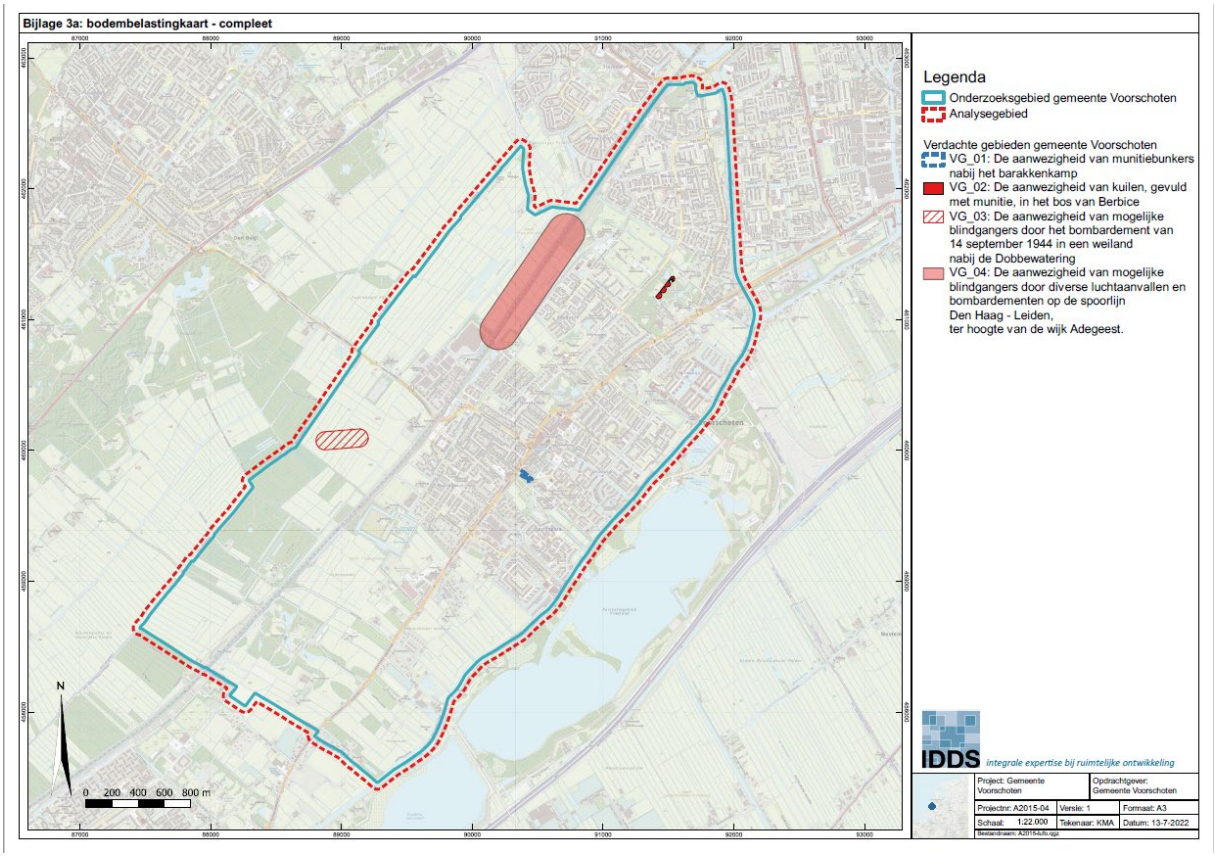
De bodem in Voorschoten bestaat veelal uit veen en kleigronden, deze zijn gevoelig voor zetting en bodemdaling.

Uitgangspunten bodem:

- Er dient een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uit te worden gevoerd. Dit moet plaatsvinden nadat de bebouwing is gesloopt, zodat duidelijkheid bestaat over de kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing.
- (zie ook *5.1. Klimaatadaptatie')*.

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). Hieruit blijkt dat het studiegebied niet is aangemerkt als risicovol voor ontplofbare oorlogsresten.



Archeologie

Op deze locatie geldt van het onderdeel Noord Hofland van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten artikel 31 waarde-archeologisch deels gebiedstype 5 en deels gebiedstype 6. Op basis daarvan is 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 geen sprake van een vrijstelling. Dit betekent dat initiatiefnemer de archeologische waarde in kaart moet brengen met archeologisch (voor)onderzoek.

Een historisch vooronderzoek voor archeologische waarden is nog niet uitgevoerd. 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.

Archeologisch onderzoek wordt meestal gefaseerd uitgevoerd en kent daardoor een relatief lange doorlooptijd. Om deze reden wordt geadviseerd zo vroeg mogelijk met het archeologisch onderzoek te starten. Voor vragen en of afstemming over het archeologisch vooronderzoek kan contact worden opgenomen met de gemeente archeoloog.

7.2 Milieu

Er zijn geen bijzondere aandachtspunten bekend m.b.t. externe veiligheid, geur-, licht- en luchthinder. De woningen zijn op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geluidgevoelig. Voor wat betreft geluidhinder kan op de planlocatie alleen wegverkeerslawaai verwacht worden. Er zijn in de directe omgeving geen spoorwegen, 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 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.

8 Bijlagen

1. Participatieoverzicht pagina 27
2. Verslagen van de Commissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV) pagina 37
3. Verslagen van de drie bewoners bijeenkomsten pagina 41
4. Verslagen van de klankbordgroepen pagina 57
5. Advies erfgoed en omgevingskwaliteit pagina 102
6. Bomenposter Norm Instituut Bomen 2023 pagina 105
7. Memo bouwmassa pagina 106
8. Inbreng gezondheidscentrum pagina 128
9. Inbreng omwonenden pagina 134
10. Inbreng Ontwikkelaar pagina 148

Bijlage 1
Participatieoverzicht

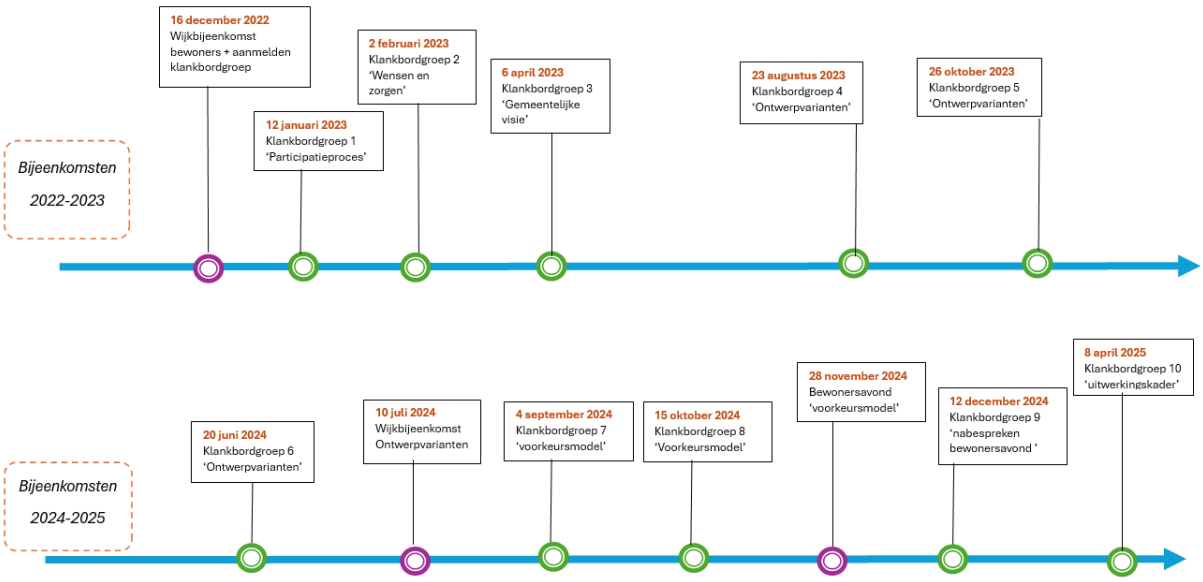
De inhoud van deze bijlage vormt een aanvulling op paragraaf 2 van dit Uitwerkingskader. Deze extra toelichting geeft invulling aan de toezegging van de wethouder in de raadsvergadering van 24 mei ’23 om uitgebreid inzicht te geven in het proces, het verloop en de opbrengsten van het participatieproces. De verslagen van de klankbordgroep overleggen en de panelen die op de bewonersbijeenkomsten gedeeld werden, zijn vanwege de omvang niet bijgevoegd maar openbaar in te zien op de webpagina www.voorschoten.nl/jan-evertsenlaan-2.

De drie onderdelen van deze bijlage zijn:
1. Overzicht processtappen en overlegmomenten
2. Participatieplan d.d. 7 februari 2023 (vastgesteld in de klankbordgroep)
3. Verslagen van de drie bewoners bijeenkomsten

1. Processtappen participatie

Samenvatting: Het ontwerpproces is met een klankbordgroep stapsgewijs doorlopen. In de klankbordgroep nemen het gezondheidscentrum, de ontwikkelaar en 6/7 omwonenden deel. Eerst is een participatieplan gezamenlijk vastgesteld, waarna de tijd is genomen om belangen en zorgen te inventariseren. De ingebrachte belangen en wensen zijn door de gemeente gebruikt om een ruimtelijke visie (‘uitgangspunten’) te maken. Op basis daarvan zijn ontwerpvarianten gemaakt en aan wijkbewoners voorgelegd. Dat heeft geleid tot een variantkeuze en verdere aanpassingen daarvan, waardoor verschillende wensen konden worden ingewilligd. Belanghebbenden zijn zo vanaf de start van het planproces deelgenoot geweest. Dit betekent echter niet dat aan alle wensen kon worden voldaan. Het project betreft een verdichting van de bebouwing op de planlocatie. Dit heeft onvermijdelijk gevolgen voor de leefomgeving. Veel omwonenden staan achter het vervangen van het gezondheidscentrum en het toevoegen van één of twee bouwlagen, maar een hoger gebouw waarvoor groen moet wijken blijft bezwaren treffen. De gemeente heeft in het proces zo goed mogelijk geprobeerd aan de bezwaren en wensen tegemoet te komen. De aanpassingen die hiertoe zijn gedaan zijn omschreven in paragraaf 2.

In onderstaande figuur zijn de overleggen met omwonenden in een tijdlijn gezet.



Hieronder staan de doorlopen processtappen.

1. **Q4 2022: Eerste bewonersavond en oprichten klankbordgroep**.
   Op *16 december 2022* werd een eerste bewonersavond georganiseerd voor de nieuwe start van het project. Bewoners konden hun wensen en zorgen inbrengen. Er werd een nieuwe klankbordgroep opgericht. Door de aanwezige bewoners werd ingestemd met een klankbordgroep in deze vorm.
2. **Q1 2023: Participatieplan en wensenlijstjes**.
   In de vernieuwde klankbordgroep worden de opbrengsten uit de bewonersavond en het te doorlopen participatieproces besproken. Op 7 februari 2023 wordt door de klankbordgroep het participatieplan vastgesteld. Ook worden de wensen van de verschillende betrokkenen aan elkaar toegelicht en wordt afgesproken dat de gemeente op basis hiervan (ambtelijke) uitgangspunten maakt die richting geven aan de ruimtelijke studie.
3. **Q2 2023: Van wensenlijstjes naar uitgangspunten**.
   De gemeentelijke uitgangspunten worden in de klankbordgroep toegelicht met een presentatie. Duidelijk daarbij is dat iedereen water bij de wijn moet doen om tot een (ruimtelijk/financieel/functioneel) haalbaar plan te komen. Afgesproken wordt dat de initiatiefnemer de uitgangspunten vertaald naar een tekening met een mogelijk ontwikkelmodel. Ook wordt afgesproken dat het gezondheidscentrum haar ruimtebehoefte en wensen nader onderbouwd, omdat daar veel vragen bij omwonenden over zijn.
4. **Q3 2023: Van uitgangspunten naar ontwerpvarianten**.
   Na de zomer wordt de tekening met het ontwikkelmodel besproken. Op basis van de input uit de klankbordgroep werkt de initiatiefnemer de mogelijkheden uit in verschillende varianten. Ook wordt de behandeling van de startnotitie in de gemeenteraad besproken. Er zijn vragen over de interpretatie van het amendement. Omwonenden vragen om nogmaals de gelegenheid te krijgen hun (geactualiseerde) wensen toe te lichten. Dit gebeurt in de volgende klankbordgroep. Zij willen meer tegemoet worden gekomen. De andere aanwezigen willen ook graag meer tegemoet worden gekomen. De gemeente geeft aan dat er een weloverwogen balans is gezocht mede op basis van de ingebrachte wensenlijstjes. Dit betekent dat iedere partij moet inleveren op hun wensenlijstje. Er worden twee varianten besproken die door de initiatiefnemer zijn gemaakt op basis van de uitgangspunten van gemeente. Aan de hand van de opmerkingen uit de klankbordgroep werkt de initiatiefnemer vervolgens deze varianten verder uit.
5. **Q2 2024: Uitwerken en bespreken ontwerpvarianten.**
   Door omstandigheden aan de kant van de initiatiefnemer duurt deze uitwerking tot *20 juni 2024*. De initiatiefnemer presenteert dan zijn aangepaste varianten. Eén variant is grotendeels gelijk gebleven, de andere variant is op veel punten aangepast om een kleiner volume te maken die beter tegemoet komt aan de bezwaren en kloppend is aan de uitgangspunten. In de klankbordgroep wordt de inhoud en het proces van de tweede bewonersavond voorbesproken.
6. **Q3 2024: Van ontwerpvarianten naar een voorkeursmodel**.
   Op *10 juli 2024* vindt de tweede bewonersavond plaats waarin de twee ontwerpmodellen worden getoond en advies wordt opgehaald. Na de bewonersavond wordt in de klankbordgroep besproken hoe de opbrengst van de bewonersavond kan worden gebruikt. Er volgt hieruit een variantenkeuze (model B) en ter plekke wordt getekend om het model aan te passen om beter aansluiting te vinden bij de opbrengsten van de bewonersavond. Het model wordt aangepast en nogmaals besproken in de klankbordgroep. De volgende bewonersavond met het voorkeursmodel wordt daarbij inhoudelijk en procesmatig voorbereid.
7. **Q4 2024: Voorkeursmodel.**
   Op *28 november 2024* vindt een derde bewonersavond plaats waarin het voorkeursmodel wordt voorgelegd en om advies voor de uitwerking wordt gevraagd. De opbrengst daarvan

wordt in de klankbordgroep nabesproken en verwerkt in het plan. Veel bezoekers van de bewonersavond vinden het plan nog te massaal.

2. Participatieplan d.d. 7 februari 2023 (vastgesteld in de klankbordgroep)

Participatieplan ontwikkeling Jan Evertsenlaan

Op de Jan Evertsenlaan loopt een initiatief om het gezondheidscentrum te vernieuwen en woningen toe te voegen. Eerdere planvorming heeft niet geleid tot een bouwplan. Daarom start gemeente het project met een 'schone lei'. In dit participatieplan wordt een bondig overzicht gegeven van de toekomstige proces- en participatiestappen. Als er aanleiding voor is kan dit document tijdens het verdere proces worden aangevuld en/of gewijzigd door de klankbordgroep. Het participatieplan bevat de volgende onderdelen:

1. Rolverdeling en verantwoordelijkheden
2. Ruimtelijke processtappen van een bouwontwikkeling
3. Participatieproces tot vaststelling van het Uitwerkingskader
4. Participatieproces na vaststelling van het Uitwerkingskader

In bijlage I wordt de ruimtelijke planprocedure nader toegelicht.

1. Rolverdeling en verantwoordelijkheden

Gemeentelijke organisatie en Gemeenteraad
De gemeente stelt een uitwerkingskader op waarin de kaders voor de ontwikkeling worden vastgelegd. De gemeente is tot vaststelling van dit kader trekker van het projectproces en de participatie. De gemeentelijke projectleider heeft de rol van voorzitter van het proces, maar ook de rol om belangen van gemeente gecoördineerd in te brengen. Zij zullen met de input van belanghebbenden komen tot een voorstel richting het college van B&W. Wethouder Hans van der Elst is namens het college van B&W de portefeuillehouder voor dit dossier. Hij moet instemmen met het voorstel voordat het verder in de besluitvormingsprocedure wordt gebracht. Hij is dus ook degene naar wie indien nodig geëscaleerd wordt. In de ambtelijke organisatie verloopt de stukkenstroom richting bestuur via de Teammanager Verkeer Bouwen Wonen. Het college besluit of zij het voorstel ter vaststelling naar de gemeenteraad wil sturen. De gemeenteraad is het orgaan dat uiteindelijk besluit over de ontwikkeling.

Het kan zijn dat er tegengestelde belangen zijn en dat niet alle ingebrachte wensen kunnen worden vervuld. De gemeenteambtenaren motiveren in dat geval de afweging die wordt gemaakt. Als partijen zich hier niet mee kunnen verenigen kunnen zij dat kenbaar maken aan de Gemeenteraad. De ambtelijke organisatie zorgt ervoor dat deze reacties worden meegenomen in de stukkenstroom naar de Raad. Die kan de verschillende overwegingen meenemen in hun afweging. De stukken naar de Raad, dus ook de reacties op het plan vanuit de omgeving, zijn openbaar. Hierdoor blijft de besluitvorming transparant.

Klankbordgroep
Het doel van de klankbordgroep is om in overleg met direct belanghebbenden te komen tot een uitwerking van de bouwontwikkeling. De ingebrachte wensen worden door gemeente zo goed mogelijk gecombineerd in het uitwerkingskader. Deelnemers van de klankbordgroep zijn: ontwikkelaar Weboma, de eigenaar van het gezondheidscentrum, een gebruiker van het gezondheidscentrum, 6 omwonenden en de gemeente. De projectleider van de gemeente is voorzitter van de klankbordgroep; hij/zij bereidt de overleggen voor en zorgt voor verslaglegging.

Overige bijeenkomsten en overleggen
Naast de klankbordgroepbijeenkomsten vinden er bewonersbijeenkomsten plaats waar de ontwikkelaar en het gezondheidscentrum niet bij aanwezig zijn. Dit voorziet in de behoefte van de omwonenden om onderling met gemeente in gesprek te kunnen zijn. Voor deze bijeenkomsten worden uitnodigingen breed in de wijk verspreid, zodat ook bewoners die niet deelnemen aan de klankbordgroep hun belangen kunnen inbrengen. Hiervan zal verslaglegging plaatsvinden.

Gemeente voert ook rechtstreeks overleg met de ontwikkelaar, het gezondheidscentrum en andere belanghebbenden. Afgesproken wordt dat van overleggen over de planontwikkeling tussen gemeente en ontwikkelaar en/of het gezondheidscentrum ook verslaglegging wordt gemaakt en gedeeld in de klankbordgroep. Dit gebeurt met uitzondering van financiële afspraken en overige marktgevoelige informatie.

2. Ruimtelijke processtappen

Onderstaande tabel weergeeft schematisch de ruimtelijke stappen die worden doorlopen tot de bouwwerkzaamheden starten. Per processtap vindt participatie plaats. Voor stap 1 en 2 (tot vaststelling van het uitwerkingskader) is in hoofdstuk 3 van dit participatieplan reeds een stappenplan gemaakt. Voor de opvolgende stappen zal t.z.t. binnen de klankbordgroep nadere invulling worden gegeven.

Ruimtelijke processtap	**Wat staat erin**	**Wie maakt het**
1. Participatieplan en Startnotitie	Gezamenlijk in de klankbordgroep wordt een participatieplan vastgesteld (voorliggend document) waarin procesmatige afspraken worden gemaakt. Parallel stelt gemeente een startnotitie op voor de Raad. Hierin staat wat de scope van het project is en hoe het proces eruitziet, welke rol de raad hierin heeft en hoe inwoners/belanghebbenden/deskundigen worden betrokken. De startnotitie wordt ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.	Gemeente
2. Uitwerkings-kader	In het uitwerkingskader staan de kaders waarbinnen de ontwikkelaar het plan verder kan uitwerken. Het uitwerkingskader bevat inhoudelijke kaders op hoofdlijnen over o.a. de ruimtelijke inpassing, beleid en regelgeving, de bouwenvelop (bouwvlak, hoogte en volume), groen en parkeren. Ook kan het proceskaders bevatten voor bijvoorbeeld participatie. Het uitwerkingskader wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.	Gemeente
3. Uitwerking definitief ontwerp en uitvoeren onderzoeken	Op basis van het uitwerkingskader kan de ontwikkelaar een bouwplan maken. De ontwikkelaar maakt een ruimtelijke onderbouwing en draagt zorg voor het uitvoeren van onderzoeken die noodzakelijk zijn, zoals archeologie, bodemgesteldheid en flora- en fauna. Deze worden door deskundigen uitgevoerd en in de volgende stap door de gemeente getoetst. Ze worden daarmee openbaar toegankelijk voor alle belanghebbenden. De ontwikkelaar is in deze fase trekker van het proces. De gemeente blijft actief betrokken en heeft een controlerende rol.	Ontwikkelaar Weboma

	Note; Soms vinden er al onderzoeken plaats tijdens het opstellen van het uitwerkingskader door gemeente. Dit doet de ontwikkelende partij dan op eigen risico. Een reden hiervoor kan zijn dat onderzoeken een erg lange doorlooptijd kennen vanwege seizoensgebondenheid.	
4. Planologische procedure	Dit is een formele stap op basis van wettelijke regelgeving. De ontwikkelaar kan kiezen tussen twee procedures: een bestemmingsplanwijziging of een (uitgebreide) omgevingsvergunning. De verschillen hiertussen worden in bijlage I toegelicht. Bij beide procedures wordt het plan inclusief alle benodigde onderzoeken door gemeente getoetst op basis van gemeentelijk beleid en wetgeving. Onderdeel van de procedure is een formele 'ter inzage legging', waarmee iedereen mag reageren op het ontwerpplan voordat een besluit wordt genomen. Dit proces is openbaar. De gemeenteraad besluit over goedkeuring van het plan.	Ontwikkelaar dient een plan/ruimtelijke onderbouwing in. De gemeente toetst.
5. Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen	Naast het doorlopen van de ruimtelijke procedure dient de ontwikkelende partij een vergunning voor de bouwenactiviteiten te verkrijgen. Deze vergunningsprocedure wordt soms parallel aan de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan doorlopen, en soms daarna. Met deze vergunning wordt de logistiek, bouwveiligheid en eventuele overlast in goede banen geleid. De nieuwe planologische situatie is hier geen onderdeel meer van.	Ontwikkelaar dient een aanvraag in. De gemeente toetst.

3. Participatieproces tot vaststelling van de uitwerkingsnotitie

Gemeente stelt een uitwerkingskader op en wil daarin de verschillende belangen zo goed mogelijk meewegen. Hiertoe worden onderstaande participatiestappen doorlopen. Dit is een voorlopige opzet. In de klankbordgroep kan besloten worden dat er extra tussenstappen nodig zijn of stappen vervallen. Ook kan de klankbordgroep de voorgestelde bespreekpunten per vergadering wijzigen of digitale tussenstappen inbrengen, bijvoorbeeld om overeenstemming te krijgen over documenten. Hierdoor kan onderstaand overzicht veranderen naar gelang de behoefte gedurende het proces.

Het streven is altijd om de stukken minimaal een week van te voren aan te leveren.

Bewonersbijeenkomst 1 - nieuwe start toelichten en input ophalen voor het vervolg
Klankbordgroepbijeenkomst 1 - Vaststellen verslag bewonersbijeenkomst 1 - Bespreken concept participatieplan - Afspraken maken over rolverdeling en omgangsvormen - Terugkoppeling op aantal punten uit de bewonersbijeenkomst
Klankbordgroepbijeenkomst 2 - Vaststellen verslag klankbordgroepbijeenkomst 1 - Vaststellen participatieplan - Website tekst bespreken - Bespreken uitgangspunten van de verschillende betrokkenen

Digitaal binnen klankbordgroep: - Rondzending van de Startnotitie door gemeente. Ieder mag reageren, waarna gemeente het stuk in besluitvorming brengt.
Klankbordgroepbijeenkomst 3 - Vaststellen verslag klankbordgroepbijeenkomst 2 - Eerste modellenstudie toelichten en bespreken. Hiervan de voorkeuren inventariseren. Bekijken of er een gezamenlijk voorkeursmodel is. - evt: voorbesproken bewonersbijeenkomst 2
Indien nodig: klankbordgroepbijeenkomst extra - Vaststellen verslag klankbordgroepbijeenkomst 3 - Nogmaals bespreken modellenstudie en selecteren voorkeursmodel. - Voorbespreken bewonersbijeenkomst 2
Bewonersbijeenkomst 2 - Toelichting proces sinds bewonersbijeenkomst 1 - Voorkeursmodel voorleggen aan bewoners
Klankbordgroepbijeenkomst 4 - Vaststellen verslag klankbordgroepbijeenkomst 3 (of extra) - Vaststellen verslag bewonersbijeenkomst 2 - Bespreken modelkeuze en eventuele wijzigingen n.a.v. de bewonersbijeenkomst - Bespreken concept uitwerkingskader - Procesafspraken maken over input naar de Raad voor de besluitvorming
Bewonersbijeenkomst 3 - Terugkoppelen definitief model - Concept uitwerkingskader toelichten
Digitaal binnen klankbordgroep: - Vaststellen verslag bewonersbijeenkomst 3 - Vaststellen verslag klankbordgroepbijeenkomst 4 - Schriftelijke reactieronde ter input voor de besluitvorming (Iedereen kan een schriftelijke reactie op de uitwerkingsnotitie geven. Gemeente neemt deze mee in de agendering richting college en Raad).
Klankbordgroepbijeenkomst vervolg - Bespreken vervolgproces en participatie in de volgende fase

4. Participatieproces na vaststelling van het uitwerkingskader

Na vaststelling van het uitwerkingskader wordt Weboma trekker van de verdere uitwerking, onderzoeken en bijbehorende participatie. Gemeente blijft actief betrokken en houdt een controlerende rol. Hiertoe worden voorlopig onderstaande proceskaders meegegeven. Deze dienen gelezen te worden als startpunt en kunnen t.z.t. gezamenlijk in de klankbordgroep verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt is dat voor die fase opnieuw overeenstemming komt over het participatieproces.

- De klankbordgroep blijft in stand. Weboma wordt de organisatorische kracht van de overleggen en zorgt voor voorbereiding en verslaglegging.
- In de klankbordgroep wordt een nieuwe overlegplanning opgesteld met agendabespreking
- Naast de klankbordgroep blijven er wijkbrede bewonersbijeenkomsten georganiseerd worden. Frequentie wordt t.z.t. afgestemd in de klankbordgroep.
- Weboma dient te zorgen voor een toegankelijke informatie (bijvoorbeeld via de website)
- Weboma dient te zorgen voor een emailadres waar vragen gesteld kunnen worden
- Gemeente zal haar emailadres en website operationeel houden en blijft benaderbaar voor omwonenden.
- Gemeente houdt een controlerende rol en blijft deelnemen aan de klankbordgroepoverleggen en andere bijeenkomsten
- De 'Leidraad participeren' van de Gemeente zal van toepassing zijn. Dit is een document dat nog opgesteld wordt als sturingsmiddel onder de nieuwe Omgevingswet. Het zal de eisen bevatten waaraan initiatiefnemers minimaal moeten voldoen qua participatie. Dit document zal aanvullend gelden op hetgeen de klankbordgroep onderling afstemt over participatie. Er is nog steeds ruimte voor het maken van onderlinge afspraken over de manier van participeren.

<u>Bijlage 1 bij Participatieplan: Nadere toelichting op de juridische planprocedure en de Omgevingswet</u>

Wanneer het ontwerp voldoende is uitgewerkt start de juridische planprocedure. Deze kan voor de Jan Evertsenlaan twee vormen hebben:

1. een **uitgebreide omgevingsvergunning.** Dit is een vergunningsprocedure voor afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij blijft het huidige bestemmingsplan ongewijzigd maar mag voor het bouwplan afgeweken worden. Voor grotere projecten is het gebruikelijk dat de gemeenteraad via een 'verklaring van geen bedenkingen' besluit of een vergunning verleend wordt. Voor onderstaande wordt er daarom nu vanuit gegaan dat alle besluitvorming via de gemeenteraad verloopt.
2. een (postzegel-)**bestemmingsplanwijziging**. Hier wordt het bestemmingsplan rechtstreeks gewijzigd binnen de grenzen van de planlocatie (vandaar de term 'postzegel'). Een bestemmingsplanwijziging dient altijd door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

In beide varianten levert de ontwikkelaar een ontwerpplan met een ruimtelijke onderbouwing aan bij de gemeente. Hierbij horen ook onderzoeken voor o.a. archeologie, bodem en flora en fauna. De gemeente beoordeelt vanuit de verschillende beleidsafdelingen het gehele plan en de onderzoeken. Dit gebeurt aan de hand van eerder vastgestelde kaders, zoals het uitwerkingskader, het gemeentelijk beleid en wettelijke regelgeving. Zie onderaan deze toelichting een lijstje van onderwerpen en de bijhorende regelgeving op basis waarvan wordt getoetst. Sommige onderdelen van de vergunning dienen door een andere instantie, zoals het Hoogheemraadschap of de Provincie, getoetst te worden. De gemeente haalt die input op bij de betreffende instanties en verwerkt dit in de onderbouwing van de omgevingsvergunning of de toelichting van het bestemmingsplan. In beide procedures kun je als omwonende formeel je mening over het ontwerpplan kenbaar maken, voordat er een besluit wordt genomen. Het ontwerpplan inclusief onderzoeken wordt 6 weken openbaar gepubliceerd (dit heet een 'ter inzage legging') en iedereen kan een reactie opsturen. Zo'n reactie heet een 'zienswijze'. Gemeente reageert vervolgens op alle zienswijzen via een 'Nota zienwijzenbeantwoording'. Zienswijzen kunnen ook leiden tot aanpassingen in het ontwerpplan. Vervolgens wordt het (eventueel

aangepaste) ontwerpplan inclusief de Nota zienswijzenbeantwoording en de onderzoeken aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Daarmee krijgt de raad zicht op alle reacties van belanghebbenden. Alle documenten, dus ook de zienswijzen, zijn openbaar inzichtelijk. Als de raad instemt heeft de gemeente formeel toestemming gegeven. Daarna is nog de mogelijkheid om bezwaar en vervolgens beroep aan te tekenen.

Omgevingswet
Op termijn zal de Omgevingswet in werking treden. De procedures veranderen dan op een paar punten**.** De twee proceduremogelijkheden blijven bestaan, de terminologie verandert wel. Er wordt dan in plaats van een 'uitgebreide omgevingsvergunning' gesproken van een 'Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)', en in plaats van een 'bestemmingsplanwijziging' wordt gesproken van een 'Omgevingsplanwijziging'. Procesmatig zullen na inwerkingtreding van de omgevingswet enkele zaken intern bij gemeente anders lopen, bijvoorbeeld in de afstemming met andere toetsende organisaties zoals het Hoogheemraadschap en de Provincie. Ook kunnen de doorlooptijden van de procedures veranderen. Echter het principe van integraal toetsen is hetzelfde en de openbaarheid van de stukken blijft in stand. Wel verdwijnt voor een 'BOPA' de standaard dat een zienswijzenprocedure wordt doorlopen (de 'ter inzage legging'). Het College en/of de Raad kunnen wel t.z.t. ervoor kiezen alsnog een ter inzage legging te doen. Het is de intentie om dit voor de Jan Evertsenlaan te doen.

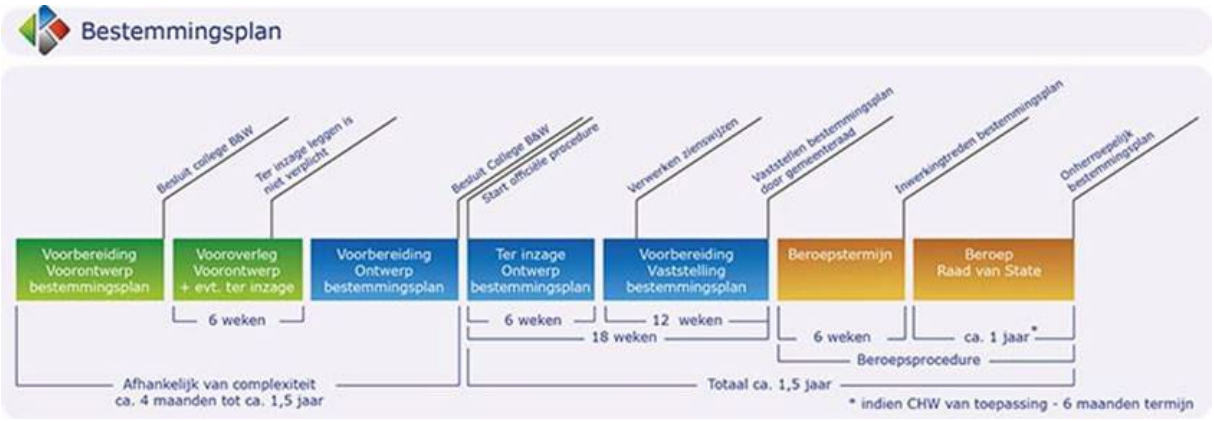
Voor meer gedetailleerde informatie zie:

Bestemmingsplanwijziging: https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/

Uitgebreide omgevingsvergunning: Overzicht: uitgebreide procedure Wabo - Kenniscentrum InfoMil

Benodigde paragrafen in de ruimtelijke onderbouwing c.q. toelichting van een bestemmingsplan zijn als volgt:

Verkeer & Parkeren & Bereikbaarheid	Nota parkeerbeleid/Bestemmingsplan/CROW
Geluid	Wet geluidhinder/ Activiteitenbesluit
Luchtkwaliteit	Wet milieubeheer/ Activiteitenbesluit
Bedrijven en milieuzonering	Wet milieubeheer/VNG richtlijnen/ Bestemmingsplan/ Activiteitenbesluit
Externe veiligheid	Bevi/Activiteitenbesluit
Aerius berekening	Wet Natuurbescherming
Flora & Fauna / Ecologie	Wet Natuurbescherming
Bodem	Wet bodembescherming
Water	Keur waterschap/Provinciaal beleid
Archeologie & Cultuurhistorie	Erfgoedwet/ Besluit archeologische monumentenzorg
Kabels en Leidingen	Klic-melding en/of bestemmingsplan
Klimaat & Duurzaamheid	Gemeentelijk en/of provinciaal beleid
Wonen	Gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid
Ladder duurzame verstedelijking	Het Bor
M.e.r.-beoordeling	Wet milieubeheer / Besluit mer


Bestemmingsplan
Besluit college B&W
Ter inzage leggen is niet verplicht
Besluit College B&W
Start officiële procedure
Verwerken zienswijzen
Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad
Inwerkingtreden bestemmingsplan
Onherroepelijk bestemmingsplan
Voorbereiding Voorontwerp bestemmingsplan
Vooroverleg Voorontwerp + evt. ter inzage
Voorbereiding Ontwerp bestemmingsplan
Ter inzage Ontwerp bestemmingsplan
Voorbereiding Vaststelling bestemmingsplan
Beroepstermijn
Beroep Raad van State
6 weken
6 weken
12 weken
18 weken
6 weken
ca. 1 jaar*
Beroepsprocedure
Afhankelijk van complexiteit
ca. 4 maanden tot ca. 1,5 jaar
Totaal ca. 1,5 jaar
* indien CHW van toepassing - 6 maanden termijn

Bijlage 2
Verslagen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV)

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten

Informeel overleg Stedenbouw

Verslag

Jan Evertsenlaan gezondheidscentrum, circa 40 woningen: informeren door [redacted] (adviseur Stedenbouw, gemeente Voorschoten) & architect

Datum: 17-06-2023[1]

Voor de locatie Jan Evertsenlaan worden 2 ruimtelijke modellen voor een gezondheidscentrum en met woningen voorgelegd. De stedenbouwkundige van de gemeente licht het stedenbouwkundige kader toe, de architect de 2 ruimtelijke modellen.

Hieronder wordt per model enkele opmerkingen meegegeven

Model A

Door het parkeren op een parkeerdek ontstaat een hoge gevel (4 m + borstwering) en dit geeft een meer grootstedelijke uitstraling. Dit kan deels worden ondervangen om in de plint ook woningen te realiseren, waardoor de maat en schaal beter kan aansluiten bij de omgeving. Dit kan er tevens voor zorgen dat er programmatische ruimte komt om de setback beter in te passen.

Een setback of schuine kap op de bovenste verdieping moet om als zodanig te functioneren een behoorlijke maat tot de dakrand hebben, dan wel een voldoende schuine hoek hebben. Kijk voor de juiste verhoudingen naar de schuine daken in de omgeving. De setback moet rondom overduidelijk hiërarchisch ondergeschikt zijn.

Dit model lijkt zich stedenbouwkundig beter te voegen in het stedelijke landschap van bebouwing en groenvoorziening. Dit komt mede door de twee losse woningbouwblokken. De plint is echter wel groot en vraagt daarom om een zorgvuldige uitwerking om aan te kunnen sluiten bij de omgeving. Er kan ook worden gekeken naar groene gevels en naar insnijdingen/ uitsparingen, om de overgang tussen bebouwing en groen te verzachten.

[1] In het officiële verslag van de AOV staat de datum 17-06-2023. Het overleg vond echter plaats op 17-06-2024.

Model B

In dit model is de footprint veel kleiner en wordt het parkeren opgelost op het maaiveld. De parkeerplaatsen zouden landschappelijk moeten worden ingepast in het groen, zodat de impact te overzien is. Door de kleinere footprint ontstaat er een meer open beeld op maaiveld, de hoofdmassa past daardoor echter minder goed bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing.

Tot slot

In een advies vanuit het cluster erfgoed is enkele jaren geleden aandacht gevraagd voor het gevelkunstwerk, met het verzoek deze op te nemen in het nieuwe ontwerp. Is dit bekend bij de architect?

Het bestaande gebouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel is er een gevel kunstwerk dat relateert aan het kerkgenootschap dat in het huidige gebouw diensten verzorgde. In de erfgoed agenda is opgenomen dat kunst in de openbare ruimte, en daarmee ook kunstwerken op gebouwen, geïnventariseerd moeten worden. In het licht hiervan en de reeds door sloop verdwenen kunstwerken op gebouwen uit de jaren 60 en 70 wordt geadviseerd om het kunstwerk op te nemen in het gevelontwerp als verwijzing naar en herinnering aan het kerkelijke gebruik van de locatie.

Addendum verslag informeel overleg AOV dd. 09/09/2024

Tijdens het informele overleg tussen de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten, [redacted] (architect TOPOS) en [redacted] (stedenbouwkundig adviseur gemeente Voorschoten) op 17 juni 2024 zijn de ruimtelijke modellen A en B aan de Jan Evertsenlaan behandeld. Dit addendum omvat nog enkele aandachtspunten en suggesties die de commissie tijdens het overleg heeft meegegeven, maar die niet in het bovenstaande verslag waren opgenomen. Dit addendum is besproken met de commissie op 09/09/2024.

Model A

- De setback oogt te ondiep. Meegegeven wordt hier minstens 2 meter aan te houden.
- Door de grote plint is er een minder open beeld op maaiveld.

Model B

- Doordat de auto’s op het maaiveld parkeren ontstaat er een eenvoudiger ruimtelijk model met een kleinschaligere uitstraling.
- Bij het toepassen van een schuine kap met dakkappelen moet worden gezocht naar een evenwichtige verhouding tussen dakvlak en dakkapellen. Het schuine dakvlak dient als zodanig leesbaar te blijven.
- Dit model lijkt zich stedenbouwkundig minder goed te voegen in het stedelijke landschap van bebouwing en groenvoorziening door de maat en schaal van de hoofdmassa. Mocht dit model verder worden uitgewerkt dan dient er onderzocht te worden hoe dit volume beter kan aansluiten op de omgeving.

Reactie commissie
Datum: 21-10-2024

14.15 – 14.50 uur (35 minuten)

Informeel overleg Stedenbouw:

Jan Evertsenlaan: ontwikkeling gezondheidscentrum en circa 40 woningen

[redacted] (Stedenbouw gemeente Voorschoten) en architect vertellen over de voortgang in het project Jan Evertsenlaan

Architect [redacted] toont de presentatie "Jan Evertsenlaan, Onderzoek, Model B+". Hij geeft aan dat o.m. door inzichten die verworven zijn tijdens de buurtbijeenkomsten de voorkeur is ontstaan voor Model B. Deze presentatie gaat in op de voorkeursvariant.

Het ontwerp laat zien dat het gebouw een setback heeft op de begane grond en een setback op de vierde etage.

De commissie reageert op de hoogte van het gebouw. Zij adviseert dit model te toetsen aan de goothoogte van de omliggende gebouwen, om een kwalitatieve afstemming te bereiken met de omliggende bouwwerken. De vierde bouwlaag van het voorgestelde gebouw is volgens de commissie te hoog. Dit is goed te zien op de zijaanzichten van pagina 8 uit de presentatie. Zij geeft aan de gevels niet veel hoger te laten zijn dan circa 11,5 meter, de hoogte van de dakgoot (en daarmee de hoogte van de gevels) van de aangrenzende flats. Eventueel niet alleen de bovenste bouwlaag in een setback plaatsen, maar de bovenste twee. De setback hoort thuis in het "dakenlandschap".

De architect laat zien dat het gebouw aan alle kanten 'actief' is, en geen voor-of achterkant heeft. De wens is om een alzijdig gebouw te maken.

De commissie merkt op dat de maat van de setback goed bekeken moet worden. Het is te plaatsen in de context van een dakhelling – dus substantieel. De commissie doet ook de suggestie van een overstek aan de zijde van het parkeerterrein.

In hoofdlijnen: Deze ontwikkeling is voorstelbaar. De goothoogte is de meest belangrijke opmerking. Het is van groot belang de relatie met omgeving, de bestaande woongebouwen, te waarborgen. Het massamodel moet eerst op orde komen.

Stedenbouw presentatie met [redacted] (Topos Architecten) over de Jan Evertsenlaan

Gezondheidscentrum, circa 35-40 woningen

Informeel overleg

21 oktober 2024 vorige bespreking

Advies/opmerkingen commissie:
Datum: 27-01-2025

Jan Evertsenlaan ontwikkeling, informeel overleg (30 minuten)

[redacted] (Stedenbouw Gemeente Voorschoten), [redacted] (architect Topos). Doel is het informeren en bijpraten van de commissie.

De commissie is positief over het afstemmen van de daklijn op de belendende bebouwing en het oppakken van de gootlijn. De westgevel vraagt nadere studie om voldoende plasticiteit toe te voegen. Onderzoek ook of de setback ook aan deze gevel meer ruimte kan krijgen.
Het parkeren is nog onvoldoende ingepast. Er wordt nu ook naast de parkeerkoffer geparkeerd. Betrek een landschapsarchitect bij het project voor het ontwerp van de buitenruimte.

3. Verslagen van de drie bewoners bijeenkomsten

3.1

Verslag Bewonersbijeenkomst Jan Evertsenlaan, 16-12-2022.

** Onderstaand verslag is opgesteld door de gemeente. Opmerkingen die op de geeltjes zijn geplaatst zijn 1 op 1 over genomen. Bewoners hebben tot 3 januari 2023 de gelegenheid gehad op het conceptverslag te reageren en aanvullende opmerkingen toe te voegen aan het verslag. Reacties die gemeente heeft ontvangen zijn in het verslag verwerkt.*

Aanwezig namens de gemeente: wethouder [redacted], [redacted] (projectleider); [redacted] (projectleider); [redacted] (communicatie)

Plenaire toelichting

[redacted] heet iedereen welkom. De aanwezigen namens de gemeente stellen zich kort voor. De opzet voor de middag wordt toegelicht. Uit de zaal komt een vraag over de aanwezigen. Geconstateerd wordt dat enkele gebruikers van het gezondheidscentrum ook aanwezig zijn. Afspraak was dat deze bijeenkomst exclusief voor de bewoners is bedoeld. [redacted] beaamt dit. De aanwezigen gaan akkoord met het voorstel van de wethouder om de betrokkenen alsnog te laten deelnemen aan de bijeenkomst. Later is via de mail door een omwonende de opmerking geplaatst dat de aanwezigheid van deze vertegenwoordiging van het gezondheidscentrum ongewenst was, maar dat bewoners dit niet ter plekke wilden aangeven. Toch zou het de voorkeur hebben gehad dat de gemeente de mensen van het gezondheidscentrum had verzocht de bijeenkomst te verlaten.

De wethouder geeft in zijn introductie aan wat de stand van zaken is van dit project. Het project loopt al enige tijd, maar we beginnen opnieuw met een schone lei. Wethouder Van der Elst refereert in dit kader ook naar het filmpje dat hij op YouTube heeft laten zetten. Er is een gesprek geweest tussen mw. [redacted] en dhr. [redacted] met de burgemeester en de wethouder. Hierbij is afgesproken dat we pas op de plaats maken totdat het gemeentebestuur alle partijen heeft gesproken. Vandaar deze bijeenkomst met omwonenden.

Wethouder Van der Elst benadrukt het belang van extra woningbouw. Waar mogelijk worden projecten versneld ontwikkeld en uitgevoerd. Samenwerking met de omwonenden is daarbij van groot belang. Dit gemeentebestuur wil daar extra aandacht aan besteden, juist om draagvlak te creëren.

Er ligt nog niets vast met betrekking tot dit project. Het enige dat vast ligt is dat het college van B&W in 2018 de intentie uitgesproken medewerking te verlenen aan het vervangen van het gezondheidscentrum in combinatie met woningbouw op de huidige locatie. Dat is dus het vertrekpunt. De gemeente zal een uitwerkingskader opstellen voor de ontwikkeling. Hierin worden alle belangen die worden ingebracht meegewogen.

Dhr. [redacted] merkt het volgende op: de ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de oppervlakte aan groen. De wijk heeft al weinig groen vergeleken met andere wijken in Voorschoten. Bovendien voldoet de wijk nu al niet aan de (landelijke) groen-norm per inwoner. In het ruimtelijk kader uit 2018 staat ook ‘groen blijft groen’

De wethouder vraagt om vertrouwen dat we ten minste in goed overleg met alle partijen tot een aanvaardbaar plan komen en spreekt daarbij uit dat hij transparant zal werken. Uit de zaal wordt

gereageerd met de opmerking dat de gang van zaken de afgelopen 3 jaar traumatisch is geweest, dat dat niet zo maar weg is en extra zorgvuldigheid , transparantie en heldere afspraken nodig maakt.

Vervolg

Er zal opnieuw een klankbordgroep worden samengesteld. Er is ruimte voor 8 omwonenden in de klankbordgroep. Het is mogelijk zich in de zaal aan te melden, maar ook via de mail. In de klankbordgroep hebben ook de ontwikkelaar en vertegenwoordiging van het gezondheidscentrum zitting. Het voorzitterschap ligt bij de gemeente. In de volgende fase stelt de gemeente een uitgangspuntennotitie op, waarin de ruimtelijke en procesmatige kaders voor de ontwikkeling staan. De gemeente stelt dit op in afstemming met de klankbordgroep en bredere bewonersbijeenkomsten. Eerst wordt in de klankbordgroep een participatieplan besproken en vastgelegd.

Na het plenaire deel van de bijeenkomst zijn er twee gesprekstafels: ruimtelijk kader en proces + participatie. Hier hebben de aanwezigen hun aandachtspunten en zorgen op 'geeltjes' kunnen schrijven. Bewoners kunnen zich vrij bewegen tussen de twee tafels en bij beide informatie ophalen en input inbrengen. Omwonenden hebben daarnaast achteraf hun input kunnen mailen als aanvulling op het verslag. Er werd verwezen naar een eerder door omwonenden opgesteld document met daarin hun belangrijkste aandachtspunten. Deze is in zijn geheel bij dit verslag gevoegd. De input die is geleverd is hieronder opgesomd.

Geeltjes en opmerkingen tijdens tafelgesprekken en aangevuld via de mail

<u>Algemeen</u>

- ✓ Onderzoek licht/lucht-kwaliteit als aan 4 kanten omsloten blok komt
- ✓ Woningen inspecteren vóór en na; mogelijke scheuren; compensatie
- ✓ Bouwveiligheid; De huizen aan de Van der Hulstlaan staan op houten palen en vertonen hier en daar al scheuren. Dit is nu nog op kleine schaal maar mag door de bouw aan de overkant niet verergeren.
- ✓ Grofvuil oplossen. (pasjessysteem maakt dat nu dat busjes hun grofvuil dumpen bij ondergrondse containers)
- ✓ Is er onderzoek gedaan naar de vraag of er wel gebouwd kan/mag worden? De ondergrond is mogelijk te slap. De woningen staan op houten palen en als er een vrachtwagen langsrijdt trillen de woningen met als gevolg scheurvorming.
- ✓ Wordt eventuele planschade gecompenseerd en zo ja hoe?
- ✓ Wordt eventuele bouwschade gecompenseerd en zo ja hoe?
- ✓ Er zijn zorgen bij flatbewoners van de Meppellaan oa over een gebouw dat hun zicht, licht en lucht nog verder belemmerd en aantast, en het gevoel opgesloten te worden.
- ✓ Zou het mogelijk zijn om aan te sluiten bij het energiesysteem van de nieuwbouw (bijv als er warmte/koudte opslag komt)?

<u>Bouwvolume</u>

- ✓ Maximaal 2 hoog; hoger past niet bij de laagbouw
- ✓ Behoud van speelgelegenheid. Er is nu al te weinig speelveld voor de kinderen (en ouderen) De oppervlakte hiervan mag niet minder worden.
- ✓ Niet te hoog; Een nieuw gezondheidscentrum met één of twee woonlagen er op is prima, maar bouw niet te hoog. Zeker niet hoger dan de flats aan de Schramlaan.
- ✓ Waarom wordt het gezondheidscentrum niet ergen anders gebouwd?

- ✓ Een woontoren is volstrekt niet passend in het patroon van hoogbouw in de wijk. Bestaande hoogbouw (Jan Evertsenlaan, Gerbrandylaan, Welterdreef)staan aan de buitenrand van een deel van de wijk. Nergens in de wijk is een aan 4 kanten ingesloten blok.

<u>Groen</u>

- ✓ Groen is wél hoog; Hoge bomen zijn belangrijk voor een buurt. Groen=leefbaar en biedt ruimte aan vogels. Dus niet alleen laag groen. Zonder hoge bomen krijg je bovendien last van meeuwen.
- ✓ Let op de hoeveelheid ruimte/groen ten opzichte van het aantal bewoners in dit deel van Noord-Hofland
- ✓ Waterhuishouding; meer bouwen is minder afwatering. Zorg ervoor dat het water voldoende weg kan. Groen blijft groen; Er is al sprake van een versteende wijk. Te weinig groen ten opzichte van het aantal bewoners. Er mag beslist niet minder groen komen. En écht groen is niet 'parkeren in het groen'(beton met zielig gras of mos) of daktuinen.
- ✓ Openbare daktuin levert meer groen
- ✓ Groene parkje moet behouden blijven voor kinderen
- ✓ De interpretatie van groen blijft groen moet verduidelijkt worden

<u>Verkeer</u>

- ✓ Parkeren; Onder de grond? Voldoende capaciteit
- ✓ Verkeer; Aandacht voor verkeersveiligheid in de wijk. Er komt straks ook al extra verkeer vanuit 'Het Fortuyn' en toekomstige bebouwing Segaar terrein richting Jumbo en scholen
- ✓ Geen doorgaand verkeer tussen de lage flats door
- ✓ Parkeren onder de grond; ook in relatie met Jumbo.
- ✓ Verkeersstromen goed in beeld brengen, ook van Het Fortuyn, Segaar arsenaal en van de scholen.
- ✓ Veiligheid in de straat voor het gezondheidscentrum is een belangrijk thema. Dit wordt nu ervaren als onveilig
- ✓

<u>Bouwprogramma</u>

- ✓ Suggestie woningbouwprogramma: Knarren hof
- ✓ Veel ouderen wonen alleen; bouw senioren uit de wijk dan komen de grote woningen weer beschikbaar voor gezinnen
- ✓ Bouw ook voor jongeren; starters
- ✓ Borg dat de ontwikkelaar zich houd aan de beoogde doelgroepen voor de woningen (garanties)
- ✓ Veel ouderen wonen alleen; bouw voor senioren uit de wijk dan komen de grote woningen weer vrij
- ✓ Het gezondheidscentrum is voor een aantal maar zeker niet alle buurtbewoners erg prettig. De voorstellen om deze te vergroten door verplaatsing van de apotheek van het winkelcentrum naar de nieuwbouw, net als de komst van Centrum Jeugd en Gezin of bovenwijkse specialistische zorg, werd door bewoners afgewezen. Dat brengt nog meer verkeer en parkeerproblemen met zich mee
- ✓

Proces

- ✓ De kaders moeten scherp zijn
- ✓ Gemeente moet regie voeren op het proces
- ✓ Het hele proces moet transparant zijn
- ✓ Bewoners willen duidelijkheid over wat en hoe wanneer loopt in het proces
- ✓ Er is onderzoek nodig wat bouwtechnisch mogelijk is in de wijk
- ✓ Gedegen onderzoek naar of nieuwbouw uberhaupt mogelijk is gezien de instabiliteit van de grond en de waterhuishouding.
- ✓

Participatie

- ✓ Verslagen moeten duidelijk en compleet zijn. Stukken moeten voor de bijeeenkomst worden aangeleverd , anders is er geen goede voorbereiding mogelijk.
- ✓ Het is fijn als er een website komt en er duidelijke contactgegevens zijn
- ✓ We willen graag continue geinformeerd worden
- ✓ Naast de klankbordgroep zijn buurtbrede bijeenkomsten belangrijk
- ✓ Er moet een compleet participatieplan komen
- ✓ Brieven worden gewaardeerd in de wijk
- ✓ Het van Gelderdreef had geen brief gehad. Er moet een brede cirkel in de wijk een brief krijgen. Geadresseerden afstemmen in de klankbordgroep
- ✓ Er zijn groepen in de wijk die lastiger aan te haken zijn. Wellicht kunnen brieven en documentatie in verschillende talen en/of in makkelijkere taal worden gemaakt.
- ✓ Overdag is niet iedereen beschikbaar dus de voorkeur gaat uit naar bijeenkomsten in de avond.
- ✓ Er is behoefte om met bewoners onderling te kunnen spreken zonder de aanwezigheid van gezondheidscentrum en ontwikkelaar
- ✓

Aansluitend is er een wandeling gemaakt op locatie met omwonenden, de wethouder en de ambtelijke ondersteuning.

Klankbordgroep

Er zijn vanuit de omwonenden 6 aanmeldingen voor de klankbordgroep gekomen. Het gaat om [redacted] (Abraham van der Hulstlaan), [redacted] (Meppellaan), [redacted] (Abraham van der Hulstlaan), [redacted] (Abraham van der Hulstlaan), [redacted] (Abraham van der Hulstlaan) en [redacted] (Abraham van der Hulstlaan). Daarnaast heeft [redacted] aangegeven niet deel te willen nemen maar wel graag betrokken blijft.

Aangezien er ruimte was voor 8 omwonenden hoeft er geen nadere selectie te worden gemaakt. De gemeente heet hen van harte welkom en kijkt uit naar een fijne samenwerking. In de klankbordgroep nemen daarnaast deel de ontwikkelaar en de eigenaar/gebruikers van het gezondheidscentrum. Om ook met bewoners apart te kunnen spreken vinden er ook nog bewonerbijeenkomsten plaats. Deze zijn alleen voor bewoners bedoeld.

Bijlage bij verslag bewonersbijeenkomst Jan Evertsenlaan 16 december 2022

Dit document is in een eerdere fase opgesteld en bevat de belangrijkste aandachtspunten van de omwonenden. Naar dit document werd verwezen in de bewonersbijeenkomst en deze is op verzoek van de omwonenden uit de klankbordgroep toegevoegd aan het verslag.

Bouwplannen Jan Evertsenlaan 2 29 maart 2022

Eisen omwonenden

Samengevat: Het gaat om de leefbaarheid van de buurt, waarbij groen, (speel)ruimte en (verkeers)veiligheid belangrijke punten zijn.

– Een nieuwbouwplan voor het gezondheidscentrum (en evt. appartementen) moet qua aard en schaal passen in de omgeving. Het mag niet te groot en hoog worden. Tot nu toe gepresenteerde plannen nemen teveel licht en zicht weg voor bewoners van flats en/of komen te dicht bij de huizen aan de Abraham van der Hulstlaan. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de kerkzaal van het huidige gebouw een maximale hoogte aan van 8 m. en van andere delen 4,5 m. Groen moet in dit plan groen blijven. Ook in de Structuurvisie is te lezen dat veel waarde wordt gehecht aan groen en dat hoogbouw vermeden moet worden. Indertijd is dus al geconstateerd dat het belangrijk is hieraan te denken.

– Groen moet groen blijven en bomen moeten behouden blijven. Groen en ruimte zijn belangrijk voor leefbaarheid van de buurt, zowel voor huidige bewoners als voor eventuele nieuwe bewoners. Er zijn al veel flats in onze buurt. Bewoners daarvan hebben geen tuin en zijn aangewezen op het buurtgroen. Ook uitzicht op groen is belangrijk. Een klein speeltuintje is leuk voor jonge kinderen. Oudere kinderen hebben juist behoefte aan meer ruimte: een plek om te rennen, een balspel te doen, enz. Die speelruimte moet echt blijven. In het aanwezige groen maken mensen hun dagelijkse wandeling en laten langs de randen de hond uit. Dat is goed voor het sociale aspect omdat mensen elkaar ontmoeten en een praatje maken. Een groene omgeving met voldoende ruimte om te bewegen is absoluut noodzakelijk voor een goede lichamelijke en mentale gezondheid van bewoners.

Bomen en ander groen op de grond houden bovendien water vast en zorgen voor koelte. Meer bebouwing betekent meer hitte en meer wateroverlast. Groen aan gevels en in perkjes kan dat niet compenseren.

In onze buurt zijn 291 woningen. Op basis van de nota Ruimte (Ministerie van VROM) en het recent verschenen rapport ‘Stad van Steen?’ (Natuur&Milieu) is sprake van een ondergrens voor het minimale groen per woning van 75 m^2. In onze buurt is dus behoefte aan ca. 22.000 m^2 openbaar groen. Op basis van een benadering van alle openbare groen is slechts ca. 15.000 m^2 aanwezig. Er is dus een tekort aan openbaar groen in onze buurt, waardoor sprake is van een versteende buurt. Extra woningen bijbouwen draagt alleen maar bij aan een verergering van deze situatie. Het bouwen van meer woningen (en/of andere gebouwen op plaatsen waar het nu groen is) op deze plaats gaat in tegen het streven van de gemeente Voorschoten om vooral een groene gemeente te zijn en levert een gevaar op voor de leefbaarheid. In de Structuurvisie wordt op alle terreinen gesproken van het belang van groen in de wijk en het behouden, verbeteren en uitbreiden daarvan. Het weinige groen mag zeker niet minder worden of versnipperd raken.

– Parkeren en verkeer. Meer bewoners betekent meer verkeer en meer parkeren. Daarnaast trekt het gezondheidscentrum meer bezoekers en in de toekomst ook ‘s avonds en in het weekend. Daar gaan de ontwikkelingen in de zorg naartoe m.b.t. openstelling. Verder zal er sowieso meer verkeer (in alle vormen) door de buurt komen als de nieuwe wijken Segaar/Arsenaal en Het Fortuyn opgeleverd worden. Bewoners gaan naar het gezondheidscentrum, het winkelcentrum en de scholen. Veilig wandelen en fietsen is van groot belang. Denk hierbij ook aan kinderen die naar school gaan en ouderen die naar het winkelcentrum en het gezondheidscentrum gaan.

Parkeren betekent ruimtebeslag en minder overzichtelijkheid van de verkeerssituatie. Daardoor heeft het negatieve gevolgen voor veiligheid en gezondheid.

– Bij bouwplannen in vroeg stadium anticiperen op risico op verzakkingen, funderingsproblemen, verandering grondwaterpeil, wateroverlast, e.d. Daarvoor moet tenminste een onafhankelijk onderzoek worden gedaan naar de bouwkundige staat van de omliggende woningen, zodat de situatie voor de start van de bouwwerkzaamheden vast ligt.

Voorstel van omwonenden

Vernieuw het gezondheidscentrum op de huidige locatie in ongeveer in de huidige omvang. ‘Ongeveer’ betekent dat de inspringende hoeken (waar nu gras is) er evt. bijgetrokken kunnen worden. Ook de ruimtes van de voormalige kerk komen erbij. Dat betekent dat het gezondheidscentrum in elk geval over meer ruimte kan beschikken.

Bij voorkeur blijft het daarbij omdat bouwlagen daar bovenop altijd gevolgen zullen hebben voor de bewoners van de flats en van de huizen er tegenover.

Als toch woningen gewenst zijn, stellen wij voor er 1 of maximaal 1,5 laag op te zetten. Die halve laag zo inspringend dat bewoners van de flats en eengezinswoningen daarvan geen hinder ondervinden qua lichtinval en inkijk. Het mag geen hoog, massief gebouw worden. Dat past niet in de omgeving. Op deze manier kunnen 20 à 25 appartementen van 65 à 75 m^2 worden gerealiseerd. Dit aantal past bovendien binnen de oorspronkelijk genoemde aantallen in de Woonvisie. Het aanpassen van deze aantallen terwijl het ontwikkelproces en het participatieproces al lopen wordt door omwonenden als incorrect beschouwd.

Voor de afwikkeling van verkeer naar het gezondheidscentrum en parkeren voor bezoekers en bewoners moet een veilige oplossing worden gezocht die niet ten koste gaat van groen.

Onder senioren in de buurt is belangstelling voor gelijkvloers wonen, mits groot genoeg (1 en 2-persoons huishoudens) en betaalbaar (koop en huur en sociaal en middenklasse). Zij laten middenklasse eengezins koopwoningen (en misschien zelfs nog een aantal huurwoningen) achter, die dan weer beschikbaar komen voor gezinnen. Dat is goed voor doorstroming in de buurt. Als er toch appartementen komen, dan heeft deze doelgroep de voorkeur.

Een alternatief zou kunnen zijn dat er geen woningen komen, maar dat er 1 bouwlaag op het gezondheidscentrum komt voor aanvullende diensten. Wel moet goed worden onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor parkeren en verkeer. Voorgestelde diensten als een cardiologiecentrum en een vestiging voor longartsen hebben niet specifiek een wijkfunctie. Ze zullen veel verkeer aantrekken van buiten de wijk, misschien wel uit de hele regio. Dat kunnen wij in onze buurt niet opvangen. Overigens zijn wij van mening dat de apotheek daar niet hoeft te komen. De huidige locatie in Winkelcentrum Hofland is perfect. Medicijnen kun je makkelijk ophalen als je boodschappen doet en de huidige locatie is goed bereikbaar voor iedereen.

3.2

Verslag bewonersbijeenkomst project Jan Evertsenlaan 2, 10 juli 2024

Locatie: Aktiviteitencentrum Alettahof, Aletta Jacobsplantsoen 97, Voorschoten
Datum: 10 juli 2024
Tijd: 18:30 – 20:00
Genodigden: 369 adressen
Aanwezigen: Circa 30-40 buurtbewoners.
Aanwezigen van de organisatie:

- Initiatiefnemer Weboma (3 personen)
- Architect (1 persoon)
- Gemeente Voorschoten (2 personen)
- Bewonersleden van de klankbordgroep (5 personen)

Inhoud van dit verslag: In deel 1 van het verslag staat beschreven hoe de avond verliep en welke onderwerpen vaak werden besproken. Het bevat de hoofdlijnen van de opbrengst van de avond. In deel 2 van het verslag staat alle geschreven input van de buurtbewoners letterlijk uitgeschreven, inclusief de reactieformulieren die uiterlijk 21 juli zijn ontvangen op janevertsenlaan@voorschoten.nl. Aan het einde van het verslag zijn foto's bijgevoegd van de panelen met daarop de geschreven post-it's.

1. Verloop en opbrengsten van de avond

Doel en opzet van de bijeenkomst

Buurtbewoners konden vrij in- en uitlopen. In de ruimte stonden panelen opgesteld met informatie over de twee ontwerpmodellen, de parkeeroplossing, de mogelijkheden voor groen en over het proces van het project. Bij de panelen stonden aanwezigen vanuit de organisatie voor het geven van toelichting en het beantwoorden van vragen. Aan de buurtbewoners werd gevraagd hun adviezen en wensen op te schrijven. Met post-its konden de aanwezigen wensen, zorgen, positieve punten, negatieve punten, voorkeuren voor een model en andere opmerkingen op de panelen plakken. Er waren daarnaast reactieformulieren die men kon invullen. De reactieformulieren kon men ook achteraf invullen en e-mailen.

Verloop en opbrengst van de avond

Vanaf de opening was er een brede opkomst. Veel mensen uit de wijk zijn betrokken en kwamen met suggesties, wensen en zorgen. Er werden veel inhoudelijke gesprekken gevoerd en veel buurtbewoners vormden een mening aan de hand van de beschikbare informatie en verdiepende vragen en antwoorden. Er werden ook concrete suggesties gedaan om de twee modellen te verbeteren.

De volgende punten zijn door de aanwezige buurtbewoners vaak genoemd:

- **Informatie op de panelen.** Het was voor verschillende buurtbewoners lastig om de hoogte en omvang van het project goed af te lezen op de panelen. De toelichting en de gesprekken op de bewonersavond waren hierdoor nodig en voor velen zeer waardevol. Gedurende de gesprekken vormden veel buurtbewoners een mening. Veel buurtbewoners kwamen met suggesties om het gebouw of de parkeervakken te schuiven.

- **Parkeren.** Er waren zorgen over toenemen van de parkeeroverlast in de wijk. Bij model A was de zorg voor meer parkeeroverlast groter dan bij model B, omdat de parkeerplaatsen in model B naast het gebouw liggen. Men denkt dat de kans dan kleiner is dat mensen alsnog in de wijk gaan parkeren. Bij model A is er bezorgdheid dat het parkeerdek onvoldoende gebruikt zal worden. Sommige buurtbewoners vroegen waarom niet is gekozen voor ondergronds parkeren.
- **Verkeer.** Er waren zorgen over toenemen van de verkeersbewegingen in de wijk. Er waren opmerkingen over de verkeersveiligheid in de huidige situatie aan de Jan Evertsenlaan en de kruising Abraham van der Hulstlaan en Admiraal de Ruytersingel. Deze kruising wordt als gevaarlijk ervaren en de zorg is dat deze verslechtert door het plan. Deze zorg is groter bij model A dan bij model B, omdat bij model A aan deze kant een helling naar het parkeerdek zou komen en daar dus extra verkeersbewegingen ontstaan. Meerdere buurtbewoners vonden een inrit naar de parkeerplaatsen aan de A. van der Hulstlaan ongewenst vanwege de extra verkeersbewegingen aan die zijde. Enkele anderen zagen twee inritten juist als voordeel om het verkeer te spreiden. Er werd meerdere keren gezegd dat deze inrit te dicht bij de kruising met de J. van Gelderdreef zou liggen.
- **Groen.** De bosschage/het groen aan de oostzijde van het gebouw dat komt te vervallen zal door veel van de buurtbewoners worden gemist. Veel buurtbewoners spraken uit dat het verdwijnen van verblijfsgroen ongewenst is. Er werd gevraagd of er ook iets kon worden terug gegeven aan groen/spelen. Er waren ook buurtbewoners die minder waarde hechtten aan dit specifieke stukje groen en vooral hechten aan het overige deel van het park. Veel buurtbewoners stonden positief tegenover het idee om het nieuwe dak en gevels groen te maken en om de parkeerplaats groen in te richten. Maar dit werd vaak niet als compensatie gezien voor verloren gebruiksgroen. Men krijgt graag inzicht in welke bomen wel/niet behouden kunnen blijven. Ook werd aandacht gevraagd voor goed onderhoud van nieuw groen.
- **Volume en hoogte.** Veel mensen vinden het gebouw te hoog en vragen zich af waarom het plan zo groot en hoog is. Een bouwlaag minder zou voor beide modellen al een verbetering zijn, omdat het gebouw dan lager wordt dan de naastgelegen flats. Er waren buurtbewoners die zeiden geen begrip te hebben voor het plan en tegen de bouwontwikkeling in deze vorm te zijn. Zij hadden vaak geen voorkeur voor model A of B, omdat ze beide onacceptabel vinden. Andere buurtbewoners vonden het plan ook erg groot en hoog, maar spraken uit begrip te hebben voor het plan. Toch willen zij graag dat het gebouw kleiner wordt. Enkele buurtbewoners hadden geen probleem met het plan maar wilden vooral graag tips geven, zoals de noodzaak voor voldoende parkeerplaatsen en de wens om een gym terug te laten komen in het plan.
- **Betaalbaarheid.** Veel buurtbewoners zeiden dat betaalbaarheid van de nieuwe woningen belangrijk is en dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Er waren ook buurtbewoners die eventueel interesse zouden hebben in een (senioren)woning op deze plek. Het woonprogramma was nu geen onderdeel van de modellen, maar vind men wel heel belangrijk.
- **Model A of B.** Meerdere buurtbewoners zagen in eerste instantie voordelen in model A, omdat deze in eerste indruk luchtiger lijkt en voelt. Gedurende de gesprekken leken mensen juist meer kwaliteiten te zien in model B. Dit komt omdat het bouwoppervlakte kleiner is en parkeren op het maaiveld als fijner wordt gezien dan op het dek. Van degenen

die een voorkeur uitspraken bleek uit de gesprekken iets vaker de voorkeur voor model B. Dit blijkt ook uit de geschreven opmerkingen, waaruit concreet blijkt dat er 10/11 mensen (de interpretatie van 1 post-it die hier is geplakt is onduidelijk) hebben aangegeven voorkeur te hebben voor model B, en 5 mensen hebben aangegeven voorkeur te hebben voor model A.

2. Geschreven opmerkingen

Hieronder staan alle geschreven opmerkingen op de post-it's en reactieformulieren, inclusief reactieformulieren die na de avond tot 21 juli 2024 werden ontvangen. Alle opmerkingen zijn letterlijk overgenomen, met enkel de uitzondering dat wanneer persoonsgegevens zichtbaar waren (namen of adressen). Deze zijn verwijderd.

Paneel Klankbord model A en B

Wat vind u positief aan model A?

- Oogt minder massief door open (parkeer) tussenstuk
- Laat meer licht door. Lijkt meer open
- Gevaarlijk
- Parkeerdak goed idee. Parkeerterrein aan binnenkant
- Maak helft parkeerplek, ander helft groen op dak wel goed idee
- Deze optie oogt minder massief
- Ghetto
- Esthetisch gezien mooier, maar hoger dus persoonlijk minder uitzicht.
- oogt iets opener

Wat kan er beter aan model A?

- Te hoog
- Te hoog
- 1 woonlaag te veel
- Overlast auto's
- Veel criteik op hoogte. Idee parkeerplaats op 2 hoog zetten en gebouw 1 verdieping lager
- Indelingen waar/hoe woningen komen ontbreekt. Is essentieel om te kunnen beslissen
- Ten koste van groen.
- Waarom is de flat tussen de andere flats geplaats ipv in het verlengde van de andere flats?
- Te hoog
- Te groot
- Te hoog 2 woonlagen eraf
- Wat kan er gedaan worden aan vergroening? Wat kan je aanbrengen. De wijk wordt steeds meer volgebouwd en meer groen verdwijnt
- Onveiligheid verkeer
- Te hoog
- Plaats flats in verlengde van de andere flats zodat het zonlicht niet wordt belemmerd
- Wisselen balkons op langs- & kopzijde
- Afsluiting Schramlaan, Meppellaan en v Kinsbergen

- Veel te massaal
- Ten koste van kostbaar groen
- Verlies uitzicht voor bewoners A vd Hulst
- Niet passend in de wijk: nergens aan 4 kanten omsluiten blok in woonwijk
- Groot parkeerdek is maar via 1 straat bereikbaar
- In principe vind ik model A geen optie in verband privacy en wegnemen van zon.
- ook is de hoeveelheid zon op mijn balkon en mijn uitzicht een belangrijk punt van aandacht. Bij model A lijkt dat het meest gunstige
- Gebouw komt te ver het speelgedeelte in
- Te hoog in vergelijking omliggende woningen
- Huizen te dicht op bestaand speeltoestel
- Oppervlakte te groot
- 1 bouwlaag eraf zou al beter passend zijn
- Plus: verwachte parkeerproblemen

Wat vind u positief aan model B

- Twee inritten voor spreiden verkeer
- Lijkt massief maar meer uitzicht
- Te hoog
- Compacter
- Het groen rondom blijft zoveel mogelijk behouden
- 1 laag minder links = fijner
- te hoog 1 a 2 lagen minder.
- Voorkeur voor dit ontwerp
- Oogt iets minder ghetto
- Bij variant B blijven wij een beter uitzicht houden. Parkeren is hier gewoon buiten, dus beter!
- Minder grond bebouwd
- 1 laag 4 hoog
- vanuit 2 kanten parkeren
- Optie B geeft voor de balkons van de Meppellaan nog de mogelijkheid dat wij zon op ons balkon hebben, zeker aan onze kant van de flat. Aangezien wij tegen de nieuwe flat aan zitten.
- Optie B zorgt er tevens voor dat wij nog voldoende privacy hebben als we op ons balkon zitten, waar optie A die privacy wegneemt.
- Betere doorkijk dan versie 1
- Optie schuin dak

Wat kan er beter aan model B

- Te hoog
- Te hoog
- 1 woonlaag te veel

- parkeren ondergronds, behoud groen/speelbosjes voor de kinderen
- *.... Zodat .... Niet wordt belemmerd
- Denk aan privacy en inkijk
- Kunnen de parkeerplaatsen niet ondergronds, dan is de aanrijroute ook gunstiger voor de wijk
- Speelplek en parkeren strook dicht op elkaar
- Twee woonlagen minder (idem)
- Indelingen waar/hoe woningen komen ontbreekt. Is essentieel om te kunnen beslissen
- *Wissel ... op lange kopzijde
- Inrit te dicht op T-splitsing
- te hoog twee woonlagen eraf
- veel te hoog en te massaal: totaal niet passend in de wijk
- veel kostbaar groen verloren
- verlies uitzicht A vd Hulstlaan bewoners
- oogt wat massiever
- Hoogste gedeelte te hoog. Beter gelijk trekken met laag gedeelte
- Parkeerplaatsen komen te ver naar speelplek
- Beter huidige bosjes laten staan en daarachter parkeren.

Overige opmerkingen

- Bordje GZHC / begeleiden parkeerbeweging
- daarbij wens ik ivm privacy geen ramen richting de Meppellaan (zelf woon ik op Meppellaan nr);niet fijn als mensen recht bij mij (en ik bij hen) naar binnen kijken.
- Zoals inmiddels bekend, zijn de 5 woonlagen erg veel voor een omgeving als deze.
- Eerlijk gezegd kan ik voor geen van beide modellen iets positiefs zeggen omdat beide veel te veel ruimte innemen. Wel vind ik het een goed idee om het gebouw van het gezondheidscentrum te vernieuwen.
- De gebouwen zijn/Het gebouw is te groot. Er zouden in de hoogte drie woonlagen af moeten om het gebouw in harmonie met de omgeving te laten zijn.
- Het te bebouwen oppervlak zou niet groter moeten zijn dan het huidige gebouw van het gezondheidscentrum en de ruimtes erachter.
- Er mag geen toegankelijk groen verdwijnen omdat dit deel van de wijk daar toch al te weinig van heeft. Liever zou ik een toename van de hoeveelheid groen zien en behoud van de bomen.
- beide massief. Gaan ten koste van openbaar groen. Waarom niet ondergronds parkeren?
- opmerkelijk dat de impact op de verkeersbewegingen in de wijk niet meegenomen zijn. Zo ervaren de bewoners de Krimkade parkeeroverlast van het diagnostisch centrum - Ik blijf vinden dat het totale volume te groot is. Voor een van de minst groene in wijken in Voorschoten is het niet logisch om verdere verdicht na te streven. 'het kan niet uit' voor de projectontwikkelaar kunnen de bewoners pareren met 'het kan uit qua leefbaarheid'- de baten (woningen, gez. centrum) wegen niet op tegen de kosten.
- bouw hier laag en op het 'Segaar' terreinhoog. Dan is iedereen tevreden
- Jammer dat het geen ouderen-/seniorenwoningen zijn. Daar is nu veel behoefte aan.

- Kan er uberhaupt gebouwd worden gezien de bodem/grondbewegingen en de fundering (houten palen) de omliggende huizen
- A/d gemeente graag goed onderhouden v/d openbare ruimte. Meer mensen = meer parkeerbehoefte, meer behoefte voor vuilafhaal etc. Pas dit goed in in de wijk. Maar: het liefst 1 woonlaag minder bij beide plannen

Paneel Klankbord Parkeeroplossing en Vorm gebouw

Parkeren op het dak (model A)

- 1 in/uitrijmogelijkheid beperkt de verkeersstroom in de straat = gunstiger voor de vele (jonge) fietsers die hier door de straat moeten
- Minder auto's op straat, er zal sowieso parkeerdruk zijn, maar bij deze variant iets minder.
- Meppelflat is hier minder ingebouwd
- Licht overlast koplampen
- Parkeren ondergronds
- Nu 2 rijen --> maak er 1 rij in het midden van met zijkanten groen

Parkeren in de openbare ruimte (model B)

- Gebouw opschuiven naar Jan van Galenlaan, Meppellaan tussen
- Afrijdende auto's schijnen met hun koplampen onze woonkamer in :-((dus geen voorkeur)
- Gebouw opschuiven naar Jan van Galenlaan en meer parkeerplaatsen bij de Jan Evertsenlaan
- Kunnen de gebouwen een stukje gedraaid worden
- 2 opritten voor parkeren en meer onbebouwd
- parkeren op de grond is altijd makkelijker
- Parkeerplaatsen naar Jan Evertsenlaan (grote parkeerplaats)
- Kan B meer naar rechts geschoven worden en de speeltuin naar links of de parkeerplaats naar links en het gebouw naar rechts dit zorgt voor 1 oprit ipv 2

Geen voorkeur parkeeroplossing

- Beiden zorgen voor additioneel verekeer op reeds gevaarlijke punten
- Wijk is niet gemaakt voor deze verkeersstromen
- Het zou toch jammer zijn om schaarse m^2 op te offferen aan parkeerplaatsen op begane grond --> inpandig parkeren en meer ruimte voor kinderen/groen
- Qua parkeergelegenheid ben ik redelijk sceptisch over de ruimte, mede omdat er gewoon veel groen verdwijnt. Op dit moment hebben we al te weinig groen naar maatstaven.
- waar gaan de toekomstige bewoners parkeren? Er is momenteel al regelmatig een tekort aan parkeerplaatsen.

Welke vorm heeft uw voorkeur?

Bij model A

- Deze variant oogt minder massief maar is nog steeds erg hoog
- Oogt opener/luchtiger door het lagere parkeerdek ertussen
- Deze
- A
- mijn voorkeur gaat uit naar model A.

Bij model B

- Meer sociale huurwoningen zorgt voor verlaging parkeerdruk
- 1 laag 4 dat is fijner voor de mensen die daar tegenover wonen
- Deze maar plaats ze in het verlengde van de andere flats dan krijg je ook meer groen aan de linkerkant
- Oogt minder (iets) ghetto
- 1 laag minder
- 1 laag minder is fijn voor het uitzicht
- Deze, maar 1 laag minder
- B
- B
- Ik heb beide modellen bekeken en vanuit mijn perspectief vind ik model B de beste optie.
- B

Bij geen voorkeur vorm gebouw

- Sedumdak is geen bruikbaar groen met zonnepanelen
- 4 lagen minder
- Groen blijft groen
- geen
- Geen van beide

Paneel klankbord groenoplossingen

Welke groenoplossing ziet u graag terug in het ontwerp ?

<u>Groendaken /sedumdaken</u>

- Worden er zonnepanelen geplaatst? Geen weerkaatsing van zonlicht hiervan
- Voorbereiden voor gescheiden waterafvoer riool/drainage/regen 2x
- Prima, geen dakterras
- Lopende "wilde" dieren komen niet op dakgroen
- Graag maar niet als dakterras voor bewoners
- Prima maar niet voor bewoners om op te lopen
- Buurtmoestuin met eigen groente etc.

<u>Heggen</u>

- Mag, maar wel onderhoudsgevoelig
- Ik het mooi alleen het parkeren! Graag meer info.
- Onderhoudsgevoelig

- Geen heggen wordt niet onderhouden door gemeente Voorschoten

Gevelgroen/klimgroen

- Ja!
- Ja!
- Ja!
- Ja
- Goed idee
- het vermindert de massieve uitstraling hopelijk een beetje

Treillis i.c.m. klimgroen

- Goed
- Mooi
- Sloop/vandalisme gevoelig!

Halfverharding

- Als het de afwatering ten goede komt ja!
- Totale hoeveelheid groen op maaiveld gelijk laten ivm hittestress
- Doen goed afwatering
- Goed voor de afwatering, maar let op voor gladheid door mosgroei/nat groen bij de auto's
- Groene parkeerplaats met hek met planten dier er zo op groeien, klimplanten

Bloemenperk

- Mooi
- Ja graag
- Leuk
- Ja mooi!
- Beschermde dieren in huidig groen

Heeft u nog overige opmerkingen over groen?

- Waar gaan de huidige bomen naartoe? Herbestemming
- Luxe muursteen Limburgse steentjes
- Handhaven bestaand groen
- Noord-Hofland is al de op 2 na* de minste groene wijk van Voorschoten… *Centrum en Bloemenwijk
- Onzin dit
- Zie bomenflat Eindhoven met veel groen
- Groen handhaven! Ook ivm hittestress
- Speelgroen
- Groendak. Groen aan de muur. Haag om de parkeerplaatsen
- Voldoen beide ontwerpen aan de richtlijnen voor groen tov aantal huizen? NB groen op daken telt niet mee want is niet toegankelijk!

- bestaand groen behouden ivm: - bestaande aanwezige beschermde diersoorten. - bestaand gebruik door veel meer kinderen, naschoolse opvang e.d. doen bekend?
- Zoveel mogelijk groen. Verschillende bloemen/planten zodat biodiversiteit gewaarborgd is
- Bestaand groen houden! Geen bomen weg
- Alles op de heg na, maar svp geen toegang voor bewoners tot 'het dak'
- Wat betreft groenoplossing is het belangrijk om het nieuwe gebouw van zoveel mogelijk groen te voorzien, dus zowel de groendaken als gevelgroen en eventueel heggen.
- Bestaande bosjes handhaven daarachter parkeren. Zo blijft groen karakter van de wijk instand
- Zoals boven benoemd zijn beide ontwerpen niet passend qua omgeving. De hoogte laag onder de bestaande bouw houden en oppervlakte zo inkrimpen dat bposjes kunnen blijven. Op die manier het beter in de wijk. Mee te nemen is dat er momenteel al te weinig speelruimte is in vergelijking met aantal bewoners.

Paneel Planning en Proces

Ruimte voor vragen en opmerkingen:

- Voorrang geven aan de oudere in de wijk, zodat de grotere huizen niet bezet blijven door weinig mensen
- Is het mogelijk de parkeerplaatsen alleen toegankelijk te maken voor de flatbewoners
- Zorg dat de parkeerplaatsen met groen worden omringd
- Dakterrassen & voetbal/basketbalvelden op het dak
- Wordt de waarde van ons huis van tevoren en achteraf berekend en het verschil gecompenseerd
- Welk participatieproces?

** Enkele opmerkingen met een * waren niet helemaal leesbaar. Wanneer de interpretatie van deze post-it's helder wordt, zal het verslag aangevuld worden. De laatste versie van het verslag staat altijd op de webpagina van de gemeente.*

Bijlage 4
Verslagen van de klankbordgroepen
Klankbordgroep 1

Verslag Bewonersbijeenkomst Jan Evertsenlaan, 16-12-2022.

* Onderstaand verslag is opgesteld door de gemeente. Opmerkingen die op de geeltjes zijn geplaatst zijn 1 op 1 over genomen. Bewoners hebben de gelegenheid gehad op het conceptverslag te reageren en aanvullende opmerkingen toe te voegen. Reacties die gemeente heeft ontvangen zijn in het verslag verwerkt.

Aanwezig namens de gemeente: wethouder [redacted] (projectleider); [redacted] (projectleider); [redacted] (communicatie)

Plenaire toelichting

[redacted] heet iedereen welkom. De aanwezigen namens de gemeente stellen zich kort voor. De opzet voor de middag wordt toegelicht. Uit de zaal komt een vraag over de aanwezigen. Geconstateerd wordt dat enkele gebruikers van het gezondheidscentrum ook aanwezig zijn. Afspraak was dat deze bijeenkomst exclusief voor de bewoners is bedoeld. Kees Bulthuis beaamt dit. De aanwezigen gaan akkoord met het voorstel van de wethouder om de betrokkenen alsnog te laten deelnemen aan de bijeenkomst.

De wethouder geeft in zijn introductie aan wat de stand van zaken is van dit project. Het project loopt al enige tijd, maar we beginnen opnieuw met een schone lei. Wethouder Van der Elst refereert in dit kader ook naar het filmpje dat hij op YouTube heeft laten zetten. Er is een gesprek geweest tussen enkele bewoners en de burgemeester en de wethouder. Hierbij is afgesproken dat we pas op de plaats maken totdat het gemeentebestuur alle partijen heeft gesproken. Vandaar deze bijeenkomst met omwonenden.

Wethouder Van der Elst benadrukt het belang van extra woningbouw. Waar mogelijk worden projecten versneld ontwikkeld en uitgevoerd. Samenwerking met de omwonenden is daarbij van groot belang. Dit gemeentebestuur wil daar extra aandacht aan besteden, juist om draagvlak te creëren.

Er ligt nog niets vast met betrekking tot dit project. Het enige dat vast ligt is dat het college van B&W in 2018 de intentie uitgesproken medewerking te verlenen aan het vervangen van het gezondheidscentrum in combinatie met woningbouw op de huidige locatie. Dat is dus het vertrekpunt. De gemeente zal een uitwerkingskader opstellen voor de ontwikkeling. Hierin worden alle belangen die worden ingebracht meegewogen.

Een bewoner merkt op dat de ontwikkeling niet ten koste mag gaan van de oppervlakte aan groen. De wijk heeft naar zijn mening al weinig groen vergeleken met andere wijken in Voorschoten. Bovendien voldoet de wijk nu al niet aan de (landelijke) groen-norm per inwoner. In het ruimtelijk kader uit 2018 staat ook ‘groen blijft groen’

De wethouder vraagt om vertrouwen dat we ten minste in goed overleg met alle partijen tot een aanvaardbaar plan komen en spreekt daarbij uit dat hij transparant zal werken. Uit de zaal wordt gereageerd met de opmerking dat de gang van zaken de afgelopen 3 jaar traumatisch is geweest, dat dat niet zo maar weg is en extra zorgvuldigheid , transparantie en heldere afspraken nodig maakt.

Vervolg

Er zal opnieuw een klankbordgroep worden samengesteld. Er is ruimte voor maximaal 8 omwonenden in de klankbordgroep. Het is mogelijk zich in de zaal aan te melden, maar ook via de mail. In de klankbordgroep hebben ook de ontwikkelaar en vertegenwoordiging van het gezondheidscentrum zitting. Het voorzitterschap ligt bij de gemeente. In de volgende fase stelt de gemeente een uitgangspuntennotitie op, waarin de ruimtelijke en procesmatige kaders voor de ontwikkeling staan. De gemeente stelt dit op in afstemming met de klankbordgroep en bredere bewonersbijeenkomsten. Eerst wordt in de klankbordgroep een participatieplan besproken en vastgelegd.

Na het plenaire deel van de bijeenkomst zijn er twee gesprekstafels: ruimtelijk kader en proces + participatie. Hier hebben de aanwezigen hun aandachtspunten en zorgen op ‘geeltjes’ kunnen schrijven. Bewoners kunnen zich vrij

bewegen tussen de twee tafels en bij beide informatie ophalen en input inbrengen. Omwonenden hebben daarnaast achteraf hun input kunnen mailen als aanvulling op het verslag. Er werd verwezen naar een eerder door omwonenden opgesteld document met daarin hun belangrijkste aandachtspunten. Deze is in zijn geheel bij dit verslag gevoegd. De input die is geleverd is hieronder opgesomd.

Geeltjes en opmerkingen tijdens tafelgesprekken en aangevuld via de mail

Algemeen

- Onderzoek licht/lucht-kwaliteit als aan 4 kanten omsloten blok komt
- Woningen inspecteren vóór en na; mogelijke scheuren; compensatie
- Bouwveiligheid; De huizen aan de Van der Hulstlaan staan op houten palen en vertonen hier en daar al scheuren. Dit is nu nog op kleine schaal maar mag door de bouw aan de overkant niet verergeren.
- Grofvuil oplossen. (pasjessysteem maakt dat nu dat busjes hun grofvuil dumpen bij ondergrondse containers)
- Is er onderzoek gedaan naar de vraag of er wel gebouwd kan/mag worden? De ondergrond is mogelijk te slap. De woningen staan op houten palen en als er een vrachtwagen langsrijdt trillen de woningen met als gevolg scheurvorming.
- Wordt eventuele planschade gecompenseerd en zo ja hoe?
- Wordt eventuele bouwschade gecompenseerd en zo ja hoe?
- Er zijn zorgen bij flatbewoners van de Meppellaan oa over een gebouw dat hun zicht, licht en lucht nog verder belemmerd en aantast, en het gevoel opgesloten te worden.
- Zou het mogelijk zijn om aan te sluiten bij het energiesysteem van de nieuwbouw (bijv als er warmte/koudte opslag komt)?

Bouwvolume

- Maximaal 2 hoog; hoger past niet bij de laagbouw
- Behoud van speelgelegenheid. Er is nu al te weinig speelveld voor de kinderen (en ouderen) De oppervlakte hiervan mag niet minder worden.
- Niet te hoog; Een nieuw gezondheidscentrum met één of twee woonlagen er op is prima, maar bouw niet te hoog. Zeker niet hoger dan de flats aan de Schramlaan.
- Waarom wordt het gezondheidscentrum niet ergen anders gebouwd?
- Een woontoren is volstrekt niet passend in het patroon van hoogbouw in de wijk. Bestaande hoogbouw (Jan Evertsenlaan, Gerbrandylaan, Welterdreef)staan aan de buitenrand van een deel van de wijk. Nergens in de wijk is een aan 4 kanten ingesloten blok.

Groen

- Groen is wél hoog; Hoge bomen zijn belangrijk voor een buurt. Groen=leefbaar en biedt ruimte aan vogels. Dus niet alleen laag groen. Zonder hoge bomen krijg je bovendien last van meeuwen.
- Let op de hoeveelheid ruimte/groen ten opzichte van het aantal bewoners in dit deel van Noord-Hofland
- Waterhuishouding; meer bouwen is minder afwatering. Zorg ervoor dat het water voldoende weg kan. Groen blijft groen; Er is al sprake van een versteende wijk. Te weinig groen ten opzichte van het aantal bewoners. Er mag beslist niet minder groen komen. En écht groen is niet ‘parkeren in het groen’(beton met zielig gras of mos) of daktuinen.
- Openbare daktuin levert meer groen
- Groene parkje moet behouden blijven voor kinderen
- De interpretatie van groen blijft groen moet verduidelijkt worden

Verkeer

- Parkeren; Onder de grond? Voldoende capaciteit
- Verkeer; Aandacht voor verkeersveiligheid in de wijk. Er komt straks ook al extra verkeer vanuit ‘Het Fortuyn’ en toekomstige bebouwing Segaar terrein richting Jumbo en scholen
- Geen doorgaand verkeer tussen de lage flats door
- Parkeren onder de grond; ook in relatie met Jumbo.
- Verkeersstromen goed in beeld brengen, ook van Het Fortuyn, Segaar arsenaal en van de scholen.
- Veiligheid in de straat voor het gezondheidscentrum is een belangrijk thema. Dit wordt nu ervaren als onveilig

Bouwprogramma

- Suggestie woningbouwprogramma: Knarren hof
- Veel ouderen wonen alleen; bouw senioren uit de wijk dan komen de grote woningen weer beschikbaar voor gezinnen
- Bouw ook voor jongeren; starters
- Borg dat de ontwikkelaar zich houd aan de beoogde doelgroepen voor de woningen (garanties)
- Veel ouderen wonen alleen; bouw voor senioren uit de wijk dan komen de grote woningen weer vrij
- Het gezondheidscentrum is voor een aantal maar zeker niet alle buurtbewoners erg prettig. De voorstellen om deze te vergroten door verplaatsing van de apotheek van het winkelcentrum naar de nieuwbouw, net als de komst van Centrum Jeugd en Gezin of bovenwijkse specialistische zorg, werd door bewoners afgewezen. Dat brengt nog meer verkeer en parkeerproblemen met zich mee

Proces

- De kaders moeten scherp zijn
- Gemeente moet regie voeren op het proces
- Het hele proces moet transparant zijn
- Bewoners willen duidelijkheid over wat en hoe wanneer loopt in het proces
- Er is onderzoek nodig wat bouwtechnisch mogelijk is in de wijk
- Gedegen onderzoek naar of nieuwbouw uberhaupt mogelijk is gezien de instabiliteit van de grond en de waterhuishouding.

Participatie

- Verslagen moeten duidelijk en compleet zijn. Stukken moeten voor de bijeeenkomst worden aangeleverd , anders is er geen goede voorbereiding mogelijk.
- Het is fijn als er een website komt en er duidelijke contactgegevens zijn
- We willen graag continue geinformeerd worden
- Naast de klankbordgroep zijn buurtbrede bijeenkomsten belangrijk
- Er moet een compleet participatieplan komen
- Brieven worden gewaardeerd in de wijk

- Het van Gelderdreef had geen brief gehad. Er moet een brede cirkel in de wijk een brief krijgen. Geadresseerden afstemmen in de klankbordgroep

- Er zijn groepen in de wijk die lastiger aan te haken zijn. Wellicht kunnen brieven en documentatie in verschillende talen en/of in makkelijkere taal worden gemaakt.

- Overdag is niet iedereen beschikbaar dus de voorkeur gaat uit naar bijeenkomsten in de avond.

- Er is behoefte om met bewoners onderling te kunnen spreken zonder de aanwezigheid van gezondheidscentrum en ontwikkelaar

-

Aansluitend is er een wandeling gemaakt op locatie met omwonenden, de wethouder en de ambtelijke ondersteuning.

Klankbordgroep

Er zijn vanuit de omwonenden 6 aanmeldingen voor de klankbordgroep gekomen. Aangezien er ruimte was voor 8 omwonenden hoeft er geen nadere selectie te worden gemaakt. De gemeente heet hen van harte welkom en kijkt uit naar een fijne samenwerking. In de klankbordgroep nemen daarnaast deel de ontwikkelaar en de eigenaar/gebruikers van het gezondheidscentrum. Om ook met bewoners apart te kunnen spreken vinden er ook nog bewonerbijeenkomsten plaats. Deze zijn alleen voor bewoners bedoeld.

Bijlage bij verslag bewonersbijeenkomst Jan Evertsenlaan 16 december 2022

Dit document is in een eerdere fase opgesteld en bevat de belangrijkste aandachtspunten van de omwonenden. Hiernaar werd verwezen in de bewonersbijeenkomst.

Bouwplannen Jan Evertsenlaan 2 29 maart 2022

Eisen omwonenden

Samengevat: Het gaat om de leefbaarheid van de buurt, waarbij groen, (speel)ruimte en (verkeers)veiligheid belangrijke punten zijn.

– Een nieuwbouwplan voor het gezondheidscentrum (en evt. appartementen) moet qua aard en schaal passen in de omgeving. Het mag niet te groot en hoog worden. Tot nu toe gepresenteerde plannen nemen teveel licht en zicht weg voor bewoners van flats en/of komen te dicht bij de huizen aan de Abraham van der Hulstlaan. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de kerkzaal van het huidige gebouw een maximale hoogte aan van 8 m. en van andere delen 4,5 m. Groen moet in dit plan groen blijven. Ook in de Structuurvisie is te lezen dat veel waarde wordt gehecht aan groen en dat hoogbouw vermeden moet worden. Indertijd is dus al geconstateerd dat het belangrijk is hieraan te denken.

– Groen moet groen blijven en bomen moeten behouden blijven. Groen en ruimte zijn belangrijk voor leefbaarheid van de buurt, zowel voor huidige bewoners als voor eventuele nieuwe bewoners. Er zijn al veel flats in onze buurt. Bewoners daarvan hebben geen tuin en zijn aangewezen op het buurtgroen. Ook uitzicht op groen is belangrijk. Een klein speeltuintje is leuk voor jonge kinderen. Oudere kinderen hebben juist behoefte aan meer ruimte: een plek om te rennen, een balspel te doen, enz. Die speelruimte moet echt blijven. In het aanwezige groen maken mensen hun dagelijkse wandeling en laten langs de randen de hond uit. Dat is goed voor het sociale aspect omdat mensen elkaar ontmoeten en een praatje maken. Een groene omgeving met voldoende ruimte om te bewegen is absoluut noodzakelijk voor een goede lichamelijke en mentale gezondheid van bewoners.

Bomen en ander groen op de grond houden bovendien water vast en zorgen voor koelte. Meer bebouwing betekent meer hitte en meer wateroverlast. Groen aan gevels en in perkjes kan dat niet compenseren.

In onze buurt zijn 291 woningen. Op basis van de nota Ruimte (Ministerie van VROM) en het recent verschenen rapport 'Stad van Steen?' (Natuur&Milieu) is sprake van een ondergrens voor het minimale groen per woning van 75 m^2. In onze buurt is dus behoefte aan ca. 22.000 m^2 openbaar groen. Op basis van een benadering van alle openbare groen is slechts ca. 15.000 m^2 aanwezig. Er is dus een tekort aan openbaar groen in onze buurt, waardoor sprake is van een versteende buurt. Extra woningen bijbouwen draagt alleen maar bij aan een verergering van deze situatie. Het bouwen van meer woningen (en/of andere gebouwen op plaatsen waar het nu groen is) op deze plaats gaat in tegen het streven van de gemeente Voorschoten om vooral een groene gemeente te zijn en levert een gevaar op voor de leefbaarheid. In de Structuurvisie wordt op alle terreinen gesproken van het belang van groen in de wijk en het behouden, verbeteren en uitbreiden daarvan. Het weinige groen mag zeker niet minder worden of versnipperd raken.

– Parkeren en verkeer. Meer bewoners betekent meer verkeer en meer parkeren. Daarnaast trekt het gezondheidscentrum meer bezoekers en in de toekomst ook 's avonds en in het weekend. Daar gaan de ontwikkelingen in de zorg naartoe m.b.t. openstelling. Verder zal er sowieso meer verkeer (in alle vormen) door de buurt komen als de nieuwe wijken Segaar/Arsenaal en Het Fortuyn opgeleverd worden. Bewoners gaan naar het gezondheidscentrum, het winkelcentrum en de scholen. Veilig wandelen en fietsen is van groot belang. Denk hierbij ook aan kinderen die naar school gaan en ouderen die naar het winkelcentrum en het gezondheidscentrum gaan.

Parkeren betekent ruimtebeslag en minder overzichtelijkheid van de verkeerssituatie. Daardoor heeft het negatieve gevolgen voor veiligheid en gezondheid.

– Bij bouwplannen in vroeg stadium anticiperen op risico op verzakkingen, funderingsproblemen, verandering grondwaterpeil, wateroverlast, e.d. Daarvoor moet tenminste een onafhankelijk onderzoek worden gedaan naar de bouwkundige staat van de omliggende woningen, zodat de situatie voor de start van de bouwwerkzaamheden vast ligt.

Voorstel van omwonenden

Vernieuw het gezondheidscentrum op de huidige locatie in ongeveer in de huidige omvang. 'Ongeveer' betekent dat de inspringende hoeken (waar nu gras is) er evt. bijgetrokken kunnen worden. Ook de ruimtes van de voormalige kerk komen erbij. Dat betekent dat het gezondheidscentrum in elk geval over meer ruimte kan beschikken.

Bij voorkeur blijft het daarbij omdat bouwlagen daar bovenop altijd gevolgen zullen hebben voor de bewoners van de flats en van de huizen er tegenover.

Als toch woningen gewenst zijn, stellen wij voor er 1 of maximaal 1,5 laag op te zetten. Die halve laag zo inspringend dat bewoners van de flats en eengezinswoningen daarvan geen hinder ondervinden qua lichtinval en inkijk. Het mag geen hoog, massief gebouw worden. Dat past niet in de omgeving. Op deze manier kunnen 20 à 25 appartementen van 65 à 75 m^2 worden gerealiseerd. Dit aantal past bovendien binnen de oorspronkelijk genoemde aantallen in de Woonvisie. Het aanpassen van deze aantallen terwijl het ontwikkelproces en het participatieproces al lopen wordt door omwonenden als incorrect beschouwd.

Voor de afwikkeling van verkeer naar het gezondheidscentrum en parkeren voor bezoekers en bewoners moet een veilige oplossing worden gezocht die niet ten koste gaat van groen.

Onder senioren in de buurt is belangstelling voor gelijkvloers wonen, mits groot genoeg (1 en 2-persoons huishoudens) en betaalbaar (koop en huur en sociaal en middenklasse). Zij laten middenklasse eengezins koopwoningen (en

misschien zelfs nog een aantal huurwoningen) achter, die dan weer beschikbaar komen voor gezinnen. Dat is goed voor doorstroming in de buurt. Als er toch appartementen komen, dan heeft deze doelgroep de voorkeur.

Een alternatief zou kunnen zijn dat er geen woningen komen, maar dat er 1 bouwlaag op het gezondheidscentrum komt voor aanvullende diensten. Wel moet goed worden onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor parkeren en verkeer. Voorgestelde diensten als een cardiologiecentrum en een vestiging voor longartsen hebben niet specifiek een wijkfunctie. Ze zullen veel verkeer aantrekken van buiten de wijk, misschien wel uit de hele regio. Dat kunnen wij in onze buurt niet opvangen. Overigens zijn wij van mening dat de apotheek daar niet hoeft te komen. De huidige locatie in Winkelcentrum Hofland is perfect. Medicijnen kun je makkelijk ophalen als je boodschappen doet en de huidige locatie is goed bereikbaar voor iedereen.

Klankbordgroep 2

Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: dinsdag 7 februari 2023, 19:00 uur.

Locatie: Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig:

[redacted]

Afwezig:

[redacted]

Opening

1. Vaststellen agenda.

- Irene meldt dat het akkoord is om met naam in het verslag te worden genoemd. Iedereen in de klankbordgroep is daar nu mee akkoord.

- Er wordt gevraagd naar een centrale plek voor de stukken. Wendel verwijst daarvoor naar agendapunt 6.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep bijeenkomst 12 januari 2023

Het verlag wordt gewijzigd vastgesteld. Het verslag komt op de webpagina te staan.

Bespreekpunten

3. Ondernemers winkelcentrum

Bewoners zien voor ondernemers geen rol in de klankbordgroep, temeer ze niet in de directe woonomgeving zitten. Er wordt afgevraagd wat de motivatie van de ondernemers is om betrokken te zijn. Wendel geeft aan dat ze nog niet met de contactpersoon heeft gesproken en dat dus niet weet. Het voorstel is dat gemeente informatie gaat ophalen bij de ondernemer. De klankbordgroep is hiermee akkoord.

Gemeente en Maya hebben beide contact gehad met de wijkmanager van de Sleutels. Er wordt afgesproken dat hij agendalid wordt van de klankbordgroep.

4. Vaststellen gewijzigd participatieplan

Het participatieplan wordt gewijzigd vastgesteld. Het participatieplan komt op de webpagina te staan.

5. Startnotitie gemeente

Wendel licht toe dat het Presidium heeft besloten dat voor elk beleids- en projectproces in het kader van voorkantsturing een startnotitie voor de Raad gemaakt zal worden. Ook voor de Jan Evertsenlaan komt er een startnotitie. Hierin staan geen inhoudelijke kaders, maar het ziet toe op de scope en het proces. Zo krijgt de Raad inzicht in het (participatie)proces dat we doorlopen. Afgesproken wordt dat Wendel de startnotitie op korte termijn rondstuurt zodat iedereen gelegenheid heeft erop te reageren. De reactietijd zal een week zijn. Daarna wordt de notitie door gemeente in procedure naar de Raad gebracht. De planning is dat hij in de Raadsvergadering van 25 mei wordt geagendeerd. Bespreking in de raadscommissie zal dan 13 april zijn.

6. Websitetekst

Op de website worden de relevante stukken (verslagen, participatieplan, etc) gedeeld. Er zijn een aantal opmerkingen over het tekstvoorstel, met name over de eerste alinea. Wendel zal deze teksten laten wijzigen waarna de pagina gelanceerd kan worden. Een tip vanuit de klankbordgroep is om een plaatje bij te voegen. Afgesproken wordt dat wijkbreed omwonenden geattendeerd worden op de website via de uitnodiging voor de volgende wijkbijeenkomst. Zodra de website online is zullen de omwonenden die in de klankbordgroep deelnemen de informatie onder hun netwerk verspreiden, en vanuit gemeente zullen de degenen die hun emailadres hebben achtergelaten een bericht via de mail krijgen.

7. Uitgangspunten van de verschillende belanghebbenden

Er wordt een ronde gedaan langs de 4 documenten. De vertegenwoordiger kan een toelichting geven en er is ruimte voor verhelderende vragen.

- Wensen GZHC: Ruda licht toe wat de positie is van de wijkgezondheidszorg. Gezondheidszorg is niet alleen iets van zorgverleners, maar ook van de bewoners en gemeente. Er is veel gaande in zorg, waaronder vergrijzing en een toenemende verplaatsing van tweedelijns- (ziekenhuizen) naar eerstelijns- (wijk) zorg. Het is noodzakelijk, ook als wijk zijnde, dat we klaar zijn voor de zorg van de toekomst. Deze ontwikkeling is daar heel belangrijk voor.

o Er is bij bewoners verbazing over de wens voor een apotheek; zij zien dat als winkel die zal leiden tot hogere verkeersbelasting en vinden dat ongewenst. Ruda beantwoordt dat deze wens voorkomt uit het belang om beter samen te kunnen werken op 1 locatie.

o Nicole vraagt in hoeverre een inventarisatie is gedaan naar de verdeling van zorg in Voorschoten. Ruda beantwoordt dat op landelijk niveau is aangetoond dat zorg in de wijk prefereert dan zorg op afstand, maar kent geen analyse over de verdeling in Voorschoten. De gemeente maakt deze niet. Wendel licht toe dat gemeente beperkte sturingsmechanismen heeft voor verdeling van wijkzorg. Gemeente faciliteert vestiging door een locatie de bestemming ‘maatschappelijk’ te geven, maar stuurt niet op welke specialisten waar komen. Het vestigingsbeleid is vrij, gemeente gaat uit van het vraag/aanbod principe qua vestiging van de zorg.

o Nicole vraagt hoe het gezondheidscentrum bepaalt dat zij een verdubbeling aan oppervlakte nodig hebben (op basis waarvan is dat cijfer genoemd)? Ruda antwoordt dat het momenteel een ambitie is waar geen kwantitatieve onderbouwing voor is. Het gezondheidscentrum zit nu echter overvol en ze zijn al genoodzaakt om ook het kerkgebouw te gebruiken. Er is bij het gezondheidscentrum geen twijfel dat de ruimte goed gebruikt kan worden.

- Wensen Weboma:

o Nicole vraagt verheldering om de constructie waarmee het gezondheidscentrum wordt overgenomen. Rolf legt dit uit; het is een financiele constructie waarmee het oude gezondheidscentrum als het ware word omgeruild voor een nieuwe. Dit is verder niet van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling. Omwonenden stellen dat de financiële aankoop echter wel impact heeft op de ruimtelijke ontwikkeling. Hans voegt toe dat gezondheidsverleners niet commercieel zijn en zij niet zelfstandig nieuwbouw kunnen betalen. Hierop wordt opgemerkt waarom de wijk niet is geconsulteerd toen de kerk gekocht werd. Rolf geeft aan dat het vrij staat om objecten te kopen/verkopen zonder wijkbetrokkenheid. Wendel stelt dat in de klankbordgroep geparticipeerd wordt over de ruimtelijke inpassingen en aanpalende zaken zoals verkeer, groen en speelvoorzieningen. Financiële constructies en koopovereenkomsten zijn niet onderdeel van de participatie. Hierbij wordt ook gerefereerd naar de nog op te stellen intentie- en anterieure overeenkomst tussen

gemeente en ontwikkelaar. Onderdelen hiervan zullen geheim zijn i.v.m. marktgevoeligheid en financiële afspraken. Toegezegd wordt dat de klankbordgroep op de hoogte wordt gehouden van overleg hierover.

o Nicole vraagt naar het verschil tussen goedkope koop en betaalbare koop. Rolf geeft aan dat dit aansluit bij gemeentebeleid. Goedkope koop is tot 255.000 euro. Betaalbare koop is tot de NHG grens. Wendel verwijst naar de woonvisie van de gemeente waarin e.e.a. is gespecificeerd.

o Maya vraagt naar het oppervlakte van het gebouw. Rolf beantwoordt: 1530 m2 perceeloppervlakte (dat is exclusief parkeerplaatsen). De bebouwing is 927 m2. Rolf verwijst naar https://perceelloep.nl/VST00/C/1963.

o Wendel vraagt waarom is gekozen voor dergelijk grote woningen in het vrije segment. Rolf geeft aan dat er ook veel woningen in het lage segment in het plan zitten en het dan financieel nodig is om ook grotere woningen te maken omdat deze meer opleveren per m2. Dit komt mede omdat de installaties per woning een grote investering vragen. Daarnaast scheelt dit in parkeerdruk.

o Overige opmerkingen (geen vragen zijnde) die omwonenden maken:

- Er zouden geen 8 parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden voor personeel
- Het is een (te) forse ambitie voor deze locatie.
- Fijn dat er seniorenwoningen in het stuk worden genoemd, dit komt tegemoet aan de wens van bewoners
- Groen is niet alleen bedoeld voor senioren. Rolf beaamt dit.

- Wensen omwonenden: is zijn geen vragen en, gelet op de beschikbare tijd en dat er eerder uitgebreid is gesproken over dit onderwerp, is er geen behoefte aan toelichting.

- Uitgangspunten gemeente: Wendel licht toe dat gemeente nog moet gaan puzzelen en het integrale belang vertegenwoordigd. Daarom zijn er nog geen concrete punten zoals bouwhoogte benoemd. Die volgen juist uit de verkenning.

o Sabine geeft aan dat rekening gehouden moet worden met voertuigen van de toekomst zoals scootmobielen en bakfietsen.

o Nicole vraagt of gemeente zelf al een vastgestelde ambitie heeft voor de woningbouwopgave op deze locatie en/of gemeentebreed. Wendel geeft aan dat de gemeentebrede opgave bekend is en verwijst naar de woonvisie. Er zijn, voor de liefhebbers, ook overzichten online te vinden van de bouwlocaties in Voorschoten. Wendel stuurt informatie hierover na. Op de locatie Jan Evertsenlaan starten we vanuit gemeente niet met vooringenomen woningbouwopgave; dit volgt juist uit de stedenbouwkundige mogelijkheden.

o Bewoners missen in het stuk de focus op leefbaarheid. Weboma geeft aan dat anders te zien. Wendel ligt toe dat hetgeen erin staat wel degelijk invulling geeft aan leefbaarheid, omdat er immers veel focus ligt op spelen, groen, zichtlijnen, etc. Het is alleen minder concreet omdat niet vooruit gelopen kan worden op de puzzel die nog gemaakt moet worden. Wendel zal wel kijken of de formulering over leefbaarheid nog iets scherper erin kan, omdat ze begrijpt dat dat woord gemist wordt in het geheel.

o Irene merkt op dat het klinkt alsof de gemeente bomen niet belangrijk vindt, omdat in het stuk staat dat deze eventueel elders in de gemeente kunnen terugkomen. Wendel legt uit dat dat altijd de laatste optie is.

o Agaia vraagt of het benoemen tot ‘centrale speelplek’ voor de gehele wijk voor heel Noord Hofland geldt. Wendel beaamt dit maar wil het nog even checken bij de beleidsadviseur. Irene geeft aan graag inspraak te willen als er wijkbreed iets bepaald wordt over spelen.

- Vervolg: gemeente gaat aan de slag met eerste ruimtelijke schetsen, aan de hand waarvan het vervolggesprek kan plaatsvinden. Deze worden vervolgens besproken in de klankbordgroep, inclusief de bijbehorende dilemma’s. Wendel zal overleggen met de interne projectgroep over wanneer dit gereed is voor een volgende klankbordgroep.

Afsluiting

8. Volgende klankbordgroep

Na overleg intern zal Wendel een voorstel doen voor de volgende klankbordgroep. Indien mogelijk worden verschillende opties voorgesteld. Op verzoek van de klankbordgroep vindt het volgende overleg om 19:30 plaats.

9. W.v.t.t.k.

- Hans geeft aan dat hij soms langere periode in het buitenland is en vraagt of er bezwaar is als hij dan vervangen wordt door een andere bestuurder. De klankbordgroep heeft geen bezwaar.

Klankbordgroep 3

Verslag Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: donderdag 12 januari 2023, 19:30 uur.

Locatie: Gemeentehuis Voorschoten.

Aanwezigen:

[redacted]

Afwezig:

-

Opening

1. Voorstelronde

o Kees opent de vergadering. Er wordt een korte voorstelronde gedaan.

o De naam van Aglaia was verkeer gespeld in de agenda waarvoor excuses. Dit is gecorrigeerd in het verslag.

o Kees opent met een persoonlijke noot. Hij zegt te beseffen dat er veel emotie vooraf is gegaan en dat wellicht niet iedereen met een even positief gevoel aan tafel zit. Hij doet de oproep om van ons hart geen moordkuil te maken en het goede gesprek met elkaar te blijven voeren, ook als belangen uit elkaar liggen. Transparantie staat centraal. Wendel beaamt dit en nodigt de andere aanwezigen uit om, indien gewenst, ook iets van het hart te doen voordat we met de besprekingen beginnen.

o Rolf geeft aan dat hij hier met een ‘leeg A4tje’ zit en graag transparant en in goed overleg met omwonenden werkt aan deze ontwikkeling

o Aglaia geeft aan dat de groep omwonenden er niet tegen is dat er iets wordt ontwikkeld op de locatie, maar dat dat in gezamenlijkheid en openheid moet gebeuren en proportioneel t.o.v. van de buurt. De kern van hun belang ziet toe op groen blijft groen en niet te hoog bouwen. Anderen bewoners beamen dit.

o Sabine roept gemeente en ontwikkelaar op om er rekening mee te houden dat bewoners hun activiteiten naast hun baan doen en het dus meer tijd kan kosten en dat ze ook minder toegang hebben tot deskundigheid en bronnen. Kees geeft hierop aan dat de langzaamste het tempo van de groep bepaalt.

o Hans stelt dat er al 5 jaar gewerkt wordt aan de ontwikkeling en hoopt dat het project niet nogmaals verzand. Bewoners reageren door aan te geven dat die vertraging niet aan bewoners is aan te merken. Hans beaamt dat.

o Irene stelt dat eerst het proces ter tafel moet zijn geweest voordat we verder kunnen.

o Marcel uit zijn ontevredenheid over een opmerking in het verslag. Afgesproken wordt dat het verslag gewijzigd wordt vastgesteld (zie agendapunt 3: Verslag).

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld met de volgende opmerkingen:

o Eerst moet het proces besproken worden. Er wordt gevraagd wat bedoeld wordt met agendapunt 2. Wendel licht toe dat dit de meest besproken punten zijn uit de bewonersbijeenkomst, en gemeente hier een korte toelichting op wilt geven. Het zijn geen beslispunten.

3. Verslag bewonersbijeenkomst 16 december 2022 (bijgevoegd bijlage 1).

Het verslag wordt vastgesteld met de volgende toevoegingen:

- De aanvulling van Marcel wordt geplaatst dat zijn opmerking over groen geen mening maar een feit was.

- De aanvulling van Sabine wordt geplaatst dat men zich ongemakkelijk voelde bij de aanwezigheid van de gebruikers van het gezondheidscentrum en ze liever hadden gezien dat deze alsnog werden weg gestuurd.

Bespreekpunten

4. Participatieplan (bijgevoegd bijlage 2)

a. Adressenlijst omwonenden

Vorige keer waren zonder overleg niet alle bewoners van een eerder door de klankbordgroep gedeelde lijst uitgenodigd door gemeente. Bij de volgende uitnodigingsronde wordt de adressenlijst vastgesteld in overleg met de deelnemers van de klankbordgroep.

b. Bereiken inwoners met minder (Nederlandse) taalvaardigheid

Gemeente vraagt of de wens er nog is om het verslag in simpelere taal aan te passen. De klankbordgroep geeft aan dat er vooral een bredere vraag is om de communicatie laagdrempelig te houden zodat het voor een brede groep begrijpelijk is. Dat geldt vooral voor zaken als de website en uitnodigingsbrieven. Gemeente zegt toe hier rekening mee te houden. Daarnaast geeft Maya aan dat de woningbouwcorporatie niet eerder op de hoogte was gesteld. Rolf geeft aan dat zij wel vanaf het eerste initiatief zijn geïnformeerd. Afspraak is dat contactpersoon van de Sleutels opnieuw wordt benaderd door Rolf. Maya geeft dat door aan de wijkconsulent.

c. Bespreken inhoud participatieplan

Het plan wordt stap voor stap doorlopen. De opmerkingen die worden gemaakt worden in het plan aangepast (bijgevoegd). Het gewijzigde participatieplan wordt in de volgende klankbordgroep ter besluitvorming voorgelegd. Aanvullend op de rechtstreekse wijzigingen in het plan worden de volgende punten opgemerkt of afgesproken:

o Het verzoek wordt gedaan om relevante informatie naar de klankbordgroep te sturen, zoals het bestemmingsplan. Gemeente geeft aan een websitepagina te willen maken waar dergelijke informatie op beschikbaar komt, zodat het gelijk helemaal openbaar is. Ook de verslagen komen op de webpagina.

o De omwonenden zetten vraagtekens bij de rol die de ontwikkelaar in de toekomst zal vervullen in de participatie. Aangegeven wordt dat het gangbaar en zelfs via regelgeving verankerd is dat de ontwikkelaar hier een centrale rol in vervuld. Voor de uitgangspuntennotitie heeft de gemeente de lead in de participatie.

o Er wordt gevraagd naar de participatieleidraad. Wendel licht toe dat deze nog niet is bijgevoegd omdat deze nog niet gereed is. Het is een document die gemeente onder de nieuwe omgevingswet zal gaan hanteren, daarom is deze nog in ontwikkeling. Hierin staat waar participatie door ontwikkelaars ten minste aan moet voldoen. Het zal voor de klankbordgroep geen belemmerend document zijn, hoogstens aanvullend. We kunnen onderling afspraken maken over de participatie t.z.t. Rolf refereert naar de participatieliedraad van de gemeente Delft, ter inspiratie: Delfts Doen | Gemeente Delft.

o De rolverdeling bij gemeente intern is op verzoek aangevuld in het participatieplan. Ter nadere toelichting werd in het overleg hierover gezegd: projectleiders hebben zowel de rol van procesfacilitator als dat ze de inhoudelijke inbreng van gemeente coördineren en het bestuur adviseren. Dit kun je zien als twee petten. Een alternatief voor deze rolinvulling is niet makkelijk, omdat het uitbesteden van een rol nooit volledige onafhankelijk is (er wordt immers voor betaald door een partij). In de klankbordgroep wordt vooral behoefte uitgesproken aan duidelijkheid over de eisen en wensen van gemeente voor deze ontwikkeling, omdat Weboma en Gemeente ook onderling overleg hebben, waarvan eerder geen verslaglegging werd gemaakt. De belangen van bewoners zijn reeds op papier gezet. Afgesproken wordt dat alle andere partijen ook een uitgangspunten/wensen opschrijven. Rolf geeft aan dat hij sommige belangen pas kan formuleren als de belangen van gemeente bekend zijn. Afgesproken wordt dat stukken worden gedeeld met de groep zodra gereed. De lijstjes van de verschillende stakeholders zijn input voor bespreking in de volgende klankbordgroep.

o Op verzoek van bewoners wordt toegelicht dat de onderzoeken die de ontwikkelaar uitvoert (na vaststelling van de uitgangspuntennotitie) openbaar worden en door gemeente worden getoetst in de planprocedure op basis van de geldende wetgeving en/of gemeentelijk beleid. Hierbij wordt opgemerkt dat stedenbouwkundige uitgangspunten niet wettelijk toetsbaar zijn.

o Gemeente zal zorgdragen dat er een website komt met toegankelijke informatie en stukken.

5. Kernpunten uit bewonersbijeenkomst 16 december

a. Programma (gezondheidscentrum en woningen)

Dit wordt meegenomen in de afspraak dat alle partijen opschrijven welke wensen/eisen ze hebben t.a.v. de ontwikkeling.

b. Zorgen over verkeersveiligheid

Wens bewoners is dit onderwerp te verbreden met verkeer- en parkeerdruk. Opgemerkt wordt dat in Leiden de parkeervergunningszone in oktober 2023 uitbreidt en dan wordt verwacht dat het extra druk wordt in deze wijk.

c. Bodemgesteldheid i.r.t. verzakkingen en bouwschade.

Onderdeel van de procedure is standaard dat onderzoek moet plaatsvinden naar de bodemgesteldheid. Rolf licht toe dat op basis van onderzoek wordt bepaald hoe gefundeerd gaat worden. Dit wordt door deskundigen bepaald. Voor start van de werkzaamheden wordt een vooropname uitgevoerd bij woningen in de omgeving. Dat rapport wordt bij de notaris gedeponeerd. De kans op schade is erg klein vanwege de zorgvuldige onderzoeken, maar mocht er achteraf schade zijn dan kunnen omwonenden daarvan melding doen en dan krijgen ze dat vergoed. De ontwikkelaar is hiervoor verzekerd.

d. Spelen en groen.

Dit wordt meegenomen op de wensenlijstjes.

e. Wat is planschade en hoe werkt het?

Planschade heeft betrekking op de waardevermindering van de woningen door de nieuwe planologische situatie. Dit gaat dus niet om bouwschade zoals bedoeld onder 5c. Een planschadeverzoek is bedoeld voor eigenaren van woningen of ander vastgoed. Een verzoek kan nadat de nieuwe planologische situatie geldt (dus na de besluitvormingsprocedures) schriftelijk worden ingediend. Deze wordt dan beoordeeld.

f. Mogelijkheid ‘meeliften’ energiesysteem van de nieuwbouw.

Niet alle bewoners zitten hierop te wachten. Deze vraag is wel gesteld tijdens de bewonersbijeenkomst. Rolf licht toe dat dit heel lastig is. Individuele woningen aansluiten zal niet gaat lukken. Heel misschien dat het voor de flats van de Sleutels een mogelijkheid zou kunnen zijn. Rolf geeft aan dat we verder moeten zijn met de plannen om te bekijken of dit haalbaar zou zijn.

6. Belangrijkste richtlijnen voor modellenstudie.

Wordt nu niet besproken.

Afsluiting

7. Vooruitblik en inplannen volgende klankbordgroep.

De volgende klankbordgroep wordt gepland op 7 februari om 19:00 uur.

8. W.v.t.t.k. (wat verder ter tafel komt)

Gemeente vraag of aanwezigen het een probleem vinden om met naam te worden genoemd in het verslag. Één deelnemer wilt nog even bedenktijd.

PM: alle deelnemers zijn ondertussen akkoord met het publiceren van de verslagen.

Klankbordgroep 4

Verslag Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: Donderdag 6 april 2023, 19:30 uur.

Locatie: Leidseweg 29 Voorschoten

Genodigden:

[redacted]

Afwezig: [redacted]

Opening

Er wordt een voorstelronde gedaan vanwege nieuwe aanwezigen.

1. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep bijeenkomst 7 februari 2023

Onder punt 6 wordt opgemerkt dat de bewoners hun netwerk op de hoogte hebben gesteld van het bestaan van de website. Gemeente voegt toe dat degenen die zich bij gemeenten hadden aangemeld hierover ook een mail hebben gehad.

Onder 'vervolg' volgt een korte discussie over hetgeen verwacht werd van de vergadering ten opzichte van de toegestuurde stukken. Deze discussie wordt naar agendapunt 5 verschoven.

Het verslag wordt vastgesteld met de volgende wijzigingen:

- Onder 3: Het woord 'afstemmen' wordt vervangen door 'informatie ophalen'.
- Onder 7:
  - Er wordt toegevoegd dat de omwonenden stellen dat een apotheek tot hogere verkeersbelasting leidt.
  - Er wordt toegevoegd dat omwonenden stellen dat de financiële aankoop wel impact heeft op de ruimtelijke inpassing.
  - 'fiscale' wordt vervangen door 'financiële'.
  - Er wordt onder het tussenkopje omwonenden toegevoegd 'gelet op de beschikbare tijd en dat er eerder uitgebreid is gesproken over'
  - Typo in naam bewoner wordt gecorrigeerd.
  - 'met een modellenstudie. Mogelijk volgen daaruit verschillende varianten' wordt vervangen door 'met eerste ruimtelijke schetsen, aan de hand waarvan het vervolggesprek kan plaatsvinden.' (dit naar aanleiding van hierboven benoemde discussie over de manier waarop het gesprek over inhoud plaatsvindt).

Bespreekpunten

3. Rol klankbordgroep en werkafspraken

De gemeente geeft aan de indruk te hebben dat niet de gehele klankbordgroep eenzelfde beeld heeft van de rolinvulling en werkafspraken en verwijst naar het participatieplan waarin de rollen zijn omschreven en gezamenlijk vastgesteld. De privaatrechtelijke afspraken vallen niet onder de besluitvorming binnen de klankbordgroep. Wel is transparantie daarover toegezegd. Zij vraagt er begrip voor dat het niet altijd mogelijk is om last minute meer tijd en ruimte aan de klankbordgroep te geven, omdat ook rekening moet worden gehouden met andere werkprocessen.

Gemeente geeft ook aan te voelen dat argwaan soms de boventoon voert in de communicatie en vraagt aandacht voor de onderlinge relatie. Een bewoner neemt het woord namens de omwonenden voor een toelichting. Er is bij de omwonenden inderdaad nog onvoldoende vertrouwen dat de belangen van de wijk , leefbaarheid en veiligheid tenminste even zwaar wegen als de belangen van de 3 andere partijen. Ze vraagt er begrip voor dat soms vanuit emotie wordt gereageerd en benadrukt dat het voor de omwonenden om hun leefomgeving gaat en het erg aan hun hart gaat. Ze stelt dat de bewoners getraumatiseerd zijn door het eerdere projectverloop en dat uiterste zorgvuldigheid nodig is. Ze vragen daarom de klankbordgroep om niet te nonchalant te doen of grappen te maken in de besprekingen, en vraagt de voorzitter om daarop in te grijpen als dat wel gebeurt. De bewoners benadrukken dat respectvol gedrag naar elkaar nodig is. In het verlengde van de eerdere afspraak ‘de langzaamste bepaalt het tempo’ is het belangrijk om de werkafspraak van tenminste een week reactietijd per situatie af te stemmen, omdat blijkt dat dit niet altijd werkbaar voor hen is. Gemeente geeft aan dat dit mogelijk is, maar wil graag onderscheid maken tussen stukken die ter vaststelling in de klankbordgroep worden gebracht en andere documenten. Dit i.v.m. andere werkprocessen waarbinnen gewerkt wordt. Voor de eerstvolgende klankbordgroep wordt een reactietijd van tenminste 2 weken afgesproken.

Over de intentieverklaring wordt wederzijds gedeeld dat men zich ervan bewust is dat dit een aangelegenheid is tussen Weboma en gemeente en dit dus niet ter besluitvorming in de klankbordgroep wordt gebracht, maar dat wel transparantie over de inhoud is toegezegd. Gemeente geeft daarbij desgevraagd aan niet meer op de mail te hebben gereageerd omdat het kort dag was op de klankbordgroep en het beter leek om het even mondeling te bespreken.

Er wordt afgesloten door waardering uit te spreken voor de openhartigheid waarmee de relatie ter tafel wordt gebracht.

4. Terugkoppeling ondernemers winkelcentrum

De gemeente heeft met de heer van de Jumbo gesproken en koppelt terug dat hij aangeeft te ver weg te zitten om actief mee te denken over deze ontwikkeling.

5. Bespreking ruimtelijke modellen

Bewoners geven aan een ander beeld te hebben van het vervolggesprek dan de toegestuurde stukken suggereren. Op de vraag wat de verwachting was zeggen ze dat liever eerst de wensen bespreken om te kijken of die dichter naar elkaar kunnen worden gebracht. Ze zien in het toegestuurde stuk geen dilemma’s om te bespreken, en stellen dat de schetsen wel tegemoet komen aan de wensen van het gezondheidscentrum en van Weboma, maar niet die van de omwonenden. Gemeente geeft daarop aan dat dit juist een gesprekstuk is en het startpunt vormt voor inhoudelijke besprekingen. Het is niet zo dat de wensen van Weboma en het gzhc meer ruimte hebben gekregen. Gemeente stelt voor om eerst de context en bedoeling van het stuk toe te lichten, voordat conclusies worden getrokken. Aan de hand daarvan kan besproken worden of dit voldoet voor een goed inhoudelijk gesprek. Daarmee is de klankbordgroep akkoord.

De context waarin de tekeningen tot stand zijn gekomen zijn vanuit stedenbouwkundig perspectief en niet vanuit de bouwwensen van de ontwikkelende partijen. De pagina’s waarin de bouwwensen staan, zijn juist getekend om aan te tonen dat dit heel erg veel massa is en dus niet past. Gemeente heeft beoogd het gesprek aan de hand van tekeningen te voeren, omdat je dan consequenties van wensen gelijk inzichtelijk hebt en oplossingen in beeld kan brengen. Bij

lijstjes ontbreken vaak dergelijke inzichten. De tekeningen zijn dus niet de uitkomst van een verkenning, maar een startpunt.

De stedenbouwkundige licht de tekeningen toe. Zij geeft aan dat er eerst een onderbouwing vanuit het gezondheidscentrum moet komen voor de gewenste 1200 m2 oppervlakte. Dit is immers een verdubbeling van het huidige oppervlakte. Daaraan wordt toegevoegd dat het goed is onderscheid te maken in 'must have' en 'nice to have'. Daarna toont ze in figuren aan dat de bouwwens van ghzc en ontwikkelaar enorm groot is, zeker als je het parkeren meerekent. Het is onmogelijk om met deze volumes parkeren op het maaiveld op te lossen. Vervolgens licht ze toe wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de maximale maten zijn en hoe deze tot stand komen. Er zijn minimale maten aangehouden voor de afstand tot de huidige bebouwing aan alle zijdes. Daarbij is ingetekend waar mogelijke schuifruimte zit. Ook is een maximale bouwhoogte bepaald en moet er minimaal 35% vrije ruimte in bovenbouw zijn om zicht en lichtinval te borgen. Daarnaast moeten de bomen aan de Abraham van der Hulstlaan blijven staan om de groene kwaliteit en het zicht voor omwonenden te behouden. De contouren die zijn getekend zijn inclusief de benodigde ruimte voor parkeeroplossingen. Welke functie op welke plek kan komen (gezondheidscentrum, wonen, parkeren) is nog niet bekeken, dat is een onderwerp voor gesprek.

Er volgt een vragen/bespreek ronde:

- Het oppervlakte van de woningen lijkt niet te kloppen met eerdere cijfers. Weboma licht toe dat dit het verschil is tussen Bruto Vloer Oppervlakte (= alle m2 die je nodig hebt inclusief opgangen, liften, stallingen, bergingen, etc) en Verhuurbaar Vloer Oppervlakte (= de grote van de woningen zoals ze de markt op gaan). Dit is doorgaans circa 70% van het BVO.

- Weboma vraagt of voor de indicatieve parkeercijfers uit is gegaan van dubbelgebruik en of daarin rekening is gehouden is met verrekening van de huidige parkeernormering. Dit eerste wordt beaamt, maar er is nog geen rekening gehouden met huidige parkeerdruk welke gesaldeerd mag worden. Hierbij wordt aangetekend dat het slechts bedoeld is als beeldvormende berekening, omdat de bouwwens geen uitgangspunt is. Het stuk is niet bedoeld als uitgangspunt voor een vervolg; er zal in de toekomst een sluitende parkeerberekening moeten worden gemaakt.

- Er wordt gevraagd wat wordt bedoeld met 'plus minus' een 'circa' als het gaat om de maximale hoogte van circa 15 meter. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de ruwe fase waarin we zitten, waarmee de constructieve hoogtes die nodig zijn nog onduidelijk zijn. Als het gzhc bijvoorbeeld over twee lagen is verdeeld, is naar verwachting een meter extra constructieve hoogte nodig omdat het gzhc meer hoogte nodig heeft dan woningen. Ook kun je nog denken aan een penthouse op een bovenste verdieping met set back zodat deze niet zichtbaar is vanaf de straat; dan zou de hoogte nog bespreekbaar kunnen zijn. Dit is allemaal nog ter bespreking in de klankbordgroep.

- Geeft de gemeente hiermee aan dat er groen mag worden opgeofferd? De gemeente heeft nu een maximaal bouwvlak getekend, die afhankelijk van de positionering meer of minder groen aantast. Er is specifiek aandacht geweest voor afstanden tot de erfgrens zodat sprake blijft van een groene omzooming.

- Er is bezwaar tegen het woord 'compensatie' als het gaat om groenverlies uit de presentatie. Toegezegd wordt dat een andere term kan worden gebruikt.

- Hoe zorgen we dat de effecten op bezonning voor de omliggende woningen beperkt blijft? Er is een wettelijke norm waaraan ten minste moet worden voldaan. Dat is onderdeel van juridische ruimtelijke procedure. Om het 'beter dan de norm' te doen kunnen we samen kijken naar een slimme configuratie van de opbouw. Mede daarom is het stedenbouwkundige uitgangspunt dat er minimaal 35% vrij ruimte in de opbouw (vanaf de tweede bouwlaag) moet zitten.

- Hoe komt de stedenbouwkundige bij een maximale hoogte van circa 15 meter? Dat heeft te maken met de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De flats achter de buurflats zijn hoger, en aan de andere zijde van de planlocatie is de bebouwing juist lager. Daarom is gekozen voor de hoogte van maximaal 15 meter.

- De omwonenden zijn het niet eens met dit uitgangspunt. Zij stellen: Overal in de wijk is een geleidelijke overgang van hoog naar laagbouw en deze constructie sluit de hoogbouw af van de rest van de wijk wat zeer ongewenst is. De stedenbouwkundige geeft aan dat er meerdere opties mogelijk zijn voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Stedenbouw gaat over 'lezing' van de ruimtelijke opbouw van de omgeving. Met de geplande herontwikkeling van het gzhc en woningbouw verandert de huidige opbouw van de wijk (van hoge randen, gematigd hoge bebouwing daarvoor, een laag tussengebied (huidige situatie gzhc en kerk) en aansluitend eengezinswoningen). De toekomstige

situatie moet vanuit stedenbouwkundig zicht ‘leesbaar’ worden. Hetgeen de gemeente in dit overleg heeft voorgelegd voldoet daar aan.

Afsluitend van de presentatie en inhoudelijke bespreking wordt aangegeven dat het een fijn verhaal was en de stedenbouwkundige een zeer verhelderende toelichting heeft gegeven van de ideeën en de beschikbare ruimte voor verdere bespreking. Het wordt als interessante materie bestempeld.

Terugkomend op de opmerkingen van de omwonenden over het type discussie dat gevoerd moet worden, vraagt gemeente of we aan de hand van dit stuk het juiste gesprek met elkaar voeren. Men geeft aan van wel, mits er een tussenstap kan worden gemaakt, omdat ze met deze context de tijd nodig hebben om de stukken te bestuderen. Er is in dit overleg ook onvoldoende tijd over voor verdiepende besprekingen, dus afgesproken wordt dat dit in een volgende klankbordgroep plaatsvindt. Weboma geeft aan dat hij het als rol voor zichzelf ziet om hetgeen de gemeente heeft neergelegd te vertalen naar de volgende stap ten behoeve van de volgende klankbordgroep. Dit wordt door de klankbordgroep beaamd.

De volgende concrete actiepunten worden afgesproken:

- Het gezondheidscentrum brengt de wens voor ruimtegebruik met onderbouwing in beeld. Onderbouwing betekent dat ze aangeven wat hun huidige gebruik is en wat de verwachte ontwikkelingen in de zorg (denk aan meer online zorg) betekenen voor de hoeveelheid behandelkamers in de toekomst.

- Het gzhc geeft aan een periode van 4 tot 6 weken nodig te hebben voor hun stuk. Zij geven aan gemeente door wanneer dit gerealiseerd kan zijn. Daarna doet gemeente een voorstel voor een nieuwe klankbordgroepbijeenkomst.

- Weboma brengt met hun eigen adviseurs in beeld wat de richting die gemeente aangeeft betekent voor hun ontwikkelmodel (waaronder gebouwd parkeren) en probeert de schets van gemeente te vertalen naar ruimtelijke mogelijkheden. Deze kan dan als input dienen voor de vervolgbespreking in de klankbordgroep.

- Daarbij moet rekening worden gehouden met de minimaal twee weken voorbereidingstijd van de stukken. Vervolgens organiseert gemeente het overleg.

Afsluiting

6. Ter info

a) Parkeerdrukmeting (bijgevoegd). Toelichting: Betreft het moment met hoogste parkeerdruk. Bij 85% wordt het als ‘druk’ beschouwd.

b) Communicatie omtrent groenbalans (bijgevoegd).

c) Gedeelde studie Topos (bijgevoegd). Toelichting: Gemeente heeft Weboma om een 3D onderlegger van het gebied (huidige situatie) gevraagd om onze modellen in te tekenen. Uit de communicatie bleek dat er een studie van Topos uit sep 2022 was, die niet eerder was gedeeld. Deze is door gemeente niet gebruikt maar wordt i.k.v. transparantie met de klankbordgroep gedeeld. Let op: De studie heeft geen status en hoeft dus niet bestudeerd te worden.

Met betrekking tot punt a) wordt gevraagd onder welke context deze parkeerdrukmeting is gedaan, mede met het oog op dat in de nabije toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd over de grens met Leiden. Gemeente licht toe dat een gemeentebrede parkeerdrukmeting is gedaan, dus niet in de context van dit of een ander nabij project. Voor heel de gemeente zijn deze cijfers geïnventariseerd, dus is het ter info meegestuurd omdat het wellicht voor de klankbordgroep interessant is.

7. Volgende klankbordgroep

Zie agendapunt 5.

8. W.v.t.t.k.

Er zijn geen opmerkingen meer.

Klankbordgroep 5

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: Donderdag 26 oktober 2023, 19:30 uur.

Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig: 5 omwonenden, Weboma, architect (Topos), bestuurslid gezondheidscentrum, gebruiker gezondheidscentrum, stedenbouwkundige (gemeente), projectleider (gemeente), projectondersteuning (gemeente).

Afwezig: bestuurslid gezondheidscentrum, 1 omwonende.

Opening

- De nieuwe aanwezige van het gzhc stelt zich voor. Zij is fysiotherapeut en maatschapslid van Plexxus Fysiotherapie. Naast de praktijk geeft zij les op Hogeschool Leiden op de opleiding fysiotherapie. Er zijn binnen het gezondheidscentrum een aantal verschuivingen geweest in taken, daarom zal zij het gezondheidscentrum vertegenwoordigen bij deze klankbordgroep.

- Gemeente vraagt of de bewoners onderling afstemmen met degenen die niet aanwezig zijn, omdat er nu regelmatig geen vertegenwoordiging aanwezig is vanuit de flats. De omwonenden bevestigen dat zij alle input van tevoren afstemmen met elkaar.

- Als eindtijd van de vergadering wordt afgesproken 21.30 uur, met tussendoor een korte pauze.

1. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep 23 augustus 2023 (bijlage 1)

a) Weboma vraagt zich af of de aanvullende opmerkingen altijd daadwerkelijk genoemd zijn in het overleg. Het lijkt of het verslag soms worden gebruikt om standpunten te bevestigen. Er wordt geconcludeerd dat het verslag daar niet voor is bedoeld en dat daar scherper op gelet zal worden.

b) In het verslag staat dat onderdeel van de gemeentelijke uitgangspunten is geweest om een beschouwing te maken over inbrengen van gemeentelijk grondgebied voor de ontwikkeling. Dit is niet duidelijk in het overleg benoemd en de zin wordt verwijderd uit het verslag. Gemeente spreekt hierbij uit dat de beschouwing over het inbrengen van grond onderdeel is geweest van de het vormen van uitgangspunten vanuit gemeente.

c) Omwonenden merken op dat de bomen aan de AvdH-laan op de beschermwaardige bomenlijst staan en daarom niet als tegemoetkoming aan omwonenden kan worden gezien. Dit leidt niet tot een wijziging in het verslag.

Het verslag wordt vastgesteld met verwijdering van de zin onder b).

Bespreekpunten

3. Toelichting visie omwonenden (bijlage 2)

- De omwonenden geven een toelichting op hun stuk. Zij hebben hun standpunten nogmaals op papier gezet. Zij misten dit als agendapunt. Zij vinden de leefbaarheid van de wijk heel belangrijk, dit begint met groen, maar het gaat ook om aard en schaal. Zij zijn voor het behoud van een gezondheidscentrum, vinden verkeersveiligheid belangrijk en hebben zorgen over het bouwproces.

- Gemeente vraagt wat de omwonenden precies met dit stuk willen. Omwonenden willen het stuk toelichten en vragen hierover bespreken. De omwonenden willen dat dit stuk meegenomen wordt in de variantenstudie zodat men begrijpt waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt. Ze komen graag tot een plan dat ze begrijpen, met name waarom er

wordt afgeweken van hun standpunten. Het gaat dus ook om duidelijkheid en transparantie. Gemeente geeft aan dat dit stuk zich daar goed voor leent. Weboma bevestigt dat dit stuk daarbij helpt.

- Weboma geeft aan dat het een prettig stuk van omwonenden is waar ze wat mee kunnen, omdat het overzichtelijk is en per thema gecategoriseerd. Dit helpt om e.e.a. mee te nemen in de Uitwerking. Topos heeft ook geen vragen, hij vindt het een helder stuk.

- Omwonenden geven aan dat zij hun standpunten niet altijd serieus vinden worden genomen. Gemeente vraagt waar dit in zit aangezien er reeds 5 klankbordgroepen en een apart gesprek met omwonenden is geweest over hun inbreng. Omwonenden beantwoorden dat ze graag de wensen van de verschillende partijen willen bediscussiëren en inhoudelijk meer tegemoet willen worden gekomen in hun wensen voordat de volgende stap in de uitwerking wordt genomen. Zij stellen dat dat de uitgangspunten van de gemeente niet zijn toegelicht. Gemeente refereert naar eerdere klankbordgroepen, waarin alle partijen gelegenheid hebben gehad hun wensen in te brengen en in de vergadering toe te lichten. De belangen die destijds zijn ingebracht zijn meegenomen in de uitgangspunten van gemeente. In klankbordgroep nr. 3 is door de stedenbouwkundige een presentatie gegeven waarin is toegelicht waarom voor bepaalde uitgangspunten is gekozen. Daarin is ook aangegeven waarom welke wensen niet/wel zijn meegenomen. De belangen en inbreng zijn inziens de gemeente zeer serieus genomen, zoals ook uitgelegd in de presentatie. Dat betekent niet dat aan alle wensen kan worden voldaan. De stedenbouwkundige benoemt dat destijds door omwonenden de presentatie als prettig werd ervaren, en dat de discussie pas inhoudelijk wordt als er voorstellen op tafel liggen. Die uitgangspunten zijn pas een startpunt en omwonenden kunnen meedenken de variantenstudie. Weboma benoemt dat zij ook inhoudelijk al behoorlijk hebben ingeleverd en veel van hun wensen ook niet terugkomen in de uitgangspunten van gemeente.

- Weboma heeft geen verdiepende vragen meer en constateert dat ze van mening verschillen op meerdere punten, maar dat nader gesprek over elkaars belangen niet zorgt dat die dichter bij elkaar komen. Wel een gesprek over de vertaling naar een ruimtelijk model kan daarvoor zorgen. Een discussie over de legitimiteit van andermans wensen gaat niet een verschil van inzicht oplossen, daarom kijken we samen welke oplossingen we kunnen vinden om tot een aanvaardbaar plan te komen voor alle partijen.

- Omwonenden vinden 2250 m2 bebouwingsoppervlakte te groot: Noord-Hofland krijgt al veel voor zijn kiezen met nieuwe ontwikkelingen. Zij vragen zich af hoe gemeente de verschillende projecten in verhouding tot elkaar beoordeeld. Gemeente beantwoordt dat het integrale projectteam bestaat uit beleidsafdelingen die overzicht hebben over de gehele gemeente en de wijk. Bijvoorbeeld de adviseur groen maakt beleid voor de rest van de wijk en adviseert ook in de andere projecten. Gemeente geeft aan dat het gesprek over waar gebouwd moet/mag worden niet in deze klankbordgroep hoort. De klankbordgroep is projectgericht.

- Omwonenden zien geen ruimte in de tekeningen en vinden alles al volledig ingevuld. De stedenbouwkundige zegt dat veel nog in te vullen is en wellicht zaken te combineren zijn zodat de invulling bespreekbaar en acceptabel wordt. Er zit spanning op de opgaven en daarom moeten er keuzes gemaakt, bijvoorbeeld als er wordt gezegd dat groen groen moet blijven, maar er ook meer woningen moeten komen. Er is een compromis op papier gezet waarover we door kunnen praten. Graag bespreken we wat kan er wel en wat niet. De omwonenden waarderen dat de stedenbouwkundige de impact kleiner heeft gemaakt. Ze blijven wel moeite hebben met 15/16 m hoogte en het maximum bouwoppervlakte.

- Weboma wil rekening houden met de wensen van de omwonenden, maar stelt dat er meer belangen spelen dan aan deze tafel. De omwonenden worden gehoord, maar hun wensen kunnen niet allemaal gehonoreerd worden. Weboma roept op om te kijken of we wat dichter tot elkaar kunnen komen en niet terugvallen op reeds gevoerde discussies over de elkaars wensen. Zo komen we er niet. Het is niet aan de klankbordgroep om kaders te stellen, dat is de taak van de gemeente.

- Het verschil van inzicht over ‘groen blijft groen’ komt nogmaals ter sprake. Er wordt verwezen naar de vorige klankbordgroep waarin deze discussie eerder gevoerd. Het is niet de bedoeling om deze discussie hier nogmaals te herhalen. Uiteindelijk is het oordeel aan de Raad of er straks iets ligt dat acceptabel is.

4. Beantwoording vragen gzhc

- De omwonenden vinden de opgevoerde knelpunten een punt van discussie. Ze missen het onderscheid in must have/want to have. De onderbouwing van de apotheek wordt niet ondersteund. Zij vinden het gezondheidscentrum onevenwichtig van opbouw en missen de link met de behoefte in de wijk. Waarom een arts, die nog ruimte heeft om patiënten aan te nemen, een verdubbeling van ruimtes wil begrijpen ze niet. De formulering dat afgezien wordt van vestiging van een cardiologiecentrum is in hun ogen vreemd, omdat het huns inziens geen wijkzorg

is. Zij vinden het vreemd dat het gezondheidscentrum niet bedenkt dat dit veel consequenties heeft voor parkeren/verkeer in de wijk.

- Het gzhc geeft aan dat omwonenden niet gaan over de keuzes die gemaakt zijn over de interne bedrijfsvoering en de benodigde ruimtes per zorgverlener. Voor wat betreft cardiologie legt ze uit dat er steeds meer hart/vaat/long aandoeningen in de wijk (gaan) komen en daar is een aparte therapeut voor aangetrokken. Dit is dus wel 1e lijns zorg. Dit heeft ook te maken met verschuiving van tweedelijns naar eerstelijns zorg.

- De gemeente vindt deze discussie te ver gaan voor de klankbordgroep. De bedrijfsvoering van de het gzhc is zoals eerder besproken niet ter oordeel aan de klankbordgroep. De omwonenden geven aan dat zij zoekende zijn naar de balans tussen wijkgerichte zorg en hoe dit wordt vertaald naar de behoefte en de grootte van het gezondheidscentrum omdat dit impact heeft op het totale bouwvolume. Het gzhc legt uit dat de zorg voorsorteert op wat nodig is in de wijk. De vraag naar zorg is onbeperkt. Zij kunnen nu al niet alle zorg bieden die gevraagd wordt. Omwonenden vragen daarop of meer inzicht kan worden geboden hoe het aanbod aan zorg gelinkt is aan de opbouw van de wijk. Het gzhc antwoordt dat Noord-Hofland een vrij gemiddelde opbouw heeft qua leeftijd en zorgbehoefte. Daarover zijn veel algemene cijfers bekend en daarop is de zorg afgestemd.

- Er wordt ten slotte, door het gzhc, genoemd dat de gevraagde informatie over need to have/want to have in vorige klankbordgroepen is geagendeerd en deze informatie dus beschikbaar is.

5. Bespreking varianten Weboma

Topos zal twee verschillende varianten tonen. Hij wil graag weten welke elementen uit elke variant positief/negatief worden beschouwd ten opzichte van elkaar, zodat dit kan worden meegenomen in een volgende ontwerpstap.

Variant A gaat uit van 2 volumes/parkeren op 1e laag (parkeerdek, zodoende minder op maaiveld). Op de begane grond is geheel gezondheidscentrum en daarboven komen 2 blokken (van 4 lagen).

- De omwonenden vragen hoe groot het oppervlak is? Weboma antwoordt dat het wel de 2250 m2 vult, maar het is nog niet uitgemeten op de m2 omdat het een principevariant is en geen detailvariant. Omwonenden stellen dat het met toevoegen van parkeerplaatsen dit dus meer is dan het uitgangspunt van gemeente. Gemeente bevestigt dit. Omwonenden vinden dit niet acceptabel. Gemeente geeft aan dat er nog geen akkoord op is en we in de beeldvormende fase zijn.

- Wat is de totale hoogte van het gebouw? De bestaande flats zijn 15 m hoog en het gebouw mag ongeveer even hoog worden volgens uitgangspunten gemeente. Er is iets meer ruimte gehouden i.v.m. dikke isolatielagen en een hogere hoogte voor het gzhc i.v.m. installaties, daarom is het uitgangspunt van de stedenbouwkundige op maximaal ongeveer 15/16 meter gezet. Wat het precies wordt is nu nog niet echt te zeggen. Omwonenden geven aan dat ongeveer dus ook betekent dat er minder hoog dan 15 meter gebouwd kan worden.

- Voor de omwonenden oogt het als een massaal gebouw omdat de omliggende flats een puntdak hebben en de tekening niet. Wel wordt de grote afstand tussen de twee opbouwen gewaardeerd. Kan er eventueel een set back van bovenste verdieping van de blokken komen? Ja is dit zeker een uitwerkingspunt.

- Omwonenden vinden het lastig inschatten hoe het er in de wijk/omgeving uit gaat zien. Daarom wordt afgesproken dat zij een aantal zichtpunten op de kaart zullen aangeven vanuit waar zij het gebouw willen zien op de tekening. Weboma/Topos zullen een gezichtspunt vanuit dat punt opleveren.

- Omwonenden geven aan dat hun slaapkamer op zelfde hoogte ligt als het parkeerdek en vragen zich af of dit overlast veroorzaakt door verlichting, geluid of inkijk. O.a. het inschijnen van koplampen bij de tegenoverliggende huizen wordt door de bewoners als zorg geuit. Weboma geeft aan dat daar zeker oplossingen voor denkbaar zijn en dit bekeken kan worden in de eventuele uitwerking.

- Omwonenden vragen of het bespreekbaar is om een bouwlaag minder te doen. Weboma geeft aan dat dat voor hem niet bespreekbaar is.

- Voor wat betreft de ‘groene’ parkeerplaatsen geven de omwonenden aan dat dit niet echt groen is zoals recreatief groen. Weboma zegt dat het wel iets kan doen voor een groene uitstraling en bovendien belangrijk is voor waterinfiltratie.

Variant B heeft een zo klein mogelijke footprint en daarnaast parkeren op maaiveld. Dit geeft meer doorwaadbaarheid. Ook kan het parkeerterrein kan anders gebruikt worden.

- Omwonenden stellen hier dezelfde vraag als bij variant A waar het gaat om de oppervlakte.

- De omwonenden maken hierbij dezelfde kanttekening over de hoogte, waarbij ongeveer ook betekent dat het lager mag.

- Omwonenden zeggen dat de openbare parkeerterreinen in de buurt al gebruikt worden door divers verkeer uit de regio (Leiden) om lang te parkeren.

- Omwonenden geven aan dat bij variant b de middelste flat erg wordt ingesloten. Het oog massiever.

- Zij merken ook op dat er nog meer van het speelterrein af gaat.

- Er kan wel een makkelijkere link gelegd worden tussen de groene delen.

- Een entree aan de AvdH-laan is voor omwonenden ongewenst vanwege inschijnende koplampen en vooral omdat dit verkeerskundig niet logisch lijkt en kan leiden tot verkeersonveiligheid. Dit laatste is extra belangrijk i.v.m. de nieuwbouw van het Vlietlandcollege en de verwachte verkeersstromen dwars door de wijk, alsmede soortgelijke verkeerstromen naar o.a. de basisscholen en winkelcentrum. Gemeente vult daarop aan dat dit meegenomen moet worden in het verkeersonderzoek wat nog gaat plaatsvinden.

We constateren dat er nog geen duidelijke voorkeur is maar nog niet alle reacties geheel zijn uitgediept. We spreken af dat de omwonenden nog goed naar de tekeningen gaan kijken en schriftelijk de reacties laten weten. Topos roept op om in de reactie goed mee te geven welke verschillen tussen de varianten als positief of negatief ten opzichte van elkaar wordt gezien, zodat dat kan worden meegenomen in een vertaling naar een volgende versie. We spreken ook af dat het verslag volgende week rondgestuurd wordt en allen daarna aanvullende punten schriftelijk kunnen aanleveren.

De volgende concrete afspraken worden gemaakt voor het vervolg op deze klankbordgroep:

- Omwonenden geven op een kaart aan van welke gezichtsbeelden ze de volgende modellen willen kunnen zien.

- Omwonenden geven schriftelijk hun reactie op de twee bestaande varianten. Deze input wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd (zie onder).

- Weboma/Topos zal referentiebeelden maken voor oplossingen voor eventuele overlast van parkeren op het parkeerdek (variant A).

- In de volgende varianten wordt aandacht besteedt aan de oppervlaktes waarmee gewerkt wordt.

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep

Wij spreken af dat een nieuw overleg wordt gepland als de input is verzameld en Weboma/Topos die heeft kunnen verwerken.

7. W.v.t.t.k.

- Omwonenden geven aan dat het participatieplan op de website is verouderd. Gemeente gaat dit checken (update d.d. 2 nov: participatieplan op de website is de door de klankbordgroep vastgestelde versie zoals in de gemeenteraad besproken en wordt dus niet vervangen).

Bijlage toegevoegd aan verslag:

Ideeën omwonenden betreffende Varianten A en B, die gepresenteerd zijn in de klankbordgroepvergadering van 26 oktober 2023

Vastgesteld is dat geen van beide varianten binnen het maximale bouwoppervlak valt van 2250 m2, inclusief parkeren (klankbordgroepvergadering 26-10-'23). Wanneer dit wordt teruggebracht naar het maximum toegestane, blijven omwonenden van mening dat beide varianten naar aard en schaal - oppervlakte en hoogte - niet in de omgeving passen. Van belang is dat volgende tekeningen de exacte oppervlakte laten zien, alsmede de hoogte.

Zonder Voorschoten Voor Elkaar, Stichting Jeugd en Gezin en de apotheek, is de door hen opgegeven ruimtebehoefte van het gezondheidscentrum 725 m2. (Dit is een vergroting ten opzichte van de huidige situatie, waarin de formele ruimte van het gezondheidscentrum 385 m2 is.) Het lijkt erop dat in beide varianten uitgegaan is van 1200 m2 gezondheidscentrum. Klopt dat? Zo ja, dan zien de bewoners graag een variant met minder m2 voor het gezondheidscentrum, woningen op de begane grond en daarmee minder hoogte, danwel een kleiner bouwoppervlak.

Kloppen de parkeervoorzieningen met de gestelde normen? Zo niet, dan zien wij graag tekeningen waar dat wel zo is.

Variant A

Voordelen

- De opbouw is te hoog, maar niet massief, doordat het verdeeld is in twee blokken;
- De ingang blijft aan de Jan Evertsenlaan;
- Inspringen aan de voor- en achterkant maakt de massale indruk iets minder;
- Ook een hoger gelegen parkeerterrein kan, indien het niet intensief gebruikt wordt, voor andere doeleinden worden ingezet. Daarbij tekenen wij aan dat het wel een parkeerterrein blijft en geen compensatie is voor het verlies van openbaar groen.

Nadelen

- De onderste laag (gezondheidscentrum, hoogte 4m) is massief, het oppervlak te groot
- Parkeren op het dak geeft licht- en geluidsoverlast;
- Er is een risico dat gebruikers en bewoners niet naar boven zullen rijden, maar parkeren in de omgeving.
- Er is geen wandelpad tussen de flats (Meppellaan etc.) en de rest van de wijk.

Variant B

Voordelen

- Een parkeerterrein op maaiveld kan, indien het niet intensief gebruikt wordt, eventueel voor andere doeleinden worden ingezet. Daarbij tekenen wij aan dat het wel een parkeerterrein blijft en daarmee geen compensatie is voor het verlies van openbaar groen.

Nadelen

- Deze variant komt nog massaler over dan variant A;
- In deze variant lijkt ook nog meer m2 bebouwd te zijn. Zoals hierboven opgemerkt, zien wij graag voorstellen die rekening houden met het maximale bouwoppervlak van 2250 m2;
- De onderste laag (gezondheidscentrum, hoogte 4m) is massief, het oppervlak te groot;
- Een ingang aan de Abraham van der Hulstlaan is een no-go. Dit leidt tot verkeersonveiligheid vanwege de aanrijroute en diverse verkeersstromen (waaronder vrachtverkeer) en geeft geluidsoverlast. Is het een optie om het parkeren te plaatsen aan de noordzijde, zonder daarmee een massieve opbouw aan de kant van de Abr. v.d. Hulstlaan te krijgen?
- Een uitrit van een parkeerterrein aan de Abr. v.d. Hulstlaan is onwenselijk, omdat koplampen van uitrijdende auto's rechtstreeks naar binnen schijnen bij de tegenoverliggende huizen (Abr. v.d. Hulstlaan 21 en 23);
- Een openbaar parkeerterrein kan een aanzuigende werking hebben. Er is inmiddels al merkbare overlast op het noordelijke parkeerterrein aan de Jan Evertsenlaan, sinds de invoering van betaald parkeren in Leiden Zuid-West;
- De bewoners van de Meppellaan worden in deze variant aan alle kanten ingesloten door flatgebouwen;
- Er is geen wandelpad tussen de flats (Meppellaan etc.) en de rest van de wijk.

Klankbordgroep 6

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: 20 juni 2024, 19:00 uur.

Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezigen:

[redacted]

Afwezig: [redacted]

Opening

1. Vaststellen agenda

- Er wordt een voorstelrondje gehouden i.v.m. nieuwe aanwezigen.

- In de agenda is het voorstel opgenomen dat de delegatie van het GZHC het agendapunt over bewonersavond wellicht niet hoeft bij te wonen ivm de historie rondom de vorige bewonersavond. Hoe ziet de vergadering dat? Besloten wordt dat het GZHC wel aanwezig blijft voor dit agendapunt en hun rol in de bewonersavond onder agendapunt 6 wordt besproken.

- De agenda wordt vastgesteld.

2. Mededelingen

- Project is besproken in de commissie Omgevingskwaliteit (voormalig Welstandscommissie). Er wordt een korte terugkoppeling gegeven. Het was een informeel collegiaal overleg bedoeld ter beeldvorming en om input op te halen. Geen formeel advies (dat volgt in de planologische procedure en is openbaar). Er komt nog een verslag dat met

de klankbordgroep wordt gedeeld. De klankbordgroep vraagt wie er in de cie zitten. Dat is een landschapsarchitect, een architect, een inwoner van Voorschoten en een historicus. Zij vervullen een onafhankelijke rol.

3. Vaststellen verslag klankbordgroep 26 oktober 2023

- Digitale opmerkingen waren reeds verwerkt. Het verslag wordt vastgesteld.

Bespreekpunten

4. Oppervlaktes en groen

De omwonenden hadden om dit agendapunt verzocht i.v.m. wat vragen:

- Geldt de compensatie alleen voor het groen in het bezit van de gemeente?

Antwoord: Het bestaande groen binnen het plangebied kan in de huidige situatie niet verplicht groen worden gehouden. Dit is daarom inderdaad niet meegenomen in de compensatievraag.

- Wordt er vanuit gegaan dat de huidige verharding al verhard is in het bestemmingsplan?

Antwoord: Voor de huidige verharding hoeft geen groencompensatie plaats te vinden, immers dat is nu ook niet groen. Uitgegaan is van het groen dat momenteel als groen bestemd is.

- Worden alle m2's van het dak meegenomen in de ‘groen m2’ voor compensatie? Wat betekent dit voor zonnepanelen?

Antwoord: Ja zo is nu wel gerekend, maar dit is wat optimistisch vanwege andere bestemmingen voor het dak. Dat is een afweging voor de toekomst. De berekening was slechts bedoeld als beeldvormend.

- Wordt het parkeerdek ook als totaal groen voor compensatie meegerekend?

Antwoord: Nee, het parkeerdek is niet meegenomen in die berekening, alleen wat kleine delen die groen kunnen. Dit is juist weer pessimistisch gerekend; waarschijnlijk is er meer ruimte voor groen, maar het was slechts bedoeld als beeldvormend.

5. Bespreken aangepaste varianten op de panelen

De architect licht de nieuwe modellen toe aan de hand van de concept panelen die zijn gemaakt voor de bewonersavond. De oppervlaktes zijn ook gedeeld.

- Model A:

Is in lijn met het model van de vorige keer.

- Model B:

Dit model is veranderd. Hij is extra geminimaliseerd qua oppervlakte/massa. Het is compacter geworden en daarom niet met 2 opbouwen, zoals eerder getoond, maar in L vorm. Om deze compactere vorm mogelijk te maken ontbreekt deels de setback. Het parkeren is op maaiveld.

Reacties:

- Omwonenden: Een van de uitgangspunten was een goede zichtlijn. Bij beide varianten kijk je vanuit de oostkant (de parkzijde) tegen een muur.

Weboma licht toe dat deze keuze is gemaakt vanuit stedenbouwkundig oogpunt omdat de ‘muur’ hier behoorlijk ver van de woningen zit en het park ertussen zit. Dit heeft voorkeur boven de muur aan de AvdH laan of de flats te zetten, want daar staan de woningen er dichter bovenop.

- Omwonenden hebben gevraagd om 12 ooghoogte perspectieven en zien die niet allemaal terug. Er zijn 7 perspectieven, die niet altijd overeenkomen met wat was gevraagd. De architect geeft aan dat bij dat verzoek ook is gezegd dat de hoeveelheid perspectieven realistisch moeten blijven. Daarom zijn een aantal perspectieven samengevoegd. Omwonenden zien in ieder geval graag perspectief 1 vanuit een ander standpunt en een extra perspectief zodat duidelijk wordt of het gebouw vanuit de Jan van Gelderdreef zichtbaar is boven de woningen aan de AvdHlaan. Weboma zegt dat ze niet van ieder perspectief een plaatje kunnen maken voor iedere bewoner afzonderlijk, en dat het ook gaat om hoe het gebouw in de omgeving gaat staan. De oplossing die wordt geboden is om perspectief 1 naar voren schuiven (richting Jan Evertsenlaan) en Weboma een printscreen maakt waaruit blijkt hoe het gebouw oogt boven de woningen van de AvdHlaan gezien vanaf de Baron van Ghentlaan. Perspectief 1 wordt aangepast op de panelen. Iedereen is daarmee akkoord.

- Omwonenden vragen of er maatvoering kan worden opgenomen in het vogelvluchtperspectief. Gemeente geeft het advies niet bij alles maatvoering te zetten, dat kan het juist moeilijk leesbaar maken. Weboma stelt voor om de maten van kopgevel gebouw tot kopgevel huizen aan te geven op de plantekening (niet de vogelvluchten). Daar is iedereen mee akkoord.

- Omwonenden vragen naar het aantal parkeerplaatsen i.r.t. de behoefte. Weboma geeft aan dat dit het aantal wooneenheden nog niet bekend is, dus de opgave ook niet. Dit is voorlopig een realistisch beeld, maar in de uitwerking moet het allemaal passend gemaakt worden. In beide varianten zijn 46 parkeerplaatsen ingetekend. Weboma zegt een plan te kunnen maken waarbij 46 parkeerplaatsen genoeg is. Omwonenden herhalen het belang van voldoende parkeerplekken, mede i.r.t. het parkeervergunningsgebied in Leiden. Omwonenden spreken hun zorg uit voor de grote hoeveelheid parkeerplekken aan de AvdHlaan, i.r.t. de route en hopen dat, indien het model B wordt, daaraan geschaafd kan worden. Weboma antwoord dat nadere invulling en schuiven mogelijk is, daar kan in de uitwerking naar worden gekeken. Er kan niet op voorhand worden uitgesloten dat aan die zijde geen parkeerplaatsen nodig zijn.

- Omwonenden vragen hoeveel ruimte er in de varianten is ingeruimd voor het gezondheidscentrum. Weboma antwoord: in variant B is ruimte voor circa 800 m2 gzhc. In variant A is er meer ruimte voor het gezondheidscentrum, maar die ruimte kan ook voor bijvoorbeeld woningen worden gebruikt. Daarover is nog niks besloten.

- Omwonenden vragen naar de plek van de ingangen. Antwoord is dat die nog niet bekend zijn. Eerst kijken we naar massa, daarna naar de invulling.

6. Bespreken invulling bewonersavond 10 juli

- Er wordt gesproken over aanwezigheid GZHC op de bewonersavond, omdat omwonenden vorige keer verrast werden door hun aanwezigheid, omdat de bijeenkomst was aangekondigd als een bijeenkomst voor uitsluitend de omwonenden. Weboma spreekt uit kansen te zien in de aanwezigheid van het GZHC, omdat ze vragen over de nut en noodzaak van het GZHC kunnen beantwoorden. Het GZHC geeft aan zich daarin te herkennen maar de wens van de omwonenden te zullen volgen. Omwonenden denken dat er in dit stadium niet veel vragen zullen zijn over de invulling van het gezondheidscentrum, dat er een gezondheidscentrum blijft ligt sowieso vast. De omwonenden gaan het onderling overleggen en geven morgen door of de aanwezigheid van het GZHC gewenst is.

- De opzet van de avond en rolverdeling wordt besproken. Omwonenden willen graag aanwezig zijn om reacties te horen en vragen te kunnen beantwoorden. Weboma zorgt dat ze ook een badge krijgen. Allen zijn akkoord met de opzet.

- De panelen worden besproken. Op basis van deze vergadering komen er nog enkele wijzigingen in de bestaande panelen, waaronder perspectief 1 en de maatvoering gevel tot gevel (zie bespreekpunt 5). Ook is er behoefte aan meer informatie over de mogelijkheden voor groen. Daartoe wordt een nieuw paneel toegevoegd met de mogelijkheden, waarop de buurtbewoners ook kunnen aangeven welke mogelijkheden hun voorkeur hebben.

- Weboma geeft aan dat, mede op basis van het aantal aanmeldingen, sommige panelen eventueel nog in twee panelen gesplitst worden, zodat meer ruimte is voor advies en de plaatjes groter kunnen.

- De uitnodigingsbrief komt er ook in het Engels met een infographic voor vertalen in andere talen. Gevraagd wordt of de brief B1 is. Gemeente zegt hier nog een stevige check op te doen, voordat de brief eruit gaat. De brief wordt naar verwachting dinsdag of woensdag verzonden. Omwonenden melden dat zij ook medebewoners zullen aansporen om te komen.

- Gemeente en de omwonenden zullen op 10 juli ook proberen bewoners uit de flats te enthousiasmeren voor deelname aan de klankbordgroep.

- Besproken wordt de tijd te vervroegen naar 18:30 – 20:00. Dit vanwege de EK wedstrijd die om 21:00 gepland staat. Dit geeft eenieder de mogelijkheid om op tijd terug thuis te zijn voor de wedstrijd.

Afsluiting

7. Volgende klankbordgroep

De volgende klankbordgroep vindt plaats op 4 september 19:00. De uitkomsten van de bewonersavond worden dan besproken.

8. W.v.t.t.k.

- GZHC vraagt wanneer ze horen of ze aanwezig zijn de 10e. Dit zullen omwonenden uiterlijk morgen (21-6) doorgeven. Aanvulling achteraf: de omwonenden hebben aangegeven dat de aanwezigheid van het GZHC op de bewonersavond niet gewenst is.

- Weboma brengt de besproken wijzigingen aan op de panelen en stuurt dit nog 1 maal rond in de klankbordgroep.

Klankbordgroep 7

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: 4 september 2024, 19:00 uur.

Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig:

[redacted]

Afwezig: [redacted]

Opening

1. Vaststellen agenda

De volgende mededelingen worden gedaan:

- Andrea is een nieuw lid van de klankbordgroep namens de flats naast de planlocatie.

- Wendel geeft aan dat zij zwanger is en tot eind 2024 aanwezig zal zijn.

De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep 20 juni 2024 (bijgevoegd)

Er is 1 punt in het verslag dat verduidelijking behoeft, namelijk de ruimte die de varianten laten voor het gzhc. Het verslag wordt op dit punt als volgt gewijzigd: ‘In variant B is ruimte voor circa 800 m2 gzhc. In variant A is er meer ruimte voor het gezondheidscentrum, maar die ruimte kan ook voor bijvoorbeeld woningen worden gebruikt. Daarover is nog niks besloten.’

Het verslag wordt gewijzigd vastgesteld.

Bespreekpunten

3. Verslag bewonersavond 10 juli 2024

De gemeente vond het een positieve avond en dankt de inbreng van de klankbordgroep. Weboma sluit zich hierbij aan. Ook de omwonenden uit de klankbordgroep vonden het een prettige bijeenkomst. Iedereen was blij met de opkomst.

De omwonenden geven aan dat:

- Hun belangrijkste opbrengst was dat aanwezigen het moeilijk vonden een voorstelling te maken van hoe het project eruit gaat zien.

- Ze vragen zich af of er nog gesproken is over de verwarring die ontstond over de maximale bouwhoogte en de opmerking tijdens de bijeenkomst dat er slechts 10% meer bouwoppervlakte zou komen. De gemeente zegt dat er inderdaad over de hoogte is gesproken en dat dit is teruggekoppeld aan de omwonenden. Er helaas een spraakverwarring geweest die tot verwarring en extra zorg heeft geleid. Echter bevestigd kan worden dat de afspraak over de maximale hoogte nog steeds ca. 16 meter is. Een toelichting daarbij: Gemeente heeft als uitgangspunt genomen dat de hoogte (aantal bouwlagen) van de naastgelegen flat richtinggevend is geweest voor de hoogte van het nieuwe gebouw. Omwonenden maken bezwaar tegen de interpretatie van de opmerking dat het aantal woonlagen het uitgangspunt is omdat in theorie de bouwhoogte dan hoger kan worden. Gemeente bevestigt dat het uitgangspunt in meters genoemd is en blijft, namelijk circa 16 m. Gemeente geeft aan dat vanwege de bouwhoogte van het gezondheidscentrum t.o.v. woningen er met een meter extra is gerekend, waardoor de hoogte op circa 16 m kan uitkomen ipv 15 m (zoals in de eerste ruimtelijke uitgangspunten werd benoemd). In de uitwerking wordt pas precies duidelijk hoe hoog bouwlagen zijn en of je het compacter kan maken. Nu is nog niet te zeggen hoe hoog elk element wordt. Het uitgangspunt van ca. 16 meter blijft echter onverminderd gelden. Er is dus geen sprake van 18 of 19 meter. De stedenbouwkundig adviseur van de gemeente vult aan dat als het gebouw hoger zou dreigen te worden dan ca. 16 meter, dit moet worden opgelost. Omwonenden vinden het woord ‘circa’ moeilijk te interpreteren en zouden liever een vast getal zien. Gemeente geeft aan dat we in een onderzoekende (en daarmee onduidelijke) fase zitten en daarom het woord ‘circa’ is genoemd, maar dat daarmee wordt bedoeld dat bij een eventuele afwijking sprake kan zijn van decimeters en niet van meters.

- Omwonenden vragen wat er nu gaat gebeuren met de input van de bewonersavond. Gemeente zegt dat we dit gezamenlijk in de klankbordgroep zo goed mogelijk zullen verwerken in het vervolgtraject (dit komt aan de orde bij agendapunt 5). Omwonenden vragen wat er gedaan wordt met dat de meeste bewoners het te hoog en te massief vinden en dat ook de Adviescommissie Omgevingskwaliteit het heeft over “grootstedelijk” en “massief” (resp. variant A en B). Gemeente antwoordt dat er helaas geen ruimte is om het volume van het gebouw te halveren. De gemeente staat voor de enorme opgave om (betaalbare) woningen te bouwen en maakt haar oordeel vanuit een maatschappelijk belang. Dat wil zeggen het belang van omwonenden, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen, etc, maar ook vanuit de woningzoekenden. Daarom lukt het helaas niet om wensen altijd 1 op 1 over te nemen.

De volgende punten worden ook besproken maar vallen niet onder het agendapunt Verslag bewonersavond 10 juli 2024.

- De nieuwe aanwezige heeft nog verschillende vragen, mede over het proces in de klankbordgroep. Gemeente licht toe dat het een platform is om alle wensen in te brengen en samen te kijken naar mogelijkheden en oplossingen. Indien er geen gezamenlijk gedragen oplossingen kunnen worden gevonden beslist de gemeente over hoe verder. Een uiteindelijk besluit is aan de gemeenteraad. Er is een set ambtelijke uitgangspunten gemaakt op basis van de ingebrachte wensen in de klankbordgroep. Dit proces is conform het in de klankbordgroep vastgestelde participatieplan (zie link op webpagina). Benadrukt wordt dat de gemeente een breed maatschappelijk belang dient. Dat is het belang van omwonenden, maar ook die van woningzoekenden, voorzieningen, etc. Daarbij moet de gemeente ook voldoen aan taakstellingen.

- Omwonenden vragen zich af waar in dat kader nog de ruimte zit, als blijkt dat de input uit de bewonersavond niet leidt tot een voorkeursvariant met een halvering van het voorgestelde volume. Gemeente geeft aan dat die ruimte er helaas niet is en die tegemoetkoming dus niet kan worden gemaakt. Er is echter zeker nog ruimte om de voorkeursvariant verder aan te passen zodat aan andere wensen kan worden voldaan. Dat gaan we dit overleg (agendapunt 5) bekijken.

- Gemeente zegt dat deze vraag eerder is besproken en omwonenden daarbij hadden aangegeven te willen blijven meedenken, ondanks dat ze liever een kleiner gebouw zien. Is die wens/bereidheid er nog? Omwonenden

antwoorden dat ze bereid zijn mee te denken zolang gewerkt wordt binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de stedenbouwkundige van de gemeente. Zij hebben de zorg dat dat nu niet het geval is. Gemeente beantwoordt dat de voorkeursvariant wel binnen de genoemde uitgangspunten moet passen. Omwonenden geven aan dat ze dan graag willen meedenken o.b.v. die set uitgangspunten.

- Er wordt gevraagd of er regels zijn voor lichtinval. Weboma geeft aan dat daar normen voor zijn waaraan voldaan moet gaan worden. Omwonenden vragen of de norm m.b.t. lichtinval en eventuele wet- en regelgeving toegestuurd kan worden. (actie Weboma)

- Omdat er veel vragen zijn die eerder aan bod zijn geweest in de klankbordgroep, wordt afgesproken dat we, gezien de tijd, door gaan met de besprekingen en de omwonenden onderling informatie uitwisselen. Uiteraard kan ook de gemeente en/of Weboma gevraagd worden om extra informatie.

4. Input omwonenden

De omwonenden lichten hun document toe, waarbij ze aangeven dat het grotendeels herhaling is van eerdergenoemde aandachtspunten, nl. dat de geplande nieuwbouw te hoog en te groot is en dat er teveel groene ruimte verdwijnt. Ze stellen dat de gepresenteerde varianten A en B volgens hen niet voldoen aan de uitgangspunten (met name het max oppervlakte van 2250 m2 is een zorg). Weboma geeft aan dat ze wel voldoen en dit ook bij het vorige klankbordgroepoverleg cijferlijk is aangegeven door de oppervlaktes per variant mee te sturen met de stukken. De omwonenden vragen om een tekening met alle maten erbij om dit te bewijzen. Weboma zal deze tekening aanleveren (actie Weboma).

Een permanente zorg voor de omwonenden is het verlies van groen dat hun inziens slechts gedeeltelijk gecompenseerd wordt, met groen dat niet voldoet aan de eis van de stedenbouwkundige dat het “kwalitatief hoogstaand” is. Omwonenden vragen de om een groenberekening te leveren. Deze volgt in de uitwerking. Weboma zal voor de volgende klankbordgroep een vertaling maken naar mogelijkheden voor groen bij de nieuwe ontwikkeling. Het uitgangspunt dat compensatie op terrein, dak of gevel komt blijft staan.

Omwonenden hebben zorg over de hoeveelheid ingetekende parkeerplaatsen, aangezien de stedenbouwkundige eerder heeft aangegeven dat 48 te weinig zou zijn. Ze willen graag inzicht in de parkeernormen en vragen om een onderbouwing. Gemeente geeft aan die ook te willen. Weboma zegt dat die gemaakt kan worden als er een voorkeursvariant wordt gekozen, omdat we dan voldoende duidelijkheid is over het programma (wat zeer bepalend is voor de berekening). Dus na dit overleg kan het opgepakt worden. De gemeente geeft daarbij aan dat het aantal parkeerplaatsen van 46 (zoals voorlopig ingetekend) op zichzelf geen vastliggend getal is maar dat het totaalplaatje moet passen binnen de door gemeente gestelde 2250 m2. Het parkeerbeleid is van toepassing.

Tot slot geven de omwonenden nogmaals zich bewust te zijn van de noodzaak om woningen te bouwen en het gzhc te vernieuwen. Zij zijn het hiermee eens, mits het op een schaal gebeurt waarop de buurt leefbaar blijft.

Weboma vraagt de omwonenden om een toelichting op hun voorstel voor het draaien van variant B. Omwonenden geven aan dat dit een vingeroefening is om te bereiken dat er geen inrit voor de parkeerplaats meer is aan de A.vd Hulstlaan en dat er een groter aaneengesloten stuk groen blijft. Deze mogelijke oplossing en andere mogelijkheden worden in het volgende agendapunt besproken.

5. Bespreken vervolg voor de variantenstudie

Op basis van de opbrengst van de bewonersavond van 10 juli en de inbreng in de klankbordgroep wordt voorgesteld verder te gaan met Model B. Dit heeft consequenties voor de ruimte die het gezondheidscentrum potentieel heeft, omdat de begane grond een beduidend kleiner oppervlakte heeft. Het gezondheidscentrum zegt hiermee akkoord te kunnen gaan. Er wordt door de klankbordgroep unaniem ingestemd met het selecteren en verder uitwerken van model B.

Met behulp van de opmerkingen uit het verslag van 10 juli en de input van de omwonenden uit deze klankbordgroep wordt gekeken naar hoe model B kan worden aangepast om tegemoet te komen aan de input van

bewoners/omwonenden. De architect tekent hiervoor ter plekke, mede op aanwijzing van leden van de klankbordgroep, verschillende (sub)varianten waarin met drie hoofduitgangspunten wordt gevarieerd:

- Waar komt het parkeerterrein?
- Hoe wordt het hoofdgebouw gepositioneerd? (mede i.r.t. zicht en lichtinval van de flats).
- Hoe wordt de vleugel/arm ingepast?

Er wordt gezocht naar een optimum voor o.a. groene kwaliteit (d.w.z. aansluitend groen, een groene verbinding tussen de flats en zonlicht op het groen), de lichtinval voor de flats, het uitzicht vanuit de AvdH laan en een veilige en goed inpasbare parkeergelegenheid en inrit voor het parkeerterrein. Er worden ook optimalisaties voorgesteld op basis van het model zoals de omwonenden hebben getekend.

De gemeente vraagt of er draagvlak is om de bovenste laag van het hoofdgebouw te schrappen waardoor de bouwhoogte 3 meter lager kan worden, en deze massa in de vleugel te verwerken, waardoor de vleugel/arm langer wordt. Hiervoor is onder omwonenden in de klankbordgroep geen draagvlak omdat het gebouw hun inziens hiermee nog veel massiever zou ogen, dus deze optie wordt niet verder onderzocht.

Uit de verschillende subvarianten die worden getekend is iedereen het eens over een model waarbij het parkeren in z'n geheel aan de Jan Evertsenlaan komt, het hoofdgebouw zodanig wordt gepositioneerd dat de lichtinval in de flats het best blijft en de vleugel/arm meer naar het midden van het hoofdgebouw wordt gebracht om de impact op zowel de flats als de AvdHlaan te verkleinen. De architect zal deze variant B verder uitwerken (actie architect). Gemeente vraagt de architect om daarbij ook goed te kijken naar hoe de setback/kap ingepast kan worden. Gevraagd wordt of er vanuit omwonenden een voorkeur is voor een setback of een kap. Omwonenden beantwoorden dat die er niet is. De architect wordt gevraagd om voor het volgende overleg inzichtelijk te maken hoe de setback/kap wordt ervaren vanuit verschillende posities in de wijk en omliggende bebouwing.

Nu er een voorkeursvariant is gekozen om verder uit te werken zal ook worden gekeken naar architectuur. De architect zal hier een voorzet voor doen mede op basis van de Welstandsnota van de gemeente (actie architect), waarbij wordt opgemerkt dat deze nota gedateerd is. De architect kan hiervoor ook met de stedenbouwkundig adviseur onderling afstemmen. Ook wordt een stap gezet in de mogelijke inpassingen voor het nieuwe groen/de groencompensatie.

Qua proces wordt het volgende afgesproken: de gemeente wil niet te lang wachten met het volgende moment in de wijk. Dat zal zijn het voorleggen van een voorkeursvariant (conform participatieplan zoals vastgesteld in de klankbordgroep) met eventueel daarin nog wat keuzes/voorkeuren. Bij voorkeur begin december wordt deze bijeenkomst gepland (actie gemeente). Tussentijds vindt een klankbordgroep plaats om de bewonersbijeenkomst voor te bereiden. De voorkeursvariant en de uitkomst van de bewonersavond in december vormt vervolgens de basis voor het Uitwerkingskader. De gemeente stelt dat document op ter besluitvorming in de gemeenteraad.

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep

De volgende klankbordgroep is 15 oktober 2024; 19.00 (Situsgebouw is gereserveerd)

7. W.v.t.t.k.

Omwonenden willen graag dat bij de volgende wijkbrede bewonersavond de tekeningen vooraf mee worden gestuurd aan genodigden. Weboma geeft aan dat dit niet de voorkeur heeft omdat er dan geen uitleg bij kan worden geven. Gemeente geeft daarbij aan dat dit doorgaans niet wordt gedaan om twee belangrijke redenen:

- het blijkt dat uitleg ter plekke heel belangrijk is om de tekeningen goed te interpreteren, waardoor bewoners beter geïnformeerd worden. Risico is dat een verkeerde interpretatie van de (status van) de tekeningen een eigen leven gaan leiden.

- het vooraf delen kan aanleiding zijn voor mensen om niet te komen, waardoor we minder input ophalen en minder mensen direct spreken. Dat maakt de opbrengst van de bewonersavond minder compleet en geeft gemeente minder inzicht in de meningen in de wijk.

Daarbij wordt aangegeven dat bewoners na de bewonersavond nog tijd krijgen het rustig tot zich te nemen en te reageren. De omwonenden in de klankbordgroep doen de oproep het toch te heroverwegen. Gemeente en Weboma zeggen toe het in overweging te nemen en erop terug te komen (actie gemeente/Weboma).

De omwonenden geven daarnaast de aanbeveling om op de volgende bewonersavond goed te laten zien wat is gedaan met de input uit de vorige bewonersavond. Weboma en gemeente zien dit ook zo en nemen het advies graag ter harte.

Een omwonende geeft aan waardering te hebben voor deze manier van samen tekenen, omdat het directe invloed geeft aan de aanwezigen en ze zich zo gehoord voelt. Ze stelt dat dit ook op de bewonersavond zinvol zou zijn. Dit wordt door de klankbordgroep onderkent, met de nuance dat het dan gaat om variaties/mogelijkheden binnen de voorkeursvariant zoals wij hier hebben gekozen. Ook zijn de achterliggende gedachten belangrijk om te laten zien.

Klankbordgroep 8

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: 15 oktober 2024, 19:00 uur.

Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezigen:

[redacted]

Afwezig: [redacted]

Opening

1. Mededelingen en vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep 4 september 2024 (bijgevoegd)

Gemeente zoekt nog een ander woord voor ‘vermeende’. Dan wordt het verslag gewijzigd vastgesteld. We spreken af dat in het verslag met ‘omwonenden’ de bewonersleden in de klankbordgroep bedoeld worden. Met ‘bewoners’ verwijzen we naar de andere inwoners van de wijk.

3. De volgende stukken worden ter info bij de agenda gevoegd (bijlage 3a t/m 3c)

a) Addendum verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV)

De datum van het volgende overleg is maandag 21 oktober 2024, het verslag hiervan zal ook weer gedeeld worden met de klankbordgroep.

b) Verslag overleg gemeente/Weboma 24 sep

GZHC vraagt of een inpandige trafo gevaarlijk kan zijn en overlast kan geven. Weboma licht toe dat aan een inpandige trafo strenge eisen verbonden zijn die toezien op een veilige plek zonder overlast straling en van geluid aan de binnenzijde.

c) Normering bezonning TNO.

Komt terug bij agendapunt 4.

Bespreekpunten

4. Aangepaste variant B+ (sheets Weboma)

De omwonenden geven nogmaals aan dat zij het gebouw nog steeds te hoog vinden, te weinig groen en niet naar aard en schaal van de omgeving vinden passen, maar wel meedenken op basis van liggend model.

Bij de sheets worden de volgende zaken besproken:

Waar waren we gebleven

- Afgesproken wordt dat volgende keer duidelijk wordt gevraagd of men bezwaar heeft tegen het maken van foto's op de bewonersavond. Ook wordt dit in de uitnodiging vermeld. Omwonenden vragen of de huidige foto's kunnen worden weggehaald, aangezien hier geen toestemming voor is gevraagd.

Situatietekening 1:500

- De bomen op het parkeerterrein zijn hier ingetekend voor de beeldvorming, de specifieke bomen zijn nog niet duidelijk. Afgesproken wordt dat Weboma zorgt voor een bomenkaart waarop de bestaande bomen staan, waarbij duidelijk is welke behouden blijven en welke moeten wijken. Dit met voorbehoud dat nader bomenonderzoek moet uitwijzen wat precies haalbaar is de kaart dus slechts indicatief is (Actie Weboma).

- Omwonenden vragen of er een fietsenstalling is gepland. De architect antwoordt: ja, binnen voor de nieuwe bewoners en buiten voor bezoekers GZHC en bezoekers van de nieuwe bewoners.

- De parkeeronderbouwing wordt gedeeld als hij af is. Eventuele speciale plekken worden daarin meegenomen. Gemeente wijst erop dat een verkeerskundige de onderbouwing toetst en toetsing niet aan de klankbordgroep is. Twee weken voor de bewonersavond moet de haalbaarheid van de parkeeroplossing duidelijk zijn; dit komt niet aan op de laatste parkeerplek maar er mogen geen grote afwijkingen in zitten. Er wordt gevraagd naar de huidige parkeerdruk. Er zijn parkeerdrukmetingen gedaan voor en na het instellen van het betaald parkeren in Leiden. Deze zullen worden gedeeld met de klankbordgroep (actie gemeente).

- De parkeerdrukmeting kan gebruikt worden voor het eventuele gebruik van resterende parkeerruimte in de omgeving. Als dit uiteindelijk ingezet wordt moet er t.z.t. nog een meting gedaan worden op specifieke momenten die niet zijn meegenomen in de meting van april 2024.

- De stippellijn op deze sheet werkt verwarrend; deze verwijderen voor de bewonersavond.

- De stoep loopt voor de parkeerplaatsen langs, dit moet de andere zijde zijn.

- De fietsenstalling moet een logische aanrijroute krijgen (betreft verdere uitwerking).

- Wellicht een K&R plek realiseren (betreft verdere uitwerking)

Sheet overzicht oppervlaktes

- Gemeente geeft aan dat het uitgangspunt van 2250 m2 is voor bebouwing incl. parkeerplaatsen. Wandelpaden etc horen daar niet bij.

- Omwonenden vragen naar hoe het toekomstig beheer van de openbare ruimte (incl parkeren) geregeld wordt. Dit hangt samen met het toekomstige eigendom en moet nog worden afgestemd tussen Weboma en Gemeente. Gangbaar is dat openbaar gebied bij de gemeente komt.

Perspectieven

- Omwonenden willen graag meer beeld bij hoe het eruit ziet als er balkons etc zijn en vraagt daarvoor aandacht aan Weboma/Topos. Dit hangt ook samen met architectonische perspectieven (verderop in dit overleg).

- Graag de ‘oogpunt’ perspectieven op ooghoogte zetten (is nu vaak hoger) (actie Topos).

Zonnestudie

- De zonnestudie geeft al een goed beeld. De klankbordgroep wil dit graag vertaald zien in uren per dag in relatie tot de normering van TNO en in relatie tot het huidige aantal zonuren. Dit moet er liggen voordat de bewonersavond plaatsvindt (actie Weboma)

Deelvarianten

- De studie naar dakvarianten wordt toegelicht. Eerder werd door de klankbordgroep geen voorkeur uitgesproken. De uitkomst van de studie is dat we verder gaan met een setback.

- De subvariaties van de massa worden besproken. Gezamenlijk wordt tot de conclusie gekomen dat de basisvariant en variant 2 op de bewonersavond worden voorgelegd. Bij de bewonersavond zullen ook kort de voor- en nadelen benoemd worden. Variant 1 wordt uitgesloten want deze heeft reeds de revue gepasseerd en heeft het toen niet gered. Variant 3 is in theorie mogelijk maar zou verdere uitwerking van de basisvariant zijn, en wordt daarom nu niet als aparte subvariant meegenomen.

Compensatie groen

- Halfverhard parkeren telt niet voor compensatie. Het is wel gunstig voor opvang water. Er moet aantoonbaar worden voldaan aan voldoende wateropvang. Het GZHC en omwonenden geven aan dat het niet handig is voor hun (slecht ter been zijnde) bezoekers. Hier zijn wel oplossingen voor te vinden.

- Weboma geeft aan dat op de setback en op het dak van de vleugel groen kan komen, omdat dat de zichtpunten zijn. Dit past qua hoeveelheid m2 voor groencompensatie. Op het hoge dak zijn (ook) zonnepanelen voorzien, die liggen immers uit zicht. Omwonenden verzoeken om bij de inrichting van de daken rekening te houden met dat dat meer meeuwenoverlast voorkomen wordt (er is in de buurt al sprake van overlast). Dit is een uitdaging die Weboma graag aangaat.

- Gemeente vindt dat het groen wat concreter mag worden vertaald naar het model (is nu erg algemeen), mede op basis van de opbrengst van vorige bewonersavond. Daarbij kan wat creatiever worden bekeken wat logisch is op welke plek. Er is behoefte aan duidelijk inzicht in de groencompensatie.

- De omwonenden hebben elders (Zuidas) bomen op een gebouw gezien; is dat hier ook mogelijk? Weboma legt uit: dit is complex en heel duur. Groot nadeel is dat het gebouw hoger wordt. Niet alleen oogt het hoger door de bomen, maar ook het gebouw zelf moet hoger vanwege de noodzaak tot een zeer dik grondbed en extra constructiedraagkracht. Ook moet het qua kosten worden doorberekend aan de toekomstige kopers.

- Omwonenden vragen aandacht voor de biodiversiteitswaarden van het nieuwe groen. Weboma neemt dat mee. Gemeente geeft aan dat dit ook in het klimaatadaptatiebeleid staat.

Afgesproken wordt dat er een vertaling komt van type groen op de verschillende plekken van het model dat er nu ligt (actie Weboma/Topos). Hier kunnen bewoners op de bewonersavond reageren.

Architectuur

- De drie architectonische concepten worden besproken. De bedoeling van deze concepten/beelden is om bewoners tijdens de bewonersavond om hun mening hierover te vragen.

- Omwonenden willen graag zien dat de overgang van de hoogbouw naar de laagbouw herkenbaar is. Dit is het geval in concept 2 (gelederding).

- Alle aanwezige omwonenden vinden concept A (eigentijds en sober) bijzonder lelijk.

- Voor het concept ‘parkachtig’ wordt opgemerkt dat de referentiebeelden suggereren dat er een raster om het gebouw komt, wat het volume van het gebouw groter zou maken. Dit is niet de bedoeling van deze beelden; het gaat hier om de uitstraling en materialisering.

- Afgesproken wordt dat de referentiebeelden zoveel mogelijk in lijn worden gebracht met liggende model en onderling goed vergelijkbaar zijn (dus bijv geen nadruk op rasters bij het concept parkachtig).

- Op 21 oktober vindt opnieuw AOV overleg plaats. Daarop wordt gewacht met het aanpassen van de sheets. Het betreft in deze fase informeel overleg. Later is voor de planologische procedure nog een formeel advies van de AOV nodig.

Concept indeling

- De sheet is ter beeldvorming van de indeling/plattegrond. De verschillende functies zijn opgenomen in het volume maar kunnen nog een andere plek krijgen, zoals bijvoorbeeld de trafo, waarover wordt opgemerkt dat die van buitenaf goed toegankelijk moet zijn voor de beheerder.

5. Bewonersavond

- De bewonersavond vindt 28 november plaats ivm beschikbaarheid van de Alettahof . Tijd: 19.30 – 21.00 uur. De opzet zal hetzelfde zijn als de vorige bewonersavond (inloopavond).

- Het verzoek van omwonenden was om de inhoudelijke stukken vooraf met bewoners te delen. Ook vanuit de wijk (bewoners) was die behoefte geuit. We spreken af dat met verzending van de uitnodiging het ontwerpmodel met toelichting online wordt gezet (niet alle panelen).

- De parkeeronderbouwing moet beschikbaar zijn voorafgaand aan de bewoneravond, zodat duidelijk is dat op de bewonersavond een haalbaar model wordt besproken, ook wat betreft parkeergelegenheid.

- De gemeente deelt de uitnodigingsbrief uiterlijk 29 okt met de klankbordgroep (actie gemeente). De klankbordgroep reageert binnen een week. De uitnodiging wordt uiterlijk 14 nov verzonden. In de uitnodiging komt te staan:

    Waarom vragen we mensen te komen en wat is de bedoeling van de avond.

    Er worden foto's gemaakt en graag aangeven als u daartegen bezwaar heeft.

    Dat een toelichting op de bespreekpunten incl model vooraf online staat

- De panelen worden 2 weken van tevoren (14 nov) met de klankbordgroep gedeeld (actie Weboma). De klankbordgroep reageert binnen een week, waarna Weboma de panelen kan aanpassen en laten drukken.

- De omwonenden zeggen dat de invulling van het GZHC nog niet duidelijk is en dus de aanwezigheid van het GZHC niet gewenst is. GZHC zegt hierop dat de invulling aan het GZHC is en dus sowieso niet ter discussie is in de bewonersavond. Een overweging van de gemeente is dat sommige mensen wel vragen kunnen hebben voor het GZHC. Geconcludeerd wordt dat het GZHC niet aanwezig zal zijn.

- Gevraagd wordt of een maquette mogelijk is. Weboma gaat proberen dit te regelen (actie Weboma).

- De volgende onderwerpen komen op panelen:

- Toelichting op het ontwerpmodel (en hoe de opbrengst van vorige bewonersavond daarin is meegenomen) inclusief perspectieven
- De groeninvulling vertaald naar het huidige model
- De sub massavarianten (basisvariant en variant 2)
- Architectonisch concept

- Omwonenden vragen of dit de laatste bewonersavond zal zijn. Verwezen wordt naar het participatieplan. Voor de besluitvorming over het Uitwerkingskader door de gemeenteraad is dit de laatste bewonersavond. Daarna wordt het model verder uitgewerkt. Daar hoort ook participatie bij. De vorm en inhoud daarvan wordt in de klankbordgroep besproken.

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep

Op 12 december om 19:00 komen we samen om de opbrengst bewonersavond te bespreken. Hiervoor wordt geen agenda gedeeld (zelfde locatie: Situs gebouw).

7. W.v.t.t.k.

Gemeente geeft aan dat gestart is met het maken van het Uitwerkingskader. De klankbordgroep vraagt of er een voorbeeld is van een uitwerkingskader. Gemeente zal het uitwerkingskader van een ander project opsturen (actie gemeente). Deze geeft een goed beeld van de onderwerpen, maar per project vindt wel maatwerk plaats qua detailniveau en inhoud.

Klankbordgroep 9

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: 12 december 2024, 19:00 uur.

Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezigen:

[redacted]

Afwezig: [redacted].

Opening

Er volgt een korte voorstelronde ivm de nieuwe projectleider van de gemeente.

We hebben afgesproken deze keer niet met een agenda te werken en ons te focussen op de bijeenkomst met de bewoners van 28 november 2024. Hieronder een samenvatting van de besproken punten. Om 20.30 uur is de vergadering afgesloten.

1. Vaststellen verslag klankbordgroep 15 oktober (bijgevoegd)

De aanvullingen van bewoners/gzhc zijn verwerkt in het verslag.

Afgesproken wordt dat de foto's die bij de vorige bewonersbijeenkomst zijn gemaakt worden verwijderd. Voor het maken van de foto's is van tevoren geen toestemming gevraagd. (de foto's zijn inmiddels verwijderd). Daarmee is het verslag vastgesteld.

2. Nabespreken bewonersavond

Document gedeeld door Weboma met daarin alle reacties van de avond aangevuld door gemeente met de reactieformulieren.

Weboma: mailt deze door.

Weboma: vond dat bij diverse panelen veel reacties werden gegeven door één persoon. Dit geeft volgens Weboma een vertekend beeld. Het zijn vaak juist de ontevreden personen die briefjes invullen op zo'n bijeenkomst, terwijl er ook mensen weggingen zonder iets in te vullen.

Omwonenden: voorgaande is geen feit maar een interpretatie, die niet getoetst is. Het suggereert dat die mensen tevreden waren, terwijl het ook mogelijk is dat dat niet zo is. Omwonenden zeggen bezoekers te hebben gesproken die vertrokken omdat ze vaststelden dat met de input die zij bij de vorige bewonersbijeenkomst hebben gegeven (m.n. de hoogte) niets gedaan is.

Omwonenden sluiten aan bij wat er op de bewonersavond gezegd is en zijn tevreden over het verloop van de bewonersavond - goede opkomst en goede input. Er was veel aandacht voor parkeren en verkeersveiligheid en de onlogische opzet van de ingangen van het gebouw. Weboma zal daar met de architect nog naar kijken. Het paneel met de opties van het ronde of rechte gezondheidscentrum vergde nog wat uitleg. Het idee leefde dat het ronde ontwerp nog groter oogde. Fietsparkeren aan de kant van de flats is wat onlogisch als de ingang daar niet zit. Het aanrijden naar de parkeerplaats is nog niet goed genoeg opgelost. Er was opnieuw veel kritiek op de hoogte en het oppervlak/volume tijdens de bewonersbijeenkomst. Gemeente geeft aan dat met de huidige geplande bouwhoogte gekeken gaat worden wat de juiste inpassing is.

Omwonende: De opkomst leek wat lager dan de vorige keer. Fijn dat de maquette er was. Teveel gebouw oppervlak, er verdwijnt teveel groen.

Is er wel genoeg opgehaald over groen/de architectuur. Mensen vonden het lastig om hiervan een beeld te vormen aan de hand van de panelen. Het beeld bij de

architectuur was wel duidelijk maar zoveel mensen zoveel meningen.

Gemeente: Onder de bezoekers werd de beeldkwaliteit van B (hout) niet gewaardeerd. A (sober) sluit volgens velen aan bij de wijk, C (baksteen) ook mits het bij de kleuren van de wijk past. De setback van C zou in een lichtere kleur moeten zijn.

De ruimtelijke varianten moesten wel uitgelegd worden. Hier hadden mensen niet echt een mening over of voorkeur voor.

Het kruispunt van de Jan Evertsenlaan / A vd Hulstlaan ervaren bewoners als onoverzichtelijk en gevaarlijk. Wellicht over nadenken als we dit gebied aanpakken.

Een aantal mensen is kritisch op de ontwikkeling maar hebben niets opgeschreven/achter gelaten. Wellicht omdat er qua volume in dit stadium niet veel meer te kiezen valt. Mensen waren blij met de toevoegingen van de architect van bijvoorbeeld ramen in het gebouw en plattegronden. Hiermee werd het ontwerp inzichtelijker gemaakt.

We hebben een gedeeld beeld met elkaar over de avond.

De Wethouder heeft bewoners te woord gestaan, en diverse raadsleden waren aanwezig.

De gemeente maakt duidelijk dat hoogte niet verder wordt teruggebracht, maar dat nu de vraag is hoe we met z’n allen kunnen werken naar een verbeterd ontwerp; architectuur / publieke ruimte / groen / veiligheid / etc.

Omwonenden vragen wat er gedaan wordt met het oordeel van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) dat de vierde bouwlaag te hoog is en de goothoogte van de aangrenzende flats (11,5 meter) zou moeten worden aangehouden. Gemeente geeft aan dat om de opbrengst van de bewonersavond en de visie van de AOK over de bouwhoogte/goothoogte op te pakken wordt bekeken waar het ontwerp kan worden aangepast. Weboma zegt niet bereid te zijn de hoogte van het gebouw aan te passen, maar zal met de architect een nadere verkenning doen om te zien hoe er tegemoet gekomen kan worden aan het advies Het gaat dan in hoofdzaak over het aanpassen (verlagen) van

de goothoogte om het gebouw beter in de omgeving te laten passen. Weboma werkt dit uit in een update van de variant en wil het dan in januari opnieuw voorleggen aan de AOK.

3. Vooruitblik

Er wordt door gemeente in samenwerking met Weboma aan een uitwerkingskader gewerkt. Hierin zal de update van het ontwerp worden meegenomen. De gemeenteraad zal besluiten over het uitwerkingskader. Het project staat op de gemeenteraadsagenda voor de zomer, daar moet rekening mee worden gehouden in de planning. Gemeente zal in een planning zetten wat dit betekent voor de doorlooptijden.

Voorkeur van omwonenden en andere betrokkenen is dat er een versie wordt toegestuurd als die volledig is uitgewerkt. Wel wordt men graag vroeg geïnformeerd over wezenlijke veranderingen. Afgesproken wordt dat gemeente eerst de inhoud van het uitwerkingskader afstemt met Weboma en daarna aan de klankbordgroep verzendt. Omwonenden willen graag voldoende tijd om te reageren. Afgesproken wordt om het concept uitwerkingskader 3 weken voor de vergadering met de klankbordgroep te versturen, i.p.v. de gebruikelijke twee weken. Na die vergadering, waarin gemeente en Weboma uitleg geven en vragen worden beantwoord, zullen er nog 2 weken zijn om schriftelijk te reageren op het uitwerkingskader. Het uitwerkingskader staat nu voor begin juli 2025 in de raad geagendeerd. Het stuk passeert eerst staf, dan college, dan commissie Wonen, Ruimte en Groen en tenslotte de raad.

Omwonenden vragen naar hoe de input uit de participatie wordt bijgevoegd bij het uitwerkingskader en willen de mogelijkheid om een bijlage toe te voegen als onderdeel van het uitwerkingskader. De projectleider legt uit dat er geen toevoegingen gedaan kunnen worden aan een gemeentelijk stuk. Wel kan de reactie van de klankbordgroep op het uitwerkingskader als bijlage worden toegevoegd. Omwonenden hebben de mogelijkheid in te spreken tijdens de raadsbehandeling. Er is aan de gemeenteraad toegezegd dat uitgebreid inzicht wordt gegeven aan de participatie en de uitkomsten daarvan. Daarom zijn alle verslagen in de klankbordgroep vastgesteld en deze worden gedeeld met de gemeenteraad. Alle betrokkenen kunnen zoals afgesproken hun visie daarop kenbaar maken. De raad beslist zelf hoe ze dit meewegen

Er is een link toegestuurd met een voorbeeld van een uitwerkingskader.

W.v.v.t.k.

Gemeente en Weboma werken e.e.a. uit in een planning en zullen deze via de mail delen met de klankbordgroep zodra deze definitief is. Via gemeente wordt op basis daarvan afspraken gemaakt over overleg/input van de klankbordgroep op/over de stukken. Afgesproken wordt dat de aanpassing die Weboma doet en de reactie van de AOK hierop via de mail worden gecommuniceerd. Dit zal waarschijnlijk in januari zijn.

Gemeente Voorschoten

Klankbordgroep 10 VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: 8 april 2025, 19:30 uur.
Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig:

[redacted]

Afwezig: [redacted]

Opening

1. <u>Mededelingen en vaststellen agenda</u>
   Welkom bij de 10e klankbordgroep. De stukken zijn van tevoren rondgestuurd.
   Vanmorgen heeft de gemeente bericht gekregen van Weboma over nieuwe impressies (planvisie van Weboma) die ze graag wil laten zien tijdens deze klankbordgroep. Deze zijn nog met niemand gedeeld (ook niet met de gemeente). De presentatie wordt gegeven bij agendapunt 4.

2. <u>Vaststellen verslag Bewonersavond 28-11-24 (bijgevoegd)</u>
   Omwonenden: pagina 3: het eerder, door Weboma, toegezegde stuk over bezonning van bestaande situatie willen de bewoners graag nog /ontvangen. Is niet opgenomen in het verslag/paneel. Weboma gaat nog na of deze er al is. Wordt nog nagestuurd. (Is geen opmerking op het verslag maar een vraag/verzoek n.a.v. verslag).
   Dit verslag is bij deze vastgesteld.

3. <u>Vaststellen verslag Klankbordgroep 12-12-24 (bijgevoegd)</u>
   Als eerste een opmerking van de omwonenden dat zij graag zien dat (zoals voorheen altijd werd gedaan) het conceptverslag aan alle leden van de klankbordgroep tegelijkertijd gestuurd wordt zodat ook de alle deelnemers gelijktijdig op dezelfde versie kunnen reageren en dat tevens iedereen de reactie van elkaar kan zien. . Aanpassingen door gemeente worden gedeeld per mail waarna er (als er geen bezwaren zijn), dit per mail kan worden afgekaart. Gemeente erkent het de afgelopen keer hier mis is gegaan (o.a. veroorzaakt door tijdelijk grote werkdruk) Projectleider gemeente is het er mee eens dat oorspronkelijke werkwijze weer wordt gebruikt.
   - Pagina 2: onder punt 3, v.w.b. de update van de variant was afgesproken dat dit direct gedeeld zou worden, dat is niet gedaan (pas in maart, terwijl de AOV op 27 januari was).
   - Laatste alinea: wel kan de reactie van de klankbordgroep als bijlage worden toegevoegd

aan de reactie aan de raad. De omwonenden willen graag 'wel MOET de reactie van de belanghebbenden als bijlage worden toegevoegd.....'
Gemeente: Uitwerkingskader is een gemeentelijk product. Verslagen worden toegevoegd aan dit uitwerkingskader en het staat vrij aan iedereen om een reactie toe te voegen dus niet alleen de klankbordgroep als geheel.
Planning zal gedeeld worden zodra deze definitief is.
- Omwonenden merken op dat er was toegezegd dat het aangepaste ontwerp direct gedeeld zou worden maar dat dit pas later is gebeurd. (Zij geven ook aan dat dit nu niet echt relevant meer is).
We passen het verslag aan op de genoemde punten, daarna wordt dit verslag vastgesteld. Na aanpassing eerst toesturen aan klankbordgroep.

4. De volgende stukken worden ter info bij de agenda gevoegd
   a) *Ingediende stukken en het verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV)*

      Weboma laat aangepaste versies zien in een presentatie waarin ze hun visie op dit project laten zien.
      Topos geeft toelichting op de diverse sheets:
      - Eerste invulling van materialisering/invulling groen (plantenbakken).
      - Omschrijving locatie/ omschrijving wijk
      - Verschillende thema's: verkeer/ontsluitingswegen ; groen/water ; bomenanalyse (welke worden behouden); typologie woningen aanwezig in de wijk; parkeren (is al een parkeerstudie uitgevoerd); historie van de wijk.
      - Onderliggende visie van het plan; gezondheidscentrum is belangrijk voor de wijk; hoofdcomponenten van het nieuwe voorstel; proces (samenwerking met de wijk); architectuur (stond ook voor een deel op de panelen tijdens de bewonersavond).
      - Plattegronden worden toegelicht per verdieping. Gezondheidscentrum moet nog worden ingevuld.

      Reactie omwonenden: Fietsenstalling ingang en bewonersingang nu aan de A. v.d. Hulstlaan? In het uitwerkingskader staat gemeld dat de ingangen aan de J. Evertsenlaan zijn, dit is dus nu verrassend. Gemeente: Wat nu wordt gepresenteerd is een impressie van de architect. Dit is een product van de ontwikkelaar, heeft niets van doen met het uitwerkingskader en puur bedoeld om een indruk te geven van de denkrichting, de gemeente heeft hier dan ook nog niet op gereageerd of kunnen reageren. Hierna komt pas het inrichtingsplan waar dit in besproken gaat worden en waar de gemeente ook over gaat oordelen. Omwonenden wordt in een latere klankbordgroep door de ontwikkelaar gelegenheid gegeven om te reageren op verdere uitwerking van de plannen.
      Ook een vraag over het aantal fietsen en of dat wel klopt/past. Antwoord van Topos is dat deze berekening is gekomen uit een systeem dus dit klopt. Er komt een dubbel rek - hoog/laag. Sowieso moet de parkeerbehoefte voor auto en fiets voldoen aan vigerend gemeentelijk beleid,

      - Gevelaanzicht: goothoogte is gelijk aan de flat ernaast en de hoeken zijn

vrijgehouden.
- Gemeente: goed in de gaten houden dat fietsers/auto's elkaar niet in de weg zitten bij de ingang. Meenemen in het vervolgtraject met nieuwe inzichten.

In het uitwerkingskader en daarna kan nog afgeweken worden tov het schetsontwerp omdat dit een voortschrijdend proces is.
Gemeente: we willen nu geen discussie gaan voeren over de artist impressions zoals die door de ontwikkelaar zijn getoond. Op de vraag van de omwonenden wat het nut is van een uitwerkingskader als vervolgens alles later nog als voortschrijdend inzicht veranderd kan worden, bevestigt de projectleider van de gemeente dat de maximale hoogte en oppervlakte harde uitgangspunten zijn en niet veranderd kunnen worden zonder een participatieproces. Het geldend beleid van de gemeente zoals het parkeerbeleid is onlosmakelijk onderdeel van het uitwerkingskader.
Het 'voldoen of gemotiveerd' afwijken principe is van toepassing.

De ontwikkelaar bepaalt hoe en op welke manier dit wordt gedeeld met gemeente en of klankbordgroep en komt daar nog op terug, mogelijk komt de presentatie als bijlage bij het uitwerkingskader, dat is aan de ontwikkelaar.

Bespreekpunten

5. <u>Uitwerkingskader</u>
   Is ruim van tevoren rondgestuurd aan de klankbordgroep.
   In het algemeen geldt dat de gemeente aantoonbaar feitelijke onjuistheden zal verwerken, visies op het ontwerp kunnen worden meegegeven als bijlage.
   De opmerkingen van de omwonenden zijn besproken tijdens deze klankbordgroep én zullen via de mail met de gemeente worden gedeeld en toegevoegd worden aan dit verslag. Dit om een correcte weergave van de vragen/opmerkingen te hebben. Het gezondheidscentrum heeft al gereageerd via een mail. De gemeente zal alle opmerkingen van de omwonenden en GZCH van antwoord/commentaar voorzien en met de gehele klankbordgroep delen.
   Algemene opmerking is dat het een incompleet concept is omdat o.a. bijlage 5 (de parkeeronderbouwing) mist. Ook mist in de tekst nog een aantal specificeringen. De gemeente heeft deze in een eerder stadium al gedeeld via de mail, maar deze zijn inderdaad nog niet opgenomen in het concept-uitwerkingskader.

6. <u>Planning</u>
   Gemeente legt de volgorde van de verschillende stappen uit:
   1. De intentieovereenkomst wordt afgesloten
   2. Uitwerkingskader
   3. De anterieure overeenkomst wordt afgesloten
   4. Inrichtingsplan
   5. Voorlopig ontwerp

6. Definitief ontwerp
7. Vergunningaanvraag

Voor wat betreft het aanleveren/gereed zijn van de stukken zijn de volgende data van belang:
Er komt nog 2x een stafoverleg op 28 april en 5 mei, dan kunnen er op/aanmerkingen komen vanuit de staf, daarna volgt de B&W-vergadering op 13 mei en/of 20 mei B&W, hieruit kunnen ook op/aanmerkingen komen vanuit het college. 21 mei aanleveren bij griffie voor behandeling op 5 juni in de commissie, hieruit kunnen ook weer op/aanmerkingen komen voordat het uiteindelijk op 3 juli in de gemeenteraad komt.

Afgesproken wordt dat de reactie van belanghebbenden meegaat met het uitwerkingskader. Dit moet dan op uiterlijk, (maar liefst voor) 23 april 17.00 uur bij de gemeente binnen zijn.
In het uitwerkingskader wat uiteindelijk naar de raad gaat zullen de feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd en beelden van de architect ter illustratie mogelijk worden bijgevoegd.

Na akkoord van de raad kan de ontwikkelaar verder met de gemeente voor de Anterieure Overeenkomst, het Voorlopig Ontwerp en dan het Definitieve Ontwerp. De klankbordgroep zal in stand blijven en er komen nog een aantal participatiemomenten, georganiseerd door Weboma.

7. Persbericht
   Naar aanleiding van het persbericht dat zoals dat door de Voorschotensekrant is gepubliceerd geeft het Gezondheidscentrum aan het onaangenaam en onjuist te vinden dat dit bericht hier is geplaatst als zijnde van de hele klankbordgroep. Omwonenden zijn in eerste instantie verrast hierdoor. Deze titel is niet van hen en is door een journalist toegevoegd. In het stuk wordt consequent en herhaaldelijk aangegeven dat het een stuk van de omwonenden is. Bezwaar van het gezondheidscentrum is terecht.

Afsluiting

1. W.v.t.t.k.
   Gezondheidscentrum: sinds een aantal weken worden er posters op de ramen (van Plexxus) geplakt over wanbestuur van het gezondheidscentrum. Er zijn vragen van het personeel hoe hiermee om te gaan, dit geeft een onveilig gevoel. Vraag aan de omwonenden of ze willen doorgeven/verspreiden dat dit moet stoppen. Omwonenden vinden dit een rare vraag. Ze begrijpen dat het onprettig is . Echter het komt niet van hen, we weten niet van wie wel en zouden ook niet weten hoe we dit kenbaar zouden moeten maken. . Het gezondheidscentrum snapt dat , alleen omdat zij spreken namens de omwonenden wilde dit met hen delen en dit vragen

Omwonenden: verslag van deze vergadering net als anders z.s.m. verspreiden.
Akkoord/opmerkingen graag via de mail Omdat dit de laatste klankbordgroep is onder leiding van de gemeente zal het verslag uiteindelijk ook per mail worden vastgesteld.

Vragen en antwoorden m.b.t. concept-uitwerkingskader van 18 maart 2025
Antwoorden Gemeente dik gedrukt

OMWONENDEN:

1.1 Doelstelling

"Er werd besloten om onder voorwaarden mee te werken aan het voorstel om het bestaande gezondheidscentrum te vervangen voor een nieuw gezondheidscentrum en woningen."

- ⇨ Welke voorwaarden waren dit? Graag opnemen.
  We verwijzen voor deze voorwaarden naar de startnotitie van 25-5-2023 en naar de intentieovereenkomst van 21-12-2023.

"In het ontwikkelproces dat volgde bleek het draagvlak bij omwonenden klein."

- ⇨ Feitelijk onjuist: Er is nu ook geen draagvlak. Is dat niet meer relevant? Graag benoemen om een compleet beeld te schetsen.
  Deze zin gaat over het proces voor 2022, zoals blijkt uit de voorafgaande tekst. Het draagvlak in het vervolgproces wordt uitgebreid besproken in hoofdstuk 2 "bewonersparticipatie". Ook worden alle verslagen bijgesloten.

"Indien blijkt dat uitgangspunten uit dit document tegenstrijdig of niet haalbaar zijn, kan daar alleen in overleg met de gemeente van worden afgeweken."

- ⇨ Feit: Toevoegen dat dan een procedure gestart moet worden en dat dit via de gemeenteraad gaat.
  Na vaststelling van het Uitwerkingskader wordt het project verder uitgewerkt en vormgegeven. Ook moeten nog nadere onderzoeken plaatsvinden, zoals bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek. Het kan zijn dat dit nieuwe inzichten of knelpunten oplevert, waardoor het nodig/wenselijk blijkt om uitgangspunten uit het Uitwerkingskader in beperkte mate te wijzigen. Het Uitwerkingskader is dan ook bedoeld als richtinggevend. Het 'voldoen of gemotiveerd afwijken' principe is van toepassing.

  Bij afwijkingen die hier niet onder vallen dient men terug te gaan naar de Raad.

" Indien niet binnen twee jaar na vaststelling van dit Uitwerkingskader een aanvraag tot een juridisch planologisch besluit bij de gemeente is ingediend, worden mogelijk de uitgangspunten uit dit kader heroverwogen."

- ⇨ Gebeurt dat dan door middel van een nieuw participatietraject? Graag concreet benoemen.
  Zie het antwoord bij het vorige punt.
  Gemeente benoemd geen concreet beleid in het uitwerkingskader.

1.2 Plangebied

- ⇨ Waarom hebben we het ineens over projectgebied i.p.v. plangebied? Is dat hetzelfde of niet? Graag aanpassen of toelichten.
  Is hetzelfde, zullen we aanpassen naar plangebied.

- En kan er, in lijn met de informatie in de paragraaf erboven, aangegeven worden wat de m^2 is van dit project- dan wel plangebied?

  Bebouwd: 1.200m^2 + Verhard (parkeren): 1.050m^2 = Totaal: 2.250m^2

2. Bewonersparticipatie

"Hieronder staan hoofdlijnen van de opbrengst uit de buurtparticipatie"

- ⇨ Een feitelijk onderbouwing en afweging van argumenten ontbreekt bij elk onderwerp. Om recht te doen aan de participatie van de buurt, zou dit toegevoegd moeten worden.
  In het uitwerkingskader zijn de verslagen van de bewonersavonden en klankbordgroepen bijgevoegd, de afweging is aan de raad en hoort niet in het uitwerkingskader thuis.
- ⇨ Feit: Ook de vernieuwing van het *Gezondheidscentrum* is een onderwerp van de buurtparticipatie geweest, waarbij m.n. de verdubbeling van het GZHC (van huidige 397m^2 bebouwd voor GZHC naar 900m^2) en de daarbij behorende onderbouwing een vraag was vanuit de buurt. Graag dit onderwerp toevoegen, dan wel onder eenzelfde noemer brengen als de informatie t.a.v. de apotheek.
  In het uitwerkingskader zijn de verslagen van de bewonersavonden bijgevoegd, de afweging is aan de raad en hoort niet in het uitwerkingskader thuis.

Ontwerp en massa

" Het verder terugbrengen van het volume van het gebouw is volgens de initiatiefnemer financieel niet haalbaar binnen de uitgangspunten voor (o.a.) sociaal- en betaalbaar segment."

- ⇨ Feit: Toevoegen dat *ook* het vernieuwen van het gezondheidscentrum gefinancierd moet worden met de bouw van woningen.
  De financiering is geen onderdeel van het uitwerkingskader

- ⇨ Feitelijk onjuist: 'het terugbrengen van het volume' i.p.v. 'het verder terugbrengen van het volume' want er is feitelijk geen volumevermindering aangebracht sinds de start van het participatietraject (wel vermeerdering van 15m hoogte naar 16m hoogte). Graag aanpassen.
  Het volume is teruggebracht d.m.v. meerdere setbacks. Het volume is dus teruggebracht.

Apotheek

- ⇨ Noodzaak voor apotheek (en de rest GZHC) niet overtuigend onderbouwd. Als er een apotheek moet kunnen komen, heeft dat consequenties voor het bestemmingsplan: bestemming commercieel. Tevens impact op de gehanteerde parkeernorm.
  De bestemming van een apotheek is maatschappelijk. De ontwikkelaar zal aan de parkeernorm moeten voldoen.

Verkeer en parkeren

De parkeerdrukmeting is niet relevant als je vasthoudt aan het uitgangspunt dat parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost.

- ⇨ Wij zien graag het uitgangspunt dat parkeren binnen het plangebied moet worden opgenomen expliciet opgenomen.
  Dit is gemeentelijk beleid, we nemen geen beleid op in het uitwerkingskader.
- ⇨ Waar blijft de parkeerberekening? In hoofdstuk Parkeren staat dat een indicatieve berekening uitwijst dat 39 extra plaatsen nodig zijn, bovenop de bestaande 12. In deze berekening is de aanwezigheid van de fitnesszaal niet meegenomen. In het aangepaste ontwerp staan 50 plaatsen ingetekend i.p.v. 51.
  Uiteindelijk wordt er getoetst op het definitieve ontwerp welke zal moeten voldoen aan het dan geldende parkeerbeleid. De parkeerberekening is slechts indicatief en wordt niet toegevoegd aan het uitwerkingskader.
- ⇨ Er wordt rekening gehouden met dubbel parkeren. Echter het GZHC is nu ook al 's avonds open, senioren zijn overdag veel thuis en er wordt tegenwoordig veel hybride cq thuis gewerkt. Graag dit meenemen in de onderbouwing hiervan.
  Zie antwoord bij vorige punt.

3. Programma en wonen

Voorschoten wil 1000 woningen bouwen tot 2030.

- ⇨ Vanaf wanneer is dat en hoeveel woningen zijn/worden er gerealiseerd in o.a. Fortuyn, bij Segaar en op de Kuyperbrink?

- ⇨ Hoe is de verdeling van deze 1000 woningen over de diverse wijken in Voorschoten?
  Beiden niet van toepassing op dit uitwerkingskader. Zie Woonvisie 2023-2027 en de projecten website van de gemeente Voorschoten.

"De bouwontwikkeling bestaat uit de volgende oppervlaktes:

- Bebouwd oppervlak ca. 1.050m^2
- Verhard oppervlak ca. 1.200m^2
- Totaal ca. 2.250m^2
- BVO gebouw: ca. 4.520m^2
- BVO GZHC ca. 900m^2 (ca. 18 behandelkamers)
- BVO Wonen ca 3.650m^2 (ca 30-40 woningen)
- Oppervlakte bebouwing: ca.1.200m^2"

- ⇨ Wat wordt bedoeld met Oppervlakte bebouwing (waarom wijkt dit af van Bebouwd oppervlak)?
  Dit was een fout. Wordt gecorrigeerd .

3.1 Gezondheidscentrum

- ⇨ Er is geen sprake van huisvesting van "verschillende huisartsen". Er is een eenmanspraktijk van een huisarts die af en toe wordt bijgestaan door een arts-in-opleiding. Graag corrigeren.
  We passen dit aan naar 'een eenmanspraktijk huisarts' Zie ook het antwoord op de eerste vraag namens het gezondheidscentrum.
- ⇨ Wat zijn de m^2 van kerk en GZHC nu, in totaal en bebouwd? Voor een accurate weergave van de huidige situatie nu en in de toekomst, graag opnemen.
  We zullen de gegevens uit de BAG opnemen in het uitwerkingskader.

3.2 Woningen

Uitgangspunten wonen

"Het gehele woonprogramma wordt geschikt gemaakt voor senioren."

- ⇨ Dat zal betekenen dat er een lift komt. Komt er dan ook een opbouw op het dak hiervoor? Past dit binnen de hoogte van max 16 m^2?
  De maximum hoogte is ca. 16 m

4.1 Stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed

Stedelijke structuur Noord-Hofland

"relatief veel openbaar groen"

- ⇨ Feitelijk onjuist: De wijk zit met nog geen 50 m^2 groen per huishouden ver onder de norm van 75 m^2. Graag opnemen.
  Dit is een citaat uit de Welstandsnota, we refereren hier naar een vastgesteld stuk.

Uitgangspunten stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed

"De ontwikkeling dient zich met haar volume te voegen naar de locatie." De hoogte wordt afgestemd op de galerijflats.

- ⇨ Feitelijk onjuist: Het uitgangspunt was dat er een logische overgang zou komen van de flats naar de laagbouw. Enkel aansluiten op de flats is geen logische overgang. Graag corrigeren en dit benoemen.
  Wat hier als logisch wordt benoemd, is een subjectieve interpretatie en geen stedenbouwkundig feit.

"Het hoofdvolume wordt 16 meter hoog, oftewel 5 bouwlagen"

- ⇨ Geldend is de 16 meter als maximum, niet het aantal bouwlagen. Graag ook zo opnemen.
  Aantal bouwlagen is een verduidelijking.

"Een bezonningsonderzoek wordt uitgevoerd"

- ⇨ Zoals afgesproken en toegezegd, graag de studie van de huidige én de toekomstige situatie toevoegen.
  Weboma heeft toegezegd de huidige situatie te delen, verder dient de ontwikkelaar te doen aan de lichte TNO-norm.

"De hoofdentrees komen aan de Jan Evertsenlaan."

- ⇨ Op het aan de AOV voorgelegde aangepaste ontwerp zit de ingang aan de A.v.d.Hulstlaan. Afspraak is dat de entrees aan de Jan Evertsenlaan zijn. Dit dus wel laten staan.
  De uiteindelijke ligging van de hoofdentree zal de ontwikkelaar nog meenemen in de participatie. Dit wordt zo opgenomen in het uitwerkingskader.

4.2 Openbare ruimte

"De speelplek wordt niet door de bouwontwikkeling aangetast"

- ⇨ Feitelijk onjuist: Spelen omvat meer dan alleen een speeltoestel. Wat er nu verdwijnt heeft een belangrijke functie voor spelen in de buurt. De speelplek wordt dus wel degelijk door de bouwontwikkeling aangetast. Dit dus ook expliciet aangeven.
  Er werd speeltoestel bedoeld. Dat er ruimte verdwijnt stond expliciet aangegeven in de zin daarna: "Een deel van het bestaande groen (waar geen speel- en sporttoestellen staan)

wordt gebruikt voor de nieuwbouw." **We veranderen het woord speelplek naar speeltoestellen.**

"Compensatie van verloren groenvoorzieningen vindt zowel kwalitatief als kwantitatief plaats binnen het plangebied of in de directe omgeving."

- ⇨ Feitelijk onjuist: uitgangspunt is compensatie binnen het plangebied, niet de directe omgeving. Is ook de voorwaarden in aangenomen Amendement 203. Graag aanpassen.
  De gemeente houdt zich aan het vastgestelde beleid. De precieze invulling komt in het inrichtingsplan.

Plankaart bomen

- ⇨ Feit: Er staan 7 bomen ingetekend op de breedte van 10 parkeerplaatsen op een lengte van 25 meter. Dat is 3,5 meter per boom. Volstrekt onrealistisch, typisch gevalletje greenwashing. Graag aanpassen naar realistisch plaatje.
  De gemeente houdt zich aan het vastgestelde beleid. De precieze invulling komt in het inrichtingsplan.

<u>4.4 Grondbeleid</u>

Perceel kerk = 927m^2; GZHC = 600m^2. Samen is dit 1527m^2.
Nieuwe bebouwing, incl. parkeren = 2250m^2. Er komt dus 2250-1527=723m^2 bij. De gemeente brengt 480m^2 in (het huidige parkeerterrein + *"een stuk groene inrichting aan de oostzijde"*).

- ⇨ Waar komt dan de overige 243m^2 vandaan?
  - Deel van de percelen zijn momenteel onbebouwd. Voor een accuraat beeld, graag aangeven dat 927m^2 momenteel is bebouwd.
    Verduidelijking van van Topos: Wij gaan ervan uit dat alleen het gebouw als uitgeefbare grond wordt beschouwd, aangezien het parkeren in de eindsituatie als openbaar gebied wordt opgeleverd. Per saldo gaat dit dan om 1.207m^2. In onze berekening gaan wij ervan uit dat het projectgebied van Weboma bestaat uit de volgende percelen
    - Perceel 1595 à 655m^2
    - Perceel 1596 à 600m^2
    - Perceel 1963 à 272m^2
    - Perceel 2068 à 43m^2
    - Totaal 1.570m^2
  - Per saldo zal de gemeente na grondruil dus 363m^2 meer openbaar gebied overhouden, waarbij wij circa 832m^2 inbrengen en vervolgens weer 469m^2 kopen.

<u>6.1 Parkeren</u>

<u>Uitgangspunten Fietsparkeren</u>

- ⇨ Is er wel een reëel aantal fietsparkeerplekken ingetekend, rekening houdend met fatbikes, bakfietsen etc.?
  Moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke beleid.
- ⇨ Is fietsparkeren op twee niveaus wel realistisch uitgaande van seniorenwoningen?
  Moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke beleid.

<u>6.2 Bereikbaarheid en logistiek</u>

- ⇨ Afvalinzameling - er staat 30 - 50 (!) appartementen. Graag toevoegen dat dit een categorie t.a.v. afvalinzameling betreft
  Is om verwarring van interpretatie te voorkomen aangepast naar 40 appartementen in het uitwerkingskader.

Bijlage 1
In deze bijlage is het vastgestelde participatieplan van 7 februari 2023 opgenomen.

- ⇨ Graag zien wij een verwijzing naar de inmiddels 15 maanden geldende Omgevingswet waarbij concreet aangegeven wordt of de gemeente en/of de Raad gaan opteren voor de uitgebreide procedure of de reguliere. Dit in het kader van de toezegging dat 'onderdeel van de procedure een formele 'ter inzage legging', is.
  Dit is geen onderdeel van het uitwerkingskader.

GEZONDHEIDSCENTRUM:

Het betreft de volgende punten:

- In par3.1 staat: "In het gezondheidscentrum huisvesten momenteel huisartsen en een fysiotherapeut". Dit is niet juist. Er is nu 1 huisarts gehuisvest en in de toekomst waarschijnlijk 2. Verder is er nu een fysiotherapiepraktijk met meerdere fysiotherapeuten. Voorts een praktijk voor ergotherapie, logopedie, mensendieck en fysio-diëtiek.
*** Huisarts is veranderd in 1 huisarts in het uitwerkingskader, verder is de zin 'Voorts een praktijk voor ergotherapie, logopedie, mensendieck en fysio-diëtiek' toegevoegd.**

- In dezelfde par. 3.1 valt te lezen dat er geen nieuwe zorgverleners of zorgfuncties bijkomen, maar dat het aantal behandelkamers wordt uitgebreid om aan de hedendaagse standaard voor 1e lijnszorg te voldoen.. Wij vragen om deze passage te schrappen. Het gaat er om dat de bestemming die van een gezondheidscentrum blijft. De verhouding in de verschillende 1e lijnsfuncties binnen de vastgestelde maat is aan het gezondheidscentrum om te bepalen. De behoefte in de verhouding in die 1e lijnsfuncties kan in de toekomst veranderen.
*** Dit is de momentopname van heden, bij veranderingen in de toekomst zal dit moeten worden ingepast in de dan geldende randvoorwaarden en verordeningen.**

- In par. 2 (Ontwerp en massa) staat dat er voor gekozen is om geen apotheek te vestigen op de locatie. Wij vragen ons af of het wel klopt dat er een keuze is gemaakt, en zo ja door wie dan. Wellicht dat dit zo is gesteld omdat in de huidige situatie er een apotheek is in het winkelcentrum Noord-Hofland, die op dit moment zijn apotheek verbouwt. Het valt niet uit te sluiten dat deze apotheek zich op termijn wil vestigen in het gezondheidscentrum. De stelling dat er voor gekozen is geen apotheek te vestigen op deze locatie onderschrijven wij dan ook niet en verzoeken deze tekst te schrappen.
*** Een apotheek valt onder de noemer maatschappelijk, bij veranderingen in de toekomst zal dit moeten worden ingepast in de dan geldende randvoorwaarden en verordeningen, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren.**

- In par. 4.1 staat dat de huidige wijktransformator opgenomen wordt in het bouwvolume. Wij hechten er aan om (zoals eerder in de klankbordgroep benoemd en door gemeente en Weboma toegelicht) te bevestigen dat dit op een veilige manier en zonder geluidsoverlast voor het gezondheidscentrum wordt gerealiseerd.

*** De ontwikkelaar dient zich te houden aan het dan geldende besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen bouwbesluit).**

Bijlage 5
Advies erfgoed en omgevingskwaliteit

Algemene gegevens

Adres	Jan Evertsenlaan
Kadastraal	C 1596
Plan omschrijving	Sloop nieuwbouw
Welstandsgebied	7
Monument	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Bestemmingsplan	Noord

Planomschrijving
De kerk met gezondheidscentrum wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komen woningen en een gezondheidscentrum.

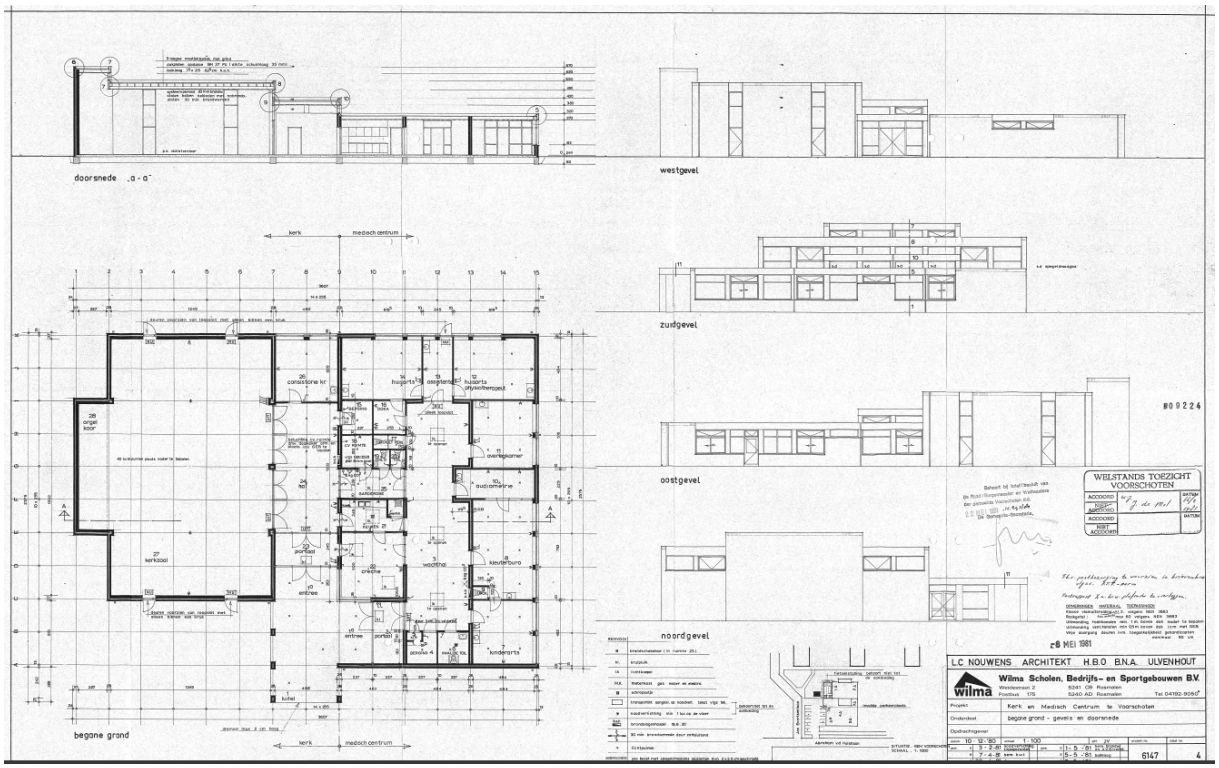
Cultuurhistorische waarde
Het gebouw is in 1980 in opdracht van de vereniging gezondheidszorg Voorschoten, College hervormde gemeente Voorschoten en Veur en de Kerkenraad Gereformeerde kerk Voorschoten gebouwd. Het is ontworpen door architect L.C. Nouwens. Er is weinig bekend over de architect. Er is 1 publicatie (BOUW: centraal weekblad voor het bouwwezen, 1982 nr 9), op papier beschikbaar bij Het Nieuwe Instituut In Rotterdam. Dit artikel beschrijft een woonhuis in Ulvenhout.

Voor de bouw van de wijk hadden de gronden agrarisch gebruik. Vanaf de bouw van de wijk hebben op de locatie houten noodwinkels vanaf 1967 gestaan.

Het gebouw is opgetrokken uit betonsteen met grote horizontaal gelede kozijninvullingen. Het oorspronkelijke volume is aan de achterzijde aangebouwd en er zijn verschillende gevel wijzigingen geweest. Het eenvoud en het materiaalgebruik is typerend voor de bouwtijd. Betonsteen is een materiaal dat binnen de architectuurstroming Brutalisme veel werd toegepast. Daar houdt echter de vergelijking op.

Naast de entree is een kunstwerk van metaal tegen de gevel van de kerkzaal geplaatst.





Waardering

Het bestaande gebouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarden. Wel is er een gevel kunstwerk dat relateert aan het kerkgenootschap dat in het huidige gebouw diensten verzorgde. In de erfgoed agenda is opgenomen dat kunst in de openbare ruimte, en daarmee ook kunstwerken op gebouwen, geïnventariseerd moeten worden.

Advies

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.

Geadviseerd wordt om het kunstwerk duidelijk zichtbaar te integreren in de nieuwbouw als verwijzing naar en herinnering aan het kerkelijk gebruik van de locatie.

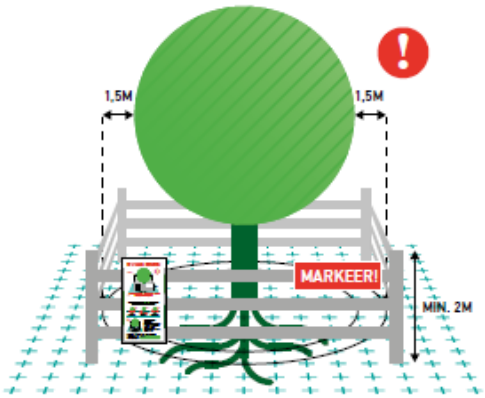
Bijlage 6
Bomenposter Norm Instituut Bomen 2023

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

KWETSBARE BOOMZONE

Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + rondom 1,5 meter



Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE NIET TOEGESTAAN ZONDER TOESTEMMING (Goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke afscherming rond de boom (minimaal 2 m hoog) en markeer deze met de weerbestendige poster 'Kwetsbare boomzone'.
2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn (tot 1,5 m buiten de kroonprojectie) de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en het rijden of parkeren van materieel en voertuigen niet toegestaan zonder toestemming via een door de opdrachtgever of directie Goedgekeurd Werkplan.
3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
4 Het Werkplan Bomen vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone mogen en moeten worden uitgevoerd.
5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn niet toegestaan zonder toestemming via het goedgekeurde Werkplan, zie hierboven punt 2.

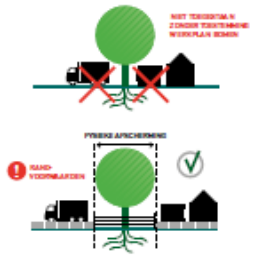
LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN

Stam ø (dbh)	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Meerzijdig graven, of eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
60 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m

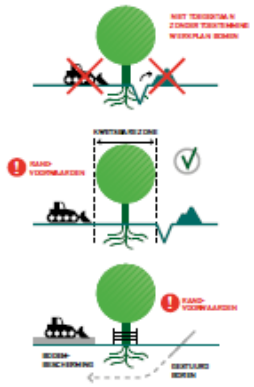
HANDBOEK BOMEN

Voor een juiste uitwerking van een Goedgekeurd Werkplan en de eisen en randvoorwaarden voor werkzaamheden rond bomen wordt verwezen naar het Handboek Bomen | H2 | Werken rond bomen.

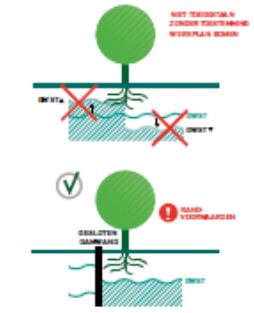
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEMBEWERKINGEN



BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



VLOEISTOFFEN EN GASSEN



SNOEIWERKZAAMHEDEN



NORM INSTITUUT BOMEN

www.norminstituutbomen.nl

Bijlage 7 Memo bouwmassa

MEMO OVERZICHT ONTWIKKELING MODELLEN EN BOUWMASSA

Datum: vrijdag 18 april 2025
Onderwerp: Jan Evertsenlaan: Beknopt overzicht ontwikkeling modellen en bouwmassa

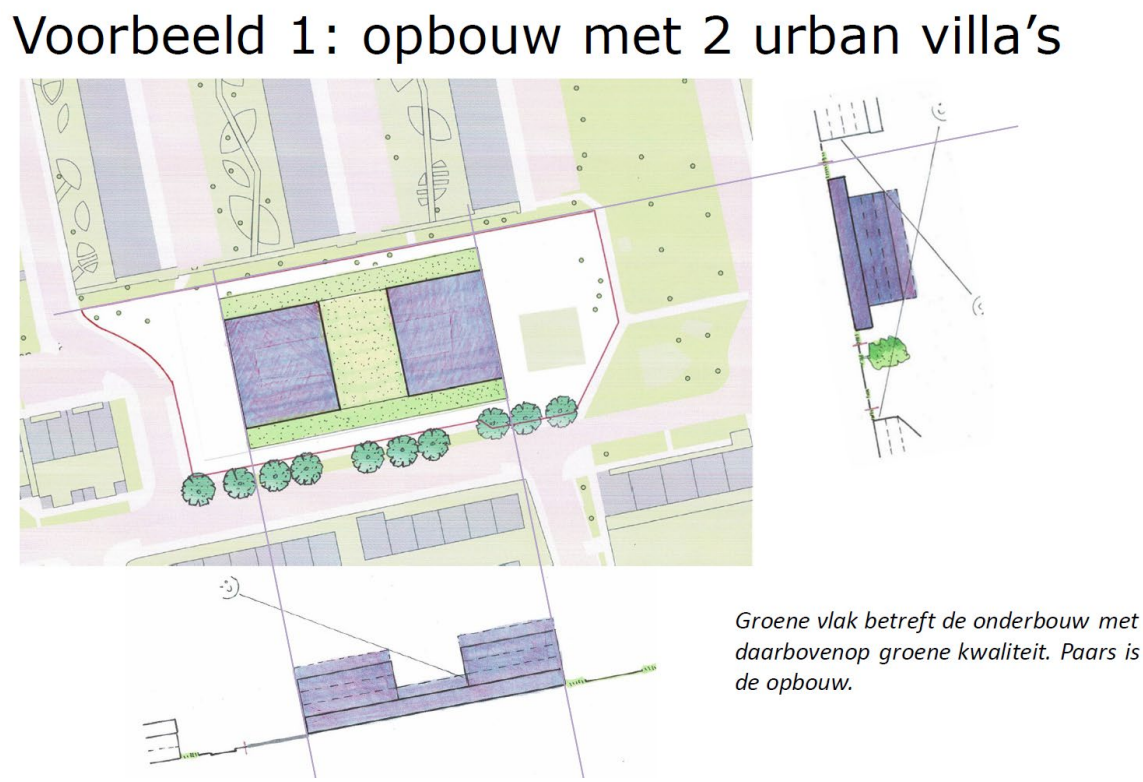
Deze memo is opgesteld om een beknopt overzicht te geven in de ontwikkeling van de keuzes gemaakt in het ontwerp- en participatieproces. Het voert te ver om elke stap uitvoerig te omschrijven en in beeld te brengen. Dit document is daarom geen volledige weergave van alle genomen stappen en gemaakte keuzes. De uitgebreide gesprekken en overwegingen die in de klankbordgroep zijn gevoerd en de panelen die zijn gepresenteerd bij de bewonersbijeenkomsten zijn terug te vinden op de website van de gemeente: Jan Evertsenlaan 2 | Voorschoten.

Inhoud

6 april 2023 – Klankbordgroep 3 107
23 augustus 2023 – Klankbordgroep 4 109
26 oktober 2023 – Klankbordgroep 5 111
17 juni 2024 - Adviescommissie omgevingskwaliteit 112
20 juni 2024 – Klankbordgroep 6 113
10 juli 2024 - bewonersbijeenkomst 114
4 september 2024 – Klankbordgroep 7 115
15 oktober 2024 – Klankbordgroep 8 117
21 oktober 2024 - Adviescommissie omgevingskwaliteit 121
28 november 2024 – Bewonersbijeenkomst 122
12 december 2024 – Klankbordgroep 9 126
27 januari 2025 - Adviescommissie omgevingskwaliteit 126
8 april 2025 – Klankbordgroep 10 127

6 april 2023 – Klankbordgroep 3

In klankbordgroep 3 heeft de gemeente twee mogelijke modellen gepresenteerd op basis van verschillende opgehaalde wensen van de omwonenden, ontwikkelaar, gezondheidscentrum en de randvoorwaarden en beleid van de gemeente. Beide modellen gaan uit van een grote begane grond (de plint) met daar bovenop woningbouw. In de plint zou zowel het parkeren (auto en fiets) als het gezondheidscentrum huisvesten. Ook de toegang(en) tot de woningen zouden in deze plint komen. Met dit model werd de basis gelegd om de maximale bebouwing te begrenzen rond de 2.250m^2, waarbij het parkeren **in** de bebouwing werd opgelost en de bouwhoogte op **circa** 15 meter werd gelegd met 5 bouwlagen, op basis van het uitgangspunt dat een bruto verdiepingshoogte (vloer tot vloer) circa 3 meter bedraagt.



Groene vlak betreft de onderbouw met daarbovenop groene kwaliteit. Paars is de opbouw.

Voorbeeld 2: opbouw met 3 schijfjes



Groene vlak betreft de onderbouw met daarbovenop groene kwaliteit. Paars is de opbouw.

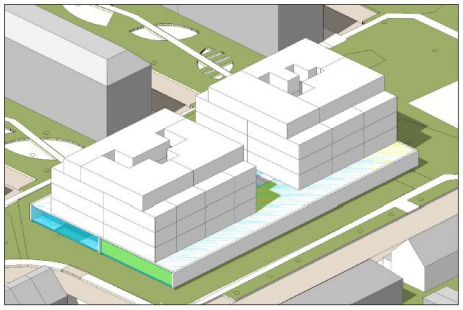
Behandeling modellen in de klankbordgroep:

De omwonenden zijn het niet eens met de maat en schaal van het voorgestelde volume. De ontwikkelende partij gaat met de schetsen als uitgangspunt aan de slag om tot een haalbaar ruimtelijk model te komen.

23 augustus 2023 – Klankbordgroep 4

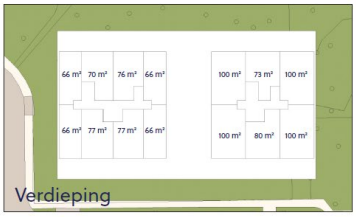
In klankbordgroep 4 heeft de initiatiefnemer drie mogelijke modellen gepresenteerd. De drie modellen gingen uit van een grote begane grond (de plint) met daar bovenop woningbouw. In de plint zou zowel het parkeren (auto en fiets) als het gezondheidscentrum huisvesten. Ook de toegang(en) tot de woningen zouden in deze plint komen.

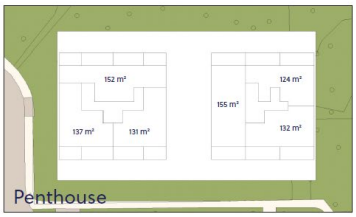
Variant 1 - 6/8-spanner



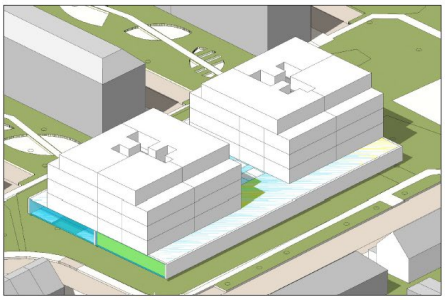
48 woningen
791 m² BVO Zorgplein
4588 m² BVO Wonen
1080 m² BVO Parkeren
264 m² BVO Bergingen





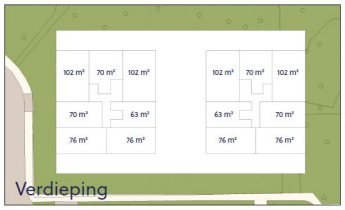


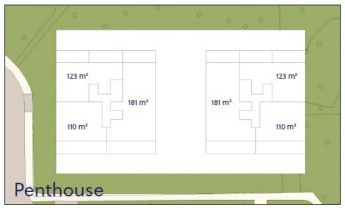
Variant 2 - 7-spanners

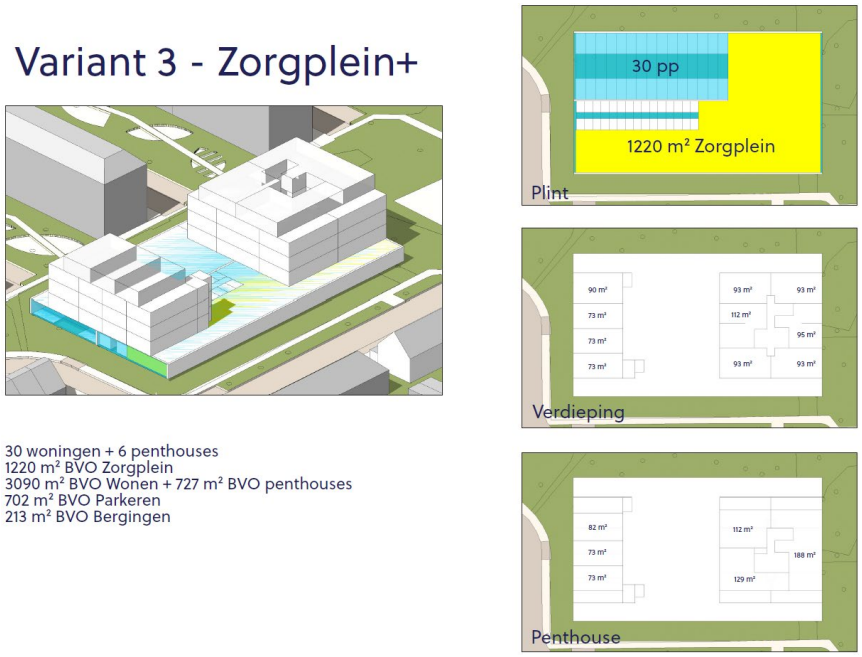


48 woningen
791 m² BVO Zorgplein
4606 m² BVO Wonen
1080 m² BVO Parkeren
264 m² BVO Bergingen









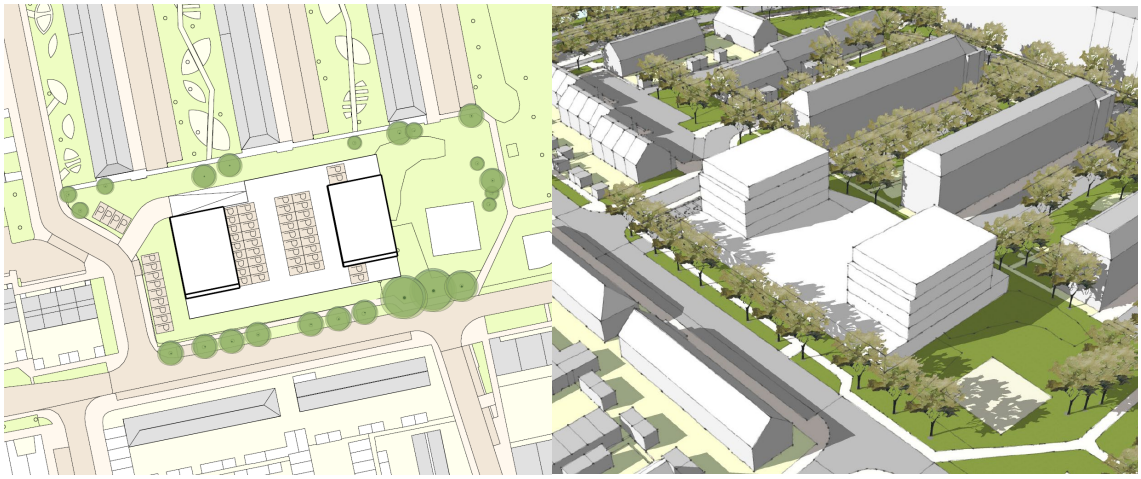
Behandeling modellen in de klankbordgroep:

De modellen worden als te massaal gezien, met te veel woningen en er zit weinig variatie/keuzemogelijkheid tussen de drie modellen. Omwonenden vinden het prettig dat het gebouw setbacks heeft, zowel tussen niveau 0 en 1 en op de bovenste laag. Omwonenden geven aan dat het ongewenst is dat het groen tussen de bestaande flats door de plint wordt afgesloten.

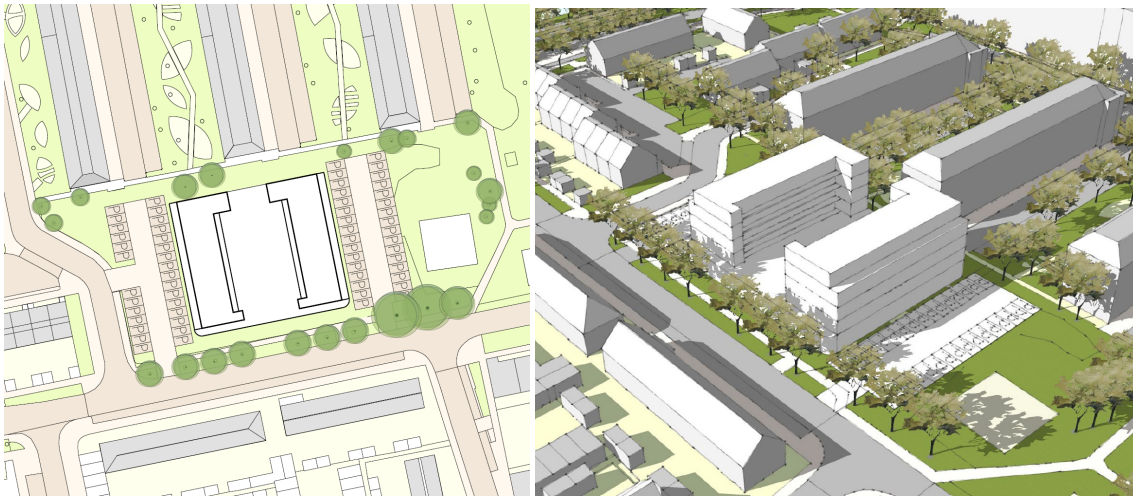
26 oktober 2023 – Klankbordgroep 5

In klankbordgroep 5 heeft de initiatiefnemer twee mogelijke modellen gepresenteerd. De twee modellen zijn wezenlijk anders van elkaar. Model 1 bestaat uit een grote plint met het gezondheidscentrum. Op de plint staan twee woongebouwen, daartussen en daaronder wordt geparkeerd. Model 2 heeft een aanzienlijk kleinere plint met bovenop twee woongebouw. Parkeren gebeurt op maaiveld aan beide zijden van het gebouw.

Model 1:



Model 2:



Behandeling modellen in de klankbordgroep:

Omwonenden vinden beide modellen te massaal en te hoog. Bij model 1 waarderen ze de afstand tussen de gebouwen. De omwonenden vragen of er een setback op de bovenste verdieping kan komen, waarop de initiatiefnemer bevestigend antwoord, een bouwlaag minder is onmogelijk volgens de initiatiefnemer. Ook denken de omwonenden dat mensen waarschijnlijk in de buurt gaan parkeren in plaats van op het dak, waardoor de parkeerdruk in de buurt zal stijgen. Bij model 2 worden zorgen geuit over hoe de middelste flat wordt ingesloten. Wel wordt de kleinere footprint gewaardeerd, die de openheid ten goede komt. Er wordt geen uitgesproken voorkeur voor een model uitgesproken.

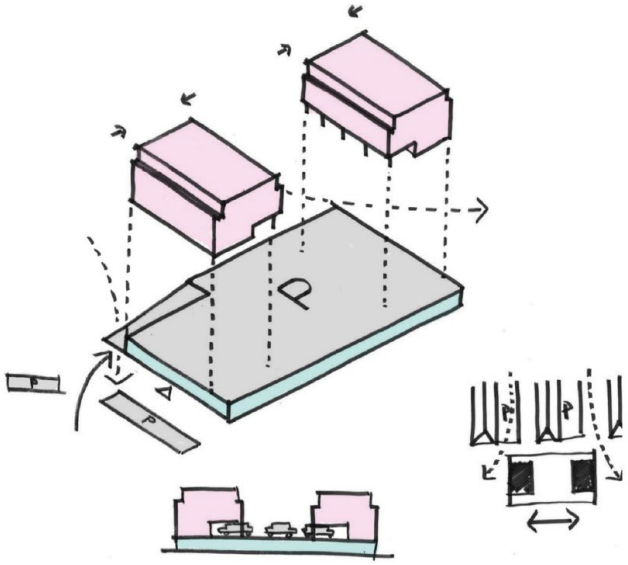
17 juni 2024 - Adviescommissie omgevingskwaliteit

Voor de locatie Jan Evertsenlaan worden 2 ruimtelijke modellen voor een gezondheidscentrum en met woningen voorgelegd. De stedenbouwkundige van de gemeente licht het stedenbouwkundige kader toe, de architect de 2 ruimtelijke modellen. Er wordt door de commissie een aantal adviezen en aandachtspunten gedeeld zonder dat de commissie een duidelijke voorkeur uitsprak voor een model.

Model A

2 woongebouwen op GZHC plint, met op 1ste verdieping parkeren.

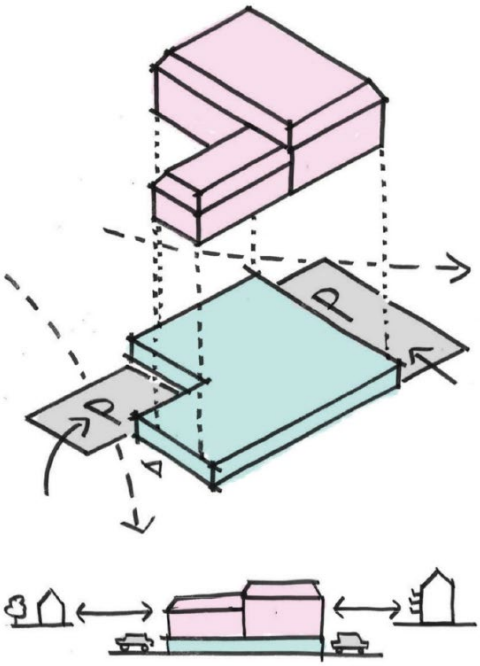
Doorzichten vanaf groene zones mogelijk op 1ste verdieping en hoger.



Model B

1 woonvolume met zijvleugel op GZHC plint, parkeerkoffers aan west- en oostzijde.

Kleinere footprint gebouw, doorzichten op maaiveldhoogte.



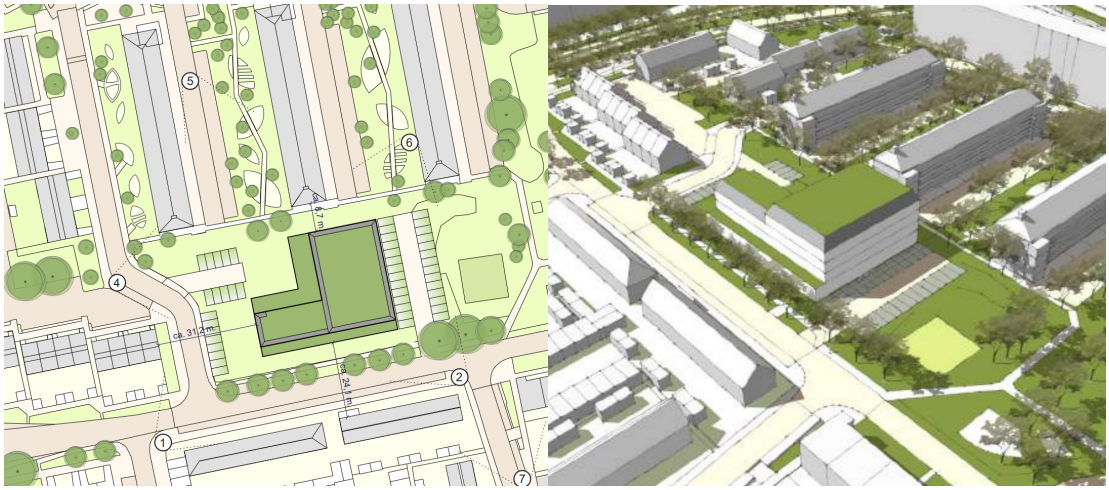
20 juni 2024 – Klankbordgroep 6

In deze klankbordgroep worden de informatiepanelen besproken die op bewonersavond op 10 juli 2024 worden getoond. Op de bewonersavond worden twee modellen getoond. Model A is in lijn met Model 1 uit klankbordgroep 5. Model B is gebaseerd op Model 2 uit klankbordgroep 5, maar dan verder verkleind qua oppervlakte en bouwmassa. Om deze verkleining te realiseren is de setback deels uit het model gehaald.

Model A:



Model B:



Behandeling modellen in de klankbordgroep:

De modellen worden niet inhoudelijk behandeld.

10 juli 2024 - bewonersbijeenkomst

Veel mensen vinden het gebouw te hoog en vragen zich af waarom het plan zo groot en hoog is. Meerdere buurtbewoners zagen in eerste instantie voordelen in model A, omdat deze in eerste indruk luchtiger lijkt en voelt. Gedurende de gesprekken leken mensen juist meer kwaliteiten te zien in model B. Dit komt omdat het bouwoppervlakte kleiner is en parkeren op het maaiveld als fijner wordt gezien dan op het dek. Van degenen die een voorkeur uitspraken bleek uit de gesprekken iets vaker de voorkeur voor model B. Dit blijkt ook uit de geschreven opmerkingen, waaruit concreet blijkt dat er 10/11 mensen (de interpretatie van 1 post-it die hier is geplakt is onduidelijk) hebben aangegeven voorkeur te hebben voor model B, en 5 mensen hebben aangegeven voorkeur te hebben voor model A.

Model A



Model B

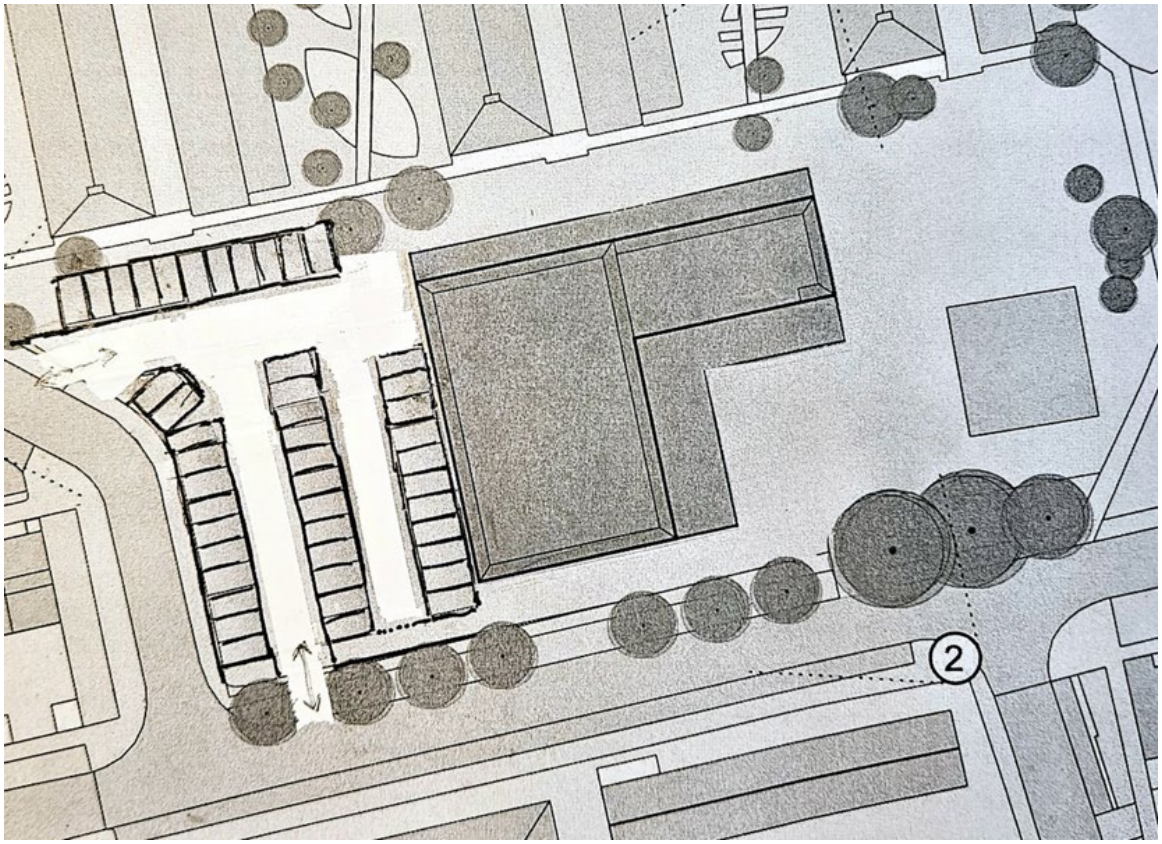


4 september 2024 – Klankbordgroep 7

Op basis van de opbrengst van de bewonersavond van 10 juli en de inbreng in de klankbordgroep wordt voorgesteld verder te gaan met Model B. Dit heeft consequenties voor de ruimte die het gezondheidscentrum potentieel heeft, omdat de begane grond een beduidend kleiner oppervlakte heeft. Het gezondheidscentrum zegt hiermee akkoord te kunnen gaan. Er wordt door de klankbordgroep unaniem ingestemd met het selecteren en verder uitwerken van model B.

Omwonenden presenteren in deze klankbordgroep een schets waarin Model B gedraaid en verplaatst is, waardoor het parkeerterrein volledig aan de A. van der Hulstlaan komt en er een groter aaneengesloten stuk groen overblijft.

Variant Model B van de omwonenden:



In de klankbordgroep wordt het model besproken en de architect gaat ter plekke, mede op aanwijzing van leden van de klankbordgroep, verschillende (sub)varianten tekenen waarin met drie hoofduitgangspunten wordt gevarieerd:

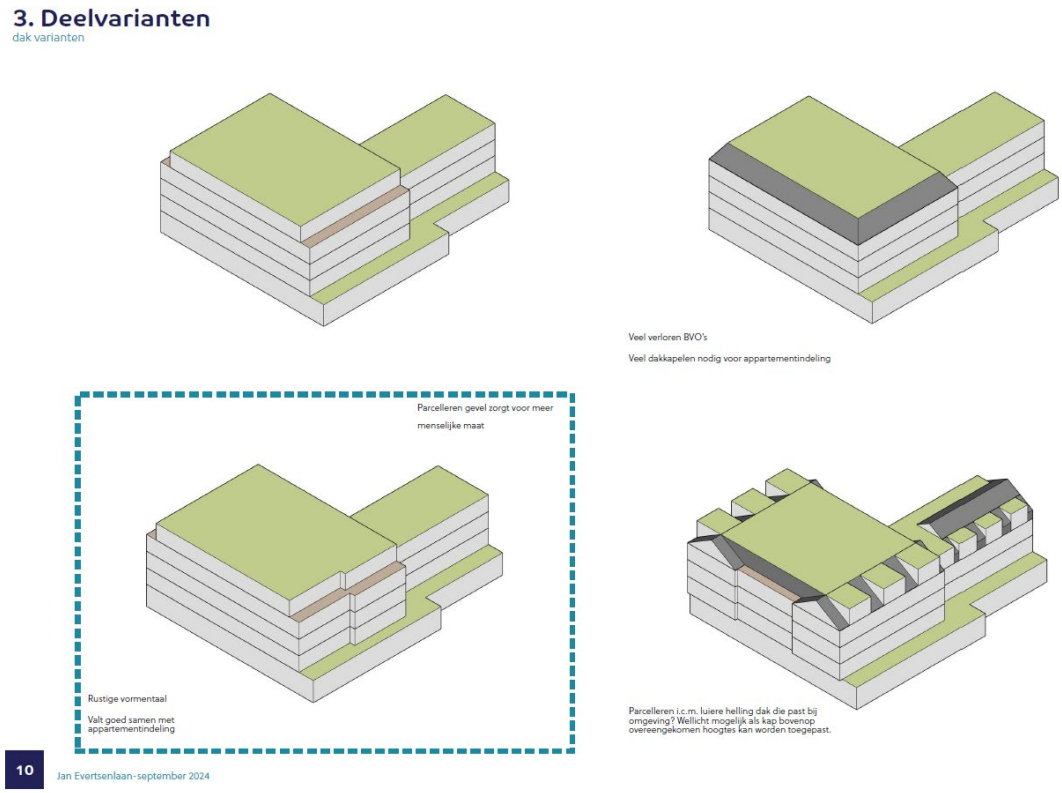
- Waar komt het parkeerterrein?
- Hoe wordt het hoofdgebouw gepositioneerd? (mede i.r.t. zicht en lichtinval van de flats).
- Hoe wordt de vleugel/arm ingepast?

Uit de verschillende subvarianten die worden getekend is iedereen het eens over een model waarbij het parkeren in z’n geheel aan de Jan Evertsenlaan komt, het hoofdgebouw zodanig wordt gepositioneerd dat de lichtinval in de flats het best blijft en de vleugel/arm meer naar het midden van het hoofdgebouw wordt gebracht om de impact op zowel de flats als de AvdHlaan te verkleinen.

15 oktober 2024 – Klankbordgroep 8

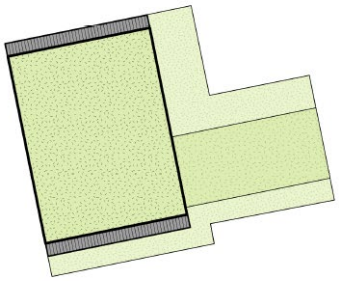
De omwonenden geven nogmaals aan dat zij het gebouw nog steeds te hoog vinden, te weinig groen en niet naar aard en schaal van de omgeving vinden passen, maar wel meedenken op basis van liggend model.

De architect heeft op basis van de vorige klankbord een aantal subvarianten ontwikkeld: drie deelvarianten voor het bouwvolume boven de plint en drie deelvarianten voor de plint. De varianten worden tijdens de klankbordgroep besproken, waarna er een keuze wordt gemaakt om twee varianten te presenteren bij de bewonersavond.

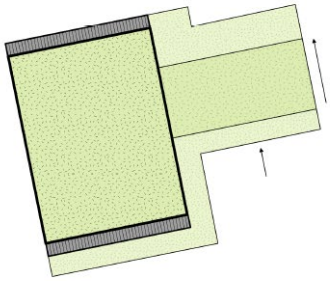


3. Deelvarianten

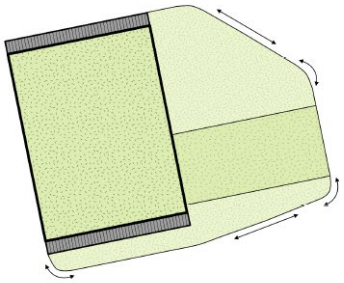
massa varianten



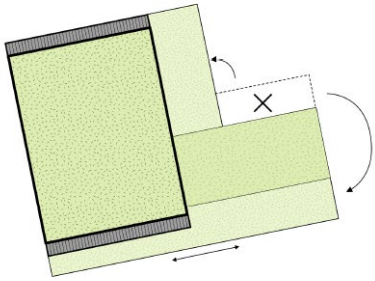
Basis Variant



Variant 1 : terugzetten



Variant 2 : ronde koek

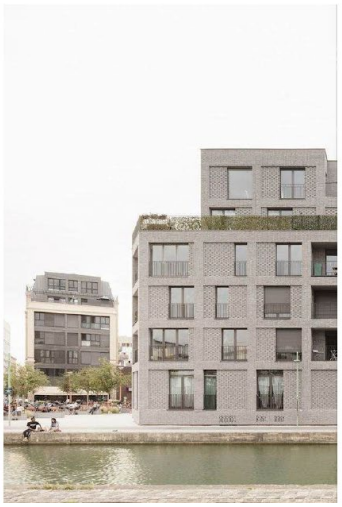


Variant 3 : doorlopende begane grond gevel

Er worden drie architectonische concepten door de architect voorgelegd en besproken. De bedoeling van deze concepten/beelden is om bewoners tijdens de bewonersavond om hun mening hierover te vragen. A – sober en eigentijds. B – bovenste laag teruglegge. C – parkachtig, duurzame en groene uitstraling.

5. Architectuur

A. Aansluiten op materialisering wijk, eigentijds & soberontwerp











5. Architectuur

B. Bovenste laag teruggzetten











5. Architectuur
C. Duurzame en groene uitstraling, opgaan in park








Omwonenden willen graag zien dat de overgang van de hoogbouw naar de laagbouw herkenbaar is. Dit is het geval in concept 2 (geleding). Alle aanwezige omwonenden vinden concept A (eigentijds en sober) bijzonder lelijk. Voor het concept ‘parkachtig’ wordt opgemerkt dat de referentiebeelden suggereren dat er een raster om het gebouw komt, wat het volume van het gebouw groter zou maken. De referentiebeelden voor concept 3 (parkachtig) worden aangepast.

21 oktober 2024 - Adviescommissie omgevingskwaliteit

De commissie reageert op de hoogte van het gebouw. Zij adviseert dit model te toetsen aan de goothoogte van de omliggende gebouwen, om een kwalitatieve afstemming te bereiken met de omliggende bouwwerken. De vierde bouwlaag van het voorgestelde gebouw is volgens de commissie te hoog. Dit is goed te zien op de zijaanzichten van pagina 8 uit de presentatie. Zij geeft aan de gevels niet veel hoger te laten zijn dan circa 11,5 meter, de hoogte van de dakgoot (en daarmee de hoogte van de gevels) van de aangrenzende flats. Eventueel niet alleen de bovenste bouwlaag in een setback plaatsen, maar de bovenste twee. De setback hoort thuis in het “dakenlandschap”.

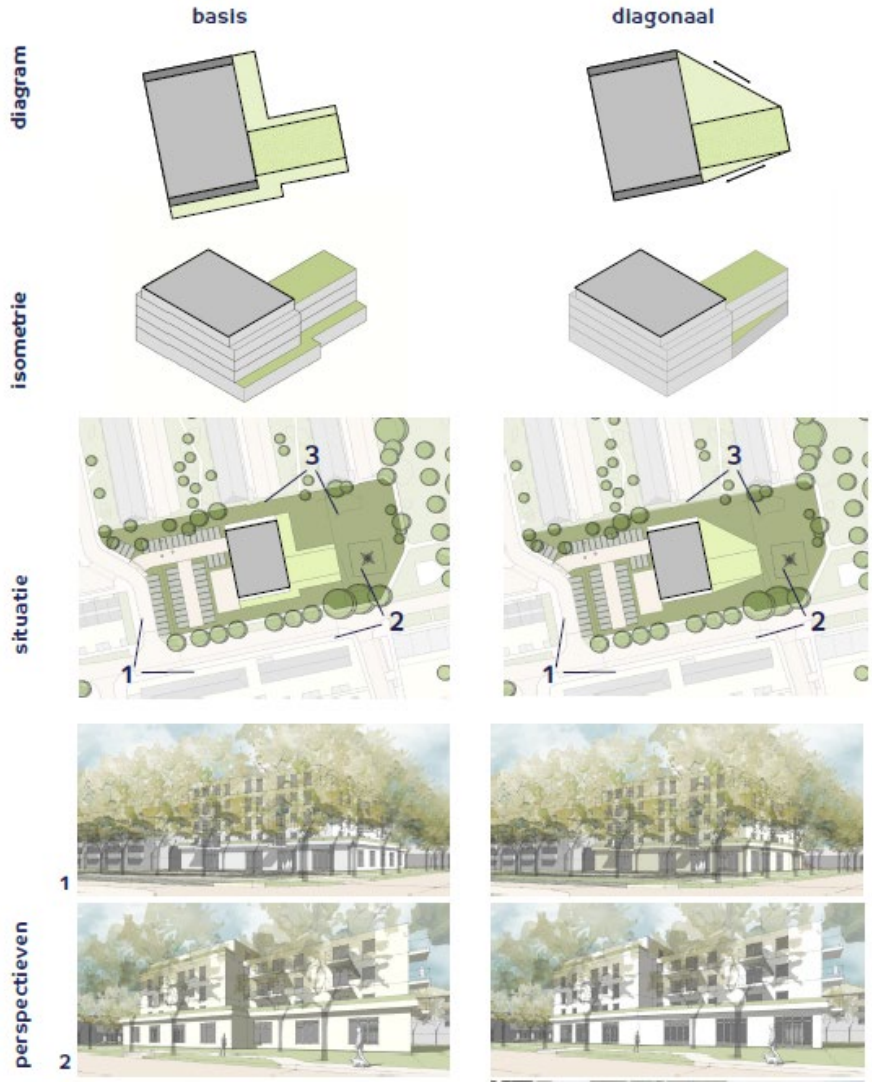
De commissie merkt op dat de maat van de setback goed bekeken moet worden. Het is te plaatsen in de context van een dakhelling – dus substantieel. De commissie doet ook de suggestie van een overstek aan de zijde van het parkeerterrein.



28 november 2024 – Bewonersbijeenkomst

Buurtbewoners konden vrij in- en uitlopen. In de ruimte stonden 8 panelen opgesteld met beeld en tekst over het ontwerp en er lag 1 paneel op een tafel in het midden waar men vrij suggesties kon achterlaten. Ook was er een maquette van het nieuwe gebouw. De avond ging over:

- Het ontwerp (bouwhoogte, parkeerplaatsen, etc.) en hoe de opbrengst van de vorige bewonersavond daarin is verwerkt.
- Mogelijkheden om het gebouw zo groen mogelijk te maken.
- De mogelijkheid voor een subvariant met een afgeronde plint.
- Drie varianten voor de uitstraling/architectuur van het nieuwe gebouw.
- Het proces van het project.



Concept A – aansluiten op de materialen van de gebouwen in de omgeving.
In de wijk staan er veel gebouwen van baksteen en beton. Daarnaast zijn deze gebouwen ook sober. Dit concept gebruikt diezelfde materialen – baksteen en beton – en steekt het in eigentijds, sober jasje.



Concept B – Aansluiten het groen met duurzame materialen.
Het nieuwe gebouw komt naast het groen te staan. Dit groen is een plek voor mens en natuur. Het nieuwe gebouw kan daarop aansluiten door natuurlijke materialen zoals hout te gebruiken. Zo sluit het gebouw meer aan op het groen.



Concept C – Plint – middendeel – kroon.
In het nieuwe gebouw komt een nieuw gezondheidscentrum, helemaal beneden op de begane grond (de onderste laag). Daarboven komen woningen (de middelste lagen). Helemaal bovenin, op de bovenste verdieping, springt het gebouw een beetje naar achter (de bovenste laag). Door de lagen anders te ontwerpen kan het gebouw kleiner ogen, en/of zie je goed wat er in het gebouw zit.



Groen

Bij de vorige bewonersavond hebben we ook verschillende groentoepassingen getoond. Ook hierover zijn er veel reacties gegeven tijdens deze avond. Groentoepassingen die in de smaak vielen hebben in het ontwerp alvast een plek gekregen, aangeduid met cijfers en bijbehorende referenties. Een samenvatting van enkele reacties op groen:
- Positief over het idee om de (delen van) de gevels en het dak groen te maken
- Positief over het idee om het parkeerterrein groen te maken
- Aandacht voor onderhoud van nieuw groen
- Op klimgroen en bloemperken werd met name positief gereageerd
- Het vergroenen van de parkeerplaats werd met name beschouwd als een maatregel voor afwatering



1. Aanplanten nieuwe bomen

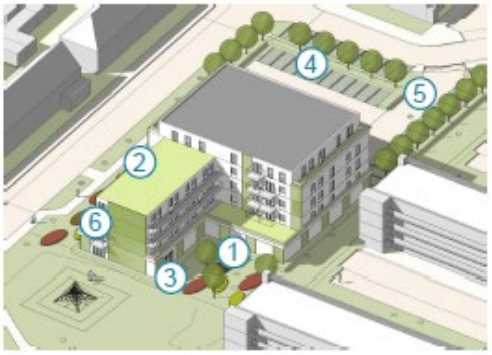


2. Groendaken/sedumdaken



3. Bloemenpark







4. Halfverharding



5. Heggen



6. Gevelgroen/klimgroen

referenties natuurinclusief ontwerp

Ook wordt - alvast - onderzocht hoe het nieuwe gebouw en het terrein bij kan dragen aan de natuur, flora en fauna. We zetten ons in voor de natuur; vogels, insecten en planten.



Reacties bewonersbijeenkomst:

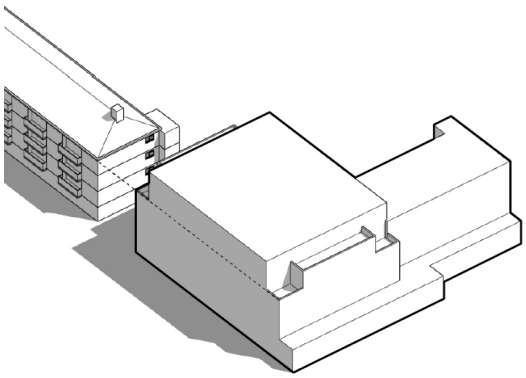
Veel buurtbewoners vinden het gebouw nog steeds te hoog en groot voor de omgeving en maken bezwaar tegen de verandering van hun uitzicht en de potentieel negatieve gevolgen voor het groen. De meeste bewoners vonden variant B (houtbouw/aansluiting bij het groene gebied) niet passend in de wijk. Variant A (baksteen, aansluiten op materiaal in de omgeving) vond men het

beste passen, waarbij er voorkeur was voor lichtere kleurtinten die aansluiten bij de directe bebouwing. Qua vorm hadden veel mensen voorkeur voor variant C (geleding in de uitstraling en setbacks), waarbij vaak werd aangegeven dat de setback het best in een lichte verzachtende kleur kan worden uitgevoerd. Concluderend waren de meeste omwonenden voor een combinatie van variant A en C waarbij er duidelijke voorkeur was voor lichtere kleurtonen.

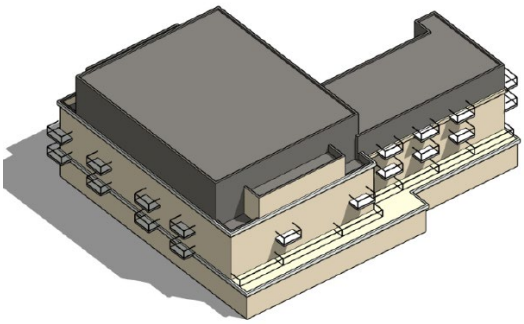
12 december 2024 – Klankbordgroep 9

In deze klankbordgroep is teruggekeken op de bewonersbijeenkomst van 28 november en het advies van de AOV. Er zijn geen nieuwe ontwerpvoorstellen gepresenteerd of besproken. Initiatiefnemer gaat met de architect een nadere verkenning doen om te zien hoe er tegemoet gekomen kan worden aan het advies van de AOV en de reacties van de bewonersavond.

27 januari 2025 - Adviescommissie omgevingskwaliteit



othoogte



De commissie is positief over het afstemmen van de daklijn op de belendende bebouwing en het oppakken van de gootlijn. De westgevel vraagt nadere studie om voldoende plasticiteit toe te voegen. Onderzoek ook of de setback ook aan deze gevel meer ruimte kan krijgen.
Het parkeren is nog onvoldoende ingepast. Er wordt nu ook naast de parkeerkoffer geparkeerd.
Betrek een landschapsarchitect bij het project voor het ontwerp van de buitenruimte.

8 april 2025 – Klankbordgroep 10

Dit was de laatste klankbordgroep waarin de laatste versie van het ontwerp werd gepresenteerd. Op dit ontwerp is het uitwerkingskader is gebaseerd. Het ontwerp heeft mede op basis van het advies van de AOV een aantal extra setbacks gekregen en de gevel aan het parkeerterrein heeft met de toevoeging van de balkons meer reliëf gekregen.



Bijlage 8 inbreng gezondheidscentrum

Datum: 15-04-2025

VERTROUWELIJK, uitsluitend bedoeld voor Gemeente Voorschoten

Zienswijze nieuw gezondheidscentrum Noord Hofland

Inleiding

Het huidige gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan in Voorschoten is al jaren een vertrouwde plek voor eerstelijnszorg in de wijk Noord-Hofland. Echter, de zorgvraag in Nederland – en specifiek in deze wijk – verandert in hoog tempo. De infrastructuur van het huidige gezondheidscentrum voldoet niet langer aan de eisen van moderne zorgverlening en vormt een belemmering voor de verdere ontwikkeling van wijkgerichte en geïntegreerde zorg. Om ook in de toekomst kwalitatief hoogwaardige, veilige en toegankelijke zorg te kunnen blijven leveren, is het noodzakelijk om te investeren in de vernieuwing van het gezondheidscentrum. In dit stuk wordt onderbouwd waarom deze vernieuwing noodzakelijk is, en aan welke eisen een toekomstbestendig centrum moet voldoen.

1. Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen:

De bevolking vergrijst, zoals iedereen weet, in hoog tempo. Op 1 januari 2024 telde Nederland ruim 3,67 miljoen 65-plussers, wat neerkomt op ongeveer 20,5% van de totale bevolking (bron: CBS/RIVM). Prognoses laten zien dat dit aandeel landelijk blijft stijgen tot circa 26% in 2040 (bron: NIDI/RIVM). Deze dubbele vergrijzing – een combinatie van een groeiend aantal ouderen én een stijgende levensverwachting – zorgt voor een toenemende zorgvraag, met name in de eerstelijn. Daarbij neemt het aantal mensen met chronische aandoeningen toe, en ook de complexiteit van zorgvragen stijgt. Naar verwachting heeft in 2040 één op de 3 Nederlanders twee of meer chronische aandoeningen.

Steeds meer patiënten blijven langer thuis wonen, wat betekent dat zorgverleners vaker in de wijk actief zijn en nauwer moeten samenwerken.

Ook lokaal in Voorschoten en de wijk Noord-Hofland zijn deze ontwikkelingen merkbaar. Voorschoten kent al een relatief oudere bevolkingssamenstelling: ongeveer 24% van de inwoners is 65 jaar of ouder, beduidend meer dan het landelijk gemiddelde. In de buurt Noord-Hofland woont een groot deel van deze oudere bevolking; in 2024 telde Noord-Hofland 5.725 inwoners, waarvan circa 23% 65-plussers. (allecijfers.nl). De trend wordt vooral gekenmerkt door vergrijzing, jongere gezinnen trekken vaker weg naar omliggende steden terwijl oudere inwoners blijven in Noord-Hofland (allecijfers.nl)

2. Transitie naar 1,5e-lijnszorg:

Vanwege de toenemende druk op de tweede lijn én de noodzaak tot kostenbeheersing binnen het zorgstelsel, verschuift er steeds meer zorg van de tweede naar de eerste lijn. Hierdoor ontstaat er behoefte aan een zogenaamd 1,5e-lijnszorgmodel, waarbij specialistische zorg dicht bij de patiënt, maar buiten het ziekenhuis, wordt georganiseerd. De voordelen van 1,5e-lijnszorg zijn aanzienlijk: patiënten krijgen sneller toegang tot specialistische expertise, wachttijden verkorten, en doordat deze zorg buiten het dure ziekenhuissetting plaatsvindt, valt het vaak buiten het eigen risico wat de toegankelijkheid vergroot (bron: huisarts.bsl.nl). Bovendien ontlast het de ziekenhuizen – iets wat hard nodig is gezien de toenemende druk op de medisch-specialistische zorg door vergrijzing en complexere casuïstiek. Het ministerie van VWS en partijen in de zorg hebben deze transitie expliciet omarmd in recente akkoorden. In het Integraal Zorgakkoord (IZA) is afgesproken de zorg dichtbij huis te organiseren waar het kan, en verder weg (bijv. in het ziekenhuis) alleen waar het echt moet (bron: Rijksoverheid).

Om dit te realiseren, is een adequate infrastructuur vereist waarin huisartsen, fysiotherapeuten, diëtisten, psychologen, praktijkondersteuners en andere disciplines op een laagdrempelige manier kunnen samenwerken en overleggen. Het huidige centrum biedt hier onvoldoende ruimte en faciliteiten voor.

3. Multidisciplinaire en interdisciplinaire samenwerking

De zorg van de toekomst vereist multidisciplinaire en interprofessionele samenwerking. Patiënten met complexe of meervoudige problematiek vragen om zorg die over de grenzen van disciplines heen reikt. Multidisciplinaire samenwerking verhoogt de kwaliteit en efficiëntie van de zorg. Het NIVEL constateert dat zulke samenwerkingsverbanden niet alleen kwaliteitsvoordelen opleveren, maar ook de doelmatigheid in de eerste lijn vergroten (bron: NIVEL). Een vernieuwd gezondheidscentrum moet voldoende ruimte en flexibiliteit bieden om deze samenwerking te faciliteren: gezamenlijke spreekkamers, overlegfaciliteiten, gedeelde dossiersystemen en informele contactmomenten tussen disciplines zijn hierbij cruciaal. Fysieke nabijheid bevordert samenwerking en vermindert versnippering van zorg.

4. Wijkgericht werken en toegankelijke zorg

Gezondheidscentrum Pastoor van Bemmelen speelt een sleutelrol in de wijk Noord-Hofland. De trend in de zorg is om steeds meer wijkgericht te werken, waarbij preventie, monitoring en begeleiding dicht bij de patiënt georganiseerd zijn. Wijkgerichte zorg houdt in dat zorgverleners zich richten op de specifieke behoeften en kenmerken van de buurt waarin zij werkzaam zijn. In Nederland komt hier steeds meer nadruk op, mede ingegeven door het besef dat gezondheid voor een deel bepaald wordt door omgevingsfactoren en sociale context in de wijk (bron: dejuistezorgopdejuisteplek.nl). In een wijk met een toenemende zorgvraag, beperkte mobiliteit van ouderen, en een groeiende behoefte aan laagdrempelige zorg, is het van groot belang dat het gezondheidscentrum goed bereikbaar is, toekomstbestendig is ingericht en ruimte biedt voor een passend zorgaanbod.

Conclusie

De huidige zorginfrastructuur voldoet niet langer aan de eisen van de toekomst. Als we de zorg in Noord-Hofland toekomstbestendig willen organiseren, dan is vernieuwing van het gezondheidscentrum noodzakelijk.

Het nieuwe centrum moet ruimte bieden voor:

- Integrale samenwerking tussen disciplines;
- Uitbreiding van het zorgaanbod en specialisaties;
- Toegankelijke en wijkgerichte zorg;
- Innovatieve en efficiënte werkvormen;
- Waarborging van kwaliteit en veiligheid.

Alle zorgverleners onder één dak, in een moderne, toegankelijke en flexibele omgeving, vormt de basis voor toekomstbestendige eerstelijnszorg in Voorschoten

Dit stuk is geschreven namens de zorgverleners gehuisvest in het gezondheidscentrum Pastoor van Bemmelen in de wijk Noord-Hofland, Voorschoten.

Ondertekend,

[redacted]

Fysiotherapeut Plexxus en Klinisch Gezondheidswetenschapper (Msc.)

De Steunstichting Gezondheidszorg Voorschoten (SSGV), eigenaar en verhuurder baan het Gezondheidscentrum Pastoor van Bemmelen, onderschrijft bovenstaande reactie vanuit de zorgverleners in het Gezondheidscentrum volledig.

Het bestuur van de SSGV waardeert dat na een langdurig en zorgvuldig gelopen proces het Uitwerkingskader beschikbaar is. Wij hebben ervaren dat de gemeente in het proces tot nu toe zo goed mogelijk geprobeerd heeft om behoeften en bezwaren van belanghebbenden mee te nemen. Wij spreken dan ook graag onze steun uit voor het voorliggende Uitwerkingskader en zijn bereid om ons aandeel in de te plegen investering voor de herontwikkeling voor onze rekening te nemen.

Wij hopen ten zeerste dat het Uitwerkingskader wordt vastgesteld en daarmee een belangrijke volgende stap kan worden gezet in de zo noodzakelijke vernieuwing van het gezondheidscentrum.

Ondertekend,

[redacted]

Voorzitter bestuur SSGV.

Onderbouwing vergroting gezondheidscentrum

De reden voor een grotere ruimte voor het gezondheidscentrum bevat een aantal hoofdonderwerpen:

- Vergrijzing en toenemende zorgbehoefte
- Preventieve zorg en vroegtijdige interventie
- Multidisciplinaire samenwerking
- Veranderende wet- en regelgeving
- Huidige beperkingen van het centrum
- Kwaliteit van de zorg en patiënttevredenheid

1. Vergrijzing en toenemende zorgbehoefte

- **Demografische veranderingen:** De dubbele vergrijzing van de bevolking heeft een directe impact op de zorgbehoefte. Oudere patiënten hebben vaak meer zorg en therapieën nodig voor bijvoorbeeld voor chronische aandoeningen, mobiliteitsproblemen, en herstel na operaties.
- **Toename van chronische aandoeningen:** Door veroudering en levensstijl zijn chronische aandoeningen (zoals diabetes, hart- en vaatziekten, artrose) steeds vaker aanwezig. Dit vergroot de vraag naar zorg, met name voor preventie, behandeling en revalidatie.

2. Preventieve zorg en vroegtijdige interventie

- **Focus op preventie:** Er is steeds meer nadruk op preventie en vroegtijdige interventie om zwaardere zorgkosten in de toekomst te voorkomen. Dit vraagt om meer ruimte voor voorlichtingsactiviteiten, screenings, en multidisciplinaire samenwerking (bijvoorbeeld met fysiotherapeuten, huisartsen, diëtisten, ergotherapeuten, en psychologen onder 1 dak).
- **Meer ruimte voor gezondheidsbevordering:** De eerstelijns gezondheidszorg speelt een cruciale rol in preventie en revalidatie, wat de noodzaak vergroot voor een groter centrum waar patiënten meer zorg op maat kunnen krijgen.

3. Multidisciplinaire samenwerking

- **Integrale zorgmodellen:** De zorg verandert steeds meer naar geïntegreerde en multidisciplinaire zorgmodellen, waar verschillende zorgverleners samen werken aan het herstel en welzijn van de patiënt. Dit vereist ruimte voor gezamenlijke spreekuren, overleg en therapieën die meerdere disciplines omvatten.
- **Zorgnetwerken:** In de toekomst zal het steeds gebruikelijker worden dat zorginstellingen samenwerken in netwerken. Dit betekent dat het centrum mogelijk als een hub voor de regio zal functioneren, waar meerdere zorgverleners (huisartsen, specialisten, psychologen, enz.) actief betrokken zijn.

4. Veranderende wet- en regelgeving

- **Toekomstige zorgverzekering en wetgeving:** De zorgwetgeving verandert regelmatig, en er wordt steeds meer nadruk gelegd op efficiënte zorg, kwaliteit, en patiënttevredenheid. Een groter centrum biedt meer flexibiliteit om aan nieuwe eisen te voldoen, zoals het bieden van meer gespecialiseerde zorg en het in stand houden van de kwaliteit van de dienstverlening.

- **Toegankelijkheid en wachttijden:** Met een groter centrum kan de capaciteit worden vergroot, wat wachttijden kan verkorten en de toegankelijkheid van zorg kan verbeteren. De huidige zorgverleners kampen allemaal al langere tijd met gebrek aan ruimte. Dit levert ongewenste wachttijden op.

5. Huidige beperkingen van het centrum

- **Ruimtegebrek:** Als het centrum nu al onvoldoende ruimte biedt voor de behandelingen, therapeuten, en apparatuur die nodig zijn, kan dit de kwaliteit van zorg en de werkdruk negatief beïnvloeden. Door het centrum uit te breiden, kan er een betere werkomgeving worden gecreëerd, wat de kwaliteit van zorg ten goede komt.

- **Flexibiliteit in gebruik van ruimtes:** Met een groter centrum kan er meer flexibiliteit zijn in het gebruik van ruimtes, bijvoorbeeld voor het aanbieden van groepsbehandelingen, trainingen, of educatie over gezondheid.

6. Kwaliteit van zorg en patiënttevredenheid

- **Betere faciliteiten en comfort:** Door het centrum te vernieuwen en uit te breiden, kunnen er betere faciliteiten worden geboden voor patiënten, zoals een rustiger, comfortabeler herstelklimaat, wat de algehele patiënttevredenheid zal verhogen.

- **Focus op het leveren van maatwerk:** Het vergroten van het centrum maakt het mogelijk om therapieën en zorg op maat aan te bieden, aangepast aan de specifieke behoeften van de patiënten.

Conclusie:

De uitbreiding van het gezondheidscentrum is essentieel om in de toekomst adequaat te kunnen inspelen op de groeiende zorgvraag, veroorzaakt door de vergrijzing en de toename van chronische aandoeningen en complexere zorgvraagstukken. Door de nadruk op preventie en multidisciplinaire zorg in de toekomst, is er steeds meer ruimte nodig voor samenwerking tussen verschillende zorgverleners en het aanbieden van gespecialiseerde behandelingen. Dit maakt dat het nieuwe centrum meer zorgdisciplines moet kunnen huisvesten om zo multidisciplinaire en interdisciplinaire zorg te kunnen bieden (om zo te kunnen voorzien in de zorgvraag van de toekomst). Daarnaast bieden nieuwe technologieën zoals digitale zorg en revalidatie op afstand de mogelijkheid om de zorg te verbeteren, maar vereisen ze extra ruimte en infrastructuur. Een groter centrum stelt ons in staat om efficiënter en flexibeler zorg te leveren, wachttijden te verkorten en de kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen, wat zowel de gemeenschap als het zorgsysteem ten goede komt. Het is essentieel dat het centrum flexibel genoeg is om te voldoen aan de toekomstige veranderingen in de zorgsector, en een grotere ruimte biedt de mogelijkheid om deze veranderingen effectief te integreren.

Ten aanzien van het aantal gewenste vierkante meters van 900m2:

Het huidige gezondheidscentrum is 600m2 en schiet al jaren tekort in grootte om de toenemende zorgvraag te kunnen bieden (zie alle argumenten hierboven). De aangrenzende kerk die nu al een aantal jaren gebruikt wordt door het gezondheidscentrum vanwege krapte in het gezondheidscentrum is ook zo'n 600m2. De huidige praktijken zijn gegroeid en hebben deze vierkante meters nodig voor de uitvoering van de gezondheidszorg. In een nieuw gezondheidscentrum zal dan ook het aantal vierkante meters minder zijn dan het huidige in gebruik (plus de kerk). Dus de vraag: waarom niet minder, zou omgedraaid kunnen worden: waarom niet meer?

Kortom: de huidige praktijken zijn gegroeid en hebben meer nodig dan ze nu gebruiken in het huidige gezondheidscentrum, en om de toenemende complexe zorgvraag te kunnen aanbieden zijn meer zorgdisciplines nodig die ook ruimte nodig hebben.

Bijlage 9 inbreng omwonenden

Reactie omwonenden op Uitwerkingskader Ontwikkelproject Jan Evertsenlaan 2

0. Inleiding

De kwestie rondom de nieuwbouw aan de Jan Evertsenlaan loopt al sinds 2018, toen de firma RBRE Real Estate het voormalige kerkgebouw had opgekocht en Projectontwikkelaar Weboma de gemeente verzocht om het gebied te mogen herontwikkelen. Daarbij is bij aanvang al door de gemeente aangegeven dat het plan voor herontwikkeling moet voldoen aan de vier uitgangspunten die in amendement 203 behorend bij de Startnotitie nog eens zijn herhaald, namelijk: groen blijft groen, het woningaanbod bestaat voor 25% uit sociale huur, de functie gezondheidscentrum blijft gehandhaafd en de bebouwing moet naar aard en schaal passen in de omgeving (Startnotitie inclusief amendement 203 vastgesteld in de gemeenteraadvergadering van 25 mei 2023).

Toch is er aanvankelijk door de projectontwikkelaar hoog ingezet op het te bouwen volume, maar deze voorstellen waren ook volgens de gemeente onaanvaardbaar groot. Het project is tot twee keer toe stilgelegd, om uiteindelijk onder regie van de gemeente opnieuw te worden opgestart in het najaar van 2022.

De omwonenden van Jan Evertsenlaan 2 leven nu inmiddels al zeven jaar in onzekerheid en voelen zich bedreigd in hun veilige woonomgeving. Desondanks, maar ook mede daardoor, waren wij bereid om deel te nemen in het participatietraject dat gestart is in 2022. Wij, ondergetekenden, maken sinds januari 2023 als omwonenden deel uit van de klankbordgroep, die verder gevormd wordt door vertegenwoordigers van de gemeente, het gezondheidscentrum en de projectontwikkelaar. Middels een participatietraject komt men idealiter uit op een gezamenlijk gedragen en voor alle betrokken partijen aanvaardbaar uitwerkingskader. Dat is in dit project helaas niet gelukt. In de volgende hoofdstukken leggen we uit waarom.

Omdat altijd de mogelijkheid bestaat dat betrokken partijen niet tot overeenstemming komen, is in het participatieplan voorzien in een schriftelijke reactieronde na presentatie van het concept-uitwerkingskader in de klankbordgroep, waarin deelnemers in de klankbordgroep hun reacties op het uitwerkingskader kunnen meegeven. De gemeente zal deze reacties tezamen met het uitwerkingskader presenteren aan het college en de gemeenteraad. Dit stuk is de reactie van de omwonenden in de klankbordgroep op het concept-uitwerkingskader dat aan de klankbordgroep is toegezonden op 18 maart 2025 (Concept Uitwerkingskader JE 18 maart 25). Dit is de laatste versie die aan de klankbordgroep gepresenteerd is en kan afwijken van de versie zoals die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Er wordt allereerst ingegaan op het participatietraject. Vervolgens lichten we toe waarom het uitwerkingskader voor de omwonenden onacceptabel is.

1. Participatie

Het participatietraject is gestart met een bewonersbijeenkomst op 16 december 2022. Daar werd door de wethouder benadrukt dat er gestart zou worden *met een schone lei*. Er zou nog niets vastliggen, behalve de intentie van de gemeente om medewerking te verlenen aan het vervangen van het gezondheidscentrum in combinatie met woningbouw op de huidige locatie. Na die bewonersbijeenkomst is er een klankbordgroep geformeerd met bewoners die zich hiervoor hebben aangemeld (ondergetekenden) en een vertegenwoordiging van het gezondheidscentrum, de projectontwikkelaar en de gemeente. De allereerste klankbordgroepvergadering is gehouden op 12 januari 2023.

Helaas is in de loop van het traject gebleken dat die schone lei, waarmee volgens de wethouder gestart zou zijn, helemaal niet zo schoon was. Nog voordat de eerste klankbordgroepvergadering plaatsvond, is er veelvuldig overlegd binnen de gemeente over de schaal van het bouwproject. Uit informatie die wij hebben kunnen inzien, dankzij diverse WOO-verzoeken, blijkt namelijk dat in augustus 2022 in de concept-startnotitie, die de gemeente op dat moment al in voorbereiding had, stond dat er sprake zou zijn van een voetafdruk van maximaal 1500 m^2 en de bouw van ten hoogste 3 woonlagen bovenop het gezondheidscentrum. Echter, in een mailwisseling tussen de projectleider en de wethouder uit september 2022 [Bijlage 1] wordt ineens uitgegaan van een hoger gebouw en een veel grotere voetafdruk, namelijk de circa 2250 m^2 die later, in april 2023, aan de klankbordgroep gepresenteerd is. Op 23 januari 2023 wordt er een tekening [Bijlage 2] gedeeld waarin een gebouw van 5

verdiepingen wordt gepresenteerd. Op dat moment wordt ook in de concept-startnotitie de maximale voetafdruk verhoogd van 1500 m^2 naar 2250 m^2 en wordt de maximale hoogte aangepast van 4 naar 5 bouwlagen.

Let wel, deze gesprekken over de schaal van het bouwproject hebben dus plaatsgevonden vóórdat het project opnieuw startte en dus voordat in de klankbordgroep de wensen en eisen van alle betrokken partijen geïnventariseerd en besproken zijn.

De gemeente heeft vervolgens deze waarden, een maximum bouwoppervlak van 2250 m^2 en een maximale hoogte van (aanvankelijk) 15 meter, gepresenteerd in de klankbordgroep. De maximale maten zouden stedenbouwkundig verantwoord zijn. Voor dat laatste is, ondanks aandringen van de omwonenden, nooit een onderbouwing gegeven. Over het door de gemeente gestelde maximale bouwoppervlak en de maximale hoogte werd in de klankbordgroep ook geen discussie toegestaan.

Naast de klankbordgroepoverleggen, hebben er in 2024 twee informatieavonden voor de hele buurt plaatsgevonden om input op te halen op de diverse ontwerpen. Op deze avonden werd massaal aangegeven dat de schaal (bouwoppervlak en hoogte) veel te groot is en dat er te veel openbaar groen verdwijnt. Verder werden veel zorgen geuit over verkeer en parkeerdruk. Helaas heeft ook deze input niet geleid tot een substantiële verandering in het ontwerp.

De omwonenden kregen geen inzage in de overeenkomst tussen het gezondheidscentrum en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst, waarin afgesproken is dat de projectontwikkelaar in ruil voor de bouw van woningen de volledige vernieuwing en uitbreiding van het gezondheidscentrum financiert, is echter wel bepalend voor het volume dat de ontwikkelaar wil neerzetten om deze investering rendabel te maken. De kosten voor het vernieuwen van het gezondheidscentrum moeten betaald worden met de bouw van meer woningen. Daarmee wordt een heldere, concrete onderbouwing van de noodzaak van een verdubbeling van het gezondheidscentrum (van ca. 400 m^2 naar ca. 900 m^2) voor ons als bewoners nog essentiëler. De gemeente heeft echter genoegen genomen met de summiere onderbouwing die door het gezondheidscentrum geleverd is en vond het niet nodig onze verdere vragen hierover te beantwoorden.

Samenvattend vinden wij dat er geen zinvolle participatie heeft plaatsgevonden. Een zorgvuldige afweging van de belangen van diverse partijen ontbreekt, ook in het uitwerkingskader. De gemeente heeft nooit een stuk op tafel gelegd waarin ze haar afwegingen transparant maakte, zoals wel vastgelegd is in het participatieplan. Vragen over nut en noodzaak van een groter gezondheidscentrum, het oprekken van de hoogte van drie woonverdiepingen naar vier, in relatie tot de in amendement 203 aangegeven kaders ‘groen blijft groen’ en hoe het gebouw qua aard en schaal past in de omgeving, werden niet beantwoord of snel van tafel geveegd. Ja, er is op sommige punten naar ons geluisterd (setback, positionering van het gebouw), maar op de belangrijkste punten, hoe groot en hoe hoog mag het worden en wat is de onderbouwing daarvan, is nooit sprake van enige transparantie geweest, laat staan dat wij hier invloed op hebben kunnen uitoefenen. Oppervlakte en hoogte van de nieuwbouw lagen voorafgaand aan het traject al vast en er is onzes inziens dus allerminst sprake geweest van een schone lei, noch van een gelijk krachtenveld waarin de inbreng van alle partijen gelijkwaardig is.

2. Onze bezwaren tegen het uitwerkingskader

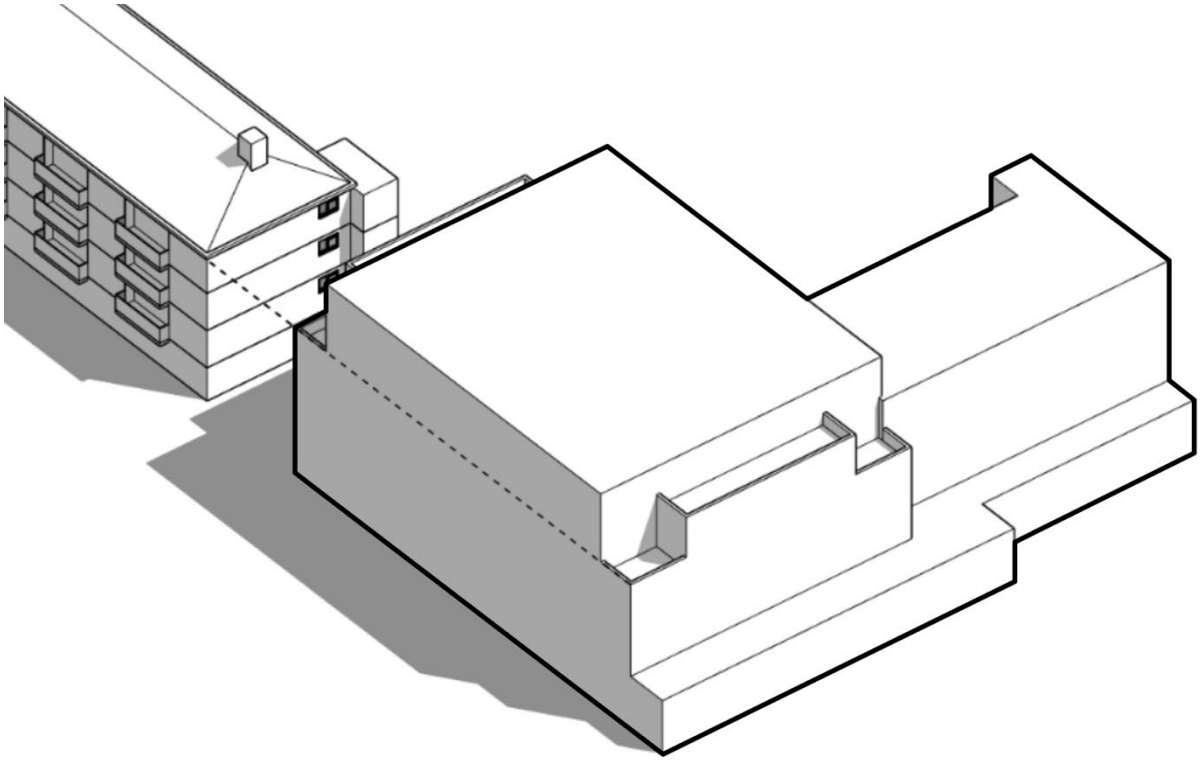
De belangrijkste bezwaren van de omwonenden betreffen de punten waarop in de klankbordgroep geen invloed kon worden uitgeoefend, namelijk de hoogte, de oppervlakte en het daarmee gepaarde verlies van groen, en de mogelijkheden voor parkeren. Daarnaast hebben wij er moeite mee dat in deze versie van het uitwerkingskader een aantal belangrijke zaken niet onderbouwd en niet inzichtelijk zijn. Daarmee komt onvoldoende naar voren wat de impact zal zijn van een goedkeuring van het uitwerkingskader voor de leefbaarheid in de wijk voor huidige én toekomstige bewoners.

2.1 Ruimtelijke inpassing

Ons eerste bezwaar betreft de hoogte van het ontwerp. In april 2023 heeft de gemeente als uitgangspunt gesteld dat de hoogte van de nieuwbouw beperkt zou zijn tot maximaal 15 meter (zo hoog zijn de achterliggende galerijflats als je tot het puntje van de schoorsteen meet). Kort daarna werd dit door de gemeente bijgesteld naar "circa 16 meter". Dit is gedaan om de vierde woonlaag mogelijk te maken, die anders niet past. Hiermee is door de gemeente tegemoet gekomen aan de eis van de projectontwikkelaar, ook al werden hiermee de

uitgangspunten van gemeente zelf overschreden. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft later, in een toelichting aan de omwonenden, aangegeven dat ten hoogste 3 woonlagen stedenbouwkundig gezien de voorkeur zou hebben. [Verslag van de toelichtingsbijeenkomst van de gemeente voor omwonenden op 6 mei 2024. Bijlage 3, geel gearceerd, dit verslag is niet opgenomen op de website.]

Ook de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten is kritisch over de hoogte en de massale uitstraling van het ontwerp. Zij vinden de vierde woonlaag te hoog. De bebouwing moet aansluiten op de goothoogte van de naastgelegen flats. De commissie raadt aan om niet alleen de vierde, maar ook de derde woonlaag te voorzien van een substantiële setback, om "een kwalitatieve afstemming te bereiken met de omliggende bouwwerken". *(Verslag informeel overleg met AOV, 21 oktober 2024)*. Naar aanleiding hiervan zijn extra setbacks toegevoegd aan het ontwerp. De AOV uit nog steeds haar zorgen over de massieve uitstraling van de gevel aan de westzijde van het gebouw en adviseert hier ook een setback toe te passen.

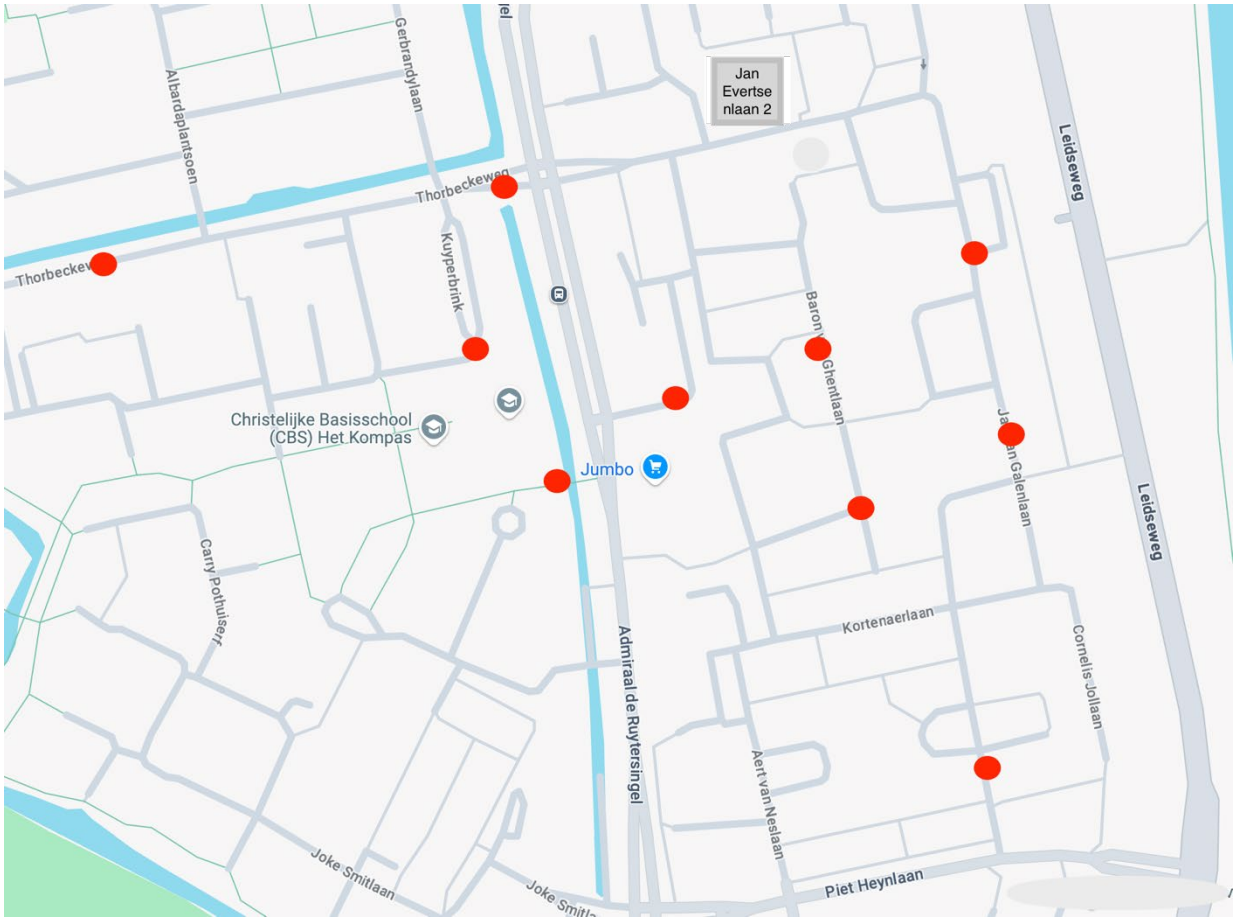


(Bijgesteld ontwerp, door architect Topos en stedenbouwkundig adviseur gemeente Voorschoten gepresenteerd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten op 27 januari 2025.)

Hoewel een partiële setback het aanzicht enigszins verzacht, blijft het gebouw boven alle naastgelegen bebouwing uitsteken. De vleugel van het gebouw, vier verdiepingen hoog en zonder setback op de vierde verdieping, is met een hoogte van 13 meter al bijna even hoog als de flats en anderhalf keer zo hoog als de laagbouw die ertegenover ligt. Het hoofdgedeelte van het gebouw is met vijf volledige verdiepingen één laag hoger dan de galerijflats van vier verdiepingen met een schuin dak. Let wel, bovenop de hoogste verdieping van de nieuwbouw zal bovendien nog minstens twee meter hoge opbouw komen, ten behoeve van onder andere de lift, airco/verwarming en energievoorziening.

Daarnaast zien we dat een ander uitgangspunt dat de gemeente in april 2023 gesteld heeft eveneens is losgelaten, nl. dat "bouwvolume en uitstraling dienen als een goede overgang tussen de flats en de woningen" *(Presentatie uitgangspunten 6 mei 2024).* In het uitwerkingskader staat nu: "De ontwikkeling dient zich met haar volume te voegen naar de locatie. Dat wil zeggen dat het aantal bouwlagen met bijbehorende hoogtes afgestemd wordt op de 3 galerijflats aan de noordzijde." Het is daarmee geen logische overgang meer tussen de flats en de eengezinswoningen, er wordt uitsluitend gekeken naar de aangrenzende flats.

Het gevolg is dat het voorgestelde ontwerp op de bewoners overkomt als een kolos die op geen enkele wijze een logische overgang vormt tussen de hoog- en de laagbouw in de wijk. Ondanks de setbacks zal de nieuwbouw tot ver in de naastliggende laagbouwwijk boven de bebouwing uit te zien zijn. Bedenk hierbij dat de beoogde nieuwbouw aan drie kanten wordt omgeven door laagbouw en slechts aan één kant door flats. In onderstaande kaart zijn met rode punten aangegeven enkele plaatsen in de wijk aangegeven vanwaaraf de nieuwbouw boven de bestaande bebouwing uit te zien zal zijn:



Voor de flats aan de Meppellaan geldt dat deze in de nieuwe situatie aan alle kanten worden omgeven door flats, voor de Schramlaan betekent het inkijk op hun balkons. Dat dit negatieve gevolgen heeft voor het woongenot van de bewoners - minder zon, minder zicht - wordt onvoldoende beschreven in het uitwerkingskader. Aangevoerd wordt enkel dat er minimaal 8 meter afstand is tussen de gebouwen en dat er een setback gemaakt wordt. Echter, die setback begint pas op goothoogte van de flat aan de Meppellaan en 8 meter afstand tot het volgende gebouw is minder dan in de huidige situatie en echt bijzonder weinig voor het uitzicht vanuit een woning.
Het ontwerp voldoet daarmee op geen enkele wijze aan de voorwaarde die door de raad met Amendement 203 is toegevoegd aan de Startnotitie, namelijk dat het gebouw naar aard en schaal moet passen in de omgeving. Door de wethouder en de projectleider namens de gemeente werd het niet nodig geacht om de ruimtelijke uitgangspunten van hoogte en oppervlakte aan te passen naar aanleiding van dit amendement. Geclaimd wordt dat met de setback voldoende aan de voorwaarde voldaan wordt. In onze ogen is dat onterecht.
Tot slot willen wij opmerken dat de kans dat het gebouw in werkelijkheid hoger wordt dan 16 meter (met daarbovenop nog de liftopbouw en overige installaties) niet onaanzienlijk is. Op de bewonersavond in juli 2024 rekende de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente ons voor dat een dergelijk gebouw, met een verhoogde benedenverdieping en vier woonlagen, beginnend op 20 cm boven het maaiveld, gemakkelijk 18 meter hoog kon worden. Later werd dit ingetrokken als zijnde een vergissing, maar wij denken dat er een reële kans is dat de stedenbouwkundig adviseur wel gelijk had. Inclusief de liftopbouw zitten we met het huidige voorstel sowieso al op een hoogte van minimaal 18 meter.

2.2 Oppervlakte en groen

Ons tweede bezwaar betreft de te bebouwen oppervlakte en het verdwijnen van groene ruimte.
In het uitwerkingskader staat Noord Hofland beschreven als een wijk met "relatief veel openbaar groen" *(Uitwerkingskader 4.1 inzet Stedelijke structuur Noord Hofland)*. Onduidelijk is waar dit dan mee vergeleken wordt, want Noord Hofland is de minst groene en dichtstbevolkte wijk van Voorschoten. Met het huidige aantal adressen per km^2 valt het in de categorie "sterk stedelijk"*(Uitwerkingskader §6.1 Uitgangspunten autoparkeren)*. Het groen dat in de wijk aanwezig is, bevindt zich bovendien grotendeels aan de rand van de wijk, langs het spoor. Met 50 m^2 groen per woning zit deze wijk zeer ruim onder de norm van 75 m^2 groen per woning ("*Stad van Steen?" 2022 en Nota Ruimte 2004, Natuur & Milieu).*

Met de nieuwbouwplannen verdwijnt er ruim 800 m^2 groene ruimte (23% van het gehele plangebied). Dat is heel veel voor een wijk die al weinig groen heeft. Het betreft deels openbaar groen dat nu in bezit is van de gemeente en deels terrein dat tot het perceel van het gezondheidscentrum en de voormalige kerk behoort en groen is ingericht. [Zie Bijlage 4 voor een berekening van groenoppervlak.]

Volgens amendement 203 behorende bij de Startnotitie moet het groen gehandhaafd blijven óf binnen het plangebied gecompenseerd worden. Opnieuw hanteert de gemeente een ruimere opvatting dan de oorspronkelijke uitgangspunten door te stellen dat compensatie van verloren groen plaatsvindt binnen het plangebied of in de directe omgeving *(Uitwerkingskader §4.2 Uitgangspunten openbare ruimte).* Daarnaast is de gemeente van mening dat dak- en gevelgroen voldoende compensatie biedt voor wegvallend openbaar groen. Voorts heeft de gemeente gesteld dat de groene ruimte die behoort tot het perceel van de kerk en het gezondheidscentrum niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit betekent dat zo'n 200 m^2 groen niet gecompenseerd zal worden. [Zie Bijlage 4]

In het uitwerkingskader wordt benadrukt dat de speel- en sporttoestellen behouden blijven *(Uitwerkingskader §4.2 Openbare ruimte)*. Dat is mooi, maar niet voldoende. Recent onderzoek wijst uit dat juist spelen in de vrije natuur (bomen, bosjes) een goede bijdrage levert aan gezondheid en ontwikkeling. Spelen is niet alleen maar speeltoestellen. Voor bewoners die niet op de speeltoestellen zullen klimmen betekent het een verlies van wandelruimte en van groenbeleving. Bovendien komt de oostgevel van de nieuwbouw op slechts 5 meter van het bestaande klimtoestel. Het is de vraag hoe realistisch het is dat speeltoestel zal blijven staan. De speelruimte is als speelplek 08 opgenomen in het Speelruimteplan Voorschoten, met de ambitie deze te versterken voor de hele wijk als centrale speel- en sportplek en deze kwalitatief en kwantitatief uit te breiden. Het is de enige buurtspeelplek in het gebied dat aan de oostkant van de Admiraal de Ruijtersingel ligt. Door de bouwplannen aan de Jan Evertsenlaan wordt de ambitie om deze speelplaats uit te breiden onhaalbaar. Alternatieve ruimte binnen een redelijke afstand is er niet.

De huidige groene ruimte is ook zeer belangrijk voor de biodiversiteit. Er is struikgewas en ondergroei en er staan veel (hoge) bomen. In het huidige groene gebied leven minstens 20 vogelsoorten, naast allerlei andere dieren (bijvoorbeeld egels en vleermuizen) en planten, die niet kunnen leven op een sedumdak. Dit verlies kan niet gecompenseerd worden door het plaatsen van nestkasten of bijenhotels. Ook de inzet van een landschapsarchitect voor de inrichting van de parkeerplaats zal niet voorkomen dat er veel biodiversiteit verdwijnt.

Op de kaart in het uitwerkingskader is aangegeven dat er 16 bomen zullen verdwijnen *(Uitwerkingskader §4.3 Uitgangspunten bomen)*. De gebruikte kaart is echter niet actueel en in werkelijkheid gaat het waarschijnlijk om ongeveer 25 bomen. Uiteraard zullen er ook weer nieuwe bomen geplant worden, maar het plaatje in het uitwerkingskader geeft hier een vertekend beeld. Op de aan te leggen parkeerplaats staan 7 bomen op rij ingetekend op een lengte van 24 meter. Dat geeft nog geen 3,5 meter per boom. Dit is volstrekt onrealistisch.

Er wordt in het uitwerkingskader geen groenberekening getoond. Uit communicatie die wij via WOO-verzoeken hebben kunnen inzien, blijkt dat het waarschijnlijk niet zal lukken om de verloren oppervlakte volledig te compenseren. Bovendien zal het grootste deel van de compensatie bestaan uit de aanleg van een sedumdak op de vleugel van de nieuwbouw - oftewel op 13 meter hoogte.

Door deze nieuwbouw zal er weer een flink stuk groen uit Noord Hofland verdwijnen. Aan de in het amendement gesteld voorwaarde "groen blijft groen" wordt onzes inziens beslist niet voldaan. De plannen zijn niet bijgesteld naar aanleiding van het amendement. Het heeft alleen geleid tot de toelichting van de gemeente dat het hier gaat om "interpretatie" en dat een groene dak- en gevelbekleding voldoende compensatie biedt. Wij zijn het

daarmee oneens. Het bebouwen van zo'n groot oppervlak op deze plaats gaat ten koste van biodiversiteit en speelruimte en vermindert sterk de leefbaarheid van deze toch al versteende wijk.

2.3 Mobiliteit- Parkeren

Het derde belangrijke bezwaar betreft het parkeren. Vanaf het begin van dit project is het uitgangspunt geweest dat parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost. Ook dit uitgangspunt lijkt terzijde te zijn geschoven en staat niet benoemd in het uitwerkingskader. In het recentste ontwerp voldoet het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied niet aan de norm. De indicatieve parkeerberekening klopt bovendien niet, omdat geen rekening gehouden is met de functie van de oefenruimte van de fysiotherapiepraktijk. (De parkeeronderbouwing ontbreekt overigens nog in het laatste concept-uitwerkingskader dat met de klankbordgroep gedeeld is. De gemeente verwees in de klankbordgroepvergadering van 8 april 2025 naar eerdere mails aan de klankbordgroep over het parkeerbeleid.)

Met de stelling dat de gemeten parkeerdruk in de wijk niet te hoog is, lijkt de gemeente te accepteren dat de norm overschreden wordt en dat parkeren niet volledig binnen het plangebied wordt opgelost. Wij als bewoners betreuren dat, met name omdat de ervaren parkeeroverlast vanaf de tweede helft van 2024 flink is toegenomen als gevolg van de betaald-parkeren-maatregel in onze buurgemeente. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten gaf in het overleg van 27 januari 2025 aan dat parkeren onvoldoende is ingepast, omdat er naast de parkeerkoffer (lees: in de wijk) wordt geparkeerd, en ook de beleidsadviseur Verkeer van de gemeente heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is dat er structureel buiten de parkeervakken wordt geparkeerd [Bijlage 5, mail Beleidsadviseur Verkeer aan Weboma, 3 januari 2025, geel gearceerd].

Wat betreft de berekening van het benodigde aantal plaatsen is er ook enige zorg. Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik: overdag bezoekers gezondheidscentrum, 's avonds en in het weekend de bewoners *(Uitwerkingskader §6.1 Autoparkeren)*. Of dit realistisch is, is maar ten zeerste te vraag. Het gezondheidscentrum is nu al geopend buiten kantooruren en dit zal in de toekomst mogelijk meer worden. Bewoners die hybride werken en senioren zullen op weekdagen hun auto voor de deur hebben staan. Als hier geen rekeningen mee is gehouden in de norm voor dubbelparkeren op deze locatie, zal het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied niet toereikend zijn.

Tot slot maken wij ons zorgen over de positionering van het gebouw. In het concept-uitwerkingskader dat ons op 18 maart jl. is voorgelegd en waarop dit een reactie is, staat vermeld dat de hoofdentrees van de nieuwbouw zich aan de Jan Evertsenlaan zullen bevinden. *(Uitwerkingskader §4.1 Uitgangspunten stedenbouw, omgevingskwaliteit en erfgoed)*. Dit is ook zo besproken in de klankbordgroep en aan de buurt gepresenteerd. Echter, in het recentste ontwerp is de hoofdentree voor de woningen verlegd naar de zijde van de Abraham van der Hulstlaan. Als omwonenden baart ons dat zorgen, want wanneer de hoofdingang voor bewoners van de nieuwbouw zich aan de kant van de Abraham van der Hulstlaan bevindt, laat het zich raden dat dát de plek zal zijn waar bewoners hun auto zullen parkeren.

2.4 Gebrek aan onderbouwing

Aan de basis van dit project blijven veel vragen onbeantwoord:
Het gezondheidscentrum heeft de wens geuit om te groeien, maar dit nooit voldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarom er 18 behandelkamers nodig zijn. Waarschijnlijk is enige toename van de zorgvraag te verwachten, samenhangend met toename van aantal inwoners in het verzorgingsgebied, maar een verdubbeling lijkt niet reëel.

In het uitwerkingskader is vastgelegd dat er in het nieuwe gezondheidscentrum geen apotheek gevestigd zal worden. *(Uitwerkingskader Hfdst 2 Bewonersparticipatie)* Het gezondheidscentrum had een sterke wens hiervoor geuit, maar dit onvoldoende onderbouwd. Er bevindt zich namelijk al een apotheek in het winkelcentrum nog geen 200 meter verderop. Voor de buurt heeft het verplaatsen van de apotheek naar of het toevoegen van een apotheek in het gezondheidscentrum geen toegevoegde waarde. In de laatste klankbordgroepvergadering heeft het gezondheidscentrum bezwaar gemaakt tegen de beslissing om geen apotheek te huisvesten. Geclaimd wordt dat het aan hen is om te bepalen welke zorg er geplaatst zal worden. Echter, uitbreiding met een apotheek zou niet alleen een verwachte toename van bezoekersstromen en autoverkeer met zich meebrengen, maar het heeft ook invloed op de parkeernorm en de omgevingsvergunning (commercieel). Gezien de problemen die er al zijn om aan de parkeernorm te voldoen (zie 2.3), hopen de omwonenden dat de gemeente voet bij stuk houdt en zal blijven bij het besluit dat er geen apotheek gehuisvest zal worden in de nieuwbouw.

De status van het gezondheidscentrum leidt overigens tot nog meer vragen: Waarom is het nodig dat de vernieuwing van het gezondheidscentrum door de projectontwikkelaar wordt gefinancierd, hetgeen ervoor zorgt dat er méér woningen gebouwd moeten worden om het rendabel te maken? Hoe is het mogelijk dat de Stichting tot Steun aan en Bevordering van de Gezondheidszorg in Voorschoten, die claimt geen geld te hebben voor vernieuwing, 53 jaar lang een gezondheidscentrum runt zonder rekening te houden met benodigd onderhoud/renovatie?

Ook de ruimtelijke uitgangspunten die de gemeente heeft opgesteld, ontberen voldoende onderbouwing. Waarom een voetafdruk van 2250 m^2 op deze plek verantwoord is, is ondanks diverse verzoeken van onze kant nooit uitgelegd. Evenmin is duidelijk hoe stedenbouwkundig beredeneerd is dat een gebouw van ruim 16 meter hoog past naar aard en schaal in de omgeving. De stelling dat het met setbacks aansluit op de hoogte van de galerijflats is wat ons betreft onvoldoende onderbouwing.

De onderbouwing voor het parkeren is onzes inziens niet correct (zie 2.3) en een uitwerking van de groencompensatie (m^2) ontbreekt volledig.

3. Conclusie

Van zinvolle participatie is in dit project geen sprake geweest. De inbreng van de bewoners is onvoldoende meegewogen. De ruimtelijke uitgangspunten lagen al vast vóór de klankbordgroep goed en wel van start was gegaan. Discussie over deze uitgangspunten werd niet toegestaan.

In de Startnotitie behorend bij dit project staat dat de doelstelling is om "te onderzoeken welke ruimtelijke mogelijkheden de locatie biedt voor een bouwontwikkeling", en ook dat moet worden onderzocht "of het wenselijk is om een deel gemeentegrond in te zetten voor deze ontwikkeling". Bij de herstart van het project is er echter a priori vanuit gegaan dat de gemeente de grond vrij zal geven. De door de gemeente opgestelde ruimtelijke uitgangspunten zijn vervolgens één voor één overschreden. Zo staat in het uitwerkingskader nu dat de nieuwbouw hoger mag worden dan de omliggende bebouwing, dat openbare groene ruimte kan worden vervangen door een sedumdak op 13 meter hoogte en wordt er geaccepteerd dat er minder parkeerplaatsen komen dan de norm voorschrijft.

Aan de oorspronkelijke opdracht in de Startnotitie is in onze ogen niet voldaan. Er is niet bekeken óf het reëel is om hier te bouwen, of hoe groot je zou kunnen bouwen. In plaats daarvan zijn er uitgangspunten opgesteld (en vervolgens opgerekt) teneinde bouw mogelijk te maken op een schaal die voor de projectontwikkelaar acceptabel is. Aan de voorwaarden "groen blijft groen" en "passend naar aard en schaal in de omgeving", die gesteld worden in amendement 203 op de Startnotitie, wordt niet voldaan.

Wij zijn van mening dat de enige conclusie zou mogen zijn dat bouwen op deze schaal op deze locatie niet mogelijk is.

Dat nieuwbouw op kleinere schaal niet bespreekbaar is, omdat de projectontwikkelaar het anders financieel niet rendabel acht en dat de gemeente alle uitgangspunten oprekt om hieraan tegemoet te komen ten koste van de leefbaarheid in de wijk, is voor ons onaanvaardbaar. De gemeente voldoet hierin niet aan de zorgplicht richting haar bewoners. Steeds wordt benadrukt dat alle partijen water bij de wijn zullen moeten doen. Vergeten wordt dat voor de bewoners geldt dat er alleen maar verlies geleden kan worden. Ook voor toekomstige bewoners is het belangrijk dat ze kunnen wonen in een leefbare wijk.

Er is ook een andere kant. Natuurlijk zijn wijkbewoners gebaat bij vernieuwing van het gezondheidscentrum en ziet iedereen het belang van meer woningen. Wij zijn er dan ook niet op tegen dat er gebouwd wordt. De bouw moet echter wel proportioneel zijn, zodat de wijk leefbaar blijft. Er kan een groter gezondheidscentrum komen door vernieuwing van het bestaande, inclusief de uitbreiding met ruimte van de voormalige kerk. Indien aangetoond kan worden dat groei van het gezondheidscentrum nodig is, zou zelfs een beperkte verdere uitbreiding in oppervlakte mogelijk zijn. Bovenop het gezondheidscentrum kunnen twee woonlagen komen, waarmee het gebouw maximaal tot de goothoogte van de galerijflats reikt. Met toevoeging van een setback zou dit een logische overgang kunnen vormen tussen de flats en de laagbouw. Wij realiseren ons dat zelfs hiervoor meer ruimte nodig is en dat het onvermijdelijk ten koste zal gaan van enig groen, maar op deze manier kan het wel passend naar aard en schaal worden ingevoegd in de wijk.

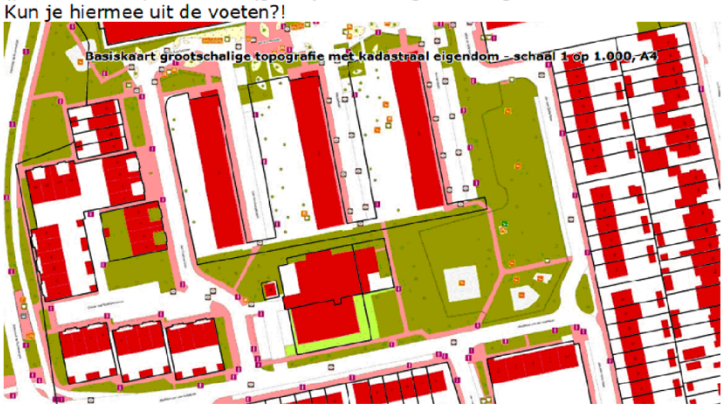
Wij hopen dat de Raad het uitwerkingskader kritisch zal beschouwen en niet akkoord gaat met het voorliggende document. Er is geen sprake geweest van een "schone lei", er is niet voldaan aan de opdracht in de Startnotitie, het amendement is niet nageleefd en de belangen van de bewoners zijn onvoldoende meegewogen.

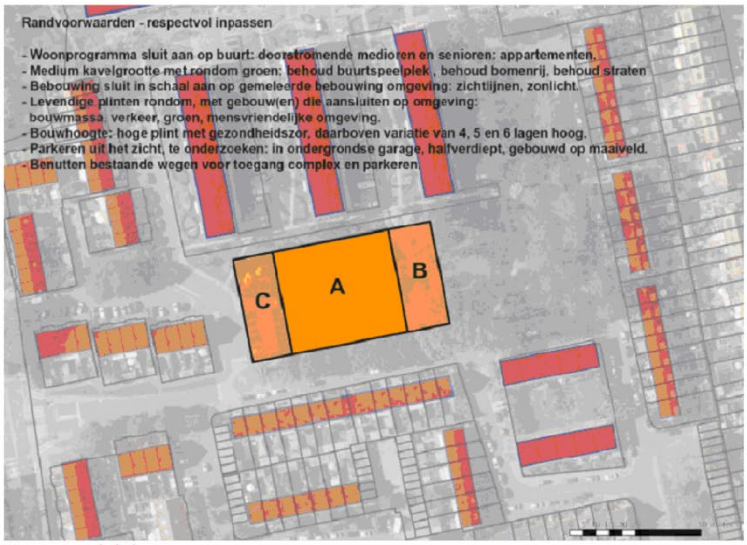
Omwonenden Ontwikkelproject Jan Evertsenlaan,
Aglaia Cornelisse, Irene Kegel, Marcel Vink, Maya Moesker, Nicole Engering en Sabine Bomhof.

Bijlage 1 - mail september 2022 over maximaal bouwoppervlak

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @voorschoten.nl>
Verzonden: maandag 26 september 2022 09:42
Aan: Hans van der Elst < 5.1.2e @voorschoten.nl>
Onderwerp: RE: Jan Evertsenlaan

Ha Hans,
Je vroeg naar de eigendom situatie van de locatie Jan Evertsenlaan.
Op bijgevoegde afbeelding zie je de perceelgrenzen van het huidige gezondheidscentrum en kerk (is één bouwvolume)
De 2 noordelijke percelen betreft de kerk, nu eigendom van Weboma. Het zuidelijke perceel is van de Stichting ter bevordering van de gezondheid in Voorschoten.
Op de onderste afbeelding zie je de (maximale) footprint van de beoogde nieuwbouw. Hieruit blijkt dat zowel links (parkeerterrein) als rechts (groen) een stuk gemeentegrond wordt bebouwd.
Kun je hiermee uit de voeten?!





Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Projectleider

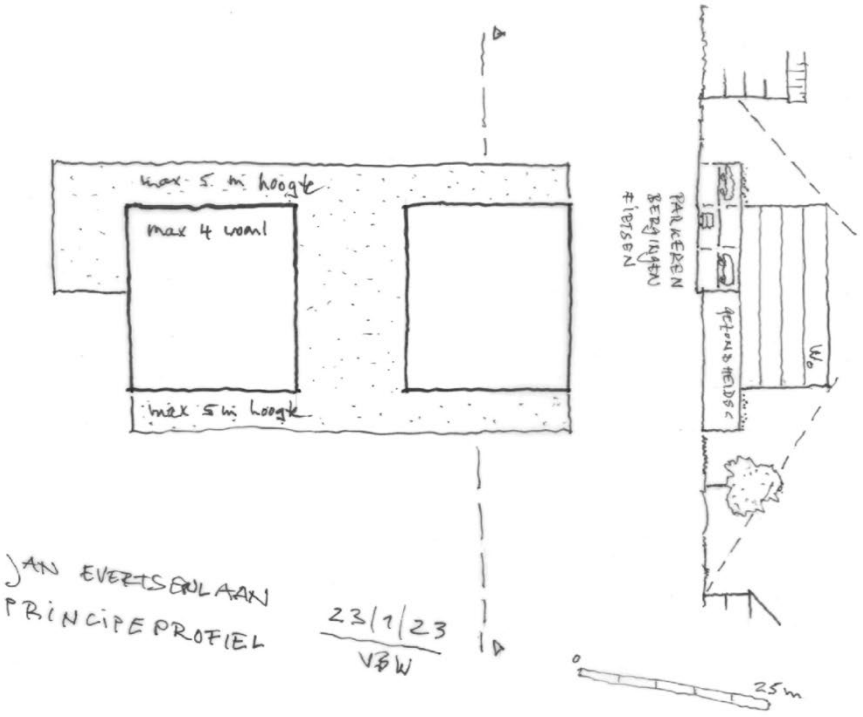
Werkdagen: ma-di-wo-do-vr

T. +3188654 5.1.2e
E. 5.1.2e @voorschoten.nl

Gemeente Voorschoten

www.voorschoten.nl

Bijlage 2 - schets januari 2023, principeprofiel 5 verdiepingen



Gemeente Voorschoten

Afspraken en actielijst overleg bewoners

Datum en tijd: Maandag 6 mei 2024, 17:30 uur.
Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29
Voorschoten

Aanwezigen:

[redacted]

Opening

De agenda wordt vastgesteld.

Bespreekpunten

1. Voorstellen Paul
   [redacted] stelt zich voor. Hij is de nieuwe stedenbouwkundige adviseur voor de gemeente en zal [redacted] vervangen.

2. Doel overleg
   Gemeente verifieerd of iedereen hetzelfde beeld heeft van het doel van dit overleg. Dat is zo. Bevestigd wordt dat deze bijeenkomst wordt gebruikt om het doorlopen proces en om de criteria toe te lichten die gebruikt zijn voor het maken van de uitgangspunten.

3. Toelichting gemeente op criteria (presentatie)
   - Gemeente geeft een presentatie met de door bewoners gevraagde toelichting. Daarin ook wordt teruggeblikt op de opgehaalde wensen van de verschillende betrokkenen. Gemeente benadrukt dat iedereen water bij de wijn zal moeten doen en dat we nog in een vroege planfase zitten waarin nog veel onzeker is. De uitgangspunten zijn er om richting te geven. In de uitwerking kan pas echt op kwaliteit beoordeeld worden. Gemeente presenteert de evenwichtsoefening die gaande is tussen onder andere de ruimtelijke draagkracht van de wijk, de grote woningbehoefte, de ruimtelijke vraag van het zorgcentrum, mobiliteit, lichten en zichten, spelen en het (aanwezige) groen. Gemeente geeft aan dat niet naar de ruimtelijke inpassing gezocht is vanuit een bepaalde opgave, maar wat stedenbouwkundig maximaal op een goede manier inpasbaar is, gezien de grote maatschappelijke opgave met betrekking tot het woningtekort. De stedenbouwkundige roept op tot een gesprek over wat *wel* kan. Stedenbouwkundige zegt dat het groene karakter van de wijk beslist behouden moet blijven. De omslag van het noorddeel van de wijk (de flats) naar het zuidelijke deel (eengezinswoningen) moet een logische invulling krijgen als omslagpunt.
   - Omwonenden vonden de presentatie en uitleg helder en inspirerend, maar ze maken duidelijk de ruimtelijke uitgangspunten desondanks te veel, te hoog en te weinig groen te vinden. Omwonenden vragen of er voor de gemeente een ondergrens is voor hoeveel groen er mag verdwijnen. De stedenbouwkundige antwoordt dat er geen ondergrens is. Ook geven

omwonenden aan dat zij de uitgangspunten van de stedenbouwkundige niet terug zien in de voorgestelde varianten. Het uitgangspunt dat het gebouw een overgang moet vormen tussen de wijkdelen herkennen zij niet in de gepresenteerde plannen.

- - Drie woonlagen bovenop een gezondheidscentrum is vanuit het perspectief van de stedenbouwkundige het best inpasbaar i.r.t. de omliggende bebouwing en heeft de voorkeur. Een vierde laag is echter stedenbouwkundig ook verantwoord. Deze ruimte wordt gegeven, mede omdat dit nodig kan zijn als kostendrager voor het gezondheidscentrum en omdat er een grote urgentie ligt voor woningbouw. Bij voorkeur wordt deze vierde laag 'verzacht' met een setback of kap (e.e.a. afhankelijk van ruimtelijke uitwerking). Er zijn daarom een aantal 'verzachtende' maatregelen genomen om de impact van het beoogde volume te beperken. Gemeente maakt duidelijk dat ook als er binnen de klankbordgroep geen overeenstemming komt over een ontwerpmodel, vervolgstappen zullen worden gezet in het kader van de verdere ontwikkeling van het project.
- Omwonenden merken op dat het doel van het project was om de haalbaarheid van nieuwbouw te onderzoeken en dat de conclusie zou moeten zijn dat dit niet zo is. De gemeente herkent zich hier niet in mede gezien de uitgebreide onderbouwing die is gegeven. Discussie hierover wordt niet verder gevoerd in deze vergadering.

4. Vertegenwoordiging vanuit de flats

   Voor het vervolg is een sterkere betrokkenheid van flatbewoners in de klankbordgroep gewenst. De gemeente wil na de volgende bespreking in de klankbordgroep een

   wijkbrede bijeenkomst organiseren. Dat is het moment waarin ook de vertegenwoordiging vanuit de flats opnieuw geregeld kan worden. Omwonenden kunnen zich hierin vinden. Twee aandachtspunten:

   1. De uitnodiging ook in vreemde talen maken (Engels en Frans)
   2. Duidelijk communiceren wat het doel is van de bijeenkomst (wat wordt gedaan met de input).

5. Korte statusupdate variantenstudie

   In april is een nieuwe versie van de variantenstudie ontvangen. Gemeente heeft gereageerd. Daarop is een nieuwe versie ontvangen. Gemeente stuurt nogmaals een reactie en de verwachting is dat ze dan (visueel) geschikt worden gemaakt voor bespreking in de klankbordgroep.

Afspraken en actielijst

- Gemeente deelt de presentatie van de huidige bespreking met de klankbordgroep.
- Gemeente deelt de grove oppervlakteberekening (december 2023, o.b.v. toenmalige varianten A en B) van de groencompensatie op de daken met de genodigden.
- Gemeente maakt de uitnodigingen voor de wijkbrede informatieavond in verschillende talen
- Gemeente informeert de omwonenden wanneer zicht is op een nieuwe klankbordgroep.
- Gemeente geeft tzt inzage in de input die zij heeft geleverd op de ontwerpvarianten.
- Wijkbrede participatiemomenten vinden plaats buiten de officiële vakantieperiodes.

Bijlage 4 Berekening oppervlakte en groen
(Cijfers uit Startnotitie, Inventarisatie Jan Evertsenlaan (gem. Voorschoten) en Uitwerkingskader)

Huidige situatie
Perceel voormalige kerk: 927 m^2
Perceel gezondheidscentrum: 600 m^2
Totaal perceel voormalige kerk + gezondheidscentrum: 1527 m^2
Bebouwd: ca. 930 m^2

Trafo = 43,7 m^2
Parkeerplaats = 386,9 m^2

Beoogde nieuwbouw
Plangebied: 3499,5 m^2
Bebouwd: 1050 m^2
Verhard: 1200 m^2
Totaal: 2250 m^2

--
Hoeveel groene ruimte verdwijnt er?

Huidige situatie

Bebouwd: 930 m^2 (Kerk+GZHC) + 44 m^2 (Trafo)	974 m^2
Verhard: 387 m^2 (Parkeerplaats) + 60 m^2 (Fietsparkeren)	447 m^2
Totaal bebouwd+verhard	1421 m^2

Huidige groene ruimte (plangebied minus bebouwd en verhard): 3499 - 1421 = **2078 m^2**

Nieuwe situatie

Bebouwd:	1050 m^2
Verhard:	1200 m^2
Totaal bebouwd+verhard	2250 m^2

Groene ruimte nieuwe situatie (plangebied minus bebouwd en verhard): 3499 - 2250 = **1249 m^2**

Conclusie: er verdwijnt 829 m^2 aan groene ruimte.

--
Hoeveel groen moet er gecompenseerd worden?

Wanneer voor de groencompensatie het huidige groen op het perceel van de voormalige kerk en het gezondheidscentrum niet wordt meegerekend, kom je uit op het volgende:

Perceel kerk en gezondheidscentrum	1500 m^2
Verhard: 387 m^2 (Parkeerplaats)	387 m^2
Totaal bebouwd+verhard	1887 m^2

Huidige groene ruimte buiten perceel kerk/GZHC: 3499 - 1887 = **1612 m^2**
De nieuwbouw voorziet in 1249 m^2 groene ruimte (zie berekening hierboven).

Te compenseren: 1612 - 1249 = 638 m^2 groen.

De 191 m^2groen op het perceel van kerk/GZHC verdwijnen en worden niet gecompenseerd.

Bijlage 5 Mail Beleidsadviseur Verkeer aan Weboma, 3 januari 2025

To: 5.1.2e 5.1.2e | Weboma[5.1.2e @Weboma.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @voorschoten.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @voorschoten.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @topos.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 1/3/2025 9:21:22 AM
Subject: RE: Parkeerberekening reactie
Received: Fri 1/3/2025 9:21:27 AM

Beste 5.1.2e,

Op basis van de parkeerdrukmeting kunnen we concluderen dat er nog restruimte is in de openbare ruimte om een onbedoeld te hoge parkeerbehoefte van de ontwikkeling aan de Jan Everstenlaan op te vangen. Het is echter niet de bedoeling hier hoe dan ook gebruik van te maken.

Je kunt de capaciteit op meerdere manier vaststellen. Aangezien er géén sprake is van een parkeerverbodszone (verkeersbord: E1zb) is het gebruikelijk om de capaciteit vast te stellen zoals Bonotraffics netjes heeft gedaan. Als er wel sprake zou zijn geweest van een parkeerverbodszone, wat zou betekenen dat je niet op de rijbaan mag parkeren, dan was er een totaal andere capaciteit vastgesteld. Namelijk gelijk aan het aantal parkeervakken. De buurt is ontworpen met het idee dat de auto's niet op de rijbaan parkeren maar in de parkeervakken.
In het verleden is gekozen om in deze buurt geen parkeerverbodszone in te stellen, daarmee hebben we in de buurt geaccepteerd dat er op de rijbaan wordt geparkeerd. Dit betekent echter niet dat we dit moeten aanmoedigen door parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling op de rijbaan van de openbare ruimte af te wentelen. Meer en meer auto's op de straat betekent een minder kwalitatieve openbare ruimte.
Indien uit de parkeerdrukmeting had gebleken dat er nog ruimte was in de capaciteit aan parkeervakken, dan hadden we wel kunnen afwentelen.

Conclusie; als we naar de capaciteit van de parkeervakken kijken en daar het gebruik tijdens de verschillende meetmomenten tegenover zetten, dan is er vrijwel geen ruimte meer over.
Echter, met het huidige ingetekend aantal parkeervakken op de meest recente tekening zitten we goed.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Beleidsadviseur Verkeer

T. 5.1.2e
M. 5.1.2e
E. 5.1.2e @voorschoten.nl

Gemeente Voorschoten

www.voorschoten.nl

Bijlage 10 inbreng Ontwikkelaar

Jan Evertsenlaan

Een vernieuwd gezondheidscentrum
en woningen voor Voorschoten

8 april 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
H1. Locatie	5
H2. Analyse	8
H3. Visie	15
H4. Plattegronden	19
H5. Aanzichten	23

Colofon

Dit document is samengesteld door:
Topos
Stedenbouw | Architectuur | Bouwkunde
Kampenringweg 45A, 2803 PE Gouda
0182 - 39 43 44
www.topos.nl

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:
Weboma
Stoelmatter 16
2292 JL Wateringen
www.weboma.nl



Schets gevel nieuwbouw Jan Evertsenlaan

Inleiding

Voor u ligt de toelichting voor de herontwikkeling van het verouderde gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan in NoordHofland. Dit project transformeert het huidige centrum tot een modern gezondheidscentrum met daarboven appartementen. Het gezondheidscentrum speelt een cruciale rol in de wijk en biedt essentiële zorgdiensten zoals een huisartspraktijk, fysiotherapie met oefenruimte en andere paramedische diensten. Het huidige gebouw, de voormalige kerk De Ontmoeting, voldoet niet meer aan de moderne normen en eisen.

Met deze herontwikkeling realiseren we een toekomstbestendig gezondheidscentrum dat blijvende zorg op wijkniveau garandeert. De toevoeging van appartementen boven het gezondheidscentrum maakt de herontwikkeling financieel haalbaar en introduceert een nieuwe woonkwaliteit in de wijk. Deze appartementen richten zich op ouderen, waardoor zij comfortabel in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Dit, in combinatie met de zorgfaciliteiten in de plint, zal bijdragen aan de sociale cohesie en ondersteuning van bewoners. Dit is een waardevolle toevoeging aan een wijk die momenteel voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen en sociale huurappartementen.

Leeswijzer
Deze toelichting is stapsgewijs opgebouwd. We beginnen met een beschrijving van de locatie, gevolgd door een analyse van de thema's verkeer, groen, bomen, woningtypes, parkeren en historie. Vervolgens presenteren we onze visie en sluiten af met het voorstel voor het nieuwe gezondheidscentrum met appartementen.















Verleden, heden en toekomst van het gezondheidscentrum - van kerk naar gezondheidscentrum, naar toekomstbestendige zorg en woningen



Impressie Jan Evertsenlaan
Vanuit: Abraham van der Hulstlaan

*Getoonde gevel is een concept en dient nader uitgewerkt te worden

H1. Locatie

Locatie en Voorschoten

De locatie ligt in Voorschoten, nabij de kruising van de Jan Evertsenlaan en de Abraham van der Hulstlaan, in de wijk Noord-Hofland. Noord-Hofland is een wijk met verschillende type woningen, van grondgebonden woningen tot appartementsgebouwen. Een bijzondere eigenschap van Noord-Hofland is dat deze wijk vlak tegen de stad Leiden aan ligt, en is afgesneden van de rest van Voorschoten door de ruimtereservering van de N434. De wijk is merendeels in de jaren '70 opgebouwd, en kent een uit die tijd kenmerkende modernistische verkaveling.

Via de Haagweg en de Vijf Meilaan aan de noord- en noordoostelijke kant is de wijk goed verbonden met Leiden. Via het Stevenshof zijn er verschillende (fiets)routes mogelijk naar het achterland en de kust. Belangrijke verkeersaders die de wijk verbinden met de rest van Voorschoten zijn de Admiraal de Ruytersingel, die door het hart van de wijk loopt, en de Leidseweg, die langs de Korte Vliet de wijk verbindt met de N447. De contouren van de wijk tekenen zich af aan drie belangrijke assen. Allereerst de spoorwegverbinding met treinstation De Vink, welk op circa negen minuten wandelen van de locatie ligt. Aan de zuidzijde liggen sportvoorzieningen en groene zones ter hoogte van de ruimtereservering van de N434. Aan de oostzijde vormt de Korte Vliet de laatste grens, en tevens de gemeentelijke grens tussen Voorschoten en Leiden.



H1. Locatie

Locatie en Noord-Hofland

Als we inzoomen op de locatie herkennen we de stempelachtige verkaveling van Noord-Hofland. Via de belangrijke verkeersader Admiraal de Ruytersingel en vervolgens de Abraham van der Hulstlaan is de locatie goed te bereiken. Aan deze kant, aan de westzijde van de projectlocatie, bevindt zich de huidige entree van het gezondheidscentrum, direct zichtbaar na binnenkomst in de wijk. Hoewel de rest van de wijk bestaat uit rechtlijnige galerijflats en rijwoningen, heeft het bestaande gezondheidscentrumgebouw een onregelmatige vorm, dat bestaat uit verschillende, herkenbare bouwdelen. Ten oosten van de huidige bebouwing ligt een park, dat ter hoogte van de Jan van Galenlaan in noordelijke richting buigt en zo een haakvormige groene zone vormt in de wijk. Direct ten noorden van de locatie staan galerijflats, met daartussen hoven met parkeerplaatsen en groen. Deze groene hoven zijn met het park verbonden met wandelpaden.



Impressie Jan Evertsenlaan
Vanuit: Meppellaan

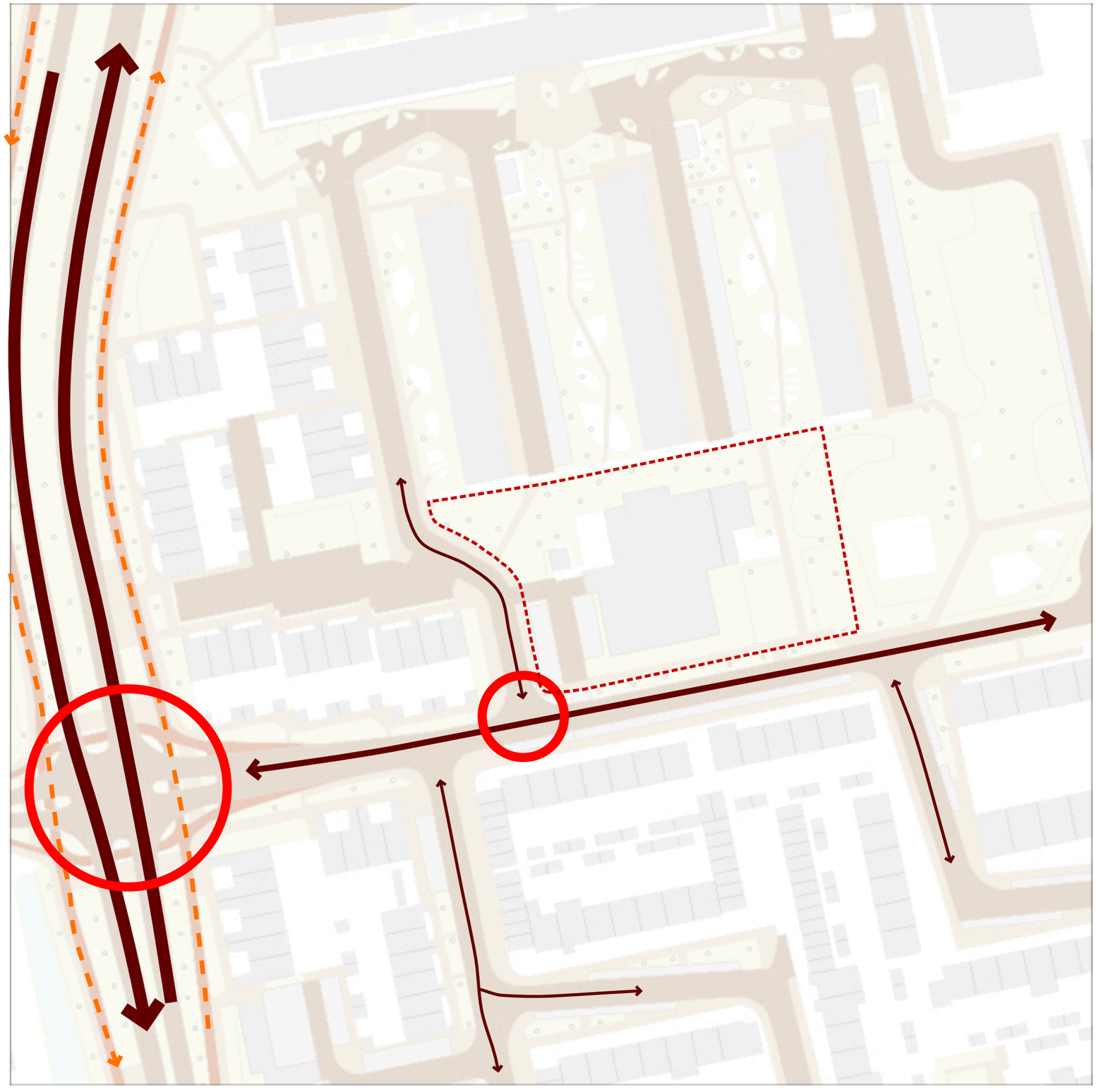
*Getoonde gevel is een concept en dient nader uitgewerkt te worden

H2. Analyse

H2.1 Verkeer

De belangrijkste verkeersader nabij de locatie is de Admiraal de Ruytersingel, gelegen ten westen van de projectlocatie. De Abraham van der Hulstlaan, die direct ten zuiden van de locatie loopt, kruist deze hoofdweg en gaat verder in westelijke richting als de Thorbeckeweg. Aan weerszijden van de Admiraal de Ruytersingel zijn aparte fietspaden aangelegd, waardoor deze weg een belangrijke hoofdverbinding vormt voor zowel auto- als fietsverkeer.

De Jan Evertsenlaan is een afsplitsing van de Abraham van der Hulstlaan en loopt meanderend in noord-zuidelijke richting. Deze laan begrenst de projectlocatie aan de westelijke kant.



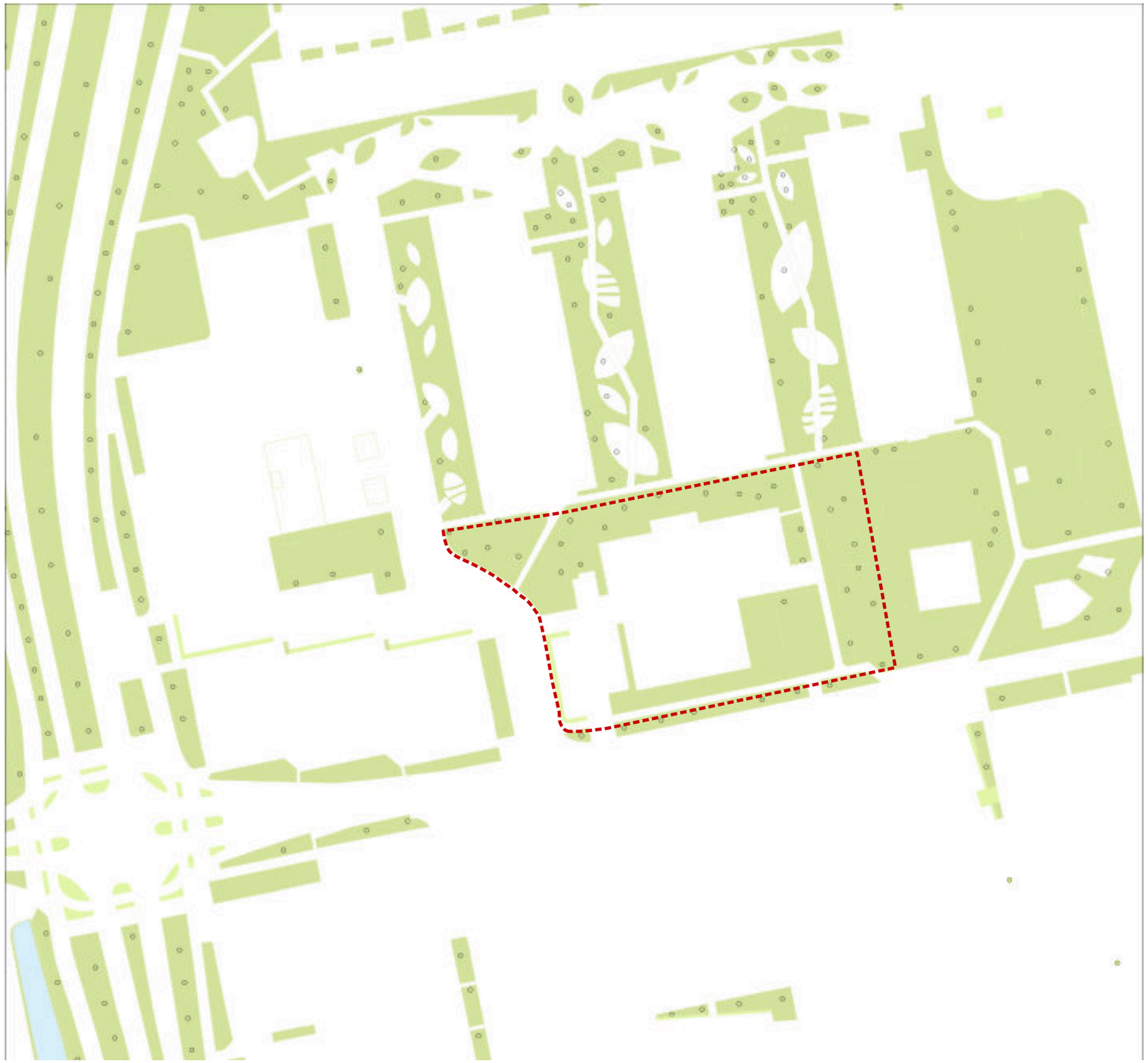
H2. Analyse

H2.2 Groen & water

Op de locatie en in de directe omgeving is relatief veel openbaar groen aanwezig. Dit bestaat voornamelijk uit het park en de hoven tussen de galerijflats aan de noordzijde van de projectlocatie. Er is geen openbaar water aanwezig op of nabij de locatie.

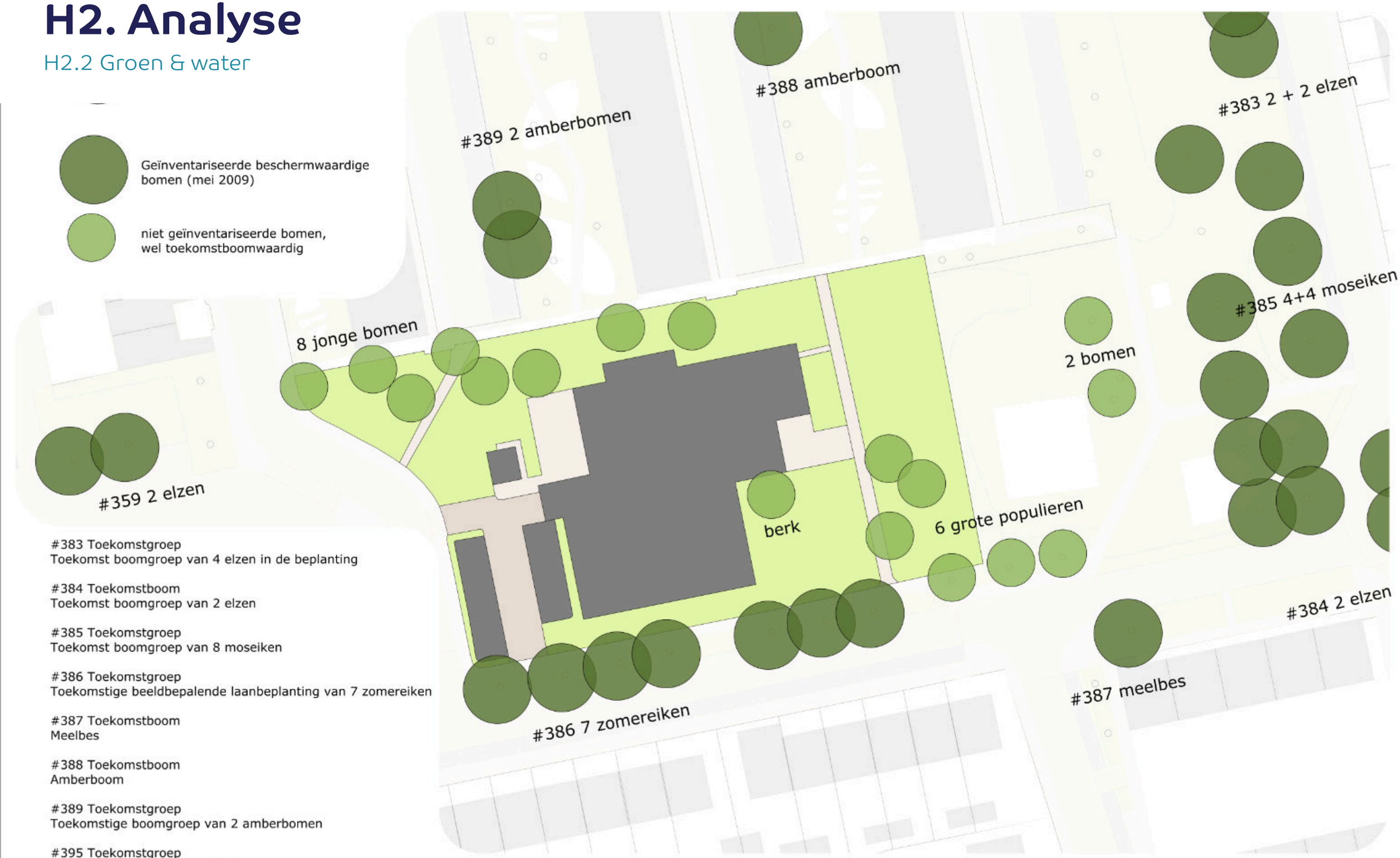
Kenmerkend voor de locatie en de ruimtelijke ordening ten noorden daarvan is dat de bebouwing omzoomd is met openbaar groen. Hier staan voornamelijk appartementsgebouwen zonder achtertuinen, waardoor het openbaar groen een mooi en belangrijk uitzicht biedt voor de balkons van de appartementen.

Op de volgende pagina is een inventarisatie gedaan van de bestaande bomen. Daarbij is in kaart gebracht welke bomen als beschermwaardig worden beschouwd. Bij de herontwikkeling van het gezondheidscentrum worden de beschermwaardige bomen behouden.



H2. Analyse

H2.2 Groen & water



#383 Toekomstgroep
Toekomst boomgroep van 4 elzen in de beplanting

#384 Toekomstboom
Toekomst boomgroep van 2 elzen

#385 Toekomstgroep
Toekomst boomgroep van 8 moseiken

#386 Toekomstgroep
Toekomstige beeldbepalende laanbeplanting van 7 zomereiken

#387 Toekomstboom
Meelbes

#388 Toekomstboom
Amberboom

#389 Toekomstgroep
Toekomstige boomgroep van 2 amberbomen

#395 Toekomstgroep
Toekomst boomgroep van 2 elzen

H2. Analyse

H2.3 Wonen

De afbeelding hiernaast toont een overzicht van de woningtypes rondom de locatie. De locatie zelf heeft momenteel een maatschappelijke functie als gezondheidscentrum en een oude kerk die in gebruik is door het gezondheidscentrum en tijdelijk wordt bewoont. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en appartementen, met een nadruk op galerijflats en sociale huur.

De beoogde herontwikkeling voorziet in appartementen van verschillende grootte, waardoor een divers woningaanbod ontstaat in de wijk. Door te focussen op de doelgroep ouderen, creëren we doorstroom in de wijk en maken we het mogelijk om langer in een vertrouwde omgeving oud te worden. De appartementen zullen dus ook specifiek voor deze doelgroep ontworpen worden om zo levensloopbestendig te zijn. Dit draagt bij aan een veerkrachtige en dynamische wijk.



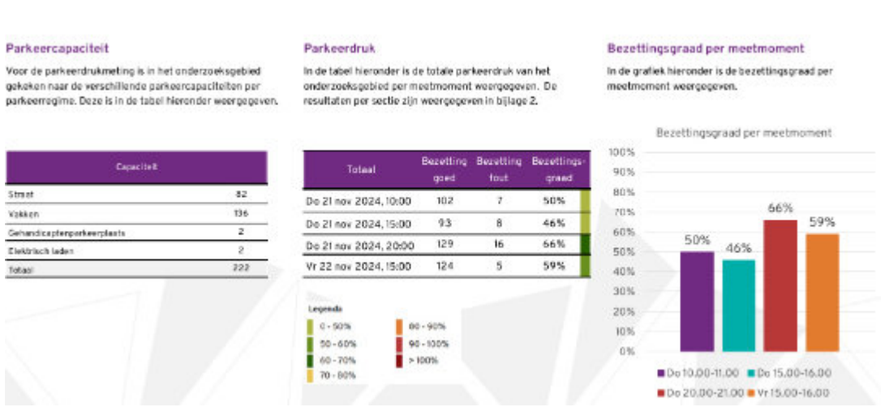
H2. Analyse

H2.4 Parkeren

Parkeerplaatsen zijn op verschillende manieren door de wijk verspreid, vaak als zogenaamde parkeerkoffers (een parkeerweg met aan weerszijden haaks parkeerplaatsen) en langsparkeren langs de weg.

Voor de entree van het bestaande gezondheidscentrum ligt een parkeerplaats met een inrit aan de Jan Evertsenlaan. Aan de zuidzijde van de Abraham van der Hulstlaan zijn langsparkeervakken aangebracht, die ook aanwezig zijn richting het noorden aan de Jan Evertsenlaan. Verder zijn er woonerven met parkeerplaatsen, zoals bij het Olivier van Noortplantsoen, direct ten westen van de projectlocatie. Her en der bevinden zich ook garageboxen, zoals aan de Baron van Ghentlaan en de zuidzijde van de Jan Evertsenlaan.

Ten behoeve van de herontwikkeling is er onderzoek gedaan door BonoTraffics naar de parkeerdruk in de wijk. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven:



Parkeercapaciteit

Voor de parkeerdrukmeting is in het onderzoeksgebied gekeken naar de verschillende parkeercapaciteiten per parkeerregime. Deze is in de tabel hieronder weergegeven.

Capaciteit	
Straat	82
Kokken	136
Gehandicaptenparkeerplaats	2
Elektrisch laden	2
Totaal	222

Parkeerdruk

In de tabel hieronder is de totale parkeerdruk van het onderzoeksgebied per meetmoment weergegeven. De resultaten per sectie zijn weergegeven in bijlage 2.

Totaal	Bezetting goed	Bezetting fout	Bezettings-graad
Do 21 nov 2024, 10:00	102	7	50%
Do 21 nov 2024, 15:00	93	8	46%
Do 21 nov 2024, 20:00	129	16	66%
Vr 22 nov 2024, 15:00	124	5	59%

Legenda
0 - 50%
50 - 60%
60 - 70%
70 - 80%
80 - 90%
90 - 100%
> 100%

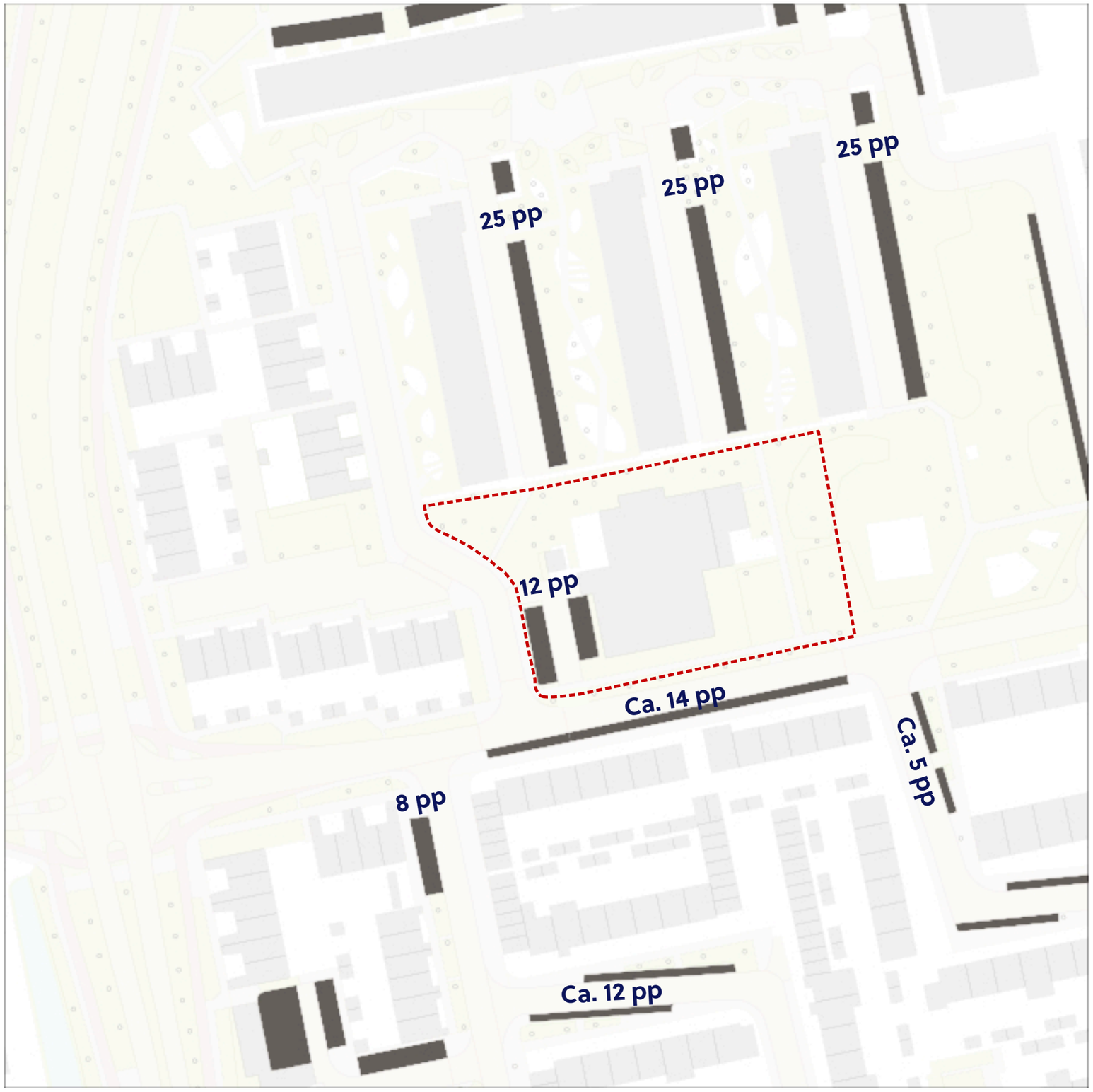
Bezettingsgraad per meetmoment

In de grafiek hieronder is de bezettingsgraad per meetmoment weergegeven.

Legenda

Parkeerplekken

Plangebied



H2. Analyse

H2.5 Historie

De afbeeldingen van Topotijdreis onthullen een interessante uitbreiding van Voorschoten vanaf 1970. Om annexatie door Leiden te voorkomen, begon de aanleg van Noord-Hofland langs de gemeentelijke grens van Voorschoten en Leiden, waarna de wijk zich verder uitbreidde richting Voorschoten. Vroeger liep er ter hoogte van de locatie een beek, de Voorwatering, die werd gedempt bij de aanleg van Noord-Hofland.

Op de locatie staat nu het Pastoor van Bemmelen gezondheidscentrum, gehuisvest in het voormalige kerkgebouw van de Nederlands Hervormde kerk De Ontmoeting. Dit gebouw heeft van 1982 tot 2017 dienstgedaan als kerk. Hoewel het kerkgebouw is opgetrokken in een sobere architectuur met grijze gevelsteen, een eenvoudige raamindeling en een vlak dakranddetail, is de gevel voorzien van een opvallend ijzeren kunstwerk. Dit kunstwerk, met in het midden een kruis en aan weerszijden zeven vogels, weerspiegelt het kerkelijke verleden van het gebouw. Het kunstwerk is zichtbaar linksboven van de hoofdentree van het gezondheidscentrum. Ook in de nieuwbouw willen wij dit kunstwerk weer een nieuwe plek geven.



1960



1970



1980



1990


1971 - onthulling van de plaquette bij het Pastoor Van Bemmelen Gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan door een zuster van de pastoor en burgemeester Van der Haar, 29 oktober 1971


1972 - Zicht op de kruising van de Abraham van der Hulstlaan, Admiraal de Ruytersingel en Thorbeckeweg

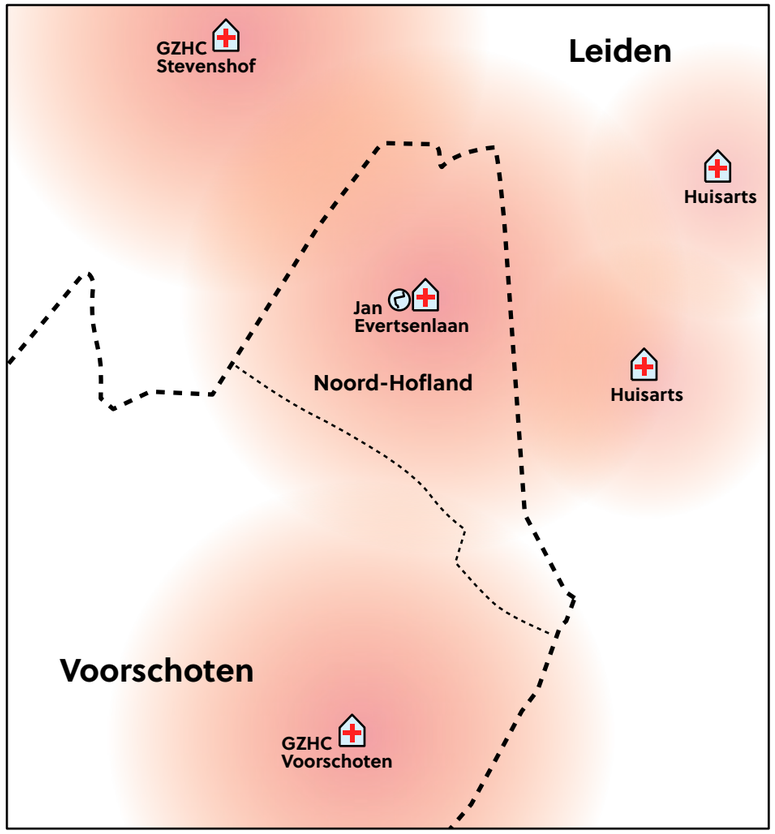
Impressie Jan Evertsenlaan
Vanuit: Abraham van der Hulstlaan

*Getoonde gevel is een concept en dient nader uitgewerkt te worden

H3. Visie

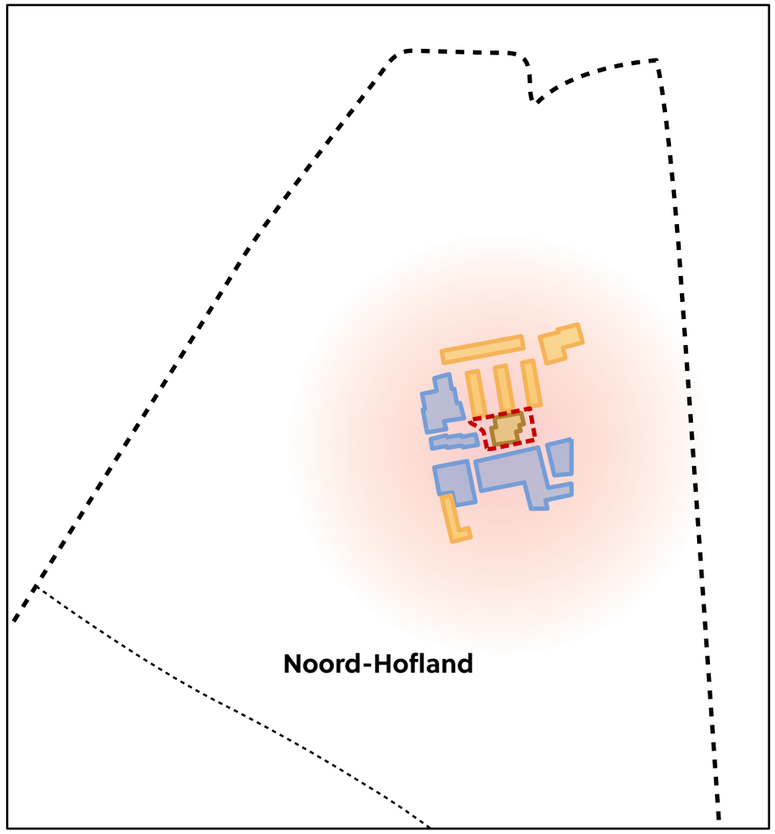
Nieuw gezondheidscentrum

Stad



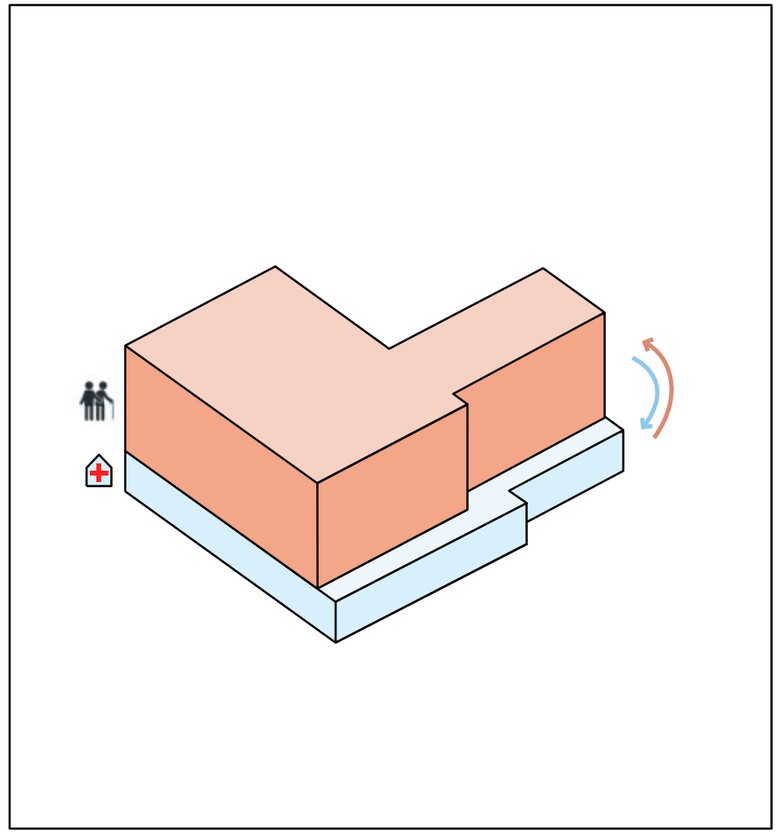
In Voorschoten bevinden zich enkele gezondheidscentra, elk met een functie binnen een straal van 2 à 3 kilometer. Het gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan ligt aan de noordzijde van de stad, midden in de wijk Noord-Hofland, en voorziet in de behoeften van de wijk.

Wijk



Noord-Hofland is een echte woonwijk, gekenmerkt door een kwalitatieve, groene, ruime en prettige leefomgeving, met enkele ondersteunende functies zoals een supermarkt en een basisschool. Het gezondheidscentrum positioneert zich in een ensemble van eengezinswoningen en appartementen, variërend van laag- tot hoogbouw, en omvat zowel sociale als vrije sector woningen.

Gebouw



De appartementen boven het gezondheidscentrum zorgen ervoor dat de bouw financieel haalbaar wordt. Deze appartementen zijn grotendeels afgestemd op de woonwensen van ouderen, waardoor buurtbewoners in hun vertrouwde wijk kunnen blijven wonen. Dit sluit aan op de wensen vanuit de woonvisie van de gemeente Voorschoten, die streeft naar voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Het gezondheidscentrum is direct en zelfstandig bereikbaar, wat de toegankelijkheid vergroot.

H3. Visie

Programma van eisen

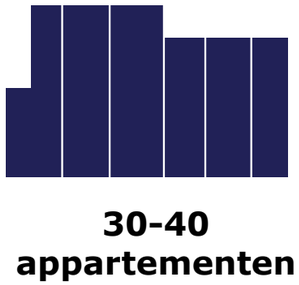
De herontwikkeling van het gezondheidscentrum voorziet niet alleen in een vernieuwd gezondheidscentrum voor Noord-Hofland. Met de herontwikkeling voorzien we in:

- Het realiseren van een nieuw gezondheidscentrum ca. 900 m2 , dat voldoet aan de moderne normen en eisen.
- 30 tot 40 appartementen, van verschillende grootte met een focus voor de doelgroep ouderen, waarvan een deel voor sociale huur.
- Het vervangen van het huidige trafostation, door een inpandig en modern trafostation, netjes verwerkt in het gebouw.
- Nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van het gezondheidscentrum en de appartementen, aangelegd met klimaat adaptieve voorzieningen.
- Een gebouw dat voldoet aan de duurzaamheidseisen.
- Groenvoorzieningen rondom het gebouw, op de gevel, en op het dak ten behoeve van een groene uitstraling naar de omgeving.





ca. 900 m²
gezondheidscentrum



30-40
appartementen



Doelgroep:
Ouderen + sociale huur



nieuwe
parkeerplaatsen



Groen en duurzaam

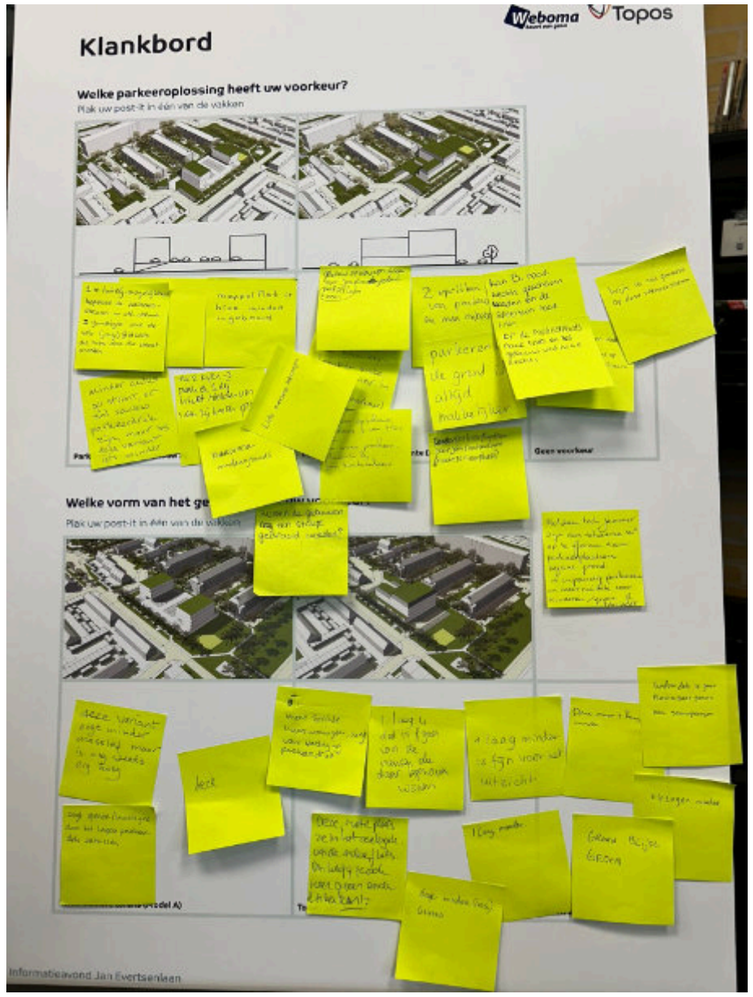
H3. Visie

Samenwerking met de wijk

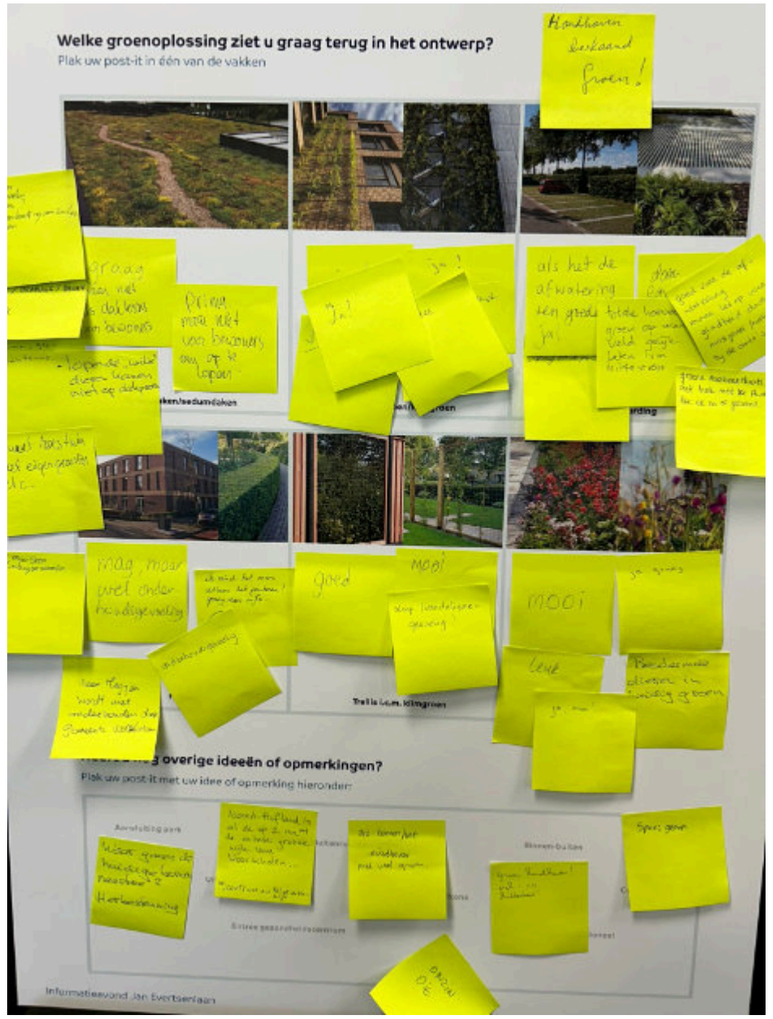
Dit ontwerp is in nauwe samenwerking met de wijk tot stand gekomen. Door middel van een klankbordgroep en meerdere bewonersavonden, georganiseerd in samenwerking met de gemeente, is het ontwerp steeds aangepast op basis van de inzichten van de wijkbewoners. Sinds 2020 zijn variantenstudies, modellen, schetsen, impressies en presentaties gebruikt om waardevolle feedback van de omgeving te verzamelen en te verwerken in het ontwerp.

Onderwerpen die aan bod zijn gekomen, zijn onder andere hoogte, massa, behoud van groen, parkeren, verkeer en architectuur. Hoewel niet aan alle wensen van de buurt tegemoet kon worden gekomen, met name wat betreft de hoogte en massa van het gebouw, is er toch zoveel mogelijk rekening gehouden met de feedback van de bewoners. Enkele punten die uit dit proces zijn vertaald in het ontwerp zijn:

- Het bouwplan bestond eerst uit 2 aparte gebouwen en is in overleg met de buurt samengevoegd tot één complex.
- In een eerder plan waren er twee parkeerplaatsen aan de west- en oostzijde van het gebouw. De buurt gaf de voorkeur aan één parkeerplaats aan de westzijde, wat ook het aantal parkeerplaatsen beperkt.
- Het gebouw wordt voorzien van gevelgroen en plantenbakken. Vooral klimbeplanting heeft een sterke voorkeur vanuit de omgeving.



Poster informatieavond



Poster informatieavond

H3. Visie

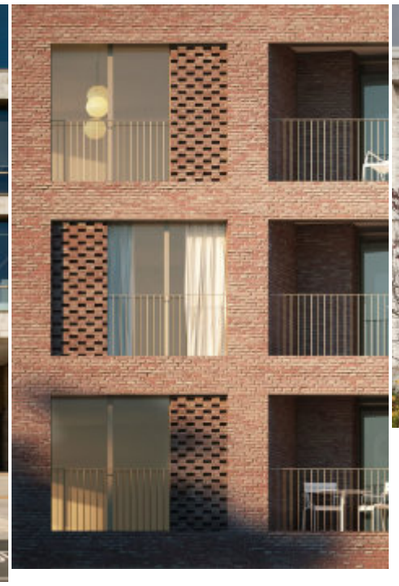
Architectuur

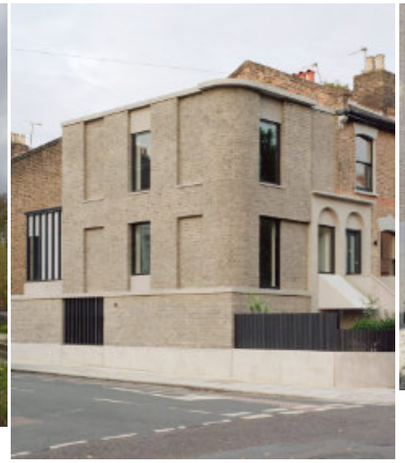








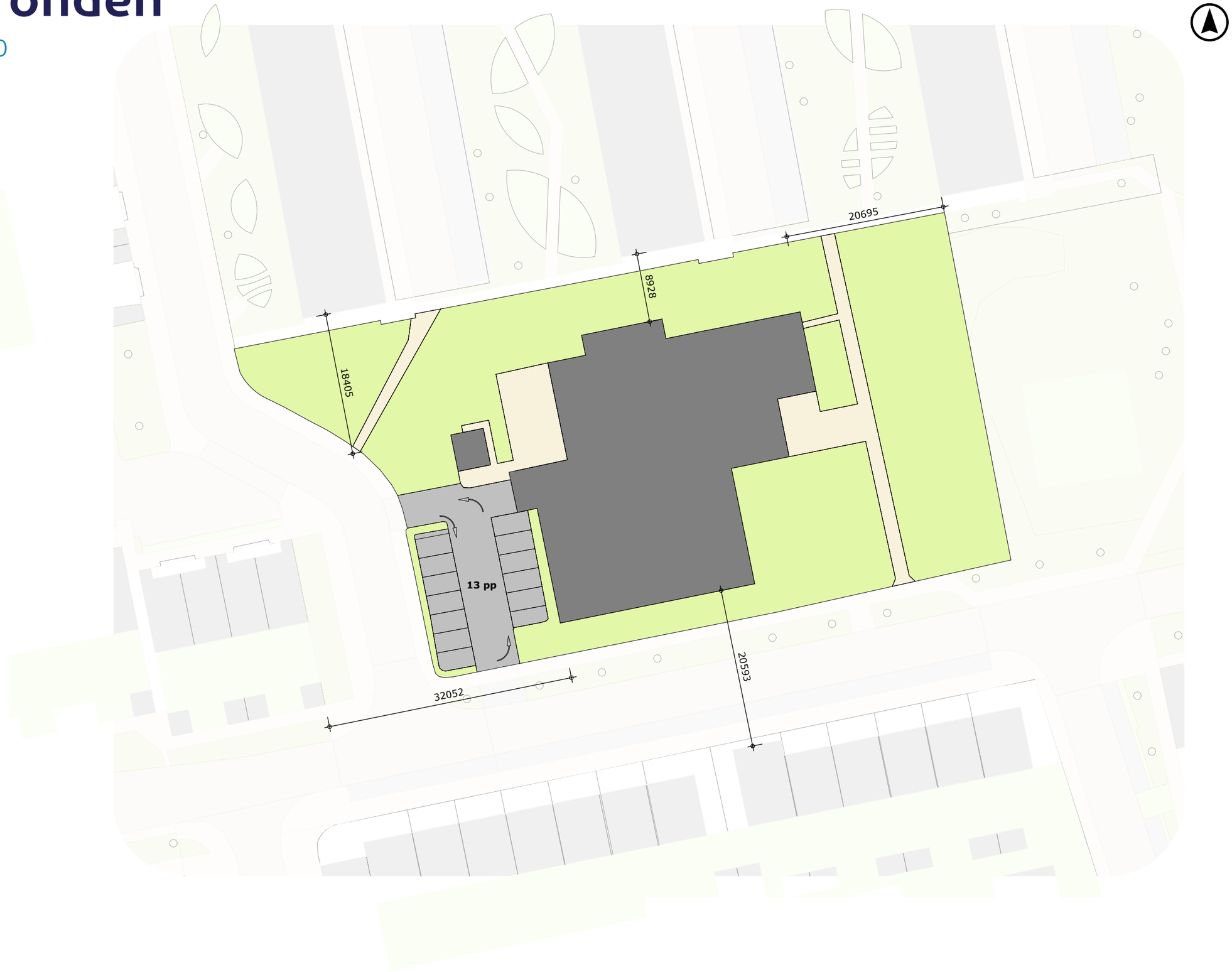







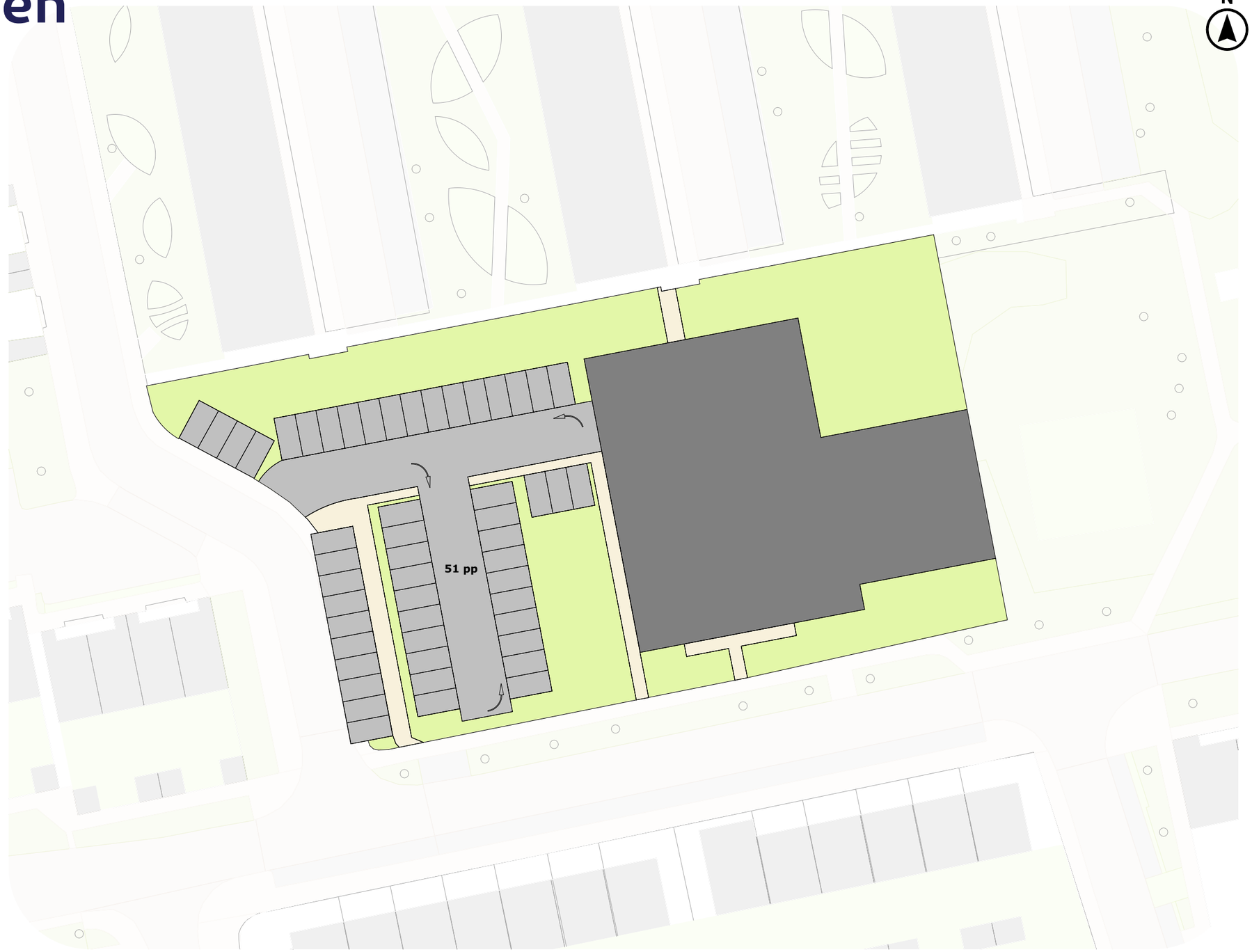

H4. Plattegronden

Bestaande situatie 1:500



H4. Plattegronden

Nieuwe situatie 1:500



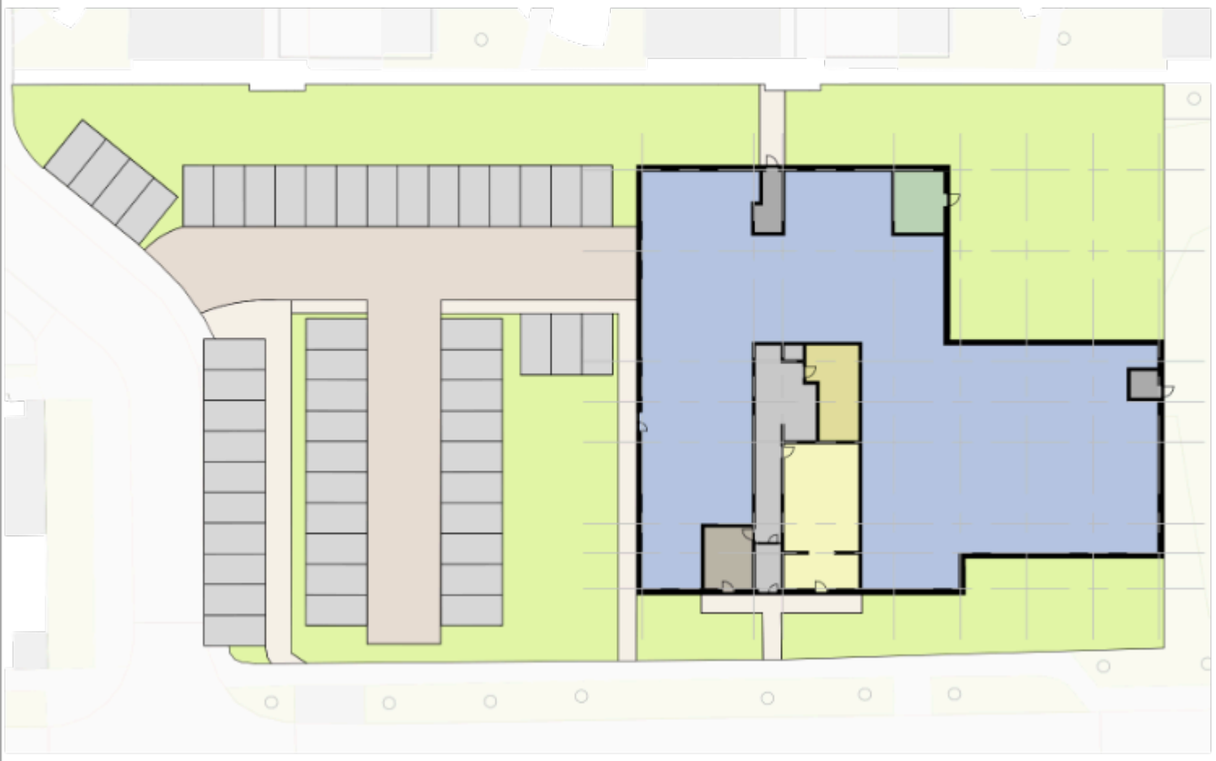
Verbeelding situatietekening 1:500



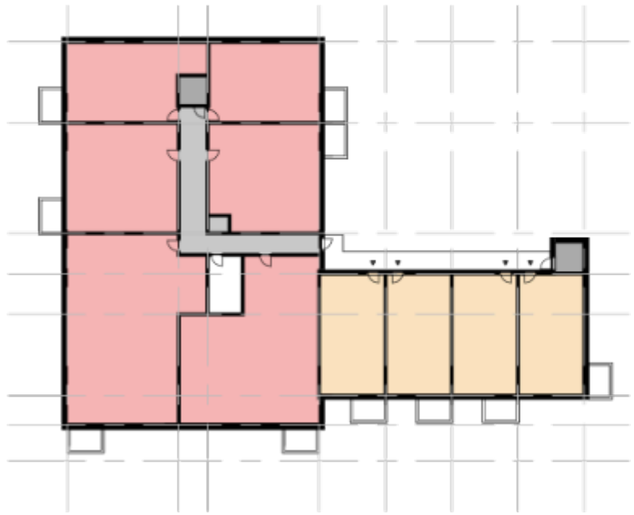
H4. Plattegronden

Verdiepingen 1:500

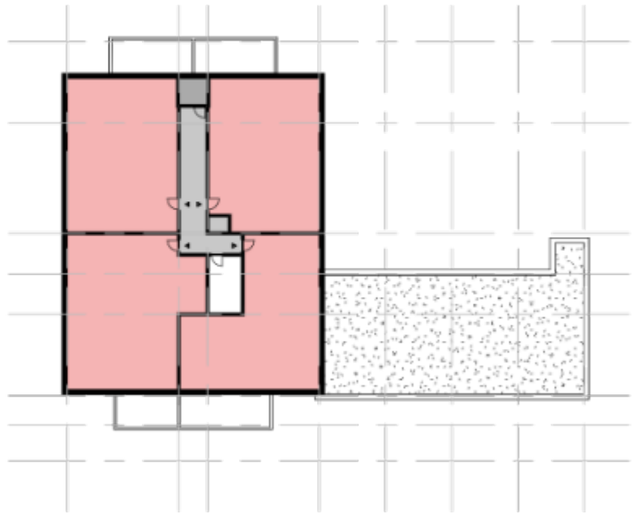
begane grond



tweede verdieping

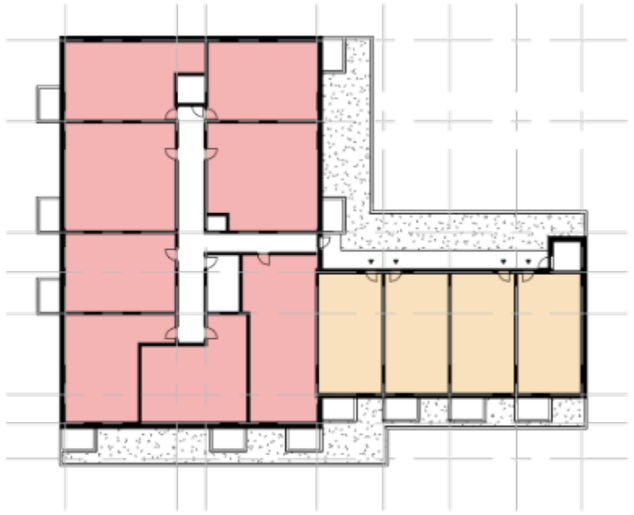


vierde verdieping

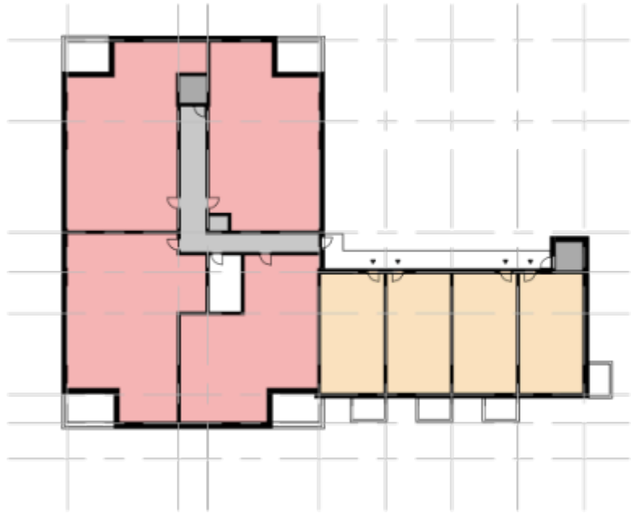


- Appartement
- Appartement - sociaal
- Gezondheidscentrum
- Traforuimte
- Fietsenstalling
- Scootmobiels
- Gangzone
- Hal
- Lift
- Vluchtroute
- Containerruimte

eerste verdieping



derde verdieping



H5. Gevelaanzichten

West- en zuidgevel



Aanzicht West - vanaf Jan Evertsenlaan



Aanzicht Zuid - vanaf Abraham van der Hulstlaan



Impressie Jan Evertsenlaan
Vanuit: Van Kinsbergenlaan

*Getoonde gevel is een concept en dient nader uitgewerkt te worden



Weboma
bouwt aan geluk

Topos