
Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/25/099172/444797
Datum collegebesluit: Dinsdag 13 mei 2025
Datum commissievergadering: Donderdag 5 juni 2025
Datum raadsvergadering: Donderdag 3 juli 2025

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Uitwerkingskader Jan Evertsenlaan 2
Portefeuillehouder: Wethouder van de Elst
Programma: P8 Wonen en bouwen

Kernboodschap: Op de Jan Evertsenlaan 2 staat de nieuwbouwontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum en circa 40 woningen gepland. Met het Uitwerkingskader stelt gemeente de uitgangspunten voor deze ontwikkeling vast.

Bijlagen: Uitwerkingskader Jan Evertsenlaan 2 incl. bijbehorende bijlagen:

1. Participatieoverzicht
2. Verslagen van de Commissie Omgevingskwaliteit Voorschoten (AOV)
3. Verslagen van de drie bewoners bijeenkomsten
4. Verslagen van de klankbordgroepen
5. Advies erfgoed en omgevingskwaliteit
6. Bomenposter Norm Instituut Bomen 2023
7. Memo bouwmassa
8. Inbreng gezondheidscentrum
9. Inbreng omwonenden
10. Inbreng Ontwikkelaar

Beslispunten:

De raad besluit

1. het Uitwerkingskader Jan Evertsenlaan 2 vast te stellen.

Relatie met:

- Intentieovereenkomst Weboma Projecten BV en de gemeente Voorschoten (januari 2023);
- Startnotitie Jan Evertsenlaan 25 mei 2023 (Z/23/074063/338730);
- Voorstel bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten en verplichte participatie, 24 mei 2024 (Z/23/080576/370194).

Inleiding en samenvatting

Weboma projecten B.V. heeft als ontwikkelaar het plan om van het huidige verouderde gezondheidscentrum een nieuw gezondheidscentrum te realiseren met daarboven gelegen woningen. In 2023 werd een intentieovereenkomst met een uitgangspuntennotitie ondertekend. In het ontwerptraject dat volgde is er veelvuldig geparticipeerd en is er een aantal variantenstudies gemaakt. Op input van de omgeving is er een aantal aanpassingen in het ontwerp gemaakt. Zie bijlage 7 van het uitwerkingskader. Echter is een aantal bewoners nog niet tevreden over het ontwerp; met name de bouwhoogte en het volume wordt als bezwaarlijk ervaren. Onderdeel van de afweging is naast het belang van omwonenden echter ook het belang van goede zorgvoorzieningen en het realiseren van (betaalbare) huisvesting voor ca. 30-40 huishoudens. Het Uitwerkingskader is het resultaat van deze uitgebreide participatie en is het eindresultaat van deze zorgvuldige belangenafweging tussen de omgeving enerzijds en het benodigde programma voor een realiseerbaar plan anderzijds. Het plan voldoet verder aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in vigerend beleid.

Beoogd effect

Het project beoogt de bouw van een nieuw gezondheidscentrum van circa 900 m² en ca. 30 tot 40 woningen. Het Uitwerkingskader legt de uitgangspunten vast waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Wanneer er geen bijzonderheden optreden bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, wordt verwacht dat de bouwwerkzaamheden in 2026 kunnen starten

Argumenten

1.1. Het Uitwerkingskader geeft de gemeenteraad de gelegenheid te toetsen op uitgangspunten voor het project.

De gemeenteraad heeft aangegeven graag aan de voorkant te willen toetsen op grotere bouwprojecten. Het Uitwerkingskader geeft hier invulling aan. Ook maakt het Uitwerkingskader de gemeenteraad deelgenoot van het doorlopen proces en de overwegingen die zijn gemaakt in de variantenstudie. Zoals afgesproken na technische vragen nummer 571 van de raadsvergadering van 25 mei 2022, wordt nu na diverse varianten te hebben geparticipeerd de finale versie voorgelegd. Door vaststelling van het Uitwerkingskader hoeft de gemeenteraad geen bindend advies meer te geven bij de buitenplanse omgevingsactiviteit (besluit gemeenteraad 23 mei 2024 (Z/23/080576/370194)). Dit bevordert de doorlooptijd van de planologische procedure.

1.2. Met het Uitwerkingskader wordt bestuurlijk draagvlak gecreëerd voor het vervolg van het project.

Het vaststellen van een Uitwerkingskader door de gemeenteraad geeft richting aan de uitwerking van een ruimtelijk plan. Wanneer de uitgangspunten op het bestuurlijk hoogste niveau worden vastgelegd, krijgen de betrokken partijen het meeste houvast over het draagvlak en de mogelijkheden voor het project. Het kan anders in sommige gevallen voorkomen dat de ontwikkelaar in een latere fase van het ontwerp 'terug naar de tekentafel' moet vanwege gebrek aan (politiek) draagvlak.

1.3 Met dit project kunnen circa 30 tot 40 woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van het project draagt bij aan de urgente woningbouwopgave in de gemeente door de realisatie van circa 30 tot 40 woningen. De woningen worden geschikt gemaakt voor senioren. Ook wordt bekeken welke woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor mensen met een handicap of functiebeperking (MiVa), de doelstelling is 10%. Met de vaststelling van dit Uitwerkingskader wordt de volgende stap gezet richting realisatie hiervan. Tevens wordt er een nieuw modern gezondheidscentrum gerealiseerd met een belangrijke functie voor de wijk. Het oude centrum is economisch en bouwkundig afgeschreven. Met de realisatie van de nieuwbouw kan het gezondheidscentrum efficiënt en duurzaam de wijk in de komende decennia bedienen.

1.4 Het Uitwerkingskader is tot stand gekomen in een uitgebreide ruimtelijke verkenning, waarin bewonersparticipatie een belangrijke rol heeft gespeeld.

Vanwege de opgave om hier een gezondheidscentrum te realiseren kent het project verschillende uitdagingen in de ruimtelijke inpassing. Zo heeft het gezondheidscentrum een grote parkeerbehoefte, grote vloervelden en een hoge verdiepingsmaat. Daarnaast is er de opdracht om voldoende betaalbare woningen te realiseren in de komende jaren. Voor de levensvatbaarheid en haalbaarheid van het project is het noodzakelijk om voldoende (winstgevende) woningen te realiseren als kostendrager van het gezondheidscentrum en de betaalbare woningen. Dit resulteert in een uitdagende ruimtelijke opgave. In het ontwerpproces is daarnaast veel aandacht besteed aan de wensen van omwonenden. In drie bewonersbijeenkomsten is advies uit de omgeving opgehaald. Er is uiteindelijk een ruimtelijke variant gekozen die zo goed mogelijk tegemoet komt aan de wensen van omwonenden. Voorbeelden daarvan zijn de positionering van het gebouw, de terugliggende hogere verdiepingen en het verschil in materiaalgebruik op de bovenste etages. De ruimtelijke verkenning die is gedaan was zorgvuldig en duurde mede daarom meer dan twee jaar. Het heeft geleid tot een integraal plan dat, inziens het college, recht doet aan de belangen van de verschillende betrokkenen. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten zegt er op 27-01-2025 uiteindelijk het volgende over: *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 parkeerbox geparkeerd. Betrek een landschapsarchitect bij het project voor het ontwerp van de buitenruimte. (zie bijlage 2) Dit advies is in het voorliggende uitwerkingskader volledig geborgd.

1.5 Het Uitwerkingskader voldoet aan de voorwaarden die in 2023 zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling.

In 2023 is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer. Dit Uitwerkingskader borduurt daarop voort. Op deze manier is altijd gestreefd naar het borgen van de gemeentelijke belangen, zonder afbreuk te doen aan eerdere afspraken en aan de haalbaarheid van het project.

Kanttekeningen

1.1 Uitwerking van een ontwerp moet nog plaatsvinden, wat onzekerheden met zich meebrengt. 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.

1.2 Woonbeleid.

Er is met de initiatiefnemer afgesproken dat ten minste 30% van de woningen sociale huur is. 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 (versie na 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 de realisatie van het gezondheidscentrum en de betaalbare woningen waarvoor de woningen uit het vrije segment de noodzakelijke kostendrager zijn, is een groter totaal aantal woningen nodig. Om een leefbaar dorp te blijven is het van belang om de maatschappelijke voorzieningen op orde te houden. Er is, mede naar aanleiding van de wensen en geuite bezwaren uit de participatie, binnen de kaders van de mogelijkheden van het benodigde programma, in overleg met de belanghebbenden getracht om het gebouw zo goed mogelijk te positioneren en slim vorm te geven. Daardoor is het gebouw stedenbouwkundig goed inpasbaar in de omgeving.

1.3 Vaststelling van het Uitwerkingskader levert geen garantie op dat de bouw tot stand komt.

Het Uitwerkingskader geeft aan onder welke voorwaarden een ontwikkeling tot stand mag worden gebracht. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder te brengen tot een definitief ontwerp, het verkrijgen van de benodigde vergunningen en de realisatie. De gemeente heeft geen formele sturingsmiddelen om het project daadwerkelijk tot realisatie te brengen. Om enige druk op het proces te houden is in het Uitwerkingskader opgenomen dat Initiatiefnemer binnen twee jaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan dient in te dienen bij gemeente. Na die tijd kan gemeente het Uitwerkingskader heroverwegen.

Inwonersparticipatie en communicatie

In het coalitieakkoord 2022-2026 ambieert het college om inwoners zoveel mogelijk te betrekken. De bouwontwikkeling aan de Jan Evertsenlaan 2 heeft veel 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. Ook in het vervolg van het project blijft participatie belangrijk.

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. De uitkomsten van de participatie en de bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd aan het uitwerkingskader. In hoofdstuk 2 is opgenomen hoe de ontwikkelaar na het vaststellen van het uitwerkingskader de participatie voort moet zetten.

Financiën

Het gaat om een private ontwikkeling waarin de gemeente niet risicodragend betrokken is. In het Uitwerkingskader worden geen afspraken gemaakt over (de verdeling van) kosten in het kader van de ontwikkeling. Besluitvorming over het Uitwerkingskader heeft dus geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Na vaststelling van het Uitwerkingskader zal voor het vervolg van het project in een anterieure overeenkomst het privaatrechtelijk kostenverhaal worden geregeld, zoals bedoeld in Afdeling 13.13 Omgevingswet. Dit is voorwaardelijk voor het te zijner tijd kunnen maken van een juridisch planologisch besluit. De anterieure overeenkomst is ook waar (indien hier sprake van is) eventuele bovenplanse kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. Het gaat dan om kosten in de openbare ruimte op gemeentelijk grondgebied die toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling en daarom door initiatiefnemer dienen te worden gedragen. Ook worden daar de

afspraken voor de inbreng en uitlichting van gemeentelijke gronden en van gronden die terugkomen naar de gemeente vastgelegd. Dit moet blijken in het vervolg van het project.

Juridisch kader

Op basis van artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd dit Uitwerkingskader vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiervoor het uitwerkingskader voorbereid op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet.

Na de verdere uitwerking zal een juridische planprocedure worden doorlopen (omgevingsvergunning/omgevingsplan), waarin de gemeente haar formele rol als bevoegd gezag tot het maken van publiekrechtelijke besluiten invult.

In de gemeenteraad van 23 mei 2024 is bepaald in welke situaties de gemeenteraad wel of geen bindend advies geeft bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Z/23/080576/370194). Met het besluiten over dit Uitwerkingskader wordt voldaan aan de voorwaarden waardoor de gemeenteraad geen bindend adviesrecht zal afgeven bij de planologische procedure.

Risico's

Het ontwerp moet nog verder worden uitgewerkt voordat een juridisch planologisch besluit kan worden genomen. Het is mogelijk dat in de tussentijd nieuwe regelgeving (landelijk, regionaal of lokaal) van toepassing wordt dat niet overeenstemt met de uitgangspunten uit dit Uitwerkingskader. Dit kan invloed hebben op de planning en haalbaarheid van het plan.

- De bouwsector is in de afgelopen jaren dynamisch geweest als het gaat om personeelstekorten en stijgende prijzen. Wat de toekomst hierin brengt is onzeker. Het risico bestaat dat de haalbaarheid van het plan onder druk komt te staan door veranderende (markt)omstandigheden. In dat geval zal onderzocht moeten worden of aanpassingen mogelijk zijn die het plan alsnog haalbaar maken.
- Een bouwontwikkeling heeft altijd impact op de omgeving. In de variantenstudie die is uitgevoerd zijn omwonenden geconsulteerd en werden hun belangen serieus meegewogen in de uitgangspunten. Het is echter nooit mogelijk om daarmee met zekerheid te zeggen dat er geen bezwaar- en beroepsprocedures komen. Deze kunnen voor vertraging veroorzaken. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn overigens niet mogelijk naar aanleiding van dit Uitwerkingskader. Zij kunnen een rol spelen later in de ruimtelijke procedure, wanneer een omgevingsvergunning of omgevingsplan wordt vastgesteld.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 5 van het Uitwerkingskader wordt ingegaan op welke wijze het plan bijdraagt aan duurzaamheid en in hoofdstuk 7 worden belangrijke milieuaspecten uitgelicht. Het gemeentelijk beleid t.b.v. hemelwater en klimaatadaptatie is van toepassing. Het klimaatadaptatiebeleid is breed ingestoken en ziet ook toe op zaken als natuurinclusiviteit en hittestress. In de uitwerking van een voorontwerp zullen deze aspecten verder ingepast moeten worden conform het hiertoe geldende beleid.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/25/099172/444797

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 108 lid 1 Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 13 mei 2025,

besluit:

1. het Uitwerkingskader Jan Evertsenlaan 2 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 3 juli 2025

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. M. Elkerbout

mw. drs. N. Stemerding