NIERSMAN

Veurseweg 79
2251 AA Voorschoten
t (071) 560 13 50
www.niersman.com
info@niersman.com

NL22 RABO 0366 1238 31
BTW NL811613926B03
KvK Rijnland 28086817

Gemeenteraad Voorschoten
T.a.v. de Griffie
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Betreft	Reactie op adviesnota Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal
Kenmerk	200205.MN/RGr.001
Behandeld door:	Robert Gras

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij hebben kennis genomen van het collegebesluit en raadsvoorstel voor bebouwing van het "Arsenaal"-terrein aan de Leidseweg te Voorschoten. Helaas beantwoordt dit stuk niet aan onze verwachtingen. Er worden nieuwe kaders vastgesteld die niet bekend waren bij aanvang van het participatietraject. Onder het motto "Groen blijft groen" wordt ervoor gekozen de ontwikkeling op het perceel Segaar-Arsenaal opnieuw en afwijkend van eerdere afspraken van randvoorwaarden te voorzien. Daarbij zijn deze randvoorwaarden slechts als wollige, niet concrete punten aangehaald. Hierdoor ontstaat er wederom onduidelijkheid voor de omwonenden maar ook voor ons, als ontwikkelaar. Er worden geen heldere en concrete keuzes gemaakt. Wij vrezen dat dit zal leiden tot vertraging en lange discussies in de verdere ontwikkeling.

In oktober 2015 heeft het toenmalige college aan Niersman Projectontwikkeling gevraagd om, buiten onze eigen locatie "Segaar", ook de gemeentelijke locatie "het Arsenaal" in de ontwikkeling te betrekken. Dat heeft geresulteerd in een schrijven van het college aan uw raad op 10 mei 2016, met de uitgangspunten voor het proces. Daarin is onder andere opgenomen:
"Wat doen we met de gemeentegrond? *In beginsel wordt de gemeentegrond geheel ingebracht in de herontwikkeling en mee ontworpen. Afspraken maken met de initiatiefnemer/eigenaar is een afzonderlijk traject. De grondprijsbrief zal de basis zijn voor het berekenen van de grondwaarde van de gemeentegrond. Uitgangspunt is verder dat de waarde van de gemeentegrond naar rato van de ingebrachte oppervlakte wordt berekend."*
Ook is daar in deze brief voor het groen al een duidelijke richtlijn bepaald.
"De richting in de "evaluatie groenstructuurvisie" geldt als vertrekpunt voor de groenstructuur".
Dit hebben wij in ons traject met de omwonenden steeds als richtlijn aangehouden.

Door een achttal omwonenden zijn vervolgens op 17 december 2016 schriftelijke vragen gesteld, welke ook schriftelijk zijn beantwoord. Hierin valt onder andere te lezen onder het kopje "Randvoorwaarden vanuit de gemeente" het antwoord op de vraag "*welk einddoel heeft de gemeente t.a.v. de ontwikkeling van de pilot "Het Arsenaal" (voormalig Segaar-terrein deel provincie*

NIERSMAN

ZH en openbaar groen) voor ogen?" Het antwoord van de gemeente: *"Herontwikkeling van de gehele locatie naar woningbouw wat tot stand komt in samenspraak met omwonenden/ belanghebbenden"*. Mede naar aanleiding van dit zeer heldere stuk van de gemeente is er getracht het proces van de participatie weer vlot te trekken. Immers, zoals toen werd onderkend is er in Voorschoten een tekort aan goede ontwikkellocaties en is er wel vraag naar uitbreiding van het woningarsenaal met goede en betaalbare woningen.

Alhoewel het gehele proces voor ons op dat moment een vertraging genereerde zagen wij, samen met de gemeente, de potentie van deze integrale ontwikkeling. Door het vergroten van het plangebied is het mogelijk om de kwaliteit van het gehele gebied in een keer te verbeteren. Hierbij hanteerde de gemeente ook het uitgangspunt dat de grondopbrengsten voor de gemeente Voorschoten meer dan welkom waren.
In de afgelopen jaren hebben wij op verzoek van de gemeente en vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet een participatietraject doorlopen met omwonenden en belanghebbenden. Op 18 april 2018 heeft toenmalig wethouder Rasch in een gesprek met omwonenden nogmaals aangegeven dat bestuurlijke continuïteit van groot belang is. Dat onderschrijven wij ten zeerste!

Op 31 oktober 2018 is er uiteindelijk door ons een eindverslag gedaan van het doorlopen traject. Een van de modellen is daarin uiteindelijk gekozen als voorkeursvariant: de variant die het breedst werd gedragen bij de omgeving en belanghebbenden en die aansloot op de uitgangspunten zoals die door de gemeente Voorschoten bij ons waren neergelegd:

- Een integrale ontwikkeling van het gehele gebied;
- Een gedifferentieerde wijk met 15% sociale koop en 15% sociale huur;
- Geen hoogbouw, maximaal 4 lagen;
- Energie neutraal en onderscheidend duurzaam, CO^2 neutraal;
- "Evaluatie groenstructuurvisie "als uitgangspunt;
- Speelvoorziening voor jeugd 12-18 jaar;
- Aandacht voor grondwaterstand en het compenseren van extra verharding met oppervlaktewater;
- Parkeren op eigen terrein, voldoen aan de LIOR qua inrichting.

Ondanks deze duidelijke randvoorwaarden, die ook duidelijk in de voorkeursvariant zijn opgenomen is er toch nogmaals op verzoek van het college naar het ontwerp gekeken. Dit om aan de wens van een aantal aanwonenden om het groen op het arsenaal te handhaven tegemoet te komen. Een verdichting op het Segaar terrein zou er voor moeten zorgen dat aan de wensen van deze aanwonenden tegemoet kan worden gekomen, ten koste van de in het plan geïntegreerde andere groenstructuren op het perceel Segaar.

Nu wordt er wederom een stap terug gedaan in plaats van vooruit. Ook op deze nieuwe alternatieve plannen wordt geen fiat gegeven. Er worden in dit raadsvoorstel slechts weer nieuwe randvoorwaarden gesteld. Ons inziens een stap in de verkeerde richting. Wij willen dan ook onze zorg uitspreken over het gebrek aan slagvaardigheid in deze. Er is binnen Voorschoten behoefte aan woningen en aan de grondwaarde die de gemeente tegemoet kan zien. Het integraal ontwikkelen van deze locatie zorgt er juist voor dat wonen en recreëren in één plan worden opgelost. Het plan zorgt voor een tegemoetkoming aan de woningbehoefte, het verbeteren van het openbaar gebied en

NIERSMAN

een financiële injectie voor de gemeente: niet alleen nu in de opbrengst van de grondwaarde maar ook in de opbrengsten uit de WOZ waarde in de toekomst.
Door de nu voorliggende keuze lijkt voor de gemeente de mogelijke financiële potentie van deze locatie te vervallen terwijl er wel geïnvesteerd dient te worden in het opwaarderen en sociaal veiliger maken van het bestaande park.

Vanuit Niersman projectontwikkeling willen wij graag de komende tijd actief aan de slag gaan met de ontwikkeling van de locatie. Er ligt een goed onderbouwd plan als resultaat van het participatietraject. Als het huidige voorstel wordt aangenomen moet er weer opnieuw een plan worden gemaakt, met alle discussies en risico's van dien. Met de thans voorliggende nieuwe kaders kunnen wij niet uit de voeten. Een integrale ontwikkeling lijkt niet haalbaar. Wij hebben behoefte aan een concreet besluit en heldere kaders.

Hoogachtend,
namens Niersman Projectontwikkeling

Ir. M. M. Niersman
Directeur

Bijlage 1 Voorkeursmodel
Bijlage 2 Indicatie duurzaamheidsambities obv alternatief plan
Bijlage 3 Aanbiedingsbrief participatieverslag

Cc Commissie Wonen, Ruimte en Groen, de voorzitter dhr. Van den Dool
CC College van Burgemeester en wethouders

Schetsplan | Model 2



* Circa 106 woningen (30% sociaal)
* Twee appartementencomplexen (4-5 laag hoog)
* Smalle randweg met parkeren op een parkeerhof
* Water aan de Noord-West zijde
* Groen in het Midden en Zuiden

van Egmond,
architecten

project:
Stedebouwkundig plan het Arsenaal
te Voorschoten voor Niersman B.V.

onderwerp:
situatie & duurzaamheid ambitie

werknummer:
16919

datum:
8 maart 2019

Full Service Architectuur

Duurzaamheid ambitie

Voor het plangebied het Arsenaal wordt de duurzaamheid ambitie vertaald in de volgende pijlers:

Energietransitie

Energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen. Voor het Arsenaal willen wij daar de volgende stappen aan toevoegen:

- Gasloos bouwen waardoor minder fossiele brandstoffen nodig zijn.
- Het optimum tussen een zo gunstig mogelijke EPC en een zo hoog mogelijke GPR waarbij rekening is gehouden met een zo hoog mogelijke score op de module milieu.
- Zonnepanelen voor duurzame energie opwekking, wat bijdraagt aan het verminderen van CO2-uitstoot.
- Een gezond binnenklimaat door toepassing van bodemwarmte en -koeling voor extra comfort.
- Toepassing van een slimme meter voor meer inzicht en bewustwording van energieverbruik.

Klimaatadaptatie

De woonomgeving wordt zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast en langdurige droogte.

- Opvang van hemelwater voor gebruik in de tuinen (regenton, plantenbakken met infiltratiemogelijkheden).
- Sedem op daken van bergingen.
- Verminderen van waterverbruik door toepassing van waterbesparende kranen, douchekoppen en toiletten.
- Natuurlijke inrichting met hagen onderscheid openbaar-privé.
- Vergroten van biodiversiteit door natuurinclusief bouwen (nestkasten).

Gezond wonen & leven

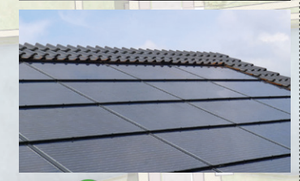
Een gezonde woon- en leefomgeving draagt bij aan een duurzame samenleving. Voor het stedebouwkundig plan het Arsenaal betekent dit:

- Uitzicht op groen en toepassing van grote raamoppervlaktes.
- Geavanceerde installatie- en regelsystemen voor een schoon binnenklimaat.
- Warmtepomp met laagtemperatuur-verwarming en per vertrek regelbaar.
- Natuurlijk spelen
- Variëteit in woningaanbod en daarmee diversiteit in bewonerssamenstelling.
- Mobiliteit, zoals elektrische deelauto, onderdeel van de wijk maken.
- Duurzame samenleving door community building.



Duurzaamheid ambitie





Groene daken & pv-panelen



Parkeren op halfverharding





Planten en bloemen aantrekkelijk voor o.a. vlinders, bijen (bijensnelweg) en inheemse vogels

Natuurlijk spelen

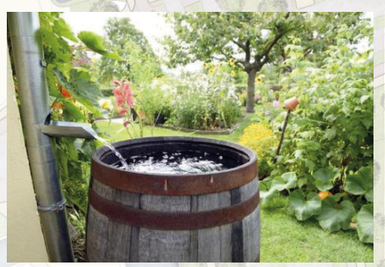








Helofytenfilter





Regentonnen en nestkasten





Landschappelijk pad met ontmoetingsplekken

noord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

Duurzaamheid ambitie

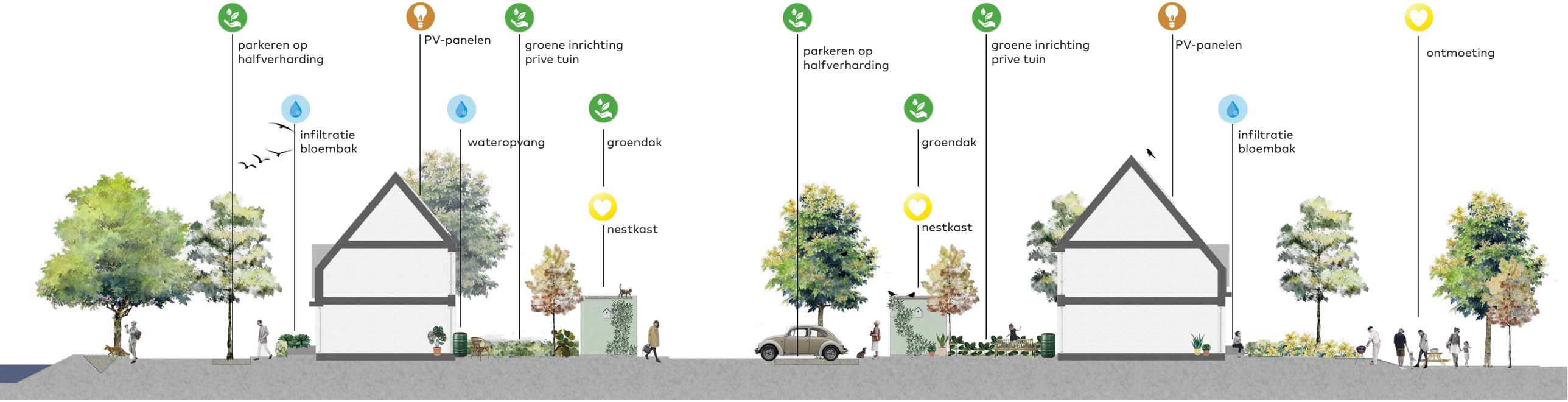
Naast een mix van woningtypologieën wordt in het plangebied veel aandacht gegeven aan de beleving van de openbare ruimte, zowel vanaf de straat als vanuit de woning. De verharding rondom de woningen in de straat wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt parkeren in het groen gerealiseerd, waarbij de ondergrond zorgt voor een gelijkmatige infiltratie van regenwater. Door toepassing van nestkasten voor vogels, 'bijen-hotels' en het planten van nieuwe bomen bevordert de biodiversiteit van het plangebied. Zachte overgangen, zoals groene hagen als kavelgrenzen worden zorgvuldig ontworpen voor natuurlijke buffers tussen openbaar en prive.

Er is veel ruimte voor groene verbindingen tussen de Leidseweg en de Korte vliet. Deze groene vingers zorgen niet alleen voor visuele doorzichten, maar ook voor fysieke verbindingen voor mens, flora & fauna. De vingers worden ingericht als natuurlijk groengebied waar wilde bijen en vlinders een goed leefgebied vinden en waar omwonenden kunnen recreëren. In het groen gebied komen planten en bloemen te staan die voor bijen erg waardevol zijn, zodat het onderdeel kan uitmaken van de bijensnelweg. Natuurlijk spelen en een landschappelijk wandelpad zorgen voor sociale cohesie.

De twee appartementengebouw als entree van het plangebied staan met de voeten in het water omringd met groen. Hierdoor onstaat een zachte overgang tussen water en stenen. Door een deel van de waterpartij rondom het eiland in te richten als helofytenfilter kan afvalwater worden gezuiverd voordat dit het oppervlaktewater bereikt. De biodiversiteit van het helofytenfilter is een zichtbaar element in het ecosysteem tussen mens en natuur, en draagt bij aan de bewustwording van een duurzaam woonmilieu.

Het duurzaam omgaan met je eigen woonomgeving vormt ook het uitgangspunt bij het ontwerp voor de woningen. Buiten de noodzakelijke zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie krijgt elke (grondgebonden) woning zijn eigen regenton voor het besproeien van de tuin, een bloembak voor het bufferen van regenwater en een groendak op de uitbouw/ berging tegen opwarming door de zon.

Zo staat zowel op het niveau van de wijk, de buurt en de woning het duurzaam omgaan met de natuur centraal.



ontwerp:
principe doorsnede plangebied

NIERSMAN

Veurseweg 79
2251 AA Voorschoten
t (071) 560 13 50
f (071) 560 13 70
www.niersman.com
info@niersman.com

Rabobank 36.61.23.831
BTW NL811613926B03
KvK Rijnland 28086817

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Voorschoten
Leidseweg 25
2252 LA VOORSCHOTEN

Datum	Kenmerk	Contactpersoon
31 oktober 2018		M. Niersman

Betreft
Eindverslag pilot ontslakken, participatietraject Arsenaalterrein

Geacht College,

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van het Arsenaal terrein aan de Leidseweg in Voorschoten is tussen de gemeente Voorschoten en Niersman Projectontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt om te komen tot ontwikkeling van genoemd terrein. Eén van de uitgangspunten in deze intentieovereenkomst is dat het een pilot is voor de aanpak versnellen/ontslakken in het kader van de nieuwe omgevingswet. Onderdeel van "Ontslakken" is het draagvlak creëren bij buurtbewoners en belanghebbenden. Dit hebben wij getracht te bewerkstelligen in een 7 tal bijeenkomsten en werksessies waarbij omwonenden en belanghebbenden aanwezig waren.

Bijgaand bieden wij u het eindverslag aan van de burgerparticipatie en communicatie. Met veel plezier hebben wij aan de pilot gewerkt met als doel om zo veel mogelijk draagvlak bij de omwonenden te behalen. Lang is gediscussieerd over verschillende delen van het terrein of deze wel of niet in de ontwikkeling moeten worden meegenomen. Het gaat dan met name om het gemeentelijke terrein aan de rechterzijde van het plangebied.

Er is als conclusie een voorkeursvariant stedenbouwkundig model uitgewerkt voor het gehele gebied waarbij nadrukkelijk de kanttekening moet worden gemaakt dat de omwonenden het niet eens zijn met de inrichting van het gemeentelijke deel van het terrein, zij houden dit liever groen. De gemeente(raad) zal nu de afweging moeten maken of dit deel van het terrein wel of niet in de ontwikkeling moet worden betrokken. Juist op dit deel zijn nu een (16 tal) woningen gepland in het dure segment waarbij het groene karakter blijft behouden. De grondwaarde van dit gemeentelijk deel ligt tussen de 1.4 en 2 miljoen euro. Dit zal moeten worden afgewogen tegen de wens tot behoud van het groen waarbij opgemerkt dient te worden dat een

NIERSMAN

quick scan van de kwaliteit van het aanwezige groen heeft uitgewezen dat deze zeer laag is. Op niet al te lange termijn zullen de bomen (Populieren) moeten worden gerooid en het terrein opnieuw worden ingericht en jaarlijks onderhouden.

Graag evalueren wij met u in een later stadium de pilot. Voor nu verwachten wij u voldoende informatie te hebben gegeven om een uitspraak te doen over de toekomstige gewenste ontwikkeling van het terrein. Uiteraard zijn wij tot het beantwoorden van eventuele vragen bereid.

In afwachting van uw nadere berichten verblijven wij,

Hoogachtend,
Niersman projectontwikkeling b.v.

Ir. M.M. Niersman