

Aan de leden van de raadscommissie Wonen, Ruimte en Groen.
cc. Leden van het College B&W en alle fractievoorzitters van de Raad (via de griffie).

Betreft : Reactie raadsvoorstel ruimtelijk kader Segaar/Arsenaal-terrein.
Vergadering : Raadscommissie WRG op 6-2-2020.
Ingezonden door :

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 januari besloten een ruimtelijk kader m.b.t. de herontwikkeling van Segaar/Arsenaalterrein voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit voorstel wordt besproken in de raadscommissie Wonen, Ruimte en Groen van 6 februari a.s. Op 30 januari hebben de bewoners van de Leidseweg een brief ontvangen waarin dit voornemen kenbaar is gemaakt en waarin ons wordt gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van het spreekrecht tijdens de commissievergadering. Waarschijnlijk zal ik van dit recht gebruik maken en vooruitlopend hierop vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Hoogbouw.

Aan de Raad wordt gevraagd in te stemmen met de randvoorwaarden en de uitgangspunten zoals geformuleerd in het ruimtelijk kader. Hierin is opgenomen dat hoogbouw binnen het plangebied alleen zal plaatsvinden langs de brug (waterzijde en Leidsewegzijde) en respectievelijk maximaal 6 en 5 bouwlagen zal beslaan. *Als bewoner van de Leidseweg - direct aangrenzend aan het Segaarterrein - maak ik hier ernstig bezwaar tegen!!* Dit uitgangspunt is niet in lijn met hetgeen in eerdere participatie- en inspraakrondes is besproken en doet geen recht aan de verwachtingen die tot nu toe zijn gewekt!

In oktober 2017 is gestart met een participatietraject. Tijdens diverse bijeenkomsten werd duidelijk dat er ernstige weerstand bestaat tegen hoogbouw op het Segaar/Arsenaal terrein. Toch werd op de eindbijeenkomst van 24 april 2018 min of meer consensus bereikt over een voorkeurmodel waarin 2 appartementencomplexen zijn opgenomen van (maximaal) 4 en 5 bouwlagen.

In het "Scenario 4" dat nu is opgenomen als uitgangspunt voor het ruimtelijk kader, wordt hoogbouw hoger dan 4 lagen alsnog bespreekbaar gemaakt (citaat: "nog niet is uitgesproken hoeveel bouwlagen als maximum wordt gezien). Als reden wordt aangevoerd dat er gezocht wordt naar een compensatie voor de "groenambitie" bij het Arsenaal. *Het verdienpotentieel voor de gemeente staat hierbij centraal en de prijs daarvoor moet kennelijk betaald worden door de omwonenden van het Segaarterrein. Ik wil daarbij overigens nadrukkelijk aantekenen dat het aantal woningen op de Leidseweg dat grenst aan het Segaarterrein, vrijwel gelijk is aan het aantal tegenover het Arsenaal. De belangen van beide groepen zouden derhalve evenredig moeten worden afgewogen!!*

In de begeleidende adviesnota van het raadsvoorstel voor 5 maart 2020, wordt aangegeven dat het voorlopig standpunt (Scenario 4) tijdens de informatieavond op 10 oktober 2019 met de omwonenden is besproken en toegelicht. Ik wil hierbij het volgende aantekeningen.

- Tijdens deze avond is door omwonenden expliciet stelling genomen tegen het voornemen / de suggestie om hoger te bouwen dan 4 bouwlagen. Dit wordt in de adviesnota niet duidelijk gemaakt waardoor onterecht de indruk kan ontstaan dat omwonenden stilzwijgend hebben ingestemd.
- In de uitnodiging voor deze informatieavond is *niet* aangekondigd dat er een voornemen bestaat om hoger te gaan bouwen. Dit zal er ongetwijfeld toe hebben bijgedragen dat de informatieavond niet door alle belanghebbenden is bezocht. Het is zeer aannemelijk dat de weerstand veel groter is dan de gemeente Voorschoten aanneemt.

Om de gemeenteraad juist en volledig te informeren is vermelding van deze context in de adviesnota van wezenlijk belang!!

Calamiteitenontsluiting.

In het ruimtelijk kader is eveneens opgenomen dat een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg noodzakelijk is. Deze zou gesitueerd kunnen worden op de plek waar thans de in/uitgang is van het Niersmanterrein. *Ik teken ernstig bezwaar aan tegen deze optie en vraag me af welke regelgeving een calamiteitenontsluiting verplicht.* Ik mag toch aannemen dat de nieuwe wijk een goede ontsluitingsweg krijgt met voldoende capaciteit. Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg zal onherroepelijk tot gevolg hebben dat bewoners van het deelgebied Segaar hun auto's parkeren op de Leidseweg en vervolgens via het "calamiteiten pad" naar de eigen woning lopen. Dit levert immers tijdswinst op wanneer men 's ochtends weggrijdt. *De parkeercapaciteit op de Leidseweg is nu al volstrekt ontoereikend!!*

Waterbeheer/Wateroverlast.

In samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland is voor het ontwikkelgebied en de directe omgeving onderzocht waar de oorzaak ligt van de wateroverlast. Uit hoogteprofielen van het gebied kan worden geconcludeerd dat het maaiveld in Noord Hofland hoger ligt. Bij de bouw van de wijk Noord Hofland is het niveau van de polder destijds aanzienlijk opgehoogd.

Bij de afwegingen van het ruimtelijk kader wordt gesteld dat, op basis van het inzicht dat de oorzaak van de wateroverlast in Noord Hofland ligt, de conclusie kan worden getrokken dat een (her)ontwikkeling van Segaar/Arsenaal nooit de wateroverlast ter plaatse van de Leidseweg kan oplossen. Deze constatering is evident, maar niet ter zake dienend. Feit is dat de bewoners van de Leidseweg herhaaldelijk worden geconfronteerd met wateroverlast. Dat de gemeente nu volmondig toegeeft dat dit het gevolg is van foute berekeningen/ontwerpen bij de bouw van de wijk Noord Hofland is op zich zeer waardevol, maar ontslaat haar niet van de verplichting zorg te dragen dat nieuwe ontwikkelingen niet bijdragen aan verergering van het probleem!!!

Voor de bebouwing van Segaar/Arsenaal zal het terrein onherroepelijk worden verhoogd, waardoor de huizen/tuinen aan de Leidseweg in een kom komen te liggen. *Een goede afwatering aan zowel de zijde van Noord Hofland als aan de Leidsewegzijde is daarom van fundamenteel belang.* De (gelijktijdige) renovatie van de Leidseweg en de riolering had hieraan een wezenlijke bijdrage kunnen leveren. Helaas heeft de gemeente Voorschoten in dit kader véél geld verspilt door een zinloze opdracht aan de firma Tauw te verstrekken, voor een advies over de herinrichting van de Leidseweg. Alle bewoners zijn hiervoor destijds benaderd en diverse informatiebijeenkomsten en ontwerpateliers hebben plaatsgevonden. Iedereen werd geacht hiervoor tijd vrij te maken. *Op voorhand stond echter al lang vast dat de rioolvernieuwing pas voor de periode 2030-2035 op de planning staat, waardoor alle adviezen/ontwerpen met één penneestreek naar prullenmand konden worden verwezen!!*

Uiteraard zijn hiermee allerlei valse verwachtingen gewekt. De aankondigingsbrief van de gemeente Voorschoten (Z/17/014303/46299) van 23 oktober 2017 met de aanhef "De Leidseweg wordt opnieuw ingericht" is hiervan een illustratie. Een schertsvertoning waarvan je je kunt afvragen of dit een bewust misleidende strategie is geweest. Het is in ieder niet vreemd dat bij belanghebbenden en bewoners inmiddels enig wantrouwen jegens de gemeente Voorschoten is ontstaan.

Indien het probleem rondom de wateroverlast niet voldoende adequaat in de plannen wordt meegenomen, zal de gemeente in de toekomst naar verwachting aansprakelijk worden gesteld voor de schade die hieruit voortkomt.

Evenredigheidsbeginsel.

Tot nu toe heeft de discussie zich voornamelijk geconcentreerd op de bebouwing van het Arsenaal terrein. In het voorstel aan de Raad is het letterlijk verwoord; "Alles draait om de vraag: gaan we Arsenaal wel of niet inbrengen in het project?". De gemeente heeft hierin een uitgesproken (financieel) belang dat op gespannen voet staat met het adagium "Groen is groen" en de behoefte aan meer (betaalbare) woningen. Bij de discussies en de argumenten tot nu toe, was vooral aandacht voor het belang van de omwonenden van het Arsenaal-terrein die in beginsel tegen bebouwing van

dat terrein zijn. Met het voorstel dat op 5 maart aan de gemeenteraad wordt aangeboden, wordt gezocht naar een compromis door slechts een zeer beperkt aantal woningen op het Arsenaal-terrein te voorzien. Om het “verdienmodel” toch zo optimaal mogelijk te houden wil de gemeente meer woningen op het Segaar-terrein realiseren door het aantal bouwlagen van de appartementsgebouwen te vergroten. *De rekening van het compromis wordt daarmee volledig eenzijdig afgewenteld op de omwonenden van het Segaar-terrein, die dan immers in de toekomst aankijken tegen appartementencomplexen van 6 bouwlagen hoog!! Dit is oneerlijk en niet in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 AwB).*

Verkenning verkavelingsmodel.

In bijlage 1f van het raadsvoorstel zijn 3 verkavelingsmodellen opgenomen die door de ontwikkelaar zijn geschetst. De nummering van deze verkavelingsmodellen is identiek aan de nummering die is gehanteerd voor de modellen in het eindverslag van de participatieronde. Hierover kan verwarring ontstaan! Ik benadruk dat model 2 van de verkavelingsverkenning (bijlage 1f) fundamenteel afwijkt van de uitkomsten van de participatierondes. Dit model zal op veel weerstand stuiten.

Tot slot.

Ik krijg de indruk dat de gemeente nu tempo wil maken met de besluitvorming rondom Segaar/Arsenaal. Ik wil er op wijzen dat men daarbij de regels van zorgvuldigheid in 't oog moet houden en de belangen van alle partijen gelijkelijk moet wegen. In dit verband wijs ik ook op het feit dat alle schijn van vooringenomenheid moet worden voorkomen! Zowel de voorzitter van de fractie van GroenLinks, als de wethouder Volkshuisvesting en Woningbouw hebben als omwonenden van het betreffende perceel een persoonlijk belang. Dit maakt de besluitvorming rondom dit dossier zeer gevoelig. Afspraken/verwachtingen die eerder in het proces zijn gemaakt/geweekt, kunnen niet gemakshalve terzijde worden geschoven.

Met de start van het participatietraject, ruim 2 jaar geleden, leek het allemaal zo mooi te beginnen. Tijdens de informatiebijeenkomst op 10 oktober 2019 echter, heeft wethouder Lamers benadrukt dat er geen nieuwe participatiemomenten meer worden georganiseerd. Hieruit maak ik op dat de gemeente nu, samen met de projectontwikkelaar, een eigen agenda zal bepalen. Het is zeer de vraag hoeveel ruimte daarin blijft voor betrokkenheid van de omwonenden. Als direct belanghebbende, ben ik en blijf ik graag bereid om constructief mee te denken aan een oplossing die voor iederéén acceptabel is. Het belang van woningbouw wordt mijns inziens breed gedragen, maar laten we er naar streven om de realisatie als een gezamenlijke opdracht te blijven zien. Ik hoop dat we tijdens het vervolgproces niet tegenover elkaar hoeven komen te staan!