

## Arsenaal, wie luistert er naar de burgers, voor het te laat is?

Het college van B&W legt op 19-11-2020 de woningbouw-ontwikkeling Segaar/Arsenaal wederom voor aan de Raadscommissie WRG, ter voorbereiding van een besluit door de gemeenteraad op 10-12-2020.

Kern van het gevraagde besluit is dat het gemeentelijk openbaar groen aan de Leidseweg, het parkje Arsenaal, wordt ingebracht in de woningbouw-ontwikkeling van projectontwikkelaar Niersman op het aangrenzende Segaar-terrein dat een groen-agrarische bestemming heeft.

In het coalitie-akkoord van 2018-2021 is uitdrukkelijk verwoord dat ontwikkelen en bouwen niet ten koste mag gaan van bestaand groen: 'Groen blijft groen'. In het coalitie-akkoord is het belang van woningbouw onderstreept, maar daarbij wordt benadrukt: "Wat groen is moet groen blijven. Oplossingen moeten daarom vooral gevonden worden in de bestaande woningvoorraad en een aantal herontwikkelingslocaties zoals het MOC-terrein".

### Openbaar groen in Voorschoten Noord heel beperkt aanwezig

Het Comité Leidseweg-Noord is van mening dat in de specifieke Segaar/Arsenaal-situatie het belang van volledig behoud van het openbaar groen bepalend moet zijn, en het opofferen van openbaar groen voor 15 villa's op het Arsenaalterrein niet aan de orde kan zijn. Dit om de volgende redenen.

- 1- Voorschoten-Noord is, bij een hoge bewoningsdichtheid door veel hoogbouw, buitengewoon karig bedeed met openbaar groen. Behalve het Arsenaal is er een groenstrook langs de spoorlijn, het parkbos van Ter Wadding (waarvan de recreatie-waarde door plaatsing van een afscheiding dwars door het terrein verminderd is), en een trapveldje/speellocatie langs de Jan van Galenlaan (waarvan het genot door aangrenzende hoogbouwplannen niet groter zal worden).
- 2- Vergeleken met ruim opgezette groenvoorzieningen in aangrenzende Leidse wijken (Hoogkamerpark, Stevenhofspark) valt het Arsenaal als groenvoorziening nog steeds in het niet, maar dat moet temeer reden zijn om wat er dan wel is, onverkort te handhaven.
- 3- Het Arsenaal is een weldadige 'groene long' in een directe omgeving die zich kenmerkt door verkeersdruk, lawaai-overlast en fijnstof.
- 4- Het groen- en recreatie-potentieel van het Arsenaal blijft onopgemerkt doordat er door de gemeente nagenoeg niets aan onderhoud, inrichting en aankleding wordt gedaan. Met de ligging aan wandel- en fietspaden en vaarwater zou er veel meer van gemaakt kunnen worden. Vergelijk het recreatieplantsontje aan het water halverwege de Rijndijk in Leiden.
- 5- Het Arsenaal heeft een functie in klimaat-aspecten als CO2-beperking, hitte-afdemping en waterberging, nu en zeker ook in de toekomst.

**Citaat uit het coalitie-akkoord:** *"Het groen is belangrijk voor de gemeente Voorschoten. Het maakt ons dorp tot een mooi rustpunt in stedelijk gebied.(..)Het buffert CO2 en water, dempt klimaatextremen, filtert fijnstof (...). Het groen is essentieel voor ons welzijn. Groen is kapitaal van en voor onze gemeenschap. Wat groen is, blijft groen.(..) We verleiden mensen om dagelijks buiten te bewegen ter bevordering van gezondheid. Groen is gezond. Er wordt niet gebouwd in onze groene buitengebieden én op percelen die deel uitmaken van onze groene hoofdstructuur."* **Einde citaat.**

### Onjuist benoemd spanningsveld

Het verloop van de participatie voor de Segaar/Arsenaal-ontwikkeling laat volgens B&W zien dat er in de praktijk makkelijk een spanningsveld tussen de belangen (woningbouw en 'wat groen is blijft groen') kan ontstaan. **Dit een onjuist benoemd spanningsveld!** De projectontwikkelaar heeft destijds de agrarische grond van Segaar verworven toen Segaar zelf geen woningen op het terrein mocht bouwen. Vervolgens werd in de woonvisie van de gemeente opgenomen dat er op het Segaarterrein 80 woningen beoogd waren. In de huidige plannen van de projectontwikkelaar staan nu 80 woningen op het Segaarterrein. De verwachtingen van de gemeente en van de projectontwikkelaar

ontlopen elkaar hierin niet en het is dus onduidelijk waarom de gemeente vervolgens uitgangspunten van het coalitie-akkoord opoffert om de projectontwikkelaar de bouw van 8 tot 15 villa's in openbaar groen te gunnen?! En dan vervolgens ook meteen maar het hele terrein verkoopt!? Het door B&W plotseling benoemde spanningsveld is dus niet zozeer tussen woningbouw en 'groen blijft groen', maar tussen uitgangspunten van het coalitie-akkoord groen-blijft-groen en het verdienmodel.

Het Comité heeft de indruk dat het plan tot niet ongewijzigd en onbebouwd handhaven van het Arsenaal-parkje in belangrijke mate wordt bepaald door het feit dat het grenst aan het eigendom van een projectontwikkelaar. Het moet bijdragen aan het verdienmodel voor ontwikkeling van zijn Segaarterrein, omdat de projectontwikkelaar anders geen sociale woningbouw wenst te realiseren, zoals uit de beantwoording van de technische vragen in maart 2020 blijkt. Alléén het feit dat het naast een ontwikkelgebied ligt, levert een discussie op over het voortbestaan als openbaar groen. De projectontwikkelaar verdient al aan de wijziging van de bestemming van de door hem verworven agrarische grond van Segaar in bouwgrond. Het Arsenaal, gebied Leidseweg, maakt deel uit van de landgoederenroute en ook van de groene hoofdstructuur, maar is, doordat het aan de uiterste rand van de gemeente is gelegen, relatief onbekend: als voorgesteld zou worden een strook van het Burgemeester Berkhoutpark te bestemmen voor woningbouw van 15 villa's zou daar ongetwijfeld een breed protest tegen opkomen. De gemeente heeft echter de verantwoordelijkheid om voor minder geliefde wijken op te komen!

B&W komen tot hun voorstel voor een 'tussenvariant' als uitkomst van afweging van de groen- en huisvestingsbelangen, waar zij nu het financiële belang voor de gemeente aan toegevoegd hebben.

Voor wat betreft de vraag naar de (mate en wijze van) bebouwing op de terreinen raadt B & W een 'tussenvariant' aan (Bijlage 4 bij het concept-besluit) tussen enerzijds de zgn 'voorkeursvariant' van ontwikkelaar Niersman en anderzijds de optie ('Groen blijft groen') om het Arsenaal-parkje niet te bebouwen. In deze tussenvariant vindt beperkte woningbouw op Arsenaal plaats (25%). In de door B&W aangedragen tussenvariant worden de aanwezige grote bomen en hoger opgaand groen niet gehandhaafd. Wegen en parkeerplekken tellen niet als volledig bebouwde grond mee, maar slechts voor 50% verlies van openbaar groen. Zo komt men dan op "slechts 24% verharding. Verder valt op dat het model dat als tussenmodel wordt opgevoerd nauwelijks afwijkt van model 1 van april 2018 van de projectontwikkelaar. Alleen de 10 woningen aan de Leidsewegzijde op het Arsenaal zijn geretoucheerd uit dit model 1. De tussenvariant biedt de mogelijkheid om de huizen uit het hierboven benoemde model 1 uit april 2018 alsnog te bouwen.

#### **Woningbouw kan zonder opofferen openbaar groen!**

Het zou van ferm politiek optreden getuigen indien de cie WRG zou besluiten om definitief te beslissen om het parkje Arsenaal niet toe te voegen aan het projectplan van de ontwikkelaar. Hiermee zouden immers twee van de belangrijkste uitgangspunten van het coalitie-akkoord worden gehonoreerd. Woningbouw kan zonder het opofferen van openbaar groen.

#### **Participatie heeft ook positieve punten opgeleverd.**

De participatietrajecten hebben naast veel ongenoegen en missers ook inzichten opgeleverd, o.a. over de problematiek van wateroverlast en mogelijkheden om de Leidseweg verkeers-luw te maken. In het nu voorliggende concept-advies aan de Raad besteedt de gemeente veel woorden aan het participatietraject. Dit is jammer, omdat deze uitgebreide procesbeschrijving de 5 kernpunten, zoals wij u al eerder schriftelijk hebben doen weten, laat liggen. De kern van de vertraging komt voort uit de status van de pilot en onzorgvuldigheid van de projectontwikkelaar in aanpak en verslaglegging. Uitgenodigd voor een pilot in het kader van de nieuwe Omgevingswet, bleek na ruim een jaar dat bewoners participeerden in een pilot "Ontslakken" in het kader van de Crisis- en

Herstelwet geëntameerd door de projectontwikkelaar. Veel gedoe ontstond door de afwezigheid van de gemeente, de aanwezigheid van een ander ministerie dan aangegeven, de geluidsopnames die de projectontwikkelaar ongevraagd via de publieksmicrofoon maakte en de verslagen. Over deze gang van zaken, en over het Vuyk-traject heeft de toenmalige wethouder namens de gemeente excuses aangeboden en een nieuwe start beloofd. Het doet het proces geen goed om dit ongelukkige verloop te wijten aan bewoners die hun groene uitzicht niet wensen kwijt te raken. Het is nu vooral van belang om met elkaar in gesprek te blijven over randvoorwaarden van woningbouw, uit procesweergaves te stappen en in gesprek te gaan over concrete `facts and figures`.

B&W geven, in bijlage 5 bij het concept-besluit, het Ruimtelijk kader voor het realiseren van woningbouw in de tussenvariant. Het valt het Comité op dat er wordt aangegeven dat de Randvoorwaarden hard zijn. Maar geldt dit dan niet voor de uitgangspunten? Een aantal uitgangspunten zijn nu al strijdig met de Randvoorwaarden of geven ruimte voor aanvulling met andere Randvoorwaarden en wijzigingen.

Het klinkt stevig dat de Randvoorwaarden hard zijn, maar er staat weinig concreets in deze Randvoorwaarden. Hoewel het verdienmodel van de gemeente wordt genoemd, wordt niet duidelijk benoemd wat de minimale netto-opbrengst moet zijn van de verkoop van Arsenaal en met welke uitgangspunten de residuele grondwaarde is bepaald (zie eerdere mail van omwonende). In de antwoorden op de Technische vragen van de fracties wordt gesproken over "een inschatting van de opbrengst". Het had in de rede gelegen als als randvoorwaarde benoemd zou zijn dat de Provinciale grond aangekocht moet zijn om woningbouw op het Segaarterrein met ontsluiting op de Trompweg mogelijk te maken en hoogbouw uit het zicht te plaatsen.

Op bijna geen enkel van de 16 punten uit het Afwegingsdocument (Bijlage 2) komt een antwoord. Zo wordt niet duidelijk wat de oplossingsrichting is voor de woonwagenproblematiek: wordt er binnen of buiten het Arsenaal/Segaarterrein een oplossing gezocht? Of in het overblijvend groen? En wat te doen met de mogelijke wens van de woonwagenbewoners om weer het oorspronkelijke aantal woonwagens als uitgangspunt te nemen om ook volwassen kinderen zelfstandig te kunnen huisvesten? Wat te doen met de trillingsgevoeligheid van de huizen aan de Leidseweg? In het verleden waren zelfs drempels onmogelijk omdat dit verzakking en scheuren opleverde. Moeten bewoners Leidseweg zelf de schade straks verhalen terwijl de gemeente nu al weet dat deze schade zal ontstaan? De gemeente is zich bewust van het risico van waterschade in de toekomst op m.n. Arsenaal. Vrijwaart overdracht van dit Arsenaalterrein aan de bouwer van toekomstige bewoners?

Hoewel in het bovenstaande het Comité Leidseweg heeft aangegeven dat het Arsenaal niet opgeofferd hoeft te worden en groen groen kan blijven, wil het Comité ingaan op de Randvoorwaarden, omdat een deel ook van belang is bij bebouwing van alleen het Segaarterrein.

**Opmerkingen bij Bijlage 5: Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal:  
intern\171149\3**

In het ruimtelijk kader benoemen we randvoorwaarden die dienen als toetsingskader en uitgangspunten die bij de uitwerking van belang zijn voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Randvoorwaarden zijn hard en niet voor meerdere uitleg vatbaar, waarbij randvoorwaarden zijn nu limitatief en worden niet in uitwerkingen uitgebreid of aangepast. Er moet aantoonbaar aan alle randvoorwaarden worden voldaan. Uitgangspunten betreffen belangrijke onderwerpen waarvan de te behalen doelstelling binnen dit project nog niet expliciet is benoemd en nog afhankelijk is van een nadere uitwerking.

Dit ruimtelijk kader is gebaseerd op een herijking van het voorgenomen standpunt van 23 juli 2019 dat was vertaald in het voorstel dat op 6 februari 2020 in besluitvorming was gebracht. Vertrekpunt is een integrale gebiedsontwikkeling van het gehele gebied: gronden van de provincie, Segaarterrein én Arsenaalterrein. Deze gebieden krijgen ieder een geheel eigen ruimtelijke invulling: Provinciale grond langs de brug; hoogbouw Segaarterrein: dorps; grondgebonden woningen Arsenaalterrein: incidentele bebouwing; te gast in het groen.

#### Randvoorwaarden

- Arsenaal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling –zie hierboven argumentatie Comité
- De opbrengst van de gemeente is netto minimaal xxxxxx euro.
- Arsenaal wordt eenmalig incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (tezamen gedefinieerd als uitgeefbare grond). Dat wil zeggen dat 75% blijft de bestemming openbaar groen houden); . De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding meetelt. Weghalen: (eerder door Comité aangegeven dat ook 50% meetellen onjuist is en dus helemaal niet ongedefinieerd niet meetellen!).
- De niet uitgeefbare grond (75%) houdt bestemming Openbaar Groen. De kopende partij van de grond van het Arsenaal krijgt de verplichting het Openbaar Groen goed te onderhouden en niet te bebouwen. Een jurist toetst de correcte langdurige borging van deze afspraken in de overeenkomst met de koper.-
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat tenminste 15% sociale huur en 15% sociale koop. Om te borgen dat sociaal ook sociaal blijft geldt aanvullend dat het instrumentarium daarvoor anterior wordt vastgelegd (een kettingbeding dan wel een formele constructie met eenzelfde resultaat).
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat 20% betaalbare woningen (huur < € 1000 en/of koop < NHG-grens (€ 310.000,-)). Ook hiervoor geldt dat 'betaalbaar' ook betaalbaar moet blijven en dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe we dat juridisch gaan borgen.
- Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan de Raad het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van het plan dient op deze onderwerpen aantoonbaar te voldoen aan het convenant 'Klimaat adaptief bouwen' van de provincie Zuid Holland. Hierop zal een onafhankelijk ecologisch bureau een toets uitvoeren.
- De te bouwen woningen binnen het gehele plangebied worden gebouwd buiten de zone van de waterkering langs Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan.
- Hoogbouw binnen plangebied vindt alleen plaats langs de brug. (aan de waterzijde/Leidse kant max. 5 bouwlagen; aan de kant van de Leidseweg max. 4 bouwlagen) en kan alleen plaatsvinden als het Provinciale gebied is overgedragen en er een oplossing is voor de woonwagens.
- De ontsluiting van het wijkje wordt aangesloten op de Trompweg.
- Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg is noodzakelijk kan alleen als blijkt dat dit gezien de omvang van de wijk noodzakelijk is. (zou huidige ontsluiting van fa Niersman kunnen zijn; andere

#### Commentaar [vdNS(SRCB1)]: Aanpassing 6:

Reden van toevoeging: Het hoogheemraadschap heeft nog geen vastgesteld beleid voor klimaatadaptatie. Een verwijzing daarnaar heeft dus geen werking.

oplossing is bespreekbaar) Locatie bij Piet Heinlaan, zodat de Leidseweg onbelast blijft van calamiteitervoertuigen en politiewagens met sirene.

- In het plan wordt een (natuur)speelplek gerealiseerd binnen de uitgeefbare grond.

- Het plan wordt klimaat adaptief uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied aantoonbaar niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. (noot: puur vanuit techniek en inhoud ten aanzien van de waterhuishouding is op dit aspect afstemming met de ontwikkeling op de Intratuinlocatie noodzakelijk om grondwaterproblemen in de toekomst te voorkomen; betreft hetzelfde peilgebied). Het beleid van het Hoogheemraadstraat van Rijnland is hierin leidend.

- Voor de woonwageningen moet een oplossing worden gevonden. De directe belanghebbenden mogen geen nadeel ondervinden van een verplaatsing van de woonwageningen. De direct belanghebbende(n) wordt actief bij de oplossing/de verplaatsing betrokken.

- De hoogte van de woningen en/of gebouwen op het Arsenaal gedeelte is maximaal drie bouwlagen en maximaal 7 meter, gemeten ten opzichte van het maaiveld van het Arsenaal per december 2020.

- Op het Arsenaalterrein worden maximaal 15 parkeerplekken gecreëerd.

#### Uitgangspunten ten behoeve van verder uitwerking

- De evaluatie groenstructuurvisie ligt ten grondslag aan de planontwikkeling. Voorwaarden uit deze visie zijn:

- Bebouwing op Segaar/Arsenaal is mogelijk als de huidige breedte van de groene zone langs de Korte Vliet behouden blijft. Op een aantal plekken is verbreding gewenst zodat de kwaliteit van de groene strook wordt versterkt door het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsplekjes.
- De relatie tussen de Korte Vliet en de woonwijk Noord Hofland wordt versterkt door het opnemen van verbindingen tussen de Leidseweg en de Korte Vliet bij het ontwikkelen van de locatie (Intratuin en) Segaar/Arsenaal. (In strijd met de Randvoorwaarden; alleen ontsluiting via Trompweg.)
- Er wordt een goede verbinding gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen Ter Wadding en de groene zoom via de Trompweg-ontsluiting van de wijk.

De visie dateert uit 2013. Voor zover de voorwaarden nog niet zijn ingevuld (denk aan de bestaande fietsverbinding langs de Korte Vliet) gaan deze mee in de uitwerking van het inrichtingsplan. (Kan niet: geeft aan dat als er punten zijn die in strijd zijn met de Randvoorwaarden dat deze punten dan alsnog meegenomen worden!)

- Voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen geldt dat elk project maatwerk vraagt. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen gaan in de praktijk hand in hand. (Geeft ruimte voor andere invulling Randvoorwaarden) We hebben in de randvoorwaarden uitgesproken welk percentage van Arsenaal niet bebouwd wordt.

Het benoemen van een % groen schept duidelijkheid, maar daarmee zijn we er nog niet. Natuurinclusief bouwen gaat verder. Het kan hierbij gaan over het vergroten van de variatie in groen en daarmee het versterken van de biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook over groene gevels, inbouwkasten voor vogels of vleermuizen en groene daken. De uitwerking vindt plaats op diverse niveau's. De ontwikkelaar heeft ingestemd met een beoordeling van de uitwerking van het plan door een onafhankelijk ecologisch bureau. Een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet nog plaatsvinden. We willen hier borgen dat

**Commentaar [vdNS(SRCB2)]:** Aanpassing 8:

Reden toevoeging: Hiermee is enige borging dat alleen laagbouw wordt gerealiseerd op Arsenaal.

**Commentaar [vdNS(SRCB3)]:** Aanpassing 9:

Reden van toevoegen: Voorkomen dat er onnodig veel parkeerplekken komen welke ook nog eens wordt aangemerkt als 'groen'.

duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een herkenbare plek krijgt in deze plannen. We willen binnen dit project een ambitie op duurzaamheid en natuurinclusief bouwen gaan realiseren. Dit is niet vrijblijvend. Om dit te borgen kunnen we in deze fase niet concreter worden dan dat we in de anterieure overeenkomst gaan vastleggen op welke wijze we deze ambitie in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan laten landen. Evenals bij de herontwikkeling van de Intratuinlocatie is het college bevoegd deze overeenkomst aan te gaan, maar zullen wij de raad actief informeren (Raad heeft beslissende rol, omdat hier eenheid tussen milieuplan is) en in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken. (Dit tekstgedeelte laat veel ruimte om toch villa's nog op ander deel terrein te plaatsen als Ecologisch bureau instemt; ook hiermee dus opnieuw harde Randvoorwaarde toch iets minder hard?)

- Er wordt trillingsvrij gebouwd.

- Parkeren vindt zoveel als mogelijk uit het zicht plaats. De volledige parkeerdruk van deze ontwikkeling moet binnen het plan opgelost worden. Als er reële argumenten dan wel slimme oplossingen zijn voor minder parkeerdruk (denk aan deelauto's, stimuleren OV) dan is een lagere parkeernorm bespreekbaar als die parkeerplaatsen ten goede komen aan openbaar groen. Dit ter beoordeling van het college.

Wij hopen dat wij hiermee een constructieve bijdrage hebben mogen leveren.

Met vriendelijke groet,

Comité Leidseweg Noord