

Aan: Gemeente Voorschoten,

Raadscommissie Wonen Ruimte Groen d.d. 9-11-2020

Van:

Bijlage: Brief Ontwikkeling bouwlocatie Segaar/Arsenaal d.d. 5-2-2020

Betreft: Onbeantwoord blijven brief 'Ontwikkeling bouwlocatie Segaar/Arsenaal' d.d. 5-2-2020.

Voorschoten, 17-11-2020

Geachte dames en heren,

Met datum 5-2-2020 hebben wij, wonende tegenover Segaar, een brief aan uw Commissie gestuurd. Deze brief met 10 vragen is noch schriftelijk noch mondeling beantwoord door de gemeente. Onze brief is zelfs niet gevoegd bij de stukken van de vergadering van 19-11-2020. Al onze vragen blijven door Commissie WRG, College/ wethouder/ ambtenaren onbeantwoord: Stikstofproblematiek; Verkeersoverlast door meerdere bouwinitiatieven in Noord Hofland; dubbelbestemming Archeologische waarde 5? enz.

Zelfs vraag 1 over de opbouw van de residuele grondprijs blijft onbeantwoord: is de marktwaarde van de grond Arsenaal o.b.v. agrarische grond bepaald of als bouwgrond; wat is procentueel de verhouding opbrengst grond en stichtingskosten; loopt de gemeente risico's op onvoorziene (Stichtings-)kosten in de (nabije toekomst), bijvoorbeeld: extra kosten infrastructuur? Maar ook vraag 8: Is het zorgvuldig van gemeente om vooraf bekende risico's neer te leggen bij projectontwikkelaar? Kosten bezwaarprocedures en vertragingen? Zeker nu het verdienmodel van de gemeente een zeer prominente rol heeft gekregen in het advies aan de Raad, mag een antwoord op deze vraag niet achterwege blijven.

Op geen van onze 10 vragen volgde een antwoord.

Wij voelen ons door het onbeantwoord laten van onze brief d.d. 5-2-2020 als burgers van de gemeente Voorschoten niet gehoord. De 2 vorige wethouders hebben meerdere malen hebben toegegeven dat het Participatieproces Arsenaal/Segaar tekortkomingen kende. De voorlaatste wethouder heeft om die reden excuses namens de gemeente aangeboden. Ze heeft vervolgens een stappenplan laten opstellen om een nieuwe start te maken met de participatie Arsenaal/Segaar. Wij verzoeken de Commissieleden om aan de wethouder te vragen onze vragen zorgvuldig en concreet te beantwoorden tijdens de Commissie van 19 november!

Vriendelijke groet,

Aan: Gemeente Voorschoten, Raadscommissie Wonen Ruimte Groen.
Van:
Betreft: Ontwikkeling bouwlocatie Segaar/Arsenaal.
Datum: 5 februari 2020.

Geachte dames/heren,

Burgemeester en Wethouders hebben u op 21 januari 2020 voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Segaar/Arsenaal een ontwerp voor een ruimtelijk kader aangeboden, ter bespreking in uw vergadering van 6 februari 2020. In een Afwegingsdocument en een Adviesnota behorende bij het voorstel aan de Raad worden de diverse aspecten van wonen, groen en milieu besproken. Er wordt voor varianten van een mogelijke ruimtelijke opzet verwezen naar modellen dd 29-11-2019 van Van Egmond Architecten, de adviseur van projectontwikkelaar Niersman.

Als direct omwonenden/belanghebbenden (wonend tegenover het Segaar-terrein, het dichtstgelegen huis bij de kruising Trompweg-Leidseweg), willen wij u graag nog een aantal opmerkingen meegeven ten behoeve van uw besluitvorming.

Geprojecteerde hoogbouw

B&W stelt voor om uit te gaan van het scenario "Groen blijft groen". Het (deels) behouden van het groen op het Arsenaal-deel en compensatie van de bouw van Arsenaal-woningen met meer groen op het Segaar-deel zal dan, aldus B&W, wel tot meer appartementen op het Segaar-deel moeten leiden om uit de kosten te komen.

B&W stellen voor om op de twee flatgebouwen geprojecteerd aan de Hoflandbrug-zijde van Segaar extra woonlagen toe te staan. In de Van Egmond-schetsen waar B&W van uit gaat is dit vertaald in een gebouw van 5 etages en een van 6 etages.

Wij maken hier bij voorbaat ernstig bezwaar tegen.

In de eerste plaats gaat het o.i. niet aan om de nadelige kanten van de compensatie voor het (deels) niet bebouwen van Arsenaal onevenredig ten laste te brengen van een klein aantal Segaar-omwonenden. Wij worden als dichtst omwonenden van de geprojecteerde hoogbouw het meest getroffen in ons woongenot. Deze flats zullen het uitzicht vanuit onze woning ernstig belemmeren. De inblik vanuit de flats in ons huis is onaanvaardbaar, mede doordat wij het dichtstbijzijnde hoekhuis bewonen met onbeschermd zijmuur.

In de tweede plaats moeten wij nog maar afwachten of in de loop van de projectontwikkeling niet nog meer bouwlagen of grotere afmetingen van de hoogbouw gepland worden. Blijkens de genoemde nota's van B&W is een en ander afhankelijk van meerdere financiële factoren, en kunnen

tegenvallers qua kosten en financiële positie van de gemeente zeker nog verandering van plannen meebrengen.

In de derde plaats is bij het ontwikkelingproces tot nu toe het behoud van een dorps karakter in de bouwplannen benadrukt en gegarandeerd. Wij menen dat grote hoogbouwelementen daarmee in strijd zijn, zeker als die op de hoek van de "dorpse" Leidseweg tegenover huizen uit de jaren dertig geplaatst worden. Gekeken zou bijvoorbeeld kunnen worden naar meer middel-hoogbouw langs het kanaal: boven- en benedenwoningen.

Verkeerssituatie

In de participatie-fase is door de omwonenden voortdurend benadrukt dat de woningbouw langs de Leidseweg-noord gelijktijdig met de herinrichting van de weg uit oogpunt van o.a. het verkeer zou moeten plaatsvinden. Na verwachtingen die van gemeentezijde gewekt zijn over een dergelijke integrale aanpak is uiteindelijk besloten dat het middendeel van de Leidseweg-noord daarvoor niet eerder dan 2030 in aanmerking kan komen.

B&W sluiten dus kennelijk de ogen voor de verkeersgevolgen van de nieuwbouwprojecten. Er komen immers niet alleen in de bouwprojecten Intratuin en Segaar/Arsenaal enige honderden woningen bij, maar ook een navenant aantal (auto-)weggebruikers.

Zoals het er nu naar uitziet zullen die allemaal hun wijk in- en uit moeten via ontsluitingswegen die op de Hoflandbrugzijde van de kruising Leidseweg-Trompweg uitkomen. En daarop zal ook het doorgaand verkeer uitkomen dat vanaf Leiden/Vinkplein langs een nieuwe weg door de Intratuin-locatie rijdt.

Komende vanaf deze flessenhals bij de brugafrit zal veel verkeer met bestemming Voorschoten-centrum of A4 ervoor kiezen linksaf de Leidseweg-noord te nemen, zoals nu al heel veel gebeurt.

De verkeersoverlast op dit weggedeelte, waarvan B&W erkent dat die nu al ontoelaatbaar groot is, zal aldus alleen maar toenemen. Dat betreft verkeersgevaar, geluidsoverlast, fijnstof, etc. De directe nabijheid van de kruising Leidseweg-Trompweg is voor ons nu al hinderlijk uit oogpunt van herrie van zwaar verkeer, claxonerende auto's en sirenes van hulpdiensten. Het gaat o.i. niet aan om de verkeersoverlast van- en tengevolge van twee woningbouwprojecten zonder enige maatregel ten behoeve van de meest direct omwonende buiten dit project te laten.

Wij dringen er derhalve sterk op aan dat, ondanks de aangekondigde temporisering van de herinrichting van het middendeel van de Leidseweg-noord, de realisering van de woningbouw niet zal plaatsvinden zonder herinrichting van de kruising Leidseweg-Trompweg. Daarbij zal een zware verkeerstechnische ontmoediging van doorgaand verkeer op 'ons' deel van de Leidseweg gerealiseerd moeten worden. Voor het ontwerp daarvan verwijzen wij o.a. naar de conclusies van Adviesbureau Tauw, dat op

verzoek van de gemeente met participatie van de omwonenden geadviseerd heeft over de herinrichting van de Leidseweg.

In de bijlage treft u een 10-tal andere vragen rond dit bouwproject van meer algemene aard aan.

Hopend op een nauwgezette bestudering door uw commissie,
Hoogachtend,

Aanvullende vragen.

1. In het afwegingskader wordt gesteld dat de “residuele grondwaarde” als norm wordt gehanteerd voor de verkoop van de Arsenaalgrond. De definitie van residuele grondwaarde is: marktwaarde van de grond minus de (verwachte) stichtingskosten/ontwikkelingskosten van een locatie. Verdere uitwerking van residuele grondwaarde ontbreekt in het afwegingskader. Nu deze uitwerking ontbreekt, is onduidelijk of de grond als bouwgrond of openbaar groen verkocht wordt. In het eerste geval moeten omwonenden zich ernstig zorgen maken of het Arsenaal op termijn wel groen zal blijven. In het laatste geval is grond mogelijk veel te goedkoop verkocht; hetgeen de financiële positie van de gemeente niet echt versterkt?! Maar ook rijst de vraag wat de projectontwikkelaar aanvullend heeft toegezegd om die lage prijs te mogen betalen.
2. Er wordt in de notitie aangegeven dat er meer lagen op de woonflats en er meer huizen op het Segaarterrein moeten komen om het groenblijven van het Arsenaal te kunnen garanderen. Dan is het raar dat het toch verkocht wordt??!! Maar ook blijkt dat de eerdere norm van 15% van sociale koop voor het Segaarterrein is uitgebreid naar 25%, terwijl er eerder was beloofd dat dat specifiek voor dit terrein niet zou gebeuren vanwege eerder afspraken? Is het niet zo alleen vanwege de businesscase van de projectontwikkelaar er meer woonlagen komen om zijn inkomstenverlies als gevolg van goedkopere huizen goed te maken? En dat de bewoners tegenover Segaar dat dan maar moeten accepteren ondanks alle eerdere toezeggingen over geen hoogbouw! Is hun businesscase minder waard dan die van de projectontwikkelaar?
3. In eerdere brieven is door de gemeente aangegeven dat de Segaargrond archeologische waarde 3 heeft. Wat zijn de gevolgen van deze norm en hoe wordt straks met de gevolgen van deze norm omgegaan door de projectontwikkelaar? Of is dit een verantwoordelijkheid van de gemeente? Is dit al uitgezocht en besproken?
4. Wat blijft er over van de gemeentelijke uitgangspunten in diverse nota's zoals groene corridor en dorps karakter van de toeristische landgoederenroute als er toch hoog en veel gebouwd wordt?
5. In het afwegingskader wordt niets gezegd over de stikstofkwestie? Hoe gaat de gemeente hier mee om? Gemeentebreed of per te ontwikkelen locatie? Wie het eerst komt die het eerst maalt en daarna zien we wel? Er wordt nog veel meer gebouwd in Noord Hofland en de Duivenvoordecorridor is al een lastig issue. Ook de Rijnlandroute legt compensatieclaims op de gemeente Voorschoten! Kan het Segaarterrein en Arsenaal juist niet vergroend worden om de stikstofnormen binnen de gemeente niet verder onder druk te laten komen en daarmee toekomstige bouwprojecten te frustreren die mogelijk meer huizen opleveren zonder schade aan het groen? Een afweging t.a.v. de stikstofnorm hoort in het afwegingskader thuis! Pas dan is duidelijk of er gebouwd kan worden, waar en hoeveel!
6. Hoe zorgt de gemeente dat de wateroverlast van de huizen aan de Leidseweg, veroorzaakt door foute gemeentelijke inschattingen, eindelijk opgelost wordt? Wat kunnen de Segaar en Arsenaalterreinen bijdragen in deze oplossing? Dit is een relevante vraag, zeker nu er meer gebouwd gaat worden, o.a. aan de Jan Evertsenlaanzijde. Loopt het water via onze tuinen en huizen nu alleen naar de lager gelegen punten of onderneemt men nu actie! Zou het, net zoals bij het Synchron/Intratuinterrein t.a.v. de wegproblematiek, geen oplossing zijn voor de vastgelopen participatietrajecten als de gemeente hier nou eens echt iets mee zou doen?
7. Met alle ontsluitingen van de diverse wijken op de kruising Leidseweg en Trompweg, neemt de narigheid van het verkeer binnen de kortst mogelijke termijn ernstig toe. Het TAUW-project is het met 15 jaar uitgesteld. Is het niet zinvol ter voorkoming van heel erg veel

bezwaren om dit project integraal en mogelijk met voorrang voor de kruising Trompweg aan te pakken?

8. De gemeente geeft in het afwegingskader aan dat planschade voor rekening komt van de projectontwikkelaar. Is dat acceptabel als blijkt dat een aantal omwonenden onevenredig in hun belang getroffen worden om andere omwonenden terwille te zijn en er niets aan wateroverlast en verkeersproblematiek gedaan wordt, ondanks het feit dat deze kwesties meerdere keren zijn aangekaart? Dient de gemeente niet eerst te onderzoeken wat mogelijke aansprakelijkheid kan zijn? Of laat men dit afhangen van toekomstige bezwaren?
9. Overschrijdt de bebouwing op het Segaar-Arsenaal en Provincieterrein nu niet de verhardingsvergunning van het Hoogheemraadschap Rijnland? De verhardingsnorm was toch al verkaveld van Arsenaal naar Segaar? De toegestane verharding is essentieel bij de vraag waar en hoe er gebouwd mag worden en dus een belangrijk afwegingspunt.
10. Wat zijn de gevolgen van het feit dat de gemeente meerdere keren heeft erkend dat de omwonenden onjuist zijn voorgelicht ten aanzien van hun participatiemogelijkheden. (Ontslakproces versus participatie ihkv omgevingswet, te korte termijnen, niet nagekomen terugkoppelingsafspraken enz). Is het niet beter om nu eerst de participatie vorm te geven in plaats van eindeloze bezwaarprocedures te triggeren?