

Voorschoten, 12 september 2022

Onderwerp: nieuwbouw/uitbreiding gezondheidscentrum plus realisatie appartementen Jan Evertsenlaan

Contactpersoon omwonenden:

Geachte leden van de commissie Wonen, Ruimte en Groen

Eerder deze maand heb ik u gemaild m.b.t. de bouwplannen aan de Jan Evertsenlaan. Hoewel de concept-Startnotitie volgens Kees Bulthuis van de gemeente nog niet helemaal klaar is, willen wij u toch vast officieel informeren.

Het gezondheidscentrum aan de Jan Evertsenlaan wil vernieuwen en projectontwikkelaar Weboma heeft daarvoor diverse plannen gelanceerd in combinatie met appartementen die erg groot en hoog zijn en niet in de buurt passen. Dit speelt al sinds 2017.

De laatste activiteit op dit gebied was 4 mei. Toen is een rondwandeling gemaakt door het gebied met wethouder Cramwinckel, projectleider van de gemeente dhr. Bulthuis, stedenbouwkundige Ruud Boetekees, een verkeerskundige van de gemeente en een groep omwonenden. Dhr. Bulthuis heeft alle betrokkenen verzocht een lijst te sturen met wensen (zie bijlage) met als doel deze, samen met de input vanuit de rondgang, te verwerken in een Startnotitie. Hij wilde deze voor de zomer in concept gereed hebben, deze bespreken met o.a. de omwonenden en dan direct na de zomer naar de gemeenteraad sturen ter vaststelling. Deze planning is niet gelukt, maar 1 september hebben xxxxxxxx en ik (als afgevaardigden van omwonenden) een uitleg en inkijkje gehad van dhr. Bulthuis. De Startnotitie was nog steeds niet geheel gereed, dus wij hebben hem nog niet ontvangen. Wij zijn zo geschrokken van de inhoud dat wij u hierover al in dit vroege stadium willen informeren.

Volgens de concept-Startnotitie mag het gezondheidscentrum in oppervlak worden uitgebreid naar alle kanten, d.w.z. richting parkeerplaats, richting de flats en richting speeltuin. Het mag ca. 4 m. hoog worden. Dat noemen ze de plint. Daar bovenop kunnen 4, 5 of 6 bouwlagen met appartementen komen. Dat is dus nog hoger dan eerdere plannen van Weboma en in het ergste geval zelfs hoger dan de flat aan de Jan Evertsenlaan.

Dit betekent dat de lagere flats aan de van Kinsbergenlaan, de Schramlaan en de Meppellaan volledig ingeklemd raken tussen 2 hoge gebouwen en al het zicht en licht kwijt zijn. De bewoners van de eengezinswoningen aan de Abraham van der Hulstlaan krijgen op korte afstand van hun gevel een enorm hoog gebouw, ook voor hen een aanslag op licht en zicht.

Veel woningen en een groter gezondheidscentrum betekent meer verkeer en meer parkeerdruk en heeft dus gevolgen voor de veiligheid. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen op verkeerskundig gebied bij uitbreiding van het gezondheidscentrum. Vanwege de ontwikkelingen in de gezondheidszorg zal dat in de toekomst waarschijnlijk ook open zijn in de avonden en op zaterdag. Bovendien komt er straks ook meer fietsverkeer en auto-(sluip)verkeer door de wijk als de nieuwbouw van het Fortuyn en Segaar/Arsenaal klaar is. Dat alles zal grote gevolgen hebben voor veiligheid en leefbaarheid van de buurt.

Meer beton betekent ook meer warmtewerking en heeft gevolgen voor waterproblematiek.

Het kleine beetje groen dat blijft moet bij bouw van veel appartementen met meer mensen worden gedeeld. Dat is nu al een krappe voorziening omdat er al veel appartementen zijn waarvan de bewoners zijn aangewezen op dit groen. De heer Bulthuis ontkent dat er te weinig groen is in de wijk.

Integendeel, we zouden zelfs goed bedeed zijn. Dit is aantoonbaar onjuist. Dit plan komt grotendeels uit de koker van de stedenbouwkundige van de gemeente, dhr. Boetekees, die ook aanwezig was bij de wandeling. Die heeft zijn belangrijke aandeel aan deze Startnotitie gemaakt zonder oog voor de sociale en maatschappelijke context en heeft wensen en zorgen van omwonenden voor een zeer groot deel genegeerd.

Wij hadden er wel op gerekend dat er een compromis zou moeten komen en dat niet alles wat wij graag willen zou kunnen, maar dat we zo genegeerd zouden worden hadden wij niet verwacht. Projectontwikkelaar Weboma zal naar verwachting gaan voor wat maximaal mogelijk is. Dit is dus bijzonder slecht nieuws. xxxxxxxxx en ik hebben meteen zeer duidelijk ons ongenoegen laten blijken, maar ik betwijfel of dat heeft geholpen. De stedenbouwkundige vindt deze randvoorwaarden verantwoord, dus het komt zo in de Startnotitie.

Wij hebben de afgelopen jaren geprobeerd ons constructief op te stellen en voortdurend te blijven overleggen met projectontwikkelaar Weboma, dhr. Farsi (huisarts), de heren van de Steunstichting Gezondheidscentra Voorschoten en de gemeente. We zijn zelf met een alternatief voorstel gekomen waarin plaats is voor het gezondheidscentrum en woningen en waarbij de leefbaarheid van de buurt behouden blijft. Dit voorstel wilde de projectontwikkelaar niet eens serieus bekijken, want projectleider dhr. Van

Dijk zag al direct dat dit financieel niet uit kon. Het plan heeft nooit een eerlijke kans gekregen.

Het gaat ons om leefbaarheid van de buurt. Groen is daarin belangrijk, maar dat is niet het enige. Het gaat om het geheel. Bouwplannen moeten in proportie zijn. Ook andere factoren tellen mee, zoals u in de bijlage kunt lezen. Nu zegt dhr. Bulthuis dat wel rekening met ons is gehouden (n.l. behoud van de speeltuin en bomen langs de Abraham van der Hulstlaan), maar dat is één punt dat er selectief uit is gehaald. Het gaat om het geheel en daarin is totaal voorbij gegaan aan de belangen van de buurt, lees de leefbaarheid.

Wij staan perplex over deze concept-Startnotitie en over het feit dat met participatie de vloer is aangeveegd. De wensen van het gezondheidscentrum en de projectontwikkelaar worden (meer dan) maximaal gehonoreerd en de inbreng van omwonenden wordt weggewuifd. Het laatste restje vertrouwen in de gemeente is hiermee verdwenen.

Wij hopen op uw inzet om deze Startnotitie al in de concept-fase terug te sturen naar de tekentafel met de opdracht deze zo aan te passen dat de leefbaarheid van de buurt behouden blijft en dat nieuwbouw, met alle gevolgen van dien, daar proportioneel in moet passen.

Overigens hebben wij een nieuw alternatief bedacht. Het gezondheidscentrum zou uitbreiding en nieuwbouw kunnen realiseren op een andere locatie in de wijk. Wij denken o.a. aan het braakliggend terrein tegenover de sportvelden of het grasveld naast station de Vink. Die locaties liggen centraal en zijn bovendien goed bereikbaar met het OV. Daar zijn weinig direct omwonenden en deze hebben nauwelijks hinder van het gebouw en bijbehorend verkeer. Op de huidige plaats van het gezondheidscentrum kan een 'knarrenhof' worden gebouwd: een aantal zelfstandige seniorenwoningen, gelijkvloers en alleen begane grond. Als dit betaalbaar is voor senioren uit de buurt en als die voorrang krijgen, komen hun eengezinswoningen vrij voor gezinnen. In dit plan kan het gezondheidscentrum vernieuwen en uitbreiden, kunnen woningen voor belangrijke doelgroepen worden gerealiseerd en blijft de leefbaarheid van de buurt in tact. De projectontwikkelaar kan bouwen. Wij willen graag dat dit voorstel serieus wordt onderzocht en niet opnieuw op voorhand wordt afgewezen. Ik denk dat realisatie hiervan met goede wil zou moeten lukken.

Met vriendelijke groet,
(namens omwonenden)
XXXXXXXXXXXX

Bijlage: de mail met wensen/eisen van omwonenden die eerder dit jaar naar dhr. Bulthuis is gestuurd als input voor de Startnotitie.

Bouwplannen Jan Evertsenlaan 2

29 maart 2022

Eisen omwonenden

Samengevat: Het gaat om de leefbaarheid van de buurt, waarbij groen, (speel)ruimte en (verkeers)veiligheid belangrijke punten zijn.

– Een nieuwbouwplan voor het gezondheidscentrum (en evt. appartementen) moet qua aard en schaal passen in de omgeving. Het mag niet te groot en hoog worden. Tot nu toe gepresenteerde plannen nemen teveel licht en zicht weg voor bewoners van flats en/of komen te dicht bij de huizen aan de Abraham van der Hulstlaan. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de kerkzaal van het huidige gebouw een maximale hoogte aan van 8 m. en van andere delen 4,5 m. Groen moet in dit plan groen blijven. Ook in de Structuurvisie is te lezen dat veel waarde wordt gehecht aan groen en dat hoogbouw vermeden moet worden. Indertijd is dus al geconstateerd dat het belangrijk is hieraan te denken.

– Groen moet groen blijven en bomen moeten behouden blijven. Groen en ruimte zijn belangrijk voor leefbaarheid van de buurt, zowel voor huidige bewoners als voor eventuele nieuwe bewoners. Er zijn al veel flats in onze buurt. Bewoners daarvan hebben geen tuin en zijn aangewezen op het buurtgroen. Ook uitzicht op groen is belangrijk. Een klein speeltuintje is leuk voor jonge kinderen. Oudere kinderen hebben juist behoefte aan meer ruimte: een plek om te rennen, een balspel te doen, enz. Die speelruimte moet echt blijven. In het aanwezige groen maken mensen hun dagelijkse wandeling en laten langs de randen de hond uit. Dat is goed voor het sociale aspect omdat mensen elkaar ontmoeten en een praatje maken. Een groene omgeving met voldoende ruimte om te bewegen is absoluut noodzakelijk voor een goede lichamelijke en mentale gezondheid van bewoners. Bomen en ander groen op de grond houden bovendien water vast en zorgen voor koelte. Meer bebouwing betekent meer hitte en meer wateroverlast. Groen aan gevels en in perkjes kan dat niet compenseren.

In onze buurt zijn 291 woningen. Op basis van de nota Ruimte (Ministerie van VROM) en het recent verschenen rapport 'Stad van Steen?' (Natuur&Milieu) is sprake van een ondergrens voor het minimale groen per woning van 75 m². In onze buurt is dus behoefte aan ca. 22.000 m² openbaar groen. Op basis van een benadering van alle openbare groen is slechts ca. 15.000 m²

aanwezig. Er is dus een tekort aan openbaar groen in onze buurt, waardoor sprake is van een versteende buurt. Extra woningen bijbouwen draagt alleen maar bij aan een verergering van deze situatie. Het bouwen van meer woningen (en/of andere gebouwen op plaatsen waar het nu groen is) op deze plaats gaat in tegen het streven van de gemeente Voorschoten om vooral een groene gemeente te zijn en levert een gevaar op voor de leefbaarheid. In de Structuurvisie wordt op alle terreinen gesproken van het belang van groen in de wijk en het behouden, verbeteren en uitbreiden daarvan. Het weinige groen mag zeker niet minder worden of versnipperd raken.

– Parkeren en verkeer. Meer bewoners betekent meer verkeer en meer parkeren. Daarnaast trekt het gezondheidscentrum meer bezoekers en in de toekomst ook 's avonds en in het weekend. Daar gaan de ontwikkelingen in de zorg naartoe m.b.t. openstelling. Verder zal er sowieso meer verkeer (in alle vormen) door de buurt komen als de nieuwe wijken Segaar/Arsenaal en Het Fortuyn opgeleverd worden. Bewoners gaan naar het gezondheidscentrum, het winkelcentrum en de scholen. Veilig wandelen en fietsen is van groot belang. Denk hierbij ook aan kinderen die naar school gaan en ouderen die naar het winkelcentrum en het gezondheidscentrum gaan.

Parkeren betekent ruimtebeslag en minder overzichtelijkheid van de verkeerssituatie. Daardoor heeft het negatieve gevolgen voor veiligheid en gezondheid.

– Bij bouwplannen in vroeg stadium anticiperen op risico op verzakkingen, funderingsproblemen, verandering grondwaterpeil, wateroverlast, e.d. Daarvoor moet tenminste een onafhankelijk onderzoek worden gedaan naar de bouwkundige staat van de omliggende woningen, zodat de situatie voor de start van de bouwwerkzaamheden vast ligt.

Voorstel van omwonenden

Vernieuw het gezondheidscentrum op de huidige locatie in ongeveer in de huidige omvang. 'Ongeveer' betekent dat de inspringende hoeken (waar nu gras is) er evt. bijgetrokken kunnen worden. Ook de ruimtes van de voormalige kerk komen erbij. Dat betekent dat het gezondheidscentrum in elk geval over meer ruimte kan beschikken.

Bij voorkeur blijft het daarbij omdat bouwlagen daar bovenop altijd gevolgen zullen hebben voor de bewoners van de flats en van de huizen er tegenover. Als toch woningen gewenst zijn, stellen wij voor er 1 of maximaal 1,5 laag op te zetten. Die halve laag zo inspringend dat bewoners van de flats en eengezinswoningen daarvan geen hinder ondervinden qua lichtinval en inkijk.

Het mag geen hoog, massief gebouw worden. Dat past niet in de omgeving. Op deze manier kunnen 20 à 25 appartementen van 65 à 75 m² worden gerealiseerd. Dit aantal past bovendien binnen de oorspronkelijk genoemde aantallen in de Woonvisie. Het aanpassen van deze aantallen terwijl het ontwikkelproces en het participatieproces al lopen wordt door omwonenden als incorrect beschouwd.

Voor de afwikkeling van verkeer naar het gezondheidscentrum en parkeren voor bezoekers en bewoners moet een veilige oplossing worden gezocht die niet ten koste gaat van groen.

Onder senioren in de buurt is belangstelling voor gelijkvloers wonen, mits groot genoeg (1 en 2-persoons huishoudens) en betaalbaar (koop en huur en sociaal en middenklasse). Zij laten middenklasse eengezins koopwoningen (en misschien zelfs nog een aantal huurwoningen) achter, die dan weer beschikbaar komen voor gezinnen. Dat is goed voor doorstroming in de buurt. Als er toch appartementen komen, dan heeft deze doelgroep de voorkeur.

Een alternatief zou kunnen zijn dat er geen woningen komen, maar dat er 1 bouwlaag op het gezondheidscentrum komt voor aanvullende diensten. Wel moet goed worden onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor parkeren en verkeer. Voorgestelde diensten als een cardiologiecentrum en een vestiging voor longartsen hebben niet specifiek een wijkfunctie. Ze zullen veel verkeer aantrekken van buiten de wijk, misschien wel uit de hele regio. Dat kunnen wij in onze buurt niet opvangen. Overigens zijn wij van mening dat de apotheek daar niet hoeft te komen. De huidige locatie in Winkelcentrum Hofland is perfect. Medicijnen kun je makkelijk ophalen als je boodschappen doet en de huidige locatie is goed bereikbaar voor iedereen.