

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: Donderdag 26 oktober 2023, 19:30 uur.
Locatie: Situs gebouw Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig: 5 omwonenden, Weboma, architect (Topos), bestuurslid gezondheidscentrum, gebruiker gezondheidscentrum, stedenbouwkundige (gemeente), projectleider (gemeente), projectondersteuning (gemeente).

Afwezig: bestuurslid gezondheidscentrum, 1 omwonende.

Opening

- *De nieuwe aanwezige van het gzhc stelt zich voor. Zij is fysiotherapeut en maatschapslid van Plexxus Fysiotherapie. Naast de praktijk geeft zij les op Hogeschool Leiden op de opleiding fysiotherapie. Er zijn binnen het gezondheidscentrum een aantal verschuivingen geweest in taken, daarom zal zij het gezondheidscentrum vertegenwoordigen bij deze klankbordgroep.*
- *Gemeente vraagt of de bewoners onderling afstemmen met degenen die niet aanwezig zijn, omdat er nu regelmatig geen vertegenwoordiging aanwezig is vanuit de flats. De omwonenden bevestigen dat zij alle input van tevoren afstemmen met elkaar.*
- *Als eindtijd van de vergadering wordt afgesproken 21.30 uur, met tussendoor een korte pauze.*

1. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep 23 augustus 2023 (bijlage 1)

- a) *Weboma vraagt zich af of de aanvullende opmerkingen altijd daadwerkelijk genoemd zijn in het overleg. Het lijkt of het verslag soms worden gebruikt om standpunten te bevestigen. Er wordt geconcludeerd dat het verslag daar niet voor is bedoeld en dat daar scherper op gelet zal worden.*
- b) *In het verslag staat dat onderdeel van de gemeentelijke uitgangspunten is geweest om een beschouwing te maken over inbrengen van gemeentelijk grondgebied voor de ontwikkeling. Dit is niet duidelijk in het overleg benoemd en de zin wordt verwijderd uit het verslag. Gemeente spreekt hierbij uit dat de beschouwing over het inbrengen van grond onderdeel is geweest van de het vormen van uitgangspunten vanuit gemeente.*
- c) *Omwonenden merken op dat de bomen aan de AvdH-laan op de beschermwaardige bomenlijst staan en daarom niet als tegemoetkoming aan omwonenden kan worden gezien. Dit leidt niet tot een wijziging in het verslag.*

Het verslag wordt vastgesteld met verwijdering van de zin onder b).

Bespreekpunten

3. Toelichting visie omwonenden (bijlage 2)

- *De omwonenden geven een toelichting op hun stuk. Zij hebben hun standpunten nogmaals op papier gezet. Zij misten dit als agendapunt. Zij vinden de leefbaarheid van de wijk heel belangrijk, dit begint met groen, maar het gaat ook om aard en schaal. Zij zijn voor het behoud van een gezondheidscentrum, vinden verkeersveiligheid belangrijk en hebben zorgen over het bouwproces.*
- *Gemeente vraagt wat de omwonenden precies met dit stuk willen. Omwonenden willen het stuk toelichten en vragen hierover bespreken. De omwonenden willen dat dit stuk meegenomen wordt in de variantenstudie zodat men begrijpt waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt. Ze komen graag tot een plan dat ze begrijpen, met name waarom er wordt afgeweken van hun standpunten. Het gaat dus ook om duidelijkheid en transparantie. Gemeente geeft aan dat dit stuk zich daar goed voor leent. Weboma bevestigt dat dit stuk daarbij helpt.*
- *Weboma geeft aan dat het een prettig stuk van omwonenden is waar ze wat mee kunnen, omdat het overzichtelijk is en per thema gecategoriseerd. Dit helpt om e.e.a. mee te nemen in de Uitwerking. Topos heeft ook geen vragen, hij vindt het een helder stuk.*
- *Omwonenden geven aan dat zij hun standpunten niet altijd serieus vinden worden genomen. Gemeente vraagt waar dit in zit aangezien er reeds 5 klankbordgroepen en een apart gesprek met omwonenden is geweest over hun inbreng. Omwonenden beantwoorden dat ze graag de wensen van de verschillende partijen willen bediscussiëren en inhoudelijk meer tegemoet willen worden gekomen in hun wensen voordat de volgende stap in de uitwerking wordt genomen. Zij stellen dat dat de uitgangspunten van de gemeente niet zijn toegelicht. Gemeente refereert naar eerdere klankbordgroepen, waarin alle partijen gelegenheid hebben gehad hun wensen in te brengen en in de vergadering toe te lichten. De belangen die destijds zijn ingebracht zijn meegenomen in de uitgangspunten van gemeente. In klankbordgroep nr. 3 is door de stedenbouwkundige een presentatie gegeven waarin is toegelicht waarom voor bepaalde uitgangspunten is gekozen. Daarin is ook aangegeven waarom welke wensen niet/wel zijn meegenomen. De belangen en inbreng zijn inziens de gemeente zeer serieus genomen, zoals ook uitgelegd in de presentatie. Dat betekent niet dat aan alle wensen kan worden voldaan. De stedenbouwkundige benoemt dat destijds door omwonenden de presentatie als prettig werd ervaren, en dat de discussie pas inhoudelijk wordt als er voorstellen op tafel liggen. Die uitgangspunten zijn pas een startpunt en omwonenden kunnen meedenken de variantenstudie. Weboma benoemt dat zij ook inhoudelijk al behoorlijk hebben ingeleverd en veel van hun wensen ook niet terugkomen in de uitgangspunten van gemeente.*
- *Weboma heeft geen verdiepende vragen meer en constateert dat ze van mening verschillen op meerdere punten, maar dat nader gesprek over elkaars belangen niet zorgt dat die dichter bij elkaar komen. Wel een gesprek over de vertaling naar een ruimtelijk model kan daarvoor zorgen. Een discussie over de legitimiteit van andermans wensen gaat niet een verschil van inzicht oplossen, daarom kijken we samen welke oplossingen we kunnen vinden om tot een aanvaardbaar plan te komen voor alle partijen.*
- *Omwonenden vinden 2250 m2 bebouwingsoppervlakte te groot: Noord-Hofland krijgt al veel voor zijn kiezen met nieuwe ontwikkelingen. Zij vragen zich af hoe gemeente de verschillende projecten in verhouding tot elkaar beoordeeld.*

Gemeente beantwoordt dat het integrale projectteam bestaat uit beleidsafdelingen die overzicht hebben over de gehele gemeente en de wijk. Bijvoorbeeld de adviseur groen maakt beleid voor de rest van de wijk en adviseert ook in de andere projecten. Gemeente geeft aan dat het gesprek over waar gebouwd moet/mag worden niet in deze klankbordgroep hoort. De klankbordgroep is projectgericht.

- *Omwonenden zien geen ruimte in de tekeningen en vinden alles al volledig ingevuld. De stedenbouwkundige zegt dat veel nog in te vullen is en wellicht zaken te combineren zijn zodat de invulling bespreekbaar en acceptabel wordt. Er zit spanning op de opgaven en daarom moeten er keuzes gemaakt, bijvoorbeeld als er wordt gezegd dat groen groen moet blijven, maar er ook meer woningen moeten komen. Er is een compromis op papier gezet waarover we door kunnen praten. Graag bespreken we wat kan er wel en wat niet. De omwonenden waarderen dat de stedenbouwkundige de impact kleiner heeft gemaakt. Ze blijven wel moeite hebben met 15/16 m hoogte en het maximum bouwoppervlakte.*
- *Weboma wil rekening houden met de wensen van de omwonenden, maar stelt dat er meer belangen spelen dan aan deze tafel. De omwonenden worden gehoord, maar hun wensen kunnen niet allemaal gehonoreerd worden. Weboma roept op om te kijken of we wat dichter tot elkaar kunnen komen en niet terugvallen op reeds gevoerde discussies over de elkaars wensen. Zo komen we er niet. Het is niet aan de klankbordgroep om kaders te stellen, dat is de taak van de gemeente.*
- *Het verschil van inzicht over 'groen blijft groen' komt nogmaals ter sprake. Er wordt verwezen naar de vorige klankbordgroep waarin deze discussie eerder gevoerd. Het is niet de bedoeling om deze discussie hier nogmaals te herhalen. Uiteindelijk is het oordeel aan de Raad of er straks iets ligt dat acceptabel is.*

4. Beantwoording vragen gzhc

- *De omwonenden vinden de opgevoerde knelpunten een punt van discussie. Ze missen het onderscheid in must have/want to have. De onderbouwing van de apotheek wordt niet ondersteund. Zij vinden het gezondheidscentrum onevenwichtig van opbouw en missen de link met de behoefte in de wijk. Waarom een arts, die nog ruimte heeft om patiënten aan te nemen, een verdubbeling van ruimtes wil begrijpen ze niet. De formulering dat afgezien wordt van vestiging van een cardiologiecentrum is in hun ogen vreemd, omdat het huns inziens geen wijkzorg is. Zij vinden het vreemd dat het gezondheidscentrum niet bedenkt dat dit veel consequenties heeft voor parkeren/verkeer in de wijk.*
- *Het gzhc geeft aan dat omwonenden niet gaan over de keuzes die gemaakt zijn over de interne bedrijfsvoering en de benodigde ruimtes per zorgverlener. Voor wat betreft cardiologie legt ze uit dat er steeds meer hart/vaat/long aandoeningen in de wijk (gaan) komen en daar is een aparte therapeut voor aangetrokken. Dit is dus wel 1^e lijns zorg. Dit heeft ook te maken met verschuiving van tweedelijns naar eerstelijns zorg.*
- *De gemeente vindt deze discussie te ver gaan voor de klankbordgroep. De bedrijfsvoering van de het gzhc is zoals eerder besproken niet ter oordeel aan de klankbordgroep. De omwonenden geven aan dat zij zoekende zijn naar de balans tussen wijkgerichte zorg en hoe dit wordt vertaald naar de behoefte en de grootte van het gezondheidscentrum omdat dit impact heeft op het totale bouwvolume. Het gzhc legt uit dat de zorg voorsorteert op wat nodig is in de wijk. De vraag naar*

zorg is onbeperkt. Zij kunnen nu al niet alle zorg bieden die gevraagd wordt. Omwonenden vragen daarop of meer inzicht kan worden geboden hoe het aanbod aan zorg gelinkt is aan de opbouw van de wijk. Het gzhc antwoordt dat Noord-Hofland een vrij gemiddelde opbouw heeft qua leeftijd en zorgbehoefte. Daarover zijn veel algemene cijfers bekend en daarop is de zorg afgestemd.

- *Er wordt ten slotte, door het gzhc, genoemd dat de gevraagde informatie over need to have/want to have in vorige klankbordgroepen is geagendeerd en deze informatie dus beschikbaar is.*

5. Bespreking varianten Weboma

Topos zal twee verschillende varianten tonen. Hij wil graag weten welke elementen uit elke variant positief/negatief worden beschouwd ten opzichte van elkaar, zodat dit kan worden meegenomen in een volgende ontwerpstap.

Variant A gaat uit van 2 volumes/parkeren op 1^e laag (parkeerdek, zodoende minder op maaiveld). Op de begane grond is geheel gezondheidscentrum en daarboven komen 2 blokken (van 4 lagen).

- *De omwonenden vragen hoe groot het oppervlak is? Weboma antwoordt dat het wel de 2250 m2 vult, maar het is nog niet uitgemeten op de m2 omdat het een principevariant is en geen detailvariant. Omwonenden stellen dat het met toevoegen van parkeerplaatsen dit dus meer is dan het uitgangspunt van gemeente. Gemeente bevestigt dit. Omwonenden vinden dit niet acceptabel. Gemeente geeft aan dat er nog geen akkoord op is en we in de beeldvormende fase zijn.*
- *Wat is de totale hoogte van het gebouw? De bestaande flats zijn 15 m hoog en het gebouw mag ongeveer even hoog worden volgens uitgangspunten gemeente. Er is iets meer ruimte gehouden i.v.m. dikke isolatielagen en een hogere hoogte voor het gzhc i.v.m. installaties, daarom is het uitgangspunt van de stedenbouwkundige op maximaal ongeveer 15/16 meter gezet. Wat het precies wordt is nu nog niet echt te zeggen. Omwonenden geven aan dat ongeveer dus ook betekent dat er minder hoog dan 15 meter gebouwd kan worden.*
- *Voor de omwonenden oogt het als een massaal gebouw omdat de omliggende flats een puntdak hebben en de tekening niet. Wel wordt de grote afstand tussen de twee opbouwen gewaardeerd. Kan er eventueel een set back van bovenste verdieping van de blokken komen? Ja is dit zeker een uitwerkingspunt.*
- *Omwonenden vinden het lastig inschatten hoe het er in de wijk/omgeving uit gaat zien. Daarom wordt afgesproken dat zij een aantal zichtpunten op de kaart zullen aangeven vanuit waar zij het gebouw willen zien op de tekening. Weboma/Topos zullen een gezichtspunt vanuit dat punt opleveren.*
- *Omwonenden geven aan dat hun slaapkamer op zelfde hoogte ligt als het parkeerdek en vragen zich af of dit overlast veroorzaakt door verlichting, geluid of inkijk. O.a. het inschijnen van koplampen bij de tegenoverliggende huizen wordt door de bewoners als zorg geuit. Weboma geeft aan dat daar zeker oplossingen voor denkbaar zijn en dit bekeken kan worden in de eventuele uitwerking.*
- *Omwonenden vragen of het bespreekbaar is om een bouwlaag minder te doen. Weboma geeft aan dat dat voor hem niet bespreekbaar is.*

- Voor wat betreft de 'groene' parkeerplaatsen geven de omwonenden aan dat dit niet echt groen is zoals recreatief groen. Weboma zegt dat het wel iets kan doen voor een groene uitstraling en bovendien belangrijk is voor waterinfiltratie.

Variant B heeft een zo klein mogelijke footprint en daarnaast parkeren op maaiveld. Dit geeft meer doorwaadbaarheid. Ook kan het parkeerterrein anders gebruikt worden.

- *Omwonenden stellen hier dezelfde vraag als bij variant A waar het gaat om de oppervlakte.*
- *De omwonenden maken hierbij dezelfde kanttekening over de hoogte, waarbij ongeveer ook betekent dat het lager mag.*
- *Omwonenden zeggen dat de openbare parkeerterreinen in de buurt al gebruikt worden door divers verkeer uit de regio (Leiden) om lang te parkeren.*
- *Omwonenden geven aan dat bij variant b de middelste flat erg wordt ingesloten. Het oog massiever.*
- *Zij merken ook op dat er nog meer van het speelterrein af gaat.*
- *Er kan wel een makkelijkere link gelegd worden tussen de groene delen.*
- *Een entree aan de AvdH-laan is voor omwonenden ongewenst vanwege inschijnende koplampen en vooral omdat dit verkeerskundig niet logisch lijkt en kan leiden tot verkeersonveiligheid. Dit laatste is extra belangrijk i.v.m. de nieuwbouw van het Vlietlandcollege en de verwachte verkeersstromen dwars door de wijk, alsmede soortgelijke verkeersstromen naar o.a. de basisscholen en winkelcentrum. Gemeente vult daarop aan dat dit meegenomen moet worden in het verkeersonderzoek wat nog gaat plaatsvinden.*

We constateren dat er nog geen duidelijke voorkeur is maar nog niet alle reacties geheel zijn uitgediept. We spreken af dat de omwonenden nog goed naar de tekeningen gaan kijken en schriftelijk de reacties laten weten. Topos roept op om in de reactie goed mee te geven welke verschillen tussen de varianten als positief of negatief ten opzichte van elkaar wordt gezien, zodat dat kan worden meegenomen in een vertaling naar een volgende versie. We spreken ook af dat het verslag volgende week rondgestuurd wordt en allen daarna aanvullende punten schriftelijk kunnen aanleveren.

De volgende concrete afspraken worden gemaakt voor het vervolg op deze klankbordgroep:

- *Omwonenden geven op een kaart aan van welke gezichtsbeelden ze de volgende modellen willen kunnen zien.*
- *Omwonenden geven schriftelijk hun reactie op de twee bestaande varianten. Deze input wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd (zie onder).*
- *Weboma/Topos zal referentiebeelden maken voor oplossingen voor eventuele overlast van parkeren op het parkeerdek (variant A).*
- *In de volgende varianten wordt aandacht besteedt aan de oppervlaktes waarmee gewerkt wordt.*

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep

Wij spreken af dat een nieuw overleg wordt gepland als de input is verzameld en Weboma/Topos die heeft kunnen verwerken.

7. W.v.t.t.k.

- Omwonenden geven aan dat het participatieplan op de website is verouderd. Gemeente gaat dit checken (update d.d. 2 nov: participatieplan op de website is de door de klankbordgroep vastgestelde versie zoals in de gemeenteraad besproken en wordt dus niet vervangen).

Bijlage toegevoegd aan verslag:

Ideeën omwonenden betreffende Varianten A en B, die gepresenteerd zijn in de klankbordgroepvergadering van 26 oktober 2023

Vastgesteld is dat geen van beide varianten binnen het maximale bouwoppervlak valt van 2250 m², inclusief parkeren (klankbordgroepvergadering 26-10-'23). Wanneer dit wordt teruggebracht naar het maximum toegestane, blijven omwonenden van mening dat beide varianten naar aard en schaal - oppervlakte en hoogte - niet in de omgeving passen. Van belang is dat volgende tekeningen de exacte oppervlakte laten zien, alsmede de hoogte.

Zonder Voorschoten Voor Elkaar, Stichting Jeugd en Gezin en de apotheek, is de door hen opgegeven ruimtebehoefte van het gezondheidscentrum 725 m². (Dit is een vergroting ten opzichte van de huidige situatie, waarin de formele ruimte van het gezondheidscentrum 385 m² is.) Het lijkt erop dat in beide varianten uitgegaan is van 1200 m² gezondheidscentrum. Klopt dat? Zo ja, dan zien de bewoners graag een variant met minder m² voor het gezondheidscentrum, woningen op de begane grond en daarmee minder hoogte, danwel een kleiner bouwoppervlak.

Kloppen de parkeervoorzieningen met de gestelde normen? Zo niet, dan zien wij graag tekeningen waar dat wel zo is.

Variant A



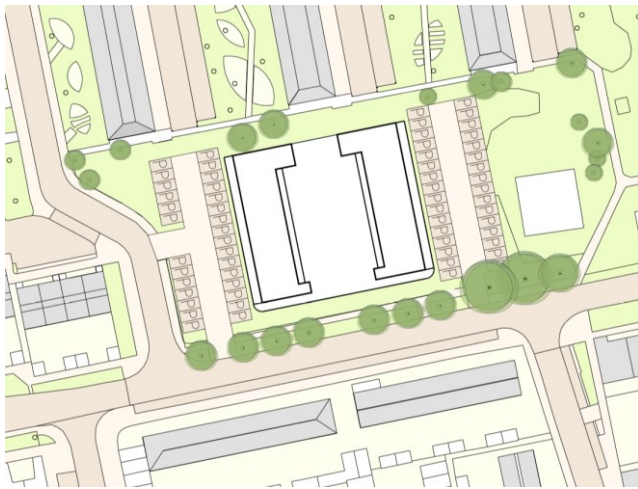
Voordelen

- De opbouw is te hoog, maar niet massief, doordat het verdeeld is in twee blokken;
- De ingang blijft aan de Jan Evertsenlaan;
- Inspringen aan de voor- en achterkant maakt de massale indruk iets minder;
- Ook een hoger gelegen parkeerterrein kan, indien het niet intensief gebruikt wordt, voor andere doeleinden worden ingezet. Daarbij tekenen wij aan dat het wel een parkeerterrein blijft en geen compensatie is voor het verlies van openbaar groen.

Nadelen

- De onderste laag (gezondheidscentrum, hoogte 4m) is massief, het oppervlak te groot
- Parkeren op het dak geeft licht- en geluidsoverlast;
- Er is een risico dat gebruikers en bewoners niet naar boven zullen rijden, maar parkeren in de omgeving.
- Er is geen wandelpad tussen de flats (Meppellaan etc.) en de rest van de wijk.

Variant B



Voordelen

- Een parkeerterrein op maaiveld kan, indien het niet intensief gebruikt wordt, eventueel voor andere doeleinden worden ingezet. Daarbij tekenen wij aan dat het wel een parkeerterrein blijft en daarmee geen compensatie is voor het verlies van openbaar groen.

Nadelen

- Deze variant komt nog massaler over dan variant A;
- In deze variant lijkt ook nog meer m² bebouwd te zijn. Zoals hierboven opgemerkt, zien wij graag voorstellen die rekening houden met het maximale bouwoppervlak van 2250 m²;
- De onderste laag (gezondheidscentrum, hoogte 4m) is massief, het oppervlak te groot;
- Een ingang aan de Abraham van der Hulstlaan is een no-go. Dit leidt tot verkeersonveiligheid vanwege de aanrijroute en diverse verkeersstromen (waaronder vrachtverkeer) en geeft geluidsoverlast. Is het een optie om het parkeren te plaatsen aan de noordzijde, zonder daarmee een massieve opbouw aan de kant van de Abr. v.d. Hulstlaan te krijgen?
- Een uitrit van een parkeerterrein aan de Abr. v.d. Hulstlaan is onwenselijk, omdat koplampen van uitrijdende auto's rechtstreeks naar binnen schijnen bij de tegenoverliggende huizen (Abr. v.d. Hulstlaan 21 en 23);

- Een openbaar parkeerterrein kan een aanzuigende werking hebben. Er is inmiddels al merkbare overlast op het noordelijke parkeerterrein aan de Jan Evertsenlaan, sinds de invoering van betaald parkeren in Leiden Zuid-West;
- De bewoners van de Meppellaan worden in deze variant aan alle kanten ingesloten door flatgebouwen;
- Er is geen wandelpad tussen de flats (Meppellaan etc.) en de rest van de wijk.