

VERSLAG participatie avond

NIEUWBOUW LOCATIE RAADHUISLAAN-EINSTEINLAAN

Participatie	:	Einsteinlaan 2 te Voorschoten (Vliethuis)
Datum en tijdstip	:	30 november 2022 - 19:00 – 21:00 uur
Genodigden	:	500 adressen (omwonenden)
Aanwezig	:	ca. 50 omwonenden en belangstellenden
Gemeente Voorschoten	:	[REDACTED] [REDACTED]
van Manen	:	[REDACTED]
Niersman Projectontwikkeling	:	[REDACTED] [REDACTED]

Inhoud

1.	Doel van de participatie avond	3
2.	Verloop van de participatieavond.....	3
3.	Presentatie	3
4.	Actieve participatie	3
5.	Vervolg	4

Bijlagen

Bijlage 1 – Foto's panelen met post-its en uitwerking van de opmerkingen

Bijlage 2 – Uitnodigingsbrief

Bijlage 3 – Presentatie 1^e participatie avond

Bijlage 4 – Panelen 1^e participatieavond.

1. Doel van de participatie avond

Het doel van de participatie avond van 30 november 2022 is om de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen op de hoek van de Raadhuislaan en de Einsteinlaan en om informatie op te halen uit de buurt.

De avond is geïnitieerd door Niersman Projectontwikkeling en vond plaats in de buurtontmoetingsplek Vliethuis aan de Professor Einsteinlaan 2 te Voorschoten. Naast Niersman Projectontwikkeling waren de Gemeente Voorschoten en Van Manen (Architect) aanwezig.

2. Verloop van de participatieavond

Voor de participatieavond zijn circa 500 adressen uitgenodigd binnen een straal van 200 meter van het plangebied. De uitnodigingsbrief is als bijlage 2 toegevoegd. Vooraf hebben zich 42 personen aangemeld, naar schatting zijn er op de avond 50 mensen ontvangen. Bij de deur en bij de presentatie kon men zich registreren. Uiteindelijk hebben zich 34 personen geregistreerd. Vrijwel iedereen heeft aangegeven graag bij volgende participatie momenten aanwezig te zijn.

De inloop begon om 18:45 uur onder het genot van een bakje koffie of thee. Om 19:00 uur is een korte presentatie gehouden door [REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling. De presentatie was een introductie van de ontwikkellocatie en de aanwezige vertegenwoordigers. Ook werden een aantal vragen vanuit de omgeving direct al beantwoord.

In de zaal zijn verschillende thema's op panelen verbeeld. De omwonenden en belanghebbenden is gevraagd om opmerkingen en vragen op post-its te noteren en dit bij de desbetreffende paneel en onderwerp op te plakken. Dit is massaal gedaan. Ook hebben de genodigden na de avond nog kunnen reageren via het mailadres raadhuislaan@niersman.com. Er waren voldoende vertegenwoordigers om iedereen persoonlijk te woord te staan.

3. Presentatie

De [REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling heeft in een korte plenaire presentatie aangegeven wat de genodigde de komende periode kunnen verwachten. In bijlage 3 is de presentatie te vinden. Tijdens de presentatie is in het kort uitgelegd wat er op de panelen te zien is en wat de genodigden per paneel konden verwachten. Daarna is een korte vragenronde geweest. Na het beantwoorden van enkele vragen, zijn de vragen doorverwezen naar de bijhorende panelen. Zo kon de juiste vertegenwoordiger gericht antwoordt geven op de vragen.

4. Actieve participatie

In totaal zijn er vijf panelen getoond tijdens de participatie avond. In bijlage 4 zijn de 5 panelen te vinden.

- a. Bestaande situatie
- b. Programma, bouwvolume
- c. Parkeren
- d. Bestaande kwaliteit
- e. Proces planning

Het doel van de avond was niet alleen informeren, maar ook vooral om informatie op te halen bij de genodigden. Op de panelen werd door middel van afbeeldingen en korte tekst de nodige informatie gegeven waarop men kon reageren en vragen stellen. De mensen reageerden zeer positief op deze insteek. Niet alleen werden de wensen opgehaald, maar er ontstond ook een

positieve dialoog tussen de genodigden. Men is blij wensen te kunnen meegeven voordat er een ontwerp ligt.

Alle gemaakte opmerkingen zijn in bijlage 1 bij dit verslag gevoegd. Deze bijlage geeft het meest uitputtelijke overzicht van wat is opgehaald. Hieronder wordt een interpretatie gegeven van de hoofdlijnen uit de gesprekken tussen omwonenden en de werknemers van Niersman en gemeente.

De collectieve reactie van de genodigden is een positieve houding tegenover de herontwikkeling van de oude sportzaal en zwembad. Met de omwonenden is gesproken over bouwvolumes, parkeerplaatsen en de kwaliteiten van de huidige situatie.

De meeste vragen van de omwonende gingen over het bouwvolume en waar dit zou moeten worden gesitueerd. Er werd om meer duidelijkheid gevraagd hoe dit er eruit gaat zien en wat hier de gevolgen van zijn. Bij de volgende participatieronden zal de initiatiefnemer hier meer duidelijkheid over geven.

Tijdens de avond hebben veel van de genodigde aangegeven dat het plantsoen/binnenplaats van grote waarde is en dat hier veel gebruik van wordt gemaakt. Dit plantsoen ligt buiten het plangebied van Niersman. Wel heeft de vorm van het gebouw aan de Lord Baden Powellweg als gevolg dat er een klankkast is waardoor er geluidsoverlast wordt ondervonden.

Momenteel ervaren de omwonende weinig parkeerdruk. Het vinden van een parkeerplek is nooit een probleem. Wel zijn er zorgen over eventuele extra parkeerdruk van de nieuwe ontwikkeling. Ook is het een wens dat het parkeren niet direct grenst aan de binnenplaats om geluidsoverlast en visuele redenen.

Men is blij met het toevoegen van woningen, dat is hard nodig. Als geschikte doelgroepen wordt vaak genoemd ouderen, sociaal en starters.

In bijlage 1 zijn de foto's van de panelen inclusief de post-its met de opmerkingen erop, hierbij ook het overzicht van de gemaakte opmerkingen.

5. Vervolg

Voor de ontwikkeling gaan we nu de ontwerp fase in. De gemaakte opmerkingen zullen worden meegenomen in afweging van de nadere ontwerpen. De volgende sessie zal naar verwachting begin februari plaatsvinden waarvoor medio januari een nadere uitnodiging zal volgen.

In de vervolgsessie zal Niersman naar verwachting enkele varianten van stedenbouwkundige schetsen laten zien van het bouwvolume en het parkeren. Tijdens dit volgende participatiemoment kan hier dan op worden gereageerd en wordt gekeken of er een duidelijke voorkeur is van de omwonenden.

PARKEREN

Parkeerdruk

- 1.1 Er is altijd parkeerplaats aan de Vlietzicht
- 1.2 Parkeerdruk is in de avond hoger, vooral i.v.m. werkbusjes die mensen meenemen voor hun werk
- 1.3 De verkeersveiligheid is prima
- 1.4 Wel parkeerplaats bij de woning nu. Hoeveel parkeerplekken voor de appartementen zeker op min 1,5 per app
- 1.5 Let op p.p. her is zeker in de avonden echt druk
- 1.6 Veel geparkeerd uit nw voor Dorpstraat e.d.
Gisteren zat ik even bij de discussie m.b.t. parkeren, maar volgens mij was ik het wel eens met jullie visie. Parkeren is belangrijk maar dit kun je bijv. combineren met het gezondheidscentrum
- 1.7 Duidelijk is gemaakt dat er geen voorkeur is voor dure ondergrondse parkeervoorziening.
- 1.8 Benodigde parkeerplaatsen van 75 kunnen naar beneden bijgesteld worden als gezondheidscentrum kleiner van omvang wordt.
Ingang parkeergelegenheid aan de Professor Einsteinlaan. Voldoende parkeergelegenheid creëren voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen gebruik maken van deze plekken overdag.
- 1.9 Bij bestaande situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners.
- 1.10 Bij bestaande situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners.
- 1.11 Bij bestaande situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners.

Toekomstige parkeerplaats

- 1.11 Parkeerplekken niet te smal! In- en uitstappen voor ouderen is lastig
- 1.12 Parkeren niet in het zicht, bovenop binnentuin
- 1.13 Geluidsoverlast van parkerende auto's
- 1.14 Parkeerplaatsen niet aan de kant of in het plantsoen komen
- 1.15 Parkeerplaatsen aan de kant van Raathuislaan/Einsteinlaan niet aan de kant van het plantsoen
- 1.16 Mogelijkheid parkeergarage bekijken
- 1.17 Bewoners parkeren invoeren + mogelijkheid voor een bewaker één kaan
Behoren parkeerplaatsen tot het gebouw/ eigenaren of hoort het bij openbare ruimte?
- 1.18 Toegang tot de parkeergelegenheid vanaf de Einsteinlaanzijde. Raadhuislaanzijde onhaalbaar omdat de toegang dan direct voor/ na de bocht komt. Indien gekozen wordt voor toegang Einsteinlaanzijde en uitgang Raadhuislaanzijde dan parkeerplaatsen schuin maken.
Ingang parkeergelegenheid aan de Professor Einsteinlaan. Voldoende parkeergelegenheid creëren voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen gebruik maken van deze plekken overdag.
- 1.19 plan zorgvuldig hoeveel extra parkeerplaatsen er minimaal nodig zijn
Zorg voor voldoende parkeerplaatsen.

BOUWVOLUME

- 2.1 Voorkeur voor medium hoogte, past qua hoogte en nog voldoende ruimte voor om te parkeren
- 2.2 Niet hoger dan de omliggende bebouwing, bovenste verdieping terug liggend
- 2.3 Gebouw meer de Einsteinlaan
- 2.4 Graag opp. Maximaal/hoogte minimaal
- 2.5 v.o.v. Uitbreiden onder overkapping tegen de geluidsoverlast

- 2.6 Ook woningen op begane grond
- 2.7 Parkeren onder het gebouw
- 2.8 Zo breed mogelijke oppervlakte zodat het geen hoogbouw wordt, past ook niet bij de wijk
Bij de verwerving van de grond zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de bouwlocatie met een gezondheidscentrum. Invulling met artsen en fysiotherapie. Inmiddels is duidelijk dat de praktijken van Gerts en Colijn geen gebruik zullen maken van de nieuwe locatie en zullen blijven zitten waar ze nu zitten n.l. aan de V.d. Waalslaan. Vraag rijst
- 2.9 of er dan wel behoefte is aan zoveel ruimte voor gezondheidszorg. In het centrum zijn meer dan voldoende praktijken aanwezig en om patiënten uit andere wijken naar het centrum te halen geeft alleen extra verkeersbeweging en parkeerdruk. Wellicht verstandig om behoefte aan oppervlakte gezondheidszorg opnieuw te definiëren. Een kleiner gezondheidscentrum geeft meer mogelijkheden om de bouw van de 45 appartementen te realiseren.
Van belang is dat aansluiting met de bestaande bouw wordt gevonden en dat stijl past bij
- 2.10 bestaande bouw. Soort gelijke kleur van de steen, bouw gesitueerd langs Einsteinlaan en niet meer dan 4 bouwlagen met een totale hoogte van ca. 17 m. De huidige bebouwingsgrens voorzijde gymzaal dient ook de bebouwingsgrens van de nieuwbouw te worden.
Een combinatie van koop en sociale huur met in de plint een gezondheidscentrum is
- 2.11 potentiële bron van problemen in de toekomst. Om doorstroming in huisvesting gemeente breed te bevorderen dient de doelgroep ouderen de voorkeur te krijgen. Daarbij uitsluitend toewijzing van de woningen aan inzittenden van gemeente Voorschoten.
- 2.12 Onze voorkeur gaat uit naar oppervlakte maximaal/ hoogte minimaal met zoveel mogelijk ruimte tussen de urban villa en het nieuwe gebouw.
- 2.13 probeer het plan zodanig te ontwerpen dat er een verbinding ontstaat tussen de bestaande cirkelvormige flatgebouwen en de nieuwe appartementen, en dat er ook dan weer een verbinding ontstaat met het bestaande binnenparkje. Dus geen rechthoekige blokken. maak de appartementen als het enigszins kan niet hoger dan de bestaande halfronde appartementen.
overweeg om de vrije sector appartementen op de begane grond te positioneren en de sociale huur op de verdiepingen waardoor de appartementen op de 1ste verdieping wellicht een mooi groot balkon kunnen krijgen
Graag de middelste optie qua hoogte. Niet meer dan 5 verdiepingen
Het gebouw zoveel mogelijk aan de kant van de Einsteinlaan bouwen

BESTAANDE SITUATIE

Sterke punten

- 3.1 We willen de rust behouden
- 3.2 Bomen van oudsher behouden
- 3.3 Paden moeten blijven in het park
- 3.4 Veel groen, dit ook behouden
- 3.5 Groene omgeving behouden, met monumentale bomen uitbreiden met vogel- en bijenvriendelijke beplanting
- 3.6 Groen en graag behouden
- 3.7 Denk aan de stikstof problemen en hitteplan
- 3.8 Voldoende groen blijft aanwezig.
probeer tenminste het groen van het park te behouden, gebruik eventueel het groen aan de rand van de Raadhuislaan voor bebouwing

Bedreigingen

- 3.8 Geluid in het park, Galm klankgat!

- 3.9 Speelplek
- 3.10 Parkeerkelder i.v.m. visueel+ ruimte onder het nieuwe plan
- 3.11 Geluidsoverlast, geen klankkast worden
- 3.12 Verhoudingen bebouwing grond ten opzichte van bestaande bebouwing, groene gedeelte bestaande bebouwing behouden
- 3.13 Woningen voor jongeren nodig!
- 3.14 Bouwen in de stijl wat er al staat
- 3.15 Einsteinlaan is net een snelweg, mar wel wat minder
- 3.16 Mengen van verschillende leeftijdscategorieën, Rekening houden met woningnoot voor bevolking met minder financiële armslag
- 3.17 Rooilijn Raadhuislaan behouden
- 3.18 Behouden huidig grien
- 3.19 Hoogte van nieuwbouw
- 3.20 Visueel wat er gebouwd wordt
- 3.21 Inkijk op de bestaande woningen, tuin en balkons
- 3.22 Voldoende groen blijft aanwezig.

KWALITEIT

Groen - kansen

- 4.1 Een mooi park en jeu de boulle
- 4.2 Daktuinen
- 4.3 Veel groen behouden wiligt ook horizontaal tuinieren bij de nieuwbouw
- 4.4 Groen en bomen vind ik belangrijk
- 4.5 Bij groenvoorziening wordt vaak gedacht aan bomen. Daarbij wordt uit het oog verloren dat bomen snel groeien en dat stam relatief smal blijft maar kroon uitdijt en voor schaduw zorgt en veel licht wegneemt uit de woningen. Handhaving van huidige groenvoorziening is wenselijk maar uitbreiding onnodig.
Graag zoveel mogelijk groen behouden, bomen en klimhagen

Groen - bedreigingen

- 4.4 Blijft er nog groen over op het perceel of wordt alles volgebouwd?
- 4.5 Erfgoed v.d. bomen

Sport en spel - kansen

- 4.6 Waar sportactiviteiten ander dan fysio
- 4.7 Waar blijft sportfaciliteit (goederaad)
- 4.8 Jeu de bouilles was leuk initiatief maar wordt niet meer gebruikt

Sport en spel - bereidingen

- 4.9 Waar blijft de sportfaciliteit
- 4.10 Bang voor hangplek jongeren, al door sportschool zo mens

Plantsoen - kansen

- 4.11 Afwatering verbeteren
- 4.12 Afwatering verbeteren in de straten eromheen + park

Plantsoen - bedreigingen

- 4.13 Pas op dat het park niet nog meer een klankgat wordt
- 4.14 Geluidsoverlast
- 4.15 Hoop dat de grotere bomen mogen/kunnen blijven

Bebouwing - kansen

- 4.16 Goed idee, centraliseren gezondsheidsonderdelen

- 4.17 Nieuwe bouw in stijl en hoogte aansluitende aan de bestaande bouw Laurentiushof
Verwarming zal plaatsvinden d.m.v. warmtepomp. Van belang is dat onderzocht wordt of een
4.18 voorziening gebouwd kan worden die ook gebruikt kan worden voor de bestaande bouw
aangezien ook die woningen binnen afzienbare tijd “van het gas” af moeten. Ik denk hierbij
aan aardwarmte waarbij elk bestaand gebouw een aansluiting krijgt.

Bebouwing - bereidingen

- 4.18 Park moet geen grote klankkast worden
4.19 Minder groen door bebouwing sportschool?
4.20 Is een gezondheidscentrum echt nodig? Er komen er veel in Voorschoten
4.21 Niet veel hoger dan bestaande bouw

OVERIG

Ik woon in complex Vlietzicht naast ronde appartementencomplex. Wilt u in de foto's, beelden en ontwikkeling ook dat perspectief meenemen. Ik zie nu alleen beelden van andere gebouwen en appartementencomplexen.