

Eindverslag

Omwonende participatie, Arsenaal Terrein te Voorschoten

Arsenaal Terrein:

Het huidige arsenaal terrein in eigendom van 3 eigenaren te weten Provincie Zuid-Holland, de gemeente Voorschoten en Bouwbedrijf Niersman. In de woonvisie is het oude Segaar terrein aangeduid als toekomstig woongebied voor ca. 80 woningen. De gemeente Voorschoten heeft Bouwbedrijf Niersman verzocht om ook de terreinen van de gemeente en de Provincie mee te nemen in de ontwikkeling van woningbouw. Aangezien er in 2021 een nieuwe omgevingswet komt met hierin verwerkt de participatie van omwonende heeft de gemeente Niersman verzocht om vooruitlopend hierop het participatietraject op te nemen.

Omdat dit voor alle partijen een nieuwe manier van werken is, is er vanuit Niersman getracht dit proces zo transparant maar zeker ook afgebakend te laten verlopen. In totaal zijn er vier bijeenkomsten geweest op uitnodiging van Niersman om gezamenlijk stappen te maken in het onderzoek naar de bebouwingmogelijkheden van de terreinen. Buiten deze vier bijeenkomsten heeft er een tussentijdsoverleg plaatsgevonden op het kantoor van Niersman met een kleine delegatie van direct omwonenden. Ook heeft er een Bestuurlijk overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis. Dit overleg was op verzoek van de omwonenden aangevraagd. Doel van dit overleg was om meer duidelijkheid te krijgen over de randvoorwaarden waaraan Niersman zich dient te houden met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden.

Hierbij een overzicht van de bijeenkomsten met een korte omschrijving:

Bijeenkomst 1:

Op 10 oktober 2017 vond de startbijeenkomst plaats. De avond werd geopend door wethouder Rasch. Na een voorstelronde van het projectteam kregen de aanwezigen een uitleg over de te volgen stappen binnen het planproces. Tijdens het interactieve gedeelte van de avond kregen alle aanwezigen de mogelijkheid om aan te geven wat ze belangrijke en minderbelangrijke punten vonden om zo gezamenlijk te komen tot een lijst met wenselijke randvoorwaarden. Uiteindelijke doel was om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan. *(Bijlagen: Bijeenkomst 1. – 10 oktober)*

Bijeenkomst 2:

Tijdens de tweede bijeenkomst op 31 oktober 2017 werd er in eerste instantie teruggekeken naar de voorgaande bijeenkomst. De manier van verslaglegging werd besproken en tevens werd door de omwonenden opnieuw benadrukt dat ze het project integraal opgepakt willen zien, in combinatie met de waterproblematiek in de wijk en de verkeersafwikkeling van zowel de Arsenaallocatie als de naastgelegen Intratuin locatie van Synchron.

Het tweede deel van de avond stond in het teken van een eerste verkenning. Op basis van de inventarisatie van wensen en randvoorwaarden uit de eerste avond heeft stedenbouwkundige Britta van Egmond van, Van Egmond Architecten een eerste verkenning gedaan met de aanwezigen. Deze verkenning leidde tot een viertal hoofdonderwerpen te weten:

- Wegenstructuur en ontsluiting plangebied
- Groen en Water
- Parkeren
- Bebouwing en locatie gestapelde bouw.

De groep aanwezigen werd in een interactieve sessie langs al deze onderwerpen geloodst en kon per onderwerp aangeven wat de voorkeur had en wat niet. Deze avond gaf Van Egmond architecten voldoende inzicht om te komen tot een aantal eerste schetsen voor het gebied. Hierbij was het uitgangspunt om zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de aanwezigen. *(Bijlage: Bijeenkomst 2. – 31 oktober)*

Bijeenkomst 3:

Op 29 november 2017 vond er een tussentijdsoverleg met een delegatie van direct omwonenden plaats. Het reguliere overleg werd verschoven om eerst met de omwonenden nogmaals het proces, de wijze van verslaglegging en het doel te bespreken. Naar aanleiding van dit overleg werd besloten om een bijeenkomst te organiseren waarin voornamelijk de gemeente aan het woord zou zijn. In eerste instantie de Wethouder om het planproces nogmaals toe te lichten en aansluitend de heer Deen om uitleg te geven over de nieuwe omgevingswet en wat dat betekent voor dit project. *(Bijlage: Bijeenkomst 3. – 29 november)*

Bijeenkomst 4:

Op 19 december 2017 stond de bijeenkomst in het teken van informatiedeling. Tijdens deze bijeenkomst heeft Wethouder Rasch nogmaals uitleg gegeven over de besluitvorming rondom en het participatieproces in het bijzonder. Aansluitend gaf de heer Deen uitleg over de nieuwe Omgevingswet met een doorkijk naar het participatietraject voor de Arsenaal locatie in Voorschoten. Voorafgaand aan deze bijeenkomst zijn er 43 vragen gesteld aan de gemeente. Deze vragen zijn beantwoord. De beantwoording is bij de stukken voor de volgende bijeenkomst gevoegd. Ook is een overzicht van de besluitvorming over het Arsenaal toegezegd. *(Bijlagen: Bijeenkomst 4. – 19 december)*

Bijeenkomst 5:

Op 21 februari 2018 is door de initiatiefnemer de volgende bijeenkomst georganiseerd. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft het bewonerscomité 10 uitgangspunten geformuleerd en geagendeerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer alle voorhanden zijnde informatie met de belanghebbenden/omwonenden gedeeld. De discussie blijft gericht op de onduidelijkheid over de kaders. *(Bijlagen: Bijeenkomst 5. – 21 februari)*. Tijdens deze bijeenkomst werd afgesproken dat er nogmaals een bestuurlijk gesprek overleg zou komen met de gemeente over de kaders, de locatie, de problemen van water en verkeer rondom de locatie en het participatietraject. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 18 april jl. *(Bijlage: Bijeenkomst 6 – 18 april)*

Bijeenkomst 6:

Op 18 april 2018 heeft het door wethouder Rasch toegezegde bestuurlijk gesprek met ca 45 omwonenden plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is een petitie door de omwonenden overhandigd. Inzet van de omwonenden is om nu eerst terug te gaan naar de raad om alsnog (aanvullende) kaders vast te stellen alvorens verder te gaan. In dit gesprek heeft de wethouder aangeboden een onafhankelijke externe gespreksleider in te schakelen die met gemeente en omwonenden de vraag formuleert die aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd in geval van een herstart van het traject. Vanuit de gemeente is een verslag van deze bijeenkomst gemaakt. *(Bijlagen: Bijeenkomst 7 – 18 april)*

Bijeenkomst 7:

Op 24 april 2018 vond een (voorlopig laatste) interactieve bijeenkomst plaats. De groep werd bij binnenkomst verdeeld over meerdere kleine groepen en per tafel werden er vier modellen gepresenteerd. *(Bijlagen: Bijeenkomst 8 – 24 april)*

Schetsplan | modellen



Per tafel werd met elkaar gesproken over de modellen en de voor- en nadelen. Voor de aanwezigen was het mogelijk om anoniem, de voor- en nadelen per model aan te geven op de hiervoor beschikbaar gestelde formulieren.

Naar aanleiding van deze sessie is een voorkeursmodel ontstaan met hierin verwerkt de ontsluiting op de Trompweg, gestapelde bouw bij de Hoflandbrug, groen zoveel mogelijk behouden, parkeren in parkeerhoven, sociaal veilig gebied langs de Vliet, gemengde woningtypen, speelplek voor kinderen en een gasloze en duurzame wijk.

Schetsplan | Model 2



het Arsenaal te Voorschoten

Aanbeveling:

Zoals u in de verslagen kunt lezen is er tijdens de bijeenkomsten stapsgewijs gezocht naar een invulling die zoveel mogelijk aansluit op de wensen vanuit de omwonenden en de ontwikkelaar.

De volgende punten zijn dan ook uitvoering besproken:

- Ontsluiting
- Behoud van Groen
- Waterhuishouding
- Type bebouwing
- Locatie van bebouwing
- Sociale veiligheid
- Invulling openbaar gebied

Wanneer we kijken naar de reactie op de laatste avond is voorkeursmodel 2 breed gedragen. Bij dit model is gekozen voor een ontsluiting op de trompweg, behoud van zoveel mogelijk van het huidige groen en de parkeervoorzieningen in een parkeerhof. Ook de sociale veiligheid langs de Vliet alsmede de diversiteit aan woningen met de hoogbouw bij de brug sprak vele mensen aan. Duidelijk is ook dat we niet tot een volledig gedragen plan kunnen komen en dat het 100% groen houden van het Arsenaalterrein voor omwonenden erg belangrijk is.

In deze voorkeursvariant houden wij vast aan een bebouwing van de gemeentelijke grond, maar ook aan een voldoende groene inpassing van die bebouwing. Wat ons betreft is het aan de Gemeenteraad en het bestuur om een uiteindelijke keuze te maken of de gronden van de gemeente wel of niet bebouwd mogen worden. Als bijlage hebben wij de uitgewerkte voorkeursvariant toegevoegd. Voorkeursmodel 2 is als concept verder uitgewerkt en op de volgende punten gewijzigd:

1. (deels) ondergronds parkeren bij appartementen
2. hoogte appartementencomplexen opbouwen naar de Vliet: 4 lagen hoog aan de Leidseweg, 5 lagen hoog aan de Vliet
3. Haaks aantakken op de Trompweg i.v.m. verkeersveiligheid
4. Weergave van de woningtypologie



Het uitgewerkte model bestaat uit de volgende typologieën, aantallen woningen en parkeerplaatsen.

Programma	
Deelgebied A	
type:	aantal:
Appartementen geb. A (sociaal)	15 st.
Appartementen geb. A	6 st.
Appartementen geb. B	22 st.
Totaal aantal woningen deelgebied A	43 st.
Deelgebied B	
type:	aantal:
BeBewoning (sociaal)	8 st.
Rijwoning 5.3 (sociaal)	5 st.
Rijwoning 5.1	6 st.
Rijwoning 5.4	8 st.
Rijwoning 5.7	4 st.
Rijwoning 5.0	12 st.
Totaal aantal woningen deelgebied B	43 st.
Deelgebied C	
type:	aantal:
Rijwoning 5.7	8 st.
Twee-onder-één-kap woning	6 st.
Vrijstaande villa	2 st.
Totaal aantal woningen deelgebied C	16 st.
Totaal aantal woningen	102 st.
Parkvoorziening benodigd	
type:	aantal:
BeBewoning (p-norm = 1.3)	10,4
Rijwoning 4.8 (p-norm = 1.5)	7,5
Rijwoning 5.1 (p-norm = 1.8)	10,8
Rijwoning 5.4 (p-norm = 1.8)	14,4
Rijwoning 5.7 (p-norm = 1.8)	21,6
Rijwoning 5.0 (p-norm = 1.8)	21,6
Twee-onder-één-kap (p-norm = 2.0)	12
Vrijstaande villa (p-norm = 2.1)	4,2
Appartementen sociaal (p-norm = 1.3)	19,5
Appartementen (p-norm = 1.7)	47,4
totaal benodigde parkeerplaatsen	170
Parkvoorziening voorzien	
type:	aantal:
parkeren eigen terrein (naast elkaar met garage) = 1.8	14,4
parkeren eigen terrein (naast elkaar zonder garage) = 1.7	6,8
parkeren eigen terrein (enkele oprijt) = 0.8	3,2
parkeren onder maaiveld	14
parkeren op maaiveld	133
totaal voorziene parkeerplaatsen	171

overz.:
 voorkeursmodel
 schaal:
 1:1000



van Egmond, architecten

Full Service Architectuur

Wij stellen vast dat het organiseren van meer bijeenkomsten niet zal resulteren in andere inzichten. Wat ons betreft is hiermee het participatietraject afgerond en staan we aan de vooravond van de start van de bestemmingsplanwijziging en de verder planuitwerking.