

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Datum	6 maart 2020
Steller vragen	G. Zeelt (ONS VS), B. Lavrijsen (VVD), M. Eshuis (PvdA), M. Persoon (VS Lokaal) en E. van Herk (VS Sterk)
Over agendapunt	Raadsvergadering 2 april 2020; raadsvoorstel herontwikkeling Segaar / Arsenal

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk/mondeling te beantwoorden:

ONS Voorschoten

Schetsplan Model 2, de bijlage van de brief van Niersman als reactie op de Adviesnota kader Segaar-Arsenaal, kenmerk 200205.MN/RGr.001, heeft het meeste draagvlak bij omwonenden en Niersman.

Vraag 1

Kan het college aangeven waarom dit met inspraak tot stand gekomen plan niet acceptabel is?

Antwoord:

In het afwegingsdocument hebben wij aangegeven dat model 2 op zichzelf ruimtelijk aanvaardbaar is. Van de 4 modellen die Niersman op 24 april 2018 aan omwonenden heeft voorgelegd kreeg model 2 de voorkeur. Een model waarbij Arsenal geheel groen blijft maakte geen onderdeel uit van de gepresenteerde modellen. Bij deze gelegenheid is hier door enkele aanwezigen wel nadrukkelijk op gewezen. Niersman onderkent dat we niet tot een volledig gedragen plan kunnen komen en dat het 100% groen houden van het Arsenalterrein voor omwonenden erg belangrijk is. De weerstand tegen het bebouwen van Arsenal is groot, maar van de mensen die op 24 april 2018 aanwezig waren koos het merendeels voor model 2, zij het met bovengenoemde kanttekening. Het is aannemelijk dat het beeld anders zou zijn geweest als er wel een model zou zijn gepresenteerd waarbij Arsenal helemaal groen zou blijven. In reactie op deze vraag verwijzen wij ook naar de op 5 maart 2020 ontvangen reactie van de Commissie Leidseweg Noord op het participatieverslag.

Vraag 2

In de brief van Niersman als reactie op de Adviesnota kader Segaar-Arsenaal, kenmerk 200205.MN/RGr.001 wordt op pagina 2 aangegeven, dat dit model voldoet aan de toenmalige uitgangspunten zoals de gemeente/het college die bij Niersman zijn neergelegd. Klopt dat?

Antwoord:

Model 2 voldoet op zich aan de uitgangspunten die zijn verwoord in de raadsinformatiebrief van augustus 2016. In het proces is juist de discussie ontstaan over het feit dat deze uitgangspunten niet door de raad zijn vastgesteld en dat daarmee het speelveld voor participatie niet eenduidig is (zie ook verslag verkenner). De omwonenden hebben de status van deze uitgangspunten ter discussie gesteld.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

In de commissie WRG van 6 februari 2020 hebben wij aangegeven, dat wij op het deel Het Arsenal liever sociale huurwoningen realiseren, dan 2 onder 1-kapwoningen zoals nu zijn ingetekend.

Vraag 3

Ziet het college mogelijkheden om hier in plaats van 2 onder 1-kapwoningen de ontbrekende 10 % sociale huurwoningen te (laten) realiseren? In totaal hebben wij dan 25% sociale huur. Zo nee, waarom niet.

Antwoord:

Primair speelt de vraag of Arsenal bebouwd moet worden. Vraag 3 zet in op een nieuw scenario dat niet is onderzocht. Het verdienmodel hiervan is ons niet duidelijk. Als we 'groen blijft groen', zoals bedoeld in het voorlopig standpunt van het college, als vertrekpunt blijven hanteren én 2 onder 1 kapwoningen vervangen door sociale huur, dan zien wij niet dat de ontwikkelaar Arsenal gaat verwerven.

Mocht op Arsenal 25% sociale huurwoningen gerealiseerd worden, sluit dit weliswaar aan bij de ambities van het college ten aanzien van woningbouwprestaties. Echter, in het geval dat de ontwikkelaar zijn eigen plan (zonder Arsenal) zou gaan realiseren en de gemeente, vanuit woningbouwbelangen, zou overwegen om in samenwerking met een corporatie op Arsenal sociale huurwoningen te (laten) realiseren, dan is er geen verdienpotentieel.

Vraag 4

De oppervlakte van Het Arsenal lijkt groot genoeg om naast de 10% extra sociale huurwoningen, ook nog huurwoningen in het middensegment te realiseren. Ziet het college dat ook?

Antwoord:

Deze vraag zet in op het volledig bebouwen van Het Arsenal. Theoretisch gezien is Arsenal groot genoeg om zowel sociale woningen als woningen in het middensegment te realiseren. De gedachte achter deze vraag staat echter haaks op het uitgangspunt van 'groen blijft groen' uit het coalitieakkoord. Met verwijzing naar ons antwoord op vraag 3 is dit scenario niet doorgerekend en is het gerechtvaardigd vraagtekens te plaatsen bij het verdienpotentieel van dit scenario.

Vraag 5

Als Niersman niet bereid is om Het Arsenal met woningen in de sociale huursector en het middensegment te realiseren, ziet het college dan mogelijkheden om de woningbouwcorporaties te vragen met een bouwplan te komen, dat in grote lijnen overeenkomt met het bebouwingsoppervlak waar draagvlak voor was? Wij denken dan aan beperkte stapelbouw zoals bij voorbeeld gerealiseerd is aan de Sixlaan en de Beetslaan, beiden in de wijk Boschgeest.

Antwoord:

Deze vraag gaat uit van bebouwen op Arsenal met een oppervlakte overeenkomstig model 2. In ons antwoord op vraag 1 hebben we aangegeven dat de weerstand tegen het bebouwen van Arsenal

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

groot is. Een corporatie is verplicht zich te richten op de doelgroep 'sociaal'. Een corporatie als De Sleutels benaderen is altijd mogelijk. Een herontwikkeling op Arsenaal is meer dan alleen woningen realiseren. In ons antwoord op vraag 3 hebben we aangegeven dat alleen sociaal bouwen op Arsenaal, gegeven alle kosten die nog in de openbare ruimte gemaakt moeten worden, voor de gemeente financieel niet rendeert.

Vraag 6

Kan de gemeente bij grondverkoop voorwaarden opleggen om goedkope koopwoningen altijd goedkoop te houden in verhouding tot de standaardwoningen:

- op grond van derden, in dit geval Niersman
- op grond van de gemeente.

Antwoord:

Het is mogelijk om in een bestemmingsplan een categorie sociale woningbouw op te nemen en/of een categorie middenhuur. Van belang hierbij is wel dat hier een doelgroepenverordening aan ten grondslag ligt. Een doelgroepenverordening geeft aan welke woningen voor welke doelgroep beschikbaar zijn en voor welk tijdsbestek. Zonder zo'n beleidsmatige basis kunnen we derden geen voorwaarden opleggen gericht op realisatie van goedkope of middeldure woningen. Op onze eigen grond kunnen we wel sturen op het realiseren programma.

Vraag 7

Wanneer besloten wordt om meer sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment te realiseren in plaats van 2 onder 1-kappers, zoals ingetekend op het gebied Het Arsenaal, hoe hoog zou de grondopbrengst dan kunnen zijn? Zie ook vraag 5.

Antwoord:

Onze inschatting is dat de 'netto' grondopbrengst dan nihil zal zijn. De inrichting van de openbare ruimte, het voorzieningenniveau en de daaraan gerelateerde kosten zullen niet minder zijn dan bij 2-onder-1-kappers. De opbrengst van de woningen daarentegen wel. Het aantal woningen (sociaal en middenhuur) zal het aantal tweekappers ruim moet overstijgen om tot een netto vergelijkbaar resultaat te komen. Omdat Arsenaal in dat geval de aantallen woningen sociaal en woningen met middelhuren in belangrijke mate opvangt zou deze lagere opbrengst gecompenseerd kunnen worden door de extra/hogere opbrengst van een duurder programma op Segaar. Hier zou dan met de ontwikkelaar over onderhandeld moeten worden.

VVD

De uitgangspunten die in 2016 bij de start van het participatietraject 'Ontslakken' aan de ontwikkelaar zijn meegegeven, lijken door het college niet te worden gezien als kaders. Dit terwijl deze uitgangspunten wel degelijk de basis vormen voor het participatietraject en hebben geleid naar de uitkomsten ervan.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 1

Klopt het dat het college deze uitgangspunten niet als officiële kaders ziet? Waarom?

Antwoord:

Het college staat nog altijd achter de inhoud in de informatiebrieven uit 2016. De stellingname van omwonenden in het participatietraject was juist dat de raad kaders moet stellen en niet het college. De uitgangspunten die als bijlage bij de informatiebrief zijn gevoegd, vloeit vooral voortuit staand beleid. Op voorspraak van de adviseurs van het ministerie zijn juist geen aanvullende kaders geformuleerd.

Vraag 2

In voorbereiding op het participatietraject is door de toenmalige wethouder in de openbaarheid van de raadszaal gezegd dat beide partijen (ontwikkelaar en bewoners) het met elkaar eens moeten zijn voordat de ontwikkeling van de wijk van start kan gaan. Ondanks dat het participatietraject als mislukt kan worden beschouwd, leek er in april 2018 een meer dan redelijke mate van consensus te zijn voor het Schetsplan Model 2.

Waarom is dit voorkeursmodel - ondanks de consensus – niet voorgesteld als te ontwikkelen scenario in het raadsvoorstel?

Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 1 van ONS. Het 'voorkeursmodel' voldeed niet aan het uitgangspunt 'groen blijft groen' zoals vastgelegd in het coalitieakkoord.

Vraag 3

Kan het college concretiseren wat er voor dit project van 'natuurinclusief bouwen' wordt verwacht van de ontwikkelaar? Is in dit stadium al te zeggen welke bouwkundige, technische, ruimtelijke of ander typen maatregelen er worden verwacht?

Antwoord:

Nee. Dit laat zich in deze fase nog niet concreet aangeven. Natuurinclusief bouwen vraagt bij elk project maatwerk. Wij hebben natuurinclusief bouwen om die reden als uitwerkingsverplichting in het ruimtelijk kader bij het raadsvoorstel opgenomen.

Vraag 4

Acht het college het mogelijk om bij verkoop van het Arsenalterrein tegen een optimale opbrengst toch een 'kwalitatief groene wijk' te realiseren?

Antwoord:

Onduidelijk is hoe een 'kwalitatief groene wijk' wordt gedefinieerd. Bij verkoop van Arsenal volgens het voorkeursmodel resteert 51,8 % groen op Arsenal en 29,4 % op Segaar (zie bijlage 1f bij het afwegingsdocument). De oppervlakte groen die dan resteert kan zeker kwaliteit krijgen, maar het zal, met uitzondering van een speelvoorziening op Arsenal, meer een afschermend karakter hebben dan

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

een verblijfskarakter.

PvdA

Tegen de achtergrond van Besluitvorming over de invulling van de bouwplannen Arsenaal-Segaar terrein

Vraag 1

Graag zien wij onderstaande tabel door het college gecontroleerd/aangevuld.

Model	A) Arsenaal & Segaar-terrein bebouwd	B) Segaar-terrein bebouwd; Arsenaal niet	C) Segaar-terrein bebouwd; Arsenaal groen laten met max. 3 woningen onder één kap
Aantal woningen	108 (is in het plan van Niersman 102).	80 (is in het plan van Niersman 86).	83
Opbrengst gemeente	1,4 – 2 miljoen	0	nihil
Sociale woningbouw	15%, 15 appartementen, 0 eengezinswoningen?	15%, 12 appartementen; 0 eengezinswoningen?	25%, Zie onder B.
Sociale koop	15%, 0 appartementen, 13 eengezinswoningen?	15%, 0 appartementen, 13 eengezinswoningen	15%, Zie onder B.

Vraag 2

Klopt het dat variant A) de voorkeursoptie is vanuit het participatietraject tussen Niersman en omwonenden, zoals in de brief van Niersman aangegeven? Zo nee, op welke punten wijkt de voorkeursoptie af?

Antwoord:

Ja. Dit is juist.

Vraag 3

Hoe ziet de voorkeursoptie van het college er exact uit?

Antwoord:

Het college houdt vast aan het coalitieakkoord dat uitgaat van 'groen blijft groen'. Dit betekent dat Arsenaal geheel groen blijft (dus niet wordt bebouwd) of, als er wel bebouwing op Arsenaal wordt gerealiseerd, dit zal worden gecompenseerd met een gelijke oppervlakte aan groen op het Segaar-terrein. In dit model is ruimte gelaten voor hogere bebouwing op Segaar (lees: een extra laag op de appartementengebouwen) teneinde toch enig verdienpotentieel te hebben.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 4

Kan het college reflecteren op de haalbaarheid van variant C) zoals hierboven aangegeven? Het voordeel van deze variant is dat het Arsenaal zoveel mogelijk groen blijft. Door er toch een paar (2 of 3 onder een kap) huizen te bouwen, brengt het project de gemeente iets op.

Antwoord:

Voor de realisatie van een drietal woningen op Arsenaal zullen vergelijkbare maatregelen in de openbare ruimte en dus daarmee enigszins vergelijkbare investeringen gedaan moeten worden als voor een 8-tal 2 onder 1 kappers. De opbrengst voor woningen zal daarentegen lager zijn. Dit scenario heeft geen verdienpotentieel.

Vraag 5

Omwonenden (bewoners van de Leidseweg-midden) spreken de vurige wens uit dat er op kortere termijn iets gedaan wordt aan de onveilige verkeerssituatie op dit deel van de Leidseweg. Zij zouden graag zien dat bij de ontwikkeling van dit gebied direct gewerkt wordt aan het verbeteren van de doorstroom van het verkeer vanaf de Leidseweg-Noord naar de Trompweg. Zodat automobilisten zoveel mogelijk deze route kiezen en zo min mogelijk de Leidseweg-midden. Dit om de huidige onveilige situaties te voorkomen.

Kan het college aangeven of zij aan deze wens van omwonenden tegemoet kan komen bij de ontwikkeling van het Arsenaal-Segaar-terrein project?

Antwoord:

De herinrichting van de weg Leidseweg Noord-midden maakt geen onderdeel uit van het project Arsenaal-Segaar, dit zal in een later stadium worden gecombineerd met zogenaamd groot onderhoud. Wel zal bij de ontsluiting van dit terrein en vooral ook bij de realisatie van nieuwbouw op het Intratuinterrein het verkeer zoveel mogelijk richting Trompweg en Admiraal de Ruytersingel worden geleid.

VOORSCHOTEN STERK EN VOORSCHOTEN LOKAAL (gezamenlijke vragen)

Naar aanleiding van de commissie vergadering WRG van 6 febr. 2020 zijn Voorschoten Sterk en Voorschoten Lokaal erg teleurgesteld met het nieuwe voorgestelde plan over de bebouwing van het Arsenaal en Segaar terrein, dat naar onze mening volledig afbreuk doet aan het participatieproces met consensus plan 2 en niet voldoet aan de afspraken die in het verleden (2016) gemaakt zijn. Er waren meerdere fracties verontwaardigd over dit nieuwe plan en met name over waar deze keuzes vandaan komen. Naar aanleiding van de discussie hebben wij de volgende technische vragen;

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 1

Is het juist dat in de groenstructuur visie van 2009 en de herziene groenstructuurvisie van 2013 het arsenaal, de gemeentegrond totaal ingebracht zou worden als woningbouwlocatie?

Antwoord:

De groenstructuurvisie 2009 en de evaluatie groenstructuurvisie 2013 zeggen niet met zoveel woorden dat Arsenaal totaal wordt ingebracht als woningbouwlocatie.

De groenstructuurvisie 2009 kenmerkt Arsenaal als sport en speelgroen. De groenstructuurvisie zet in op het versterken van een groene wandel- en fietsroute langs o.a. de Korte Vliet. Concreet wordt gesteld dat bij een herontwikkeling van Intratuin/Arsenaal de verbinding met de Korte Vliet en een verblijfsplek langs de korte Vliet moet worden verbeterd. Bij het versterken en aanvullen van de groen zoom langs de korte Vliet is een combinatie met andere functies mogelijk.

In de evaluatie groenstructuurvisie 2013 wordt gesteld dat: het ontwikkelen van de locatie van de Intratuin en Arsenaal/Segaar mogelijk is indien dit bijdraagt aan het versterken van de groene zoom. Dit op voorwaarde dat de huidige breedte van de groen zoom minimaal gelijk blijft.

Vraag 2

Voor de pilot m.b.t. tot de nieuwe Omgevingswet is er in een amendement van 4 februari 2016 afgesproken, dat er als kader 15% sociale huur en 15% sociale (goedkope) koopwoningen gebouwd zouden worden op het Segaar Arsenaal terrein met in totaal 100-120 woningen. Is dit juist?

Antwoord:

Ten dele. Het amendement van 4 februari 2016 geeft aan dat '...waar 30% sociale woningbouw wordt gesteld dit te splitsen voor de projecten Starrenburg III, Segaar terrein en Intratuin in 15% sociale koop en 15% sociale huur en voor komende projecten terug naar de raad.' Het amendement spreekt niet over woningaantallen.

N.b.: Met nieuwe beleidskaders is dit percentage naar 25% sociale huur opgetrokken. Na vaststelling Regionale Woonagenda HR en Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022. Zie ook ons antwoord op vraag 9.

Vraag 3

Het eindresultaat van het participatieproces van Segaar/Arsenaal is schetsplan model 2 uit het eindverslag van de ontwikkelaar (mei 2018).

Klopt het dat de omwonenden, de ontwikkelaar en de ambtenaren van de verschillende afdelingen, verkeer, stedenbouw, ruimtelijke ontwikkeling en groen zich goed konden vinden in model 2?

Antwoord:

Voor wat betreft de beoordelingen door de afdelingen hebben wij in het afwegingsdocument geconcludeerd dat dit plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Verder verwijzen wij voor ons antwoord op deze vraag naar onze reactie op vraag 1 van ONS.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 4

Wat is uw visie betreffende schetsplan 2? Biedt dit ook een goede uitkomst (win-win situatie) met rijkelijk groen?

Antwoord:

Zoals wij in ons antwoord op vraag 3, met verwijzing naar het afwegingsdocument, hebben aangegeven is schetsplan 2 ruimtelijk aanvaardbaar.

In lijn met ons antwoord op vraag 4 van de VVD zien wij, met verwijzing naar bijlage 1f bij het afwegingsdocument, dit model niet als een win-win met rijkelijk groen. Bij verkoop van Arsenaal volgens het voorkeursmodel resteert 51,8 % groen op Arsenaal en 29,4 % op Segaar (zie bijlage 1f bij het afwegingsdocument). De oppervlakte groen die dan resteert kan zeker kwaliteit krijgen, maar het zal, met uitzondering van een speelvoorziening op Arsenaal, meer een afschermend karakter hebben dan een verblijfskarakter.

Met de reactie van 5 maart 2020 zien een deel van de omwonenden dit model niet als een win-win.

Vraag 5

Klopt het, dat schetsplan model 2 een geschatte opbrengst voor de gemeente bij inbreng van het Arsenaal tussen de 1 en 2 miljoen zou kunnen zijn?

Antwoord:

Dit is door de ontwikkelaar aangegeven bij de aanbidding van het participatieverslag. Op basis van controleberekeningen die voor enkele scenario's zijn uitgevoerd schatten wij in dat de geschatte opbrengst eerder richting de 1 miljoen gaan dan richting de 2 miljoen.

Vraag 6

Waarom is bovengenoemd breed gedragen plan (schetsplan model 2), dat in een vrijdagzending van maart 2019 is toegezonden, pas eind 2019 weer op de agenda is geplaatst?

Antwoord:

Het college heeft het stappenplan dat eind januari 2019 is samenspraak met de raad tot stand is gekomen uitgerold. Met de informatiebrief van 21 mei 2019 is uw raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang. Het college heeft op 23 juli 2019 een voorlopig standpunt ingenomen. Dit kon pas na de zomervakantie (begin oktober) met belanghebbenden worden besproken. De ontwikkelaar heeft de ruimte gekregen de haalbaarheid van het voorlopig standpunt van het college te onderzoeken. De input van deze momenten kon niet eerder dan in december 2019 in de stukken voor de besluitvorming worden verwerkt

Vraag 7

Heeft de wethouder de bewoners geïnformeerd waar de informatieavond voor de bijeenkomst op 10 okt 2019 zou gaan? Klopt het dat de bewoners konden aannemen dat de gemeente verder zou gaan met consensus schetsplan model 2. Konden zij aannemen dat de wethouder in januari 2020 met andere kaders/plannen zou komen, omdat de wethouder heeft aangegeven dat er geen nieuwe

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

participatiemomenten meer zouden komen?

Antwoord:

In de uitnodiging van de informatieavond is aangegeven dat de wethouder het voorlopig standpunt van de het college zal toelichten. Het afwegingsdocument, incl. bijlagen, is als bijlage bij de uitnodiging gezonden. Overeenkomstig het stappenplan is aangekondigd het afwegingsdocument te bespreken. Met de raadsinformatiebrief van 12 november 2019 hebben wij de raad tussentijds geïnformeerd over o.a. de informatieavond van 10 oktober 2019. In deze brief staat dat wethouder Lamers heeft benadrukt dat zij in deze fase vooral reacties op het voorlopig standpunt van het college wil ophalen. Aangezien de wethouder het voorlopig standpunt heeft toegelicht wisten de omwonenden al dat het voorlopig standpunt van het college afweek van de 'consensus schetsplan model 2' en konden omwonenden er ook rekening mee houden dat het college mogelijk zou vasthouden aan 'groen blijft groen'. Het voorstel voor het ruimtelijk kader is gebaseerd op 'groen blijft groen'.

Vraag 8

Waarom komt de wethouder/college in februari 2020 met een totaal nieuw voorstel en dienen wij als raad nieuwe kaders vast te stellen, terwijl er al een eindvoorstel schetsplan model 2 (zomer 2018) lag waarbij alle betrokken zich uiteindelijk in konden vinden en dat bovendien binnen de afgesproken geldende kaders paste?

Antwoord:

Het voorstel van februari 2020 is gebaseerd op en in overeenstemming met het voorlopig standpunt van 23 juli 2019. De raad heeft niet eerder kaders vastgesteld (zie rapport verkenner). Het college heeft uitgangspunten aan de pilot meegegeven. De omwonenden hebben juist vanaf het begin benadrukt dat het niet aan het college is om kaders vast te stellen, maar aan de raad. Zie ook ons antwoord op vraag 1 van de VVD.

Vraag 9

Wat is de reden om af te wijken van het geldende kader amendement 4 februari 2016 van 15% sociale huur en 15% sociale koop en wordt er nu 25% sociale huur voordragen?

Antwoord:

In de actualisatie woonvisie van april 2019 zijn onderstaande wijzigingen van het tot dan geldende woonbeleid geformuleerd.

Wijzigingen ten opzichte van huidig woonbeleid

1. *De kaders voor nieuwbouw worden aangepast: 15% huur en 15% goedkope koop wordt 25% sociale huurvoorraad als gemiddelde gehanteerd voor nieuwbouwprojecten. Het college wil zich inspannen om ook woningen in het goedkope segment te realiseren, maar kan hier geen % aan koppelen.*

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

2. *Instrumenten inzetten om versnelling van nieuwbouwopgaven te realiseren.*
3. *3. Inzetten op een extra toevoeging van 150 sociale huurwoningen aan de huidige plancapaciteit.*

In tabel 1 bij deze actualisatie staat Segaar/Arsenaal nog op 15% sociale koop - 15% sociale koop. De vraag blijft hoe we kunnen reguleren dat sociale koop ook sociaal blijft. Vanuit de uitvoeringsagenda Woonvisie 2019-2022 gaan we inzetten op een beleidsregel Sociale woningbouw en een doelgroepenverordening. Het college kan en zal een bestaande raadsbesluit niet naast zich neerleggen. Zolang de raad geen andere afweging maakt houden wij vast aan 15%- 15%.

Vraag 10

Waarom zijn we sinds 2009/2013 (groenstructuurvisies) tot nu van 120 naar 100 naar 80 woningen teruggegaan, dit terwijl de woningnood zeer hoog is?

Antwoord:

De raad heeft noch in de groenstructuurvisie noch in de evaluatie daarvan aantallen en zeker geen 120 woningen voor Segaar/Arsenaal genoemd. In de woonvisie 2016-2019 staat voor Segaar ca. 80 woningen. Arsenaal wordt niet apart benoemd. In de actualisatie woonvisie 2019-2022 van april 2019 is voor Segaar/Arsenaal een aantal van 80 tot 100 woningen vastgelegd.

In ons antwoord op vraag 1 van Voorschoten Sterk en Voorschoten Lokaal hebben wij de essentie van het beleid in de grondstructuurvisie beschreven. Zoals gezegd, in de genoemde beleidsdocumenten zijn geen woningaantallen opgenomen.

Vraag 11

Waar komt het getal van 80 woningen vandaan? Hoe sluit dit aan met alle voorgaande beleidsstukken betreffende de woningopgaven van Voorschoten? Waar en door wie is deze beslissing genomen?

Antwoord:

Dit aantal komt uit de woonvisie 2016-2019. Dit beleidsdocument is door de raad vastgesteld. Zie ook ons antwoord op vraag 10.

Vraag 12

Waarom zou de wethouder over willen gaan op verder hoogbouw op het arsenaal, terwijl er afgesproken is om maximaal 4 lagen te bouwen?

Antwoord:

De wethouder heeft niet expliciet gesproken over hoogbouw op Arsenaal. 'Groen blijft groen' gaat uit van vasthouden aan het principe van 'groen blijft groen' (Arsenaal blijft geheel groen of wordt herverdeeld over de gehele ontwikkellocatie). Om recht te doen aan het benutten van de aanwezige potentie om woningen te realiseren én te bekijken of er voor de gemeente enig verdienpotentieel in een ontwikkeling zit, wordt in dit scenario hoogbouw hoger dan 4 lagen bespreekbaar gemaakt (zie afwegingsdocument).

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Met dit scenario wil het college zoeken naar balans c.q. een win-win tussen twee uiteenlopende belangen: het maatschappelijk belang om woningen te realiseren met enig verdienpotentieel voor de gemeente en belang van het behoud van groen.

Vraag 13

Wat is nu de werkelijke beweegreden om alle voorgenomen afspraken volledig op de schop te nemen en met een nieuwe variant te komen en daarmee om nieuwe kaders komt vragen bij de raad? Waarom komt u zelf al met een voorlopig standpunt model 3?

Antwoord:

In ons antwoord op de vraag 8 hebben we aangegeven dat de raad specifiek voor Segaar/Arsenaal niet eerder ruimtelijke kaders heeft vastgesteld. Zie verder ons antwoord op vraag 12. In het afweging-document hebben wij uiteengezet welke uiteenlopende, niet verenigbare belangen spelen (citaat): *Het thema van het coalitieakkoord 'samen werken aan slimme oplossingen voor een sterk Voorschoten' geeft goed aan voor welke opgave we staan. Op deze plaats gaat het er om een goede balans te vinden tussen het realiseren van voldoende woningen en het behouden van groen. En dan bovendien met oog voor duurzaamheid en klimaatverandering.*

Gegeven het ontbreken van formele kaders en gegeven de tegengestelde belangen houdt het college met het voorlopig standpunt vast aan de lijn uit het coalitieakkoord.

Vraag 14

Is het college ook van mening dat de pilot in het kader van de nieuwe omgevingswet met heel veel energie van de omwonenden, de ontwikkelaar en de medewerkers tot een breed gedragen resultaat is gekomen. Uiteraard zijn er door een ieder consensus gedaan? Waarom legt het college dit traject opzij en wijzigt het college koers? Gaat u dit in de toekomst ook doen met Starrenburg, Einsteinlaan en overige projecten na burgerparticipatie?. Wat heeft het allemaal al gekost? Lijkt het op bestuurlijke dwaling?

Antwoord:

Deze vraag gaat voorbij aan de analyse van de verkenner, de heer Vuijk. De suggestie dat er sprake is van een breed gedragen resultaat geeft een vertekend beeld. In de aanbiedingsbrief van het participatieverslag geeft de ontwikkelaar aan (citaat): *'Er is als conclusie een voorkeursvariant stedenbouwkundig model uitgewerkt voor het hele gebied waarbij nadrukkelijk de kanttekening moet worden gemaakt dat de omwonenden het niet eens zijn met de inrichting van het gemeentelijk deel van het terrein, zij houden dit liever groen.'* het rapport van de verkenner en de analyse van het participatieproces (in afwegingsdocument) laten zien dat er geen echte inhoudelijke discussie heeft plaatsgevonden. Er zijn geen concessies gedaan en er is geen draagvlak. Niet voor niets is in mei 2018 geconcludeerd dat het proces is vastgelopen.

Ons antwoord op vraag 13 geeft aan dat het college zoekt naar een oplossing die recht doet aan alle belangen.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 15

Is het juist dat het college op verzoek van enkele aanwonenden (en wie zijn deze aanwonenden precies?) de projectontwikkelaar heeft gevraagd om het Arsenal groen te houden en het Segaar terrein verder te verdichten? Wanneer is dit geweest?

Antwoord:

Nee.

Vraag 16

Waarom gaat u mee met de wens van de aanwonenden van het Arsenal terrein en stapt u daarmee af van de afgesproken geïntegreerde groenstructuren op zowel het Segaar als Arsenal terrein. Waarom belast u met uw voorlopige standpunt 3 de aanwonenden van het Segaar terrein onevenredig met de verdichting en eventuele hoogbouw tegen de afspraken in? Of gaat het college binnenkort ook voor deze aanwonenden naar de projectontwikkelaar voor meer groen en laagbouw, zoals afgesproken in het consensusplan model 2?

Antwoord:

Zie ons antwoord op vraag 13.

Vraag 17

Het college, de wethouder komt met een voorlopig standpunt en daarom tot model 3. Is het college het met Voorschoten Sterk en Voorschoten Lokaal eens, dat het beter zou zijn indien de bebouwing naar voren komt, dus aan de Leidse weg, dat zou goed passen in de lint bebouwing van de Leidse weg? Is het college net als Voorschoten Sterk en Voorschoten Lokaal van mening dat men dan tevens een mooie groene zone creëert aan de zijde van de vliet.? Daar zou de groen blijft groen strategie veel beter passen door de afspraken in de groen structuurvisie van 2009/2013 met de afgesproken blijvende groene buffer langs de vliet?

Antwoord:

Met de verschuiving die Voorschoten Sterk en Voorschoten Lokaal voorstellen is een versterking van groen langs de Korte Vliet zeker mogelijk. Daarentegen plaatsen wij vraagtekens bij de haalbaarheid van de voorgestelde verschuiving tot een lint langs de Leidseweg. Direct aan de Leidseweg grenst een fietspad. Tussen het fietspad en het trottoir staat een laanbomenstructuur die behoudenswaardig is. Direct achter het trottoir ligt een watergang/sloot die voor de waterhuishouding van belang is/zal zijn. Als je een lint wilt realiseren krijg je het verkeer afkomstig van die woningen rechtstreeks op de Leidseweg in plaats van op de ontsluiting ter plaats van de Trompweg. Wij zien veel praktische belemmeringen, nog afgezien van het gegeven dat het uitzicht van de huidige omwonenden er niet beter op zal worden.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Vraag 18

Op bladzijde 4 van het ruimtelijkkader Segaar/Arsenaal staat een belangrijke conclusie. Is deze conclusie juist, namelijk: Het maximaal haalbare op ALLE belangen is alleen mogelijk als Arsenaal onderdeel is van de herontwikkeling. Herontwikkeling van de gehele locatie, inclusief Arsenaal, biedt mogelijkheden voor hoogwaardig groen, realisatie van voldoende woningen en een potentieel verdien model van de gemeente van 1.5-2.0 mio.

Antwoord:

Allereerst willen we benadrukken dat in de geciteerde passage geen bedrag van 1, 5 tot 2 miljoen wordt genoemd. Wij staan achter deze tekst. Voor een win-win moeten we woningen realiseren, groen behouden en geld verdienen. Dit is onmogelijk als we Arsenaal niet inbrengen, omdat we dan minder woningen realiseren én geen verdienpotentieel hebben. Arsenaal inbrengen betekent niet dat deze gemeentegrond helemaal vol moeten bouwen. Naarmate de oppervlakte van de ontwikkellocatie toeneemt, nemen ook de mogelijkheden om een zekere balans tussen belangen te vinden toe.

Vraag 19

Zou de gemeente Voorschoten dit verdien potentieel (opbrengst verkoop grond) goed kunnen gebruiken en eigenlijk niet kunnen missen binnen de begroting. Graag zien we de verdienmodellen van alle scenario's tegemoet.

Antwoord:

In het coalitieakkoord is onderkend dat, gegeven de financiële positie van Voorschoten, bij alle ontwikkellocaties waar de gemeente een grondpositie heeft gekeken moet worden naar het verdienpotentieel. Wij willen er op voorhand voor waken dat getallen ene eigen leven gaan leiden.

Scenario 1 afwegingsdocument: (arsenaal wordt niet bebouwd): geen verdienpotentieel.

Scenario voorkeursmodel (model 2): door Niersman aangegeven als verdienpotentieel tussen 1,4 en 2 miljoen. Wij verwachten meer aan de onderkant te zitten dan richting de 2 miljoen.

Scenario 4 afwegingsdocument ('groen blijft groen'/voorlopig standpunt juli 2019): geen verdienpotentieel. Dit scenario is vergelijkbaar met Arsenaal niet bebouwen. Als er wel wordt gebouwd op Arsenaal gaat dit ten koste van woningen op Segaar. De extra appartementen leveren nauwelijks meerwaarde op omdat de garage ook groter/duurder wordt.

Scenario verkenning november 2019; 2 vrijstaande woningen en 6 2-onder-1-kappers op Arsenaal, maar nu zonder extra appartementen op Segaar: verdienpotentieel ca. 1,2 miljoen. Wij hebben deze tussenvorm bekeken omdat een belangrijk deel van Arsenaal groen blijft én we hebben geluisterd naar de weerstand tegen hoger bouwen op Segaar. Kanttekening bij dit scenario is dat het verdienpotentieel in het onderhandelingsresultaat iets lager kan uitpakken omdat de ontwikkelaar in dit scenario alle sociale woningen voor zijn rekening neemt.

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten



VOORSCHOTEN STERK

Toelichting:

Het proces rondom het Arsenaalterrein loopt al vele jaren. In 2016 is in de commissie WRG vastgesteld dat er groot draagvlak was voor een “pilot ontslakken”. In die context is aan de eigenaar van het Segaar terrein gevraagd om samen met omwonenden tot een gedragen plan te komen, waar het Arsenaalterrein onderdeel van zou zijn.

Dit proces heeft geleid tot veel lessen inzake participatie in het kader van de komende omgevingswet, maar ook tot een gedragen voorstel voor de ontwikkeling van het Segaar/Arsenaal terrein.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):