

VERSLAG Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: Woensdag 23 augustus 2023, 19:30 uur.

Locatie: Leidseweg 29 Voorschoten

Aanwezig: 4 omwonenden van de klankbordgroep, Weboma, architect (Topos), bestuurslid gezondheidscentrum, gebruiker gezondheidscentrum, stedenbouwkundige (gemeente), projectleider (gemeente), projectondersteuning (gemeente).

Afwezig: bestuurslid gezondheidscentrum, 2 omwonenden.

Opening

Er wordt een voorstelronde gedaan vanwege nieuwe aanwezigen.

1. Vaststellen agenda

Agendapunt 3: Er is een gesprek met omwonenden geweest. Onderwerp daarin was de gevolgen van de raadsbehandeling op het proces en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Afgesproken is om dit op de agenda te zetten.

Agendapunt 4: De laatste antwoorden zijn gisteravond rondgestuurd door het gzhc. Een enkel antwoord mist nog. Afgesproken wordt dat dit nu niet wordt besproken. Iedereen kan digitaal reageren en het stuk komt volgende klankbordgroep op de agenda. Het GZHC geeft aan dat de bezoekersaantallen deze week worden verstrekt.

Voor de vergadering wordt een eindtijd afgesproken van uiterlijk 21.30 uur.

De agenda wordt vastgesteld met bovenstaande aanvullingen/wijzigingen.

2. Vaststellen verslag klankbordgroep 6 april 2023 (bijlage 2)

Het verslag wordt vastgesteld.

Voortaan zal de klankbordgroep gevraagd worden voorafgaand aan de vergadering schriftelijk te reageren.

Bespreekpunten

3. Raadsbesluit startnotitie mei 2023

In het aangenomen amendement staan vier uitgangspunten uit 2019 die door de Raad zijn meegegeven. Omwonenden stellen dat er een discrepantie is tussen deze uitgangspunten en de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals recent opgesteld door de gemeente. De omwonenden geven aan:

- punt 1 'Groen blijft groen': Hoe kan gemeente dit rijmen met de toename aan verharding zonder dat daar binnen het plangebied als gebruiksgroen wordt gecompenseerd? Wat wordt verstaan onder het plangebied? Omwonenden benadrukken dat het gaat om openbaar groen vervangen met openbaar groen. Kortom toegankelijk voor iedereen en dus niet op dak of gevel.

- punt 4 'aard en schaal van de omgeving': omwonenden vinden de omvang niet passen bij de aard en schaal van de omgeving. Hierbij merken zij op dat Noord-Hofland nu al de minst groene wijk van Voorschoten is en dat 1000m2 extra bebouwing niet proportioneel is. Aard en schaal gaan bovendien over de hoogte van de bebouwing. Omwonenden vinden de voorgestelde hoogte van 16 meter (hoger dan de

flats van de Meppellaan en Schramlaan) niet passend. Ook het voorgestelde aantal woningen wordt door de omwonenden als niet-proportioneel beschouwd. Omwonenden geven ook aan dat in de Startnotitie staat dat onderzocht moet worden of het wenselijk is om gemeentegrond in te zetten voor de bouwontwikkeling. In plaats van een onderzoek wordt het nu gepresenteerd als fait accompli.

Gemeente antwoordt:

Wat is het plangebied: het plangebied is het perceel waarop wordt gebouwd inclusief de groenranden, maar dus niet 'de wijk'. Voor de Jan Evertsenlaan zal de precieze grens afhangen van de ruimtelijke uitwerking.

Hoe kan de gemeente de uitgangspunten aan elkaar rijmen: elke ruimtelijke ontwikkeling gaat over zoeken naar een balans tussen nodig en gewenst. Er komen veel ambities en belangen samen. De ontwikkeling is niet mogelijk als je de voorwaarde over groen interpreteert als elke m2 vloeroppervlakte groen weer op het maaiveld moet worden gecompenseerd. Je kunt de voorwaarde ook interpreteren als groen op dak en gevel. Dat is wat gemeente doet.

'Aard en schaal' is een subjectief begrip en de stedenbouwkundige van de gemeente heeft met haar expertise hier invulling aan gegeven. Naar de interpretatie van de gemeente voldoen de stedenbouwkundige uitgangspunten aan de uitgangspunten uit 2019. Dit is door de wethouder bevestigd.

De omwonenden zijn het daar niet mee eens. Zij merken daarbij op dat het compenseren van zoveel m2 openbaar groen als niet-toegankelijk groen op dak en gevel niet te rijmen is met het eerste punt van het amendement. Ook merken ze op dat uiteindelijk de gemeenteraad bepaalt of het project binnen de voorwaarden van het amendement past. Geconstateerd wordt dat het verschil van mening de interpretatie van de uitgangspunten is en bevestigd wordt dat de gemeenteraad bepaalt.

De omwonenden geven aan dat zij vinden dat hun visie nog onvoldoende gehoord is en is meegenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Ze merken op dat er nooit een discussie heeft plaatsgevonden over hun uitgangspunten en vragen, terwijl het gezondheidscentrum en Weboma wel apart geagendeerd zijn. Gemeente geeft aan dat de wensenlijsten van alle partijen in de eerdere klankbordgroepen als agendapunt zijn geagendeerd en er ruimte was om deze toe te lichten. De belangen zijn daarnaast in documenten vastgelegd, op basis waarvan door de gemeente een vertaling is gemaakt naar de eerste ruimtelijke uitgangspunten. Volgens de omwonenden is dit onvoldoende het geval. Omwonenden hebben meerdere malen gevraagd om een discussie in de klankbordgroep over de verschillende ideeën en behoeften van alle partijen. Gemeente antwoordt daarop dat na het agenderen van de verschillende belangen van de partijen, deze discussie plaatsvindt in de vorm van het bespreken van de varianten, omdat een variant aantoonbaar maakt waar belangen elkaar tegenspreken en waar oplossingen kunnen worden gevonden. De gemeente heeft deze aanpak gekozen omdat het naast elkaar leggen van wensen en visies nog geen oplossingen zal aandragen. De gemeente geeft aan dat de input van de omwonenden is meegenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Op verschillende vlakken zijn de wensen van omwonenden daarin verwerkt. Voorbeelden: behouden van de bomenrij, de setback vanaf de tweede verdieping (minder massa nabij de huizen), de groene randen, de 35% open ruimte en de maximale bouwhoogte. Gemeente geeft aan dat de agenda productgericht is opgesteld en niet per belanghebbende. De gedachte is dat per agendapunt

de belangen vanuit de verschillende deelnemers wordt ingebracht, dus daar is ruimte om op basis van de schetsen belangen toe te lichten. De omwonenden geven aan dat zij ook deelnemer zijn en graag een geactualiseerde versie van hun standpunten toelichten, zoals ook het gezondheidscentrum en Weboma dat kunnen doen. Gemeente is bereid ruimte te geven aan omwonenden om hun visie toe te lichten in de klankbordgroep. Dit wordt een agendapunt in de volgende klankbordgroep.

Omwonenden vragen hoe hun visie/mening/voorwaarden kan worden aangegeven in het Uitwerkingskader in relatie tot de verschillende varianten die in de klankbordgroep worden besproken. Gemeente geeft aan dat in het Uitwerkingskader alleen de uiteindelijke voorkeursvariant komt te staan en niet alle behandelde varianten. In het uitwerkingskader staat o.a. de massa, bouwvlak en hoogte (de zogenoemde bouwenvelop), maar ook kaders m.b.t. oa bodem, klimaatadaptatie, groen, parkeren, etc. De gemeente is penvoerder van het uitwerkingskader, maar het produceren van de onderliggende ruimtelijke studie is aan de ontwikkelaar. Gemeente geeft aan dat er ruimte is voor omwonenden om hun belang/visie mee te geven aan de gemeenteraad, zodat de raad deze in hun overweging mee kan nemen. Ook zijn alle verslagen van de klankbordgroep inzichtelijk voor raadsleden.

Omwonenden missen een overkoepelende visie over Noord Hofland over bijv 5 jaar. Er lopen allerlei projecten - Fortuyn, Segaar-Arsenaal, parkeerterrein Jumbo, Kuyperbrink (afgerond) - en wat voor consequenties heeft dat voor het groen en de leefbaarheid van de wijk? Gemeente zal dit terugleggen in de eigen organisatie.

4. Onderbouwing gzhc en aanvullende vragen

Agendapunt is vervallen voor deze vergadering.

5. Bespreking uitwerking Weboma, inclusief procesafspraken maken

De gemeente leidt dit agendapunt in vanuit de status van de stukken en het proces: de gemeente/de betrokken beleidsadviseurs hebben nog niet gereageerd op het document van Topos. Eerste reacties van de gemeente worden ter plekke gedeeld.

Weboma/architect geeft aan dat ze een eerste ruwe studie hebben gemaakt om de mogelijkheden inzichtelijk te maken. Er staan nog veel vragen open waarover ze met gemeente in gesprek willen. Ze vragen een primaire reactie van de aanwezigen op deze tekeningen. Hiermee kunnen ze een volgende slag slaan over de variantenstudie. De architect licht de tekeningen toe.

Er wordt een opmerkingen/vragenronde gedaan:

- Gemeente stelt dat er een realistischer beeld moet worden gemaakt van de parkeerbehoefte. De varianten kunnen nu onvoldoende beoordeeld worden omdat onduidelijk is in hoeverre er met realistische aannames is getekend. Weboma licht toe dat ze in deze fase vooral gevoel wilden geven over de massa.
- Naar aanleiding van een eerdere mail van Weboma, merken omwonenden op dat in de tekeningen van de stedenbouwkundige een oppervlakte van 2135 m² is getekend. In de tekst staat evenwel 2250 m². Weboma gaat nu uit van deze 2250 m², terwijl de stedenbouwkundige aangeeft dat in de tekening juist de groenranden van belang waren. In dat kader zou het dus beter zijn om van 2135 m² uit te gaan. Gemeente geeft aan dat het hier niet gaat om de exacte

oppervlakte maar dat de uitgangspunten zijn benaderd vanuit de gewenste afstanden van de omgeving.

- *Gemeente merkt ook op dat de voorgelegde varianten weinig variatie tonen ten opzichte van elkaar. Gemeente roept op met meer creativiteit de studie te benaderen. Een voorbeeld daarvoor is de plek van parkeren. Kan dit bijvoorbeeld ook op het dak of een verdieping? Weboma geeft aan dat een hellingbaan dan wel veel ruimte kost. Omwonenden geven aan dat parkeren op het dak ertoe kan leiden dat mensen alsnog in de wijk parkeren. Weboma zegt dat dat afhangt van waar de entree is tot woningen/gzhc.*
- *Gemeente en omwonenden vragen zich ook af of meerdere opties denkbaar zijn voor de opbouw. Nu zijn in alle varianten 2 blokken getekend, met steeds dezelfde hoogte.*
- *Waar zou de ontsluiting van het parkeerterrein liggen? Waarschijnlijk ongeveer waar hij nu ook ligt.*
- *Omwonenden stellen voor te onderzoeken of er benedenwoningen op de begane grond kunnen worden gemaakt.*
- *Gemeente en omwonenden stellen beide dat vanuit ruimtelijk opzicht variant 3 het minst massaal is.*
- *Opgemerkt wordt dat het oppervlakte van het gezondheidscentrum nog niet duidelijk is. Weboma geeft aan dat dat klopt en dat de huidige studie vooral toeziet op gevoel geven aan de massa, ongeacht waar de interne ruimte aan wordt besteed.*
- *Omwonenden suggereren om te onderzoeken of een aflopend effect richting te huizen mogelijk is.*
- *Omwonenden geven aan dat het ongewenst is dat het groen tussen de flats wordt afgesloten.*
- *Omwonenden geven aan de bouw hoog en massaal te vinden.*
- *Omwonenden vinden het interessant en prettig dat in deze studies de setback op de 1^e verdieping is, zodat de hoogte nabij de woningen beperkt is tot een meter of 4.*
- *Omwonenden vinden 48 woningen veel, niet alleen vanuit de massa maar ook vanuit de hoeveelheid toenemende activiteit in de wijk. Bovendien is in de startnotitie sprake van 40 woningen.*
- *Gevraagd wordt hoe de hoogte zich verhoudt tot de flats ernaast. De architect geeft aan dat nu is uitgegaan van 5 lagen. Doordat de hoogte van het benedenlaag iets hoger is, kom je op circa 16 meter uit. Dat is 1 meter hoger dan de flats. Echter, doordat de bovenste laag een set-back heeft, is vanaf de straat het zicht juist lager. De 4^e verdieping eindigt op circa 13 meter dus vanaf straatniveau is dat wat je ziet. Genuanceerd wordt dat dit geldt wanneer je dicht bij de bebouwing staat. Vanuit de aangrenzende flats of van grotere afstand kan de set back wel gezien worden.*
- *Sociale woningbouw wordt meegenomen in alle voorstellen? Ja.*
- *Kan in de volgende varianten worden meegenomen op welke manier groen zou kunnen worden gecompenseerd? Ja dat kan.*

Er staan nog meerdere vragen van Weboma aan gemeente open. Afsproken wordt dat Weboma en gemeente onderling verder afstemmen over de uitwerking van varianten. In de volgende klankbordgroep worden de nieuwe varianten besproken.

Indien omwonenden in de tussentijd aanvullende opmerkingen willen geven t.b.v. de variantenstudie kunnen ze dat digitaal doen.

Afsluiting

6. Volgende klankbordgroep

Gemeente en Weboma stemmen onderling af en komen met een nieuw datumvoorstel. Het streven is om binnen circa 2 maanden een nieuwe klankbordgroep te organiseren.

Op de agenda van de volgende klankbordgroep komt ten minste:

- Toelichting omwonenden op hun uitgangspunten*
- Onderbouwing gzhc*
- Bespreking variantenstudie*

Weboma geeft m.b.t. het agendapunt 'onderbouwing gzhc' aan dat het niet aan de klankbordgroep is om te beslissen over de hoeveel m2's die het gzhc zal krijgen binnen de ontwikkeling, en hij wil daarover bevestiging. Gemeente bevestigt dat de klankbordgroep niet de rol heeft om beslissingen te maken, maar bedoeld is om te klankborden over ruimtelijke inpassingen en om alle belangen op tafel te hebben. De klankbordgroep heeft geen vetorechten en is geen besluitvormingsorgaan. Door omwonenden wordt daarbij opgemerkt dat het desondanks belangrijk is om via een onderbouwing beeld te krijgen bij de visie van het gzhc en dat de gemeenteraad daar ook expliciet om heeft gevraagd. Daarnaast is het aantal behandelkamers bepalend voor het aantal parkeerplaatsen dat volgens de norm moet worden ingepast en is de grootte van het gezondheidscentrum van invloed op de uiteindelijke bouwmassa. Dat wordt door de gehele klankbordgroep beaamd. Er wordt besloten dat in de volgende klankbordgroep ruimte is voor de onderbouwing van het gezondheidscentrum.

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

Er zijn verder geen opmerkingen/aanvullingen.