

ANTERIEURE OVEREENKOMST WONINGBOUWPROJECT

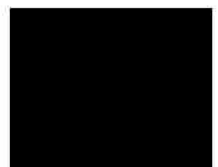
Segaar-Arsenaal Voorschoten

Partijen:

- Gemeente Voorschoten
- Niersman Projectontwikkeling B.V.

Datum: 21 maart 2024

Kenmerk: Z/23/082350/387390



Anterieure overeenkomst woningbouwproject Segaar-Arsenaal

Inhoudsopgave

Artikel 1.	Definities	5
Artikel 2.	Doel van de overeenkomst, medewerking gemeente	7
Artikel 3.	Plangebied	7
Artikel 4.	Taakverdeling	8
Artikel 5.	Realisatie Project en verplichtingen tijdens bouwfase	10
Artikel 6.	Bouwrijp maken, Woonrijp maken, aanleg en overdracht Openbaar gebied en inrichting Openbaar park	12
Artikel 7.	Strijdigheid Europese wet – en regelgeving	13
Artikel 8.	Koop – verkoop Uitgeefbare gronden, bankgarantie, teruglevering gronden	14
Artikel 9.	Publiekrechtelijke medewerking gemeente, procedure nieuw bestemmingsplan	15
Artikel 10.	Kostenverhaal en overige bijdragen	16
Artikel 11	Planschade	17
Artikel 12.	Betalingsschema exploitatiebijdrage	18
Artikel 13.	Planning, communicatie en participatie	18
Artikel 14.	Exploitatieplan	19
Artikel 15.	Duur en opzegging van de overeenkomst	19
Artikel 16.	Overdracht van rechten	20
Artikel 17.	Ontbinding i.v.m. tekortkoming of faillissement	20
Artikel 18.	Onvoorziene omstandigheden	20
Artikel 19.	Nietigheid	21
Artikel 20.	Geschillen	21
Artikel 21.	Publicatie/Openbaarheid	21
Artikel 22.	Goedkeuring door gemeenteorganen (opschortende voorwaarde)	21
Artikel 23.	Slotbepalingen	21
Artikel 24.	Bijlagen	22

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Voorschoten**, zetelende te Voorschoten, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024; hierna te noemen: "**de gemeente**";

en:

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Niersman Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (2251 AA) Voorschoten aan de Veurseweg 79 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28086817, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in zijn hoedanigheid als directeur; hierna te noemen: "**initiatiefnemer**".

De gemeente en de initiatiefnemer samen, hierna verder aan te duiden als: "**partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

- a. initiatiefnemer eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 2546, groot circa 2.563 m2, nummer 2547, groot circa 879 m2, nummer 2548, groot circa 1.375 m2, nummer 808, groot circa 12.550 m2.
- b. de gemeente eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie C nummer 1431, groot circa 7.295 m2, C nummer 2549, groot circa 17.230 m2, C nummer 2602, groot circa 6.011 m2 en nummer 2414, groot circa 2.980 m2;
- c. initiatiefnemer op de percelen C 808, 2546, 2547 en 2548, alsmede op de percelen van de gemeente sectie C 1431 (gedeeltelijk; circa 6872 m2), 2414 (gedeeltelijk; circa 639 m2), 2602 (gedeeltelijk; circa 300 m2) en 2549 (gedeeltelijk; circa 50 m2) zoals weergegeven op tekening (**bijlage 2**), hierna "het Plangebied", een woningbouwplan wenst te realiseren bestaande uit de realisatie van 100 woningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen en de aanleg van het Openbaar gebied, alsmede de aanleg van een Openbaar Park binnen het Plangebied, één en ander zoals weergegeven op de tekening/het Stedenbouwkundig plan d.d. 24 februari 2023 (**bijlage 3**), hierna te noemen "het Project".
- d. partijen op 29 oktober 2018 een intentieovereenkomst gesloten hebben (**bijlage 1**);
- e. partijen vastgesteld hebben dat het Project als haalbaar en maatschappelijk aanvaardbaar wordt aangemerkt;
- f. de gemeente van oordeel is dat het Project op hoofdlijnen voldoet aan het ruimtelijk kader en de vastgestelde randvoorwaarden 'Segaar/Arsenaal', zoals door gemeenteraad op 10 december 2020 vastgesteld (**bijlage 4**), dat de inpassing van het Project in de omgeving is toegespitst op het leveren van een kwalitatieve bijdrage aan de omgeving en dat het Project voldoet aan de eisen die worden gesteld in het kader van natuur inclusief en duurzaam bouwen zoals volgt uit de motie van de gemeenteraad van de gemeente d.d. 4 april 2019 (**bijlage 5**);
- g. de gemeente vanwege de door haar gewenste ruimtelijke kwaliteit eisen stelt op het gebied van de inrichting van het Openbaar gebied die concreet zijn gemaakt in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2012) welke van toepassing is op de inrichting van het Openbaar gebied. Voor de aanleg en inrichting van het Openbaar Park hebben partijen nadere afspraken gemaakt welke op onderdelen (mogelijk) afwijken van de LIOR;
- h. het Project in strijd is met het thans geldende bestemmingsplan en de gemeente bereid is haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project door het/de

Anterieure overeenkomst woningbouwproject Segaar-Arsenaal

- benodigde bestemmingsplan(wijziging) op de wettelijk voorgeschreven wijze in procedure te brengen en de benodigde planologische procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voortvarend te doorlopen;
- i. het ontwerp bestemmingsplan "Segaar-Arsenaal" op 17 mei 2023 ter inzage is gelegd waardoor op grond van artikel 4.6 lid 2 sub a onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht, waaronder onder meer begrepen de Wro (en dus niet de Omgevingswet) van toepassing blijft tot het (nieuwe) omgevingsplan van kracht is;
 - j. voor de realisatie van het Project gedeelten van de percelen van de gemeente sectie C 1431 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 6872 m² (waarvan uitgeefbaar circa 1877 m²), 2414 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 639 m², 2602 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 300 m² en 2549 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 50 m² zijnde in totaal 7861 m², benodigd zijn, hierna "de Gemeentelijke gronden". De Gemeentelijke gronden zijn weergegeven met geel, blauw en groen op de uitgiftetekening die als **bijlage 2** is bijgevoegd. Op de uitgiftetekening zijn de uitgeefbare gedeelten van de Gemeentelijke gronden gearceerd weergegeven (hierna: "de Uitgeefbare gronden"). De gemeente is bereid de Uitgeefbare gronden aan initiatiefnemer te verkopen ten behoeve van de realisatie van het Project en de niet-uitgeefbare gedeelten van de Gemeentelijke gronden om niet aan initiatiefnemer ter beschikking te stellen voor de duur van de werkzaamheden (bouwactiviteiten) ter zake de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park;
 - k. initiatiefnemer voor de gemeente het Openbaar park zal inrichten op het niet uitgeefbare deel van de Gemeentelijke gronden C 1431 en 2414, [REDACTED]. De gemeente en initiatiefnemer hebben ter zake de aanleg en inrichting van het Openbaar park door initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt, waaronder de daarbij behorende financiële afspraken welke in deze Overeenkomst worden vastgelegd;
 - l. perceel C 2546 (onderdeel van het Plangebied) in het verleden door de Provincie deels in bruikleen is gegeven aan de gemeente middels een bruikleenovereenkomst en de Gemeente een woonwagen met schuur zoals aanwezig op perceel, C 2546 verhuurt aan een derde;
 - m. initiatiefnemer bij brief van [REDACTED] aan de gemeente de bruikleenovereenkomst voor de woonwagen heeft opgezegd per [REDACTED];
 - n. de gemeente voor genoemde woonwagen een andere locatie binnen de gemeente beschikbaar zal stellen en hiermee pro actief te werk zal gaan zodat genoemde woonwagen tijdig zal zijn verplaatst zodat perceel C 2546 zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op [REDACTED] vrij, leeg en ontruimd door de gemeente wordt opgeleverd aan initiatiefnemer;
 - o. de ontwikkeling en realisatie van het project een bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;
 - p. de gemeenteraad van de gemeente op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor deze bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn;
 - q. partijen hun afspraken omtrent onder andere de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente aan de voor realisatie van het Project benodigde bestemmingsplanwijziging, de realisatie van het Project door initiatiefnemer, de daarmee gepaard gaande financiële afspraken (kostenverhaal en vergoeding van planschade) en de verkoop en levering van de Uitgeefbare gronden aan initiatiefnemer in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
 - r. de kosten van de grondexploitatie zodoende anderszins verzekerd zijn na ondertekening van deze Overeenkomst en deze Overeenkomst kwalificeert als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro;
 - s. deze Overeenkomst goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders behoeft;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Definities

- a. **Beeldkwaliteitsplan:** Het door de welstandscommissie van de gemeente goedgekeurde Beeldkwaliteitsplan, d.d. 20-12-2023 (**bijlage 12**), Advies WCE welke door en voor rekening en risico van initiatiefnemer is vervaardigd.
- b. **Bestemmingsplan:** Het ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst vigerende bestemmingsplan 'Noord', welke van toepassing is op het Plangebied, thans Omgevingsplan gemeente Voorschoten
- c. **Betaalbare huur:** Woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens, tot een maandelijkse huurprijs, welke overeenkomt met middeldure huur, niet hoger dan een bedrag van € 1.005,- (prijspeil 2022, jaarlijks te indexeren conform de CPI-index (alle huishoudens; 2015=100) voor het eerst te indexeren per 1 januari 2023.
- d. **Betaalbare koop:** Woningen met een koopsom tot de NHG grens zoals die in het jaar van verkoop van de betreffende woningen is vastgesteld door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- e. **Bouwrijp maken:** Het geschikt maken van de grond(en) in het Plangebied, met uitzondering van de gronden waarop het Openbaar Park zal worden ingericht, voor bebouwing, waaronder begrepen:
- Het verwijderen van obstakels en/of feitelijke belemmeringen voor de bebouwing;
 - Het verwijderen van mogelijk aanwezige (bodem) verontreinigingen, zodat de gronden vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt zijn voor het beoogde gebruik van de gronden;
 - Het ophogen van de gronden, mede ten behoeve van een goede drooglegging;
 - Het uitvoeren van grondwerken;
 - Het aanleggen van (pers)leidingen ten behoeve van de afvoer van afvalwater naar de bestaande riolering;
 - Het aanleggen van hoofdkabels /- leidingen ten behoeve van elektra, water, telecommunicatie en centraal antenne systeem; Eén en ander in overeenstemming met het door initiatiefnemer op te stellen en door de gemeente goed te keuren Inrichtingsplan.
- f. **Gemeentelijke gronden:** de gronden in het plangebied welke in eigendom zijn van de gemeente zijnde de percelen C 1431 gedeeltelijk (circa 6872 m2), en C 2414 gedeeltelijk (circa 639 m2), en C 2602 gedeeltelijk (circa 300 m2), en C 2549 gedeeltelijk (circa 50 m2) ter grootte van 7861 m2 welke met groen, geel en blauw zijn weergegeven op **bijlage 2**.
- g. **Inrichtingsplan:** Het door initiatiefnemer te vervaardigen inrichtingsplan voor het Openbaar gebied zoals bedoeld in deze Overeenkomst.
- h. **LIOR** Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2012 Gemeente Voorschoten
- i. **Omgevings-Vergunning:** De benodigde omgevingsvergunning(en) en of toestemmingen voor het Project, welke aanvraag, (en/of melding), beoordeling en verlening zal plaatsvinden op basis van de Omgevingswet
- i. **Omgevingswet:** De landelijke wetgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving welke 1 januari 2024 van kracht is geworden.

Anterieure overeenkomst woningbouwproject Segaar-Arsenaal

- k. **Openbaar gebied:** De gronden binnen het Plangebied welke gronden bestemd zijn als openbaar gebied zoals weergegeven in blauw voor wat betreft de Gemeentelijke gronden in **bijlage 2** en na aanleg aan de gemeente worden overgedragen.
- l. **Openbaar park:** Het door initiatiefnemer in te richten openbaar park zoals met groen weergegeven in **bijlage 2**, één en ander conform de raming d.d. 20-02-2023 (**bijlage 6**)
- m. **Overeenkomst:** De onderhavige anterieure overeenkomst.
- n. **Plangebied:** de percelen C 808, 2546, 2547 en 2548, alsmede de percelen sectie C 1431 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 6872 m² (waarvan uitgeefbaar circa 1877 m²; de Uitgeefbare gronden) en 2414 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 639 m², en 2602 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 300 m², en 2549 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 50 m² zoals weergegeven op tekening (**bijlage 2**) .
- o. **Planning:** De tussen Partijen vast te stellen planning voor de doorlooptijden van de (ruimtelijke en vergunning) procedures en uitwerking van het Project
- p. **Planschade:** Voor vergoeding in aanmerking komende schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.
- q. **Project:** Het door en voor rekening en risico van initiatiefnemer realiseren van een woningbouwprogramma, bestaande uit 100 woningen, waarbij uitgangspunt is dat tenminste 30% sociale huur wordt gerealiseerd, maar dat het initiatiefnemer vrijstaat om in plaats daarvan 15% sociale huur en 15% sociale koop te realiseren. Daarnaast zal 20% van het te realiseren woningbouwprogramma bestaan uit betaalbare huur en/of koopwoningen, op de door en voor rekening en risico van initiatiefnemer bouw- en woonrijp te maken gronden binnen het Plangebied, inclusief de aanleg van het Openbaar gebied binnen het Plangebied, een en ander op basis van het stedenbouwkundig plan, (**bijlage 3**) en de inrichting van het Openbaar Park conform de raming d.d. 20-02-2023 (**bijlage 6**).
- r. **Sociale huur:** Een huurwoning die bij het aangaan van een (nieuwe) huurovereenkomst een aanvangshuurprijs heeft van ten hoogste het in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag
- s. **Sociale koop:** Het segment koopwoningen met een maximum VON-prijs van € 255.000,- (prijsspeil 2023) welke maximale VON-prijs (conform de Woonagenda Holland Rijnland d.d. 6 juni 2023) jaarlijks per 1 januari zal worden geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde CAO-loonstijging, tenzij vanuit Rijksoverheid een andere wijze van indexatie wordt aangegeven, in dat geval wordt de Rijksmethode aangehouden, voor het eerst per 1 januari 2024 tot en met de datum van totstandkoming van een koopovereenkomst met de eerste particuliere koper van een sociale koopwoning.
- t. **Start bouw:** Het moment waarop feitelijk de start van de bouwwerkzaamheden conform de onherroepelijke Omgevingsvergunning wordt aangevangen.
- u. **Stedenbouwkundig plan:** Het door de gemeente goedgekeurde Stedenbouwkundig plan d.d. 15 februari 2024 (**bijlage 3**) welk plan als stedenbouwkundig kader zal dienen voor het nieuwe bestemmingsplan, welke door en voor

- rekening en risico van initiatiefnemer wordt vervaardigd en door de gemeente in procedure wordt gebracht.
- v. **Uitgeefbare gronden:** het gedeelte van de Gemeentelijke gronden dat de gemeente verkoopt en in eigendom overdraagt aan de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van het Project en waarop woningbouw zal worden gerealiseerd, zoals geel gearceerd op de tekening die als **bijlage 2** bij de overeenkomst is gevoegd
- w. **Verkrijger:** De eindgebruiker (waaronder (ver)huurder) c.q. koper van een woning van het Project.
- x. **Woonrijp maken fase 1:** Het treffen van (tijdelijke) voorzieningen door en/of in opdracht van initiatiefnemer ten behoeve van adequate bereikbaarheid en bewoonbaarheid van de woningen van het Project tijdens de bouwfase.
- y. **Woonrijp maken fase 2:** Het door en/of in opdracht van initiatiefnemer conform de LIOR definitief inrichten van het Openbare gebied (niet zijnde het Openbaar Park) binnen het Plangebied, omvattende in hoofdzaak, maar niet uitsluitend:
- Het maken van bedrijfs- en kolkaansluitingen op de riolering,
 - De afbouw van wegen en aansluiting op bestaande wegen,
 - De aanleg van trottoirs,
 - De aanleg van openbare verlichting,
 - De aanplant van openbare groenvoorzieningen,
 - De aanleg van natuurinclusieve voorzieningen
 - De aanleg van eventueel noodzakelijke bruggen en speelvoorzieningen,
 - De plaatsing van noodzakelijke straatnaamborden, verkeersborden en verkeerstekens, verkeersmaatregelen, verkeersinstallaties en signaleringen, indien en voor zover de gemeente onderbouwd aangeeft dat dit noodzakelijk is.
- z. **Wro:** Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2. Doel van de overeenkomst, medewerking gemeente

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken en voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project door Initiatiefnemer, de planologische medewerking door de gemeente aan de ontwikkeling en realisatie van het Project, het kostenverhaal, alsmede voor de verkoop en levering van de Uitgeefbare gronden en de terbeschikkingstelling van het niet-uitgeefbare gedeelte van de Gemeentelijke gronden voor de duur van de werkzaamheden ter zake de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park door de gemeente aan Initiatiefnemer.

Artikel 3. Plangebied

- 3.1 De gemeente verleent aan initiatiefnemer medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het Project in het Plangebied zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening (**bijlage 2**). De gemeente is bereid de Uitgeefbare gronden in het Plangebied aan initiatiefnemer te verkopen ten behoeve van de realisatie van het Project en het niet-uitgeefbare gedeelte van de Gemeentelijke gronden om niet ter

beschikking te stellen aan initiatiefnemer voor de duur van de werkzaamheden ter zake de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park.

- 3.2 De realisatie van het Project is niet mogelijk op grond van het Bestemmingsplan zodat een bestemmingsplanwijziging nodig is ten einde het Project te kunnen realiseren. De gemeente is bereid haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project door de bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen en de planologische procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voortvarend te doorlopen.
- 3.3 Initiatiefnemer zal zijn gronden en de Gemeentelijke gronden (zowel de Uitgeefbare gronden als het niet-uitgeefbare deel daarvan) in het Plangebied aanwenden voor het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Project. De gronden waarop het Openbaar gebied zal worden aangelegd en het Openbaar Park zal worden ingericht, zullen na realisatie en oplevering daarvan worden opgeleverd aan de gemeente conform het bepaalde in artikel 6 van deze Overeenkomst.



Artikel 4. Taakverdeling

- 4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project, waaronder het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied, inclusief de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar Park binnen het Plangebied, waarbij geldt dat ter zake het Openbaar Park nadere (waaronder financiële) afspraken zijn gemaakt tussen partijen welke afspraken zijn vastgelegd in deze Overeenkomst. Initiatiefnemer draagt tevens geheel voor eigen rekening en risico zorg voor de totstandkoming van een nieuw (concept-ontwerp)bestemmingsplan met bijbehorende regels en (milieurechtelijke) onderzoeken. Initiatiefnemer spant zich in om conform het gemeentelijke woonbeleid 10% van de door initiatiefnemer te realiseren sociale (huur- en/of koop)woningen (zijnde 30% van het woningbouwprogramma) te realiseren voor zogenoemde bijzondere doelgroepen.
- 4.2 De gemeente ondersteunt het Project en is bereid haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project. De gemeente is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen door het nieuwe, voor realisatie van het Project benodigde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze in procedure te brengen en vast te laten stellen en de benodigde planologische procedure tot wijziging van het bestemmingsplan en/of de aanvraag van de benodigde Omgevingsvergunning(en) voortvarend te doorlopen, zulks met inachtneming van het in deze overeenkomst in artikel 9, bepaalde.
- 4.3 De gemeente is verplicht perceel C 2546, althans het gedeelte van perceel C 2546 zoals bedoeld in de considerans sub l, m en n zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op 1 januari 2025 leeg en ontruimd ter beschikking te stellen aan initiatiefnemer. Indien de gemeente perceel C 2546 niet uiterlijk op 1 januari 2025 leeg en ontruimd aan initiatiefnemer ter beschikking stelt, is de gemeente volledig aansprakelijk voor alle schade die initiatiefnemer daardoor zal lijden. De gemeente vrijwaart initiatiefnemer voor alle gevolgen van het te laat uitplaatsen van de woonwagenebener en het te laat leeg en ontruimd ter beschikking stellen van perceel C 2546 aan initiatiefnemer. Deze verplichting geldt ongeacht of het Project uiteindelijk wordt uitgevoerd en blijft bestaan na beëindiging van deze Overeenkomst. Onverminderd de aansprakelijkheid van de gemeente, zijn Partijen overeengekomen dat initiatiefnemer alsdan bereid is met de gemeente in overleg te treden over de hoogte van de schade en de mogelijk door initiatiefnemer te nemen schadebeperkende maatregelen.

- 4.4 Initiatiefnemer verplicht zich tot het vervaardigen van een Inrichtingsplan in overleg met de gemeente. Het Inrichtingsplan dient een vergelijkbaar ambitieniveau te hebben als het document "Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen Voorschoten Segaar – Arsenaal" zoals weergegeven in **(bijlage 7)**. Uitgangspunten bij de vervaardiging van het Inrichtingsplan zijn de punten 8 tot en met 23, zoals expliciet genoemd in **bijlage 7**.
- 4.5 Het Inrichtingsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente uiterlijk 4 weken voordat de initiatiefnemer een aanvraag Omgevingsvergunning zal indienen. Ongeacht of de gemeente het Inrichtingsplan heeft goedgekeurd staat het initiatiefnemer vrij binnen vier weken nadat het Inrichtingsplan aan de gemeente is voorgelegd een Omgevingsvergunning aan te vragen.
- 4.6 De gemeente zal binnen zes weken nadat het Inrichtingsplan door initiatiefnemer aan haar is voorgelegd een schriftelijke beslissing nemen omtrent het al dan niet goedkeuren van het Inrichtingsplan. De gemeente zal een ecologisch bureau inschakelen dat binnen de hiervoor genoemde termijn advies uitbrengt of het Inrichtingsplan voldoet aan de punten 8 t/m 23 zoals genoemd in **bijlage 7**
- 4.7 Indien initiatiefnemer het Inrichtingsplan niet overeenkomstig de Planning zoals beschreven in artikel 13.1 aan de gemeente voorlegt, zal initiatiefnemer de gemeente hiervan uiterlijk 2 weken voor de in de Planning genoemde streefdatum schriftelijk op de hoogte stellen. De gemeente dient het Inrichtingsplan schriftelijk te hebben goedgekeurd voordat initiatiefnemer start met de bouwwerkzaamheden. Indien geen goedkeuring op het Inrichtingsplan is verkregen voordat initiatiefnemer wenst te starten met de bouw, treden Partijen in overleg over de mogelijkheden tot fasering van het Project.
- 4.8 Ter voorkoming van (onherstelbare) schade aan de te behouden bomen als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden die verband houden met het Project, verplicht initiatiefnemer zich om voldoende beschermende maatregelen te nemen, zoals beschreven in de bomen effecten analyse welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de Toelichting op het Bestemmingsplan (bijlagen 1 en 2 bij de Toelichting op het Bestemmingsplan). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Motie Bomen op Segaar-Arsenaal (bijlage 9).
- 4.9 De initiatiefnemer zal een deskundige (geotechnisch specialist) inschakelen om een zettingsadvies inclusief monitoringsplan op te stellen waaruit moet blijken dat de te verwachte restzetting gestabiliseerd is en gelijk of minder dan 15 cm is in 30 jaar na oplevering. Initiatiefnemer zal dit monitoringsplan ter acceptatie aan de gemeente verstrekken. Gemeente verplicht zich om de ambtelijke toetsing binnen 4 weken uit te voeren en de goedkeuring of eventuele reactiepunten aan initiatiefnemer schriftelijk kenbaar te maken. De monitoring zal aanvangen na voornoemde schriftelijke goedkeuring en bij het starten van de ophogingswerkzaamheden in het kader van de eventuele voorbelasting. De periode waarvoor de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de monitoring is maximaal twee jaar of zoveel korter als uit het monitoringsplan blijkt. Initiatiefnemer zal gedurende het proces van monitoring maatregelen nemen indien dat noodzakelijk is om tot de verwachte restzetting van maximaal 15 cm in 30 jaar, te komen.
- 4.10 Initiatiefnemer levert ter goedkeuring aan gemeente een ontwerp maaiveldniveau (doorsnedes) bij het Inrichtingsplan met onderbouwing waarin de aangehouden ontwatering ten opzichte van het maaiveld (wegen, de onderzijde van de vloer en de kruipruimte) te beoordelen is. Initiatiefnemer levert hiervoor aan zes (6) dwarsprofielen en vier (4) doorsnedes. In het geval van ondergrondse hemelwaterberging wordt aangegeven hoe die

ligt ten opzichte van de grondwaterstand. In dit ontwerp maaiveldniveau wordt aangetoond dat aan de uitgangspunten van het BK rapport (**bijlage 8**) en de LIOR wordt voldaan.

Artikel 5. Realisatie Project en verplichtingen tijdens bouwfase

- 5.1 Onderdeel van het Project is de realisatie van sociale huurwoningen en/of koopwoningen (Sociale huur en Sociale koop) en de realisatie van Betaalbare huur en/of koopwoningen. Voor de verschillende categorieën woningen gelden termijnen voor instandhouding daarvan:
- a. Voor Sociale koop(woningen) en Betaalbare koop(woningen) zoals gedefinieerd in artikel 1 van deze overeenkomst geldt een instandhoudingstermijn van 10 jaar vanaf het moment van juridische levering van de betreffende woningen aan de verkrijger(s).
 - b. Voor Sociale huur(woningen) zoals gedefinieerd in artikel 1 van deze overeenkomst geldt een instandhoudingstermijn van 30 jaar vanaf het moment van eerste ingebruikname daarvan door de verkrijger(s) van de betreffende woningen. Uitgangspunt is dat het beheer en de verhuur van de Sociale huurwoningen in beginsel wordt ondergebracht bij een woningbouwcorporatie (een toegelaten instelling volkshuisvesting).
 - c. Voor Betaalbare huur(woningen) zoals gedefinieerd in artikel 1 van deze overeenkomst, geldt een instandhoudingstermijn van 20 jaar vanaf het moment van eerste ingebruikname daarvan door de verkrijger(s) van de betreffende woningen.
- 5.2 Voor de Sociale koop(woningen) en de Betaalbare koop(woningen) geldt naast de in artikel 5.1 sub a beschreven instandhoudingsverplichting, een zelfbewoningsplicht gedurende de instandhoudingstermijn van 10 jaar. Dit betekent dat de kopers van deze woningen zich verplichten om gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het moment van juridische levering van de betreffende woningen aan de kopers, de woningen uitsluitend te gebruiken om die zelf, met eventuele gezinsleden te bewonen. In bijzondere gevallen (waaronder in ieder geval begrepen overlijden van koper of gezinsleden, verandering van werkkring van koper of gezinsleden, gezondheid van koper of gezinsleden, ontbinding van het huwelijk, samenlevingscontract dan wel beëindiging van geregistreerd partnerschap) kan de gemeente op eerste verzoek van kopers daartoe ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht. Ontheffing van de zelfbewoningsplicht door de gemeente wordt ook gegeven in het geval van executoriale verkoop door (hypothecaire) schuldeisers en/of de Belastingdienst.
- 5.3 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om de in artikel 5.1 sub a t/m c genoemde instandhoudingstermijnen, alsmede de in artikel 5.2 beschreven zelfbewoningsplicht ten behoeve van de gemeente bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en voor zover nodig middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten en leveringsakten overeen te komen dan wel op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n), onder de verplichting om deze bepalingen ten behoeve van de gemeente door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n). Initiatiefnemer is (vervolgens) op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de naleving van de instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht door haar rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n) en/of gehouden om te controleren of de instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht door haar rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n) worden nageleefd. De gemeente vrijwaart initiatiefnemer voor iedere aanspraak ter zake.
- 5.4 Initiatiefnemer verplicht zich volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en  het Project te realiseren met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst  het Stedenbouwkundig plan, het Inrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

- 5.5 Initiatiefnemer verplicht zich tevens het Project te realiseren conform de uitgangspunten voor klimaatadaptatie en duurzaamheid zoals vermeld in **bijlage 7**. De waterberging van het Project en het gehele Plangebied (met uitzondering van het Openbaar park) wordt geheel conform de uitgangspunten van het advies van BK Ingenieurs aangelegd en gewaarborgd (**bijlage 8**).
- 5.6 De realisatie van (een deel van) het Project zal niet eerder aanvangen dan nadat de vereiste Omgevingsvergunning – voor het betreffende deel - is verleend en deze de onherroepelijke status heeft bereikt en niet eerder dan nadat initiatiefnemer voor wat betreft de verkoop van de woningen in het betreffende deel/de betreffende fase van c.q. behorende tot het Project (en aldus per fase) een voorverkooppercentage van tenminste 70% van de koopwoningen heeft gerealiseerd.
- 5.7 Alle schade welke aantoonbaar in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens initiatiefnemer wordt veroorzaakt aan het Openbaar gebied, zal binnen een redelijke termijn na aanschrijven door de gemeente, doch uiterlijk zes weken na het gereedkomen van de laatste bouwwerkzaamheden, waaronder ook infrastructurele werkzaamheden, door of namens en voor rekening van initiatiefnemer worden hersteld, zulks conform de LIOR en ter goedkeuring van de gemeente. Tijdens de uitvoering van het Project zal herstel alleen worden geëist indien dat op korte termijn noodzakelijk is, bijvoorbeeld in verband met veiligheid. Hieraan kan door initiatiefnemer ook invulling worden gegeven door het treffen van de nodige tijdelijke voorzieningen.
- 5.8 Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit artikel 5.4 t/m 5.11 verbeurt initiatiefnemer, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij initiatiefnemer zich kan beroepen op overmacht. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] De gemeente behoudt, naast het hiervoor gestelde, het recht om nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen; dit ter keuze en beoordeling van de gemeente.
- 5.9 Initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel 5.4 t/m 5.8, 5.10 en 5.11 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Plangebied voorafgaand aan de realisatie en afronding van het Project, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht voorafgaand aan de realisatie en afronding van het Project, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in dit artikel 5 bepaalde woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van [REDACTED] ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze verbindt initiatiefnemer zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel 5 door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 5.10 Partijen bepalen gezamenlijk de locatie van de door en voor rekening van initiatiefnemer aan te leggen bouwweg. De definitieve locatie van de bouwweg wordt op een door initiatiefnemer te vervaardigen tekening vastgelegd en door partijen ondertekend. De ondertekende versie vormt alsdan onderdeel van deze Overeenkomst. De initiatiefnemer dient tevens voor eigen rekening en risico maatregelen te treffen voor een veilige werkomgeving in de directe [REDACTED]

omgeving van het Plangebied, grenzend aan de Leidseweg en Trompweg. Initiatiefnemer dient omwonenden actief te benaderen en te informeren over de aanleg van de bouwweg en de maatregelen die genomen worden in verband met veiligheid en de beperking van (geluids)overlast.

- 5.11 Initiatiefnemer verplicht zich om een Politiekeurmerk Veilig Wonen op gevelniveau als kopersoptie aan te bieden aan de toekomstige bewoners (**bijlage 10**).

Artikel 6. Bouwrijp maken, Woonrijp maken, aanleg en overdracht Openbaar gebied en inrichting Openbaar park

- 6.1 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het – voor eigen rekening en risico – Bouwrijp en Woonrijp maken (Woonrijp maken fase 1 en Woonrijp maken fase 2) van de gronden behorende tot het Plangebied, waaronder de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park.
- 6.2 Voor de inrichting van het Openbaar Park hebben partijen separaat afspraken gemaakt. De gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat initiatiefnemer het Openbaar park zal inrichten conform het door de gemeente goedgekeurde bestek/voorwaarden zoals neergelegd in de raming van [REDACTED]
- 6.3 In opdracht en geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer wordt het Openbaar gebied, zoals weergegeven op **bijlage 2**, conform het Inrichtingsplan en de LIOR Woonrijp gemaakt en opgeleverd aan de gemeente.
- 6.4 Oplevering van het Openbaar gebied en oplevering van het Openbaar park aan de gemeente zal in maximaal zes fasen plaatsvinden. Bij oplevering van de laatste fase door initiatiefnemer aan de gemeente, zal door partijen worden beoordeeld of is voldaan aan de punten 8 t/m 23 als bedoeld in **bijlage 7**. Van de oplevering van het Openbaar gebied en het Openbaar park zal door de gemeente afzonderlijk een proces-verbaal van oplevering worden opgemaakt en ondertekend door in ieder geval de gemeente en initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal de gemeente in de gelegenheid stellen aanwezig te zijn bij de opnemings van het werk. De gemeente kan haar toestemming aan oplevering enkel onthouden indien sprake is van zodanige gebreken die ingebruikname van het Openbaar gebied en het Openbaar Park in de weg staan.
- 6.5 De gemeente zal de Gemeentelijke gronden, voor zover deze niet de Uitgeefbare gronden betreffen, voor de duur van de uitvoering van de werkzaamheden ter zake de aanleg van het Openbaar gebied en het Openbaar park om niet ter beschikking stellen aan de initiatiefnemer. In overeenstemming met het bepaalde in artikel 8.3 van deze Overeenkomst verleent de gemeente aan initiatiefnemer de garantie dat de Gemeentelijke gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, te weten woningbouw, de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park. Initiatiefnemer kan de Gemeentelijke Gronden gebruiken voor opslag van materialen ten behoeve van de woningbouw ter zake het Project. [REDACTED]

[REDACTED]

- 6.6 Het (in fasen) woonrijp gemaakte Openbaar gebied voor zover gelegen op de gronden van initiatiefnemer wordt, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen één maand na oplevering van de desbetreffende fase (zoals bepaald in artikel. 6.4) door initiatiefnemer aan de gemeente in eigendom overgedragen voor in totaal [REDACTED]. Het (in fasen) woonrijp gemaakte Openbaar gebied en het aangelegde Openbaar park – voor zover gelegen op de Gemeentelijke gronden – worden na oplevering feitelijk weer ter beschikking gesteld aan de gemeente. Juridische levering van de gronden waarop het Openbaar gebied is aangelegd op de gronden van initiatiefnemer (voornoemd) vindt plaats ten overstaan van een nader door initiatiefnemer te bepalen notaris. Hierbij geldt dat de kosten voor de kadastrale en/of (voorlopige) vorming van de betreffende gronden en/of het Openbaar gebied voor rekening komen van initiatiefnemer. Het Openbaar gebied en het Openbaar Park zijn tot het moment van juridische levering en/of oplevering voor risico van initiatiefnemer. Na juridische levering en/of de feitelijke ter beschikkingstelling van de betreffende gronden aan de gemeente komen het Openbaar gebied en het Openbaar Park, alsmede het beheer en onderhoud daarvan, voor rekening en risico van de gemeente, met dien verstande dat na oplevering als bedoeld in artikel 6.4 ter zake het Openbaar gebied een onderhoudstermijn geldt van 6 maanden op de openbare werken en 12 maanden op de aangebrachte beplantingen.
- 6.7 Voor zover nodig komen partijen in dit verband uitdrukkelijk overeen dat de eventuele aanbestedingsplicht voor het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden van het Plangebied die bestemd zijn voor het gebruik van het Openbaar gebied wordt doorgelegd door de gemeente aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer is geheel zelf verantwoordelijk voor de beslissing om al dan niet over te gaan tot (Europese) aanbesteding, de eventuele (Europese) aanbesteding en de gunning van de werkzaamheden en/of diensten die voor het Woonrijp maken vereist zijn. De eventuele juridische en/of financiële gevolgen van voornoemde beslissing komen geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Artikel 7. Strijdigheid Europese wet – en regelgeving

- 7.1 Partijen zijn van mening dat middels het bepaalde in deze Overeenkomst in overeenstemming is gehandeld met Europese, nationale en/of gemeentelijke aanbestedingsregels. Indien de bevoegde rechter niettemin oordeelt dat deze Overeenkomst of een gedeelte daarvan in strijd is met Europese of nationale wet- en regelgeving, waaronder het aanbestedings- en mededingingsrecht, zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen daarvan voor de Overeenkomst.
- 7.2 Partijen zullen in de situatie zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel de Overeenkomst op de voor beide partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodat geheel tegemoet wordt gekomen aan het oordeel van de rechter en tevens recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de uitgangspunten van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, hebben partijen de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden.
- 7.3 [REDACTED]

Artikel 8. Koop – verkoop Uitgeefbare gronden, bankgarantie, teruglevering gronden

- 8.1 Initiatiefnemer koopt van de gemeente die aan initiatiefnemer verkoopt de Uitgeefbare gronden zoals weergegeven in **bijlage 2**, met een totale oppervlakte van circa 1.877 m2. De Uitgeefbare gronden worden door initiatiefnemer gekocht en afgenomen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project.
- 8.2 Op grond van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) is de gemeente in geval grondverkoop in beginsel gehouden aan potentiële gegadigde gelegenheid te bieden om mee te dingen, tenzij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Partijen zijn van mening dat initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is. De gemeente zal uiterlijk binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het kader van haar transparantieverplichting het voornemen tot verkoop van de Uitgeefbare gronden aan initiatiefnemer op de daartoe geëigende wijze bekend maken/publiceren. De gemeente zal initiatiefnemer de tekst van de publicatie ter goedkeuring voorleggen en initiatiefnemer actief betrekken bij de publicatie.
- 8.3 De Uitgeefbare gronden worden door de gemeente aan initiatiefnemer geleverd in de staat waarin de Uitgeefbare gronden zich ten tijde van de feitelijke levering bevinden, derhalve 'as is where is'. De gemeente verleent aan initiatiefnemer de garantie dat de Gemeentelijke gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, namelijk woningbouw, de aanleg van het Openbaar gebied en de inrichting van het Openbaar park. Initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld een bodemonderzoek te laten uitvoeren teneinde vast te stellen of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. [REDACTED]
- 8.4 De koopsom van de Uitgeefbare gronden – met een totale oppervlakte van circa 1877 m2 bedraagt [REDACTED].
- 8.5 De juridische en feitelijke levering van de Uitgeefbare gronden door de gemeente aan Initiatiefnemer vindt gelijktijdig plaats, uiterlijk [REDACTED]. Juridische levering zal plaatsvinden ten overstaan van een door initiatiefnemer nader aan te wijzen notaris.
- 8.6 De gemeente garandeert initiatiefnemer – naast de geschiktheid van de Gemeentelijke gronden voor het beoogde gebruik – dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van de Uitgeefbare gronden, de betreffende gronden niet zijn bezwaard met hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen, anders dan die volgen uit de openbare registers van het Kadaster. Tevens garandeert de gemeente initiatiefnemer dat de op Uitgeefbare gronden geen retentierechten rusten en niet zijn belast met beperkingen en/of aanwijzingen van overheidswege.
- 8.7 [REDACTED]

- 8.8 [REDACTED]
- 8.9 [REDACTED]
- 8.10 [REDACTED]
- 8.11 De Uitgeefbare gronden komen vanaf de datum van juridische en feitelijke levering als bedoeld in dit artikel voor risico van initiatiefnemer.
- 8.12 Initiatiefnemer is jegens de gemeente nimmer gehouden tot vergoeding van schade en/of kosten, in de ruimste zin des woords, als gevolg van ontbinding van de koopovereenkomst ter zake de Uitgeefbare gronden op grond van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 9. Publiekrechtelijke medewerking gemeente, procedure nieuw bestemmingsplan

- 9.1 De gemeente is bereid haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project, door het voor realisatie van het Project noodzakelijke, nieuwe bestemmingsplan in procedure te brengen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen, alsmede om de voor realisatie van het Project benodigde Omgevingsvergunning(en) voortvarend te behandelen en binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen af te handelen. De gemeente heeft uitsluitend een inspanningsverplichting jegens initiatiefnemer om met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden planologische medewerking te verlenen om de ontwikkeling en realisatie van het Project door initiatiefnemer mogelijk te maken. De gemeente zal daarvoor de totstandkoming, vaststelling en onherroepelijke inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en Omgevingsvergunning zoveel mogelijk bevorderen en waar mogelijk bespoedigen. De Gemeente geeft omtrent de vaststelling en/of onherroepelijkheid en/of het (ongewijzigd) in stand blijven van zijn besluiten geen garantie af.
- 9.2 De Gemeente behoudt bij de nakoming van deze Overeenkomst volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De gemeente en haar organen blijven dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in [REDACTED] van de zijde van de gemeente geen sprake is van tekortkoming, indien de gemeente en [REDACTED]

haar organen in het kader van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden (rechts)handelingen verrichten of (rechts)handelingen niet verrichten, die in strijd zijn met de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de realisatie van het Project.

- 9.3 Aanpassingen aan het bestemmingsplan of nieuwe onderzoeken die noodzakelijk zijn naar aanleiding van zienswijzen of, omdat dit om andere redenen noodzakelijk is, komen geheel voor rekening van initiatiefnemer mits initiatiefnemer vooraf, schriftelijk goedkeuring heeft gegeven op de aanpassingen aan het bestemmingsplan en/of het uitvoeren van nieuwe onderzoeken, alsmede op de hoogte van de kosten die daarmee gepaard gaan. Zonder deze schriftelijke goedkeuring van initiatiefnemer, blijven de betreffende kosten voor rekening van de gemeente.
- 9.4 De gemeente is niet aansprakelijk jegens de initiatiefnemer, indien besluiten worden geschorst of vernietigd, doordat derden rechtsmiddelen aanwenden of indien de uitvoering wordt vertraagd ten gevolge van door derden aangespannen of bestuursrechtelijke procedures.

Artikel 10. Kostenverhaal en overige bijdragen

10.1 Initiatiefnemer is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd die bestaat uit:

- a. De kosten van door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover de werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden excl. BTW. [REDACTED]
- b. De kosten van tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
- c. [REDACTED]

10.2 De totale door initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage is vastgesteld op [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dat de realisatie van het Project mogelijk maakt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan initiatiefnemer mededelen. De gemeente zal aan initiatiefnemer een factuur toesturen voor het totaalbedrag aan planschade [REDACTED].

11.4 [REDACTED].

Artikel 12. Betalingsschema exploitatiebijdrage

12.1 De door de initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 10, wordt als volgt voldaan aan de gemeente:

[REDACTED]

12.2 [REDACTED].

Artikel 13. Planning, communicatie en participatie

13.1 Partijen stellen binnen zes weken na ondertekening van deze overeenkomst gezamenlijk een indicatieve Planning op waarin in ieder geval, maar niet uitsluitend tot uitdrukking komen 1) de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan, 2) de onderzoeken, 3) de uitvoering van de werkzaamheden Bouw- en Woonrijp maken, 4) Start bouw en realisatie van het Project. De [REDACTED] eve planning maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Een latere en [REDACTED]

tussen partijen, schriftelijk vastgestelde, gewijzigde Planning, gaat voor een eerdere. Voor partijen geldt een inspanningsverplichting om de daarin opgenomen tijdstippen te halen.

- 13.2 Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de Planning. Indien sprake is van een afwijking dan wel een dreigende afwijking van de Planning, zullen partijen in overleg treden om ter zake nadere concrete afspraken te maken.
- 13.3 Initiatiefnemer heeft ter zake het Project reeds inspraak- en participatiemogelijkheden georganiseerd waarmee het participatietraject genoegzaam is doorlopen. Voor de aanvang van de bouwfase van het Project zal de initiatiefnemer een communicatieplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project. Partijen zullen de gezamenlijke communicatie zoveel mogelijk met elkaar afstemmen.
- 13.4 De informatievoorziening waartoe de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden, geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 14. Exploitatieplan

- 14.1 Met betrekking tot de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde openbare voorzieningen, zal geen aanvullend kostenverhaal op basis van een exploitatieplan ten laste van de betreffende onroerende zaak plaatsvinden, aangezien het gemeentelijk kostenverhaal via deze Overeenkomst is verzekerd.

Artikel 15. Duur en opzegging van de overeenkomst

- 15.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide partijen, met in achtname van het bepaalde in artikel 22. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van Project en eindigt van rechtswege op de dag waarop de realisatie van het Project is afgerond en het Openbaar gebied en het Openbaar park aan de gemeente is/zijn opgeleverd, de exploitatiebijdrage volledig is betaald en voorts aan alle overige verplichtingen uit deze Overeenkomst door Partijen is voldaan.
- 15.2 [Redacted text]
- 15.3 De ene partij is niet aansprakelijk voor eventuele schade hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die de andere partij lijdt als gevolg van opzegging van deze overeenkomst op de voet van het bepaalde in artikel 15.2. Partijen zijn over en weer, jegens elkaar eveneens niet aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden. Opzegging van deze Overeenkomst [Redacted text] e eventueel nog verschuldigde bijdragen van initiatiefnemer als bedoeld in artikel 10.2

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

en 10.5 onverlet. De gemeente kan geen beroep doen op het bepaalde in dit artikel indien zij tekortschiet in haar verplichtingen zoals beschreven in artikel 9 van deze Overeenkomst.

Artikel 16. Overdracht van rechten

- 16.1 Initiatiefnemer is behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente, niet gerechtigd haar rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, anders dan aan een aan initiatiefnemer gelieerde partij mits initiatiefnemer de gemeente hierover vooraf informeert. De gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Aan de door haar te verlenen goedkeuring kan de gemeente die voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de volledige nakoming van de op de opvolger overgegangene verplichtingen.

Artikel 17. Ontbinding i.v.m. tekortkoming of faillissement

- 17.1 Ingeval één der Partijen ernstig tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld in gebreke blijft, is de andere partij gerechtigd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Ontbinding van deze Overeenkomst kan slechts door middel van rechterlijk tussenkomst en partijen sluiten hiermee de mogelijkheid van buitengerechtelijke ontbinding uit.
- 17.2 Het in artikel 17.1 bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
- 17.3 In het geval initiatiefnemer faillieert, (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend of zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van initiatiefnemer, is de gemeente gerechtigd deze Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens initiatiefnemer, te ontbinden.

Artikel 18. Onvoorziene omstandigheden

- 18.1 Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een partij mag worden verwacht, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor beide partijen aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

Artikel 19. Nietigheid

- 19.1 Indien vast komt te staan dat een of meerdere bepalingen uit deze Overeenkomst nietig is of zijn, blijft deze Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 20. Geschillen

- 20.1 Geschillen tussen Partijen die naar aanleiding van deze overeenkomst of uit deze Overeenkomst voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, worden deze voorgelegd aan de rechtbank te 's-Gravenhage.

Artikel 21. Publicatie/Openbaarheid

- 21.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de gemeente de zakelijke beschrijving (voor de goede orde, niet zijnde financiële en/of andere vertrouwelijke gegevens en/of informatie) van de Overeenkomst openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening.
- 21.2 De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid (Woo). Indien op grond van de Woo door derden om inzicht wordt verzocht in deze Overeenkomst, zal de gemeente initiatiefnemer daarvan onverwijld op de hoogte stellen middels een brief en e-mailbericht, met daarbij het (geanonimiseerde) Woo-verzoek als bijlage. De gemeente zal hierover met initiatiefnemer in overleg treden. Indien geen van de uitzonderingen van de wet van toepassing is/zijn, zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in de Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat openbaar maken geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Woo achterwege kan blijven. Ter zake zullen partijen overleg plegen. De gemeente zal initiatiefnemer minimaal 2 weken de tijd geven om te reageren op de eventueel vrij te geven informatie. Als initiatiefnemer meer tijd nodig heeft zullen Partijen daarover in overleg treden. Indien de gemeente afwijkt van de door initiatiefnemer gegeven zienswijze, zal de gemeente dit gemotiveerd aan initiatiefnemer mededelen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.

Artikel 22. Goedkeuring door gemeenteorganen (opschortende voorwaarde)

- 22.1 Deze Overeenkomst treedt pas in werking na het goedkeuringsbesluit van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 23. Slotbepalingen

- 23.1 Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
- 23.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

[REDACTED] es boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

Anterieure overeenkomst woningbouwproject Segaar-Arsenaal

- 23.4 De aanhef, considerans en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst. Een eventueel tussen Partijen later gewijzigde bijlage gaat vóór een eerdere versie ervan.

Artikel 24. Bijlagen

24.1 Bij deze overeenkomst behorende de navolgende bijlagen:

- Bijlage 1: Intentieovereenkomst d.d. 29 oktober 2018
Bijlage 2: Tekening Plangebied d.d. 15 februari 2024
Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan d.d. 15 februari 2024
Bijlage 4: Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal d.d. 10 december 2020
Bijlage 5: Motie 095 natuur inclusief bouwen d.d. 4 april 2019
Bijlage 6: [REDACTED]
Bijlage 7: Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen Voorschoten Segaar – Arsenaal (bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) d.d. 17 mei 2023
Bijlage 8: BK ingenieurs bergingscapaciteit versie 2.1 d.d. 14 juli 2022
Bijlage 9: Motie 174 Bomen op Segaar-Arsenaal d.d. 10 december 2020
Bijlage 10: Motie 176 Politiekeurmerk Veilig Wonen Segaar-Arsenaal d.d. 10 december 2020
Bijlage 11: Tekening vernieuwing Trompweg d.d. 4 juli 2023
Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan, d.d. 20-12-2023

Aldus in tweevoud overeengekomen op 26/03/24, gemeente Voorschoten:

Gemeente Voorschoten,

Niersman Projectontwikkeling B.V.

[REDACTED]

[REDACTED]

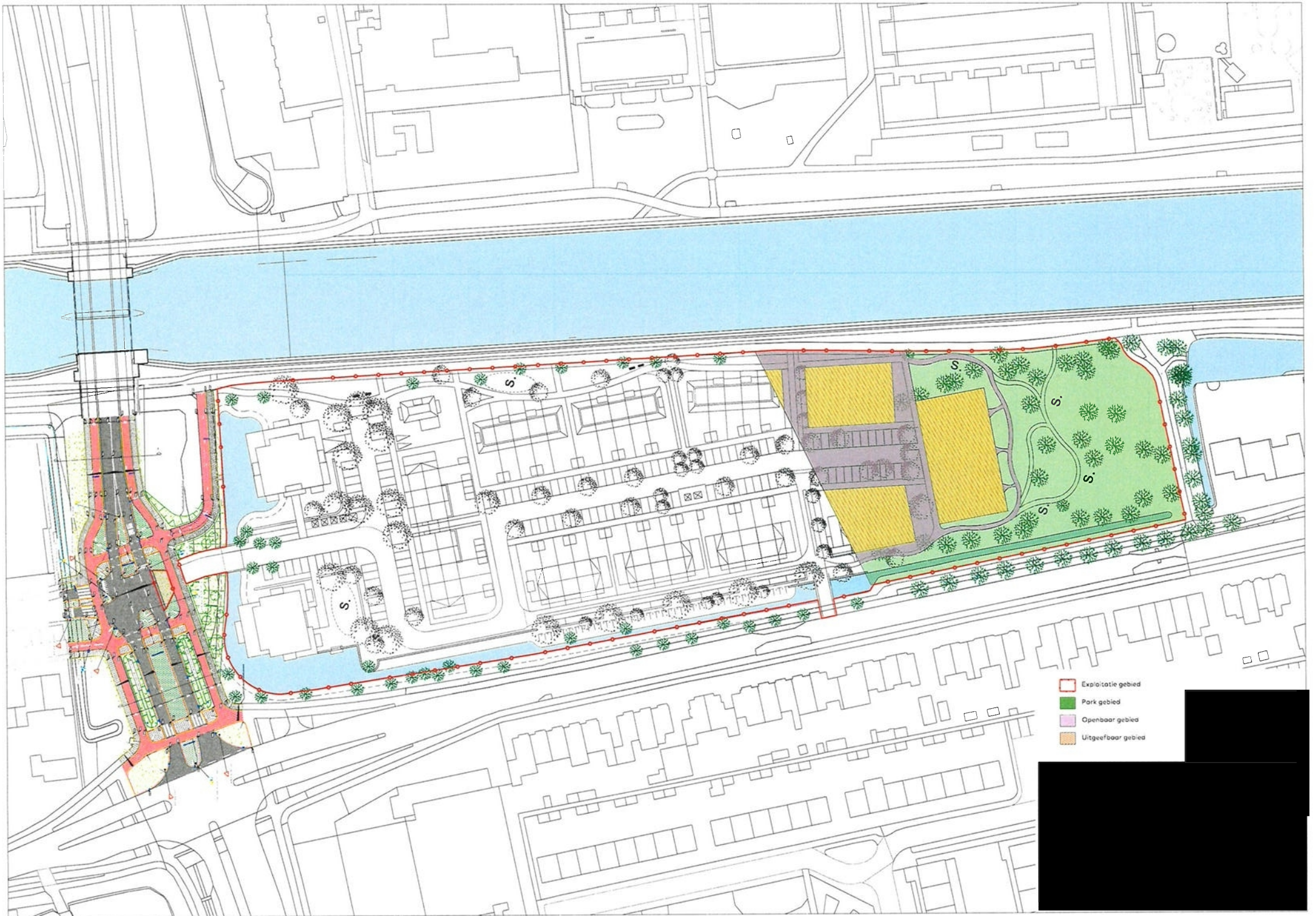
[REDACTED]

[REDACTED]

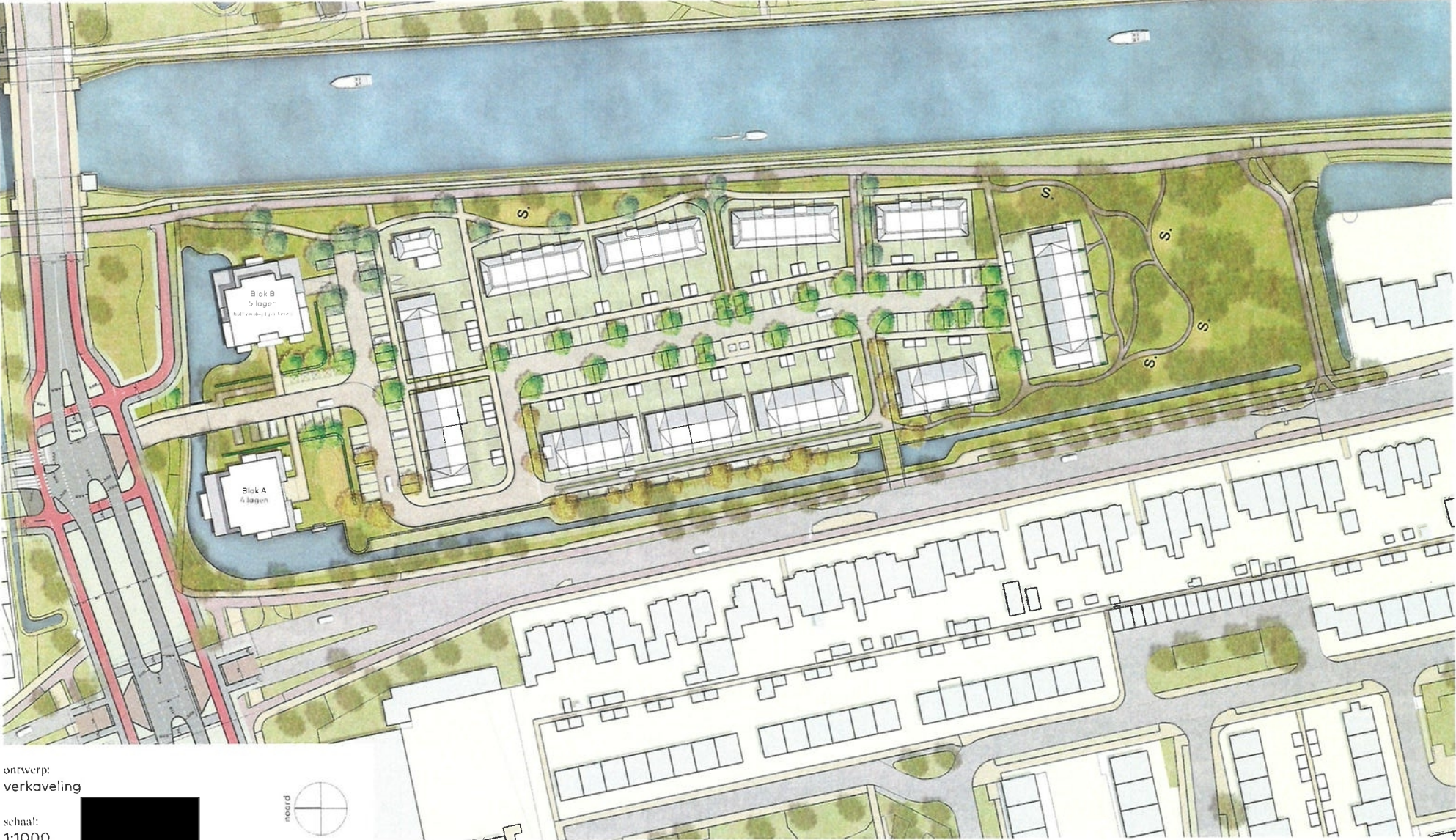
21-03-2024

[REDACTED]

[REDACTED]



Verkaveling



ontwerp:
verkaveling

schaal:
1:1000



In het ruimtelijk kader benoemen we randvoorwaarden die dienen als toetsingskader en uitgangspunten die bij de uitwerking van belang zijn voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Randvoorwaarden zijn hard en niet voor meerdere uitleg vatbaar. Uitgangspunten betreffen belangrijke onderwerpen waarvan de te behalen doelstelling binnen dit project nog niet expliciet is benoemd en nog afhankelijk is van een nadere uitwerking.

Dit ruimtelijk kader is gebaseerd op een herijking van het voorgenomen standpunt van 23 juli 2019 dat was vertaald in het voorstel dat op 6 februari 2020 in besluitvorming was gebracht. Vertrekpunt is een integrale gebiedsontwikkeling van het gehele gebied: gronden van de provincie, Segaarterrein én Arsenaalterrein. Deze gebieden krijgen ieder een geheel eigen ruimtelijke invulling: Provinciale grond langs de brug: hoogbouw
Segaarterrein: dorps; grondgebonden woningen
Arsenaalterrein: incidentele bebouwing; te gast in het groen.

Randvoorwaarden

- Arsenaal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling.
- Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond). De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding mee telt.
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat tenminste 15% sociale huur en 15% sociale koop. Om te borgen dat sociaal ook sociaal blijft geldt aanvullend dat het instrumentarium daarvoor anterior wordt vastgelegd (een kettingbeding dan wel een formele constructie met eenzelfde resultaat).
- Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat 20% betaalbare woningen (huur < € 1000 en/of koop < NHG-grens (€ 310.000,--)). Ook hiervoor geldt dat 'betaalbaar' ook betaalbaar moet blijven en dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe we dat juridisch gaan borgen.
- Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van het plan op deze onderwerpen zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.
- De te bouwen woningen binnen het gehele plangebied worden gebouwd buiten de zone van de waterkering langs Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan.
- Hoogbouw binnen plangebied vindt alleen plaats langs de brug (aan de waterzijde/Leidse kant max. 5 bouwlagen; aan de kant van de Leidseweg max. 4 bouwlagen).
- De ontsluiting van het wijkje wordt aangesloten op de Trompweg.
- Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg is noodzakelijk (zou huidige ontsluiting van het terrein van fa. [REDACTED] kunnen zijn; andere oplossing is bespreekbaar).
- In het plan wordt een (natuur)speelplek gerealiseerd.
- Het plan wordt klimaat adaptief uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied aantoonbaar niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. (noot: puur vanuit techniek en inhoud ten aanzien van de waterhuishouding is op dit aspect afstemming met de ontwikkeling op de Intratuinlocatie noodzakelijk om grondwaterproblemen in de toekomst te voorkomen; betreft hetzelfde peilgebied). Het beleid van het Hoogheemraadstraat van Rijnland is hierin leidend.
- Voor de woonwagons moet een oplossing worden gevonden. De directe belanghebbenden mogen geen nadeel ondervinden van een verplaatsing van de woonwagons. De direct belanghebbende(n) wordt actief bij de oplossing/de verplaatsing betrokken.

Uitgangspunten ten behoeve van verder uitwerking

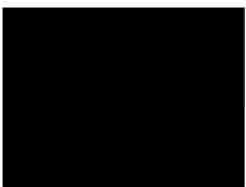
- De evaluatie groenstructuurvisie ligt ten grondslag aan de planontwikkeling. Voorwaarden uit deze visie zijn:
 - Bebouwing op Segaar/Arsenaal is mogelijk als de huidige breedte van de groene zone langs de Korte Vliet behouden blijft. Op een aantal plekken is verbreding gewenst zodat de kwaliteit van de groene strook wordt versterkt door het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsplekjes.
 - De relatie tussen de Korte Vliet en de woonwijk Noord Hofland wordt versterkt door het opnemen van verbindingen tussen de Leidseweg en de Korte Vliet bij het ontwikkelen van de locatie (Intratuin en) Segaar/Arsenaal.
 - Er wordt een goede verbinding gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen Ter Wadding en de groene zoom.

De visie dateert uit 2013. Voor zover de voorwaarden nog niet zijn ingevuld (denk aan de bestaande fietsverbinding langs de Korte Vliet) gaan deze mee in de uitwerking van het inrichtingsplan.

- Voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen geldt dat elk project maatwerk vraagt. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen gaan in de praktijk hand in hand. We hebben in de randvoorwaarden uitgesproken welk percentage van Arsenaal niet bebouwd wordt. Het benoemen van een % groen schept duidelijkheid, maar daarmee zijn we er nog niet. Natuurinclusief bouwen gaat verder. Het kan hierbij gaan over het vergroten van de variatie in groen en daarmee het versterken van de biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook over groene gevels, inbouwkasten voor vogels of vleermuizen en groene daken. De uitwerking vindt plaats op diverse niveau's. De ontwikkelaar heeft ingestemd met een beoordeling van de uitwerking van het plan door een onafhankelijk ecologisch bureau.

Een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet nog plaatsvinden. We willen hier borgen dat duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een herkenbare plek krijgt in deze plannen. We willen binnen dit project een ambitie op duurzaamheid en natuurinclusief bouwen gaan realiseren. Dit is niet vrijblijvend. Om dit te borgen kunnen we in deze fase niet concreter worden dan dat we in de anterieure overeenkomst gaan vastleggen op welke wijze we deze ambitie in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan laten landen. Evenals bij de herontwikkeling van de Intratuinlocatie is het college bevoegd deze overeenkomst aan te gaan, maar zullen wij de raad actief informeren en in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

- Parkeren vindt zoveel als mogelijk uit het zicht plaats. De volledige parkeerdruk van deze ontwikkeling moet binnen het plan opgelost worden. Als er reële argumenten dan wel slimme oplossingen zijn voor minder parkeerdruk (denk aan deelauto's, stimuleren OV) dan is een lagere parkeernorm bespreekbaar als die parkeerplaatsen ten goede komen aan openbaar groen. Dit ter beoordeling van het college.



Motie

095

D66

GROENLINKS

Naar aanleiding van agendapunt nr 9 van de raadsagenda van 4 april 2019

Onderwerp: Natuurinclusief bouwen

De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 4 april 2019

Overwegende dat

- Natuurinclusief bouwen – waarmee een leefklimaat wordt gecreëerd voor o.a. vogels, vleermuizen, planten en insecten – een gunstig effect heeft op het (micro)klimaat, de waterhuishouding, de biodiversiteit, de luchtkwaliteit van de leefomgeving en daarmee op het welzijn van mensen en dieren;
- Natuur en groen bijdragen aan een sterke ruimtelijke kwaliteit;
- Ontwikkelaars van nieuwbouw, zoals wooncorporaties, geïnspireerd en aangemoedigd kunnen worden om natuur en groen in hun bouwplannen te integreren;
- In het coalitieakkoord de wens is uitgesproken om te bouwen en tegelijkertijd het unieke groene karakter van ons dorp te behouden.

verzoekt het college Per nieuwbouwlocatie met ontwikkelaars te kijken naar mogelijkheden om groen- en natuurinclusief te bouwen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Jolien Schroot – D66

Joop-Bos – Groen Links

Aantekening griffier:

De motie wordt unaniem aangenomen.

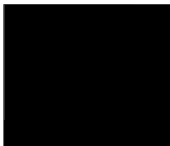
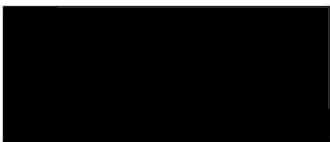
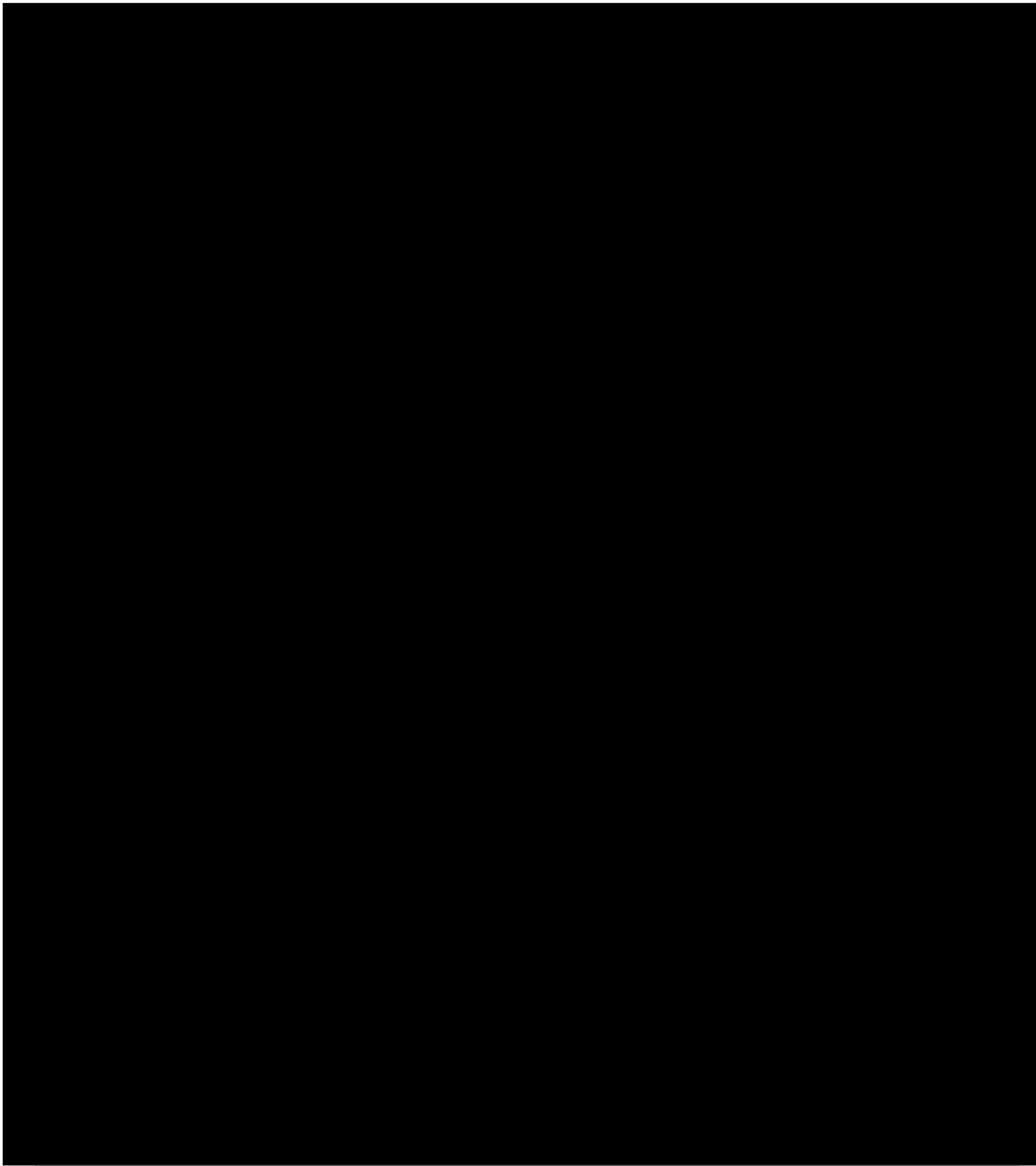
[REDACTED]

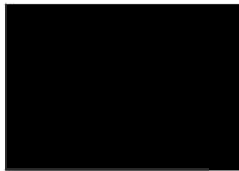
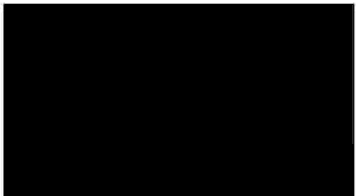
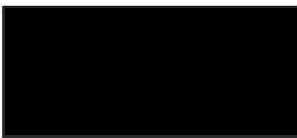
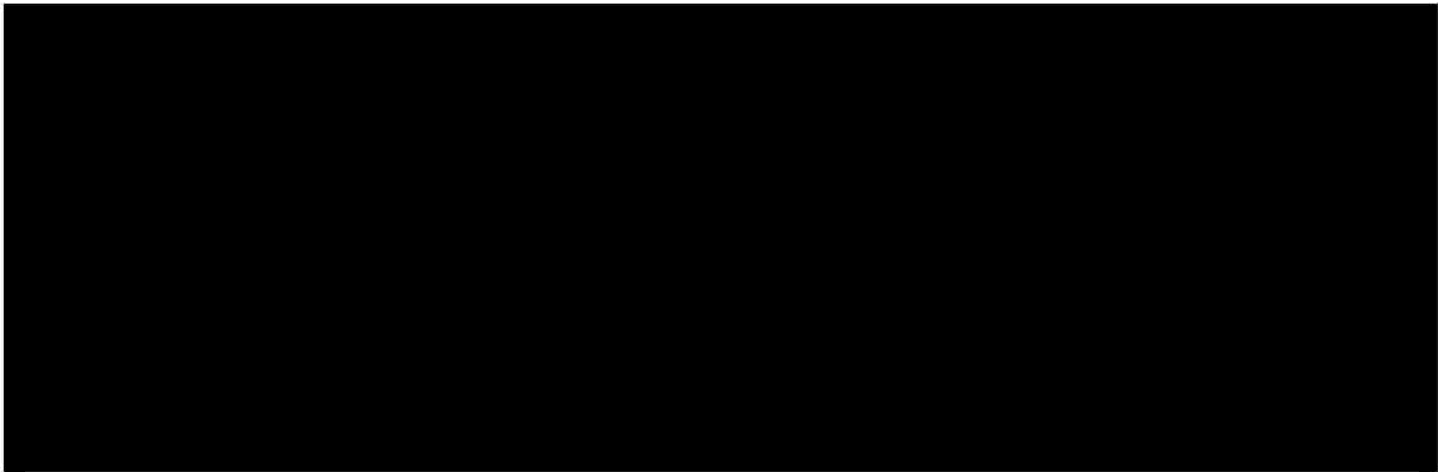
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







gemeente VOORSCHOTEN

Intentieovereenkomst ontwikkeling Segaar/Arsenaal

18 september 2018

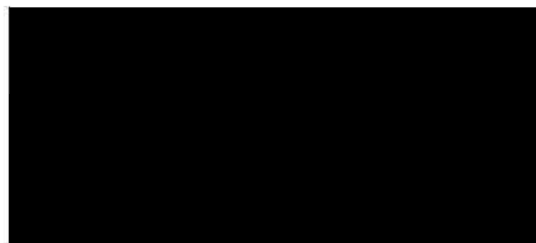
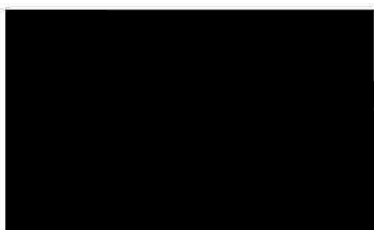
De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Voorschoten**, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te Voorschoten aan de Leidseweg 25, correspondentieadres postbus 393, 2250 AJ Voorschoten, te dezen krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Lamers, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 27 februari 2018 van het College van Burgemeester en Wethouders hierna te noemen: "de Gemeente";
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED], gevestigd en kantoorhoudende in Voorschoten, aan Veurseweg 79, 2251 AA, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel [REDACTED] hierna te noemen [REDACTED]

1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" of ieder afzonderlijk "Partij",

in aanmerking nemende dat:

- a. [REDACTED] eigenaar is van de gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummers 808 in het plangebied Segaar/Arsenaal te Voorschoten;
- b. De gemeente eigenaar is van de gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 1431 in het plangebied Segaar/Arsenaal;
- c. Partijen streven naar een integrale ontwikkeling van de gronden als genoemd onder a en b. Integraal betekent hier bij die ontwikkeling wordt gekeken naar planologie in brede zin, stedenbouw, landschap, ecologie en klimaat/duurzaamheid.
- d. [REDACTED] zal voor eigen rekening en risico komen tot een herontwikkeling van de gronden in het plangebied tot een gebied met woningbouw onder voorwaarden;
- e. De gemeente in principe bereid is haar gronden, genoemd onder sub b in te brengen ten behoeve van de herontwikkeling conform haar nota grondbeleid;
- f. [REDACTED] wil komen tot een complete herontwikkeling van de percelen, als genoemd onder a en b;
- g. De gemeente in beginsel bereid is aan de herontwikkeling medewerking te verlenen onverlet haar publiekrechtelijke bevoegdheden;
- h. De gemeente een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan met de Staat der Nederlanden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, om de ontwikkeling van het plangebied Segaar/Arsenaal in te brengen als pilot om werkwijzen en procedures bij gebiedsontwikkeling te stroomlijnen. Burgerparticipatie is de kernfase in deze pilot;
Het Segaar/Arsenaalterrein zal in deze overeenkomst verder "Segaar/Arsenaal" worden genoemd;
- i. De gemeenteraad van Voorschoten het bestemmingsplan Noord op 22 november 2012 heeft vastgesteld en de status van dit plan 'onherroepelijk' is;
- j. De te ontwikkelen locatie, voor wat betreft het eigendom van [REDACTED], de bestemming 'Agrarisch' heeft en voor wat betreft het eigendom van de gemeente de bestemming 'Groen' heeft;



- k. Voor de realisatie van de ontwikkeling op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan moet worden vastgesteld dan wel een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub c van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden verleend;
- l. Het met het oog op de verdere uitwerking van de plannen wenselijk is te komen tot een regeling van de relatie tussen [REDACTED] en de gemeente, waarbij Partijen zich realiseren dat het in dit stadium nog niet mogelijk is alle onderdelen van die relatie uitputtend te regelen;
- m. Gelet op het vorenstaande het wenselijk is de relatie tussen [REDACTED] en de gemeente te regelen en nadere afspraken vast te leggen in onderhavige Intentieovereenkomst.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definities

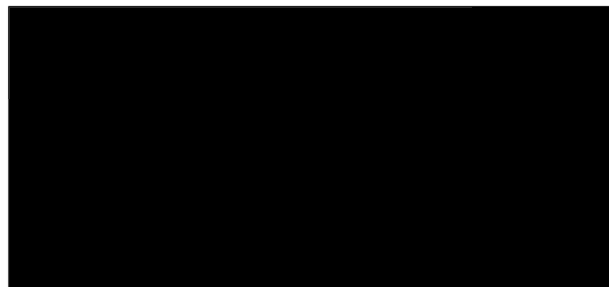
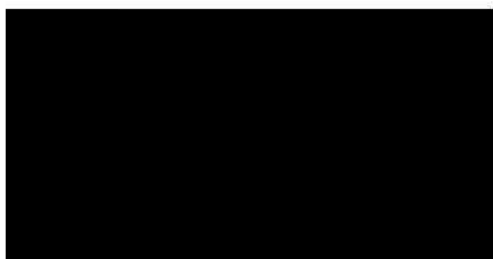
- 1.1 Met "project" wordt bedoeld de herontwikkeling van de locatie "Segaar/Arsenaal" tot een gebied met sociale en marktconforme woningbouw, openbaar gebied, groen en alle bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder een speelvoorziening.
- 1.2 Het "plangebied" betreft het gebied waarvoor door [REDACTED] een stedenbouwkundig ontwerp zal worden vervaardigd. De begrenzing van het te beschouwen gebied is aangegeven op bijgaande tekening (**bijlage 1**).
- 1.3 Met "Intentieovereenkomst" wordt bedoeld de onderhavige overeenkomst, inclusief alle bijlagen die daar onlosmakelijk onderdeel van uitmaken, alsmede de gemaakte afspraken die in het kader van de uitvoering van de Intentieovereenkomst schriftelijk zijn neergelegd.
- 1.4 Met "Exploitatieovereenkomst" wordt bedoeld een overeenkomst, die in vervolg op de Intentieovereenkomst zal worden gesloten, gericht op de daadwerkelijke realisering van het project door [REDACTED] en verhaal van kosten door de gemeente op [REDACTED].
- 1.5 Met "integrale realisatie" wordt bedoeld de gehele realisatie van het project inclusief het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Artikel 2. Doel

- 2.1 Doel van [REDACTED] is te komen tot een kwalitatief goed en aanvaardbaar bouw- en inrichtingsplan voor de locatie "Segaar/Arsenaal", de gemeente wenst hier onder voorwaarden haar medewerking aan te verlenen.
- 2.2 De gemeente wenst niet risicodragend betrokken te zijn bij het project. Naast het voornemen om de gronden die in eigendom zijn van de gemeente in te brengen, genoemd onder sub h van de inleidende overwegingen, zal de gemeente, behoudens het bepaalde in deze overeenkomst en de nog te sluiten Exploitatieovereenkomst, alleen als beoogd toekomstig eigenaar van de openbare ruimte privaatrechtelijk betrokken zijn.
- 2.3 Doel van Partijen is te komen tot realisatie van het project binnen afzienbare tijd en het verhalen van kosten van de gemeente op [REDACTED] op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- 2.4 Doel van Partijen is het sluiten van een Exploitatieovereenkomst voor de integrale realisatie van het project (zie artikel 2 lid 1) met een opleveringsdatum, die Partijen in onderling overleg overeenkomen, zodra de volledige businesscase voor Partijen duidelijk en acceptabel is.

Artikel 3. Uitgangspunten

- 3.1 In de raadsinformatiebrieven 59, d.d. 10 mei 2016, en 93, d.d. 25 juli 2016, zijn belangrijke uitgangspunten respectievelijk algemene kaders vastgelegd.
- 3.2 Het actuele rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid vormt een uitgangspunt voor de herontwikkeling. Duurzaamheid en woningbouw in de sociale sector zijn wezenlijke uitgangspunten voor de gemeente. De afspraken over de ambitie zullen worden vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst.
- 3.3 Het project is een pilot voor de aanpak Versnellen/Ontslakken van de Omgevingswet. Partijen spannen zich ten volle in deze pilot tot een succes te maken voor beide Partijen.



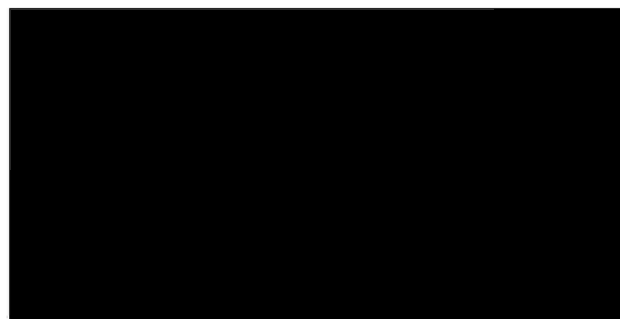
- 3.4 Uitgangspunt is dat alle kosten, die de gemeente moet maken om de onderhavige herontwikkeling mogelijk te maken, voor rekening komen van [REDACTED]. Partijen maken op basis van dit uitgangspunt specifieke afspraken en leggen die vast in de Exploitatieovereenkomst.
- 3.5 De nota Grondbeleid van de Gemeente is leidend voor de op te stellen Exploitatieovereenkomst.
- 3.6 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst streven Partijen ernaar om te komen tot een Exploitatieovereenkomst. Partijen kunnen naar believen onderwerpen ter bespreking voorstellen, maar de volgende onderwerpen dienen in ieder geval te worden besproken:
- planning en fasering van de bouw, zoals bepaald in artikel 4.1;
 - aanleg en beheer van de openbare ruimte;
 - exploitatie;
 - bouwprogramma, zoals bepaald in artikel 4.2;
 - koopsom gronden, zoals bepaald in artikel 4.3;
 - draagvlak buurtbewoners / belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.4;
 - uitstraling (onder andere Stedenbouwkundig plan);

Artikel 4. Randvoorwaarden

- 4.1 *Planning*
[REDACTED] zal binnen zes weken na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst een planning opstellen en die ter beoordeling aan de Gemeente voorleggen. Uit de planning volgt op welke termijn Partijen beogen overeenstemming over het kostenverhaal door de gemeente te bereiken en op welke termijn en in welke fasen [REDACTED] het project beoogt te realiseren. Partijen kunnen in onderlinge overeenstemming de Planning aanpassen.
- 4.2 *Bouwprogramma*
[REDACTED] stelt het beoogde Bouwprogramma op en legt dit ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De beschrijving van de te ontwikkelen en te realiseren woningen wordt tevens omschreven in het Bouwprogramma. Het integrale Bouwprogramma voor het plangebied biedt de basis voor de nader te bepalen koopsom voor de gronden van de Gemeente.
- 4.3 *Koopsom*
[REDACTED] betaalt de koopsom van de gronden en de bijdrage in de kosten op grond van de Exploitatieovereenkomst voorafgaande aan de start van het project (is na vergunningverlening).
- 4.4 *Pilot Ontslakken*
Onderdeel van 'ontslakken' is het draagvlak van buurtbewoners / belanghebbenden voor de plannen voor het project. [REDACTED] draagt de volledige verantwoordelijkheid omtrent afstemming over het project en communicatie met de buurtbewoners. Om dit te bereiken vindt regelmatig overleg plaats met de buurtbewoners, zoals bepaald in artikel 6.3. [REDACTED] dient de input van buurtbewoners uitdrukkelijk mee te nemen in zijn ontwerpplan / business case, alsmede inzichtelijk te maken op welke wijze de input is betrokken.

Artikel 5. Taken van Partijen

- 5.1 [REDACTED] is verantwoordelijk voor het proces tot de start van de formele ruimtelijke procedure. Dit is inclusief burgerparticipatie en de communicatie naar omwonenden/belanghebbenden.
- 5.2 De gemeente monitort het proces als bedoeld onder lid 4.2. In het verlengde van die monitoring borgt het college dat de raad en ambtelijke organisatie voortdurend zijn aangehaakt.
- 5.3 [REDACTED] maakt het definitief stedenbouwkundig ontwerp en legt dat ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad.
- 5.4 [REDACTED] stelt op basis van het stedenbouwkundig ontwerp een volledige ruimtelijke onderbouwing op.
- 5.5 De gemeente stelt op basis van het definitief stedenbouwkundig ontwerp een Exploitatieovereenkomst op die na goedkeuring van beide Partijen wordt ondertekend.
- 5.6 In de Exploitatieovereenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de te volgen ruimtelijke procedures.



- 5.7 De gemeente zal zich inspannen om, met inachtneming van de nader overeen te komen planning, de benodigde planologische procedure voor realisatie van het project voortvarend af te handelen om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan dan wel tot afgifte van de omgevingsvergunning(en).

Artikel 6. Overleg

- 6.1 Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.
- 6.2 Informatie, die door Partijen beschikbaar wordt gesteld, is en blijft eigendom van de inbrengende Partij en zal slechts na wederzijdse toestemming aan derden beschikbaar worden gesteld.
- 6.3 [REDACTED] zorgt voor regelmatig overleg met de buurtbewoners. Van elke bijeenkomst wordt een verslag gemaakt, waarin tevens de visie van de buurtbewoners wordt toegelicht.

Artikel 7. Kosten

- 7.1 De kosten voor de uitvoering van de Intentieovereenkomst en de beoogde Exploitatieovereenkomst, zoals legeskosten, ambtelijke uren, door de gemeente uit te voeren werkzaamheden en dergelijke, komen geheel voor rekening van [REDACTED]. De kosten van externe deskundigen die door [REDACTED] bij dit project worden ingeschakeld komen eveneens voor rekening van [REDACTED]. Dit met uitzondering van de uren die door het 'expertteam versnellen' aan het project worden besteed. Ook de ambtelijke uren van de gemeente die direct aan de afstemming met het expertteam zijn gerelateerd zijn uitgezonderd.
- 7.2 De kosten voor de gemeente gedurende het opstellen van deze Intentieovereenkomst en voordat de Exploitatieovereenkomst wordt opgesteld, die voor rekening van [REDACTED] zijn, worden in één keer bij [REDACTED] in rekening gebracht door het uitbrengen van een factuur. Een specificatie van deze kosten is als **bijlage 2** bijgevoegd. [REDACTED]
- 7.3 Mocht de herontwikkeling aantoonbaar effecten hebben buiten het 'te beschouwen gebied', zoals gedefinieerd in bijlage 1, dan zullen die kosten als raming worden opgenomen en nader worden gespecificeerd in de te sluiten Exploitatieovereenkomst. In die overeenkomst wordt nader bepaald op welke wijze toerekening van deze kosten zal gaan plaatsvinden.
- 7.4 Alle kosten van de gemeente voor de periode na de Intentieovereenkomst ten behoeve van de integrale realisatie van het project zullen als raming worden opgenomen en nader worden gespecificeerd in de te sluiten Exploitatieovereenkomst. In die overeenkomst wordt nader bepaald op welke wijze de verdeling van de kosten plaatsvindt.
- 7.5 Mocht de beoogde Exploitatieovereenkomst niet tot stand komen, dan komen alle tot dat moment gemaakte kosten voor rekening van [REDACTED]. De gemeente stuurt [REDACTED] hiervoor een gespecificeerde factuur.

Artikel 8. Voorbehouden totstandkoming Exploitatieovereenkomst

De Exploitatieovereenkomst tussen Partijen komt niet tot stand dan nadat:

- 1 – het College van burgemeester en wethouders van Voorschoten de definitieve tekst van de Exploitatieovereenkomst heeft goedgekeurd;
- 2 – de Gemeenteraad van Voorschoten in de gelegenheid is geweest om wensen en bedenkingen aan te geven.

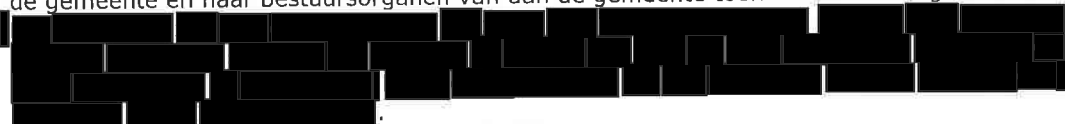
[REDACTED] houdt met deze goedkeuringen rekening in zijn planning.

Artikel 9. Duur van de Intentieovereenkomst

- 9.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen en loopt tot het moment dat de Exploitatieovereenkomst door beide Partijen is ondertekend of op de dag waarop Partijen besluiten de Intentieovereenkomst te beëindigen.
- 9.2 Indien voor 1 juli 2019 geen ondertekende Exploitatieovereenkomst tot stand is gekomen of als één van de Partijen daar schriftelijk om verzoekt, treden Partijen in overleg.

- 9.3 Deze Intentieovereenkomst kan uitsluitend worden verlengd indien Partijen hierover schriftelijk overeenstemming bereiken.

Artikel 10. Diversen

- 10.1 In het geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen opnieuw bezien hoe met elkaar verder te gaan en hieromtrent gedurende een redelijke termijn nader overleg plegen teneinde te trachten tot een oplossing te komen, die voor beide Partijen acceptabel is.
- 10.2 Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening door de gemeente en haar bestuursorganen van aan de gemeente toekomende bevoegdheden.
- 10.3 
- 10.4 De elders in deze overeenkomst genoemde bijlagen:
1. tekening plangebied;
 2. specificatie kosten ontwerpfasen
 3. raadsinformatiebrieven van mei en augustus 2016 worden geacht deel uit te maken van deze overeenkomst en zijn dus bindend voor Partijen.
- Deze bijlagen zijn daartoe als zodanig gewaarmerkt door middel van parafering door Partijen. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de overeenkomst.
- 10.5 De bepalingen van deze Intentieovereenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere, overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken.
- 10.6 Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande het project of de wederpartijen bij deze overeenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
- 10.7 Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel die daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 11. Bibob

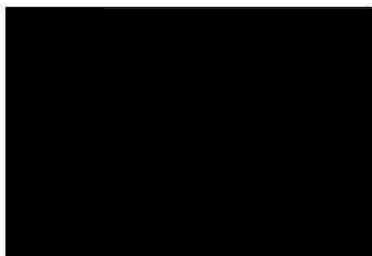
De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

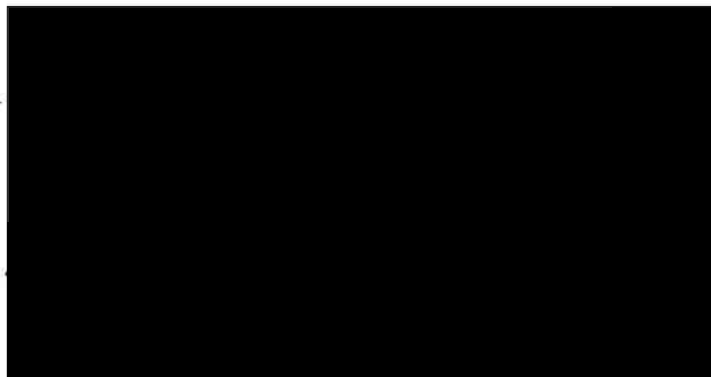
- a. Er sprake is van een gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of er redelijkerwijs doen vermoeden dat Partij 2 in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Partij 2 heeft nagelaten de vragen die hem door Partij 1 zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. Partij 2 heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten d.d. 29 oktober 2018.

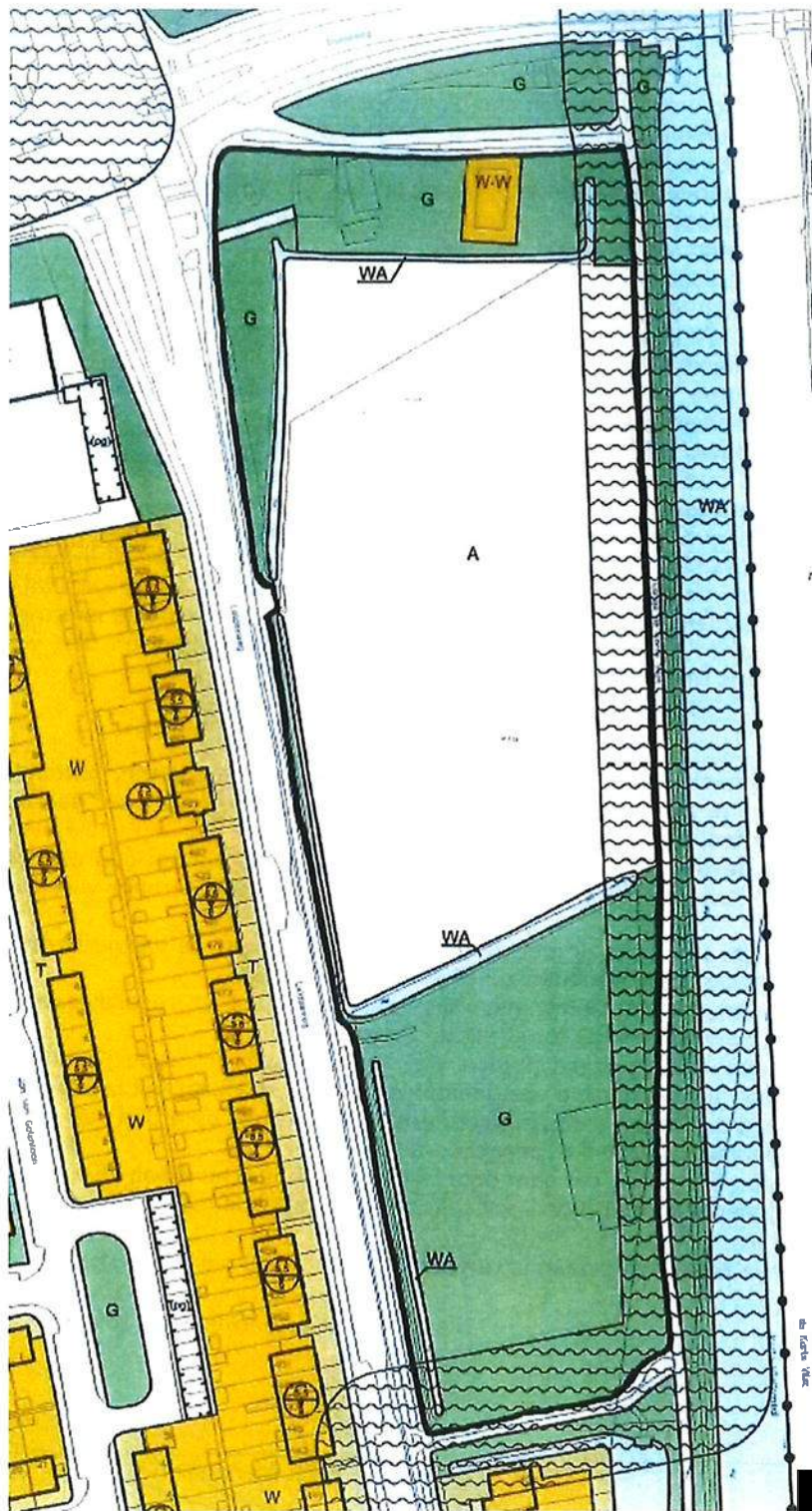
Gemeente Voorschoten





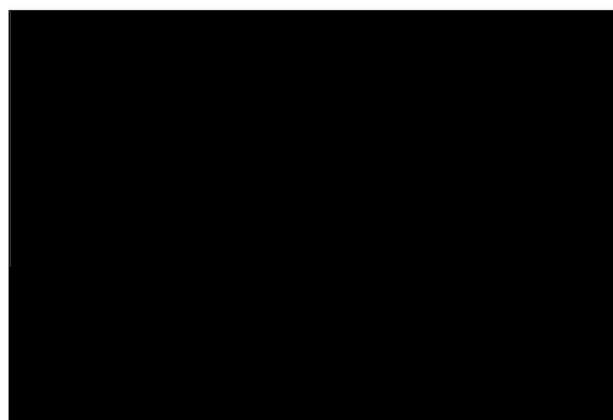
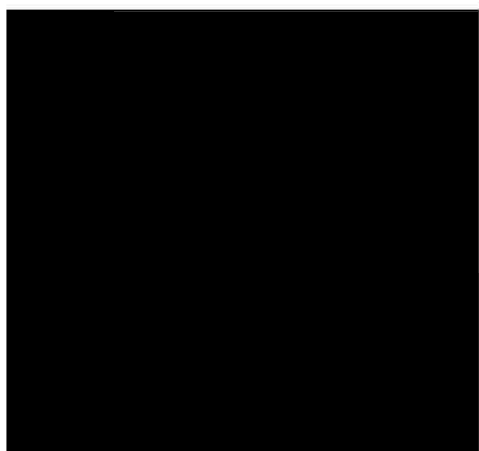
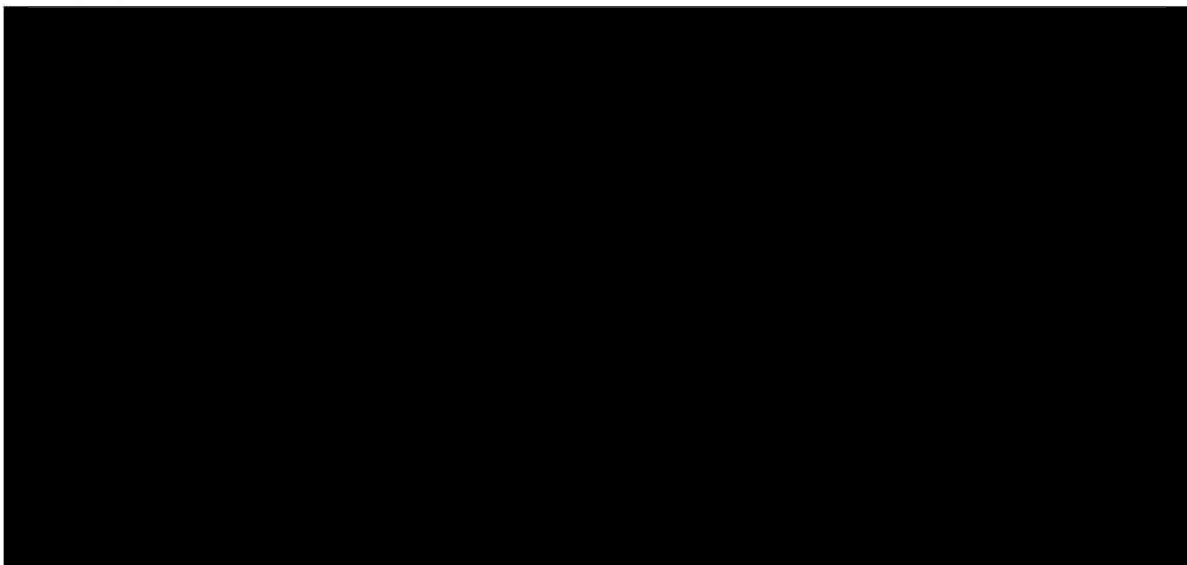


Bijlage 1 te beschouwen gebied



Paraaf

Bijlage 2 Plankosten



“Duurzaamheids-, klimaatadaptieve en biodiversiteit verhogende maatregelen Voorschoten Segaar – Arsenaal”

Wonen

1. In de tuinen wordt minimaal één regenton van 200L per grondgebonden woning geplaatst om hemelwater op te vangen en te hergebruiken.
2. Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).
3. Vleermuiskasten rijwoningen: minimaal 20 ingebouwde nestkasten voor vleermuizen.
4. De voor- en/of zijtuin van iedere grondgebonden woning krijgen als afscheiding met openbaar gebied een inheemse haag.
5. Bergingen van grondgebonden woningen worden voorzien van een groendak.

Wonen – Woongebouw

6. Woningen worden afgekoppeld van de hemelwaterriolering (conform de hemelwaterverordening van Voorschoten).
7. Vleermuiskasten appartementenblokken: minimaal 2 ingebouwde nestkasten per verdieping. Ook zullen er minimaal twee geschakelde kasten voor een massaverblijfplaats geplaatst worden.

Openbare ruimte

8. Er wordt ca. 300 m² nieuw oppervlaktewater gemaakt.
9. Er wordt minimaal 80 meter natuurvriendelijke oever gemaakt, zo mogelijk bestaande uit flauwe taludhellingen (min 1:3) en/of plas-drasoevers van minimaal 1,5 m breedte.
10. Waar mogelijk wordt minimaal 500 m² waterpasserende (half) verharding toegepast zodat infiltratie mogelijk is en grote oppervlakten verharding gemeden.
11. Gierzwaluwkasten: minimaal 12 ingebouwde nestkasten voor gierzwaluwen.
12. Huismussenkasten: minimaal 12 ingebouwde nestkasten voor huismussen (ook voor sommige andere zangvogels).
13. Insectenkasten: minimaal 6 insectenkasten.
14. De kademuur: minimaal 10 openingen/uitsparingen voor nestmogelijkheden insecten, vogels en/of muurplantvriendelijke constructies.
15. Bloemrijk gras/kruiden of vaste planten in combinatie met diverse struiken en bomen realiseren ten behoeve van biodiversiteit. Minimaal 50% van de toegepaste struiken en bomen bloem- of bes dragend.
16. Er worden minstens 10 verschillende soorten bomen geplant.
17. Bomen krijgen benodigde bomengrond voor een omloopcyclus van minimaal 40 jaar op redelijk ambitieniveau. (boommonitor).
18. Aan de parkeerstraat op eigen terrein worden hagen en/of klimplanten als erfafscheidingen gerealiseerd.
19. Er worden minimaal 70 nieuwe bomen geplant.
20. Verkoeling op loopstand; Binnen 300 meter ligt het park met bestaande grote bomen.
21. Minimaal 2 speelplekken realiseren voor leeftijdscategorie 0-6 jaar, 1 speelplek voor 6-12 jaar en 1 speelplek voor 12-18 jaar.
22. Verlichting wordt enkel waar nodig toegepast.
23. Er zal met toekomstige bewoners gecommuniceerd worden middels een presentatie/workshop over klimaat adaptieve maatregelen.

Betreft	: Het Fortuyn van Voorschoten en Het Arsenal/Segaar, berekening bergingscapaciteit watersysteem
Kenmerk	: BK184675-MEM-10-008
Versie	: 2.1 (definitief)
Datum	: 14 juli 2022
Auteur	: D. Loogman
Controleur	: K.D. Mulder en B. Zethof
Vrijgave	: N. Böhmer

1 Aanleiding

Vanuit de eis van waterschap Rijnland dient een overtuigend verhaal te worden opgesteld waarin aannemelijk wordt gemaakt dat door de realisatie van de nieuwe ontwikkeling 'Het Fortuyn van Voorschoten' en 'Het Arsenal/Segaar' de wateroverlast voor de bestaande bewoners binnen de polder binnen acceptabele grenzen valt.

In onderstaand stuk wordt op onderbouwde wijze aangetoond dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen heeft inzake wateroverlast op bestaande percelen langs de Leidseweg, grenzend aan plangebied, of in de tuinen van de Leidseweg ten noorden van de Trompweg bij het opgegeven toetspeil.

Door Waterschap Rijnland is gesteld dat de ontwikkeling ten zuiden van de Trompweg (Het Arsenal van Voorschoten) evenals de ontwikkeling ten noorden van de Trompweg 'Het Fortuyn van Voorschoten' in deze beschouwing moet worden meegenomen. Op deze wijze wordt vanuit een integrale benadering het watersysteem binnen de polder, wat binnen de gemeente Voorschoten ligt, in ogenschouw genomen en word getracht de huidige situatie niet te verslechteren, ofwel te verbeteren.

Deze memo levert een bijdrage in de context en berekening van het bergingsvolume ten behoeve van de hiervoor genoemde planontwikkelingen. Het betreft hier een statische berekening in de bepaling van het bergingsvolume.

2 Basisgegevens

De volgende basisgegevens zijn gehanteerd bij de verwerking van de gegevens:

- Peilbesluit, met referentienummer: 13.49558, van de Bosch- en Gasthuispolder afkomstig van Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Thematische kaart 'Waterschappen Hydrografie INSPIRE' verstrekt door Publieke Dienst Op de Kaart (PDOK) ten behoeve van de vaststelling van de grens peilgebied (OR2.09.1.1);
- De waterbergingsberekening en de beschouwing over neerslaginfiltratie is gebaseerd op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen - Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland
- Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) eerste versie verstrekt door Publieke Dienst Op de Kaart (PDOK), betreffende kaartbladen: 30hn1 en 30fz1 met een grid van 0.5 m1;
- Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT) versie van d.d. 5 september 2021 verstrekt door Publieke Dienst Op de Kaart (PDOK);
- Topografische inmeting ten behoeve van de ontwikkeling van 'Het Fortuyn van Voorschoten' uitgevoerd door BK ingenieurs. Zie meetrapport met kenmerk: BK205535-RAP-10-001, in concept, van d.d. 17 februari 2021
- Inpassingsplan 'Het Fortuyn van Voorschoten', versie: 31-08-2021, opgesteld door Lodewijk Baljon;
- 'Inmeting maaiveld en waterspiegel in NAP' uitgevoerd door KBG Advies B.V. verstrekt door Niersman Projectontwikkeling B.V. Deel 1 gemeten d.d. 16 april 2021 en deel 2 op 17 maart 2022;
- Plankaart 'Het Arsenal/Segaar' te Voorschoten versie d.d. 21 maart 2022 verstrekt door Niersman Projectontwikkeling B.V.

- 'Nieuw poldergemeaal Bosch- en Gasthuispolder', versie 1, van d.d. 13 augustus 2013, met kenmerk: 13.52029 van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Uitvoeringsontwerp voor 'Het Fortuyn' d.d. 15 juni 2022 van BK ingenieurs.

2.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de volumebepaling:

- Kenmerkende gegevens:

Omschrijving		
Vast peil binnen peilgebied 'OR2.09.1.1'	-1.42	mNAP
Toetsingshoogte (achtertuinen Leidseweg), landmeetkundig ingemeten gemiddelde	-0.34	mNAP
Oppervlakte polder totaal (zie Figuur 1)	100.082	m ²
- noordelijk deel (buiten beschouwing)	13.852	m ²
- zuidelijk deel	86.230	m ²

- Oppervlaktes (circa) van het noordelijke plangebied, 'Het Fortuyn van Voorschoten', nieuwe situatie:

Omschrijving	Oppervlakte [m²]	Hoogte t.o.v. N.A.P.
Plangebied	30.740	
Bebouwing (incl. tuinen)	14.044	+0.20
Appartementencomplex	689	+0.20
Hoofdrijbaan	1.854	+0.10
Wegen en parkeervakken (incl. fietspad)	1.092	+0.10
Voetpaden	1.881	+0.15
Mandelige gebieden (incl. voetpaden)	2.743	+0.08
Parallelweg westzijde (incl. parkeervakken)	2.428	+0.10
Wateroppervlaktes		
- waterpartijen	735	Vast peil
- wadi's (dubbelfunctie met groen)	374	-0.55
Groen	3.697	Variabel
Overig	1.235	+0.10

- Oppervlaktes (circa) van het zuidelijke plangebied, 'Het Arsenal/Segaar', nieuwe situatie:

Omschrijving	Oppervlakte [m²]	Hoogte t.o.v. N.A.P.
Plangebied	25.354	
Bebouwing (incl. tuinen)	7.476	+0.20
Appartementencomplex	897	+0.20
Wegen en parkeervakken (incl. fietspad)	4.132	+0.10
Voetpaden	2.118	+0.15
Wateroppervlaktes		
- bestaand	1.298	Vast peil
- waterpartijen	2.807	Vast peil
- wadi's (dubbelfunctie met groen)	457	-0.55
Groen	7.897	Variabel
Overig	7.527	+0.20

- Regenwater dat binnen het peilgebied op de Trompweg valt, word geacht versneld te worden afgewikkeld op de Korte Vliet;
- Regenwater dat op de Leidseweg valt wordt gedeeltelijk buiten beschouwing gelaten, alleen datgene wat binnen het peilgebied valt wordt meegenomen; Poldergrenzen zijn maatgevend.

- In figuur 1 is te zien dat de polder, naast de delen ten zuiden en noorden van de Trompweg ook bestaat uit een deel ten noorden van de ontwikkeling Het Fortuyn. Op deze locatie zal de gemeente Leiden de kruising reconstrueren. Middels een sifonduiker zijn deze delen van de polder onderling verbonden. Wij hebben geconstateerd dat het peil van de twee watergangen verschilt. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat het water binnen de zuidelijke contour geborgen dient te worden. Het noordelijke deel laten we daarmee buiten beschouwing.



Figuur 1 begrenzing polder.

- De Trompweg is in de berekening meegenomen. Niet bekend is of het water Trompweg wordt opgevangen in de DWA of dat deze loost op de Korte Vliet;
- Van de bestaande bebouwing langs de Leidseweg wordt verondersteld dat deze bebouwing is aangesloten op het DWA-riool;
- De pompcapaciteit van het gemaal ten noorden van 'Het Fortuyn van Voorschoten', is onderdeel van de beschouwing;
- Voor de berekening van het watersysteem wordt met extreem hevige neerslag gerekend (1/250 jaar, 90 mm/u);
- Voor de controleberekening van het watersysteem wordt met korte hevige bui gerekend (1/100 jaar, 70 mm/u).

2.2 Eisen en richtlijnen

- Productspecificaties DTM – Digitaal Terrein Model (DTM) ten behoeve van ontwerp en uitvoering versie 1 oktober 2021 van Rijkswaterstaat.

3 Berekeningsmethodiek

Basis is de hoogtekaart (AHN3; www.ahn.nl): Het reliëf is allesbepalend hoe extreme neerslag zich verdeelt over een gebied. Inzicht in de bestaande hoogten en de mogelijke beïnvloeding ervan (nieuwe planontwikkelingen ed.) is essentieel. Door gebruik te maken van deze hoogtekaart kunnen wij visualiseren hoe het water zich binnen de polder bij een extreme neerslagbui van 90 mm/uur gaat verdelen, zowel in de huidige situatie als ook in de toekomstige situatie waarbij de twee ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

De bui van 90 mm/uur is bruikbaar voor bewustwording maar minder uitgewerkt dan de verdiepende standaardbuien met getrapte herhalingskansen. Het is niet de intentie om deze bui als norm te hanteren voor verwerking en berging in de openbare ruimte. Het geeft alleen weer waar de problemen zouden kunnen ontstaan.

In de modellering is de stroming over het maaiveld niet meegenomen; afvoer via de riolering en open water is niet opgenomen. Het is daarom mogelijk dat de gepresenteerde knelpunten niet altijd in de praktijk (in die mate) worden herkend. Aan de absolute waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De resultaten geven een eerste indicatie van de te verwachten mate van kwetsbaarheid van panden en tuinen bij hevige neerslag.

De kaart maakt inzichtelijk waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 90 millimeter in 2 uur.

Stappenplan berekening

- 1 Aanleiding
- 2 Basisgegevens
 - 2.1 Uitgangspunten
 - 2.2 Eisen en richtlijnen
- 3 Berekeningsmethodiek
- 4 Modellering nieuwe situatie
 - 4.1 Verkaveling planontwikkelingen
- 5 Berekening hoeveelheid te bergen water (toetsbui 90 mm)
 - 5.1 Berekening bergingscapaciteit huidige situatie t.o.v. toetshoogte
 - 5.2 Visualisatie bij een bui van 100 mm huidige situatie
 - 5.3 Berekening hoogte waterpeil bij een bui van 90 mm huidige situatie
- 6 Nieuwe situatie, 3^e beschouwing
 - 6.1 Berekening bergingscapaciteit tot toetshoogte
 - 6.2 Berekening hoogte waterpeil met bui 90 mm nieuwe situatie
 - 6.3 Conclusie 3^e beschouwing
 - 6.4 Optimalisatie(s) 3^e beschouwing
 - 6.5 Berekening bergingscapaciteit en ruimte voor groen in Het Arsenaal/Segaar
 - 6.6 Controleberekening hoogte waterpeil met bui 70 mm nieuwe situatie
- 7 Conclusie en aanbevelingen

4 Modelling nieuwe situatie

Van beide ontwikkelingen (Fortuyn en Arsenaal/Segaar) is een 3D model gemaakt en ingepast in de kaart vanuit het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN). Dit geeft de nieuwe hoogtes van de polder weer.

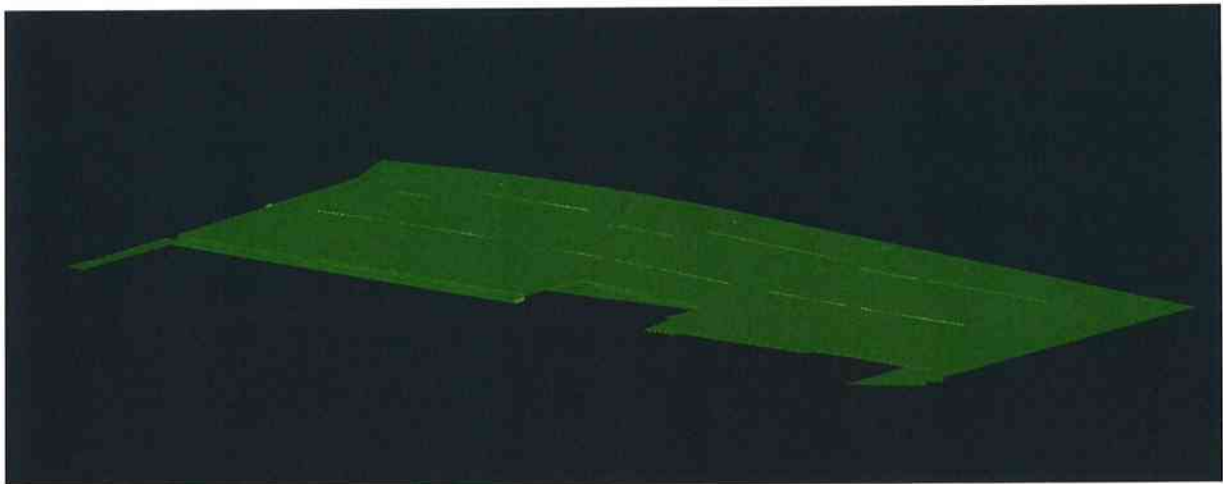
Door Civil3D wordt de bergingscapaciteit in de nieuwe situatie berekend tot **NAP -0,34m**. Ook hier dient de bergingscapaciteit hoger te zijn dan de berekende hoeveelheid water.

4.1 Verkaveling planontwikkelingen

4.1.1 Het Fortuyn van Voorschoten



Figuur 2 overzicht van 'Het Fortuyn van Voorschoten' incl. vlakvullingen ten behoeve van visualisering oppervlaktes.

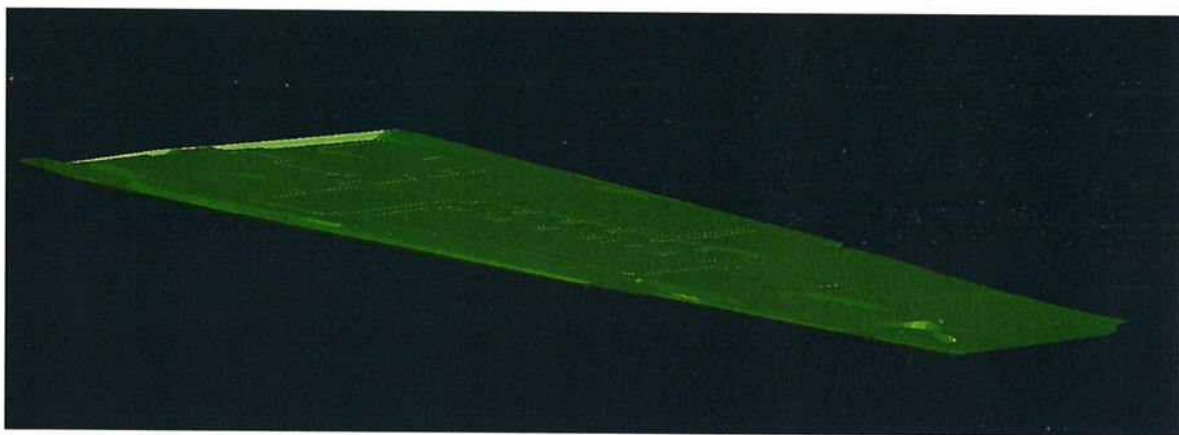


Figuur 3 Isometrisch aangezicht 3D model 'Het Fortuyn van Voorschoten'.

4.1.2 Het Arsenaal



Figuur 4 overzicht van 'Het Arsenaal' incl. vlakvullingen ten behoeve van visualisering oppervlaktes.



Figuur 5 Isometrisch aangezicht 3D model 'Het Arsenaal/Segaar'.



5 Berekening hoeveelheid te bergen water (toetsbui 90 mm)

Een bui van 90 mm op de gehele polder moet worden berekend. Het totale gebied binnen de polder is 86.230 m² (zie Figuur 1). Indien hier een bui valt van 90 mm komt er dus **7.760 m³** (= 86.230*90 mm) water in de polder.

De bergingscapaciteit van de polder in de bestaande en in de nieuwe situatie moet worden berekend. Indien de bergingscapaciteit hoger is dan de berekende hoeveelheid water (bui 90 mm) kan worden gesteld dat er geen wateroverlast in de tuinen optreedt.

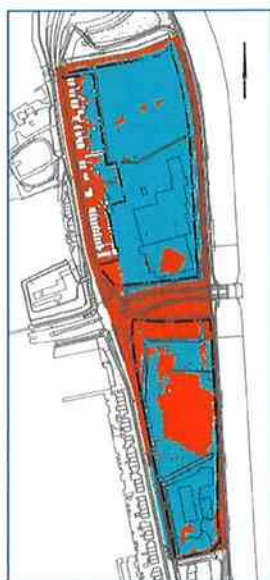
Uitgangspunt: Indringing in de bodem, verdamping et cetera worden buiten beschouwing gelaten. De berekeningsmethode benaderd de modelering als een statische berekening. Dit wordt als meest negatieve scenario beschouwd.

5.1 Berekening bergingscapaciteit huidige situatie t.o.v. toetshoogte

In deze uiteenzetting wordt met behulp van Civil3D berekend hoeveel bergingscapaciteit de polder heeft tot het niveau van de tuinen van de bestaande woningen langs de Leidseweg. De drempel is gesteld op N.A.P. -0,34 m (toetshoogte). De toetshoogte is bepaald aan de hand van de hoogte van de bestaande achtertuinen aan de zuidzijde van de ontwikkeling Fortuyn.

Als basis is de kaart vanuit het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) ingelezen in Civil3D en deze opgewaardeerd met de topografische inmeting die ten behoeve van Het Fortuyn van Voorschoten is uitgevoerd.

Ter vergelijking wordt eerst de huidige situatie vergeleken met de toetshoogte. De bergingscapaciteit in de huidige situatie bedraagt circa **13.293 m³** tot aan de toetshoogte (van -0.34 mNAP). De blauwe vlakvulling markeert het deel onder het toetspeil en de rode vlakvulling markeert het maaiveld erboven.



Figuur 6 overzicht volumebepaling tot toetshoogte.



Figuur 7 uitsnede t.h.v. woningen aan de Leidseweg.

Notitie: De vloerpeilen/dorpelhoogtes van de woningen aan de Leidseweg ten noorden van de Trompweg liggen gemiddeld tussen +0.16 m NAP en +0.39 m NAP (gemeten aan de voorzijde).

Conclusie: In de bestaande situatie is voldoende bergingscapaciteit aanwezig om een bui van 90 mm in de polder te bergen. Interessant is om te weten op welke hoogte het water komt te staan indien er 7760 m³ water in de polder loopt en welke tuinen overlast ondervinden.

5.2 Visualisatie bij een bui van 100 mm huidige situatie

Vanuit de Klimaatatlas van Zuid-Holland wordt onderstaande visualisatie verkregen bij een bui van 100 mm.



Figuur 8 Uitsnede Klimaatatlas | Zuid-Holland bui 100 mm

5.3 Berekening hoogte waterpeil bij een bui van 90 mm huidige situatie

Door middel van het volgen van een iteratiefproces wordt bepaald tot welke hoogte het waterpeil zal stijgen om de berekende hoeveelheid met een bui van 90 mm (circa 7.760 m³) te kunnen bergen.

De hoogte die wordt bereikt is: **-0.510 mNAP**. Deze ligt beneden de toetshoogte van NAP -0.34 m.

Conclusie: In de huidige situatie ondervinden enkele tuinen die beneden NAP -0,510 m liggen wateroverlast.

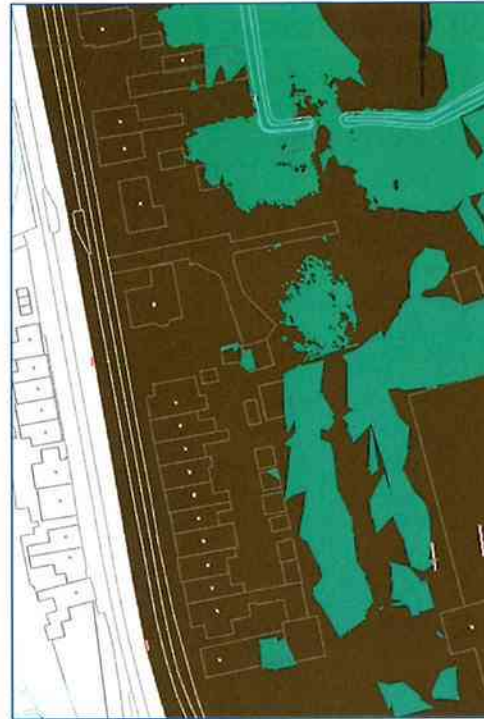
Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.510 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	2578	m ³
Het Arsenal/Segaar	2819	m ³
overig	2362	m ³
Totaal	7759	m³



Figuur 9 overzicht bestaande situatie 90 mm neerslag.



Figuur 10 uitsnede overzicht bestaande situatie 90 mm neerslag.

Notitie: In de visualisering van de berekening blijkt dat in de huidige situatie bij de woningen aan de Leidseweg (huisnr. 544 tot en met 572), de bergingen en tuinen erg laag zijn gelegen, beneden NAP -0.48 m. Hier ondervinden de bewoners overlast in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie.

Eenzelfde beeld geeft de verbeelding welke in [de KlimaatAtlas – thema 'wateroverlast'](#) is te vinden.

6 Nieuwe situatie, 3^e beschouwing

Naar aanleiding van het gesprek, van d.d. 28 september 2021, tussen het hoogheemraadschap, de gemeente en projectontwikkelaars (of afgevaardigde van) van beide planontwikkelingen is tot de volgende eis geformuleerd:
"De compensatie zodanig maken dat de toetshoogte van -0.34 mNAP wordt behaald".

Naar aanleiding van het gesprek, van d.d. 3 juni 2022, tussen het hoogheemraadschap, de gemeente en projectontwikkelaars (of afgevaardigde van) van beide planontwikkelingen is tot het volgende uitgangspunt geformuleerd als toevoeging op de eis van het waterschap:
"De compensatie zodanig maken dat de planontwikkelingen individueel het water, wat binnen de plangrenzen valt, afwikkelt".

** De ophoging op een naastgelegen perceel, adres Leidseweg 542 (fam. Keimpema), is een ophoging meegenomen in de berekening.*

***Door voortschrijdend inzicht en genoemde voorstellen zijn deze deels opgenomen in de laatste versie van het uitvoeringsontwerp voor 'Het Fortuyn'.*

****De plangrenzen voor het project 'Het Arsenal/Segaar' dient nog te worden vastgesteld.*

6.1 Berekening bergingscapaciteit tot toetshoogte

Ter vergelijking wordt eerst het huidige ontwerp vergeleken met de toetshoogte (-0,34 mNAP). De bergingscapaciteit in de nieuwe situatie bedraagt circa 7.404 m³ tot aan de toetshoogte. Dit houdt in dat er een tekort is van circa 453 m³ (= 7.760 m³ – 7.307 m³). Dit betekent dat het peil boven -0.34 mNAP komt te liggen.

Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.340 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1349 m ³
Het Arsenal/Segaar	3373 m ³
overig	2563 m ³
Totaal	7285 m³

6.2 Berekening hoogte waterpeil met bui 90 mm nieuwe situatie

Door middel van het volgen van een iteratief proces wordt bepaald tot welke hoogte het waterpeil zal stijgen om de berekende hoeveelheid met een bui van 90 mm (circa 7.760 m³) te kunnen bergen.

De hoogte die wordt bereikt is: **-0.305 mNAP** (bij een bergend volume van ca. 7.767 m³). Deze ligt boven de toetshoogte van -0.34 mNAP.

Deze berekening dient als referentiemiddel om te beoordelen in hoeverre de geplande ontwikkeling een verslechtering is ten opzichte van de bestaande situatie. De hoogte die wordt behaald voldoet niet aan het gestelde toetshoogte. Visueel inzichtelijk is in een impressie de nieuwe situatie tot welke hoogte het water stijgt in de polder bij deze bui, zie Figuur 11.





Figuur 11 impressie stijghoogte in nieuwe situatie (herzien)

Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.305 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1424 m ³
Het Arsenal/Segaar	3588 m ³
overig	2755 m ³
Totaal	7767 m³

6.3 Conclusie 3^e beschouwing

De hoeveelheid berging is niet voldoende om tot het toetspeil van -0.34 mNAP te komen. Gezocht moet worden naar oplossingen voor extra waterbergingscapaciteit binnen het poldergebied. Allereerst wordt daarvoor het eventuele optimalisaties voor het hoogteplan bekeken.

6.4 Optimalisatie(s) 3^e beschouwing

6.4.1 Aanwezige pompcapaciteit in de polder

In het (ontwerp-)projectplan voor 'Nieuwbouw poldergemeaal Bosch- en Gasthuispolder' is voor de capaciteit van het gemeaal vermeld: "De capaciteit van het nieuwe poldergemeaal is gebaseerd op een genormaliseerde afvoer van verhard oppervlak in stedelijk gebied. Deze norm bedraagt een afvoer van 1,5 m³/min/10 ha. De polder Bosch- en Gasthuispolder (totaal 28ha) heeft daardoor bij nieuwbouw een capaciteit van 4,2 m³/min nodig. De huidige capaciteit is 4,5 m³/min en dus voldoende. Bij de nieuwbouw wordt ook een pomp van 4,5 m³/min geplaatst."

De gehanteerde duur voor een bui van 90 mm is één uur. Dit resulteert erin dat er een pompcapaciteit van: 4,5 m³/min * 60 = **270 m³/uur** aanwezig in de tijd dat de bui valt. Er is een totaal van **7.490 m³** aan waterbergingscapaciteit benodigd.

De pompcapaciteit wordt meegenomen in de berekening en dit resulteert in een waterhoogte van -0,325 mNAP. Dit ligt boven het peil van de achtertuinen grenzend aan het huidige parkeerterrein van Intratuin.

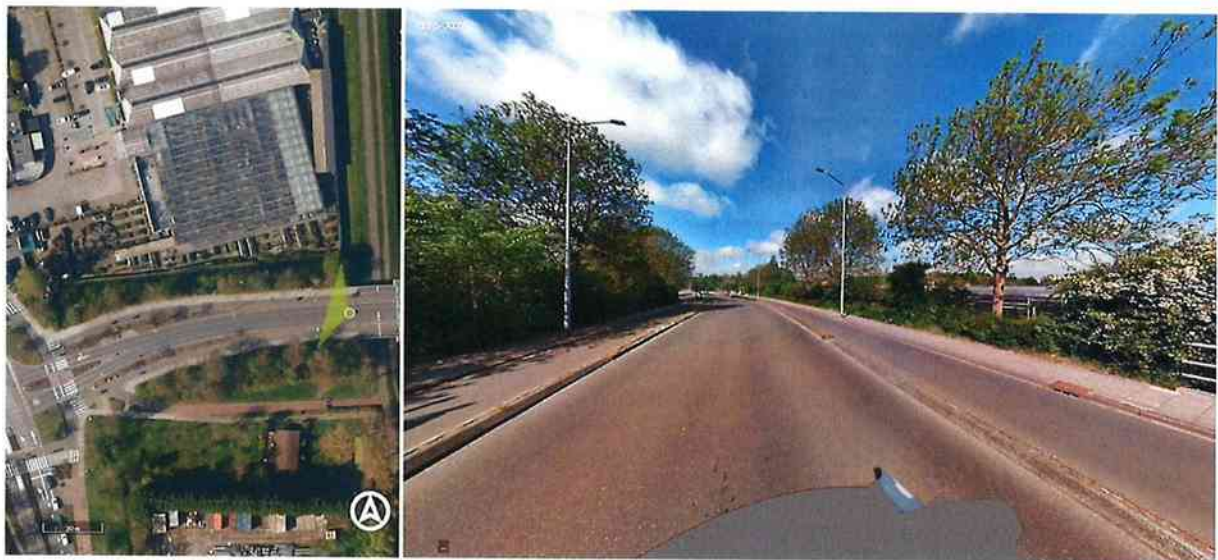
Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.325 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1381 m ³
Het Arsenaal/Segaar	3464 m ³
overig	2644 m ³
Totaal	7489 m³

6.4.2 Bestaand versnelde afvoer Trompweg

De Trompweg (busbaan) over de Korte Vliet beschikt over een versnelde afvoer voor de hemelwaterafvoer door middel van kolken voor de rijbaan en fietspad.



Figuur 12 Opnamelocatie Trompweg versnelde hemelwaterafvoer



De oppervlakte die hiermee buiten beschouwing kan worden gelaten is: 1.804 m². Dit resulteert erin dat er minder berging benodigd is in de polder, namelijk: **162 m³** (1.804*90 mm). Er is een totaal van **7.328 m³** aan waterbergingscapaciteit benodigd.

De pompcapaciteit wordt meegenomen in de berekening en dit resulteert in een waterhoogte van -0,335 mNAP. Dit ligt boven het peil van de achtertuinen grenzend aan het huidige parkeerterrein van Intratuin.

Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.335 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1360 m ³
Het Arsenaal/Segaar	3403 m ³
overig	2726 m ³
Totaal	7489 m³

6.4.3 Aanpassingen in het hoogteplan (nauwkeuriger 3D model van Arsenaal en Fortuyn)

In afwijking op eerdergenoemde uitgangspunten wordt het hoogteplan en vormgeving herzien, en indien mogelijk aangepast, om hiermee extra waterbergend vermogen te realiseren:

- I. Aan de noordzijde van het plangebied 'Het Fortuyn' is de watergang reeds verbreed. De mogelijkheid wordt niet als een haalbare oplossing gezien om deze verder te verbreden.
- II. De mogelijkheid wordt niet als een haalbare oplossing gezien om het zuidelijk plandeel van 'Het Arsenaal' te verlagen, dit in verband het behoudt van bestaande bomen en technische uitwerking.

Na bovenstaande optimalisaties is nog een tekort aan bergingsvolume van: 271 m³ (= 7760 m³ – 7489 m³) om aan de toetshoogte van NAP -0.34 te kunnen voldoen.

6.4.4 Extra berging binnen het plangebied

Waterbergend funderingsmateriaal Lavasteen wordt toegepast onder de parkeerhoven in het mandelige gebied van 'Het Fortuyn'. Er is in het plan gerekend met de toepassing van Aquaflo, is 40% holle ruimte.

Mandelige gebieden (rijbaan incl. parkeervakken)	2263	m2
Parallelweg (incl. parkeervakken)	2429	m2

**De oppervlaktes zijn geactualiseerd op basis van het vastgestelde uitvoeringsontwerp van 'Het Fortuyn'.*

Totaal oppervlak mandelig gebied met de functie rijbaan en parkeren is: $2.263 \text{ m}^2 \cdot 0,35 \text{ m} = 792 \text{ m}^3 \rightarrow 792 \cdot 0,40 = 316 \text{ m}^3$ waterberging middels voorgestelde verhardingsopbouw.

Totaal oppervlak van de parallelweg met de functie rijbaan en parkeren is: $2.429 \text{ m}^2 \cdot 0,30 \text{ m} = 728 \text{ m}^3 \rightarrow 728 \cdot 0,40 = 291 \text{ m}^3$ waterberging middels voorgestelde verhardingsopbouw.

Het totaal aan waterbergend vermogen in het funderingsmateriaal is: **607 m³** (316 m³ + 291 m³). Er is een totaal van **6.721 m³** aan waterbergingscapaciteit benodigd.

De alternatieve waterberging wordt meegenomen in de berekening en dit resulteert in een waterhoogte van -0,380 mNAP. Dit ligt onder het peil van de achtertuinen grenzend aan het huidige parkeerterrein van Intratuin.

Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.380 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1266	m ³
Het Arsenaal/Segaar	3137	m ³
overig	2363	m ³
Totaal	6766	m³

6.5 Berekening bergingscapaciteit en ruimte voor groen in Het Arsenaal/Segaar

Voor het zuidelijk plandeel van 'Het Arsenaal/Segaar' is de wens om deze 'zo groen mogelijk' vorm te geven. Met de ruimte tot aan het toetspeil kunnen waterbergende maatregelen worden aangepast.

In afwijking op eerdergenoemde uitgangspunten wordt het hoogteplan en vormgeving aangepast om hiermee minder waterbergend vermogen te realiseren:

- De 'appendix' aan de bestaande watergang is aangepast en kan grotendeels komen te vervallen, waarbij de bestaande maaiveldhoogte wordt gehanteerd.



Onderverdeling waterbergend vermogen bij genoemde waterhoogte:

waterhoogte: **-0.362 mNAP**

Fortuyn van Voorschoten	1303 m ³
Het Arsenaal/Segaar*	2983 m ³
overig	2450 m ³
Totaal	6736 m³

*waterbergend vermogen van 2983 m³ is na aanpassing van waterpartij in park. Gezien de waterhoogte is er nog ruimte tot het toetspeil en zou dit betekenen dat er nog 256 m³ minder in Het Arsenaal geborgen kan worden. Dit resulteert er in dat → 2983 m³ – 256 m³ = 2727 m³ (dit is circa 100 m³ **minder dan benodigd** in de bestaande situatie). Waar en of deze aanpassing gemaakt kan worden dient nog te worden onderzocht.

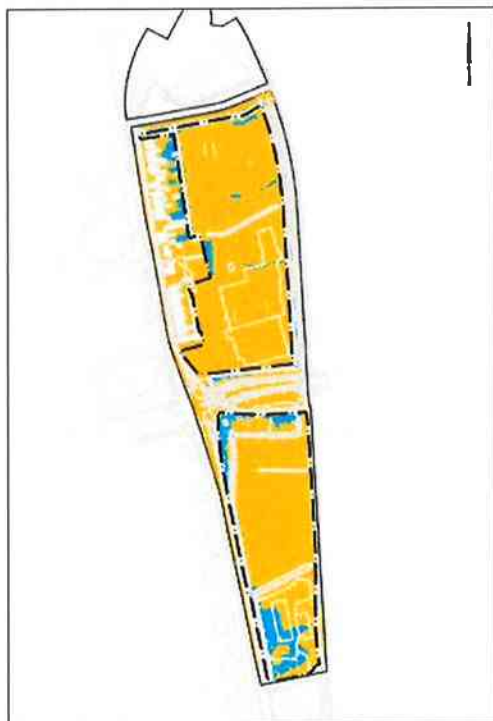
6.6 Controleberekening hoogte waterpeil met bui 70 mm nieuwe situatie

Een bui van 70 mm op de gehele polder moet worden berekend. Het totale gebied binnen de polder is 86.230 m² (zie Figuur 1). Indien hier een bui valt van 70 mm komt er dus 6.036 m³ (= 86.230*70 mm) water in de polder. Rekening houdend met de voorgaand omschreven stappen dient er nog 4.997 m³ (= 6.036 m³ – 1.039 m³) te worden geborgen.

Door middel van het volgen van een iteratiefproces wordt bepaald tot welke hoogte het waterpeil zal stijgen om de berekende hoeveelheid te kunnen bergen.

De hoogte die wordt bereikt is: **-0.515 mNAP** (Bij een waterbergend vermogen van 5.004 m³). Deze waarde ligt onder de toetshoogte van -0,34 mNAP.

Deze berekening dient als referentiemiddel om te beoordelen in hoeverre de geplande ontwikkeling een verslechtering is ten opzichte van de bestaande situatie. De hoogte die wordt behaald voldoet wel aan het gestelde toetshoogte. Visueel inzichtelijk is in een impressie de nieuwe situatie tot welke hoogte het water stijgt in de polder bij deze bui.



stijghoogte in nieuwe situatie bij een bui 70 mm.

7 Conclusie en aanbevelingen

Het toetspeil komt overeen met het laagst gelegen deel van de Leidseweg ter hoogte van 'Het Arsenal/Segaar'. Het toetspeil is vastgesteld op -0.34 mNAP.

Korte beschouwing van verwerkte maatregelen om onder het toetspeil te blijven:

- Watergangen zijn verruimt of vermeerderd in 'Het Fortuyn';
- Watergangen zijn verruimt in 'Het Arsenal/Segaar';
- Laagtes in het hoogtepian zijn aangebracht doormiddel van wadi's in beide ontwikkelingen;
- De afstroming van water voor de Trompweg is projectspecifiek bekeken. Regenwater dat binnen het peilgebied op de Trompweg valt, word geacht versneld te worden afgewikkeld op de Korte Vliet;
- De pompcapaciteit van het gemaal ten noorden van 'Het Fortuyn van Voorschoten', is onderdeel van de berekening;
- Alternatieve waterberging als waterbergende fundering onder mandelige gebieden en parallelweg wordt toegepast in 'Het Fortuyn'.

Voor de neerslaginfiltratie

Buiten de scope van deze memo is in de planvoorbereiding ook aandacht geweest voor de infiltratie van neerslag in de bodem. De neerslaginfiltratie is op twee manieren van belang:

1. Als eis uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen om 450 mm op jaarbasis te infiltreren en
2. De waterinfiltratie tijdens de bui-duur.

De laatstgenoemde (punt 2) is geen onderdeel van de berekening, echter heeft het meenemen van dit effect een positieve werking op het volume te bergen water.

Resultaat

De planontwikkelingen Arsenal en Fortuyn leiden niet of nauwelijks tot meer wateroverlast dan in de huidige situatie. Het waterpeil bij een bui van 90 mm (1/250 jaar) zal in de bestaande situatie stijgen tot -0.51 mNAP. In de nieuwe situatie waarbij beide ontwikkelingen zijn gerealiseerd komt de waterhoogte op circa -0.36 mNAP. Het verschil met het toetspeil (= -0.34 mNAP) is circa 2 cm onder het toetspeil.

Het waterpeil bij een korte hevige bui 70 mm (1/100 jaar) zal in de nieuwe situatie waarbij beide ontwikkelingen zijn gerealiseerd op -0.515 mNAP uitkomen. Het verschil met het toetspeil (= -0.34 mNAP) is circa 17.5 cm onder het toetspeil.

Motie

174



Agendapunt: 8

Naar aanleiding van raadsvoorstel Kaderstelling voor herontwikkeling Segaar-Arsenaal en nummer Z/18/019045\171221 op de raadsagenda van 10 december 2020

Onderwerp motie: Bomen op Segaar-Arsenaal terrein

De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 10 december 2020 gehoord de beraadslaging,

Constaterende:

- a. Dat op de Leidseweg en het Arsenaal terrein een aantal waardevolle bomen groeien, die vermeld staan op de beschermwaardige bomenlijst en die daarom uitsluitend met een ontheffing gekapt mogen worden;
- b. In de lijst van de beschermwaardige bomenlijst op het Arsenaal terrein sommige bomen (de lindes, en de elzengroep in vrij verband) een nog grotere waarde vertegenwoordigen dan andere bomen.

Overwegende:

- a. Dat deze beschermde bomen een grote natuurwaarde hebben in de biotoop van plant en dier en dat zij een belangrijke rol kunnen vervullen voor het natuurinclusief bouwen onder andere als fourageerplek en nestgelegenheid;
- b. Dat volwassen bomen de kwaliteit van de leefomgeving sterk verhogen in onder andere de ruimtelijke beleving en de bodem- en luchtkwaliteit;
- c. Dat compenserende aanplant van vervangende bomen decennia nodig heeft om tot volwassenheid te komen;
- d. Dat de aanwezigheid van oudere bomen een belangrijk element vormt van de dorps- en historische identiteit van Voorschoten.

Verzoekt het college:

1. Zorg te doen dragen dat de bomen van de beschermwaardige bomenlijst op het Arsenaal terrein en de Leidseweg zo veel als mogelijk behouden blijven in de uitwerkingsplannen voor dit gebied;
2. In de anterieure overeenkomst een bepaling op te nemen om te zorgen dat de te behouden bomen door bouwactiviteiten niet onherstelbaar beschadigd worden;

Motie

174

**GROEN
LINKS**

D66



3. Te doen zorgen voor compensatie of verplaatsing van bomen daar waar verwijdering in verband met bouwontwikkeling of herinrichting van het groen onvermijdelijk of wenselijk blijkt.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Joop Bos, GroenLinks

Jolien Schroot, D66

Cees Bremmer, CDA

Aantekening griffier: de motie is zonder stemming aangenomen, waarbij de fracties van VVD, ONS Voorschoten en Voorschoten Lokaal Sterk geacht worden te hebben tegen gestemd

Motie

174

**GROEN
LINKS**

D66



Motie:

Korte en gemotiveerde verklaring over een onderwerp waarmee een opdracht, oordeel of verzoek wordt uitgesproken.

Formulering:

Constateren / overwegen / van oordeel (/mening): dit geeft een logische opbouw van je motie, van feiten, naar overwegingen naar standpunten. De woordkeuze van deze kopjes is vrij.

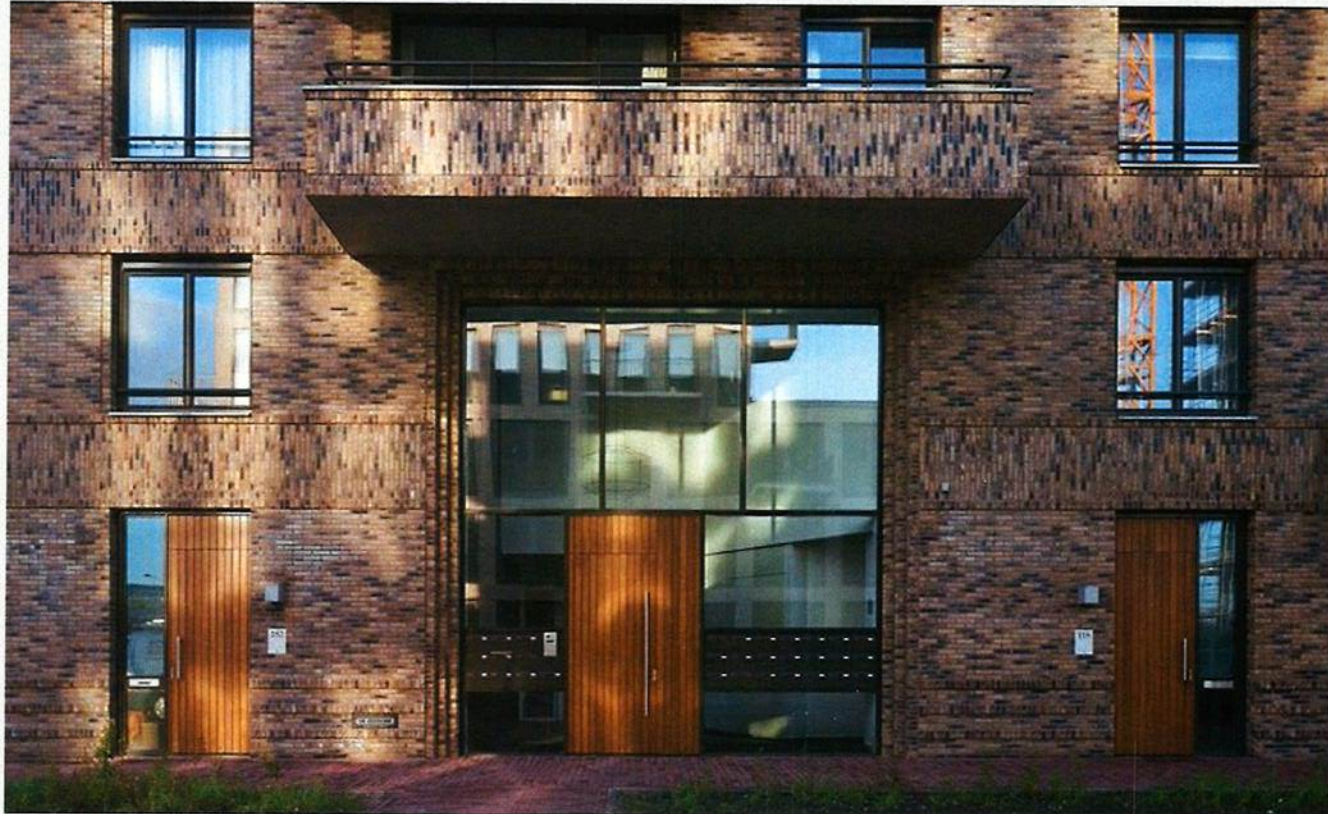
Verzoekt het college / roept het college op / nodigt het college uit / spreekt uit: kies hier woorden die passen bij de aard van de uitspraak van de raad. Is het een opdracht, een meer open uitnodiging/wens of een oordeel?

Indienen motie:

Een motie moet om in behandeling genomen te kunnen worden schriftelijk bij de voorzitter worden ingediend (artikel 34, lid 2 Reglement van Orde 2012).

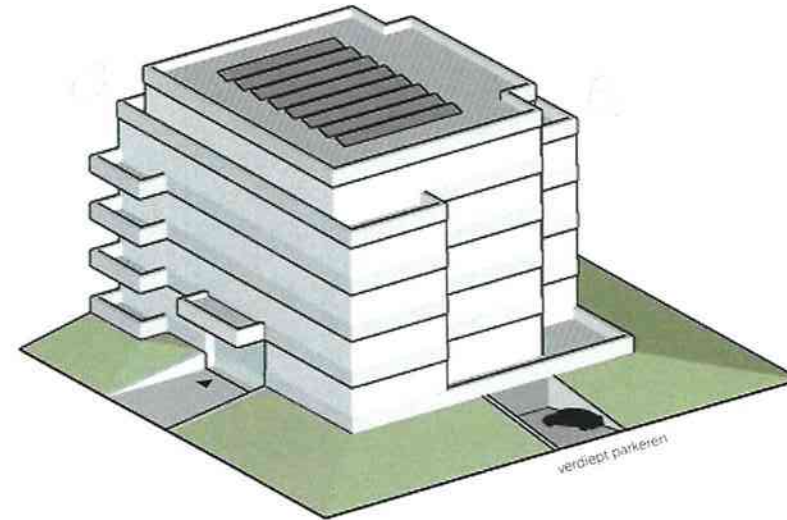
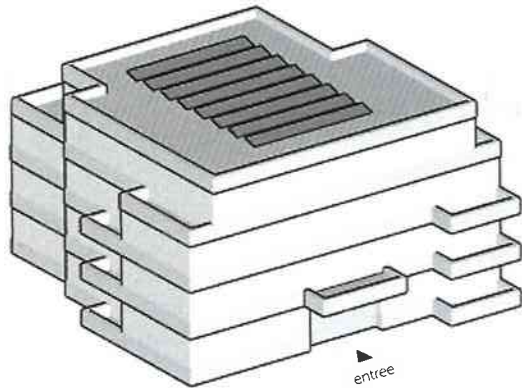


van Egmond, *architecten*



Maak entrees goed zichtbaar en uitnodigend door het toepassen van veel glas en warme materialen

APPARTEMENTEN



Inpassing in het stedenbouwkundig plan

De appartementengebouwen kennen een alzijdig karakter en worden zorgvuldig ingepast in het landschap. De plint van de appartementen verankert het gebouw in het landschap/water.

[redacted] uidelijk zichtbaar en uitnodigend door [redacted] of portaal en het toepassen van veel [redacted] eerlaag word landschappelijk ingepast.

Voorzieningen

Bergingen, nutsvoorzieningen, inritten van parkeergarages en fietsenstallingen ten behoeve van bewoners worden in de hoofdvolumes opgenomen en sluiten aan bij het architectuurbeeld. Indien dit niet mogelijk is worden de volumes zo ontworpen dat deze opgaan in het landschap. PV panelen worden uit het zicht op het dak geplaatst. Overige installatievoorzieningen / technische voorzieningen zijn goed geïntegreerd in het ruimtelijke plan.

Architectuur

De appartementengebouwen zijn herkenbaar familie van elkaar. De gevels kennen een duidelijk horizontale geleiding. De uitkragende balkons, gevelbanden en terugliggende gebouwdelen spelen hierin een belangrijke rol. Balkons maken onderdeel uit van de hoofdmassa. Extra aandacht voor de dakrand. Metselwerk details en verbanden zorgen voor een gevarieerde gevel. In kleur en materialisatie sluit [redacted] appartementen aan bij de grondgebonden woningen.



Schenk aandacht aan de overgang van gevel naar dakvlak

MATERIAAL EN DETAILLERING

Daken



Metselwerk



Veranda-pergola-voor deur



Kozijnen



Materialisatie

Gebruik van ambachtelijke materialen die mooi verouderen. Net als de bebouwing in de omgeving worden de gevels opgebouwd uit baksteen (o.g.). De toepassing van robuuste materialen zoals hout, staal of aluminium, maar wel voorzien van een verfijnde en duurzame detaillering. Hierbij speciale aandacht voor de detaillering rondom gevelopeningen en de overgang van gevel naar dakvlak. Daken worden voorzien van antraciet keramische vlakke dakpannen. PV-panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

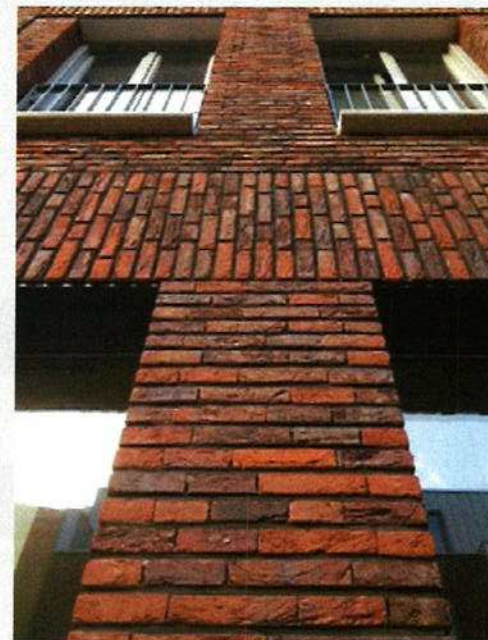
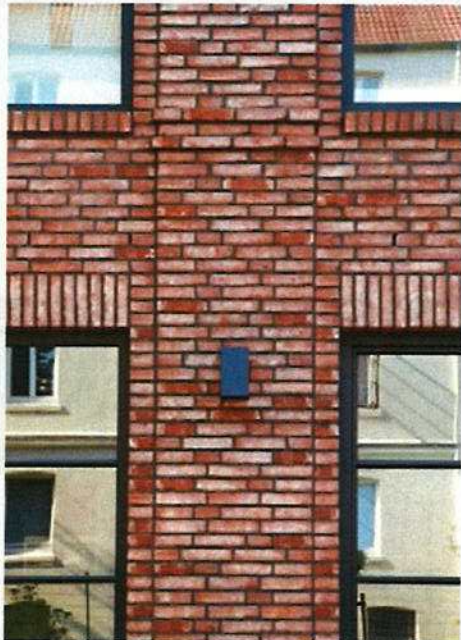


Kleur

De kleur komt uit een familie van aardse tinten; subtiele bruinrode kleurnuances. Terughoudende kleuren die opgaan in het parklandschap, waarbij de accenten fraai contrasteren met het groen. Hellende daken en zonnepanelen zijn zwart/antraciet en sluiten qua kleur op elkaar aan. Bergingen worden standaard voorzien van een groen sedum dak.

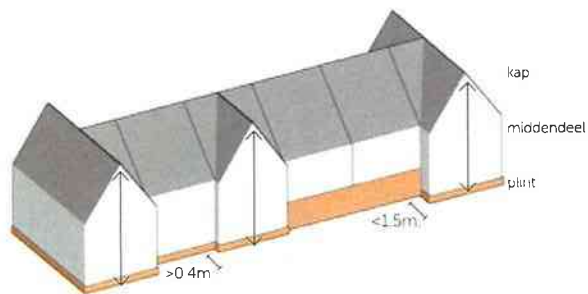
Kozijnen, veranda's, erkers en voordeuren krijgen afzonderlijk binnen een entiteit hetzelfde materiaal en kleur. Het model van de voordeur kan variëren.





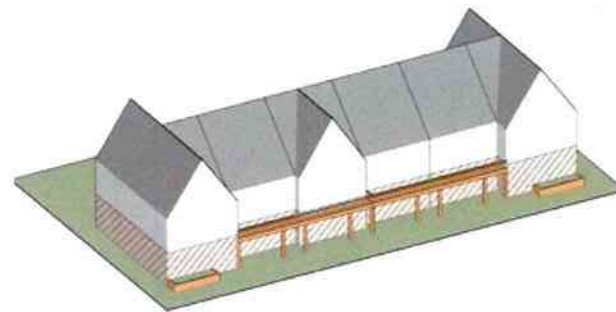
Geef gevelopeningen de aandacht die ze verdienen door ze te accentueren met baksteen

GEVELOPBOUW & GEVELOPENINGEN



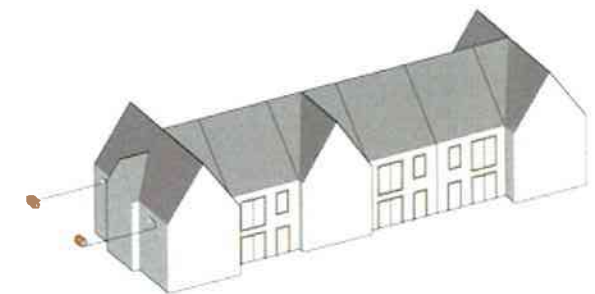
Opbouw

De woningen kennen een geleding, waarbij onderscheid is tussen plint, middendeel en kap/kroon. De verhouding hiertussen mag variëren per bouwblok, maar is wel gelijk per eenheid. Topgevels kennen een verticaal karakter.



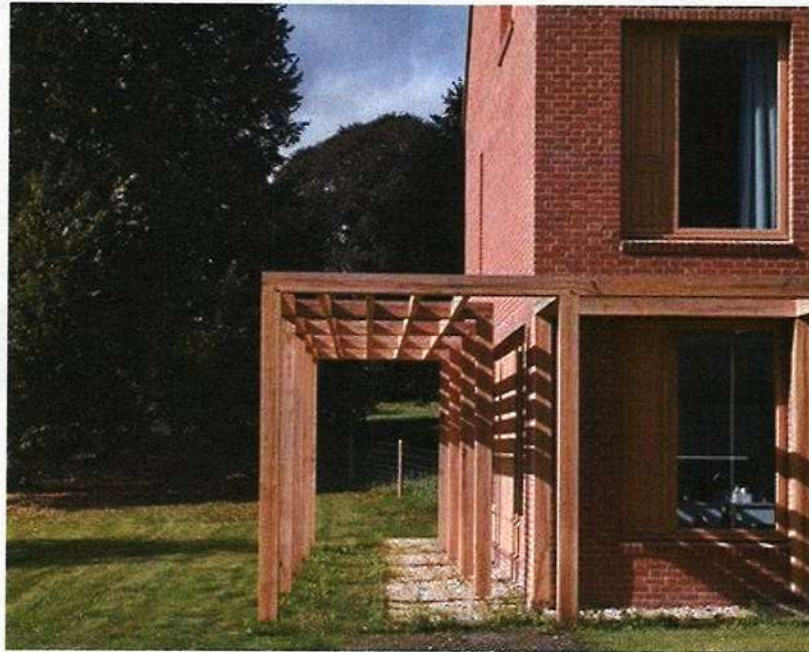
Gevel-maaiveld

De plint/begane grond en de plattegrond van de woningen zorgt voor verbinding en verankering in het landschap. Dit kan zijn door een afwijkende aardse tint baksteen, de veranda/ pergola, erker, grote gevelopeningen of bijzondere baksteenverbanden. Maar ook gemetselde plantenbakken die onderdeel uitmaken van de architectuur. Op de begane grond worden leefruimtes gekoppeld aan buitenruimtes.



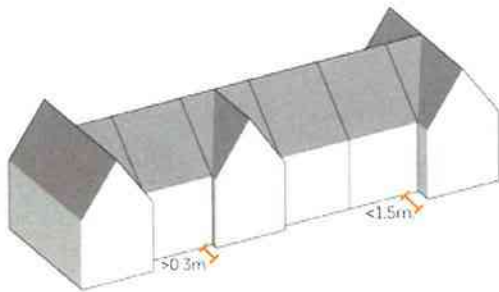
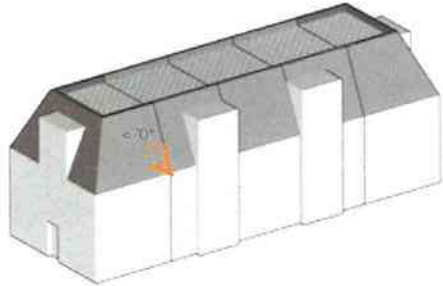
Gevelopeningen

Gevelopeningen hebben in de basis een verticaal karakter en zijn bij voorkeur voorzien van een diepe negge. Op de begane grond worden grote gevelopeningen toegepast. Gevelopeningen worden geaccentueerd door een metselwerk detail, zoals een rollaag, uitspringende kaders of bijzondere verbanden. Franse balkons op de verdieping worden veelvuldig toegepast. Nestkasten worden geïntegreerd in de gevel.



Zet pergola's en veranda's in als verbindend element met de omgeving

BOUWVOLUME



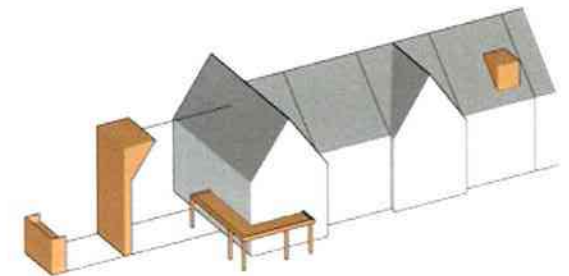
Bouwmassa en rooilijn

De woningen in het plangebied zijn in de basis opgebouwd uit 2 lagen met zadeldak. Alleen bij de woningen aan de Korte Vliet zijn ook schilddaken toegestaan.

Woningen staan in één lijn of kennen een gevelsprong van minimaal 0,3m tot maximaal 1,5 meter.

Veranda als thema

Het merendeel van de woningen wordt voorzien van een pergola of veranda. Dit versterkt de overgang tussen binnen en buiten, stimuleert het buiten leven en sociale cohesie en vormt een verbindend architectonisch element in de wijk.

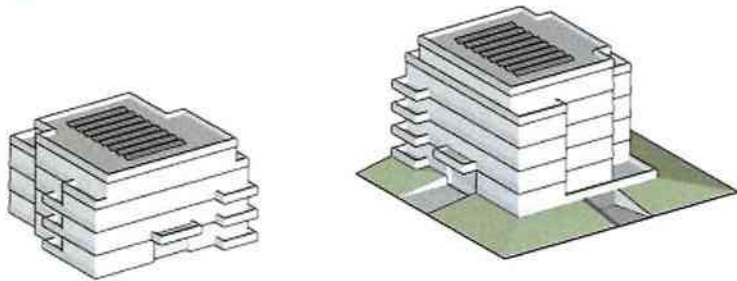


Hoekaccenten & uitbreidingen

Op beeldbepalende hoeken in het plangebied worden accenten voorgeschreven in de vorm van een erker, topgevel met platdak en/of veranda/pergola.

Uitbreidingen sluiten aan bij de architectuur van de woningen. Dakkapellen worden standaard voorzien van een plat dak.

Appartementen



richtlijnen appartementen zie pag. 46-47

Wonen aan de laan

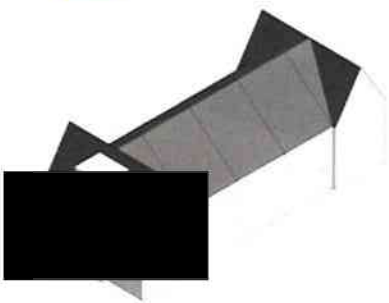


basis volume met zadeldak, dwarskappen en accent op de kop



gemarkeerde entree

Wonen aan het groen

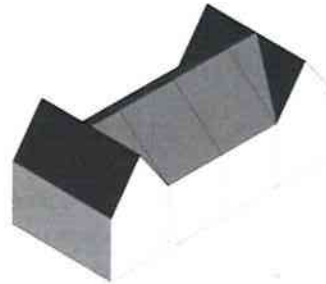


basis volume met zadeldak, dwarskappen en accent op de kop

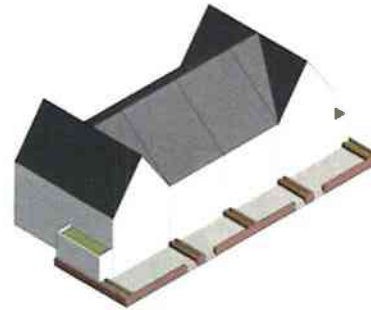


geheel of gedeeltelijke pergola of veranda en spandraden voor onderlinge privacy

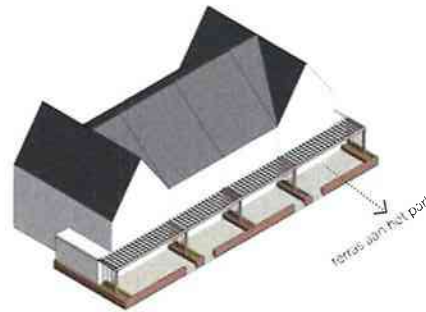
Wonen in het park



basisvolume met zadeldak en dwarskappen

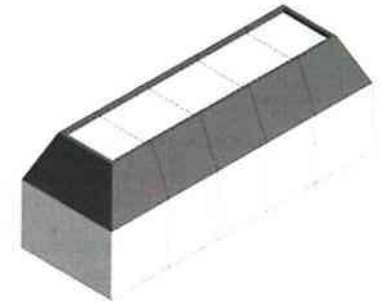


tuinkamer, verhoogd terras met gemetselde erfscheiding en plantenbakken

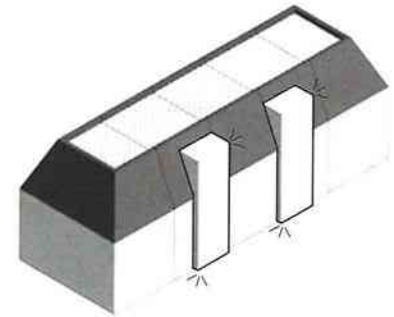


(begroeide) pergola of veranda en spandraden voor onderlinge privacy

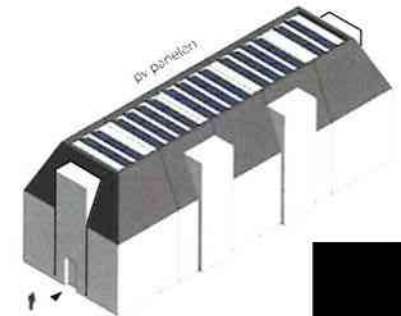
Wonen aan de Korte Vliet



basisvolume met schilddak



gevelsprongen/accenten aan de Korte Vliet



accenten met entree op de ko

WONINGTYPOLOGIEËN



■ Appartementen

- A: max 13,5m hoog
- B: max 17m hoog
- Plat dak
- Alzijdig

■ Wonen aan de laan

- 2 lagen met zadeldak
- Max 6 in een rij
- Min. 1 dwarskap per blok
- Entree duidelijk gemarkeerd (bijv. een luifel of metselwerk penant)

■ Wonen aan het groen

- 2 lagen met zadeldak
- Max 6 in een rij
- Min. 2 dwarskappen per blok
- Woningen geheel of gedeeltelijk voorzien van een pergola of veranda aan de voorgevel

■ Wonen in het park

- 2 lagen met zadeldak
- Max. 6 in een rij
- Min. 2 dwarskappen per blok
- Woningen geheel voorzien van een pergola of veranda richting het park.

■ Wonen aan de Korte Vliet

- 2 lagen met schildkap (max. 65°)
- Accenten met plat dak tot max. 10m
- Max 6 in een rij
- Min. 2 gevelsprongen per blok
- Zij entrees aan openba



Voorzie representatieve gevels van duidelijk gemarkeerde entrees in voor of zijgevel

UITGANGSPUNTEN BEBOUWING



Bouwhoogte

De bouwhoogtes sluiten aan bij de planontwikkeling 'Het Fortuyn van Voorschoten' en de bestaande bebouwing aan de Leidseweg. Eengezinswoningen en Bebo's (beneden-bovenwoning); 2 lagen met kap. Appartementen; 4 bouwlagen langs de Leidseweg en 3 bouwlagen met verdiepte parkeergelegenheden aan de Korte Vliet.

Representatieve gevel

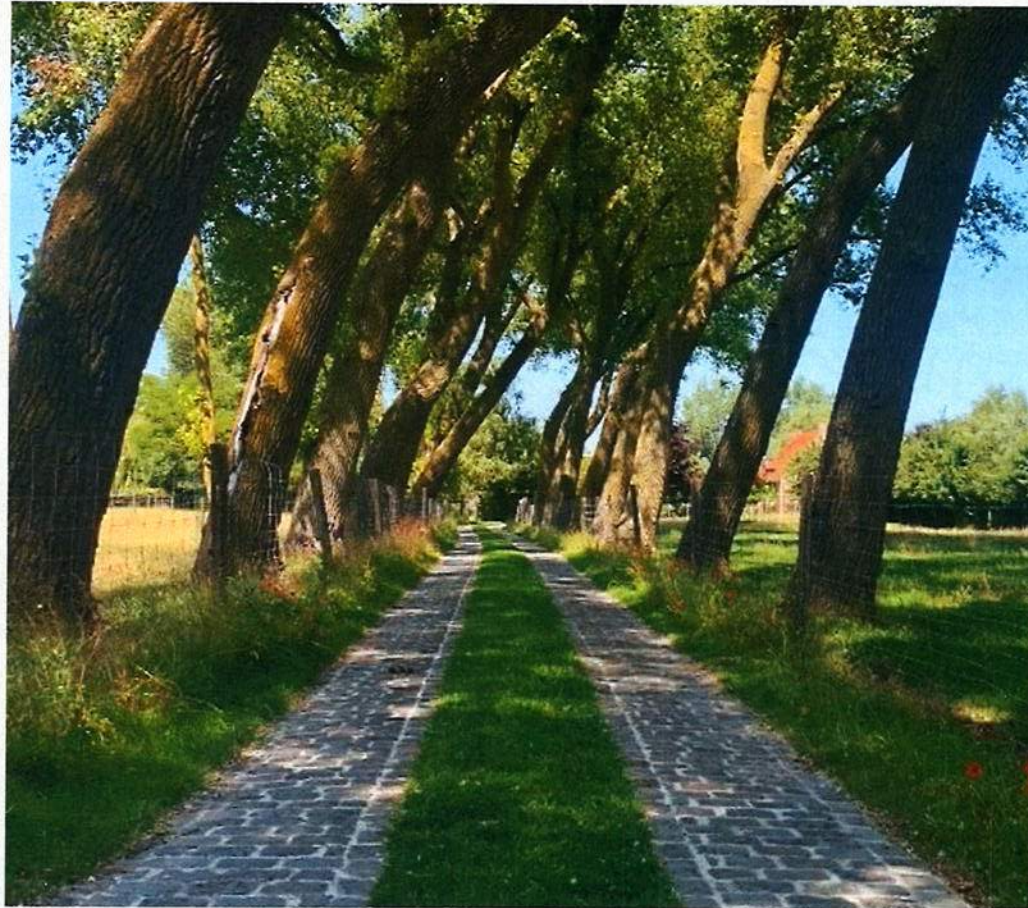
De representatieve gevels van de bebouwing richten zich op de alzijdige omgeving. Voorkanten richting de Leidseweg, de Korte Vliet en het park. De appartementen kennen een alzijdige uitstraling.

Accenten

Op beeldbepalende plekken in het plangebied komen duidelijke accenten in de vorm van bijzondere kopgevels en/of uitbouwen.

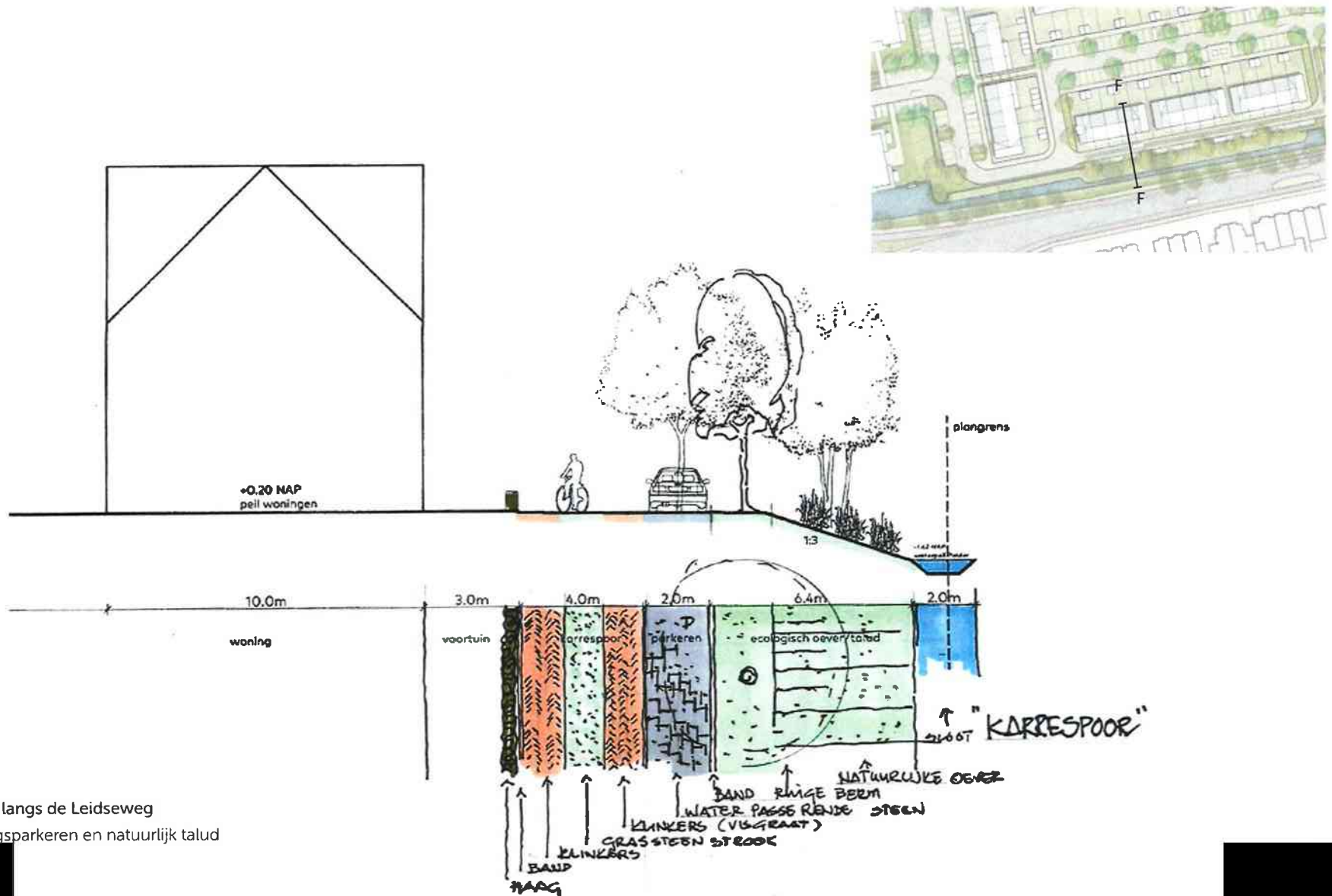
Bestaand groen

Maximaal 25% van het (voormalig) Arsenaal wordt uitgegeven voor percelen. Woningen zijn hier te gast in het groen. Voor het gehele gebied geldt om zoveel mogelijk van de bestaande bomen te handhaven. Deze dienen landschappelijk ingepast te worden als onderdeel van de nieuwe woonwijk.



Geef secundaire ontsluitingen een groen karakter zodat ze opgaan in het landschap

PROFIELEN

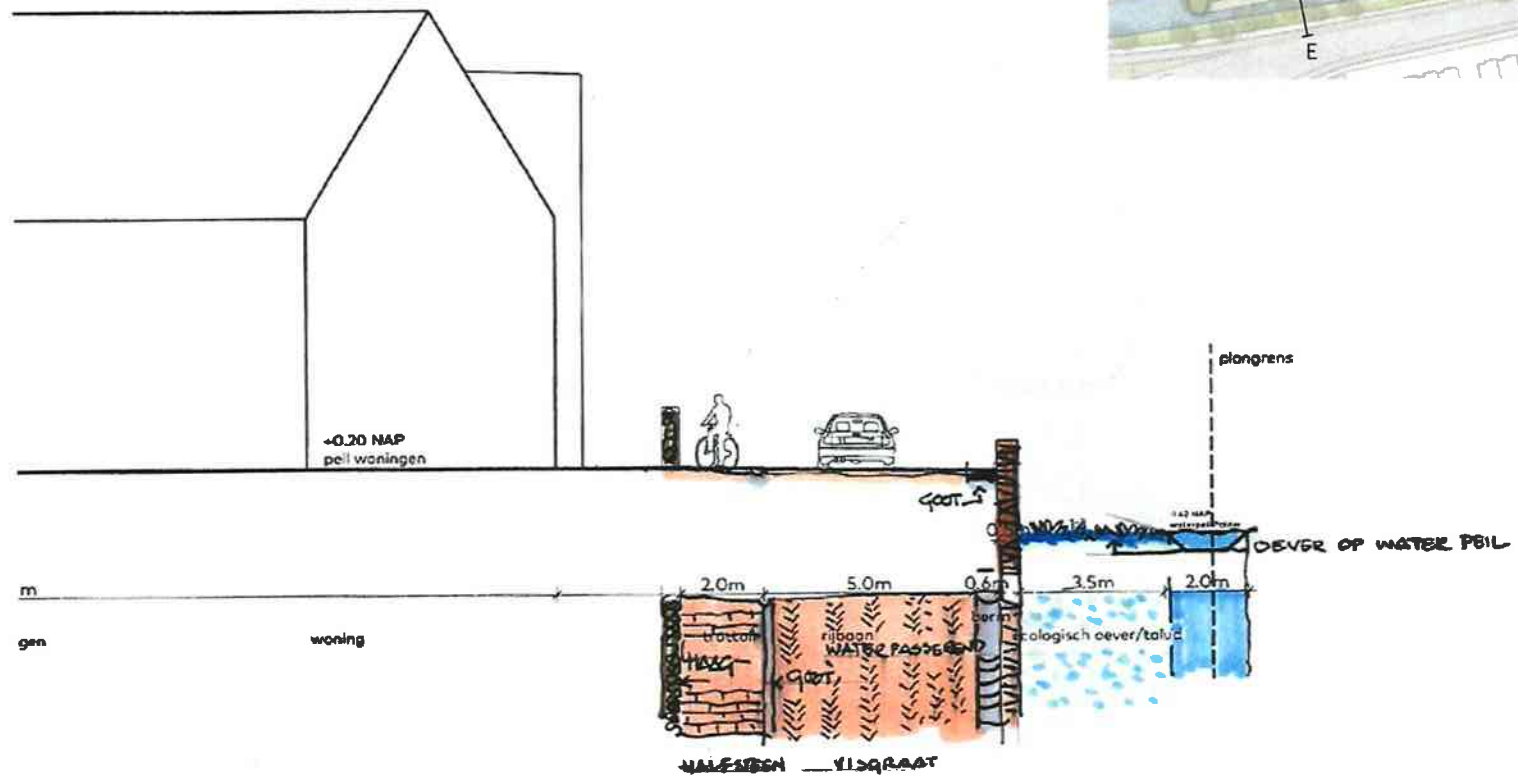
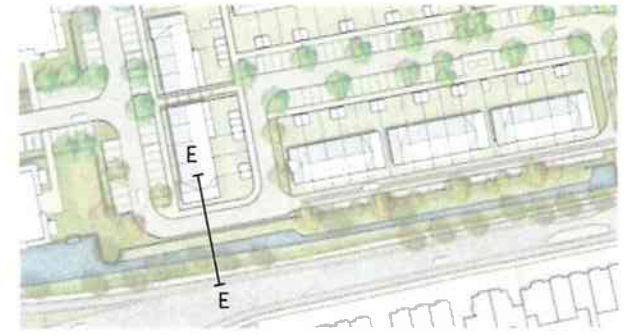


Principedoorsnede langs de Leidsesweg
karrespoor met langsparkeren en natuurlijk talud



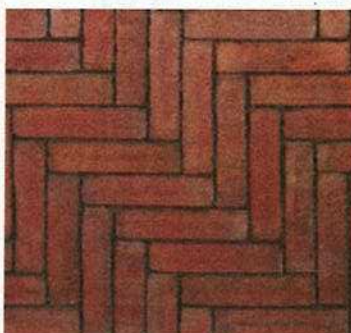
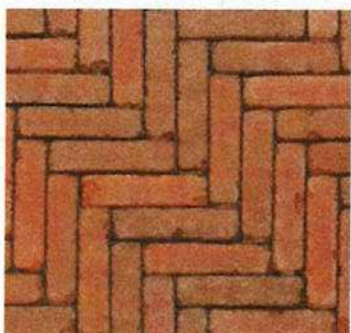
Gebruik landschappelijke elementen als water- en lichtkering, maar ook als ecologische meerwaarde

PROFIELEN



Principedoorsnede langs de Leidseweg
metselwerk kademuur en oever op waterniveau





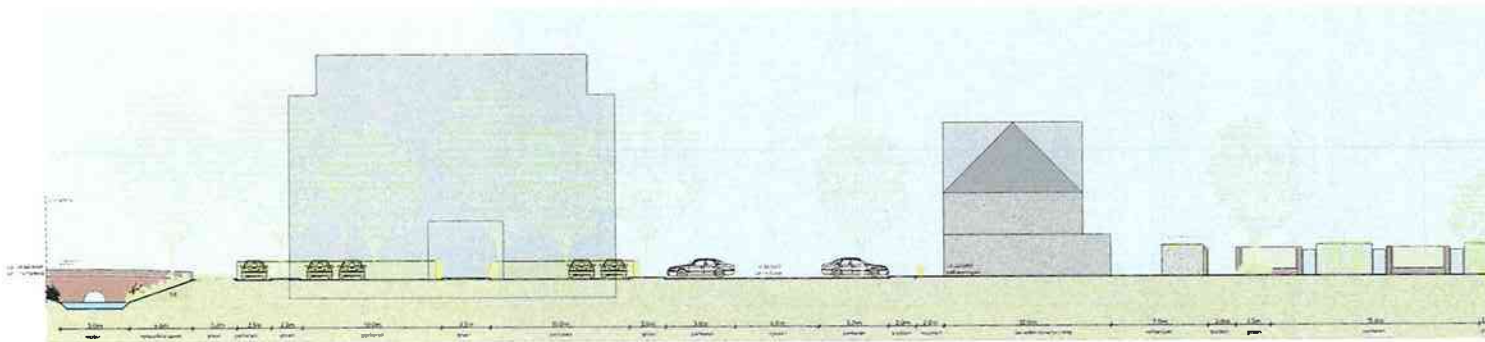
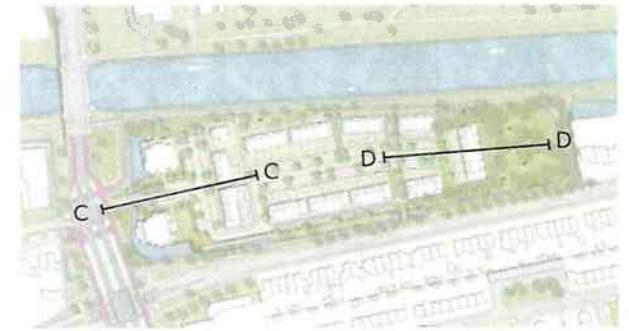
Half- en waterpasserende verharding in natuurlijke tinten



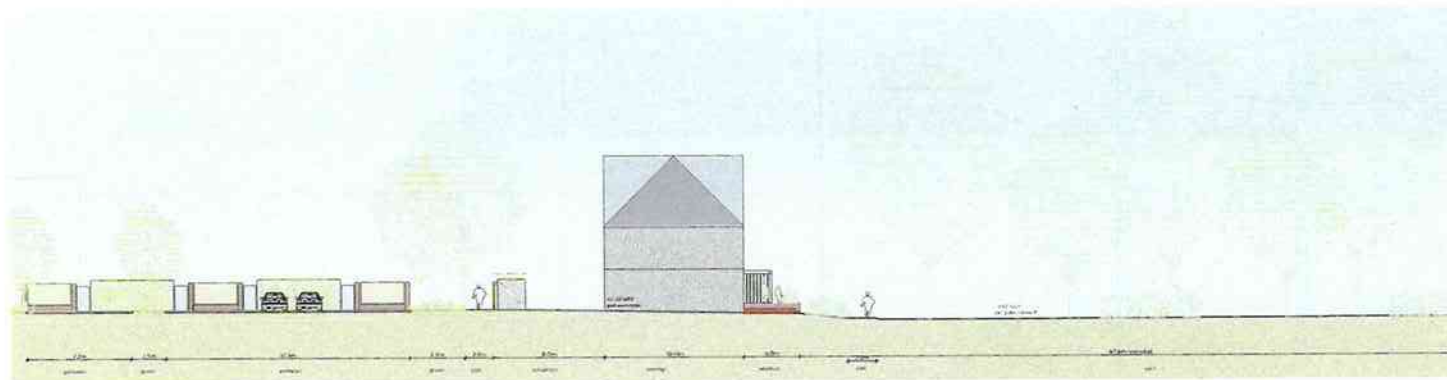
Zichtbaar water afkoppelen

Maak waterhuishouding zichtbaar voor bewustwording en inspiratie

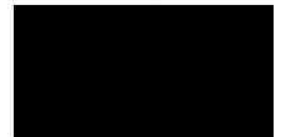
PROFIELEN

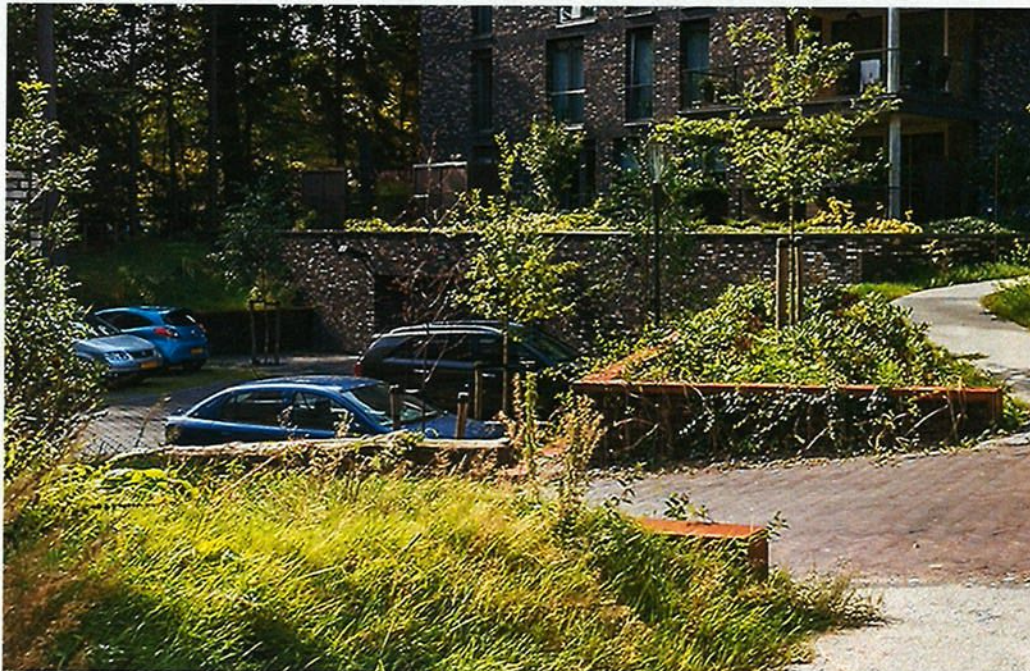


Principe dwarsdoorsnede CC



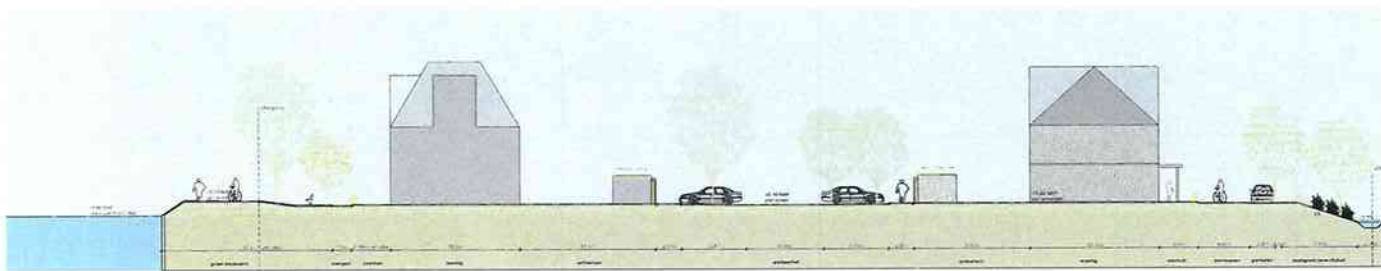
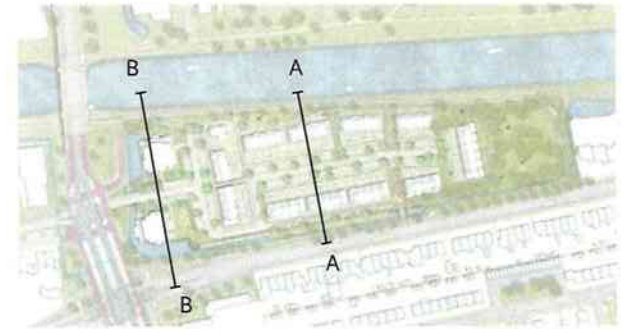
Principe dwarsdoorsnede DD



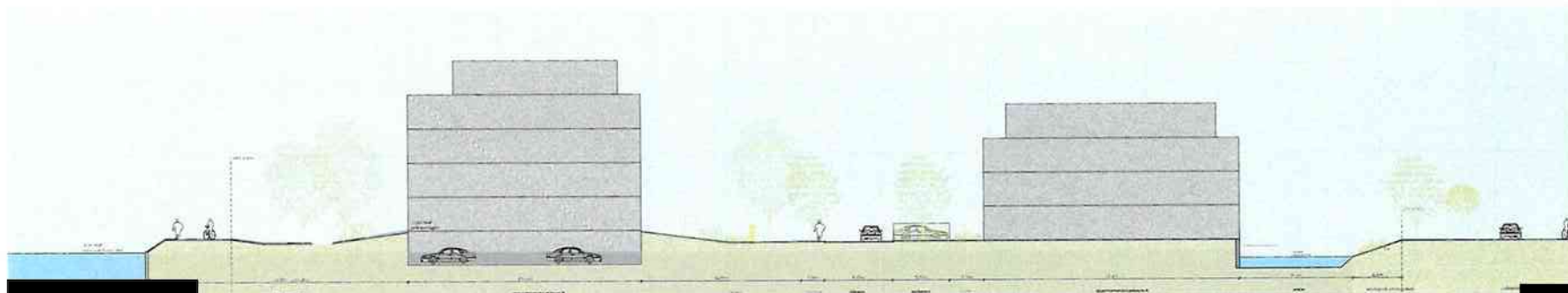


Vul hoogteverschillen landschappelijk in

PROFIELEN



Principe dwarsdoorsnede AA



Principe dwarsdoorsnede BB



Gemetselde afscheidingen die aansluiten op de architectuur geven duurzame beeldkwaliteit

ERFSCHIEDINGEN | PARK



Gemetselde erfscheiding in combinatie met tuinkamer en pergola of veranda

Gemetselde tuinmuurtjes worden gecombineerd met licht verhoogde terrassen. Zij uitbouwen (tuinkamers) op de hoeken van de blokken vormen accenten in het park en vergroten de relatie binnen-buiten. Daarnaast vormt het tevens de overgang van de gemetselde tuinmuurtjes en de groene haag. Gemetselde bloembakken worden gecombineerd met een pergola constructie en sp... groenbegroeiing en privacy.



— Terrassen met metselwerk tuinmuur

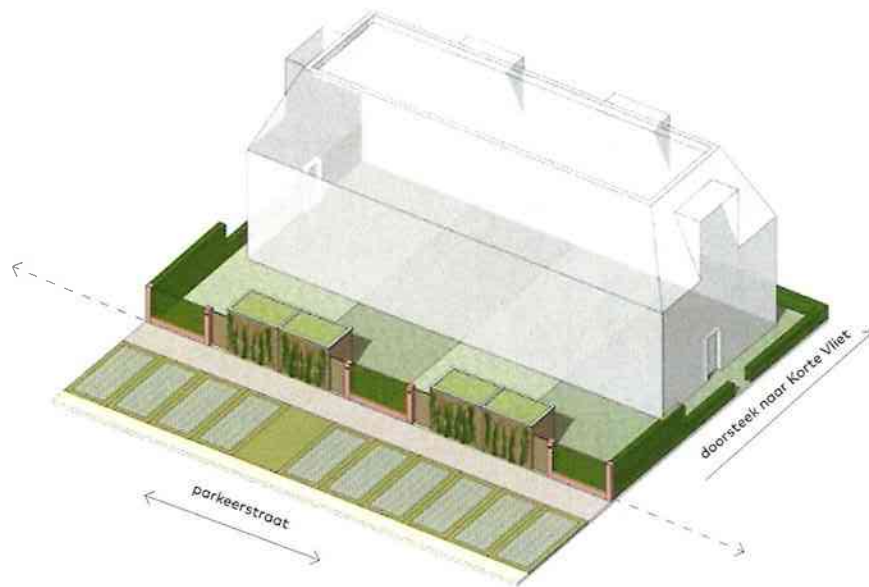
— Hoge haag

De licht verhoogde terrassen met gemetselde tuinmuurtjes vormen een duidelijke overgang tussen het openbare park en de prive terrassen. Het park loopt hier tegen de terrassen aan. Bij de hoekwoningen loopt de tuinmuur de hoek om, waar het de plint vormt van de tuinkamer/uitbouw.



Gemetselde afscheidingen die aansluiten op de architectuur geven duurzame beeldkwaliteit

ERFSCHIEDINGEN | PARK(EER)STRAAT



Gebouwde erfscheiding in combinatie met groenvoorziening en tuinpoort

Gemetselde penanten en tuinmuurtjes worden gecombineerd met geschakelde bergingen en tuinpoorten voor een duurzame beeldkwaliteit aan de parkeerstraat. De bergingen worden tevens voorzien van een sedumdak en ter plaatse van het parkeerhof ook van spandraden ten behoeve van klimplanten. Metselwerk penanten op de hoeken van de percelen markeren de doorsteken naar de Korte Vliet en Leidseweg.



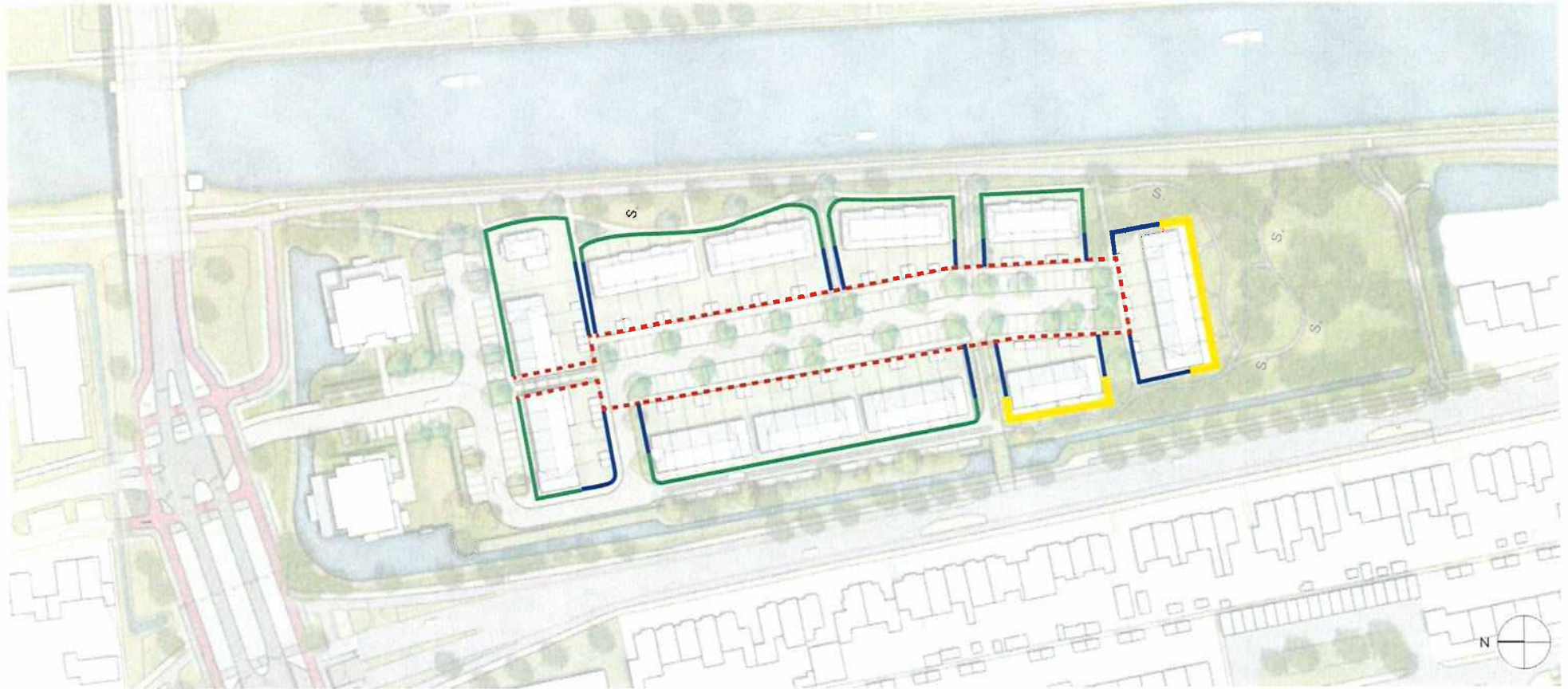
- - Parkeerstraat

Gemetselde erfafscheidingen, bergingen en poorten aan de binnenkant van het parkeerhof. Deze worden in één stijl ontworpen en uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur. Een variatie aan bomen, een mix van typen beplanting in de boomspiegels en een differentiatie in hagen en klimplanten geven de parkeerstraat een gevarieerd maar bovenal groen karakter.



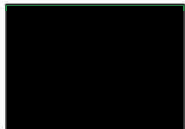
Gebruik afscheidingen, plantenbakken en gevels als een kapstok voor beplanting

ERFSCHIEDINGEN



— Lage haag

Lage haag van één soort in de voortuin en zijtuin. Type haag kan verschillen tussen de woningen aan de Leidseweg en de Korte Vliet.



— Hoge haag

Hoge haag van één soort in de zijtuin en achtertuin.



- - Parkeerstraat

Gemetselde erfafscheidingen, bergingen, poorten en pergola's aan de binnenkant van het parkeerhof. Deze worden in één stijl ontworpen en uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur.

— Overgang park

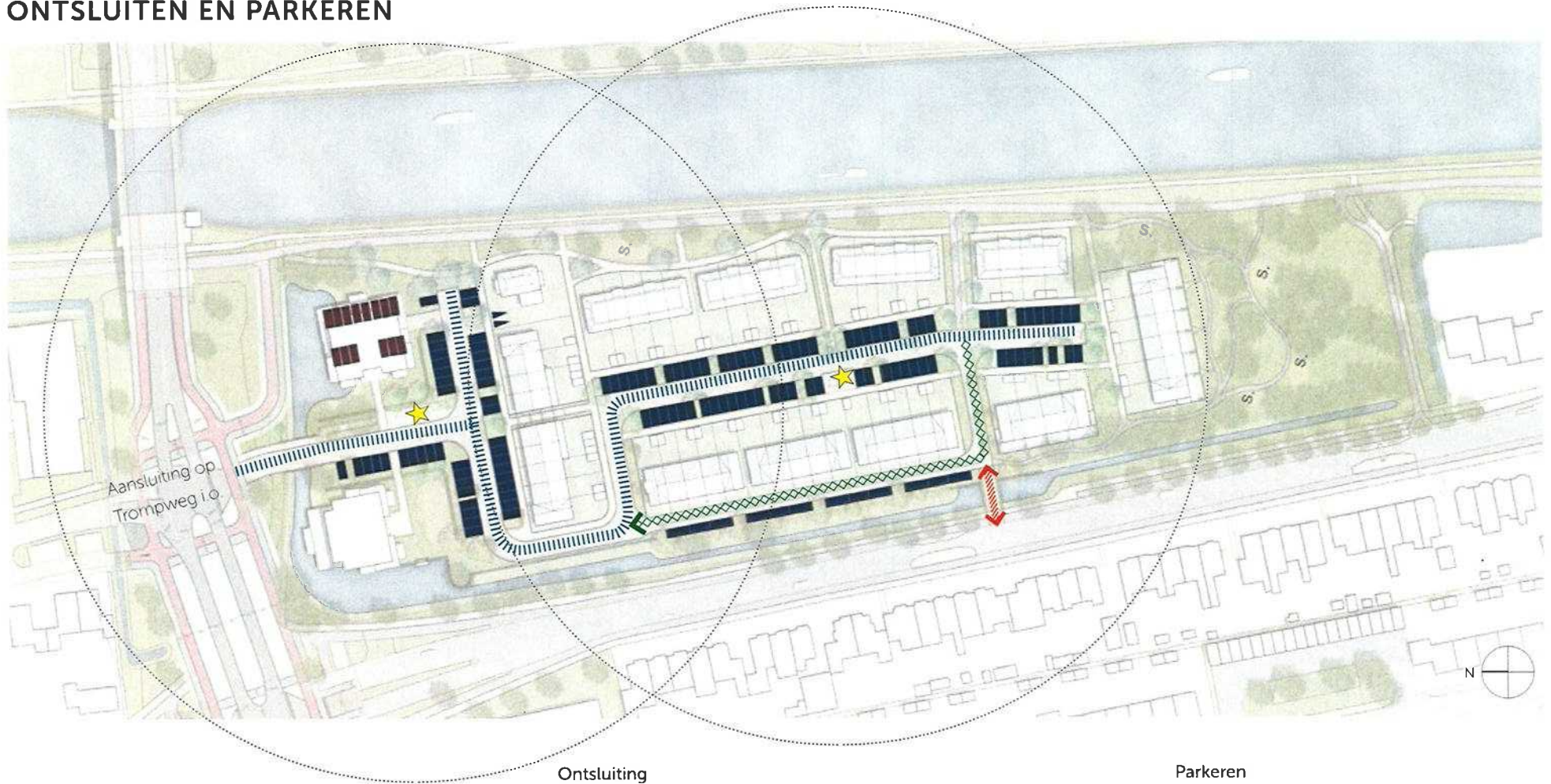
Hoogteverschillen tussen de voortuinen en het park worden met een gemetselde erfafscheiding opgelost op eigen terrein. Voor het gehele bouwblok wordt dezelfde overgang gerealiseerd.





Geef parkeren een informeel karakter door een variatie aan groen

ONTSLUITEN EN PARKEREN



▨ Hoofdontsluiting, tweerichtingsverkeer

⋯→ Karrespoor, eenrichtingsverkeer

▨ Ontsluiting

▨ Ontsluiting, straal 100 meter

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Trompweg. Deze aansluiting is in ontwikkeling bij de gemeente. Door een hoofdontsluiting te kiezen die tussen de bebouwing loopt, ontstaat meer ruimte voor groen. Een karrespoor, met informeel karakter ontsluit de woningen langs de Leidseweg. Een gemetselde kadewand wordt hier op plekken ingezet als landschappelijk element tegen overlast van koplampen.

Parkeren

Parkeervakken worden zoveel mogelijk omgeven door groen. Dit kan door beplanting zoals een haag of door begeleiding van een bomenrij. Bij de appartementen wordt deels ondergronds geparkeerd, voor de aansluiting op het



Integreer nestkast voorzieningen in de gevel

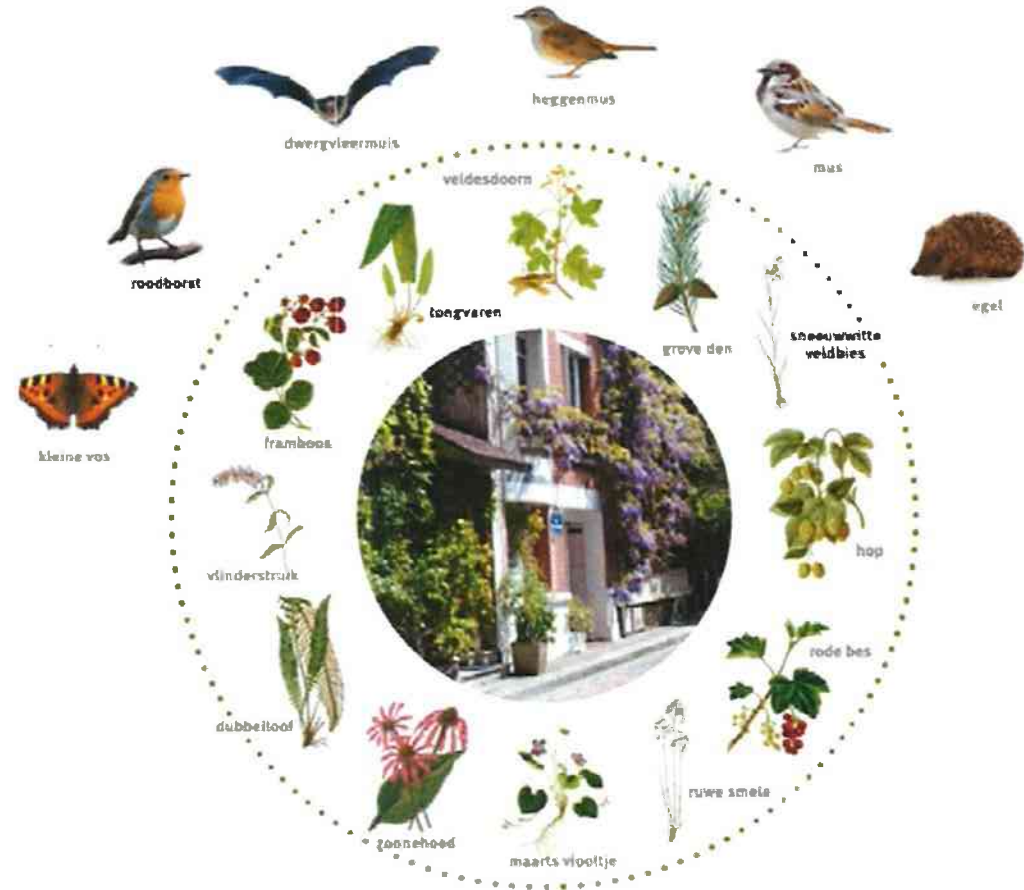
NATUURINCLUSIEF

Er wordt ingezet op natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hierbij valt te denken aan nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhôtels en een grote variatie aan bloeiende planten, natuurlijke oevers, inheemse struiken en bomen.

In het plan worden openbaar-prive en prive-prive erfscindingen ingezet ter versterking van de biodiversiteit. Gemetselde bloembakken met beplanting, groene hagen, spandraden aan gevels en bergingen of pergola's waar verschillende klimplanten tegenaan kunnen groeien.

De baksteen architectuur van de woningen en appartementengebouwen zijn zeer geschikt om nestkasten te integreren in de gevels.

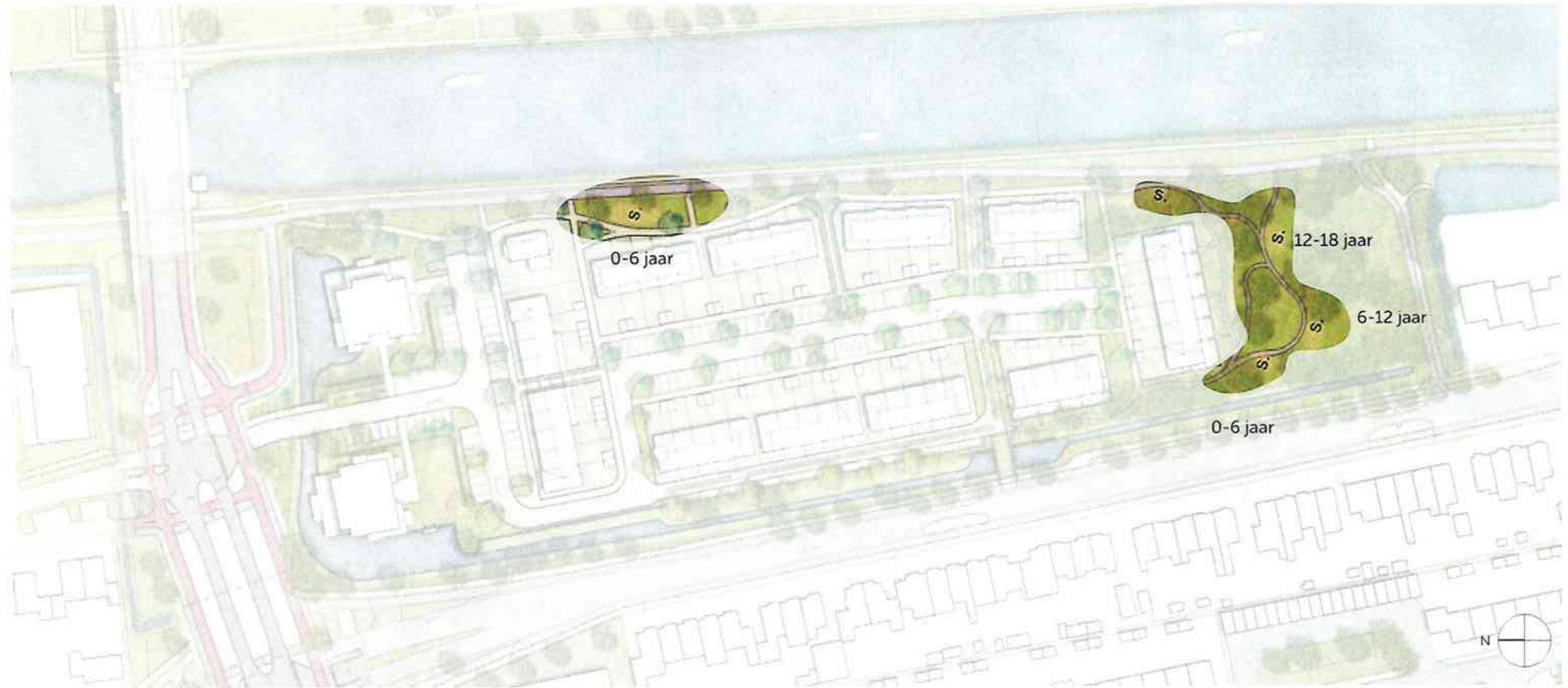
In het inrichtingsplan wordt nader onderzocht voor welke specifieke diersoorten kan worden ingezet en welke beplanting er kan worden toegepast.





Zie het bestaande landschap als een inspiratie eerder dan een beperking

SPELEN



Spelen

In het plangebied komen verschillende speelplekken; langs de Korte Vliet, en verspreid in het park. De speelplekken zijn geschikt voor de verschillende leeftijdsgroepen. Ze zijn allen goed bereikbaar via een trottoir of wandelpad. In het inrichtingsplan wordt vastgesteld welke speelplekken eruit zien en voor welke leeftijdsgroep. Speelplekken nabij het water krijgen in het inrichtingsplan extra aandacht ivm de veiligheid.

Natuurlijke speelroute

Spelen in het park in de vorm van een natuurlijke speelroute. Door gebruik te maken van de bestaande bomen, hoogte verschillen, te kappen bomen en aanvullingen ontstaat een route door het park met verscheidene speelaanleidingen.



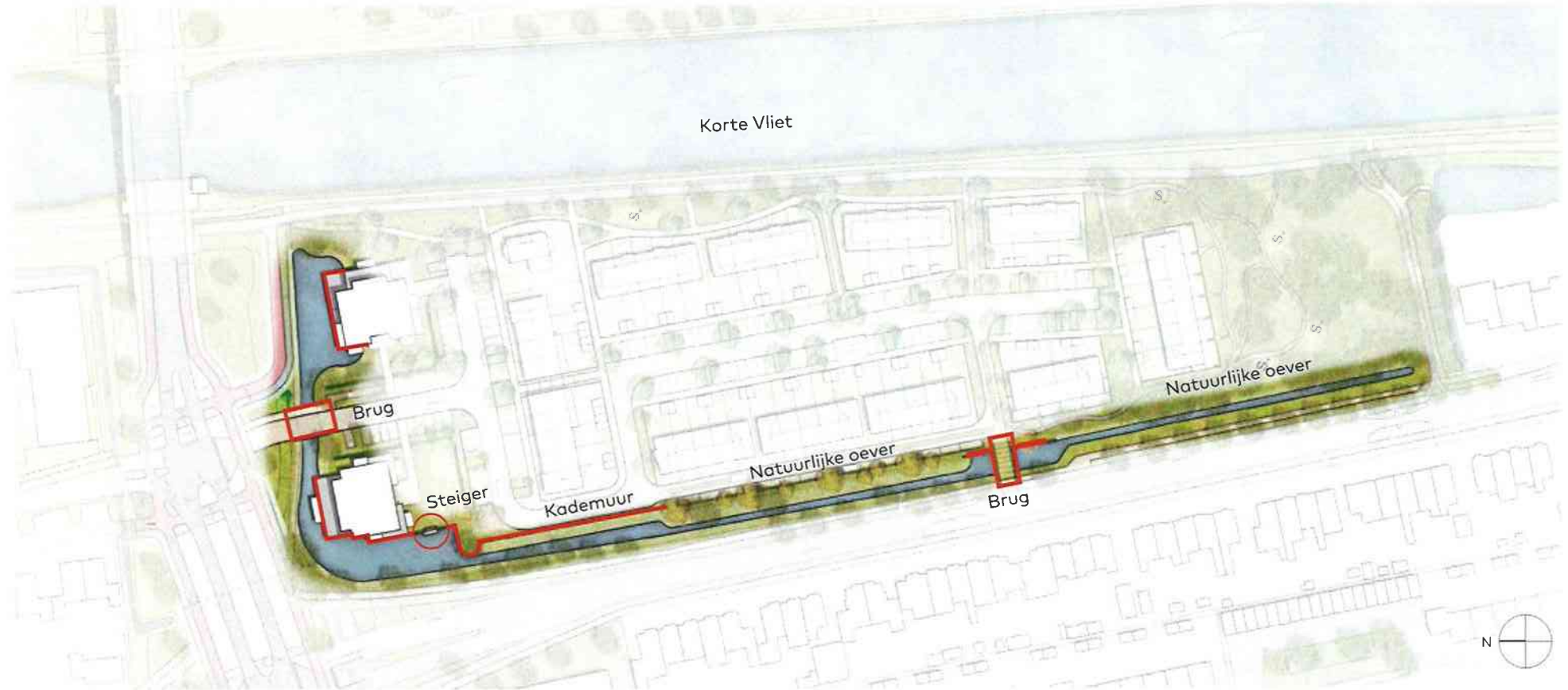
Metselwerk kering



Begroeing kademuur

Laat water een dialoog aan gaan met groen en bebouwing

WATER



Water

Het plangebied Arsenal ligt aan de Vliet. Om de verharding in het plan te compenseren en om het mogelijk te maken om aan het water te wonen is water toegevoegd, met de appartementengebouwen. Verder zijn watergangen langs de Leidseweg opgenomen en verbreed. In het plan worden waar mogelijk natuurlijke oevers langs het water toegepast.

Beleving

In het gehele plan speelt water een belangrijke rol. Op veel plekken is vanuit het openbaar gebied het water te beleven en te bereiken. Zo is de entree van het gebied vormgegeven door een brug over het water. Deze brug wordt geflankeerd door groene taluds, bestaande uit bomen en twee appartementengebouwen die met de voeten in het water staan. Nabij een van de gebouwen is ruimte gereserveerd voor een publieke steiger.

Bruggen en kademuur

De bruggen en kademuur zijn landschappelijk elementen opgebouwd uit baksteen die een relatie aangaan met de bebouwing. De kademuur vervult verschillende functies; het werkt als lichtkering tegen koplampen van auto's, waterkering, het verbindt het landschap met de plint van de appartementen en biedt kansen voor biodiversiteit.



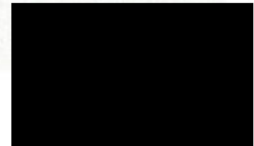
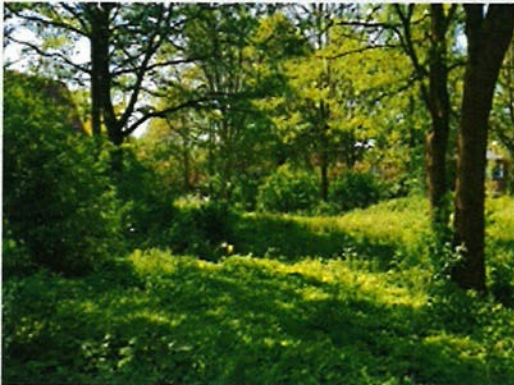
Groenboulevard



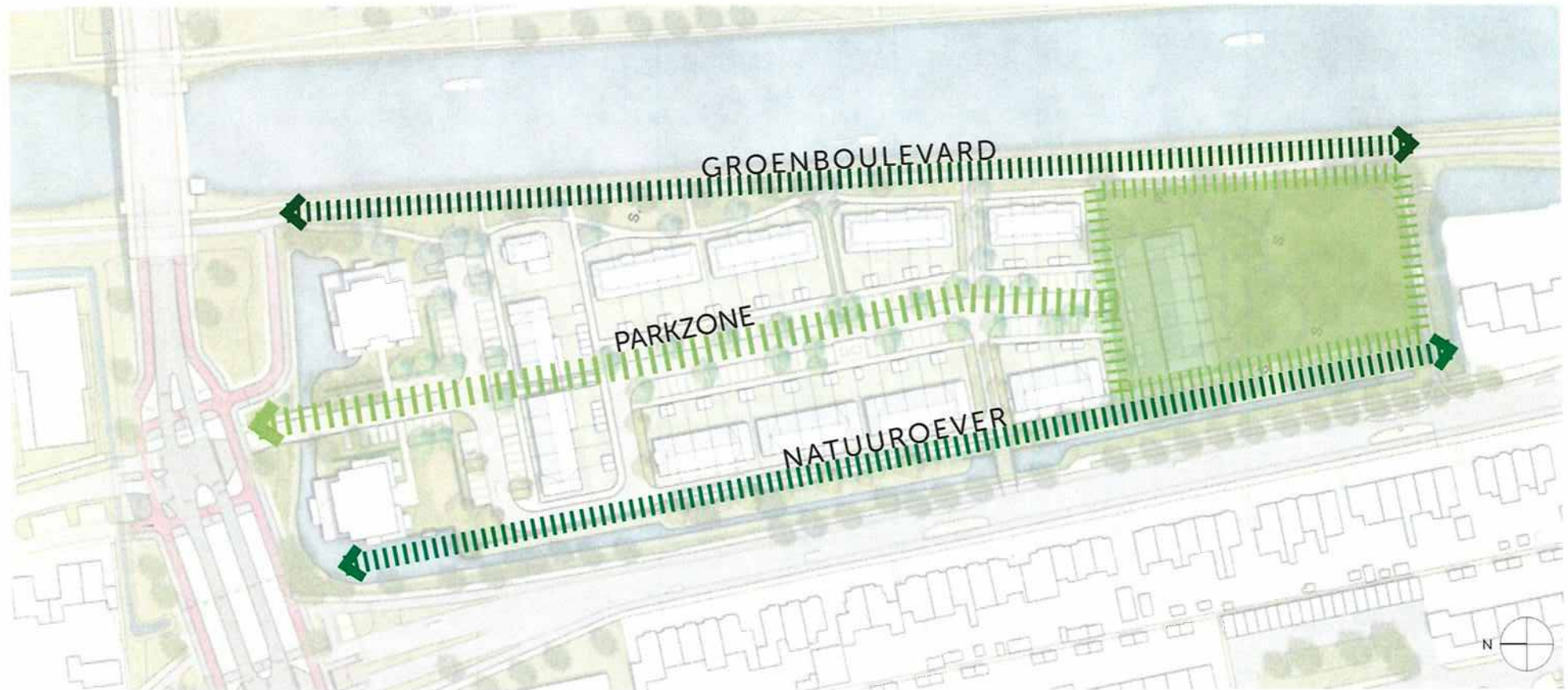
Parkzone



Natuuroever



GROENSFEREN



Groen boulevard

Meanderende groenzone langs de Korte Vliet. Deze zone wordt ingericht met verschillende verblijfszones aan het fiets-en voetpad langs het water. Ruimte om te spelen, sporten, ontspannen en verblijven, zowel voor bezoekers als bewoners versterkt de sociale cohesie.

Parkzone

Parkzone kent een informeel karakter vanaf de entree van de wijk met appartementen tot aan het bestaande park. De groene poort, bomen van verschillende orde en groene erfscheidingen zorgen voor een aaneenschakeling van groen.

Natuuroever

Deze strook met oevers op water niveau, houtwallen, water, kademuren en bestaande bomen wordt een interessante lange natuuroever en draagt bij aan het uitzicht, waterberging en ecologie.

HET ARSENAAL

De entree van het Arsenaal wordt gemarkeerd door een brug die tussen twee appartementengebouwen het plangebied ontsluit. De appartementengebouwen staan met hun voeten in het water en worden omzoomd door groen voor een zachte overgang tussen bebouwing en openbare ruimte.

Het aanzicht van de rijwoningen dwars op de entreestraat zet de toon voor de rest van de wijk. Deze rij woningen bestaat uit eengezinswoningen en Bebo's (beneden-boven woning) die dezelfde uitstraling krijgen. De groene poort die hier tussen doorloopt geeft alvast een doorkijkje naar het achterliggende groene park(eer)straat. Deze parkeerstraat zorgt ervoor dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht kan plaatsvinden. De erfscheidingen aan deze straat vormen een integraal onderdeel van de ontwerpogave. De parkeerstraat krijgt een groen en informeel karakter en geeft een eerste aanzet richting het park.

De rijwoningen aan het park zijn te gast in het groen. Met een diepe voortuin op het zuiden wordt deze ruimte een verlengstuk van het park. Veranda's kaderen hier het landschap in en creëren een binnen-buiten ruimte aan het park. Bebouwing wordt met respect voor het bestaande groen en bomen ingepast, waarbij informele wandelpaden het groen van de Leidseweg verbindt met het groen langs de Korte Vliet.

Voor de woningen aan de Korte Vliet loopt een meanderende groenzone, de groenboulevard, welke de publieke route langs de Korte Vliet versterkt en ruimte geeft om te recreëren voor bezoekers en bewoners. De voorkanten van de rijwoningen vormen hier een prominente rol aan het water, waarbij de vrijstaande woning als 'special' onderdeel uitmaakt van de groenstrook. Verschillende groene doorsteken zorgen voor een verbinding met de park(eer)straat en de Leidseweg.

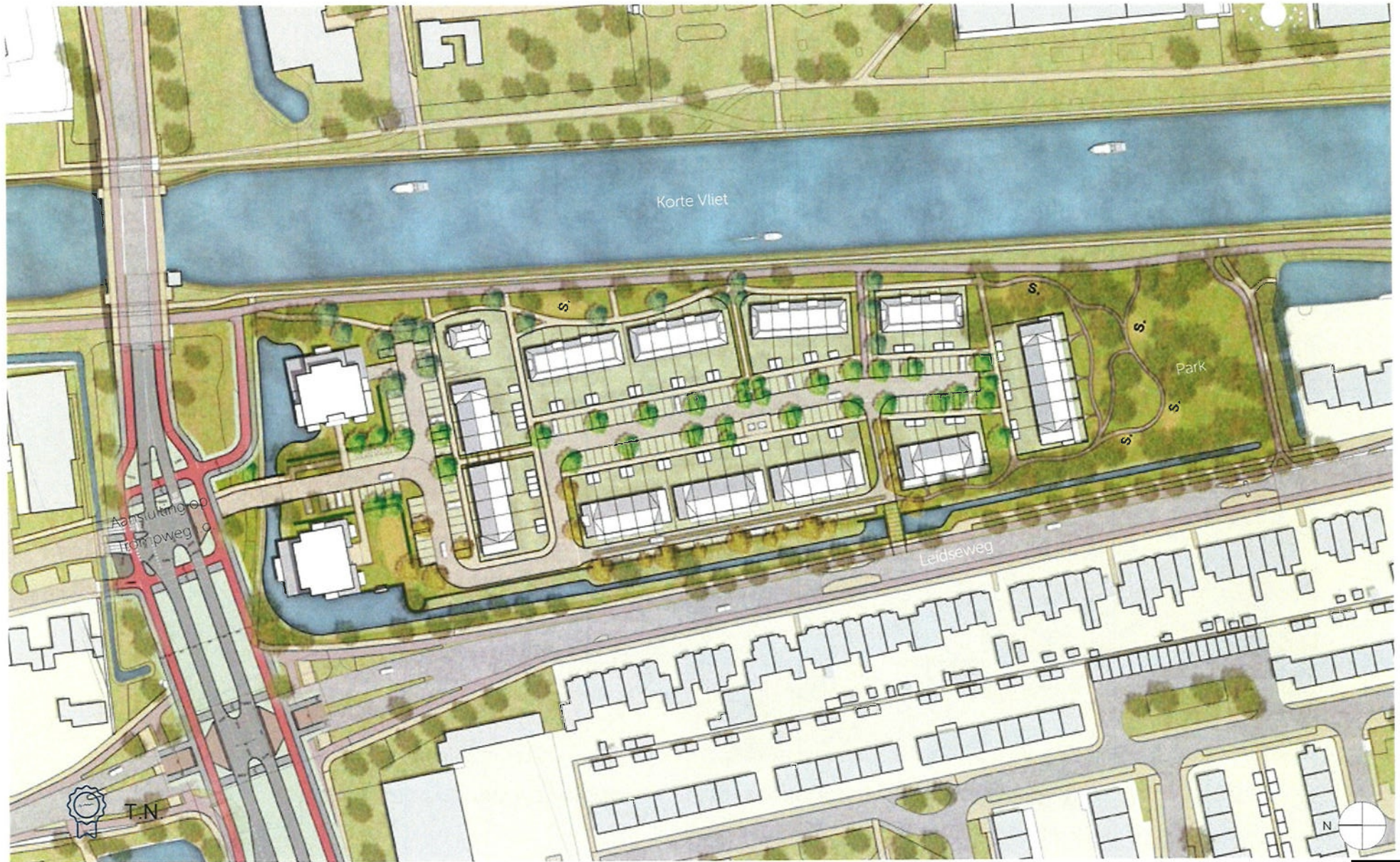
De rijwoningen aan de Leidseweg kennen een groene voortuin. De secundaire ontsluiting die hier voorlangs loopt krijgt een informeel groen karakter en wordt begeleidt met natuurlijke oevers en water. Hierdoor ontstaat vanaf de Leidseweg gezien een interessant silhouet van groen en bebouwing.

Alle woningen in het plangebied zijn georiënteerd naar het openbaar gebied, het groen en het water. Voorgevels tonen zich als een architectonisch gevarieerd front naar de Korte Vliet, het park en de Leidseweg. Dit maakt dat de aandacht op het omliggende landschap gevestigd wordt. De groene en blauwe zones werken overall als een zachte overgang van bebouwing naar omgeving.

In architectuur zal Het Arsenaal inspiratie putten uit zowel de jaren 30 architectuur aan de Leidseweg als mede de planontwikkeling 'Het Fortuyn van Voorschoten', maar dan met een hedendaagse inslag. Stoere verfijnde baksteenarchitectuur in het groen en aan het water met aandacht voor detail, waarbij de relatie tussen binnen en buiten centraal staat. Deze binnen-buitenruimtes, zoals veranda's of pergola's vormen een rode draad door het gehele plangebied. Diversiteit wordt gezocht in volume, type binnen-buiten ruimte, kleurnuances in baksteen, detaillering en gevelopeningen.

- BAKSTEENARCHITECTUUR IN HET GROEN EN AAN HET WATER -

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Het Fortuyn van Voorschoten - noordelijk gelegen planontwikkeling



Rijwoningen aan de Korte Vliet



Rijwoningen



Appartementen aan de Trompweg



Tweekappers achter de Leidseweg

Door in hoofdvorm, materiaal en kleur aan te sluiten bij planontwikkeling 'Het Fortuyn' ontstaat een vanzelfsprekende continuïteit langs de Korte Vliet

HUIDIGE SITUATIE



Bebouwing aan de Leidseweg



Bebouwing Leidseweg



Bebouwing Leidseweg



Bestaand groen in het plangebied



Sloot tussen plangebied en de Leidseweg



Verbinding Leidseweg-Korte Vliet



Hollandbrug



Appartementengebouw overzijde Korte Vliet



Leo Kanner College overzijde Korte Vliet

LOCATIE

Plangebied Het Arsenaal kent aangrenzend vier verschillende zijden, elk met een eigen karakter.

Trompweg en Het Fortuyn (noordzijde)

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Trompweg, een weg die nu enkel nog toegankelijk is voor bussen. Aan de andere kant van de Trompweg wordt Het Fortuyn van Voorschoten ontwikkeld. Hier komt een mix van appartementen, rijwoningen en (half)vrijstaande woningen. De architectuur kenmerkt zich door parkachtige architectuur met een klassieke grondslag.

De Korte Vliet (oostzijde)

Het water van de Korte Vliet begeleidt het plangebied van noord naar zuid. Het huidige voet- en fietspad langs de Korte Vliet kent weinig verbinding met het plangebied en nodigt niet uit om aan te recreëren. Aan de overzijde van de Korte Vliet staat een variatie aan bebouwing. Appartementen gebouwen uit de jaren 70 van 8 lagen hoog, maar ook het hedendaagse kleinschaligere Leo Kanner college.

Doorsteek Leidseweg-Korte Vliet (zuidzijde)

In het zuiden wordt het plangebied begrenst door een doorsteek, met fiets- en voetpad, vanaf de Leidseweg naar de Korte Vliet. Dit markeert het eindpunt van het park en is een belangrijke verbinding tussen de Leidseweg en de Korte Vliet.

Leidseweg (westzijde)

De bebouwing aan de Leidseweg bestaat uit baksteen (o.g.) opgetrokken woningen van twee lagen met (schild of zadel) kap in de jaren 70. De Leidse weg kent een groen karakter, door de groene voortuinen en de bomenrij die tussen de Leidseweg en het park in ligt.

PLANGEBIED HET ARSENAAL



INLEIDING

Plangebied Het Arsenaal ligt aan de noordflank van Voorschoten en wordt doormiddel van de Korte Vliet gescheiden van Leiden. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Het Segaar-terrein is na het vertrek van tuincentrum Segaar in 1999 in handen gekomen van Niersman Projectontwikkeling. De gemeente bezit het daaronder gelegen stuk groen, genaamd het Arsenaal. Deze gronden vormen nu gezamenlijk het plangebied Het Arsenaal.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een participatietraject gevolgd, waarbij in overleg met de omwonenden gezocht is naar een passende invulling. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerd plangebied met 100 woningen, een mix van appartementen en grondgebonden woningen, en veel ruimte voor groen.

Door *van Egmond, architecten* is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan dat in dit boekwerk zijn beslag krijgt. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de uitwerkingen van de bebouwing en de aanzet tot openbare ruimte.

In woord en beeld wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weergegeven. De uitgangspunten ten aanzien van de architectuur, massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden hierbij geformuleerd. De getoonde beelden zijn bedoeld als referentie en ter inspiratie.

VOORSCHOTEN

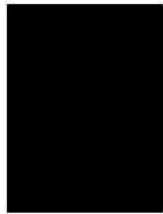


INHOUD

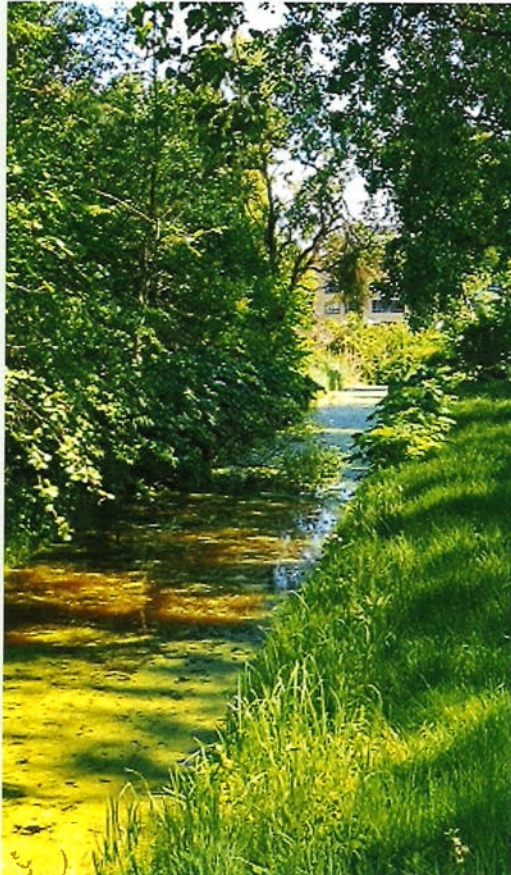
LOCATIE	P.7
HUIDIGE SITUATIE	P.8
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	P.10
GROENSFEREN	P.12
WATER	P.14
SPELEN	P.16
NATUURINCLUSIEF	P.18
ONTSLUITEN EN PARKEREN	P.20
ERFSCHIEDINGEN	P.22
PROFIELEN	P.28
UITGANGSPUNTEN BEBOUWING	P.36
WONINGTYPOLOGIEËN	P.38
BOUWVOLUME	P.40
GEVELOPBOUW & GEVELOPENINGEN	P.42
MATERIAAL EN DETAILLERING	P.44
APPARTEMENTEN	P.46

BEELDDEKWAALTHEITSPLEN

INLEIDING



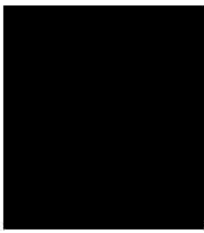
BEELDKWALITEITSPLAN



HET ARSENAAL - VOORSCHOTEN -



van Egmond, *architecten*







Agendapunt: Kaderstelling voor herontwikkeling Segaar-Arsenaal
Onderwerp: Politiekeurmerk Veilig Wonen Segaar-Arsenaal
De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 10 december 2020
Constateerende dat: <ul style="list-style-type: none">a. het plangebied Segaar-Arsenaal ontwikkeld gaat worden ten behoeve van woningbouw;b. medio december 2020 de kaderstelling voor de herontwikkeling van dit plangebied door de Voorschotense raad vastgesteld gaat worden;
Overwegende dat: <ul style="list-style-type: none">a. een veilige en leefbare wijk een voorwaarde is voor een goed leefklimaat en het welzijnsniveau van haar bewoners stimuleert;b. in een veilige en leefbare wijk zowel de individuele als de maatschappelijke gevolgen van criminaliteit en overlast sterk afnemen;c. een wijkgerichte aanpak ter bevordering van de veiligheid een van de afspraken is uit het coalitieakkoord Duurzaam Vooruitstrevend;d. het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) een landelijk erkend instrument is om die veiligheid en leefbaarheid aantoonbaar te bevorderen,
Verzoekt het college: <ul style="list-style-type: none">1. zich actief in te zetten om het PKVW op te nemen in de ontwikkeling van het plangebied Segaar-Arsenaal en de raad hierover te informeren en gaat over tot de orde van de dag.
Ondertekening en naam: Bart Lavrijsen (VVD) Cees Bremmer (CDA) Joop Bos (GroenLinks) Jolien Schroot (D66) Erik Maassen (SP)
Aantekening griffier: de motie is zonder stemming aangenomen.