

Eindverslag

Omwonende participatie, Arsenaal Terrein te Voorschoten

Arsenaal Terrein:

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

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

Hierbij een overzicht van de bijeenkomsten met een korte omschrijving:

Bijeenkomst 1:

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

Bijeenkomst 2:

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

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

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

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

Bijeenkomst 3:

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

Bijeenkomst 4:

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

Bijeenkomst 5:

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

Bijeenkomst 6:

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

Bijeenkomst 7:

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

Schetsplan | modellen



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

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

Schetsplan | Model 2



Aanbeveling:

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

De volgende punten zijn dan ook uitvoering besproken:

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

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

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

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



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

Programma		
Deelgebied A		
typ	aantal	
Appartementen geb. A (sociaal)	15 st.	
Appartementen geb. A	6 st.	
Appartementen geb. B	22 st.	
Totaal aantal woningen deelgebied A	43 st.	
Deelgebied B		
typ	aantal	
Bedwoning (sociaal)	8 st.	
Rijwoning 4.8 (sociaal)	5 st.	
Rijwoning 5.1	6 st.	
Rijwoning 5.4	8 st.	
Rijwoning 5.7	4 st.	
Rijwoning 6.0	12 st.	
Totaal aantal woningen deelgebied B	43 st.	
Deelgebied C		
typ	aantal	
Rijwoning 5.7	8 st.	
Twee-onder-dén-één woning	6 st.	
Vrijstaande villa	2 st.	
Totaal aantal woningen deelgebied C	16 st.	
Totaal aantal woningen	102 st.	
Parkeerbehoefte berekening		
typ	aantal	
Bedwoning (p-norm = 1,3)	10,4	
Rijwoning 4.8 (p-norm = 1,3)	7,5	
Rijwoning 5.1 (p-norm = 1,8)	10,8	
Rijwoning 5.4 (p-norm = 1,8)	14,4	
Rijwoning 5.7 (p-norm = 1,8)	21,6	
Rijwoning 6.0 (p-norm = 1,8)	21,6	
Twee-onder-dén-één (p-norm = 2,0)	12	
Vrijstaande villa (p-norm = 2,3)	4,2	
Appartementen sociaal (p-norm = 1,3)	19,5	
Appartementen (p-norm = 1,7)	47,4	
Totaal benodigde parkeerplaatsen	170	
Parkeerbehoefte visioeren		
typ	aantal	
parkeren eigen terrein	14,4	
crasht elkaar met garage) = 5,8		
parkeren eigen terrein	6,8	
crasht elkaar zonder garage) = 1,7		
parkeren eigen terrein	3,2	
crasht elkaar) = 0,8		
parkeren onder maaiveld	14	
parkeren op maaiveld	13	
Totaal voorziene parkeerplaatsen	171	

oriëntatie:
voorkeursmodel
schaal
1:1000

van Egmond, architecten

Full Service Architectuur

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

Bijlage 1 - Verslag van bijeenkomst 1 op 10 oktober 2017

Samenvatting van presentatieavond Het Arsenaal

Cultureel centrum Voorschoten

10 oktober 2017

1. **Introductie - Welkom** door Harm Meuwese, M2 Groep - onafhankelijk adviseur en gastheer

Meuwese heet iedereen hartelijk welkom en geeft kort uitleg over het verloop van de avond en de rol van alle aanwezigen.

2. **Voorwoord** door wethouder Hans Rasch, gemeente Voorschoten

De wethouder is erg enthousiast over deze pilot, die als voorbereiding dient op de nieuwe omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Een uniek project en de eerste keer dat dit in Voorschoten op deze manier ingezet wordt. De gemeente is toehoorder, heeft een adviserende rol en is in tegenstelling tot bij de traditionele manier van planvorming niet leidend. Het doel is om samen met alle belanghebbenden te komen tot een breed gedragen, kwalitatief stedenbouwkundig plan.

3. **Planproces & Doelstellingen** door Harm Meuwese

Meuwese geeft uitleg over het planproces. Het participatietraject kent drie fases, te weten;

1. De Oriëntatiefase
2. De Ontwikkelfase
3. De Besluitvormingsfase

De bijeenkomst van vanavond valt onder de oriëntatiefase. In deze fase worden betrokken partijen aan elkaar voorgesteld en worden de uitgangspunten gepresenteerd. Daarnaast worden de randvoorwaarden van belangengroeperingen geïnventariseerd en wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om input te leveren.

4. **Kaders & Randvoorwaarden** door Britta van Egmond, stedenbouwkundige

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft Van Egmond een aantal randvoorwaarden mee gekregen. Zo staat vast dat er binnen de bestaande percelen (circa 2,5 ha) een nieuwe woonwijk gerealiseerd zal worden bestaande uit 15 % sociale huur, 15 % sociale koop en 70 % overig. Daarnaast moet er worden voldaan aan de regelgeving van Rijk, Provincie en Waterschappen en zijn er voorwaarden m.b.t. verkeer, groen en water. De rest is aan U, zo stelt Van Egmond.

5. **Interactieve gedeelte**

	Vragen en input	Antwoord	Actie
1.	Dhr. P. Waaier: weinig hoogbouw en behoudt van zoveel mogelijk groen.		Stedenbouw Groenvoorziening
2.	Dhr. B. van der Ham: belangrijkste punt is de ontsluiting. In de basis moet de verkeersafwikkeling van het nieuwe plan op de bestaande omgeving goed onderzocht worden.		Verkeer
3.	Dhr. A. Kingma van de Roei vereniging Leiden: wil het roeiwater graag behouden.		PM. De Vliet en het wandelpad/fietspad op de dijk vallen buiten het projectgebied
4.	Mevr. N. van Eijk: wil graag een stuk park terugzien (voor dat je naar het water toe loopt).		Groenvoorziening
5.	Dhr. W. van Hoog: is vooral benieuwd waarom er geen samenwerking met het plan aan de andere kant (Intratuin Synchron) wordt gezocht. Samen naar oplossingen zoeken voor verkeer en water.		PM. Beide projecten liggen weliswaar vlak bij elkaar, maar kennen een heel verschillend traject met elk een eigen identiteit. Er is contact tussen Synchron, Niersman en de gemeente.
6.	Mevr. A. Pinkse: vindt behoudt van de bomensingel aan de Leidseweg en de sloten/boezemwateren erg belangrijk. Ook vindt ze groen heel belangrijk. Er zijn nu veel honden die daar nu vrij kunnen lopen. Daarnaast vraagt ze aandacht voor de kwetsbaarheid van de woningen. Ze heeft vernomen dat er in de wijk achter het station veel klachten waren over schade aan woningen. Daar zou ze graag harde		Groenvoorziening Wandelgebied Bouwmethode

	garanties op willen. De huizen zijn kwetsbaar, ze zijn niet geheid en ze voorziet daardoor de nodige problemen. Daarnaast wil Pinkse weten wie het aantal woningen bepaald en of dit allemaal geen verspilde tijd is. Wat ligt er al vast?		
7.	Dhr. B. van Diemen: sluit zich aan bij de meeste punten die hiervoor al zijn benoemd. Hij wil de waterhuishouding hier nog aan toevoegen. Het is nu al zo dat een aantal woningen waterproblemen hebben.		Waterhuishouding
8.	Mevr. Brouwer: is benieuwd hoe de weg doorgetrokken wordt (verkeersontsluiting). Verder pleit ze voor het begrenzen van de snelheid op 30 km pu (i.p.v. 50 km pu), het behouden van het historisch karakter, het groen en openheid van de Leidseweg naar het water toe. Geeft als voorbeeld de wijk De Hoogkamer. Deze wijk is heel erg afgesloten, heeft geen openheid en nodigt niet uit om er doorheen te lopen.		Verkeer
9.	De heer Oost: heeft meerdere punten. Allereerst vraagt hij aandacht voor ontsluiting. Maak de Leidseweg een 30 km. zone en de ontsluiting van de nieuwe wijk op een punt, er in en er uit (zoveel mogelijk naar het Noorden, in de buurt van het kruispunt). De nieuwe wijk isoleren vanaf de Leidseweg met een bredere bomenrij (plantsoen). Meneer draagt als idee waterwoningen aan (duurdere sector) met een stukje water vanuit het kanaal zodat je vanaf de Leidseweg ook zicht hebt op het Vlietkanaal. Dit kun je dan financieel compenseren met wat meer appartementen bouw. Als je dat doet, doe dit dan zoveel mogelijk aan de Noordkant van het gehele gebied (tegen de 5-Meilaan aan). Zodat de woningen waar men vanaf de Leidseweg op kijkt, zoveel mogelijk laagbouw blijven. En als laatste punt het grondwaterstand goed in de gaten houden. Daar hebben ze aan de Leidseweg ontzettend veel last van.		Verkeer Groen langs Leidseweg Stedenbouw PM. Doorbreken van de dijk naar de Vliet is niet mogelijk, dit is een waterkering
10.	Dhr. J. van der Kroft: wil graag weten hoe de Gemeente Voorschoten staat t.o.v. de groenvoorzieningen. Hij ziet graag dat er een groenstrook overblijft (zoals er nu ook is). Hij hoort alleen maar over bebouwen maar niet over een groenstrook.		Groenvoorziening
11.	Mevr. A. van de Velden: wordt er genoeg rekening gehouden met ruimte voor parkeren? Leidseweg is nu al heel erg vol, daar kan niets meer bij. Er is dus veel behoefte aan parkeergelegenheid.	Meuwese: we moeten sowieso aan de parkeernormen voldoen.	Verkeer
12.	Dhr. P. Nederhof: mocht er volledig bebouwd gaan worden en dit ten koste gaan van al het groen, is er dan nagedacht over compensatie voor de waardevermindering van de bestaande huizen er om heen?		Compensatie
13.	Mevr. E. Looze: zo min mogelijk hoogbouw aan de kant van het water en zoveel mogelijk groen behouden.		Stedenbouw Groenvoorziening
14.	Mevr. S. van de Ben: wil graag weten hoe de verlichting gaat komen (openbare verlichting/veiligheid).		Inrichting openbaar gebied
15.	Mevr. I. Kuijt: is voor 'zo laag mogelijke' bouw. Is het eens met de architect dat het moet passen in het oorspronkelijke landschap/huizenbouw. Dus zoveel mogelijk laagbouw en veel groen zodat alles elkaar kan versterken in plaats van het laten verminderen. Ze denkt zelf dat dit echt mogelijk is en vindt het een mooi idee dat er duurzaam wordt gebouwd! Ze is ontzettend benieuwd hoe dit nu gezamenlijk tot stand gaat komen. Ze was eerst heel huiverig voor wat er gaat komen maar ze is er van overtuigd dat	Van Egmond: bedankt voor het vertrouwen, dit wordt ontzettend gewaardeerd. Het is toch even kennismaken met elkaar. Het bestemmingsplan maken wij met elkaar opnieuw in dit plan. Dit is ook een mooie kans om met elkaar te kijken hoe we dit het beste kunnen doen en daar is eerlijkheid echt heel belangrijk in. We hebben met elkaar	Stedenbouw Architectuur Groenvoorziening

	het heel er mooi kan worden. Wel is het belangrijk om heel eerlijk te zijn. Ze hoort om zich heen 'wat was het bestemmingsplan en het kan toch niet zo bedoeld zijn' maar er moet hoe dan ook gebouwd worden. Natuurlijk wil je liever niks voor je deur gebouwd hebben, maar als het echt onontkomelijk is, laten we het dan ontzettend mooi maken, voor de hele buurt.	gezegd; er komen huizen, 100-120 stuks, dat is het doel om het financieel haalbaar te maken. En dan kijken we met de randvoorwaarden die de gemeente ons heeft meegegeven en die jullie ons meegeven, hoe we het bestemmingsplan en een nieuw stuk woongebied met elkaar mooi kunnen maken.	
16.	Dhr. Giordano: spreekt mede als voorzitter van de VvE van de Schubertlaan. De meerderheid van de bewoners wil graag het bos behouden. Bebouwing die past in het bos, liever geen hoogbouw maar als het niet anders kan, hoogbouw langs de 5-Meilaan, langs de brug (Noord). Voor het verminderen van de verkeersdruk stelt hij voor om met de gemeente Leiden te spreken over het open stellen van de Hoflandbrug voor verkeer met een verboden linksaf.		Groenvoorziening Verkeer
17.	Mevr. G. Bloemendal: sluit zich aan bij haar voorganger. Als er inderdaad toch gebouwd moet worden, is haar voorstel om niet alleen een bomenrij langs de Leidseweg te plannen maar ook een bomenrij langs het water zodat de bebouwing aan het oog onttrokken wordt. Daarnaast sluit ze zich aan bij het idee, dat als er al hoogbouw moet komen, deze dan langs de busbaan te plaatsen (Noord) zodat het uitzicht niet helemaal weg is.		Groenvoorziening
18.	Mevr. J. Mank: was nogal geschokt van de eerdere plannen. Zij zijn komen wonen op de Schubertlaan ook vanwege het geweldige uitzicht op Voorschoten. Een paar weken geleden hebben zij een inspraakavond gehad over de inrichting van het Korte Vliet park (aan de kant van Leiden). Ze vraagt zich af in hoeverre er wordt meegedacht door de gemeente Leiden en of er een samenwerkingsverband is tussen beide zijden van de Korte Vliet (gemeente Voorschoten). Verder sluit zij zich aan bij hetgeen eerder gezegd is door de bureu: hoogbouw in het Noorden en laagbouw tussen de bomen in.	Van Egmond: de bijeenkomst over de inrichting van het Korte Vlietpark was ons niet bekend. Wij gaan dit uitzoeken.	Groenvoorziening PM de informatie met betrekking tot het park in Leiden is opgevraagd bij de gemeente Leiden.
19.	Mevr. Mos: bos behouden is iets anders dan veel groen behouden en wil daarom graag nogmaals benoemen; bos behouden!		Groenvoorziening
20.	Dhr. Mos: wij zijn twee jaar geleden naast het bos komen wonen. Zo is het huis ook verkocht; een huis met een bos er bij. Voelen zich nu wel wat gedupeerd. Los van de waardevermindering etc. genieten zij intens van het bos. Als er hoogbouw moet komen, dan het liefst zoveel mogelijk in het Noorden/5 Meilaan (als een lint langs de Noordkant). Ander belangrijk punt is verbinding houden met de Schubertflat zodat we van elkaar kunnen blijven genieten!		Groenvoorziening Stedenbouw
21.	Adviescommissie Toegankelijkheid als onderdeel van het platform Gehandicaptenbeleid Voorschoten: wij pleiten voor agenda 22 (Europees beleid over toegankelijkheid) en levensloop bestendige woningen.		Architectuur

22.	Dhr. J. Baars: wij zijn nu aan het praten over woningbouw en behoudt van het groen maar ik heb nog een vraag die er voor zit. Baars zou graag uitleg krijgen van de gemeente over 'hoe zijn we van een van oorsprong agrarisch bosgebied gekomen tot het feit dat er überhaupt woningbouw gaat komen'? Waarom kan het gebied niet groen blijven? De gemeente Leiden gaat aan de andere kant juist een heel groot gebied groen inrichten. Waarom kan dat aan de Voorschotense kant dan niet zo blijven? Hij kan zich urgentie voor woningbouw voorstellen maar mocht dat aan de orde zijn, dan zou hij toch graag antwoord krijgen op zijn vraag 'waarom dit gebied'?. In het algemeen pleit hij voor leeftijd gerichte woningbouw en woningen voor mensen met een beperking, woningen voor ouderen, sociale woningbouw en aangepaste woningen voor andere levenssituaties (levensloop bestendige woningen). <i>Reactie vanuit de zaal, de heer Van Noord: ik vrees dat deze ontwikkeling, van agrarisch naar bebouwing voor ongeveer heel Voorschoten geldt. Alles buiten het centrum was tot in de jaren 50 agrarisch gebied. De meest recente ontwikkeling waar wij als oud, groen en leefbaar Voorschoten ook aan storen is de bebouwing in het buitengebied (de Rozenhorst). Waar we het hier over hebben is nog een snipper. Ik wil graag even benadrukken dat dit een ontwikkeling is die al sinds de jaren 50 gaande is in Voorschoten.</i>	Als antwoord op zijn vraag reageert Van Egmond: ik kan niet antwoorden vanuit de gemeente maar wij zullen deze vraag zeker ook aan hen voorleggen. Er is een woningbehoefte waaraan wij moeten voldoen en gemeentelijk beleid wijst dan gericht aan welke plekken daarvoor in aanmerking komen. Er is een woonvisie waarin het Segaar-terrein is opgenomen als onderdeel van het gebied in Voorschoten waar gebouwd gaat worden. Beleid verandert en zo worden er dus ook stukken aangewezen die daar voor in aanmerking komen.	Groenvoorziening Stedenbouw Verkeer Typologieën
23.	Dhr. G. Endevel: maakt zich zorgen om de heil-activiteiten. De grond is behoorlijk slap, hij heeft al scheuren in de muur en zou daarom pleiten voor een nulmeting voor dat alles begint. Zou er in plaats van geheid ook geboord kunnen worden? Verder vindt hij dat als er toch hoogbouw moet komen, dan aan de Noordkant. Verkeer is een groot probleem, ze scheuren nu al met 100 km pu over de Leidseweg. Daarnaast vraagt hij aandacht voor het grondwaterpeil. In reactie op antwoord: dit klinkt heel mooi maar op de Leidseweg zijn er op een gegeven moment ook drempels aangelegd waar vrachtwagens met 65 km. pu overheen gingen. Je zat te schudden in je stoel. De drempels zijn weer weg gehaald en er zijn nu wegversmallingen die behoorlijk wat ongelukken en schade aan spiegels e.d. veroorzaken. Hier is nooit overleg/inspraak over geweest. Dus ik heb hier niet zo heel veel vertrouwen in.	Meuwese: voor Van Egmond gaat het er nu om dat we haar speerpunten meegeven voor haar eerste ontwerp. Maar punten die u noemt op het gebied van op welke manier wordt er geheid en op welke manier wordt het allemaal aangepakt, dit zijn standaard procedures. Natuurlijk komen er metingen bij woningen waarvan de aannemer vindt dat dit belangrijk is want dit heeft ook allemaal met verzekeringen te maken. Dit gebeurt automatisch. Bij het project worden constructeurs betrokken die gaan kijken wat de bodemgesteldheid is en wat dan de slimste manier is om te heien of te schroeven e.d.	Waterhuishouding Stedenbouw Verkeer
24.	Dhr. H. Muis: woont aan de Leidseweg t.h.v. de Noordpunt van het plangebied. Hij begrijpt dat er een grote delegatie van de aanwezigen de zuidkant groen willen houden en evt. hoogbouw aan de Noordkant wil zien. Vanuit zijn belang pleit hij juist voor spreiding van evt. hoogbouw over het hele gebied. Daarnaast vraagt hij aandacht voor de ontsluiting van het gebied. Een jaar geleden is hij bij een soortgelijke voorlichtingsavond geweest voor het plan van het aangrenzende terrein van Intratuin (Synchroon). Daar werd toen nagedacht over een parallelweg door de wijk om de verkeersdrukke op de Leidseweg te verlichten. Zodat er eenrichtingsverkeer op de Leidseweg zou kunnen komen en de andere richting door de nieuwbouwwijk zou lopen. Dat zou via de opritten van de busbaan misschien gerealiseerd kunnen worden. Wat je in ieder geval niet moet hebben is dat er vanaf de huidige Leidseweg gewoon een	Meuwese: Wij kijken in principe alleen maar naar deze locatie. Hoe de Intratuinlocatie ontsloten zal worden, hebben wij geen bemoeienis mee. Wij gaan voor dit plan zoeken naar de beste manier van ontsluiten. Wij zullen in elk geval bij Synchroon en de gemeente nagaan wat zij hierover destijds hebben besproken.	Stedenbouw Verkeer

	platte kruising die wijk in gaat. Degene die tegenover die kruising komen te wonen zijn dan totaal de klos voor wat betreft verlichting van uitrijdende auto's in hun woningen. Maar ook bouwverkeer wat bij de niet onderheide woningen aan de Leidseweg, extra schade aan de woningen zal toebrengen. Dus de ontsluiting via een parallelweg is iets om over na te denken.		
25.	Mevr. Mens: pleit voor samenwerking met vier partijen (incl. Synchron) voor het totale gebied en de Intratuinontwikkeling hier bij te betrekken.		Zie antwoord vraag 5.
26.	Mevr. I. Hogendijk: woont precies tegenover het bos en wil dit graag behouden en evt. hoogbouw graag aan de Noordkant.		Groenvoorziening Stedenbouw
27.	Dhr. Hogendijk: sluit zich aan bij zijn vrouw.		
28.	Dhr. S. van de Nieuwendijk: betreurt dat om financiële redenen het bos weg moet. <i>Reactie uit de zaal: wij hebben het even uitgerekend. Met 2,5 ha en 120 woningen kom je op 200 m2 tuin per woning dus dat betekent dat er nooit allemaal eengezinswoningen kunnen komen. Dus om het in een reëel perspectief te plaatsen, bos en eengezinswoningen dat gaat gewoon niet.</i> Vervolg S. van de Nieuwendijk: is voor behoudt van het bos. Daarnaast is de inpassing een uitdaging. Synchron is daar op stuk gelopen. Zij hadden hiervoor ook allemaal mooie plannen maar dat werd uiteindelijk ook lastig. Hij adviseert om hier veel aandacht aan te besteden en een verkeersdeskundige er bij te betrekken.	Van Egmond: dit is nog niet gezegd. Van Egmond: Er is een verkeersdeskundige betrokken vanuit de gemeente. Dit gaat heel gedetailleerd. Tot bochtstralen, stoepranden, hoe breed het trottoirs zijn en wanneer het veilig is. Maar het gaat ook over het aantal verkeersbewegingen op een bepaalde plek. Daar ben ik niet deskundig in maar ik snap wel de principes. Ik vond het bijvoorbeeld heel zinnig wat uw achterbuurman zei over de platte kruising en de parallelweg. Ik heb nog niet gekeken hoe dit dan past maar dit zijn wel aandachtspunten die wij mee nemen. Zeker omdat de verkeersdruk en afwikkeling hier van veelvuldig genoemd wordt, is dat iets wat we ook heel zorgvuldig gaan bekijken.	Groenvoorziening Stedenbouw Verkeer
29.	Dhr. P. de Wit: in het kader van deze participatieavond wil hij de aanwezigen graag getuigen laten zijn van het onderhoudt wat hij in de pauze heeft gehad met Van Egmond. In 2015 stond er een artikel in het krantje, de Hoflandbrug zou open gaan. Dit zou in ogen enorm veel verkeer generen dus wij, een aantal mensen van de Leidseweg Noord, waren het zat. Waarom? Heel veel punten zijn al genoemd; hard rijdend verkeer, ernstige rioolproblematiek, de twee te ontwikkelen gebieden van Niersman en Synchron, alles komt nu hier weer ter sprake. Wij hebben als comité Leidseweg Noord alle huizen een brief gestuurd waarin we deze problemen en ideeën hebben aangekaart. Inmiddels zijn er 75 nieuwsbrief-lezers waarin deze problemen iedere keer terugkomen. Niersman is de eerste die nu echt door pakt met het ontwikkelen van het terrein. Veel zaken zijn al door buurtbewoners genoemd. Rioolproblemen, verkeersproblemen, daar maken wij ons ernstige zorgen over. Te meer omdat de Leidseweg Noord het stiefkindje is van de gemeente Voorschoten. Lapmiddelen zoals de heer Endevelde zei; een drempeltje hier en een versmalling daar... daar zijn		Verkeer Groenvoorziening Waterhuishouding

	wij klaar mee! Wij willen graag dat dit integraal wordt aangepakt, ook in samenspraak met Synchron. Wij hebben als comité nauwe contacten met de gemeente en we hebben volgende week weer een onderhoud met de gemeente. Wij laten ons graag op de hoogte houden en vanaf nu is het participeren. Dus fantastisch dat er zo'n hoge opkomst is en dus meedenkt maar wij willen de contacten met de gemeente gebruiken om druk op de ketel te houden en ons niet af te laten schepen met meer lapmiddeltjes. Nagezonden input per mail (op persoonlijke titel): Ik ben ook actief in het comité Leidseweg Noord die sterk pleit voor een integrale aanpak (riool, ontwikkeling terrein Segaar, Intratuingebed, afhandeling verkeer). Aanvullingen: - Het groen aan de zuidkant het projectgebied.....behouden. - Voorbeeld bebouwing is de appartementenrij aan de Coebelweg in Leiden. Deze staan aan de vliet. Drie complexen van 3 verdiepingen en dan 4 appartementen per woonlaag zijn al 36 wooneenheden. - Afhandeling van verkeer aan de Noordkant van het gebied. - Sterk aan te bevelen is om het punt Leidseweg Tromplaan te laten aansluiten op het projectgebied van Intratuin. Dus een herinrichting van het kruispunt (rotonde?). Het verkeer moet vervolgens worden geleid naar de daarvoor bestemde Admiraal de Ruitersingel. - Veel aandacht voor inpassing aan het woontype zoals nu ook op de Leidseweg is te zien. Divers en in jaren 30 stijl.		Groen Verkeer Stedenbouw
30.	Dhr. J. Remijn: sluit zich aan bij de woorden van zijn buurman. Er zijn enorme problemen met verkeer. De doorstroming van verkeer, ruzies op straat (ook midden in de nacht) en ongelukken. Nu komt er nog een wijk bij (en misschien niet alleen deze wijk maar nog een) bij dus wij vinden echt dat de problemen integraal moet worden op gepakt. Wij vinden het op zich prima dat het terrein wordt ontwikkeld maar als er ontwikkeld wordt, kijk dan wel naar de effecten van de omgeving. Kijk naar de effecten voor het verkeer en neem ook de effecten mee van nieuwbouw op het Intratuin-terrein. Kijk ook naar de effecten van de riolering want op dit moment loopt er een heel groot deel van de huizen aan de Leidseweg onderwater. Als er nog meer verharding bij komt, krijg je nog meer water op dat deel van de Leidseweg. Die mensen zijn hier allemaal niet uitgenodigd maar hebben hier wel allemaal enorm last van. Wij vinden het leuk dat dit nu integraal gebeurt maar vinden wel dat het breder moet dan alleen deze ontwikkeling. <i>Reactie uit de zaal m.b.t. de wateroverlast. De Leidseweg is de polderwijk van de voormalige Noordhoflandse-polder. Onze huizen aan de Leidseweg die staan op polderniveau, laag op het weilandniveau. De wijk daarachter Noordhofland, is uit 1968 die staat op opgespoten grond. Arsenaal komt waarschijnlijk ook op verhoogde grond. De firma Niersman heeft al heel wat grond naar het terrein gebracht. Het gaat er dan op neer komen, waterstaatkundig, dat de bestaande huizen langs de</i>	Meuwese: wij hebben wel van de gemeente begrepen dat er inderdaad gesprekken gaande zijn met de bewoners van de Leidseweg Noord over deze problematiek. In principe zijn dit zaken die nu parallel worden besproken. Meuwese: Er komt een onderzoek naar de waterhuishouding van de locatie en waterberging van de wijk. Dit hoort bij de bestemmingsplan procedure.	Verkeer Waterhuishouding

	<i>Leidseweg in een soort sleuf komen te staan. Met aan alle kanten daar omheen verhoogd terrein. Wij denken niet dat een beetje praten met de gemeente en misschien moet hier een extra riooltje bij, dit gaat oplossen. Hier moet heel goed naar gekeken worden zodat de huizen die er staan, niet verdrinken. Ook in het licht van de klimaatontwikkelingen (meer regen) gaan we op een probleem af wat niet meer door de individuele bewoner te dragen is. Het comité Leidseweg Noord moet hier in haar besprekingen met de gemeente heel veel aandacht aan besteden. Wij gaan hier met z'n allen namelijk veel meer last van krijgen dan nu al het geval is.</i> <i>Reactie De Wit namens Comité Leidseweg Noord: wij hebben deze problematiek onder de aandacht gebracht in 2015. Omdat dit nu een participatieproject is, zijn wij geen vertaler meer van de bewoners van de Leidseweg want iedereen kan zijn zegje doen. Wij hebben alleen iedere keer onder de aandacht gebracht dat er serieus aandacht moet worden besteed aan deze problematiek. U bent nu zelf verantwoord. Wij zijn een denktank. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie en gaat u waarschijnlijk ook snel betrekken bij het proces in het kader van meedenken.</i>		
31.	Dhr. B. van Polanen: wordt de bestaande woonwageningen ingetekend in het nieuwe plan?	Meuwese: hij valt nu onder het plangebied maar we moeten dit nog verder bekijken.	Stedenbouw
32.	Dhr. W. van de Velden: heeft zijn bedenkingen bij deze aanpak. De Schubertlaanflat is ook gebouwd zonder inspraak van de Leidseweg en daar kijkt daar hij nu wel op uit. Nu geven zij aan dat ze hoogbouw aan de Noordkant willen. Iedereen vecht voor zijn eigen belang. Daarnaast vraagt hij aandacht voor de ontsluiting van het gebied. Goed kijken waar de in- en uitgang komt voor het vrachtverkeer. Dit vanwege de kwetsbaarheid van de woningen.	Van Egmond: we gaan dit bekijken vanuit ieders belang. We kunnen vast niet iedereen tevreden stellen maar we kunnen in ieder geval uw opmerking meenemen. Belicht het van twee kanten.	Stedenbouw Verkeer
33.	Dhr. B. Wolfsdag: herkent zich in alle punten die al genoemd zijn. Bij de punten riolering en waterhuishouding wil hij nog wel opmerken dat de gemeente de laatste jaren wel heeft laten zien dat ze niet heel sterk zijn in waterhuishouding. Misschien moet dat toch op een ander niveau nog eens naar voren gebracht worden. Daarnaast geeft hij aan iets voor kinderen te missen in het (huidige) gebied. Het bos is voor zijn kinderen te moerassig. Hier zou hij graag iets voor terug zien in het nieuwe gebied. Niet per se speeltoestellen maar meer hoe kun je kinderen laten spelen in een gebied met veel groen, water en slootjes etc. Dit sluit ook gelijk aan op de veiligheid in het gebied. Hoe kun je kinderen veilig over laten steken? Dit kan o.a. door het gebied een 30 km. zone te maken.		Waterhuishouding Verkeer Voorzieningen voor kinderen
34.	Mevr. J. de Wit: wil dat het groen blijft. Ziet graag laagbouw en vraagt aandacht voor het verkeer. Voor de rest sluit ze zich aan bij haar voorgangers.		Groenvoorziening Verkeer Stedenbouw
35.	Dhr. Van Noord, spreekt uit eigen titel. Wat hem steekt is al in diverse bewoordingen over tafel geweest, dat is de rol van de gemeente Voorschoten in dit hele gebeuren. Als het nu gaat om de verkeersafwikkeling, problematiek Leidseweg en riolering, dit zijn allemaal problemen die niet van gisteren zijn maar al 10 jaar bekend zijn. Ze weten ook al 10 jaar dat de firma Niersman plannen heeft op het terrein van Segaar en dat er plannen zijn voor het terrein van Intratuin. Maar de gemeente is nalatig geweest om de noodzakelijke randvoorwaarden in te vullen m.b.t.	Van Egmond: veel punten die ik hoor m.b.t. water, riool en verkeer zijn situaties die al veel langer spelen. Wij zullen in overleg met de gemeente gaan kijken hoe we dit in de planvorming in groter verband kunnen invullen en verbeteren.	Verkeer Waterhuishouding

	verkeersafwikkeling, opknappen Leidseweg en het evt. openstellen van de Hoflandbrug. Dit heeft de gemeente altijd voor zich uitgeschoven. Nu zien we dat de gemeente eigenaar is van een heel groot stuk van het Segaargebied. Het zou de gemeente sieren als ze daar genoeg geld voor vragen zodat ze de voorziening op de Leidseweg zouden kunnen realiseren. Natuurlijk geeft dit weer beperkingen voor de projectontwikkelaar in de ontwikkeling maar eigenlijk zou het zo moeten zijn dat de gemeente hier de hoofdprijs voor krijgt en daardoor geld beschikbaar kan maken voor het opknappen van de Leidseweg en de riolering. Voor wat betreft de riolering heeft Van Noord onlangs in de krant gelezen dat aan de Leidse kant, tussen de Rioolwaterzuivering en de Trekvluit, een tijdelijk woongebied voor statushouders wordt gerealiseerd. Dat heeft ook gevolgen voor de capaciteit van het riool. Dus wellicht zou de gemeente Voorschoten eens moeten nadenken of het allemaal wel zo kan zijn dat het huidige riool richting Leiden blijft afwateren. In elk geval het riool moet aangepakt worden!		
36.	Dhr. P. Dordregter, belanghebbende als lid van de Planologische Commissie Oud & Leefbaar Voorschoten. Het gaat om de kwaliteit van wonen in deze gemeente en maakt zich daar zorgen om. Er is al gesproken over de berekening van het aantal woningen in het gebied. We hebben het over 2 hectare dus heb je het over 200 m2 bruto per woning. Dan moeten alle andere dingen hier nog bij komen. Wegen, water en groen alles wat u vanavond hebt genoemd. De heer Dordregter vraagt duidelijkheid en eerlijkheid over wat dit nu allemaal betekent. Het kan niet allemaal. Dit moet in cijfers ook duidelijk worden. Dit moeten we echt weten bij een volgende vergadering. Wat betekenen al die wensen/randvoorwaarden aan ruimte. En misschien moeten we dan wel concluderen dat het echt niet kan. We moeten dit op een andere wijze bekijken, in zijn totaliteit. Met Synchroon, met de overkant (ontwikkeling technische school) als een totaal gebied wat op zijn kwaliteit moet worden bekeken. Als input voor het plan vraagt hij rekening te houden de diversiteit in woonmilieu en nieuwe vormen van wonen, vooral voor zzp'ers maar ook voor senioren en kinderen etc.	Van Egmond: Wij gaan met de komende tijd met elkaar uitvinden, wat kan er aan groen en wat kan er aan steen komen. Wat wij hier doen is zorgen dat er een kwalitatief breed gedragen plan komt. En in dat proces blijven we eerlijk naar elkaar. De gemeente zal hier ook echt wat aan moeten doen. In ieder geval helpt het dat wij daar een voorzet in kunnen geven.	Stedenbouw Typologieën M.b.t. samenwerking zie antwoord 5.
37.	Mevr. Pinkse vraagt tot slot wie de norm van de 100 tot 120 bepaalt. Is dit een norm van de gemeente of is dit de norm van Niersman? Mevr. Pinkse: het aantal woningen bepaald heel erg de inrichting. Dat is eigenlijk de essentie en dat wordt dus niet door ons bepaald. Het is een sympathiek idee maar 90 % is dus eigenlijk al bedacht. We moeten niet het gevoel krijgen dat het een wassen neus is. Wie heeft hier belang bij.	Meuwese: er is een bandbreedte van 80 tot 120 woningen maar verder is er eigenlijk nog niks bepaald. Wij zijn zoekende naar wat er ontwikkeld kan worden. Dit wordt bepaald door het aantal woningen maar ook door de waterhuishouding, het aantal parkeerplekken etc. Maar ook de markt bepaald daar een deel van. Dat alles bij elkaar gaat straks bepalen of het een haalbaar plan is en hoeveel woningen er daadwerkelijk kunnen worden gebouwd. Volgens de woonvisie is deze locatie aanwezig als woonlocatie. Voor de Provincie, Gemeente en Niersman is het het doel om daar woningen te gaan bouwen. Daar liggen allerlei ideeën en grondberekeningen over maar daar zijn wij niet mee op pad gestuurd. Wij zijn op pad gestuurd met de opdracht deze ontwikkeling op een andere manier van	Stedenbouw

	de grond te trekken. Wij willen juist van u horen wat voor u belangrijk is. En dat gaan wij vertalen naar een eerste stedenbouwkundige opzet die we vervolgens weer met u gaan bespreken. Zo blijft u continu op de hoogte van waar de schoen wringt en kunnen we eindelijk komen tot een breed gedragen plan.	
--	--	--

SAMENVATTING - genoemde RANDVOORWAARDEN	
1.	Weinig hoogbouw, max. 4 lagen liefst aan Noordkant of (ook genoemd) verspreid over het plan. Geen hoogbouw langs de waterkant.
2.	Laagbouw passend bij de omgeving, waterwoningen aan de Noordkant, levensloop bestendige woningen.
3.	Veel groen/bos behouden. Park voor het water behouden. Bomenrij langs het water i.v.m. zicht overzijde. Visueel overzijde <—> Openheid van Leidseweg naar water.
4.	Verkeer integrale aanpak. Dialoog met gemeente over verkeer en brug. Denk aan verschillende belangen, ook bij vrachtverkeer. Veilige ontsluiting (let op koplampen en drukte voor bestaande bouw). Leidseweg 30 km. zone maken. Noordelijk ontsluiten.
5.	Voldoende parkeergelegenheid (niet parkeren langs de Leidseweg)
6.	Roeipad behouden
7.	Boezemwater/waterhuishouding: grondwaterstand, riool in de gaten houden.
8.	Voorkomen schade aan bestaande woningen (opname rapport).
9.	Waarde van bestaande huizen, compensatie waardevermindering.
10.	Openbare/sociale veiligheid (verlichting).
11.	Agenda 22, toegankelijkheid voor gehandicapten.
12.	Polderniveau (opgespoten grond).
13.	Voorziening voor kinderen, groen, spelen en veilig oversteken.
14.	Inbreng van gemeente ter verbetering van de gebiedskwaliteit.
15.	Integrale gebiedsontwikkeling, samenwerking met Synchroon en de volgende keer ook uitnodigen.
16.	Status inpassing van de woonwagen.
17.	Aanwezigheid van de gemeente tijdens de informatieavonden wordt zeer op prijs gesteld.
18.	Eerlijk communiceren!

6. Sluiting

De aanwezigen worden bedankt voor hun input. De projectgroep gaat aan de slag met het verwerken van alle opmerkingen. Wij kunnen niet alles oplossen. Er zitten veel punten bij die in groter verband en in samenwerking met de gemeente opgepakt moeten worden.

Alle aanwezigen krijgen, mits zij hun gegevens hebben achtergelaten, de presentatie inclusief samenvatting van het interactieve gedeelte per mail toegestuurd. De eerstvolgende bijeenkomst vindt plaats op dinsdag 31 oktober a.s. om 19.00 uur in het Cultureel Centrum in Voorschoten.

Het Arsenaal

Addendum op verslag

Datum vergadering **10 Oktober 2017**

Locatie

A. Nagekomen punten

Johan Remijn

Op de bewuste avond zijn de door mij op 9 oktober aan u gestuurde 10 vragen namens het comité Leidseweg Noord grotendeels niet beantwoord. Zie de bijlage. Wij zullen dit voorleggen aan de gemeente.

Het was verbazingwekkend dat de wethouder slechts een woordje kwam doen en dat er daarna niet kon worden ingegaan op de vragen aan de gemeente omdat er geen vertegenwoordiging meer was.

Inspreker 30 moet zijn J. Remijn en niet J. van Duijn:

“Ik heb allereerst gesteld dat het bestaande bos behouden moet blijven. Dat had ik eerder op de avond ook al aangegeven. Toen werd aangegeven dat er gekeken wordt naar waardevolle bomen. Daar heb ik toen op gereageerd en aangegeven dat er volgens mij geen enkele boom als waardevol is aangemerkt maar dat dat niet kan inhouden dat een heel bos mag verdwijnen.

Omdat een groot aantal van de toegestuurde vragen (de mail van 9 oktober) nog niet is beantwoord is het lastig om nu al aan te geven waar het ontwerp aan moet voldoen. Dit sluit aan bij de door mij geformuleerde vraag 5 over het inventariseren van milieuwaarden. Daarover is niets duidelijk geworden. Ik heb niet gesteld dat ik het prima vond dat het terrein wordt ontwikkeld. Dat staat onjuist in het verslag. Ik heb wel gesteld dat ik mij kan voorstellen dat het terrein wordt ontwikkeld maar dat er dan wel gekeken moet worden naar de effecten op de omgeving en op de bestaande waarden. Die moeten dan wel eerst in beeld gebracht worden.

Pieter de Wit

Ik ben ook actief in het comité Leidseweg Noord die sterk pleit voor een integrale aanpak. (Riool, ontwikkeling terrein Segaar, intratuengebied, afhandeling verkeer)

Aanvullingen

Het groen aan de zuidkant het projectgebied.....behouden.

Voorbeeld bebouwing is de appartementenrij aan de Coebelweg in Leiden. Deze staan aan de vliet. 3 complexen van 3 verdiepingen en dan 4 appartementen per woonlaag zijn al 36 wooneenheden.

Afhandeling van verkeer aan de Noordkant van het gebied.

Sterk aan te bevelen is om het punt Leidseweg Tromplaan te laten aansluiten op het projectgebied van Intratuin. Dus een herinrichting van het kruispunt (Rotonde?)

Het verkeer moet vervolgens worden geleid naar de daarvoor bestemde Admiraal de Ruijtersingel.

Veel aandacht voor inpassing aan het woontype zoals nu ook op de Leidseweg is te zien.

Divers en in jaren 30 stijl.

Henk Bergman

Lid Commissie Planologie

Het Arsenaal

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Nog een reactie naar aanleiding van de eerste informatieavond over het Arsenaalgebied. Tijdens de bijeenkomst werd verwezen naar de Woonvisie 2016-2019 van de gemeente Voorschoten in verband met de vermelding daarin dat het Arsenaalgebied mede is aangewezen voor nieuwbouw.

In diezelfde Woonvisie wordt ook verwezen naar het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Dit Beleidskader, opgesteld in overleg met alle regiogemeenten, bevat een Ambitietabel waarin een groot aantal uitgangspunten voor een duurzame (nieuwbouw)wijk zijn vermeld. De gemeente stelt dit als leidraad te willen gebruiken bij de planontwikkeling en wel op het hoogste ambitieniveau.

Onze vereniging (Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten) heeft in een gesprek met de gemeente hierover aangegeven dat zij dit streven van harte steunt.

Ik weet niet of u daarover al contact heeft gehad met de gemeente, maar geef nog even hier weer waarover wij spraken.

Wat dat betreft staan in de bijlage hierbij de aandachtspunten die wij zelf (gezien onze doelstelling) gekozen hebben uit het grotere geheel. Wij beseffen daarbij wel dat niet in elke locatie voldoende mogelijkheden zijn om aan alle punten verder gestalte te geven.

Graag uw aandacht hiervoor en als u nog behoefte heeft aan een nadere toelichting dan zijn wij daartoe gaarne bereid. Overigens respect voor uw inzet.

Bas Wolfslag

Heb nog een aantal opmerkingen op de gestuurde notulen;

1. De wethouder heeft heel duidelijk aangegeven dat als er geen overeenstemming wordt bereikt, de ontwikkeling niet door zal gaan. Dit staat niet in de notulen.
2. Heb ook aangegeven dat het mij nogal verbaasd dat de wethouder kortstondig aanwezig was en de rest van de avond ontbrak en geen gemeentelijke afgevaardigde aanwezig was. Dit terwijl een groot aantal punten direct betrekking hebben op de gemeente.
3. Er wordt geschreven over nulmetingen voor eventuele hijwerkzaamheden. Heb aangegeven dat het voorkomen van schade veel belangrijker is omdat het soebatten over schade alleen maar verliezers kent.
4. Niet heel duidelijk beschreven maar ook geen hoogbouw aan de Leidseweg zijde.
5. Er is ook over de waardevolle bomen gesproken. Dit zou nog verder toegelicht worden.

Graag bovenstaand in de notulen verwerken.

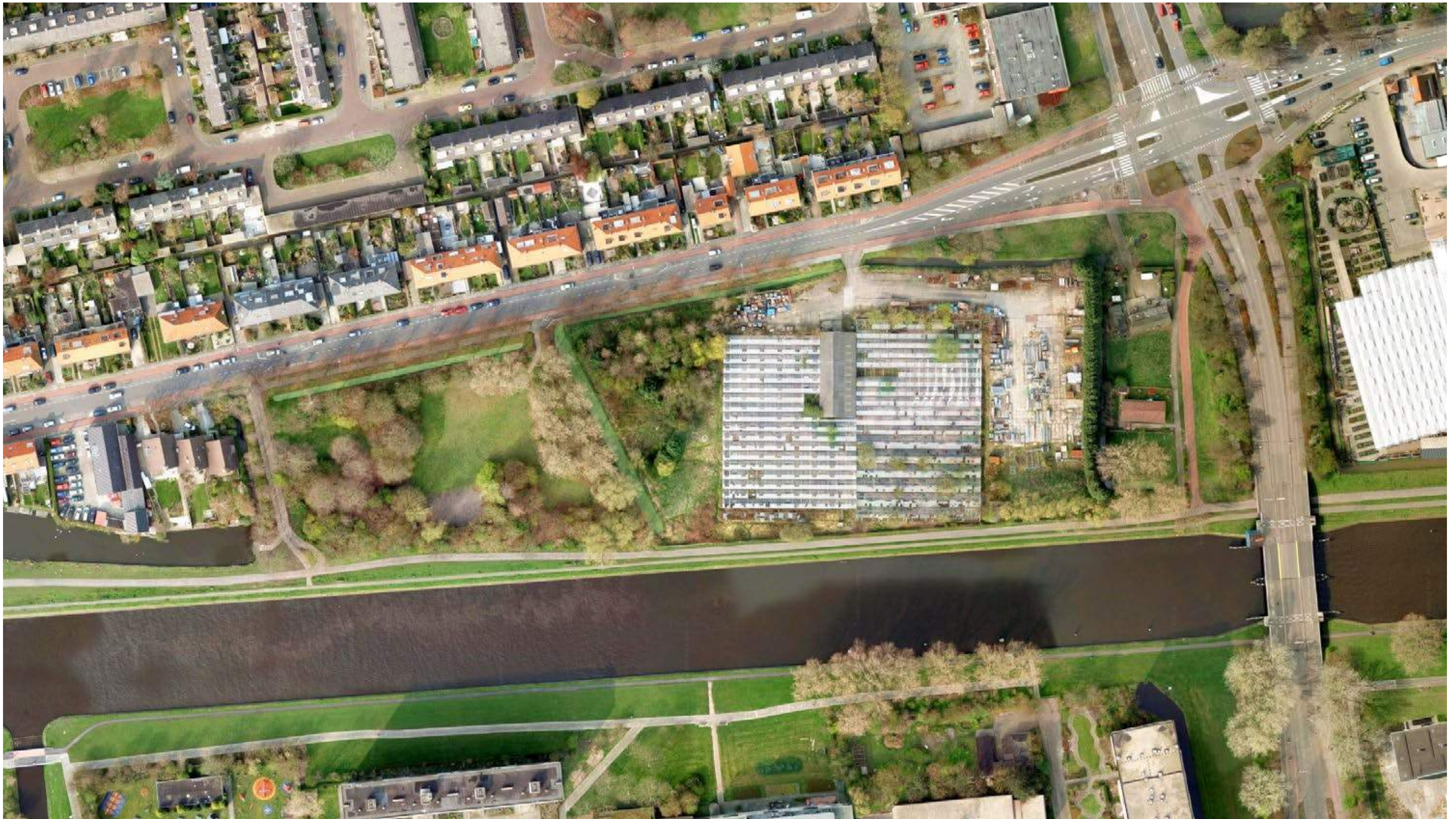
Sander van den Nieuwendijk

Ik mis in de samenvatting de algemene tendens dat men helemaal geen bebouwing wil op de plek van het huidige park.

Ik verzoek u met klem dit aan te passen zodat het verslag hier beter de toon van het gesprek volgt.

Het Arsenaal te Voorschoten

presentatie 10 oktober 2017



Introductie

- * Hans Rasch - Wethouder Gemeente Voorschoten
- * Harm Meuwese, Karina Paardekooper - M2 Groep BV
- * Mark Niersman, Robert Gras - Niersman Projectontwikkeling
- * Britta van Egmond - Van Egmond Totaal Architectuur

Programma

- * Voorwoord door wethouder de heer Hans Rasch
- * Planproces & doelstellingen door Harm Meuwese
- * Participatietraject
- * Belangengroeperingen
- * Kaders & Randvoorwaarden door Britta van Egmond
- * Uitgangspunten
- * Visie op locaties

- Pauze -

- * Inbreng door omwonenden
- * Afsluiting 21:00 uur

Planproces & doelstellingen

Wat?

- * Het Arsenaal te Voorschoten als 'Pilot plan'
In samenwerking met omwonen en belangengroepen een plan uitwerken
- * Gemeente als adviserende partij, niet leidend

Hoe?

- * Participatietraject
 - 1 De Oriëntatiefase
 - 2 De Ontwikkelfase
 - 3 De Besluitvormingsfase

Waarom?

- * Doel: breed gedragen ontwerp in een vroeg stadium van de planvorming
- * Resultaat: komen tot een definitief stedenbouwkundig plan van een wijk die aansluit bij de omgeving en rekening houdt met de verschillende belangen

Wanneer?

- * Planning

31 okt.	stedenbouwkundig kader
29 nov.	schetsplan
19 dec.	voorlopig plan
1 ^e kwartaal 2018	definitief stedenbouwkundig plan met goedkeuring Raad & College

het Arsenaal te Voorschoten

Participatietraject

- * **Initiatief fase**

voorstellen betrokken partijen
uitgangspunten
inventarisatie

- * **Stedenbouwkundige structuur fase**

presentatie schetsplan o.b.v. de inventarisatie
dialoog omwonenden met onwikkelaar en stedenbouwkundige

- * **Schets fase**

structuurmodel omzetten in schetsmodellen
dialoog omwonenden en overige experts

- * **Voorlopig ontwerp**

voorkeursmodel uitwerken i.s.m. omwonenden

- * **Definitief stedenbouwkundig plan plus woningtypen**

presentatie aan partijen van voorkeursmodel naar definitief model

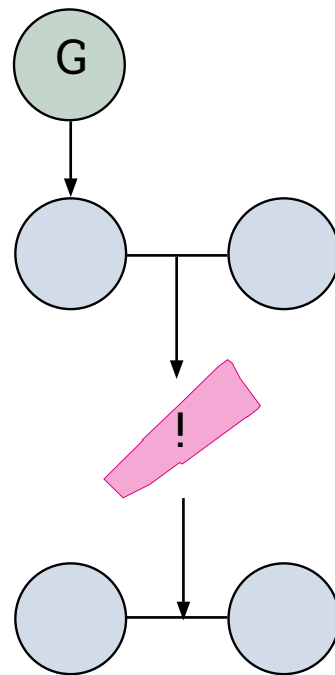
Belangengroeperingen

- * Bewonerscomité Leidscheweg-Noord
- * Individuele omwonenden
- * Voorschotense Adviescommissie voor Woningbouw & Woonomgeving
- * Platform Duurzaam Voorschoten
- * Platform Gehandicapten Voorschoten
- * Vereniging tot behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten
- * Woningcorporaties

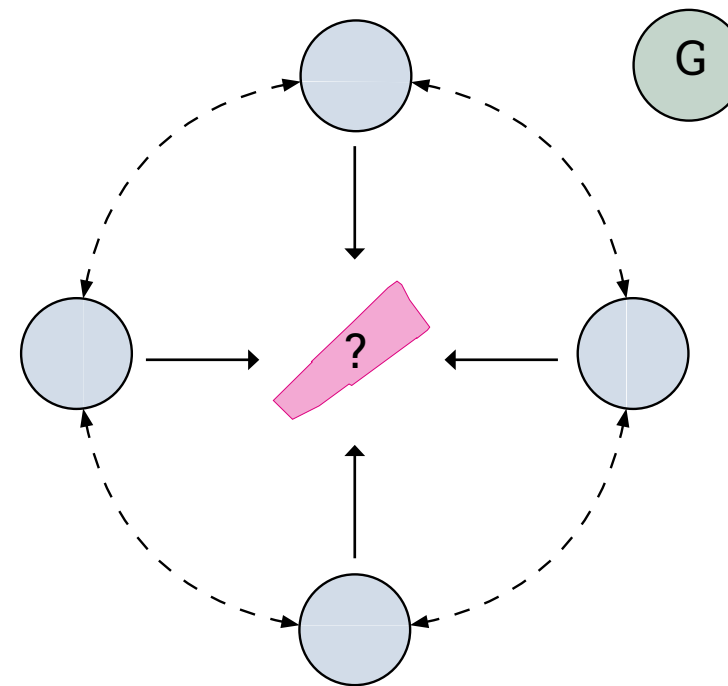
Kaders & randvoorwaarden vanuit gemeente

- * De ontwikkeling moet binnen de bestaande percelen worden gerealiseerd
- * Op de percelen wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd
- * Er wordt voldaan aan de regelgeving van Rijk, provincie en waterschappen
- * Het participatie traject wordt zorgvuldig vastgelegd
- * 15 % sociale huur & 15% sociale koop, 70% overig

Model
Vroeger



Model
Nu



Uitgangspunten

* Wonen

15% sociale koop 15% sociale huur
gemixt aanbod per wijk
kwalitatief hoogwaardige woningen

* Stedenbouw

passend in de omgeving

* Milieu

energieneutraal bouwen
duurzaam karakter

* Groen

recreatieve fietsverbinding langs water versterken
'evaluatie groenstructuur' als vertrekpunt
bomensingel langs de Leidseweg behouden
groenstructuur toegankelijk maken

* Water

watercompensatie bij toename van verharding t.o.v.
oorspronkelijke situatie

* Verkeer

parkeren binnen het plangebied
verkeersveiligheid staat voorop

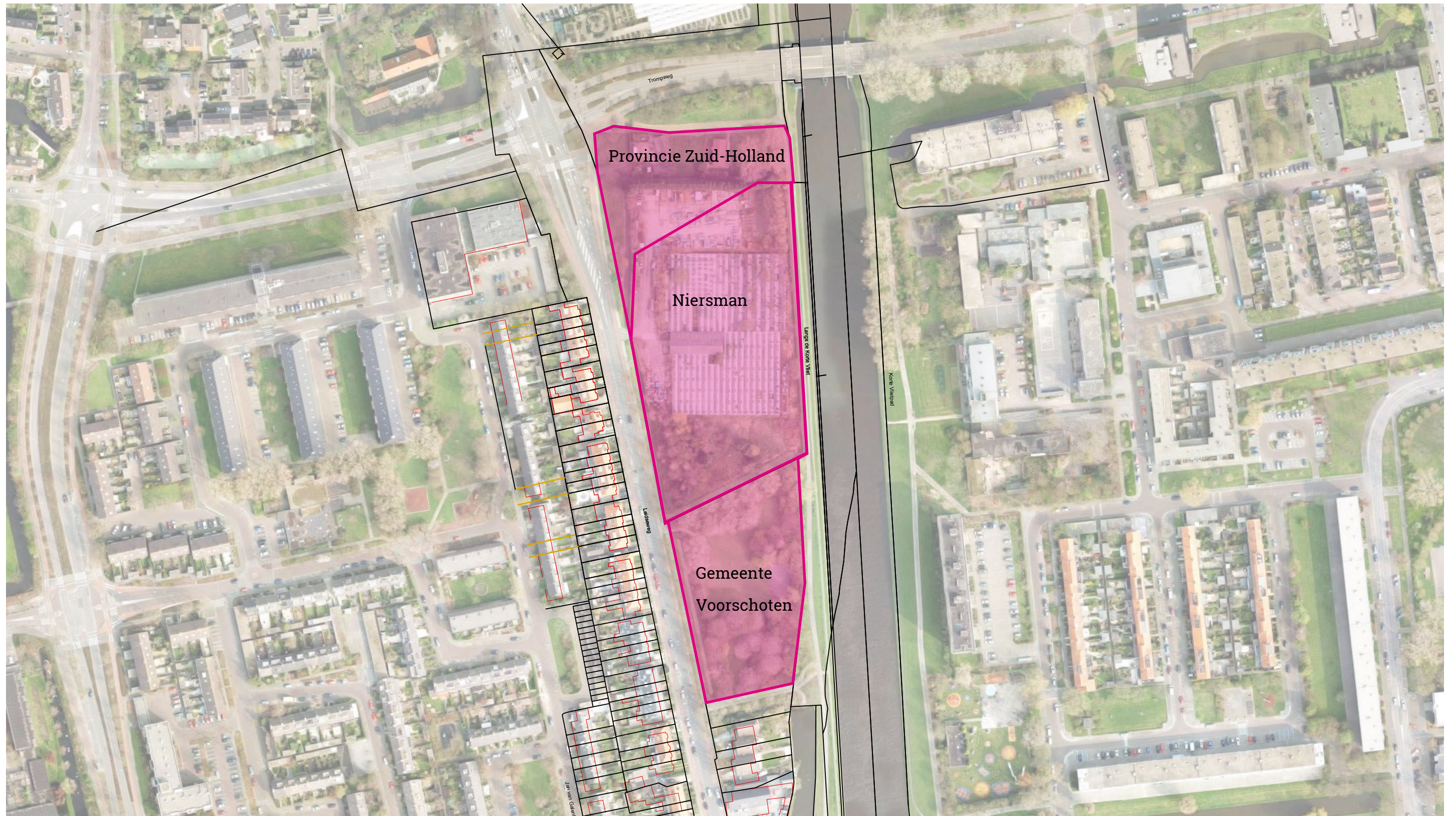
Visie op locatie



luchtfoto

het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie



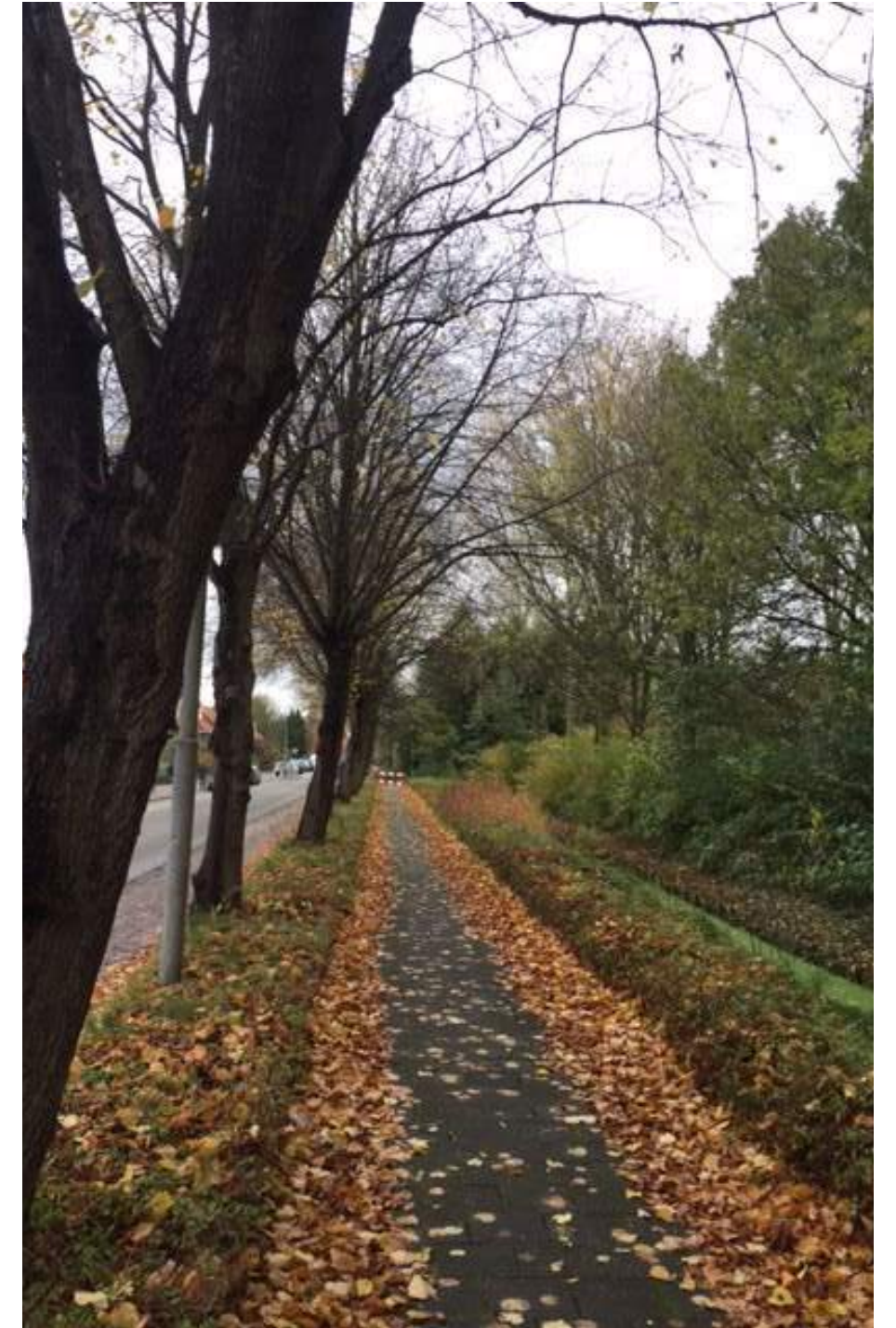
kadaster + eigendom

het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie



foto's bestaande situatie | Leidseseweg



het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie



foto's bestaande situatie | Langs de Korte Vliet



het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie



foto's bestaande situatie | toegangsweg

het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie

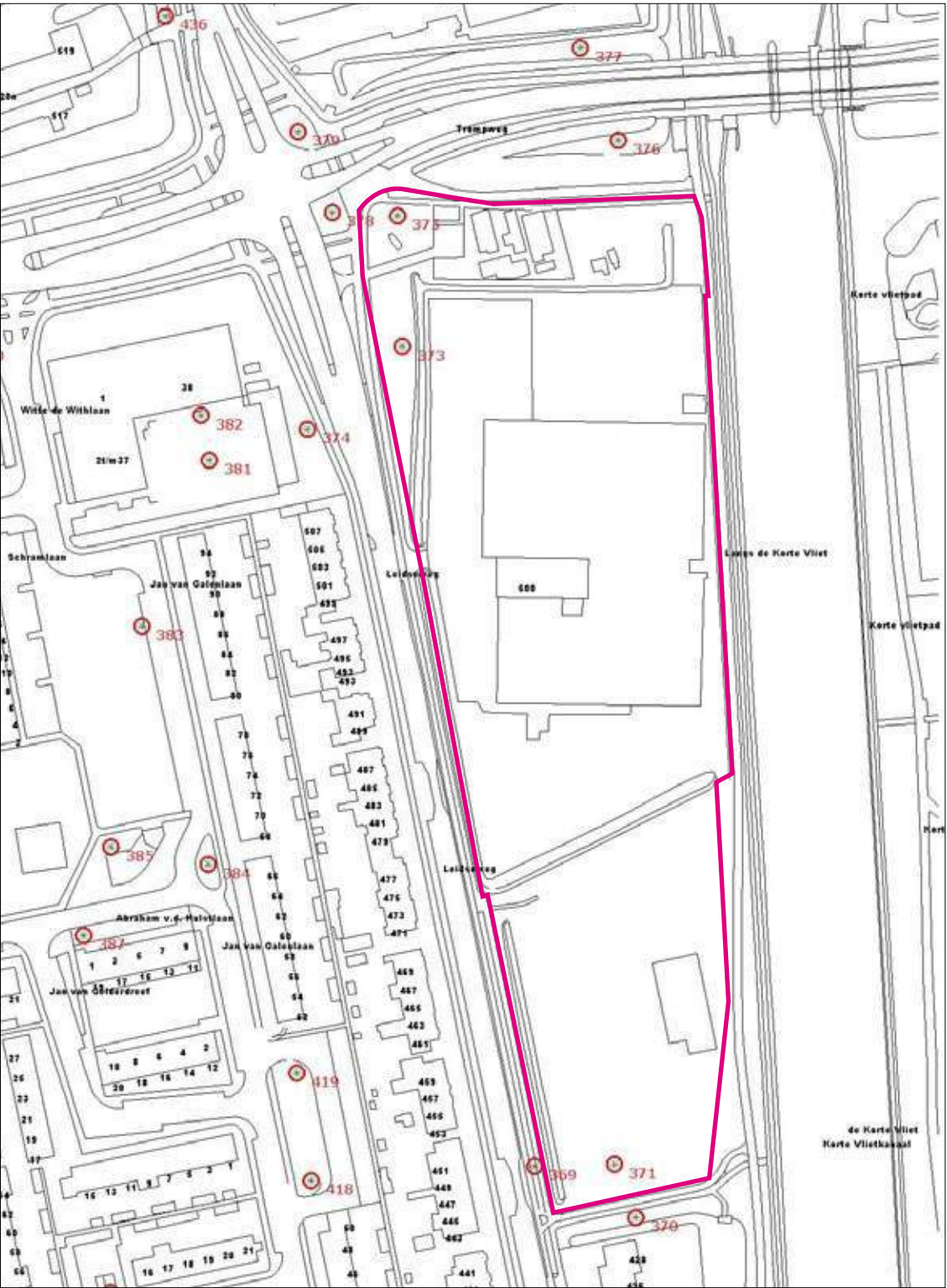


foto's bestaande situatie | Arsenaal terrein



het Arsenaal te Voorschoten

Visie op locatie



inventarisatie waardevolle bomen

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
370

Adres
Leidseweg to 441

Boomsort Latijn
Alnus glutinosa

Boomsort Nederlands
Gewone els

Datum opname
23-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstgroep

Landelijk monumentaal

Leeftijd
25

Hoogte in meters
13

Diameterklasse
30-40

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / Plantsoen

Plantwijze
grote groep (>10)

Zorgfase

Opmerkingen
Conclusie: Toekomst boomgroep van +10 elzen in een vrij verband.

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
373

Adres
Leidseweg hoek trompweg

Boomsort Latijn
Fraxinus excelsior

Boomsort Nederlands
Gewone es

Datum opname
27-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstgroep

Landelijk monumentaal

Leeftijd
30

Hoogte in meters
10

Diameterklasse
30-40

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / Plantsoen

Plantwijze
kleine groep (<10)

Zorgfase

Opmerkingen
Conclusie: Toekomst boomgroep van 10 essen. Wijkontsluitingsweg.

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
371

Adres
Leidseweg to 443 (rondom speelveld)

Boomsort Latijn
Diverse

Boomsort Nederlands
Diverse

Datum opname
23-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstgroep

Landelijk monumentaal

Leeftijd
35

Hoogte in meters
14

Diameterklasse
30-40

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / bosplantsoen

Plantwijze
grote groep (>10)

Zorgfase

Opmerkingen
Conclusie: Toekomst boomgroep van +20 bomen: es, els, esdoorn , wilg ,populier.

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
374

Adres
Leidseweg hoek trompweg

Boomsort Latijn
Fraxinus excelsior

Boomsort Nederlands
Gewone es

Datum opname
27-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstgroep

Landelijk monumentaal

Leeftijd
30

Hoogte in meters
11

Diameterklasse
30-40

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / Plantsoen

Plantwijze
kleine groep (<10)

Zorgfase

Opmerkingen
Conclusie: Toekomst boomgroep van 7 essen aan wijkontsluitingsweg.

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
372

Adres
Langs de Korte Vliet

Boomsort Latijn
Salix alba

Boomsort Nederlands
Schietswilg

Datum opname
23-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstgroep

Landelijk monumentaal

Leeftijd
20

Hoogte in meters
4

Diameterklasse
20-30

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / Plantsoen

Plantwijze
rij

Zorgfase

Opmerkingen
Kroon: Kroonvorm (vormboom (knot))
Conclusie: Toekomst boomgroep van + 20 knotwilgen.

Inventarisatie
Waardevolle bomen



Boomnummer
375

Adres
Leidseweg hoek trompweg

Boomsort Latijn
Alnus cordata

Boomsort Nederlands
Hartbladige els

Datum opname
27-10-2008

Eigenaar
Gem. Voorschoten

Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardevol
Toekomstboom

Landelijk monumentaal

Leeftijd
30

Hoogte in meters
10

Diameterklasse
30-40

Standplaats / aard standplaats
Bomen in beplanting / Gras

Plantwijze
solitair

Zorgfase

Opmerkingen
Conclusie: Toekomstboom aan wijkontsluitingsweg.

het Arsenaal te Voorschoten

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, a wide river flows horizontally. Above the river, a large, rectangular building with a light-colored, possibly corrugated metal roof is visible. To the left of this building is a large, green, wooded area. Further up, a row of houses with red and yellow roofs is visible, followed by a street with parked cars. In the top right corner, there is a road intersection with a roundabout and a pedestrian crossing. The text "- Pauze -" is overlaid in the center of the image.

- Pauze -

het Arsenaal te Voorschoten

Denk mee!

het Arsenaal te Voorschoten

Dank voor uw inbreng!

- * 31 okt. stedenbouwkundig kader
- * 29 nov. schetsplan
- * 19 dec. voorlopig plan
- * 1^e kwartaal 2018 definitief stedenbouwkundig plan

het Arsenaal te Voorschoten

Bijlage 2 - Verslag van bijeenkomst 2 op 31 oktober 2017

Samenvatting van bijeenkomst 2 - Het Arsenaal

Cultureel centrum Voorschoten

31 oktober 2017

1. Inleiding

Meuwese heet iedereen hartelijk welkom. Er zijn een aantal nieuwe gezichten in de zaal en daarom geeft Meuwese nogmaals uitleg over het planproces. Tijdens de bijeenkomst op 1 oktober zijn de betrokken partijen aan elkaar voorgesteld en de uitgangspunten gepresenteerd. Daarnaast zijn de wensen van de omwonenden en de belangengroeperingen geïnventariseerd en werd iedereen in de gelegenheid gesteld om input te leveren. Hier is uitgebreid verslag van gemaakt en dit is samen met de presentatie aan de aanwezigen gemaaild. Hier is door een aantal op gereageerd per mail. Tekstuele wijzigingen en/of foutief gespelde namen zullen worden aangepast. Uitgebreidere aanvullingen, ingezonden brieven en nagekomen randvoorwaarden worden eerst beoordeeld en besproken met de inzender en indien gewenst alsnog als bijlage en/of ingezonden stuk aan het verslag worden toegevoegd.

Naar aanleiding van het verslag ontstaat een discussie vanuit de zaal. Een aantal vindt dat de wensen van omwonenden in het verslag niet scherp genoeg zijn verwoord. Er wordt gesteld dat de genoemde wensen primaire voorwaarden zijn om verder te gaan in dit proces. Indien dit niet worden opgepakt, komt er wat deze insprekers betreft geen vervolg. Meuwese antwoordt dat alle voorwaarden serieus worden genomen en besproken zullen worden met de gemeente en Niersman. De gemeente ontvangt eveneens kopieën van de verslagen. Diverse punten zijn helaas echter zaken die al heel lang spelen (zoals verkeersontsluiting/veiligheid en waterhuishouding/-riolering). Hierover wordt al langere tijd door belangenpartijen uit de buurt overleg met de gemeente Voorschoten gevoerd. Binnen dit overleg moeten we het hebben over het ontwikkelen van het voorliggende plangebied. Dit plangebied is heel duidelijk omkaderd met lijnen. Met dit plan, wat wij met elkaar, omwonenden, belangengroeperingen, gemeente en Niersman, mogen bedenken mogen wij de bestaande situatie niet verergeren. Wij gaan echter niet de problemen oplossen dit buiten dit kader vallen. De gegevens uit dit project zullen mee worden genomen in het overleg over deze items zodat een en ander integraal wordt aangepakt.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de bewoners van de Leidseweg een brief van de gemeente hebben ontvangen waarin ze worden uitgenodigd om, net als bij deze bijeenkomsten, mee te praten over de andere problematiek van de Leidseweg. Dit zijn andere, weer nieuwe bijeenkomsten. Vanuit het comité Leidseweg Noord wordt wel de wens uitgesproken dat deze twee aparte sporen (gemeentelijke problematiek en ontwikkelplan Niersman) synchroon gaan lopen. Het comité pleit stellig voor een integrale aanpak van alle problemen. Meuwese geeft aan dat erover en weer geïnformeerd wordt. Wat hier besproken wordt, wordt gecommuniceerd naar de gemeente en wat de gemeente met de bewoners van de Leidseweg bespreekt, wordt aan de projectgroep gecommuniceerd.

Als laatste wordt de opmerking gemaakt dat de wethouder in de vorige bijeenkomst heel duidelijk heeft gezegd 'komen wij er niet uit met z'n allen, dan gaat het plan niet door'. Dit is volgens de spreker onterecht niet opgenomen in de notulen. Meuwese licht toe dat de wethouder hiermee heeft willen zeggen dat wanneer wij in deze pilot niet tot een gedragen plan komen, we eigenlijk weer terugvallen in de oude procedure. Het staat Niersman dan vrij om zelf een plan te maken en volgens de huidige procedure een bestemmingswijziging aan te vragen en door te voeren. Vooralsnog gaan we er niet van uit dat we er niet uitkomen en steken wij in op een zo breed mogelijk gedragen plan.

Voor deze avond heeft Van Egmond Architecten een vijftal bladen uitgewerkt met voorstellen voor recreatie, parkeren, bebouwing, ontsluiting en groen/water. Tijdens het interactieve gedeelte van de avond kunnen aanwezigen, aan de hand van post-its, aangeven waar hun voorkeur naar uit gaat.

2. Interactieve gedeelte van de avond

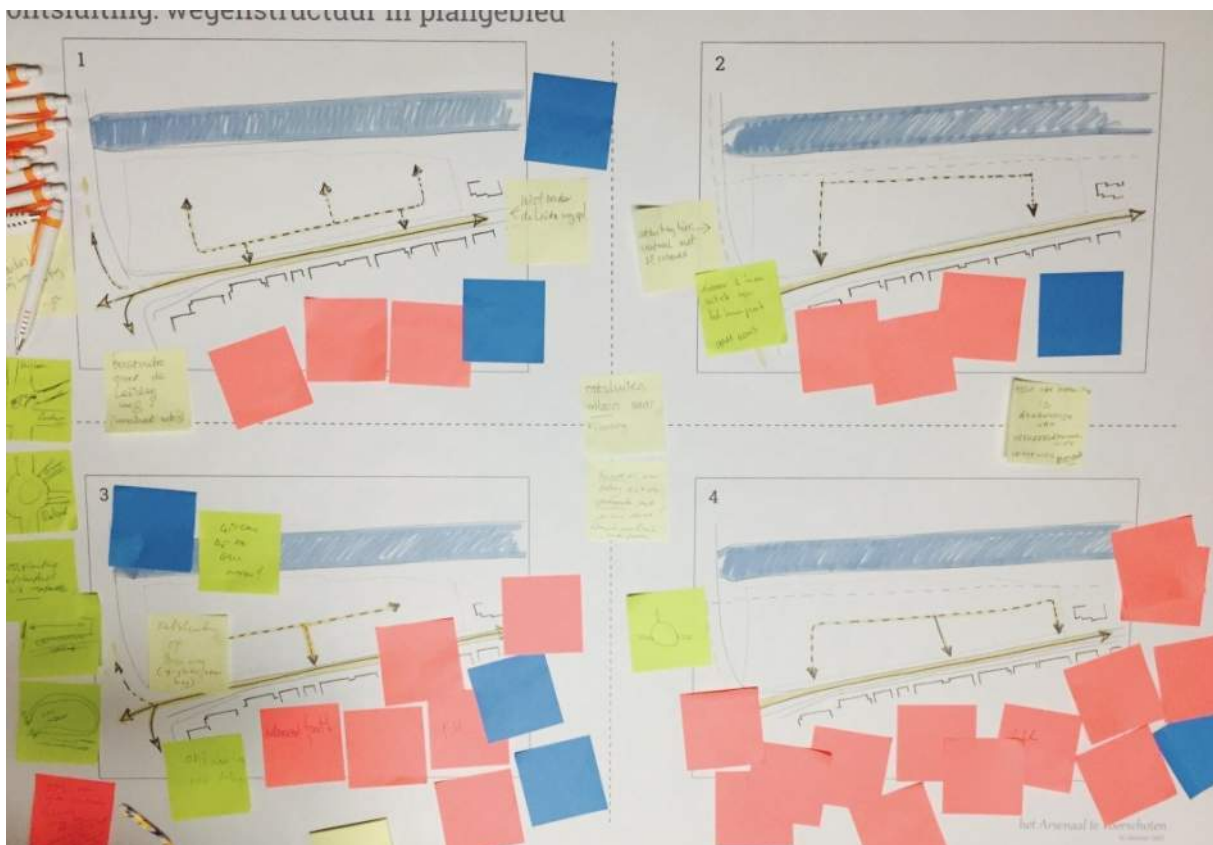
Uitleg post-it's:

Blauw = Voorkeur

Roze = Nee

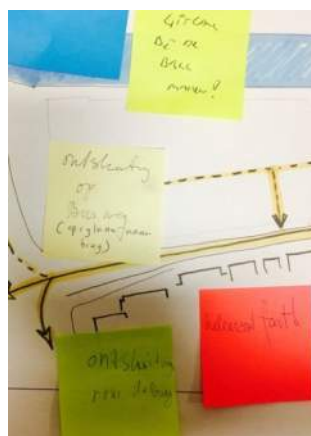
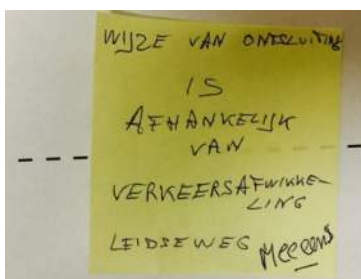
Geel = Neutraal (of om een opmerking op te schrijven)

Ontsluiting: Wegenstructuur in plangebied



Opmerkingen:

- Ontsluiten op de kop (richting brug/busbaan) heeft de voorkeur. Echter is dit in eerste instantie niet ingetekend omdat dit verkeerskundig om een andere dynamiek vraagt.
- Ontsluiting(en) op Leidseweg beperken, liever helemaal niet.
- Eerst duidelijkheid i.o.m. de gemeente over de verkeersafwikkeling van de hele Leidseweg en pas daarna invulling geven aan de ontsluiting van de wijk.



Groen en Water

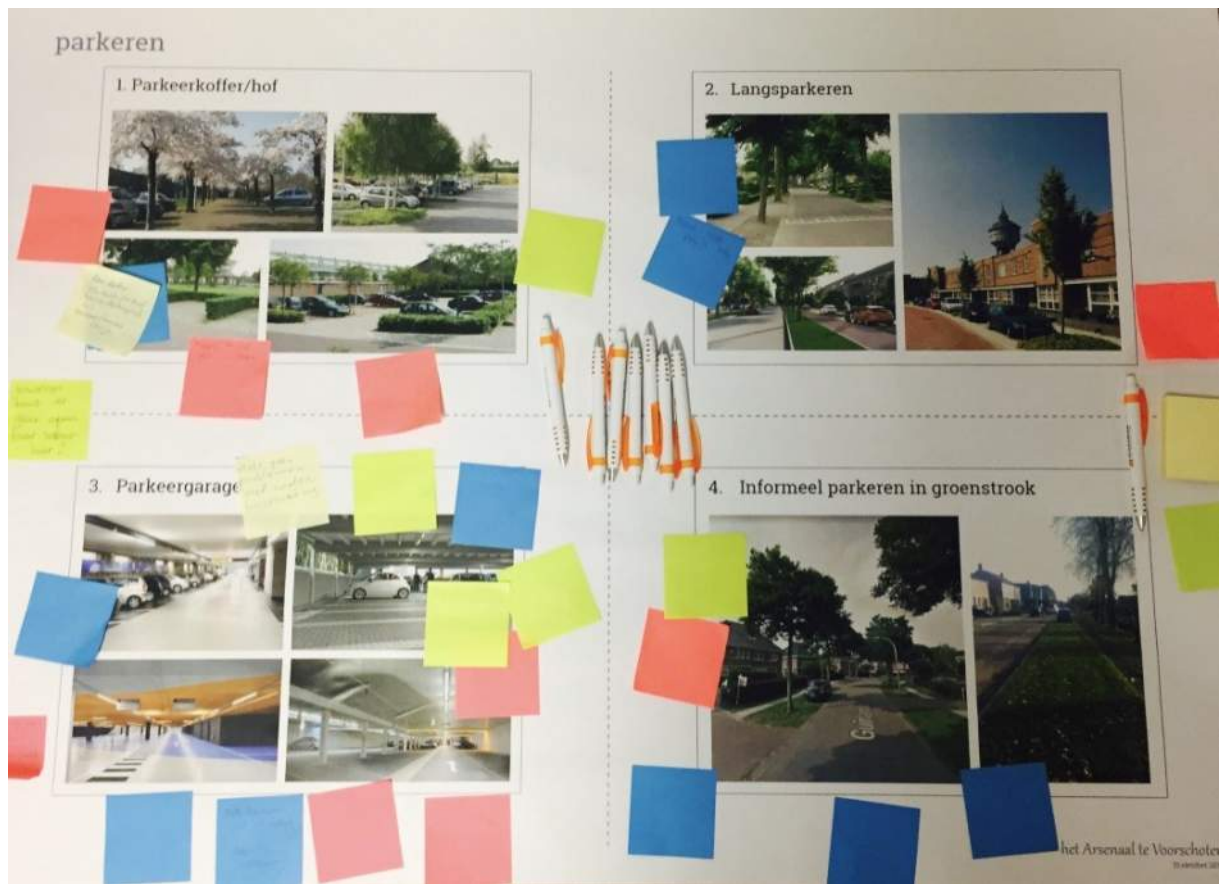


Opmerkingen:

- Grote voorkeur voor optie 4: groen aan weerszijden van het perceel;
- Bos zoveel mogelijk behouden
- Hoogbouw aan brug zijde in groen
- Bomen hoeven niet uniek te zijn; als ze maar bladeren hebben.

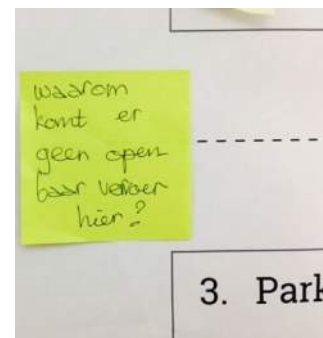
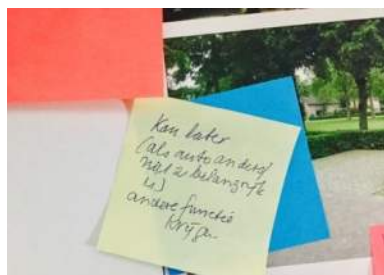


Parkeren



Opmerkingen:

- Autoluwe wijk.
- Parkeergarage onder appartementencomplex.
- Tip: Kijk naar de ontwikkeling van Nieuw Leiden (parkeren onder woonhuizen).
- Parkeren op eigen terrein. Nadeel is wel blik voor het huis.

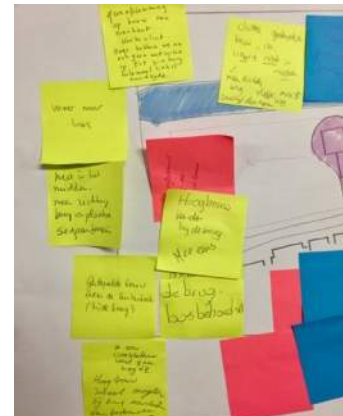


Bebouwing: zoekgebied voor gestapelde bouw



Opmerkingen:

- Lichte voorkeur optie 3 vanwege clusteren.
- Gestapeld alleen richting brug, omringd door bomen.
- Niet te hoog, gestapeld verbergen in het groen

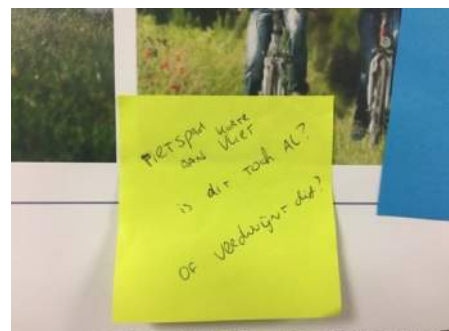


Recreatie: invulling van groene openbare ruimte



Opmerkingen:

- Voorkeur voor een ontmoetingsfunctie.
- Daarnaast voor kleine kinderen natuur gerelateerd.
- Sportieve invulling heeft niet de voorkeur. Is aan de overkant al genoeg.
- Fietsverbinding is er al.
- Recreatie is bruikbaar voor de mensen van de Leidseweg als er toegankelijkheid is (veilig naar de overkant komen). Verkeersveiligheid speelt hierin een essentiële rol. Hoe gaat de gemeente hier mee om.



3. Sluiting

Meuwese bedankt de aanwezigen voor hun inbreng. We hebben in elk geval een hoop opmerkingen, problemen en ideeën gehoord. Wij kunnen niet alles oplossen. Er zitten veel punten bij die in groter verband en in samenwerking met de gemeente opgepakt moeten worden. Van Egmond Architecten gaat aan de slag met het verwerken van alle opmerkingen en komt de volgende bijeenkomst met een uitwerking hiervan. Wellicht dat het dan veel meer gaat spreken en kunnen we verder met elkaar in discussie.

Alle aanwezigen krijgen, mits het e-mailadres bekend is, de samenvatting van het interactieve gedeelte per mail toegestuurd. De eerstvolgende bijeenkomst vindt plaats op **woensdag 29 november** a.s. om 19.00 uur in het Cultureel Centrum in Voorschoten.

Dank u voor uw komst!

Addendum op verslag

Datum vergadering **31 Oktober 2017**

Locatie

A Nagekomen punten

Sander van den Nieuwendijk

Beste,

Mede naar aanleiding naar aanleiding van de bijeenkomst van gisteren ben ik van mening dat de door mij opgemerkte bezwaren en opmerkingen volstrekt onvoldoende in het verslag zijn verwerkt. Dit heb ik gisteren ook aangegeven tijdens de bijeenkomst waarop ik het gevoel kreeg dat deze weggewuifd werden. Ook werd mijn opmerking dat het afzwakken van meningen van bewoners in uw verslagen tot mogelijke verlaagde vaststelling van planschade kan leiden afgedaan als onjuist.

Ik zal uiterlijk binnen 7 kalenderdagen alsnog schriftelijk reageren, in aanvulling op mijn e-mail van 31 oktober jl. Vriendelijk doch dringend verzoek deze opmerkingen integraal onderdeel te laten zijn van uw verslag.

Tot slot wil ik u wijze op het feit dat ik mij zorgen maak om de groepsdynamiek tijdens de bijeenkomsten. De begeleiding van de avond spreekt over 'we gaan samen projectonwikkelaartje spelen', 'we hebben er zin in' en 'we gaan een plan maken om te bebouwen'. Met wie probeert hij de zaal te betrekken maar gaat het feitelijk enkel over de belanghebbenden van de firma Niersman. De bewoners hebben inmiddels klip en klaar laten weten grote bezwaren te hebben tegen hoogbouw, wegvertakkingen aan de Leidseweg en het verdwijnen van het park. Ik heb geen enkel vertrouwen dat de huidige aanpak leidt tot een gedragen plan, door het totaal gemis aan besef door de begeleiding van de avond dat de bewoners vermoedelijk juist schade gaan leiden (en al leiden, denk aan verkoop van woning op dit moment terwijl er inmiddels tekeningen rondgaan met flats en wegaansluitingen voor mijn voorkeur) en de wijze van begeleiding die hiermee veel te naïef omgaat. Tot slot spreek ik mijn zorgen uit over het gemis aan spelregels hoe er tot een gedragen plan moet worden gekomen. Is er sprake van consent, meerderheid van stemmen, welke ingrediënten staan vast, welke niet (bv aantal wooneenheden, minimale winstverwachting niersman, maximaal te leiden schade omwonenden)?

Op basis van gesprekken met diverse bureaus en aanwezigen merk ik dat bovenstaande commentaren door veel mensen gedeeld worden. Ik wil u dan ook vragen hier kennis van te nemen en kritisch binnen uw organisatie te bespreken zodat de gang van zaken verbeterd kan worden. Dat is immers ook, en misschien vooral, in uw belang.

Bij de overig ingekomen stukken is niet uitdrukkelijk verzocht om deze onderdeel van het verslag te laten zijn. We hebben deze ter kennisgeving aangenomen en zullen, indien na de extra informatie avond van 19 december de vragen nog onvoldoende zijn beantwoord, deze alsnog schriftelijk beantwoorden op verzoek van de indieners.

Bijlage 3 - Verslag van bijeenkomst 3 op 29 november 2017

Het Arsenaal

Verslag

Datum vergadering **29 November 2017**

Locatie **Kantoor Niersman**

Aanwezig:	Pieter de Wit	Vertegenwoordiging omwonenden
	Marcel Cramwinkel	Vertegenwoordiging omwonenden/ Kandidaat Raadslid, Burgerraadslid commissie Burger & Bestuur D66
	Johan van Rixtel	Vertegenwoordiging omwonenden/ Commissielid Mens en Samenleving GL
	Nettie Mos	Vertegenwoordiging omwonenden
	Jos Baars	Vertegenwoordiging omwonenden
	Kees Mos	Vertegenwoordiging omwonenden
	Johan Remijn	Vertegenwoordiging omwonenden
	Bas Wolfslag	Vertegenwoordiging omwonenden
	Mark Niersman	Niersman Projectontwikkeling
	Robert Gras	Niersman Projectontwikkeling
	Harm Meuwese	M2
	Martin Mulder	Gemeente Voorschoten
	Geline Groeneveld	Begeleider participatie proces

A. Introductie

Opening door Mark Niersman

Proces van de nieuwe omgevingswet is nieuw voor ons allen. Het proces van participatie moeten we in deze pilot uitvinden: er is geen draaiboek voor.

Niersman stelt zich open op. We zijn bereikbaar en willen voor het Arsenaal een passende ontwikkeling.

Iedereen stelt zich voor.

De commissie leden zijn in principe aanwezig als toehoorders

Pieter de Wit heeft namens de omwonenden een agenda opgesteld. Deze zal als leidraad voor de avond worden gebruikt.

Geline Groeneveld geeft een korte introductie over de processen tussen Overheid, Marktpartij en Burgers:

zoals die in het verleden liepen – de Overheid bepaalt voor Marktpartij en Burger

zoals die nu lopen – Overheid en Marktpartij maken een plan en Burgers reageren

zoals die volgens de omgevingswet moeten gaan lopen – Marktpartij en Burger maken een plan welke de overheid implementeert.

De agenda (zie bijlage) is in 5 punten gesplitst

1. Informatie

Uitgangspunt moet zijn dat iedereen over dezelfde informatie kan beschikken die relevant is voor de ontwikkeling van het perceel.

Er zijn meer zaken die spelen rond en op het perceel. Een compleet inzicht in de informatie is wenselijk bij Omwonenden en Niersman en de gemeente.

Het Arsenaal

Nav de eerste avonden heeft Niersman al diverse gesprekken gevoerd over oa grondwater, verkeer, etc. Deze info moet nog worden gedeeld. Dit zal in het eerstvolgende overleg plaatsvinden.

In het eerstvolgende overleg zullen vragen kunnen worden gesteld en worden beantwoord die verder eventueel nog leven onder de omwonenden met betrekking tot mogelijke informatie achterstand

2. Informatieavond door gemeente

De brief van Niersman was een verrassing voor omwonenden. Ontwikkeling was bekend, maar toevoeging gemeentegrond en deel provincie was onverwacht. Ook aanpassing aantal woningen was nieuw. Deze info had men van de gemeente verwacht

Informatie brief van de gemeente was pas na de brief van Niersman en de gegeven informatie was te summier

- Waarom gemeentegrond onderdeel van de ontwikkeling
- Waarom meer woningen

Toelichting op het participatie proces:

Vanuit het participatie model is het niet verplicht is dat de gemeente het voortouw neemt. Dit kan een initiatief zijn van Marktpartij en/of Burger.

Er zal aan de gemeente gevraagd worden (door Niersman) om op korte termijn (eerstvolgende geplande overlegavond?) informatie te verstrekken.

3. Integraliteit

Naast Het arsenaal is er ook nog het project van Synchron, de problematiek met grondwater, riolering en verkeer. Dit zien de omwonenden als een integraal probleem.

Waarom twee overleg structuren (Niersman en Tauw).

Niersman/gemeente geven uitleg dat er wel raakvlakken zijn, dat deze ook van belang zijn, maar dat er geheel andere krachten en tijdspaden zijn voor de verschillende projecten. Deze verdienen elk hun eigen aandacht.

4. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden moeten gezamenlijk worden opgesteld, aldus de omwonenden. Men wil op voorhand weten waar de bouwtekeningen aan moeten voldoen.

De randvoorwaarden vanuit de gemeente zijn in de brief aan de raad aangegeven (augustus 2016)

- De afbakening van het te ontwikkelen terrein; de ontwikkeling moet binnen het bestaande perceel worden gerealiseerd.

- Er wordt voldaan aan regelgeving van Rijk, Provincie en waterschappen;
- Het proces rond het organiseren van draagvlak wordt zorgvuldig doorlopen
- De voorwaarde zoals omschreven onder punt wonen van de algemene uitgangspunten; 15% sociale huur en 15% sociale koop.

Dit is erg ruim. Vanuit dit punt moeten omwonenden en Niersman verder gezamenlijk werken.

Niersman geeft aan dat haar randvoorwaarde ligt in een ontwikkeling van een aantal woningen. Omdat type en soort niet bekend is er een bandbreedte gekozen

Het Arsenaal

Discussie ontstaat over wie oa belanghebbende is en welke randvoorwaarden men mag stellen.

De randvoorwaarden vanuit de omwonenden heeft Niersman getracht te destilleren in de beide eerste avonden. Omwonenden zijn van mening dat ze, doordat ze overvallen zijn met dit initiatief en doordat er onvoldoende informatie beschikbaar was, dit niet goed hebben kunnen verwoorden.

In de eerstvolgende avond zal Niersman de resultaten zoals ze die heeft gedestilleerd als discussiepunt naar voren halen zodat deze als onderdeel kunnen dienen van de randvoorwaarden vanuit de buurt.

5. Vaststellen notulen

Omwonenden stellen dat notulen niet een juiste afspiegeling zijn van de avonden. Niersman geeft aan dat van alle avonden audioverslagen zijn. Hierop worden de notulen gebaseerd.

Discussie over de notulen volgt. Deze moeten worden vastgesteld in elke volgende vergadering. Dit kan door ze tijdig te versturen zodat men schriftelijk voor een volgende vergadering hierop kan reageren. Eventuele ingekomen discussie punten kunnen dan in het begin van de vergadering nog eens worden besproken.

Overig

Voor de navolgende vergadering zal in elk geval de agenda mee worden bepaald door de vertegenwoordigers van de omwonenden.

Bijlage 4 - Verslag van bijeenkomst 4 op 19 december 2017

Het Arsenaal

Verslag

Datum vergadering **19 December 2017**

Locatie **Cultureel Centrum Voorschoten**

Aanwezig:	Omwonenden	
	Hans Rasch	Wethouder Gemeente Voorschoten
	Wouter Deen	Projectleider Omgevingswet Gemeente Voorschoten
	Martin Mulder	Gemeente Voorschoten
	Mark Niersman	Niersman Projectontwikkeling
	Robert Gras	Niersman Projectontwikkeling
	Harm Meuwese	M2

1. Introductie

Opening door Harm Meuwese – M2

Notulen en addenda van de eerdere besprekingen zijn verstuurd

Voor deze avond: Introductie door Mark Niersman en Hans Rasch

Presentatie Omgevingswet door Wouter Deen

Presentatie stand van onderzoeken door Robert Gras

Introductie door Mark Niersman – Directeur Niersman Projectontwikkeling

Proces van de nieuwe omgevingswet is nieuw voor ons allen. Het proces van participatie moeten we in deze pilot uitvinden: er is geen draaiboek voor.

Niersman stelt zich open op. We zijn bereikbaar en willen voor het Arsenaal een passende ontwikkeling.

Introductie door Hans Rasch – Wethouder Gemeente Voorschoten

Gemeente is een terugtrekkende partij. Ontwikkelaar en Omwonenden moeten zoeken naar een meest passende oplossing voor alle partijen. Gemeente stelt geen keiharde randvoorwaarden

3 projecten met verschillende dynamiek. De gemeente bewaakt de raakvlakken. De een mag de ander niet blokkeren in de voortgang.

Indien partijen geen consensus bereiken staat het Niersman vrij om zelf een plan in te dienen. In elk geval zal er altijd, bij een gedragen of een niet gedragen plan, nog een bestemmingsplan procedure moeten worden doorlopen.

1. Presentatie Omgevingswet

Zie bijlage voor de presentatie. De presentatie is opgebouwd in twee delen: een algemene toelichting op de Omgevingswet en de doelstelling van de pilot 'versnellen' en ten tweede de betekenis hiervan voor het proces rond de ontwikkeling van Arsenaal.

Presentatie deel 1: De omgevingswet algemeen

Het Arsenaal

Presentatie deel 2: De omgevingswet met betrekking tot Arsenaal

Naar aanleiding van de discussie komen er een aantal vragen naar voren. Die zijn onder actiepunten weergegeven.

2. Presentatie stand van onderzoeken

I.v.m. de tijd zal deze presentatie op de volgende bespreking worden gehouden

3. Actie punten

Naar aanleiding van presentatie en input gemeente zijn de volgende actiepunten opgesteld:

- Waar is aangegeven dat er meer dan 80 woningen mogen komen
- De gemeente maakt een chronologisch overzicht van de besluitvorming rond het inbrengen van gemeentegrond met de beweegredenen hierbij. Wat is de beweegreden om ook het gemeente perceel als ontwikkelingsgebied aan te duiden
- De gemeente zal de uitgebreide vragenlijst die vlak voor de informatieavond is in ingebracht beantwoorden. Volgend op de beantwoording zal een nieuwe bijeenkomst worden georganiseerd.

Het chronologisch overzicht van besluitvorming én de antwoorden op alle vragen zullen gedeeld worden met alle partijen via de mailinglijst van het Arsenaal. (zie bijlage)

Gemeente zal antwoorden zoeken op de gevraagde gegevens. Deze zullen gedeeld worden met alle partijen via de mailinglijst van het arsenaal

5. Vaststellen notulen

Notulen en addenda van de eerdere besprekingen zijn verstuurd

Overig

Volgende afspraak
21 Februari 2018 om 1900
Cultureel Centrum te Voorschoten

Chronologisch overzicht besluitvorming gemeentegrond Arsenaal

Tijdens de informatiebijeenkomst van 19 december 2017 is toegezegd dat de gemeente een chronologisch overzicht zal uitwerken van de besluitvorming rond het inbrengen van gemeentegrond in de herontwikkeling van Segaar/ Arsenaal. Met onderstaand overzicht willen wij aan deze toezegging tegemoet komen.

25 april 2016: Woonvisie Voorschoten 2016-2019 is door de raad vastgesteld. Uit de woonvisie blijkt dat er beperkt ruimte is voor nieuwbouw en dat nieuwbouw moet bijdragen aan een gezonde levensopbouw van Voorschoten. Hierin is een deel van de ontwikkellocatie, het Segaarterrein, als woningbouwlocatie aangewezen met een geprognoseerd/fictief aantal woningen van 80.

10 mei 2016: B&W-besluit ten aanzien van aanwijzen van de ontwikkeling van het Segaar/ Arsenaalterrein als pilot in het kader van de voorbereiding op de Omgevingswet. Een belangrijke afweging bij dit besluit was dat de pilot de mogelijkheid biedt om ervaring op te doen om burgers vroegtijdig bij dit proces te betrekken en te werken vanuit 'wat er kan' in plaats van 'wat er mag'. Bij dit besluit zijn tevens enkele uitgangspunten vastgelegd én is de gemeenteraad geïnformeerd over de strekking van dit besluit met uitgangspunten. In de bijlage bij de raadsinformatiebrief van 10 mei 2016 zijn de vastgestelde uitgangspunten, waaronder het inbrengen van gemeentegrond, benoemd.

22 juni 2016: informatieavond voor raadsleden over de Omgevingswet: De coördinator van het 'versnellingssteam' van het ministerie heeft een presentatie gegeven voor geïnteresseerde raadsleden. Deze presentatie ging in op: de nieuwe Omgevingswet, de achtergrond van 'versnellen' en de pilot in Voorschoten. Dit om de kennis van de raadsleden ten aanzien van de nieuwe wet in het algemeen en de pilot in het bijzonder te vergroten.

16 augustus 2016: B&W-besluit om de gemeenteraad met een raadsinformatiebrief nader te informeren over het vertrekpunt, de kaders en het proces rond de pilot Segaar/ Arsenaal. Dit omdat rol van de gemeente in de pilot en het proces geheel anders zijn dan we gewend zijn. De raadsinformatiebrief van 10 mei 2016 is volledigheidshalve als bijlage aan de informatiebrief van 16 augustus 2016 toegevoegd.

8 september 2016: Naar aanleiding van de raadsinformatiebrieven van 10 mei en 16 augustus 2016 is de pilot geagendeerd voor bespreking in de commissie Wonen, Ruimte en Groen. De raadscommissie spreekt zich (unaniem) positief uit over de wijze waarop het college de pilot Segaar gaat aanpakken.

Beantwoording van de op 17 december door een aantal omwonenden ingediende schriftelijke vragen aan de gemeente. In aanvulling op de presentatie van dinsdag 19 december 2017 wordt per vraag een antwoord gegeven.

17 december 2017; Vragen en uitgangspunten project arsenaal (bijlage bij de agenda voor de bijeenkomst van 19 december)

Opgesteld door;
Johan Remijn,
Pieter de Wit,
Sander van de Nieuwendijk,
Bas Wolfslag,
Nettie en Kees Mos,
Jos Baars,
Marianne Zoetmulder

1. Gelijkwaardige informatiepositie en bewaken algemeen belang

Zorgpunt: De burger heeft in projecten van de overheid altijd een achterstand. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet heeft de gemeente Voorschoten besloten een pilot, met als werktitel "Het Arsenaal" in samenspraak met de bewoners vorm te geven. Een belangrijke voorwaarde voor participatie van de burgers is dat zij over dezelfde informatie beschikken als (in deze de pilot) de overige partijen, zijnde Niersman (projectontwikkelaar) en gemeente Voorschoten. Dat is nog niet gebeurd en werkelijk van doorslaggevend belang voor het welslagen van de pilot. Wij zitten dus nog in de oriëntatiefase van de pilot.

Zorgpunt: De verschillende projectontwikkelaars lijken te kiezen voor een snelle route: voldoen aan de minimumeisen om eigen terrein te ontwikkelen (voldoende parkeren, waterberging, groen, speeltuintje e.d.), te cashen en het volgende project te ontwikkelen. De gemeente moet het welbekende **algemeen belang** in deze bewaken en mag deze ontwikkelingen niet als 'stand alones' blijven beschouwen en elk op zichzelf alleen blijven beoordelen. De gemeente moet altijd het grotere geheel blijven bezien. Deugdelijk, integraal en transparant onderzoek naar de verkeersafwikkeling in de omgeving en adequate maatregelen t.a.v. de grondwaterberging is een essentiële voorwaarde

Reactie gemeente op zorgpunten: De gemeente heeft goede notie genomen van de zorgpunten van omwonenden over de informatie-achterstand. Op 19 december 2017 is een uitgebreide presentatie gegeven door de gemeente over wat de pilot inhoudt. De pilot wordt begeleid door het ministerie van IenM. In deze presentatie is aangegeven hoe de gemeente de samenhang van de verschillende projecten nabij de Leidseweg-Noord ziet. Dat de gemeente het algemeen belang in de gaten houdt, is geborgd in de procedure. Uiteindelijk gaat de gemeente een ingediend plan, wat voorzien moet zijn van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, toetsen en beoordelen. In die toetsing en beoordeling zit een afweging van uiteenlopende belangen. Dit in het kader van het algemeen

belang. De besluitvorming door de gemeente volgt een wettelijke procedure met uiteindelijk, indien nodig, onafhankelijke toetsing.

A Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat Niersman en de burgers op gelijkwaardige informatiestand kunnen komen?

1. N.a.v. de eerste avonden heeft Niersman al diverse gesprekken met de gemeente gevoerd over o.a. grondwater, riool, verkeer, etc. Wanneer wordt deze informatie op transparante wijze inzichtelijk gemaakt, incl. de openstaande actiepunten, gesignaleerde risico's en aandachtspunten?

Niersman zou op 19 december 2017, na de presentatie van de gemeente, inzicht geven in alle door hen verzamelde informatie. Op deze avond is in gezamenlijk overleg besloten het tweede deel van de informatieverstrekking door te schuiven naar een volgend overleg (begin 2018). De omwonenden/belanghebbenden krijgen daarnaast via het project Herinrichting Leidseweg-Noord inzicht in relevante informatie over verkeer, riool en grondwater.

2. Welke rol heeft het ministerie van BZK nog in het monitoren van de pilot "Het Arsenaal"?

Antwoord: Het ministerie begeleidt de gemeente bij de pilot, maar heeft geen rol in het monitoren.

3. Afgelopen (groot) 20 jaar is door gemeente Voorschoten al diverse malen onderzoek gedaan en/of zijn adviezen uitgebracht omtrent thema's die ook een rol spelen in deze pilot. Hoe heeft de gemeente Voorschoten geborgd dat alle relevante vergaarde kennis in eerdere onderzoeken is ingebracht in deze pilot?

Het gemeentelijke beleid wordt door de jaren heen gevormd door het evalueren van bestaand beleid in combinatie met nieuwe inzichten/ontwikkelingen die zich tussentijds hebben aangediend. In die zin wordt bij het uitvoeren van onderzoeken of het voorbereiden van adviezen altijd uitgegaan van de meest actuele informatie.

- a. Kan de gemeente deze informatie op transparante en toegankelijke wijze verstrekken? Zo nee waarom niet.

Nee. In de vraag wordt gesuggereerd dat diverse malen onderzoek is gedaan en adviezen zijn uitgebracht over thema's die van belang zijn in deze pilot. Voor ons is vooralsnog onduidelijk op welke onderzoeken en adviezen hier wordt gedoeld. Zonder een nadere aanduiding kunnen wij hier niets mee.

In algemene zin is een reconstructie van (groot) 20 jaar niet mogelijk en biedt, gezien het antwoord onder 3, ook geen toegevoegde waarde. Onderzoeken zijn in de regel maar beperkt (ca. 2 jaar) actueel/buikbaar. Dit kan verschillen per vakgebied.. Zoals gezegd, gaan wij uit van de meest actuele informatie. Wij zijn bereid alle actuele informatie in relatie tot het project Arsenaal of de Leidseweg-Noord beschikbaar te stellen via de gemeentelijke website.

- b. Tot welke concrete maatregelen, randvoorwaarden of uitgangspunten heeft dit geleid?

Alle kennis uit het verleden, het bewustzijn ten aanzien van de bestaande problematiek en de maatschappelijke behoefte aan woningen heeft concreet geleid tot de recente besluitvorming over het project Leidseweg-Noord en de keuze om o.a. Segaar/Arsenaal aan te wijzen voor woningbouw. Er gelden geen andere randvoorwaarden of uitgangspunten dan is vastgelegd in raadsinformatiebrieven en/of wordt herbevestigd in de beantwoording van onderhavige vragen.

De gemeente zoekt naar de beste weg om burgers bij planvorming te betrekken en daarmee participatie vorm te geven en is daarom de pilot gestart.

B. Randvoorwaarden vanuit de gemeente

4. Welk einddoel heeft gemeente t.a.v. de ontwikkeling van de pilot "Het Arsenaal (voormalig Segaarterrein, deel Provincie ZH en terrein openbaar groen) voor ogen?

Antwoord: Herontwikkeling van de gehele locatie naar woningbouw wat tot stand komt in samenspraak met omwonenden/belanghebbenden.

5. Welke afwegingen hebben ten grondslag gelegen aan het voornemen de gemeentegrond in te brengen in de algehele ontwikkeling van het Arsenaal?

Aan de basis voor de herontwikkeling staat de behoefte aan woningbouw. De gemeente was en is zich ervan bewust dat zowel voor de initiatiefnemer als voor de omwonenden duidelijk moet zijn wat de gemeente met haar gronden wil in het kader van een herontwikkeling op het Segaar/Arsenaalterrein. Het expliciet uitspreken van de intentie om de grond in te brengen (zie bijlage bij raadsinformatiebrief van 10 mei 2016) biedt die noodzakelijke duidelijkheid bij de start van het participatietraject.

- a. Hoe zijn deze vastgelegd?

Met het besluit van het college van 10 mei 2016 is de ontwikkeling van het Segaar/Arsenaalterrein aangewezen als pilot voor het 'ontslakken'. Bij dit besluit zijn tevens uitgangspunten voor de planontwikkeling vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn als bijlage bij de raadsinformatiebrief van 10 mei 2016 gevoegd. In deze bijlage staat (citaat): Wat doen we met de gemeentegrond? In beginsel wordt de gemeentegrond geheel ingebracht in de herontwikkeling en mee ontworpen. Afspraken maken met de initiatiefnemer/eigenaar is een afzonderlijk traject. Aan de hand van een concreet ingediend plan zal de gemeente in gesprek gaan met Niersman waarna definitieve besluitvorming plaatsvindt.

- b. Waar zijn deze inzichtelijk?

De raadsinformatiebrief van 10 mei 2016, inclusief bijlage, maakt inzichtelijk welke keuze is gemaakt, gegeven de behoefte aan woningbouw in Voorschoten. De gemeente heeft in haar Nota grondbeleid en grondprijsbrief, beide door de gemeenteraad vastgesteld, vastgelegd op welke wijze gronden gewaardeerd gaan worden.

6. Waarom kiest gemeente ervoor om openbaar groen op te offeren t.b.v. deze ontwikkeling met het risico dat Niersman deze grond toe-eigent om woningen te bouwen, immers het opofferen van dit stuk groen staat haaks op de Woonvisie 2016-2019 waar behoud van groen en het dorpse karakter voorop worden gesteld en er in totaal 80 woningen zouden worden gebouwd.

Uit de woonvisie blijkt dat er beperkt ruimte is voor nieuwbouw en dat deze nieuwbouw moet bijdragen aan een gezonde leeftijdsopbouw van Voorschoten. De gemeente heeft in de woonvisie aangegeven deze locatie als woningbouwlocatie te zien. De genoemde aantallen woningen voor een deel van de locatie zijn een prognose en dus indicatief. De visie vermeldt expliciet dat aan de tabel met woonbouwprogramma geen rechten kunnen worden ontleend. De woonvisie geeft richting aan het beleid ten aanzien van doelgroepen, maar zet ook in op een goed onderhouden en veilige woonomgeving. Het is voorbarig om te

veronderstellen dat met woningbouw op het Segaar/Arsenaalterrein het dorps karakter wordt aangetast.

7. Wat zijn de criteria en overwegingen van het college die kunnen leiden tot definitief besluit inbreng van gemeentegrond?

Vanuit de inhoud ligt een schetsplan, tot stand gekomen in een zorgvuldig proces, aan de basis voor een definitief besluit. Vanuit de grondpositie van de gemeente is het grondbeleid, zoals vastgelegd in de nota grondbeleid en de grondprijsbrief leidend.

8. Welke randvoorwaarden, beslissingsruimte en toetsingsmomenten heeft de gemeenteraad aan het college meegegeven t.a.v. de participatie-onderdelen van de pilot en t.a.v. de onderhandelingen en gesprekken met Projectontwikkelaar(s)?

De gemeenteraad heeft geen andere randvoorwaarden, beslissingsruimte aan het college meegegeven dan is vastgelegd in de Nota grondbeleid en grondprijsbrief. Ten aanzien van de uitgangspunten wordt verwezen naar de raadsinformatiebrieven van 10 mei 2016 respectievelijk 16 augustus 2016.

9. Wat zijn de afspraken met de provincie over de inbreng van hun perceel?

Dat is geen aangelegenheid van de gemeente. De gemeente heeft geen afspraken met de provincie gemaakt.

10. Zijn er kaders/voorwaarden gesteld door de provincie? Zo ja, welke?

Zie onder antwoord onder 9. De gemeente is hierin geen partij.

11. Wat gaat er gebeuren met de huidige woning op het perceel van de provincie?

Dit hangt af van het resultaat van het overleg tussen Niersman en de bewoners van de woonwag.

12. Wat is er met Niersman besproken t.a.v. de inbreng van gemeentegrond?

Zie de antwoorden op de vragen 5, 7 en 8.

13. Welke voorwaarden zijn aan Niersman gesteld t.a.v. de ontwikkeling van de pilot "Het Arsenaal"?

De 'voorwaarden' zijn beschreven in de raadsinformatiebrief van 16 augustus 2016. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de gemeente een plan toetst aan wettelijke regelingen en dat er minimaal 30% sociale woningbouw (15 % sociale huur en 15% sociale koop) gerealiseerd moet worden. Verder moet sprake zijn van een zorgvuldig proces.

14. Wat is tot op heden overeengekomen met Niersman?

Waar komen de door Niersman genoemde maximaal 120 wooneenheden in een pilot "Het Arsenaal" vandaan terwijl de Woonvisie 2016-2019 van de gemeente uitgaat van 80 wooneenheden op het terrein van Segaar?

Er is ten aanzien van de inhoud (lees: woningaantallen) niets overeengekomen met de ontwikkelaar. De inhoud van het plan is pas na het participatietraject duidelijk. In ons antwoord op vraag 6 hebben we benadrukt dat de aantallen in de woonvisie een prognose betreffen. Een ruimere locatie (incl. grond van de provincie en gemeentegrond) resulteert in een andere businesscase. Het aantal van 120 is net zo indicatief als het aantal van 80.

15. Zijn er op voorhand ruimere toezeggingen aan Niersman gedaan, bv t.a.v. bestemmingsplannen?

Nee. Zie de antwoorden op de vragen 5 en 14.

16. Wat vindt de gemeente ervan dat, ondanks dat bewoners aangeven geen bebouwing te wensen in het gemeentegroen, er op de participatieavond toch een 'bouwvlak' wordt gepresenteerd inclusief het bos/parkje en provinciaal terrein die niet aan Niersman in eigendom toebehoren?

Het moge duidelijk zijn dat de firma Niersman de voorgenomen inbreng van gemeentegrond volledig anders heeft opgevat. In tegenstelling tot wat in de woonvisie staat en door wethouder Bremer in de raadsvergadering van 28-8-2016 ook mondeling is toegelicht, wil Niersman de gemeentegrond gebruiken voor extra woningbouw bovenop de circa 80 wooneenheden op het voormalig Segaarterrein. Niersman heeft, naar eigen zeggen, maximaal 120 wooneenheden nodig om financieel haar 'business case' voldoende renderend te maken. De vraag luidt kortom: Hoe gaat de gemeente deze verschillen in interpretatie rechtzetten zodat de pilot "Het Arsenaal" van start gaat o.b.v. eenduidige startpunten?

De gemeenteraad heeft in de commissie Wonen, Ruimte en Groen van 8 september 2016 de raadsinformatiebrieven van 10 mei 2016 en van 16 augustus 2016 besproken. Met verwijzing naar ons antwoord op vraag 5 is daarbij eenduidig vastgelegd dat het projectgebied bestaat uit de grond die eigendom is van Niersman, de grond die eigendom is van de gemeente en de provinciale grond nabij de brug. De raadscommissie heeft zich unaniem positief uitgesproken over de wijze waarop de pilot wordt aangepakt. In dat proces zullen de omwonenden/belanghebbenden de inhoudelijke punten die voor hen belangrijk zijn een plek moeten geven. Er zijn voorts geen inhoudelijke kaders meegegeven aan Niersman anders dan aangegeven in antwoord 13.

17. Hoe zijn alle normen, kaders, wetgeving en beleid omgezet in ontwerp- en uitvoeringseisen?

- a. Hoe luiden deze eisen?
- b. Waar zijn deze eisen vastgelegd?
- c. Hoe dient de ontwerpende partij aan te tonen dat deze eisen in het ontwerp zijn afgedekt?
- d. Wanneer dient de ontwerpende partij deze eisen aan te tonen?
- e. Hoe dient de realiserende (in ons geval: bouwende) partij aan te tonen dat daadwerkelijk het ontwerp gerealiseerd is

Er zijn vooraf geen ontwerp- en uitvoeringseisen geformuleerd. Het is aan Niersman om in overleg met de omwonenden te komen tot een plan dat voldoet aan regelgeving van Rijk, Provincie en waterschappen; de voorwaarde is dat niet wordt afgeweken van wettelijke normen en/of door de genoemde overheden vastgesteld beleid. De relevante normen/beleidskaders zullen in de gesprekken met de belanghebbenden als randvoorwaardelijke informatie op tafel komen. Zie voorts ons antwoord op vraag 1 en A1.

18. Wanneer zal de gemeente de grond aan Niersman verkopen?
Zie ons antwoord op vraag 7.

19. Waarom mag de gemeente de grond verkopen aan Niersman zonder Europese Aanbesteding?
Verkoop van grond is niet aanbestedingsplichtig.

C; Integraliteit

Zorgpunt: Bij de mogelijke ontwikkeling van het Segaarterrein, het Arsenaal-terrein en het terrein van de provincie ZH is onduidelijkheid troef. De gemeente verwijst naar andere overheden, nota's, woonvisie, de omgevingswet in wording enz. Er worden avonden georganiseerd over gebiedsontwikkeling en werkgroepen opgericht voor aanpak verkeersoverlast. De gemeente lijkt de gehele ontwikkeling van het Arsenaalterrein, nu nog openbare ruimte, uit handen gegeven te hebben aan Niersman. Kansen om bv. de verouderde riolering en de verkeersoverlast in de wijk Noord Hofland integraal op te pakken worden volledig veronachtzaamd. De waterberging en verkeersoverlast worden een steeds groter probleem in Noord Hofland nu ook blijkt dat aan de Jan Evertsenlaan, precies achter de Leidseweg, ook plannen zijn voor een hoogbouw door weer een andere projectontwikkelaar. Wat blijft voor de bewoners van de Leidseweg is een procesafpraak met de gemeente: een praatgroep over waterberging en verkeersoverlast.

Antwoord gemeente: Bij het project herinrichting Leidseweg-Noord worden alle omgevingsaspecten als water, riool, verkeer etc. integraal meegenomen en afgewogen in een concreet ontwerp. In de onderzoeken ten behoeve van dit project wordt rekening gehouden met de potentiële ontwikkeling van de plangebieden Arsenaal en Intratuin. De integraliteit is met name geborgd door in dit project voor te sorteren op eventuele effecten van de plangebieden Arsenaal en Intratuin. Aanvullend zullen de projecten Arsenaal en Intratuin afzonderlijk aan alle wettelijke vereisten moeten voldoen.

20. Hoe borgt de gemeente een integrale aanpak van de pilot "Het Arsenaal" en aanpalende projecten en werkzaamheden waaronder maar niet uitsluitend project Synchroon, vernieuwing Leidseweg en problemen met de waterhuishouding?
Zie het antwoord onder C.

21. Hoe luidt de integrale gebiedsvisie (incl. verkeer, water, leefgebied) en bijbehorende planning voor het grondgebied dat direct of indirect betrokken is bij de pilot?
In het algemeen geldt dat het koersdocument Structuurvisie Voorschoten 2025 en de daarnaast vastgestelde sectorale visies ten aanzien van verkeer, groen e.d. richtinggevend uitspraken doen voor de ontwikkeling van Voorschoten en daarmee ook voor het plangebied. Zie verder het antwoord onder C. De planning wordt door Niersman bepaald en is gebaseerd op een zorgvuldig participatieproces.

22. Hoe is het mogelijk dat projecten die sterk met elkaar samenhangen, gescheiden plaatsvinden vanuit de gemeente? Firma Tauw geeft bijvoorbeeld aan dat zij opdracht hebben gekregen geen rekening te houden met de ontwikkeling van de het terrein Intratuin, het gebied van de provincie ZH, het terrein Segaar, het terrein 'Arsenaal'? Ook zou Tauw geen rekening hoeven te houden met de grondwaterproblemen westelijk van de Leidseweg die zeer waarschijnlijk een directe relatie hebben met de daar aanwezige te krappe riolering.

Zie antwoord onder C. De veronderstelling dat geen rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de plangebieden is aantoonbaar niet juist. Dit is door Tauw tijdens het ontwerpatelier van 15 januari 2018 nog eens benadrukt.

23. Hoe kan er ontwikkeling plaatsvinden zonder integraal aandacht te besteden aan de weg en waterbeheersing (capaciteit van het sterk verouderde riool en -gemaal)?

De veronderstelling dat geen aandacht wordt besteed aan de weg- en waterbeheersing is niet juist. Zie het antwoord onder C.

24. Hoe denkt de gemeente de extra belasting van het rioleringsnetwerk op te lossen als er substantieel meer huizen extra aangesloten moeten worden?

Zie antwoord onder C. De dimensionering van het riool moet voldoende zijn om ook de extra woningen in de plangebieden op te vangen.

25. Welke raakvlakken tussen de verschillende projecten (Arsenaal, Synchron, vernieuwing LW etc) heeft de gemeente reeds onderkend?

- a. Zijn voor beide kanten van het raakvlak reeds eigenaren benoemd?
- b. Zijn er t.b.v. de raakvlakken reeds ontwerp- en/of uitvoeringseisen tot stand gekomen?
- c. Hoe luiden deze eisen?
- d. Welke eisen zijn leidend?
- e. Waar zijn deze eisen vastgelegd?
- f. Hoe dient de ontwerpende partij aan te tonen dat deze eisen in het ontwerp zijn afgedekt?
- g. Wanneer dient de ontwerpende partij deze eisen aan te tonen?
- h. Hoe dient de realiserende (in ons geval: bouwende) partij aan te tonen dat daadwerkelijk het ontwerp gerealiseerd is?

Raakvlakken spelen zeker ten aanzien van verkeer, riolering en grondwater. Anders dan dat de afzonderlijke ontwikkelprojecten aan alle wettelijke eisen en regelingen moeten voldoen, zijn er geen ontwerp- en uitvoeringseisen vastgesteld. Zie verder ons antwoord onder C.

26. Heeft de gemeente risico's onderkend t.a.v. (het ontbreken van) de integraliteit?

Zie ons antwoord onder C. De gemeente onderkent niet dat de integraliteit ontbreekt.

27. Als de waterbergingsfunctie behouden blijft, in hoeverre is er dan nog sprake van inbreng van gemeentegrond?

Het inbrengen van gemeentegrond is niet gerelateerd aan het waterbergend vermogen van het terrein. Het uiteindelijke plan zal moeten voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

28. In hoeverre is de bestaande bemalingscapaciteit voldoende als er extra verharding wordt aangebracht in de polder. Is daarbij rekening gehouden met de verharding die elders in de polder op het terrein van Synchroon zal worden aangebracht? Indien de capaciteit niet voldoende is in hoeverre neemt dan het risico op wateroverlast toe en op welke wijze wordt voorkomen dat wateroverlast zal ontstaan?

Voor de gehele ontwikkeling geldt dat een toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met extra m² oppervlaktewater conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zie antwoord op vraag 27. Het hoogheemraadschap toetst het uiteindelijke plan aan haar beleid. Daarbij houdt Rijnland rekening met de capaciteit van het (nieuwe) gemaal dat ter hoogte van Ter Wadding, nabij de Intratuinlocatie staat.

29. Heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande milieuwaarden (natuur, bodem, (grond-) water, lucht geïnventariseerd en hoe wordt verslechtering voorkomen?

Net als bij elke ruimtelijke ontwikkeling zal ook voor het project Arsenaal bij een in te dienen bouwplan rapportages van alle relevante onderzoeken moeten worden aangeleverd. Deze onderzoeken geven inzicht in de effecten van het bouwplan en welke maatregelen eventueel nodig zijn om aan normen en/of beleidskaders te kunnen voldoen.

30. Is al gestart met de klimaatstresstest die de gemeente eind 2017 zou starten en wat zijn de eerste beelden?

De opdracht voor het uitvoeren van de klimaatstresstest is uitgegaan. Resultaten zijn echter nog niet bekend. Over de klimaatstresstest rapporteert het college aan de gemeenteraad.

31. De klimaatkaarten van het hoogheemraadschap geven een indicatie van een zorgwekkende uitkomst van de klimaatstresstest: het gebied loopt ook zonder extra woningen bij extreme regenval onder water. Dit kan nog erger worden bij meer woningen. Ook blijkt dat het bestaande bos nu al extra verkoeling biedt. Dit wordt slechter als er meer woningen met extra verharding komen. Op welke wijze wordt voorkomen dat de nieuwbouw zal leiden tot noodzakelijke bestuurscompensaties in de toekomst?

Een toekomstig plan voor het Arsenaalterrein zal moeten voldoen aan het beleid en de eisen van o.a. het Hoogheemraadschap.

Naast bestaande wet- en regelgeving geeft het Rijk richtlijnen voor de toekomst, denk aan het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (de stresstest). Daar moet het plan aan voldoen.

32. De gemeentebegroting staat, financieel gezien, net niet onder water. Hoe denkt de gemeente verbeteringen aan het rioolnetwerk en weg te bekostigen?

Deze vraag loopt vooruit op de besluitvorming over het project Leidseweg-Noord. De gemeenteraad zal aan de hand van een voorstel voor het ontwerp van de Leidseweg-Noord, inclusief riolering, een besluit nemen. Fasering en financiering van mogelijke maatregelen maken hier deel van uit.

D Proces

Zorgpunt: Tijdens de omwonendenavonden worden de bewoners niet geacht kritische vragen te stellen. De microfoon komt tijdens de tweede avond alleen beschikbaar voor diegenen die een vraag over een speeltuin of bruggetje hebben. De vraag hoe het toch kan dat in de woonvisie van de gemeente alleen sprake is van 80 woningen op het Segaarterrein wordt afgedaan met: "U wilt toch geen 120 woningen voor uw eigen deur?". Op het verzoek of nagekomen schriftelijke vragen in het verslag van de eerste bijeenkomst mogen worden opgenomen of dat er onvolledige citaten mogen worden aangevuld, luidt het antwoord: "Nee, maar maakt u zich geen zorgen, want we hebben alles opgenomen". Het protest dat dit een schending van de privacy is, omdat niemand hiertoe toestemming heeft gegeven, wordt genegeerd. Een verzoek om de nagekomen vragen dan op te nemen in het verslag van de tweede vergadering wordt afgedaan met de opmerking: "Het verslag is dit keer alleen in beelden". De stedenbouwkundige lijkt in te spelen op de 'feel good' sentimenten dat alles goed kan komen als iedereen maar zijn best doet om de stickertjes op de goede plek te plakken. Blij geeft ze aan het een goed idee te vinden dat de ontsluiting van de wijk via het talud van de Hoflandbrug te laten verlopen. Ze moet het nog wel even aan het waterschap vragen. Ook vindt ze een hele slimme opmerking dat iemand constateert dat er maar een boom getekend staat op een plek waar een hele rij bomen staat. Ze zal het navragen bij de "bomen-specialist". Dat in een tekening een boom exemplarisch is voor een beeldbepalende rij lijkt ze als stedenbouwkundige niet te weten.

Antwoord gemeente: Het zorgpunt schetst een beleving van de eerste twee avonden. In de bijeenkomst van 29 november 2017 met een vertegenwoordiging van de Leidseweg-Noord, een bijeenkomst die is georganiseerd om (proces-) afspraken te maken ten aanzien van een 5-tal zorgpunten van omwonenden, is o.a. gesproken over de notulering van de bijeenkomsten. De afspraak is dat alle opmerkingen, reacties of inbreng zal worden vastgelegd. Dit is bevestigd in de bewonersavond op 19 december 2017.

Vanuit de voorwaarde dat sprake moet zijn van een zorgvuldig proces, zal bij een in te dienen bouwplan inzicht moeten worden gegeven in het participatietraject. De gemeenteraad neemt het participatietraject mee in haar besluitvorming. Het is daarbij van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt wat voor bewoners belangrijk is geweest, wat daar mee is gedaan in het ontwerp of, als er niets mee is gedaan, waarom dit niet mogelijk was.

33. Hoe gaan de gemeente en Niersman alsnog invulling geven aan de kaders gesteld in de raadsinformatiebrief van augustus 2016?

De gemeente heeft op 19 december 2017 informatie verstrekt om meer duidelijkheid te geven over de pilot en de kaders en uitgangspunten voor dit project. Tijdens die avond zijn afspraken gemaakt/toezeggingen gedaan die de gemeente zal nakomen. Ook de beantwoording van de onderhavige vragen draagt daar aan bij. Daarnaast zal de gemeente een in de toekomst in te dienen plan in haar publiekrechtelijke rol open en transparant toetsen en beoordelen.

34. Wat verstaat de gemeente onder draagvlak (meerderheid van stemmen, consent, andere manier)?

- a. Hoe meet je draagvlak?
- b. Wie heeft een stem?
- c. Wat is de zwaarte van een stem?

Draagvlak is niet de helft plus één en ook niet dat er geen bezwaren ingediend worden op een uiteindelijk bouwplan. Draagvlak is het resultaat van een proces. In een proces van uitwisselen van argumenten en van geven en nemen ontstaan uiteindelijk oplossingen die aanvaardbaar worden geacht. Voor alle partijen/participanten zal gelden dat sommige wensen gehonoreerd kunnen worden en andere niet. Met name een goede onderbouwing waarom wensen wel of niet gehonoreerd kunnen worden verhoogt de acceptatie van voorgelegde oplossingen. Belangrijk is dat de bewoners hun stem hebben laten horen, dat er argumenten pro en contra zijn uitgewisseld ten aanzien van de inbreng van omwonenden en er verantwoording kan worden afgelegd over wat er met de inbreng van bewoners is gedaan. Er is geen sprake van verschil in zwaarte van een stem van belanghebbenden. Er kan sprake zijn van verschillen in belangen. Deze verschillen moeten/zullen in de discussie en de uitwisseling van argumenten gewogen worden.

35. Wat gebeurt er al er geen draagvlak ontstaat? De wethouder heeft tijdens de eerste bijeenkomst aangegeven dat als er geen draagvlak vanuit de buurt is, het project niet plaats zal vinden.

De gemeenteraad zal bij zijn besluitvorming over een ingediend plan moeten beoordelen of het participatietraject zodanig is vormgegeven dat bewoners gehoord zijn en er gezamenlijk tot planvorming is gekomen.

Als blijkt dat er niet in gezamenlijkheid gekomen is tot planvorming, dan kan de gemeenteraad dit bij zijn besluit meewegen. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat dit twee kanten op werkt. Dit betekent dat ook moet blijken dat er vanuit de bewoners op een constructieve manier is samengewerkt.

36. De omwonenden lopen het risico dat hun huizenwaarde lager wordt a.g.v. het plaatsen van woningen en/of flatgebouwen op plaatsen waar nu (al dan niet) openbaar groen staat. De firma Niersman wil geld verdienen en de gemeente wil de gemeentegrond inbrengen. In feite vragen Niersman en de Gemeente dus om plannen te accorderen die burgers substantiële financieel nadeel kunnen berokkenen terwijl de opbrengsten van het project bij de gemeente (verkoop grond) en Niersman (rendement) komen te liggen. Hoe denkt de gemeente dat draagvlak ontstaat te midden van deze verschillende belangen?

De vooronderstelling dat omwonenden schade gaan ondervinden is voorbarig. Een kwalitatief hoogwaardig plan zou heel goed een positieve uitstraling naar de omgeving kunnen hebben. In plaats van het benadrukken van de verschillen in belangen zou gezocht moeten worden naar het gezamenlijk belang. Gegeven de situatie dat hier sprake is van een ontwikkellocatie ligt er een gezamenlijk belang, namelijk om een plan te maken dat bijdraagt aan een opwaardering van de (leef)omgeving.

Indien belanghebbenden van mening zijn dat er schade wordt geleden, dan kunnen schadeclaims worden ingediend op grond van een onherroepelijk ruimtelijk besluit (bestemmingsplan of omgevingsvergunning). De procedure hiervoor is vastgelegd in de planschadeverordening.

37. Hoe wordt de schade die bewoners lijden en mogelijk nog zullen lijden meegenomen in het proces?

Zie onze reactie bij vraag 36.

38. Waarom liggen de opbrengsten slechts bij Niersman en de Gemeente terwijl de schade hoofdzakelijk bij bewoners wordt neergelegd? (waarbij de bewoners vervolgens planschade moeten claimen, waarbij het maar zeer sterk de vraag is of en in hoeverre er vergoeding plaatsvindt).

Zie ons antwoord op vraag 36.

39. Wanneer en op welke wijze worden alsnog de verslagen van de eerste sessies eenduidig en transparant vastgesteld? Dit is van belang omdat de vastgestelde verslagen voor de gemeente mede de kernbron zullen zijn ter beantwoording van de vraag of sprake is van draagvlak voor het project.

Zie onze reactie op het zorgpunt onder D.

40. Is de gemeente bereid het proces door onafhankelijke derden te laten begeleiden, in plaats van door een architect en procesbegeleider die door Niersman worden betaald? Laatstgenoemden hebben tot op heden duidelijk laten blijken voor wie ze werken en luisteren niet of nauwelijks naar de andere belanghebbenden, laat staan dat ze daar aantoonbaar iets mee doen.

Zie antwoorden op de vragen 1, A1, 2 en 3 en D tot en met 39. Niersman heeft op 19 december 2017 onderkend en benadrukt dat de pilot, en met name het participatietraject, een leerproces is. De pilot is er juist op gericht om de rol van de gemeente (meer op afstand) anders te gaan invullen. De gemeente gaat geen onafhankelijke derde inhuren.

41. Is de gemeente bereid alle wijzigingen en afspraken over bestemmingsplannen in Noord Hofland contrair te verklaren en pas na de gemeenteraadsverkiezingen weer op te pakken? De gemeente lijkt immers niet in staat om het proces te managen. Als er niets gebeurt, zullen de bewoners van de Leidseweg over een jaar de vloeren van hun huis moeten vervangen en alleen kunnen tuinieren met kaplaarzen aan.

Besluitvorming uitstellen is niet aan de orde en lost ook niets op. Zowel het project Leidseweg-Noord als het project Arsenaal volgen een uitgebreid participatietraject. Daarin kunnen belanghebbenden al hun zorgen uiten. Zie verder onze antwoorden onder punt C.

Alternatieven

42. Heeft de gemeenteraad overwogen om alternatieven in de gemeente te onderzoeken en op deze wijze aan de woningbouwvoornemens te voldoen, waardoor er een mooie strook groen langs de gehele Leidseweg behouden kan blijven/aangelegd kan worden, mede om de toekomstige extra grondwaterstijging als gevolg van klimaatverandering op te vangen?

a. Zo nee, waarom niet?

b. Waar zijn de afgewogen op transparante en toegankelijke wijze inzichtelijk?

De gemeenteraad heeft zijn visie op de ruimtelijke structuur van de gemeente in de toekomst in de structuurvisie vastgelegd. Dit is het richtinggevend kader voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties hebben input gegeven aan deze visie.

43. In hoeverre vervangt de hoogbouw aan de Jan Evertsen een (deel) van de woningbouwvoornemens in de woonvisie van de gemeente.

In de gemeentelijke woonvisie wordt een vervanging van de bestaande woningvoorraad niet meegenomen bij de toekomstige woningbouwopgave. Om echt in de woningbehoefte te kunnen voorzien, zal uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk zijn.

Pilotproject Arsenaal bewonersbijeenkomst 19 december 2017

de omgevingswet en de rol van de gemeente bij pilotproject Arsenaal



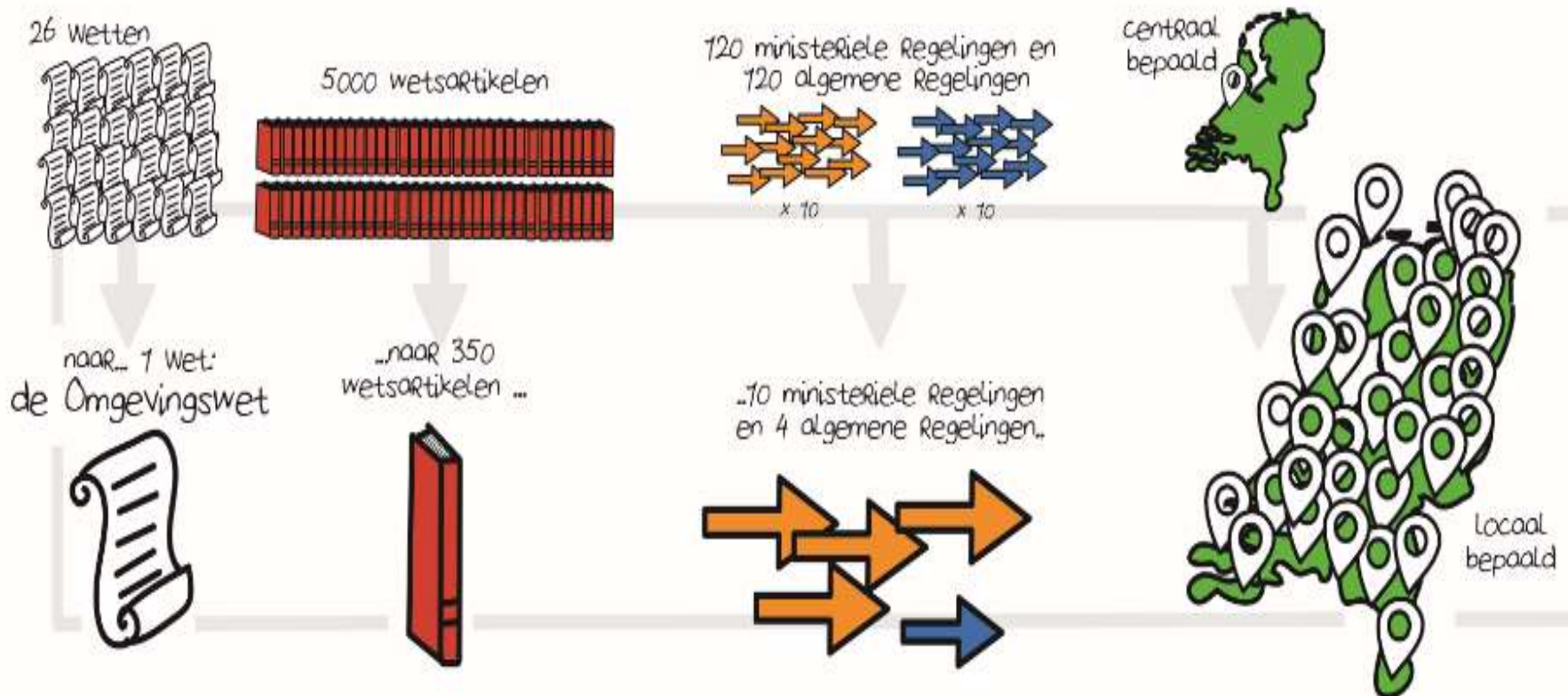
de omgevingswet : waarom en waartoe

Wat betekent de nieuwe wet voor Voorschoten

Wat betekent dit voor het project Arsenaal

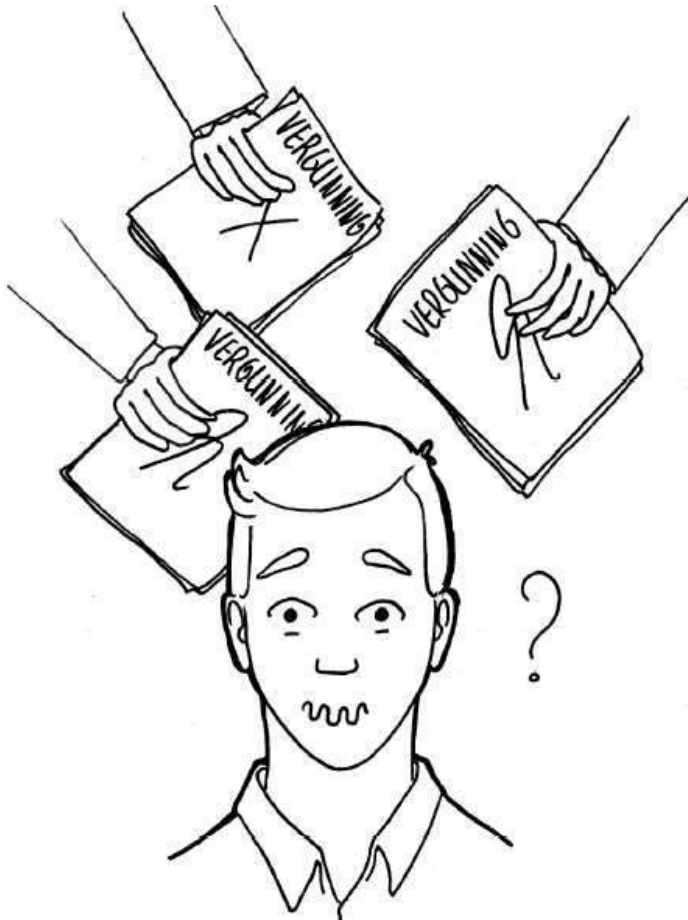


Omgevingswet = van 26 wetten naar 1 wet



Omgevingswet : het initiatief staat centraal

1 wet, 1 'loket' en 1 vergunning voor alle aanvragen



balans van rechtszekerheid & ontwikkelingen

veilige en gezonde fysieke
leefomgeving

Van

goede kwaliteit



beheren, gebruiken en
ontwikkelen

voor

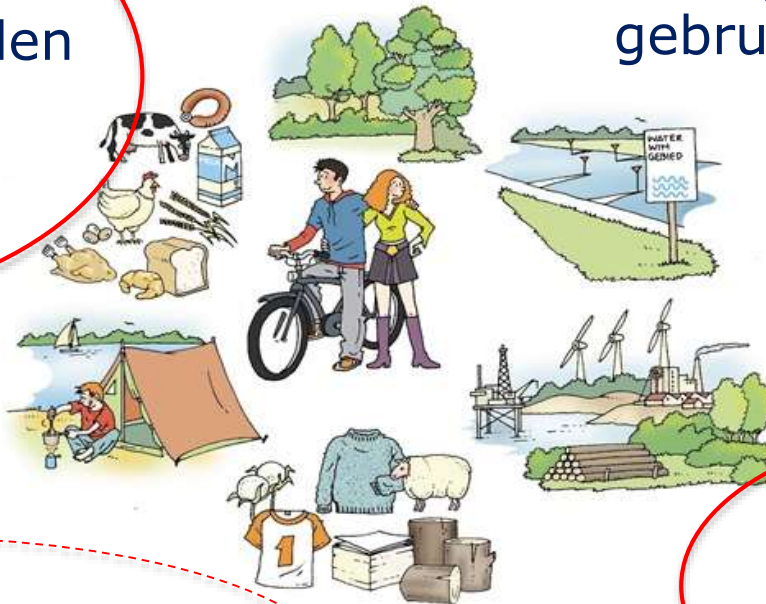
maatschappelijke behoeften

Verbeterdoelen van de nieuwe wet

Integraal werken

Alle belanghebbenden
beter betrekken in
planvorming

Inzichtelijkheid,
voorspelbaarheid en
gebruiksgemak



Maatwerk mogelijk maken
(bestuurlijke afwegingsruimte)

Versnellen van
besluitvorming

de omgevingswet : waarom en waartoe

Wat betekent de nieuwe wet voor Voorschoten

Wat betekent dit voor het project Arsenaal



verbeterdoelen vergen een cultuuromslag...

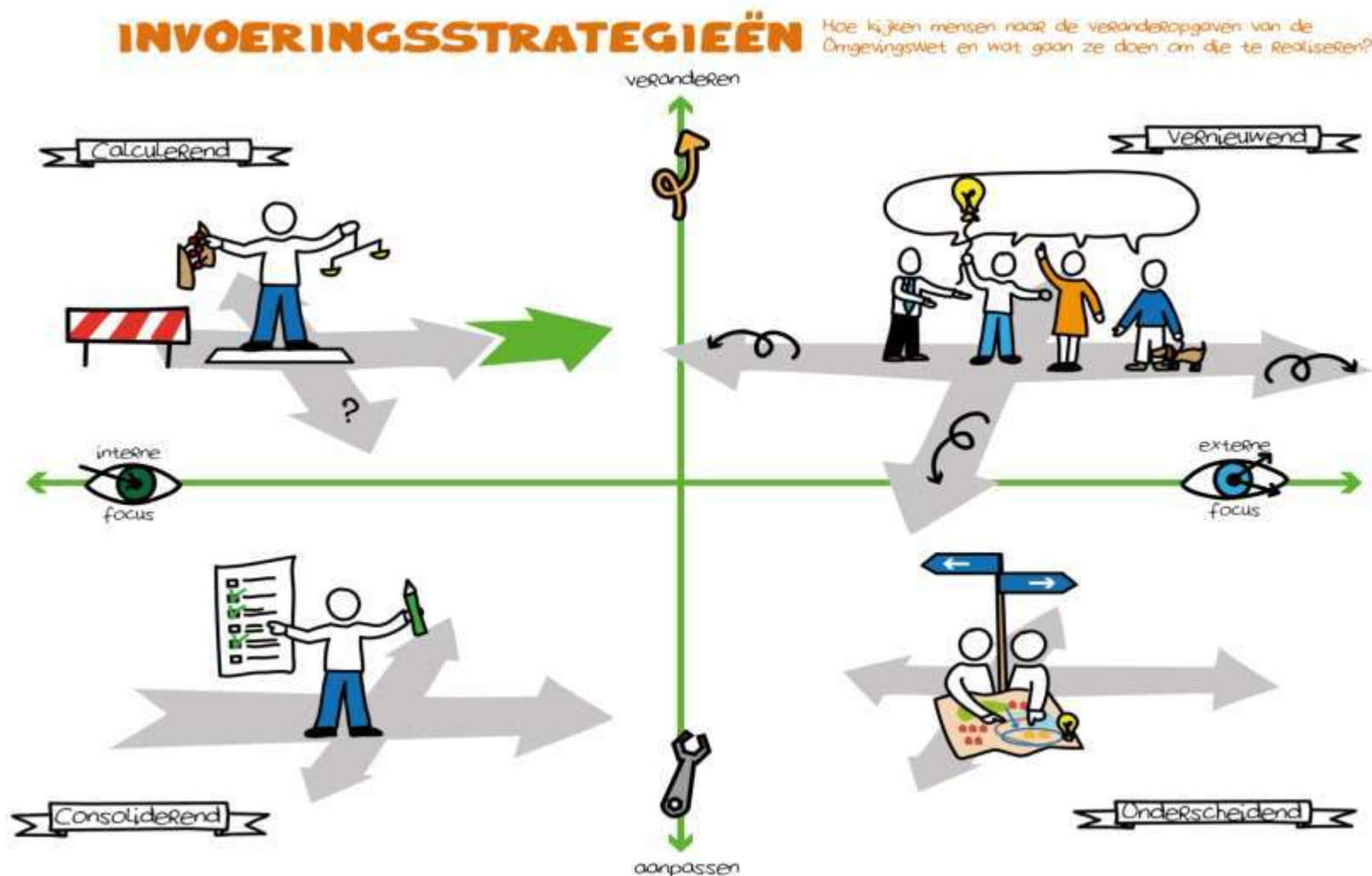
- **Meer samenhang**
- **Meer participatie**
- **Meer vertrouwen**

**Dit geldt voor iedereen:
bestuurders, ambtenaren,
ondernemers en inwoners!**



AMBTENAAR 3.0
TOT UW DIENST!

- # stappenplan
- ambitiedocument (raad)
 - (deel-)projecten & pilots



Einddoel invoering Omgevingswet:

1 JANUARI 2021:

de nieuwe omgevingswet treedt in werking

*(nb: dan hoeven nog niet alle gemeentelijke instrumenten zoals
omgevingsvisie en omgevingsplan direct gereed te zijn.)*

de omgevingswet : waarom en waartoe
Wat betekent de nieuwe wet voor Voorschoten

Wat betekent dit voor het project Arsenaal





Besluitvorming aanloop pilotproject

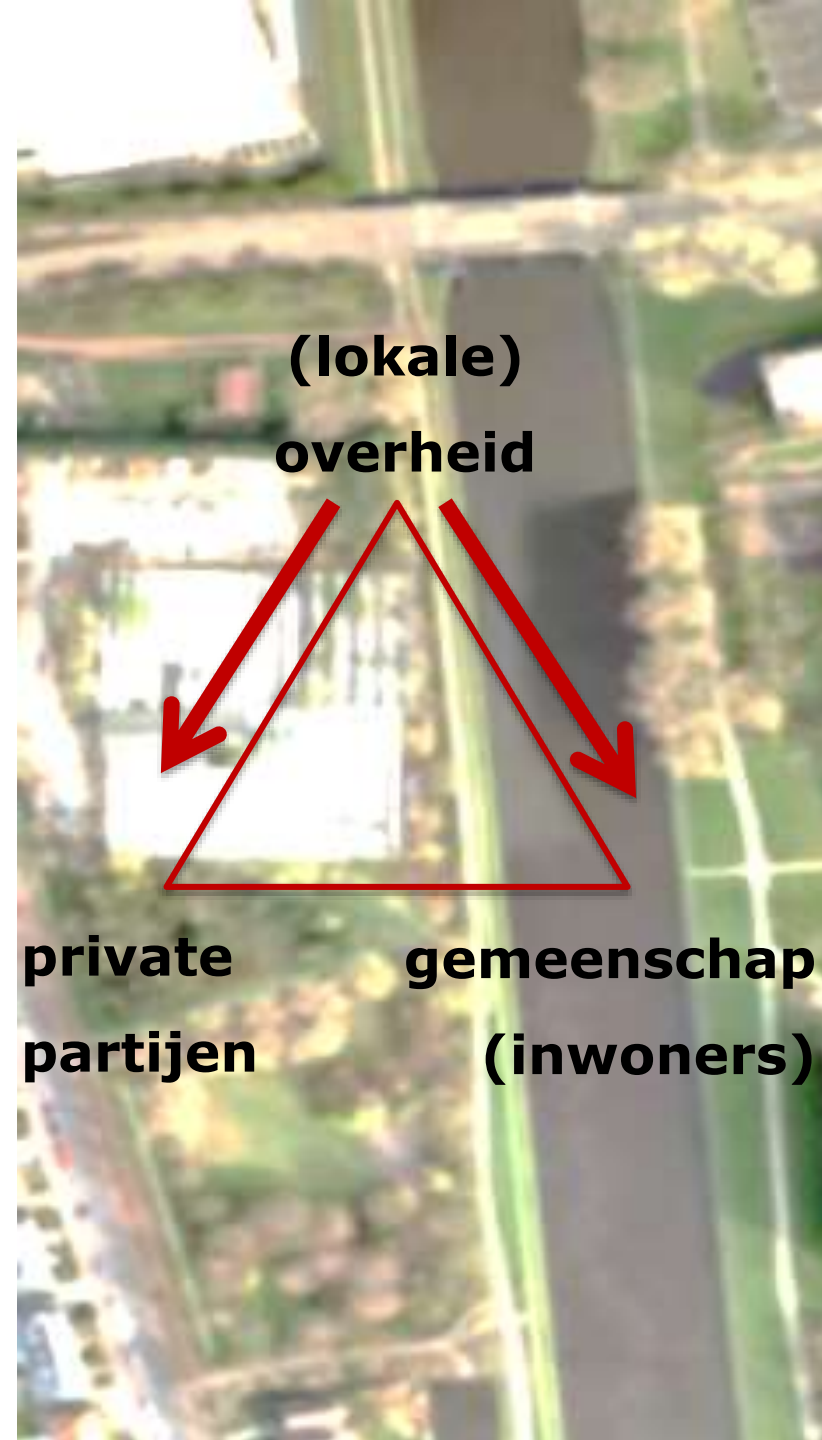
Gemeenteraadsbesluiten in 2016:

- Woonvisie 2016-2019: Arsenaal als woningbouwlocatie
- Arsenaal als pilot bij Ministerie van I&M aanmelden



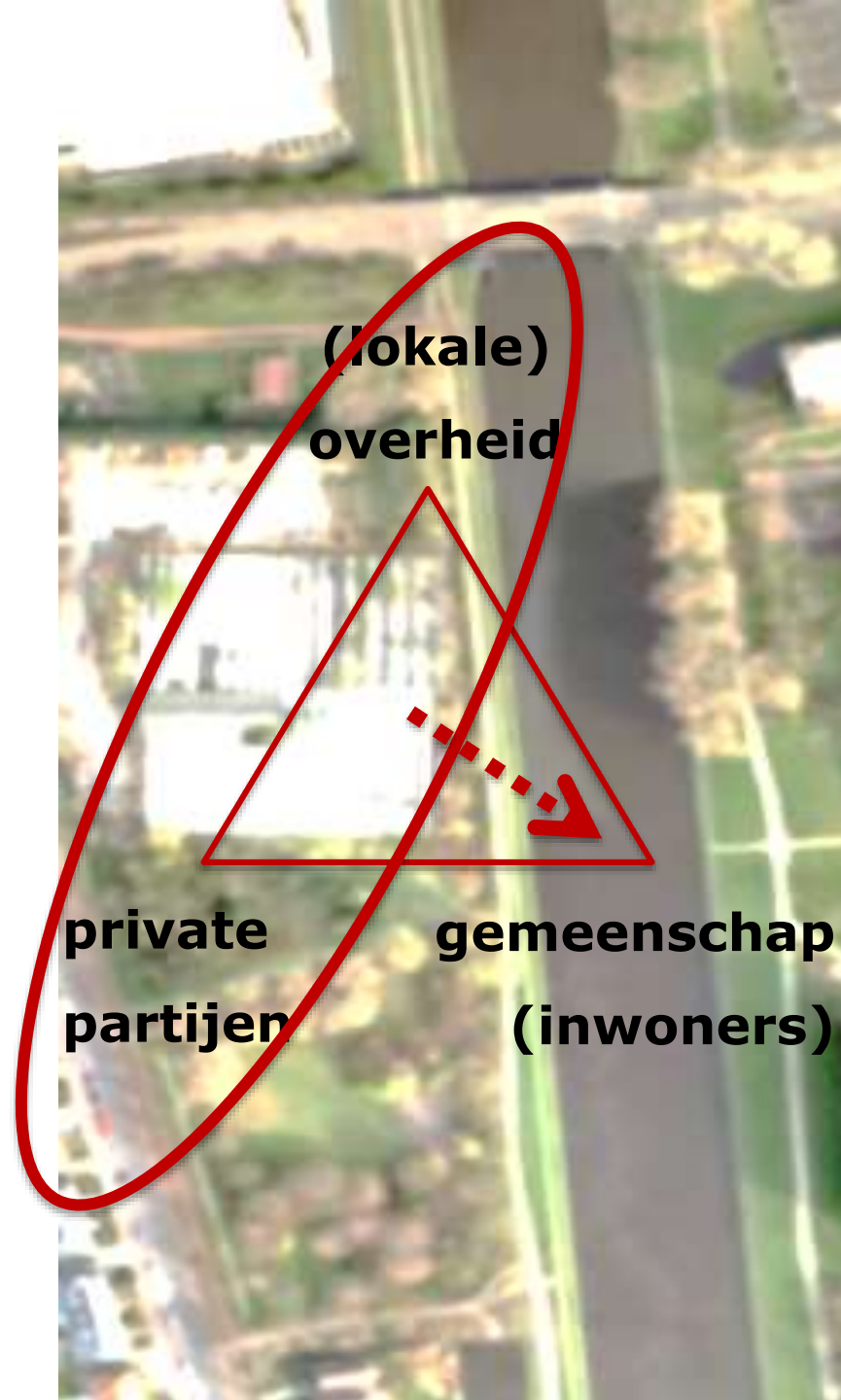
Pilotproject 'ontslakken' (= 'versnellen')

- initiatief bij de samenleving
- participatie vanaf start proces
- gemeente geeft kaders, geen invulling
- rol gemeente: faciliteren en monitoren



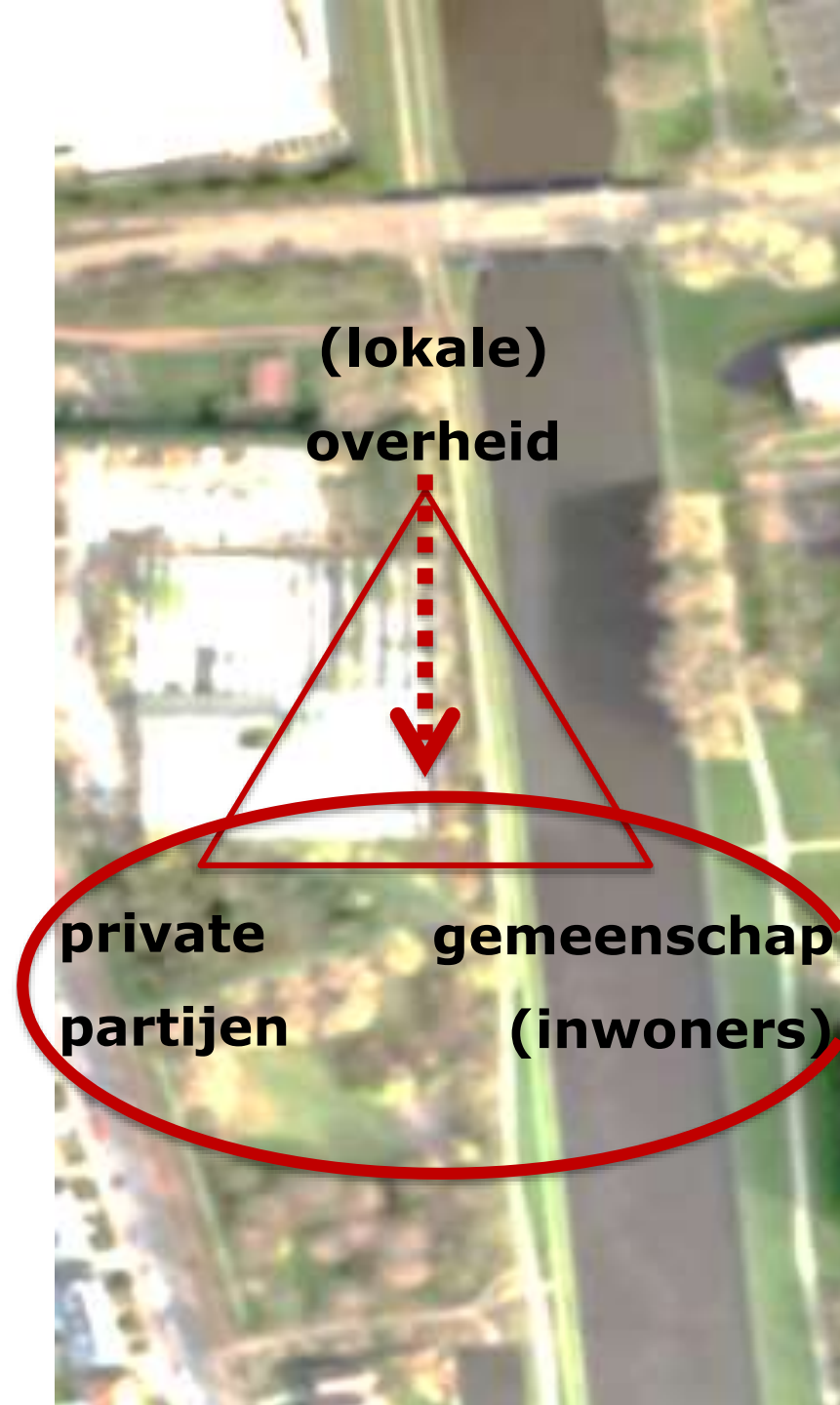
Pilotproject 'ontslakken' (= 'versnellen')

- initiatief bij de samenleving
- participatie vanaf start proces
- gemeente geeft kaders, geen invulling
- rol gemeente: faciliteren en monitoren



Pilotproject 'ontslakken' (= 'versnellen')

- initiatief bij de samenleving
- participatie vanaf start proces
- gemeente geeft kaders, geen invulling
- rol gemeente: faciliteren en monitoren



Verbeterdoelen in deze pilot

- > samenwerking & participatie
aan de voorkant
- > de gemeente trekt zich terug
- > de gemeente kiest ervoor om
minder regels op te leggen

verwachting: grotere kans op een
vlotte planprocedure!



Leermoment 1 (*voor de gemeente!*) faciliteren = duidelijkheid speelveld bieden

Vragen bewoners (29 nov 2017):

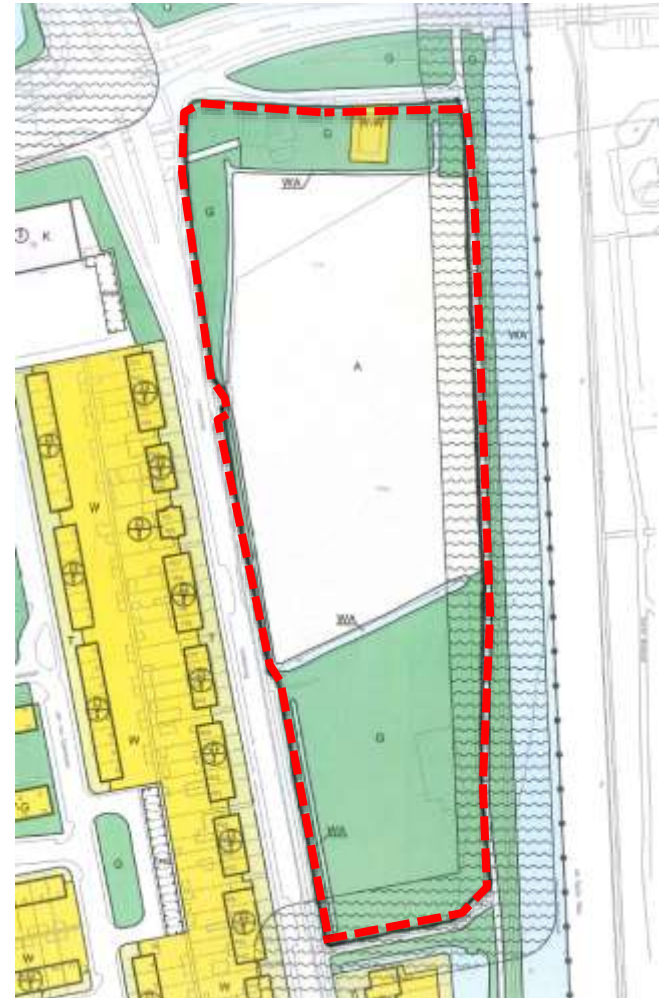
1. gelijk informatie-niveau
2. uitleg uitgangspunten
3. integraliteit
4. randvoorwaarden
5. notulering



2. Uitleg kaders voor project Arsenaal

raadsinformatiebrief mei 2016:

- gemeentegrond inbrengen voor dit project en gehele gebied aan merken als plangebied



2. Uitleg kaders voor project Arsenaal

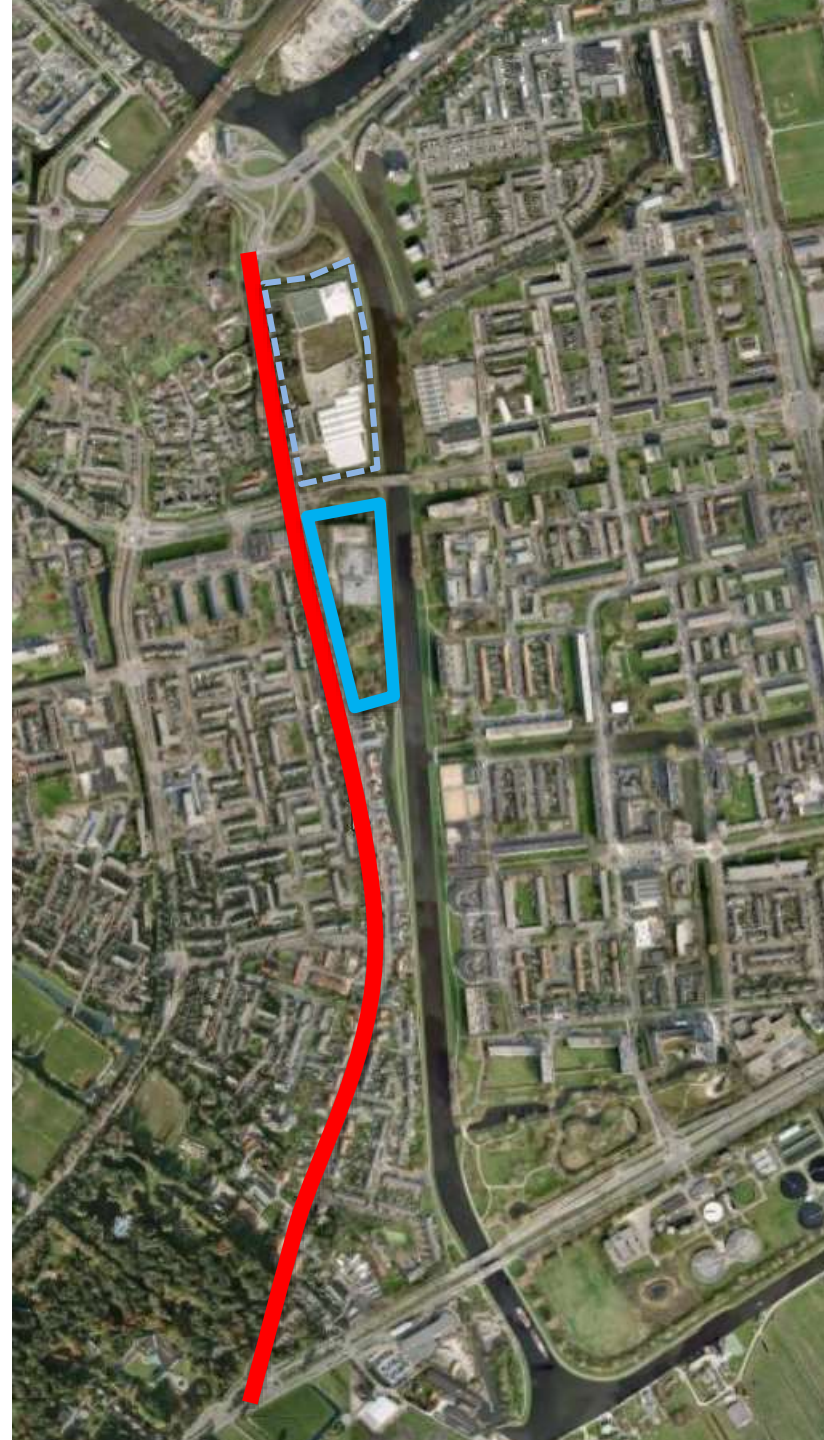
- raadsinformatiebrief aug. 2016 -
harde kaders:
- cf. in mei vastgesteld plangebied
- normen & vastgesteld beleid
andere overheden
- 15% sociale koop, 15% sociale
huur
- zorgvuldig proces
- vigerend beleid is "in principe
bespreekbaar"



3. Integrale samenhang met andere projecten

Project Leidseweg-Noord:

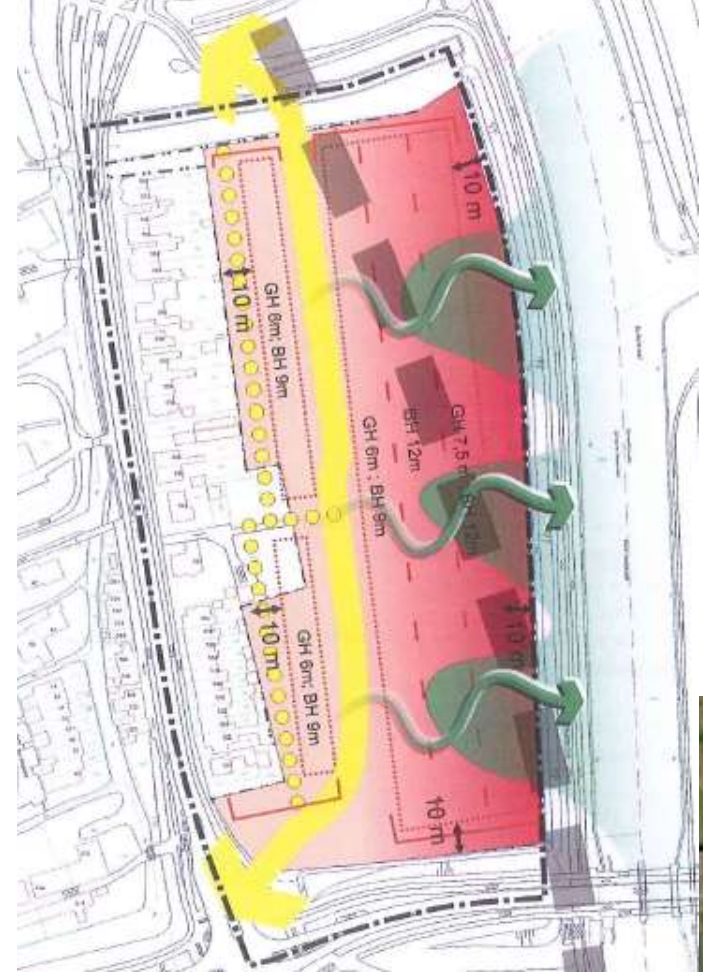
- betreft een zeer lang uitgestrekt gebied
 - visievorming nu van start, daarna ontwerp herinrichting
 - Andere planning en fasering
- > participatieprocessen combineren is efficiënt noch effectief



3. Integrale samenhang met andere projecten

Perceel Intratuin:

- raad heeft stedenbouwkundige kaders vastgesteld
 - Nu wordt aan oplossing voor ontsluiting gewerkt
- > enige raakvlak met Arsenaal is ontsluiting via Leidseweg-Noord



3. Integrale samenhang met andere projecten

Gemeente waakt over integraliteit:

- project Arsenaal is gegeven voor Leidseweg-noord (m.n. ontsluiting, riolering)
- Idem voor perceel Intratuin

Taak gemeente:

- (participatie-)processen faciliteren
- alert en adequaat coördineren
- duidelijk en tijdig informeren



4. Randvoorwaarden

Dit gaat over cultuurverandering bij ALLE betrokken partijen:

- gemeenteraad heeft vooraf randvoorwaarden gesteld als kader;
- daarbinnen draagvlak voor een plan vormen op basis van dialogoog.



5. Notulering (*"spelregels"*)

cultuurverandering lukt beter met heldere afspraken:

- correcte notulering helpt voor vertrouwensbasis
- Brede inbreng agendapunten bevordert betrokkenheid

De uitdaging van deze Pilot:

vertrouwen op basis van wederzijds begrip



vragen...?!



dank voor uw aandacht!



Bijlage 5 - Verslag van bijeenkomst 5 op 21 februari 2018

Actiepuntenlijst bijeenkomst Het Arsenaal

21 februari 2018, Cultureel Centrum Voorschoten

Aanwezig:

Omwonenden/belanghebbenden
Hans Rasch, wethouder Gemeente Voorschoten
Mark Niersman, Niersman Projectontwikkeling
Robert Gras, Niersman Projectontwikkeling
Harm Meuwese, M2 Ontwikkelaars
Britta van Egmond, Van Egmond Totaal Architectuur

1. Introductie

Opening door wethouder Hans Rasch. Rasch geeft in een korte samenvatting opnieuw uitleg over het proces, het verschil tussen een traditioneel ontwikkeltraject en de pilot Arsenaal conform de toekomstige Omgevingswet. Waar staan we nu en hoe komen we tot het gewenste resultaat.

Na de toelichting biedt de heer J. Remijn namens Afvaardiging bewoners Leidseweg Noord een brief aan de wethouder aan en geeft hierop een korte toelichting. De brief is eveneens per mail aan de gemeente en Niersman verzonden.

Hierna is het woord aan Mark Niersman die een recapitulatie geeft van het doorlopen traject en de doelstelling van deze avond verder uitlegt. Het doel van deze avond is informatie-uitwisseling. Robert Gras en Britta van Egmond zullen aan de hand van een presentatie de vergaarde informatie naar aanleiding van de ontvangen vragen en ondernomen acties aan de aanwezigen presenteren.

Afgesproken wordt dat de hieruit voortvloeiende actiepunten worden genoteerd.

2. Presentatie Aanvullende Informatie, door Robert Gras

Actiepunten:

- Naar aanleiding van de toelichting op de Groenstructuur en de vraag over de huidige (beschermde) bestemming van het bos wordt afgesproken dat de huidige bestemmingskaart wordt meegestuurd. Actie Niersman.
- Naar aanleiding van de toelichting op Hoogheemraadschap (waterstand, afvoer water en verhard oppervlak) wordt afgesproken dat de tekening met betrekking tot de waterkering van het Hoogheemraadschap wordt meegestuurd. Actie Niersman.
- Naar aanleiding van de toelichting op Tauw (grondwaterstand, riolering, inrichting Leidseweg en vervuiling) komt de klimaatstresskaart aan de orde. Gemeente Voorschoten moet deze stresstest nog uitvoeren.

Aan het einde van de presentatie wordt door de aanwezigen de vraag gesteld of het deel van de Provincie ook bij het gebied hoort en of we de beantwoording willen opnemen als punt in de actiepuntenlijst. Hier wordt door Gras bevestigend op geantwoord. Er zijn afspraken gemaakt over de grondaankoop tussen Gemeente, Provincie en Niersman. Voor alle partijen is het van belang dat er op de locaties gebouwd gaat worden.

3. Presentatie Stedenbouwkundige Verkenning, door Britta van Egmond

Actiepunten:

- Ontsluiting, ligt iets genuanceerder dan geschetst. Meenemen in verdere uitwerking en bespreken met Tauw. Actie: Van Egmond.
- Voorkeur voor geen gestapelde bouw.
- Uitzoeken wat de procedure voor watermeting is. Hoe werkt dat? Actie: Van Egmond.
- Aanvulling bij Openbare ruimte: bomen aan het water (fietspad) behouden. Actie: Van Egmond.
- Gespiegelde bouw (Dorpse karakter) doorvoeren. Actie: Van Egmond.
- Doorkijk naar het water. Actie: Van Egmond.
- Niet alleen duurzaam maar ook toekomstbestendige opzet. Actie: Van Egmond.
- Voorwaarden en wensen (gemeente en ontwikkelaar) splitsen! Actie: Van Egmond.
- Veiligheidszone Hoogheemraadschap. Meesturen met actiepuntenlijst. Actie: Van Egmond.

Naar aanleiding van het gepresenteerde ontstaat een discussie over het aantal te bouwen woningen. Is het nu 80, 100 of 120? Meuwese geeft aan dat dit van een hele boel factoren afhankelijk is. In een stedenbouwkundig plan moet rekening gehouden worden met diverse factoren. Het aantal woningen is afhankelijk van de doelgroepen en de ingepaste woningtypes. Zo is er onder andere de eis van 30 % sociale woningbouw. Ook is er een parkeerbalans gekoppeld aan de woningtypes, moet er een ontsluiting en een inrichting van de openbare ruimte komen voor verkeer en afstemming tussen de hoeveelheid verhard oppervlak in combinatie met water en groen. Al deze factoren en de complete afstemming hiervan, vormen de basis voor een haalbaar plan.

Naar aanleiding van de discussie worden de rollen van de verschillende processen nog een keer uitgelegd. Wie heeft een rol bij welk proces?

Stedenbouw

- Omwonenden, gemeente, Niersman onder leiding van Britta Van Egmond

Financiële Haalbaarheid

- Niersman Projectontwikkeling

Markt en Doelgroep

- Niersman Projectontwikkeling

Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de gegevens van NVM Makelaars of de woonvisie van de gemeente Voorschoten.

4. Afsluiting, volgende bijeenkomst

Tijdens de avond is gebleken dat onder de aanwezigen ook verschillend kan worden gedacht over bepaalde zaken. Het is de bedoeling om deze punten te bespreken. Een van de opmerkingen die vanuit een aantal personen naar voren kwam, is dat ze graag eens wat tekeningen willen zien.

Naar aanleiding van deze en de vorige avonden heeft Van Egmond de wensen en randvoorwaarden verzameld. Het volgende overleg zal dan ook in het teken staan van een aantal invullingen. Dit zal geschieden aan de hand van een aantal schetsvoorstellen waarop kan worden gereageerd.

Van Egmond werkt de schetsen uit. Afgesproken wordt om over ca 4 weken weer bij elkaar te komen.

De volgende bijeenkomst vindt plaats op **Dinsdag 24 april om 19.00 uur in het Cultureel Centrum** te Voorschoten.

Ondernomen acties

- Gemeente
- Hoogheemraadschap
- Tauw
- Bestaande toestand

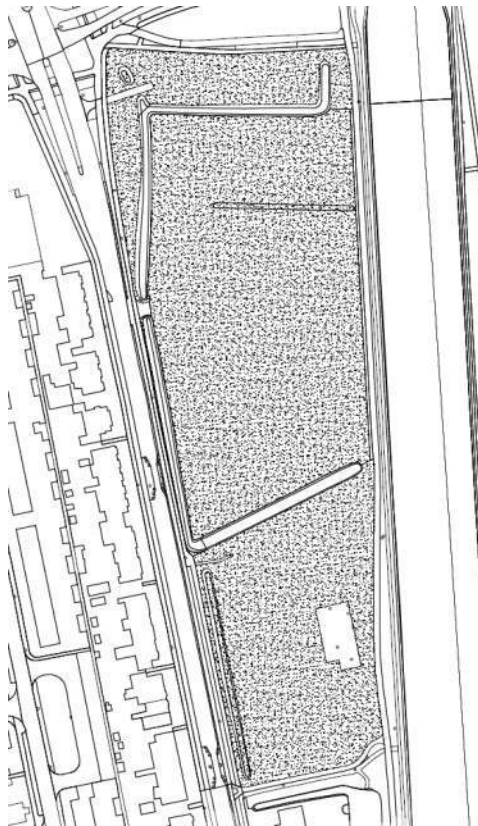
Aanvullende informatie
Ontvangen vragen

Gemeente

- Gebiedsafbakening
- Openstelling Hoflandbrug
- Verkeersontsluiting
- Zoekgebied groenstructuur
- Waardevolle bomen
- Bestemmingsplan

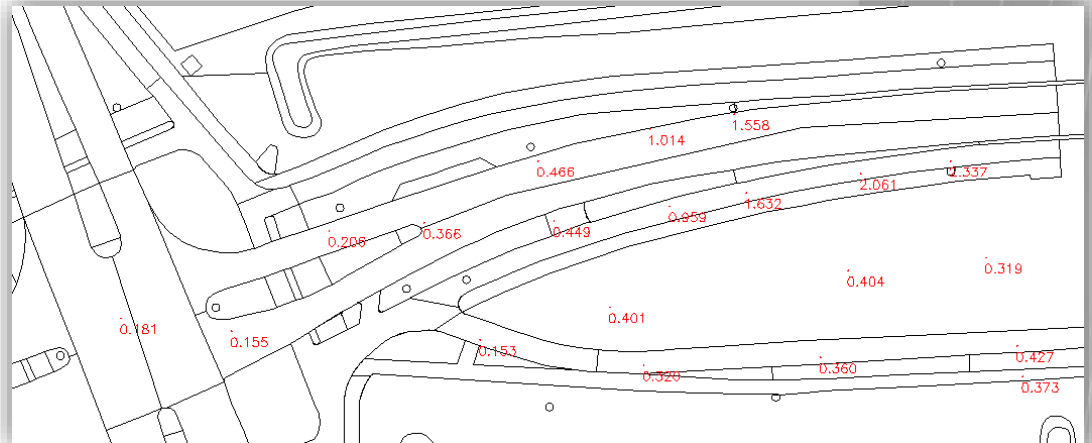
Gemeente

- Gebiedsafbakening



Gemeente

- Openstelling Hoflandbrug
 - geen goede optie (Verkeersplan Voorschoten, 2017 vastgesteld)
 - Toename van het autoverkeer op het noordelijkste deel van de Leidseweg
- Verkeersontsluiting Arsenaal
 - Aansluiten op Trompweg
 - Verkeersveiligheid
 - Weg is eigendom van provincie



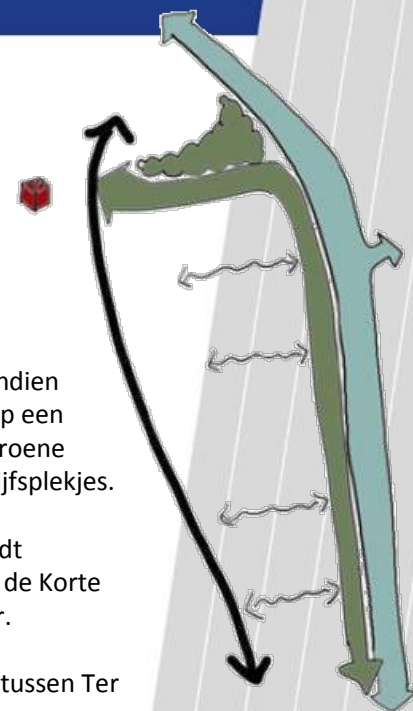
Gemeente

- Zoekgebied groenstructuur

(evaluatie groenstructuurvisie 2 april 2013)

Ontwikkelen kan op voorwaarde dat:

- Bebouwing op de locaties Intratuin en Arsenaal/Segaar is mogelijk indien minimaal de huidige breedte van de groene zone behouden blijft. Op een aantal plekken is verbredingen 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 Leidseweg en de Korte Vliet bij het ontwikkelen van de locatie Intratuin en Arsenaal/Segaar.
- Er een goede verbinding wordt gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen Ter Wadding en de groene zoom.



Schematische weergave randvoorwaarden

Ter Wadding

Korte Vliet

Leidseweg

Groene zoom

Verbinding Korte Vliet / Leidseweg

Gemeente

- Waardevolle bomen
- De Leidseweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur



Inventarisatie
Waardevolle bomen

Boomsnummer
373
Adres
Leidseweg hoek trompweg
Boomsort Latje
Fransus excoletor
Boomsort Nederlands
Gewone es
Datum opname
27-10-2006
Eigenaar
Gem. Voorschoten
Bewoner/gebruiker

Kaartnr.

Waardvol
Toekomstgroep
Landelijk monumentaal



Boom nr	Boom soort	Adres	Bijzonderheden
373	Fr.ex	Leidseweg hoek trompweg	Toekomst boomgroep van 10 essen. Wijkontsluitingsweg.
374	Fr.ex	Leidseweg hoek trompweg	Toekomst boomgroep van 7 essen aan wijkontsluitingsweg.
375	Al.co	Leidseweg hoek trompweg	Toekomstboom aan wijkontsluitingsweg.
376	Fr.ex	Trompweg hoek Leidseweg	Toekomst boomgroep van 8 essen aan wijkontsluitingsweg.
377	Fr.ex	Trompweg hoek Leidseweg	Toekomstboom van 8 essen aan wijkontsluitingsweg.
378	So.in	Trompweg hoek Leidseweg	Toekomst boomgroep van 3 zweedse meelbessen aan hoofdverkeersweg.
379	So.in	Trompweg hoek Leidseweg	Toekomst boomgroep van 3 zweedse meelbessen aan hoofdverkeersweg.
380	Po.ca	Witte de Withaan	Hoofdverkeersweg. Monumentale boom.



gemeente VOORSCHOTEN

Gemeente

- **Bestemmingsplan**

- beschrijft wat er met de ruimte in een bepaald gebied mag
- zegt iets over het gebruik van de grond en de opstallen
- bepaalt de bouwmogelijkheden van de grond

- drie onderdelen: een toelichting, regels en een verbeelding.

- De toelichting

Beschrijving van de kenmerken en de bedoelingen met het gebied.

- De regels

Wat de bestemmingen inhouden en de omvang van de bebouwing.

- Een verbeelding

Een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

- **Na het ontwerp proces**

- onderzoeken noodzakelijk voor een goede onderbouwing
(denk aan: archeologie, milieu, bodem, geluid, flora&fauna e.d.)
- Ontwerp bestemmingsplan (6 weken ter inzage)
- Vaststelling bestemmingsplan (binnen 12 weken)
- Beroep (6 weken ter inzage)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan

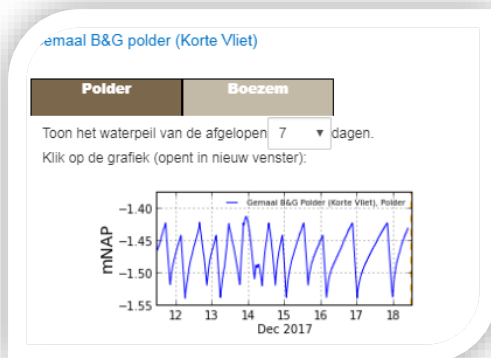
Hoogheemraadschap

- Waterstand
- Afvoer water
- Verhard oppervlak
- Duurzaam ontwikkelen



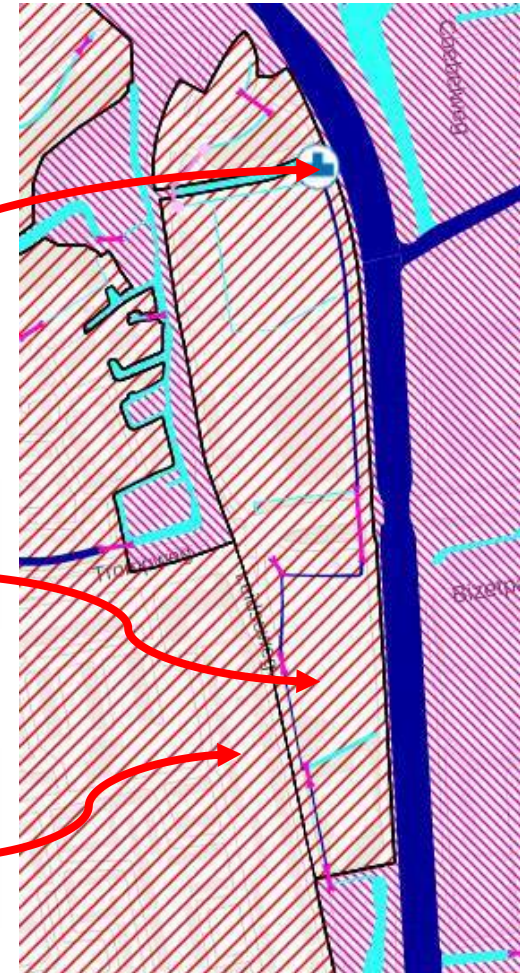
Hoogheemraadschap

- Waterstand
 - Polderplan Noord-Hoflandsche polder (24 februari 2015)
- Afvoer water
 - Gemaal voldoende capaciteit



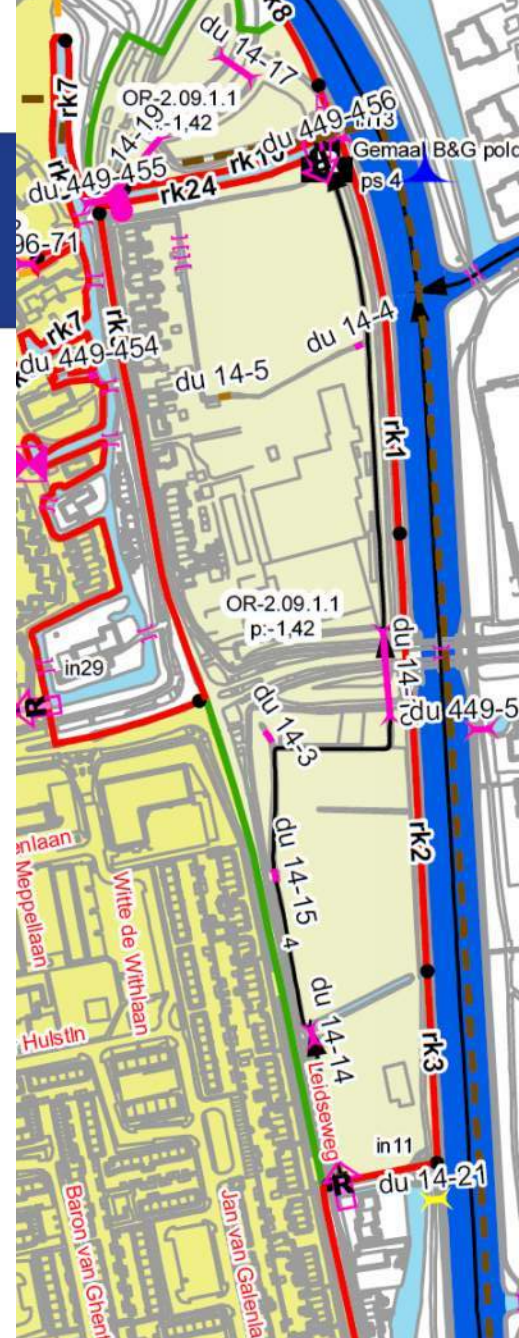
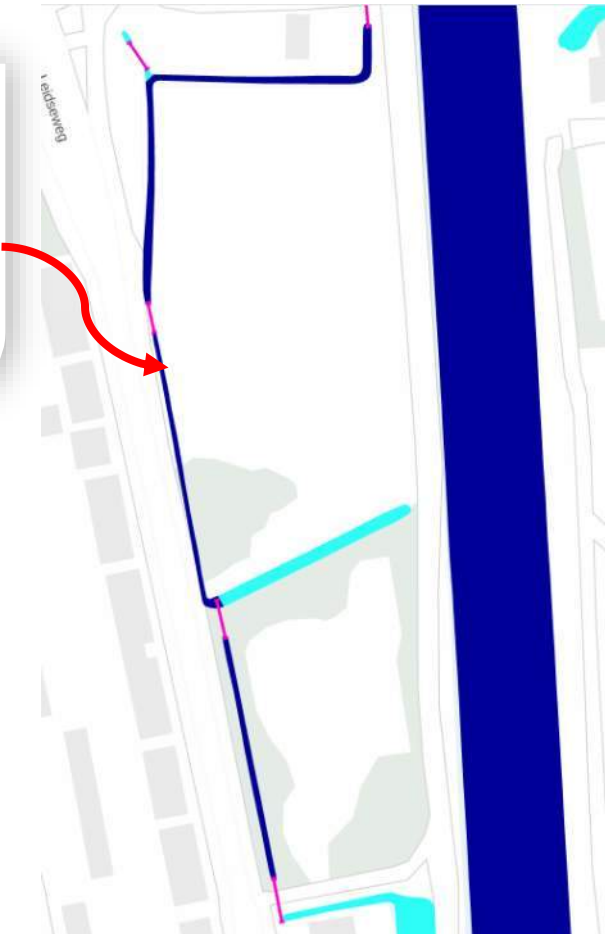
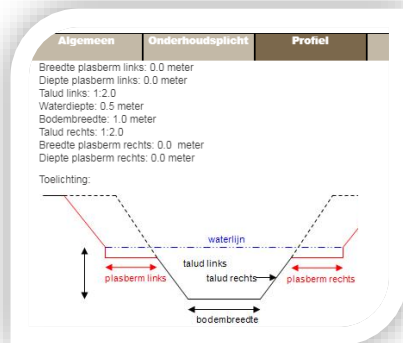
Naam peilgebied: Bosch- en Gasthuispolder
Identificatie: PBS_OR-2.09.1.1
Datum vaststelling: 2014-04-30
Zomerpeil: -1,42 meter
Winterpeil: -1,42 meter
Status: In gebruik
[Meer informatie](#)

Naam peilgebied: Noord-Hoflandsepolder
Identificatie: PBS_OR-2.08.1.2
Datum vaststelling: 2015-09-23
Zomerpeil: -1,32 meter
Winterpeil: -1,32 meter
Status: In gebruik
[Meer informatie](#)



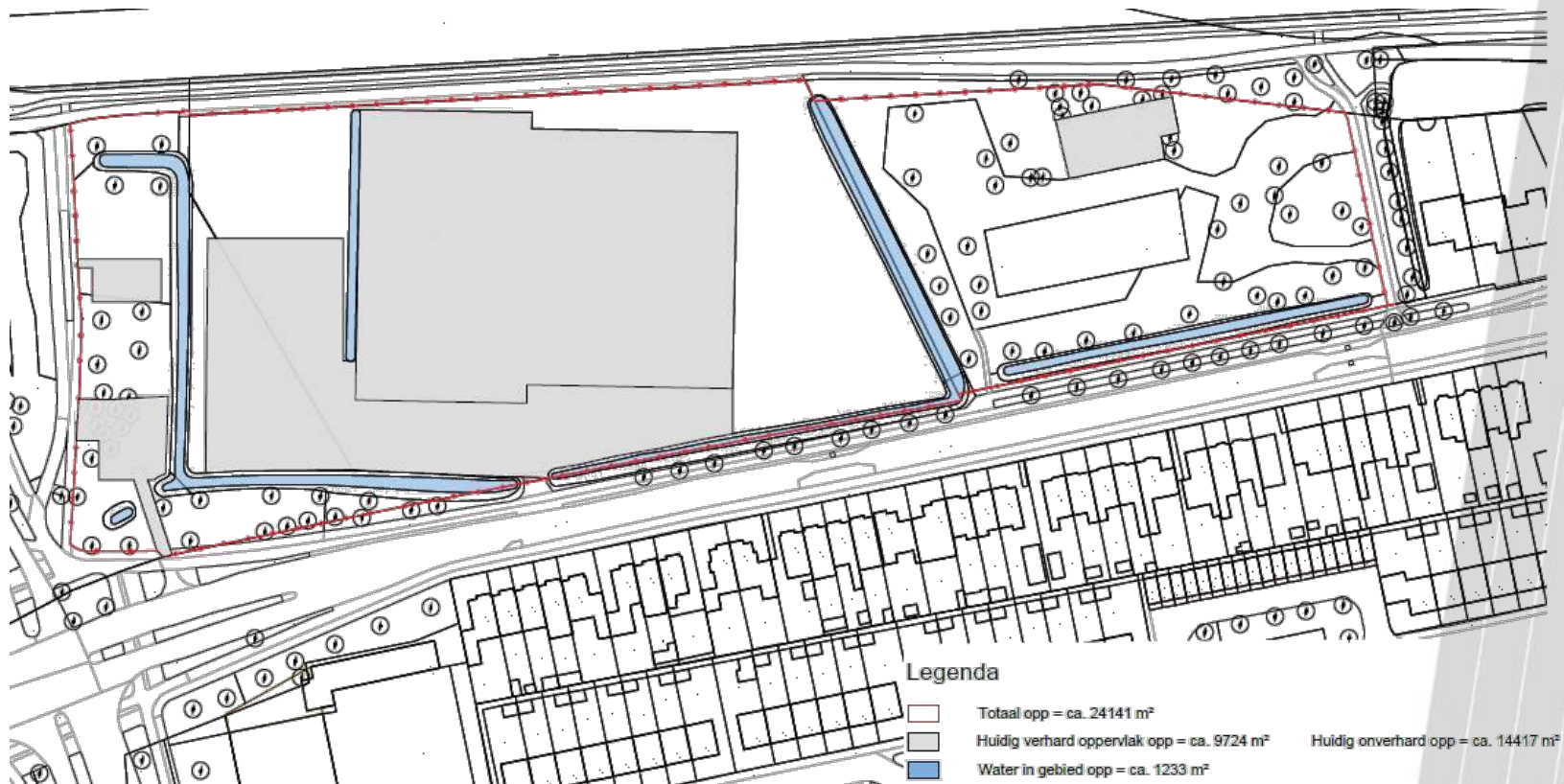
Hoogheemraadschap

- Afvoer water



Hoogheemraadschap

- Verhard oppervlak



Hoogheemraadschap

- Duurzaam ontwikkelen

- Wateroverlast

- Toevoeging oppervlaktewater als waterbuffer
 - Verschil in terrein hoogtes als waterbuffer en infiltratie
 - Loskoppelen hwa – aansluiten op oppervlaktewater
 - Verharding aanpassen
 - Zorgen voor goede doorstroom water naar gemaal

- Hittestress

- Groen wat groen kan blijven
 - Toevoeging oppervlaktewater
 - Bomen handhaven waar mogelijk
 - Verharding aanpassen



Tauw

- Uitgebreide opdracht
 - Grondwaterstand
 - Riolering
 - Inrichting Leidseweg

Tauw houdt rekening met de ontwikkelingen op het Arsenaal en Intratuin terrein in aantallen woningen.

Zodra aansluitingen bekend zijn kan dit verwerkt worden in het model



Bestaande toestand

- Vervuiling
 - Bodemonderzoek (verkennend) gedaan bij aankoop in 1999

5 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Conclusies

- In de (matig puinhoudende) bovengrond zijn licht verhoogde concentraties lood, zink, kwik en PAK gemeten. In mengmonster M3 is ook een licht verhoogde concentratie EOX aangetroffen en een matig verhoogde concentratie lood.
- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties chroom, xylenen en naftaleen gemeten.
- Er zijn geen aanwijzingen dat de HBO tanks, ketelhuis en/of bestrijdingsmiddelenkast een bodemverontreiniging veroorzaakt heeft/hebben.



Het Arsenaal te Voorschoten

Stedenbouwkundige verkenning

21 februari 2018

Programma

- * Historie
- * Omwonenden wensen
- * Ontwikkelaar/gemeente
- * Analyse plangebied
- * Interactieve sessie
- * Samenvatting & afronding

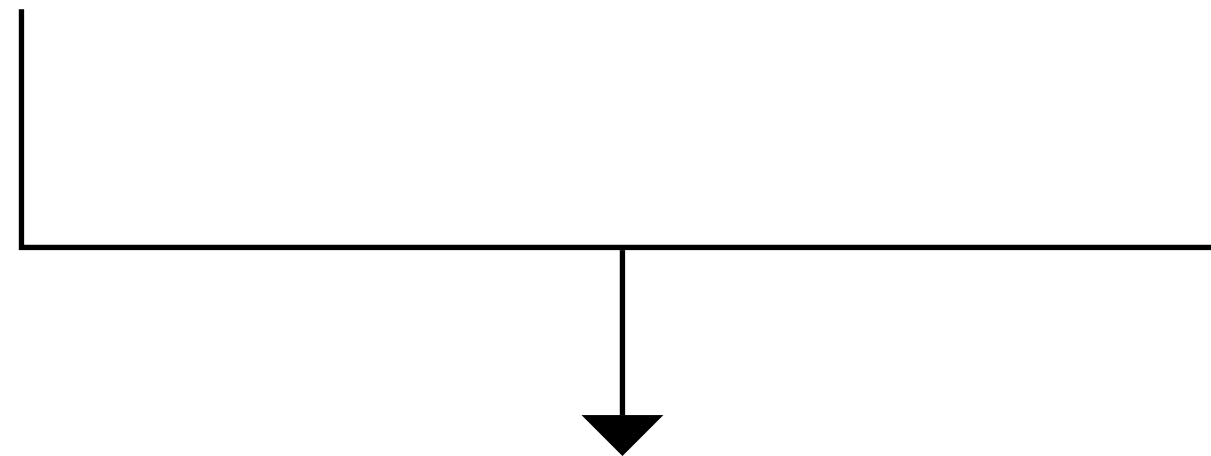
Historie

1^{ste} bijeenkomst

* Inventarisatie sessie

2^{de} bijeenkomst

* Workshop sessie



Randvoorwaarden

Omwonenden wensen

Verkeer

- * Verkeer Leidseweg ontlasten
- * Verkeersveiligheid voorop
- * Geen ontsluiting Leidseweg
- * Rioolproblematiek oplossen (Project Tauw)
- * Waterproblematiek niet verergeren (Project Tauw)

Omwonenden wensen

Bebouwing

- * Niet te hoge gestapelde bouw
- * Gestapelde bouw aan Noordzijde
- * Maximaal 4-5 lagen
- * Dorpse architectuur passend in omgeving

Omwonenden wensen

Openbare ruimte

- * Groen behouden aan Noord & Zuidzijde van locatie
- * Bomenrij + water langs Leidseweg behouden
- * Speelplek voor kinderen
- * Zitjes in het groen
- * Wandelpaden van Leidseweg naar Korte Vliet
- * Parkeren uit het zicht van Leidseweg oplossen

Uitgangspunten gemeente/ontwikkelaar

- * Stedenbouw passend bij omgeving
- * Aansluitend bij Groenstructuurvisie
- * Voldoen aan parkeernorm Voorschoten
- * Voldoen aan bouwbesluit
- * 3 percelen groot ontwikkelgebied
- * Waterhuishouding conform Hoogheemraadschap

Uitgangspunten gemeente/ontwikkelaar

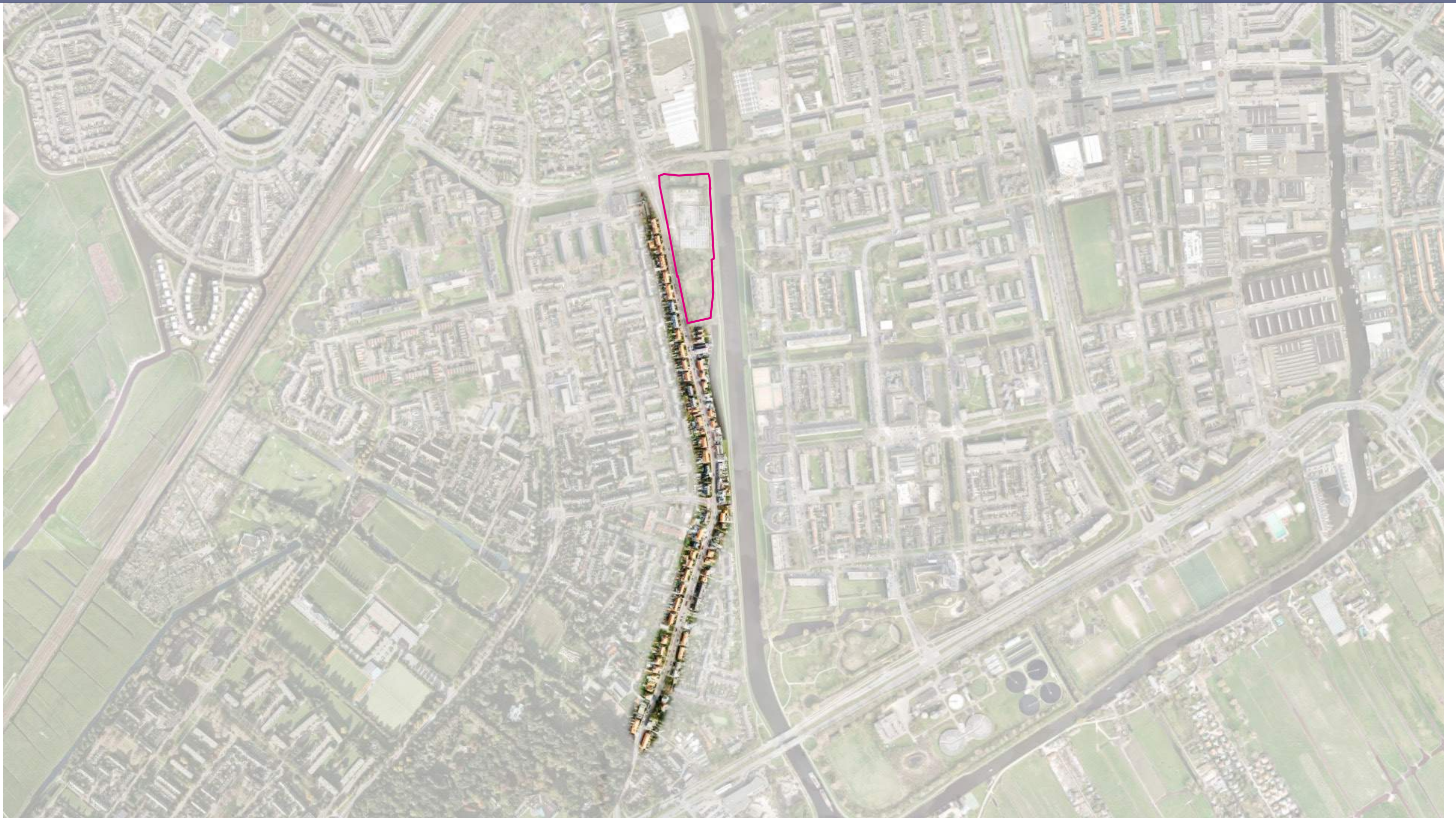
- * Woningbouwontwikkeling
- * Gemengde doelgroep -> mix van woningtypen
- * 30% sociale woningbouw
- * 100 a 120 woningen, afhankelijk van woningtypen
- * Duurzame wijk -> toekomstbestendige opzet
- * Duurzame energieconcepten
- * Veilige wijk: verkeer & sociaal
- * Wijk is prettig woonmilieu

An aerial photograph of a residential area. In the center, there is a large, rectangular building complex with a light-colored roof, possibly a school or a large apartment building. To the right of this complex is a large, open green space with many trees. In the foreground, there is a row of smaller, colorful houses with red and yellow roofs. A road runs horizontally across the middle of the image, separating the large building complex from the smaller houses. The background shows more residential buildings and greenery.

Analyse plangebied

het Arsenaal te Voorschoten

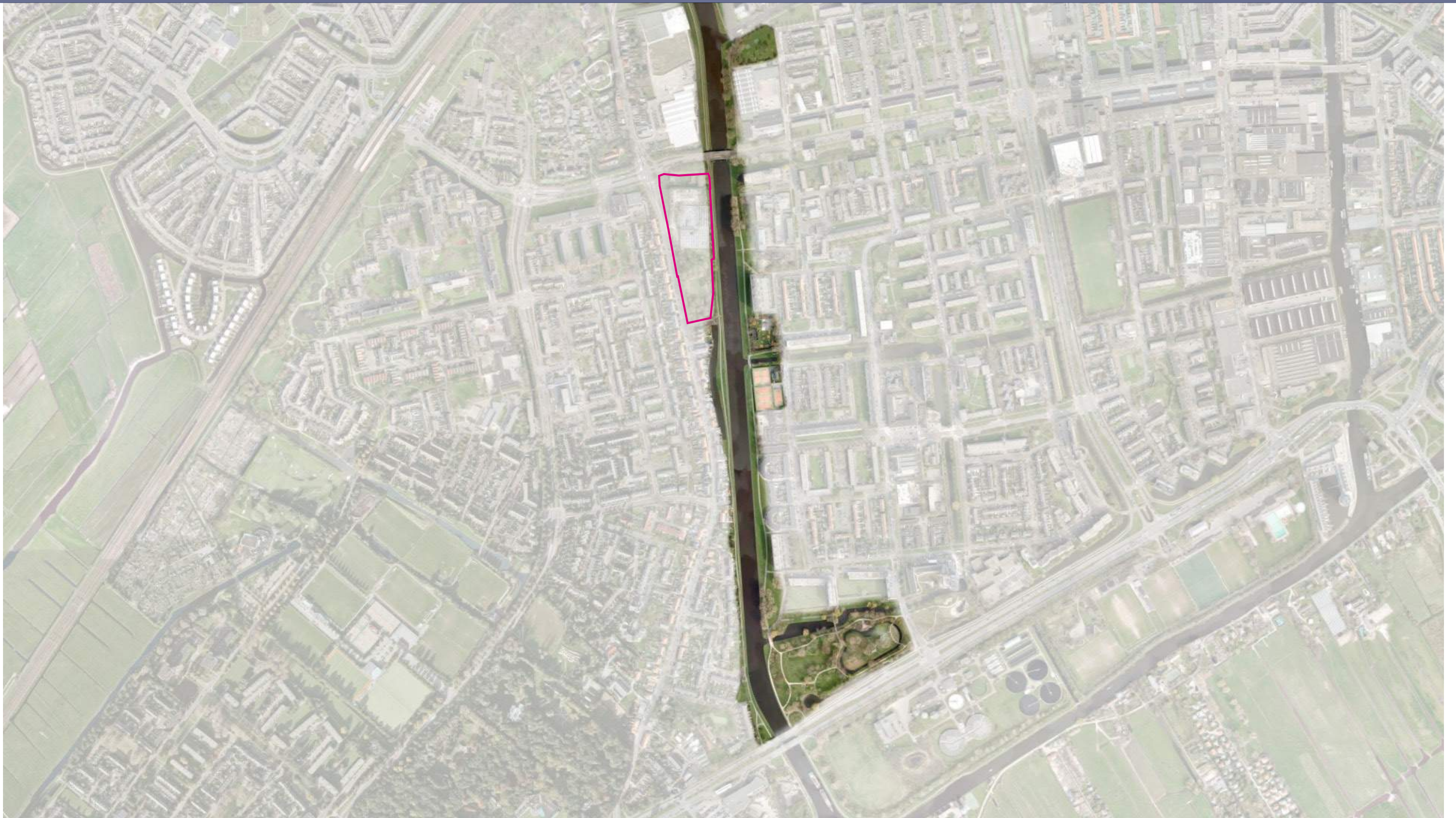
Analyse plangebied



lintbebouwing

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



publieke ruimte langs de Vliet

het Arsenaal te Voorschoten

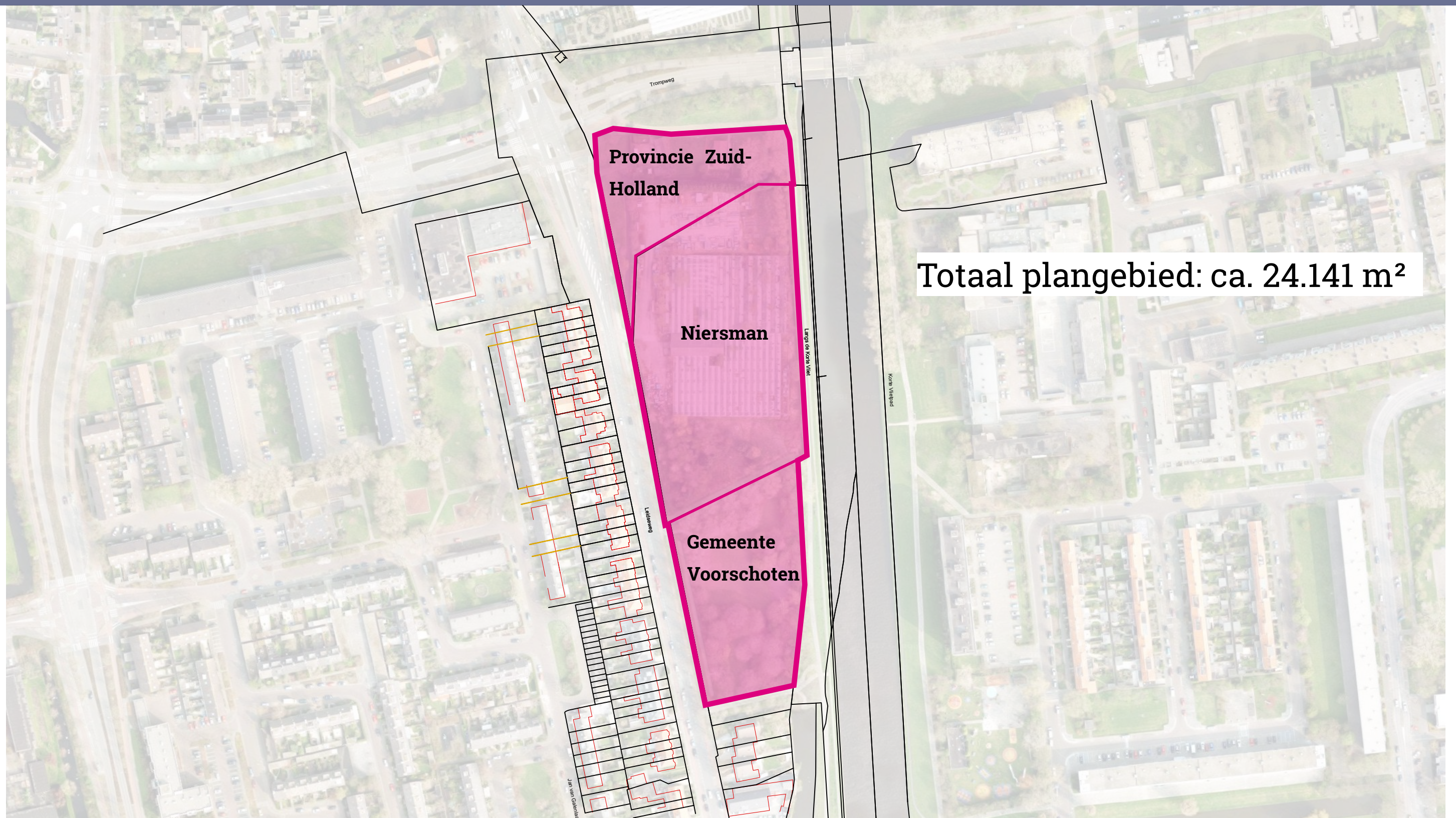
Analyse plangebied



luchtfoto

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



kadaster & eigendom

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



korrel

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



bouwhoogte

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



groen in de omgeving

het Arsenaal te Voorschoten

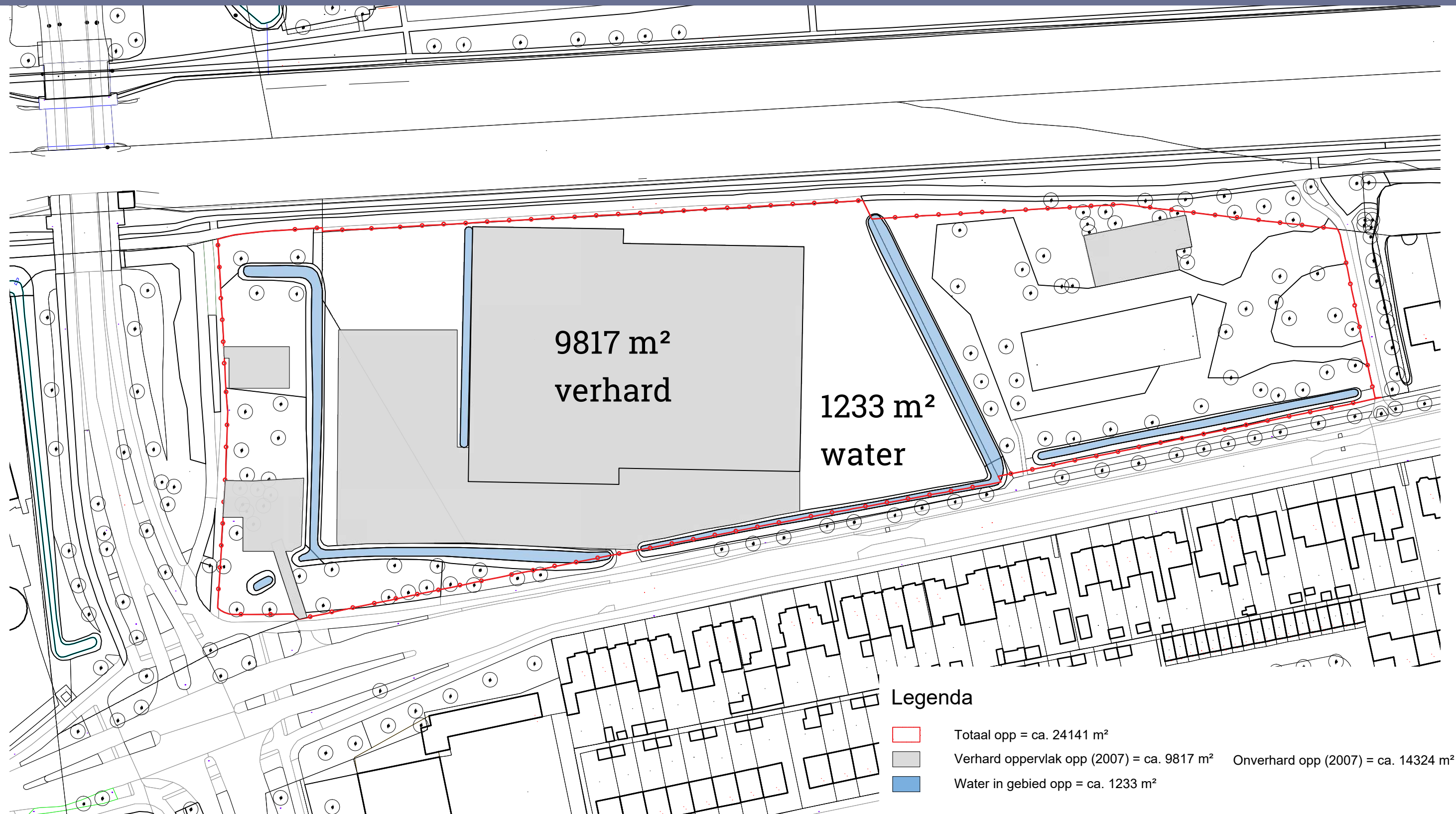
Analyse plangebied



luchtfoto locatie

het Arsenaal te Voorschoten

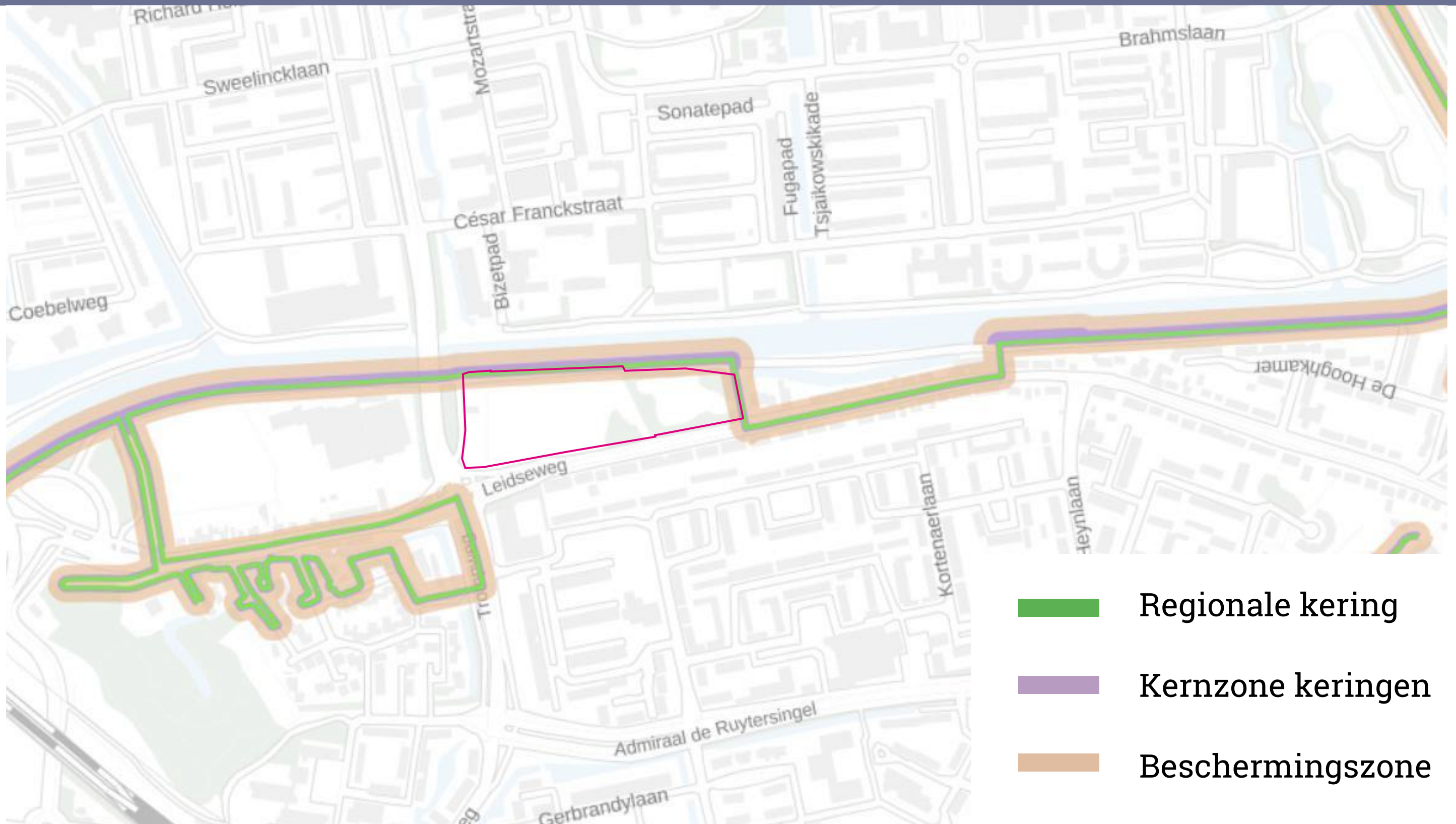
Analyse plangebied



verharding & water bestaand

het Arsenaal te Voorschoten

Analyse plangebied



waterkering

het Arsenaal te Voorschoten

Conclusie: uitgangspunten schetsplan

- * Geen ontsluiting op Leidseweg
- * Ontsluiting op Trompweg
- * Groen/bos behouden
- * Doorzichten Leidseweg - Vliet
- * Gemengde woningtypen
- * Gestapelde bouw bij Hofland brug
- * Duurzame wijk
- * Speelplek voor kinderen
- * Parkeren uit het zicht

An aerial photograph of a residential area. A canal runs horizontally across the upper half of the image. Below the canal, there is a large, rectangular building complex with a grid-like roof pattern. To the right of this complex is a large, open green space with trees. In the foreground, there is a row of houses with red and orange roofs, and a road with parked cars. The entire image is overlaid with a semi-transparent white filter.

Samenvatting & afronding

het Arsenaal te Voorschoten

An aerial photograph of a residential area. A river flows horizontally across the upper half of the image. Below the river, there is a large, multi-story building with a light-colored facade and many windows. To the right of this building is a large, green, wooded area. In the foreground, there are several smaller houses with red and grey roofs, and a parking lot with several cars. The overall scene is a typical suburban or urban residential area.

Dank voor uw inbreng!

e-mail:

hetarsenaal@niersman.com

het Arsenaal te Voorschoten

Bijlage 6 - Verslag van bijeenkomst 6 op 18 april 2018



**Gemeente
Voorschoten**

Overleg omwonenden proces herontwikkeling Segaar/Arsenaal

18 april 2018



Traditioneel

Initiatiefnemer bereidt
plan voor

Plan ter beoordeling
voorleggen
(indienen)

Gemeente toetst plan

College neemt besluit
over het plan

College geeft
voorontwerp bp vrij
voor vooroverleg en
inspraak

6 wk tervisielegging
Gemeente verwerkt (zo nodig)
Vooroverleg- en inspraakreacties

College geeft ontwerp bp
vrij voor inspraak

6 wk tervisielegging
Gemeente verwerkt (zo nodig)
zienswijzen

Gemeenteraad stelt
bestemmingsplan vast

Beroep bij Raad van
State

Pilot Arsenaal

Gemeente omarmt pilot om ervaring
op te doen met burgerparticipatie

Kaders en proces zijn
beschreven in raads-
informatiebrief

Ontwikkelaar en
belanghebbenden gaan in
gesprek

onderhandelen met kwaliteit als vertrekpunt
de gemeente monitort het proces

Plan met onderbouwing en
participatieweergave ter
beoordeling voorleggen

Besluit over plan en start
vooroverleg bestemmingsplan

inspraak

Ontwerp bestemmingsplan

inspraak

Vaststelling bp door
gemeenteraad

Beroep bij raad van State



Gemeente
Voorschoten

Algemeen/vooraf :

Vragen van de aanwezigen over het proces en het antwoord dat tijdens de avond is gegeven worden weergegeven.

Er zijn vragen gesteld waarbij geconstateerd is dat een antwoord niet wenselijk werd geacht.

Voor de leesbaarheid het volgende:
Vraag (V:) Antwoord (A:)



Gemeente
Voorschoten

- Verzoek: Nu stoppen en een nieuwe start maken.
- Antwoord: in het oude traject dient ontwikkelaar een plan in bij de gemeente. Nu kan input gegeven worden als omwonenden voor het maken van een plan voordat dat ingediend wordt bij de gemeente; met behoud van rechten als in oude procedure. De gemeente is niet in de positie om de ontwikkelaar te verbieden het gesprek met de omwonenden aan te gaan.

- V: Wat is de oplossing van het stoppen?
- A: Een samenvatting van wat besproken is zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Opnieuw starten met het vaststellen kaders vanuit de raad zou dezelfde kaders geven als nu voorliggen.

- Stelling: Dit is geen participatie, er wordt niet samen opgetrokken.
- A: Participeren is, op uitnodiging, met iemand meedenken. Dat is anders dan samen ontwikkelen. De gemeente staat achter ontwikkeling van het terrein. De commissie WRG heeft er over gesproken, was positief over de aanpak en heeft geen aanleiding gezien het in de raad verder te bespreken. Dit betekent dat de commissie de uitleg van het college in de informatiebrieven omarmt.



Gemeente
Voorschoten

- V: Hoe kan het dat de gronden van de gemeente ingebracht worden in het te ontwikkelen terrein?
- A: Vanuit de woonvisie is het van belang in de woningbehoefte te voorzien en het college heeft het besluit genomen om de gronden van de gemeente in te brengen in het te ontwikkelen terrein en onderdeel te laten zijn van het gesprek met de omwonenden. Aan bewoners wordt gevraagd mee te denken over hoe het groen terug te brengen in het plan.



- V: Het proces levert niet op wat bewoners wensen en ze vragen daarom om een nieuwe start.
- A: Is duidelijkheid gewenst over proces of zijn de bewoners het niet eens met de uitkomsten? De gemeenteraad heeft geen uitspraak gedaan nog over aantallen woningen. Discussie over aantallen etc. moet juist tussen bewoners en ontwikkelaar plaatsvinden.



Gemeente
Voorschoten

- V: Wanneer weten we als bewoners wat er met onze inbreng is gedaan? En wat als bewoners vinden dat verslaglegging niet goed is gegaan?
- A: De raad weegt participatie mee bij besluit over het ingediende plan. Bij de formele inspraak kunnen bewoners aangeven wat hun reactie is op het proces.



Gemeente
Voorschoten

- V: Wanneer toetst de gemeente of aan haar beleid wordt voldaan?
- Geen antwoord op gewenst.

- V: Wanneer zien bewoners iets van integrale aanpak?
- Geen antwoord op gewenst.



Gemeente
Voorschoten

- V: Wat doet de gemeente met de handtekeningen die overhandigd zijn?
- A: De gemeente neemt het serieus en neemt kennis van de inhoudelijke argumenten van de omwonenden. Het genomen besluit is niet zo maar terug te draaien, ook al zijn bewoners het er niet mee eens.



Gemeente
Voorschoten

- De bewoners willen stoppen en opnieuw starten.
- Wat is het effect van stoppen? De duidelijkheid die gegeven kan worden door de raad over de kaders wijkt niet af van wat al is uitgelegd. Bij een andere keuze, bijv. maximeer woningbouw, moet de raad uiteindelijk het besluit nemen. De gemeente heeft nog niet het gevoel dat bewoners er niet uitkomen, gesprekken zijn nog erg pril.

- V: Wanneer komt besluitvorming in de raad over de woningbouw op de andere bestemmingen?
- Geen antwoord op gewenst.



Gemeente
Voorschoten

- Stelling: De bewoners hebben geen vertrouwen in de gemeente omdat er geen duidelijkheid is over de pilot.
- A: Lopende het traject is de terminologie inderdaad gewijzigd. Er zal in het vervolg hetzelfde woord gebruiken voor de pilot. De uitnodiging aan de bewoners is vanuit de ontwikkelaar gedaan met de vraag om te participeren. Dit doet niets af van hoe het heet.



Gemeente
Voorschoten

- V: De bewoners willen het proces opschuiven tot er een nieuw college is met nieuwe inzichten. Dus een raadsbesluit nadat er een nieuw college is.
- A: Bestuurlijke continuïteit is aan de orde, de gemeente kan niet zomaar terugdraaien wat eerder, door een eerder college/raad is besloten.

- V: De bewoners willen nu een besluit van de raad om opnieuw te beginnen.
- A: De raad wil juist weten hoe bewoners willen dat het er uit komt te zien. Toetsing vindt daarna nog steeds plaats door de raad. Leerpunt voor de gemeente is om vooraf aan de bewoners aan te geven wat verwacht kan worden in plaats van vanuit de ontwikkelaar. Die helderheid is daarna wel gegeven en zou niet veranderen bij opnieuw beginnen. Het college zal de raad informeren over deze bijeenkomst. Het zou het proces frustreren als de gemeente de uitnodiging voor een gesprek zou blokkeren.



**Gemeente
Voorschoten**

- Stelling: De bewoners hebben het gevoel dat het een richting op gaat die bewoners niet willen. De bewoners willen geen tekening op tafel.
- A: Gehoord wordt dat de bewoners een andere manier van participeren willen, maar geven geen uitleg hoe. Welke vraag hebben bewoners aan de raad? De gemeente doet een aanbod voor een externe gespreks-leider die met gemeente en omwonenden de vraag formuleert die aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd in geval van een herstart van het traject.



- Gehoord wordt de angst dat u dan alles heeft weggegeven en dat u dan niet meer terug krijgt. Dit is een gesprek vanuit angst. Het stoppen houdt niet in dat er niet getekend wordt aan een plan.
- V: Wat is het verschil tussen pilot ontslakken en omgevingswet?
- A: Er zijn geen twee pilots, het is er één. De pilot 'ontslakken', is versnellen

van gebiedsontwikkeling, is gelijk aan hoe in de toekomst de Omgevingswet vraagt dat we gaan werken. De gemeente zal in het vervolg één term hanteren om verwarring te voorkomen.

- Stelling: De bewoners vinden dat de kaders niet zijn bekrachtigd door de raad.
- A: De opzet van de pilot is in de commissie WRG besproken en akkoord bevonden als start van de pilot.

- Stelling: Er ontbreekt een integrale aanpak met project Leidseweg Noord
- A: Integraliteit is alle aspecten bekijken bij de deelprojecten. Uitgangspunt is dat de situatie alleen mag verbeteren, niet verslechteren. Leidseweg Noord neemt ook alle aspecten mee, inclusief het gegeven van toename van woningen. Integraliteit zit in het totale afwegingskader.

Conclusies/afspraken:

- Bewoners benadrukken het verzoek om te stoppen en de raad te vragen de pilot te herformuleren en opnieuw te starten.
- Aanbod voor het inzetten van een onafhankelijke gespreksleider om met omwonenden de vraag te formuleren die aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd in geval van een herstart van het traject.
- Geadviseerd wordt om zo veel als mogelijk gebruik te maken van de gelegenheid om mening en zienswijzen kenbaar te maken. Doe je voordeel met het participeren in het traject wat geboden wordt. Aan het einde van de rit moet beoordeeld worden wat met de input gedaan is.

Laat het gesprek volgende week de nieuwe start zijn die bewoners wensen.

- Het college zal zich beraden over hoe en op welke wijze we de vraag aan de raad kunnen formuleren.
- Bewoners zullen zich beraden op het aanbod.
- Het college zal de raad informeren over het verzoek van de bewoners, maar gaat niet adviseren om te stoppen.
- Het verslag zal direct worden verspreid en op de gemeentelijke website worden geplaatst.
- https://www.voorschoten.nl/inwoners-voorschoten/proefproject-herontwikkeling-segaar-arsenaal_44501/



**Gemeente
Voorschoten**



Bijlage 7 - Verslag van bijeenkomst 7 op 24 april 2018

	Betreft	Model	Opmerking	
	Groen	alle alle 2 1 2 4 alle 2	Verdwijnen Arsenaal (=bos) niet acceptabel Veel groen, ziet er goed uit / Groen om te spelen én pluktuin - rekening houden met aanplant ivm vogels en bijen - toegankelijk voor mindervaliden - zitplekjes / wandelroute door groen tegenover woningen / wandelroute / groen blijft waar kan 3 bouwblokken langs Leidseweg naar achteren zodat voortuinen ontstaan & afstand / ruime voortuinen aan Leidseweg Flats in het groen / te weinig groen / zichtlijnen en groen langs appartementen Genoeg water en groen / houd meeste groen Genoeg water en groen Betere , eerlijkere groenverdeling maken; niet alles in het zuiden / meer groen langs Leidseweg Zo veel mogelijk groen langs waterfront Groen / bomen behouden / mooi park maken / park blijft niet groen genoeg / Vervang woningen door groen - speelmogelijkheid Voortuinen aan Vliet Ook wandelpad via zijde tromplaan / voetpad tussen ingang wijk en parkeergebied / voetpad tussen verticaal getekende woningen getekend groen in tuinen is niet reeel	x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x
	Water	2 2 2 1	Waterpartij bij hoogbouw pluspunt Liever geen water bij flats ivm kinderen water blijft en wordt iets uitgebreid Voorkom dat het stinkslootjes worden wat meer water	
	Parkeren	alg alg alg 1 2	parkeren niet in zicht van de leidseweg / parkeercoffer goed / parkeren liever niet aan de buitenkant / Parkeershof voorkeur / niet parkeren langs de rand / P niet aan vliet mbt fietsers - wandelaars / auto's niet langs leidseweg compact ondergronds parkeren dubbelgebruik spelen - parkeren - groen / avond parkeren - overdag spelen laagwaardig gebruik oppervlakte minder ivm zicht op auto's / geen zichtbare parkeerplekken / minder Overlast in achtertuinen - benzinedampen	x x x x x x x x x x x
	Bebouwing	alg alg 4 1 3 4	Voorkeur voor lage appartementengebouwen / Hoogbouw strijdig met woonvisie / 4 a 5 laag, niet hoger / 2 flats / appartementen max 3 hoog / te veel hoogbouw / graag zo laag mogelijk Sociale woningen goed verdelen over de wijk Te veel woningen / woonvisie is leidend / te veel woningen 3e rij woningen erg krap / rommelige bebouwing - dicht op elkaar - minder goed wonen langs de Vliet Aandacht voor gevarieerde woningbouw / lintbebouwing langs Leidseweg regelmatig onderbreken - geen lange rijen - doorkijkjes houden - niet volbouwen met garage ed hoogbouw / torens langs busbaan beste oplossing / 2 torens vriendelijker gezicht / 2 blokken is evenwichtiger Geen groot appartementengebouw / flat te pompeus / niet als een complex / geen superflat Verdeling woningen is oneerlijk. Bebouwing meer verdelen en Segaar meer open houden. "dorps" karakter gwenst minder woningen geeft meer groen Hoogbouw aan de korte Vliet- 1 laag erbij Slecht plan ivm achtertuinen en schuttingen - middendeel woningen verkeer voor en achter / muur van schuttingen Afstand naar nieuwbouw is belangrijk Huizen naar Leidseweg en korte Vliet gericht	x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x x

	Betreft	Model	Opmerking	
	Verkeer	alg 3 alg 3 4 alle	Aandacht voor ontsluiting 2 uitritten op leidsweg niet acceptabel Ontsluiting op trompbaan voorkeur Geen aansluiting op Leidsweg / aansluiting op Leidseweg niet gewenst / slechte ontsluiting onduidelijke wegenstructuur - geen rondweg tweede ontsluiting ivm calamiteiten gewenst / hoe toegang bij calamiteiten Kan Leidsweg extra verkeer aan / mogelijk overlast Ontsluiting combinatie zoeken met terrein Intratuin	x x x x x x x x x x x x x
		alle 4 2	Waar is de speeltuin Speelruimte voor kinderen / natuurlijke speelplek / speelgebied voor kinderen en een wandelgebied / vrije speelruimte / speelplek voor welke leeftijden- niemand wil een hangplek Speelplekken zijn minder Autoluw is beter voor kinderen Mooie zichtlijnen muv model 4 Tussen de appartementen door open zichtlijnen Aan de noordzijde is en hoogbouw en sociale bouw en weinig groen; eerlijkere verdeling gewenst Weinig verschil in tekeningen Speelplekken ok - mag geen hangplek worden	x x x
		1 2 3 4 combi	Niet acceptabel / Voldoende / goed plan / voorkeur / 2e keus met aanpassingen acceptabel / Voldoende / Voorkeur / prima optie / beste / met stip / kan ook / eerste keus Slecht model / Niet gewenst / geen optie / Nee / te veel woningen / vreselijke aansluiting / afgekeurd / niet doen Redelijk / voldoende / voorkeur / rommelige indeling combi model 4 en model 1	

het Arsenaal te Voorschoten

Van: ..

Adres: ..

s.v.p digitale versie
aan secretariaat VAC

Tafel nr

(1)

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen <i>8</i> Water <i>4</i> Parkeren <i>9</i> Bebouwing <i>11</i> Verkeer	als woonwijk een goed gevoel randelst voor ontsluiting voor een voor lage appartementen gebouwen. Hoe sociale woningen voldoen over wijk
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



Pilot SCHAAR

het ~~Arsenaal~~ te Voorschoten

Van: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Tafel nr

①

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer HOOGBOUW SPELTUIN	Verdwijnen Arsenaal (= Bos) (Groen) NIET ACCEPTABEL → STRAATJES MET WOONVISIE → Waar is de speeltuin?
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer HOOGBOUW SPELTUIN	idem model 1 → idem model 1 → idem model 1
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer 417 RIT SPELTUIN HOOGBOUW	idem model 1 → 2 417 RIT op Lindse weg is NIET ACCEPTABEL → idem model 1
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer HOOGBOUW SPELTUIN	idem model 1 → 3^e R^e Woning en KRAAP → idem model 1

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Van

Adres

Tafel nr

①

Model	Betreft	Opmerking
①/2/3/4	Groen <i>prima</i> Water <i>genoeg</i> Parkeren <i>minder</i> Bebouwing <i>oké</i> Verkeer <i>oké</i>	wordt er <i>gevakleerde bouw</i> gemaakt!! zijn dat de <i>hoogbouw</i> aan de <i>busbaan</i> zijde wordt ge- maakt, dit is de <i>beste oplossing</i> . Speel Ruimte voor <i>lindereen</i> .
1/②/3/4	Groen <i>prima</i> Water <i>genoeg</i> Parkeren <i>prima</i> Bebouwing <i>prima</i> Verkeer <i>oké</i>	Deze oplossing is denk ik voor de leidseweg het beste. Geen auto's om tegen aan te rijden. <i>hoogbouw</i> langs de <i>busbaan</i> , perfect! aansluiting op de <i>Trompweg</i> is goed. Leuk de <i>waterpartij</i> bij de <i>hoogbouw</i> - wellicht bij de <i>groenstrook</i> tussen de <i>wijkjes</i> een <i>lange speelplek</i> . wel <i>variatie</i> in de <i>bouw stenen</i> etc.
1/2/③/4	Groen <i>oké</i> Water <i>minder</i> Parkeren <i>oké</i> Bebouwing <i>minder</i> Verkeer <i>minder</i>	Geen goed idee vanwege aansluiting <i>leidseweg</i> .
1/2/3/④	Groen <i>oké</i> Water <i>oké</i> Parkeren <i>prima</i> Bebouwing <i>oké</i> Verkeer <i>promce</i>	speel plekken zijn wel <i>minder</i> , parkeerplaatsen <i>prima</i> , zou willen de mensen van de <i>leidseweg</i> er niet op.

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

①

1. The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

$$f(x) = \int_0^x \frac{1}{1+t^2} dt$$

It is well known that this function is the arctangent function, i.e., $f(x) = \arctan x$.

The second part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $g(x)$ defined by the equation

$$g(x) = \int_0^x \frac{t}{1+t^2} dt$$

It is well known that this function is the logarithm of the square of the square root of $1+x^2$, i.e., $g(x) = \frac{1}{2} \ln(1+x^2)$.

The third part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $h(x)$ defined by the equation

$$h(x) = \int_0^x \frac{t^2}{1+t^2} dt$$

It is well known that this function is the difference between the logarithm of the square of the square root of $1+x^2$ and the function $g(x)$, i.e., $h(x) = \frac{1}{2} \ln(1+x^2) - g(x)$.

The fourth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $k(x)$ defined by the equation

$$k(x) = \int_0^x \frac{t^3}{1+t^2} dt$$

It is well known that this function is the difference between the logarithm of the square of the square root of $1+x^2$ and the function $h(x)$, i.e., $k(x) = \frac{1}{2} \ln(1+x^2) - h(x)$.

The fifth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $l(x)$ defined by the equation

$$l(x) = \int_0^x \frac{t^4}{1+t^2} dt$$

It is well known that this function is the difference between the logarithm of the square of the square root of $1+x^2$ and the function $k(x)$, i.e., $l(x) = \frac{1}{2} \ln(1+x^2) - k(x)$.

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adres:

Tafel nr

①

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Gecharmeerd van de boren aan weerszijde van de entree.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Streep naar compleet ondergronds parkeren - Laagwaardig gebruik van de oppervlakte - Mogelijk gebruik dubbel, groen / speelruimte.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Groot voorstander van parkeer koffer. Uit het zicht van bestaande bouw. Door autohuur tevens speel- ruimte.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Nadeel parkeren in het zicht van bestaande bebouwing

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

Model 4 : Door ontbreken fondweg, onduidelijke structuur wegennet.

Alle modellen : Voorkeur voor minimaal 2 ontsluitingen i.v.m calamiteiten.

Algemeen : Veel groen, ziet er goed uit.
Op model 4 na, mooie zichtlijnen.
Persoonlijke voorkeur voor model 2.

het Arsenaal te Voorschoten

Van: ..

Adres: ..

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: . .

Adres:

Tafel nr

①

Model	Betreft	Opmerking
①/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Voldoende. voldoende. Liever niet aan de buitenkant, appartementen van 4/5 lagen beter dan toename van verkeer is hoger onafwendbaar, maar de vraag blijft: kan de Leidse weg dit aan?
1/②/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Voldoende voldoende parkeerhof tussen de woningen heeft mijn voorkeur. Geeft een vriendelijker gezicht blijft hetzelfde
1/2/③/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Niet gewenst vanwege de aanstuiving op de Leidse weg
1/2/3/④	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Voldoende voldoende. Minder gunstig voor de woningen langs de Vliet. Wat rommeliger en dichter op elkaar. Verkeersdrukke blijft een vraag.

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

Ik geef de voorkeur aan model (2)

Wat kan er gedaan worden aan de bereikbaarheid van de wijk in geval van calamiteiten?

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adre

Tafel nr

①

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	NIET ACCEPTABEL. aan de slootkant is niet gewenst; past <u>niet</u> in het dorpse karakter!
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	<u>Niet deze opmetingen</u> is plan 2 acceptabel. zoveel mogelijk op het midden terrein tussen de woonblok is goed. De 3 bouwblokken aan de Leidseweg zijde iets verder naar achteren brengen. zodat er voortuintjes ontstaan
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	SLECHT MODEL! appartementengebouw is veel te groot schuldig geen ontsluiting op de Leidseweg! is uitdrukkelijk verzocht vanaf de 1 ^e vergadering.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	REDELIJKE PLAN onder voorbehoud van: de gevelaan de Leidseweg zijde dienen dan wel "voorgevel" te zijn met voetpad. Geen achtergevel met berging e.d.! de hoogbouw naar richting brug brengen

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

1. The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

2. In the second part, we consider the problem of the construction of the function $f(x)$ for the case when the function $f(x)$ is given by the equation

3. The third part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

4. The fourth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

5. The fifth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adres:

Tafel nr

1

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen + Water - Parkeren + Bebouwing + Verkeer +	bij flats meer geen parkeren aan ringweg. 2 flats, speels, lagere bouw dan 1 flat, in lijn met huidige bebouwing. ingang niet via Leidseweg.
1/2/3/4	Groen + Water - Parkeren + Bebouwing + Verkeer +	extra groen bij huizen, wandelpad water bij flats, liever groen (veiligheid kinderen) parkeren parkeerhof 2 flats, speels, lagere bouw dan 1 flat, dan hier, 2
1/2/3/4	Groen - Water - Parkeren - Bebouwing - Verkeer +	veel water langs flat veel zichtbare parkeerplaatsen. flat te pompeus minder straat - ingang/uitgang Leidseweg.
1/2/3/4 (202)	Groen + Water + Parkeren + Bebouwing + Verkeer +	extra Rij aan vliet zijde. links - hoge flat. minder straat.

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

combinatie: model 4

- ↓
- ~~het~~ de straat van model 4
 - deel extra huizen aan waterkant zoals bij model 4 (links).

model 1: 2 flats met groen

→ minder straat

- dan kan vervallen ^{aantal} huizen en aan vlietzijde rechter kant. Er is er iets meer ruimte voor groen.

→ genoeg groen om te spelen, doorheen te wandelen.

- plektuin?
- rekenis houden met vogels → bessen
bienen → bloemen
- toegankelijke voor minder validen
- zit plekjes / bankjes
- natuurlijke speel plekjes
↳ veilig in 't zicht, niet te dicht bij auto's / parkeerplek.

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adres:

Tafel nr1...

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	2
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Va

Ad

Tafel nr . . 2 .

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: .

Adres:

Tafel nr 2

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: . .

Adres:

Tafel nr . . 2 . .

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Niet mijn voorkeur te weinig sneeuw en water
X 1/2/3/4	Groen Water Parkeren ? Bebouwing Verkeer ontsluiting prima	- Prima optie - genoeg water en sneeuw 2e voorkeur (2)
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	geen optie vanwege de ontsluiting op de Leidse weg
X 1/2/3/4	Groen Water Parkeren ? Bebouwing Verkeer ontsluiting prima	- Prima optie - aantal woningen prima - genoeg water en sneeuw Deze optie heeft mijn absolute voorkeur! (1)

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

prima optie
voor speelplek kinderen
en wandelgebied

ik mis een speelgebied voor kinderen en een
wandgebied

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adre

Tafel nr.

2

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	<u>Zie Ommerzijde!!</u>
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

① Hooker's modesty

████████████████████

- !! Betere ~~groei~~ / Eerlijker groenverdeling.
 Het alles aan de zandrijde !!

- Tussen de appartementencomplexen open (zicht) wilt houden en zoveel mogelijk in het groen.

Algemeen: Te veel woningen!! Maximaal 80!! blijft.

- hoogbouw gesitueerd
- ~~de~~ sociale woningbouw gesitueerd.
- minste groen voorziening.

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adre

Tafel nr. 2...

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Bos wordt opgegeven → niet mee eens - aantal woningen groter dan 80 → niet mee eens + afstand van woningen leidseweg tot aan nieuwbouw door parkeerplaatsen aan tweg kant - teveel hoogbouw
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Bos wordt opgegeven → niet mee eens - aantal woningen groter dan 80 → niet mee eens ++ Weg rond om huizen waardoor afstand tussen nieuwbouw en huizen ook groter is - teveel teveel hoogbouw
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Bos wordt opgegeven → niet mee eens - aantal woningen groter dan 80 → niet mee eens - ontsluiting leidseweg - teveel hoogbouw
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- Bos wordt opgegeven → niet mee eens - aantal woningen groter dan 80 → niet mee eens - teveel hoogbouw

Aanvulling op achterzijde? ja / Nee

Model 1	105	woningen
model 2	106	woningen
Model 3	110	woningen
model 4	97	woningen

Verhardings oppervlakte ongeveer gelijk ex tuinen → zoals in presentatie

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adres:

Tafel nr. 2...

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4 1) 2) 3) 4) 5)	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	1) <u>Nieuw</u> dat het groen/bos bebouwd wordt. - verder weinig groen - 2) "hopelijk dorsthandelen" 3) - 4) mogelijk overstort heide weg 5) aan beide uiteinde in + uitrijden?
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- beter invulling groen. iden 3 graag zo laag mogelijk
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	geen Bos! graag aan de waterkant (Korbe Vliet) zo veel mogelijk groen
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- geen bos! iden 3 - O.K. zo min mogelijk woningen geeft hopelijk meer groen!!

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: . . .

Adres: . . .

Tafel nr. 2...

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	ontsluiting - goed +
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	ontsluiting - goed + water goed
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	geen ontsluiting leidweg -
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Var [REDACTED]

Adres: *Cyfa*

Tafel nr. 3

Model	Betreft	Opmerking
<i>Model 1</i> 1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer <i>8</i>	
<i>2</i> 1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer <i>9</i>	<i>Model 2</i> <i>heeft de voorkeu</i> <i>poort maken bij innde einde</i> <i>T splitsing</i> <i>+ hoogbouw aan de korte vlek</i> <i>1 woonlaag erbij</i>
<i>3</i> 1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer <i>6</i>	
<i>4</i> 1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer <i>7</i>	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: . . .

Adres: . . .

Tafel nr . . . 3

Model	Betreft	Opmerking
①/2/3/4 105 woningen	Groen OK. Water OK. Parkeren OK Bebouwing OK Verkeer OK. ontsluiting OK. 2 flatgebouwen	goed plan - - best plan van de V 4 vriendelijk gezicht.
1/2/3/4 106 W.	Groen OK. Water OK. Parkeren slecht Bebouwing OK Verkeer OK ontsluiting OK 2 flat gebouwen	- mogelijk overlast in de achtertuinen, met bijkomende benzine dampen. vriendelijk gezicht.
1/2/3/4 110 W.	Groen OK. Water OK Parkeren OK Bebouwing flatgebouw te groot en daardoor slechte ontsluiting. Verkeer fout. ontsluiting vind ik niet goed ! een gevaarlijk op de Leidse weg 1 massief flat - slecht idee	
1/2/3/4 97 W.	Groen OK Water OK. Parkeren OK. Bebouwing te hoog flatgebouw. Verkeer ontsluiting OK. in't midden liggende huizen verkeer aan de voorbuit en aan de achterbuit	heel slecht plan, door de schuttingen aan 't fietspad waer je tegen aan ligt

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adres:

Tafel nr.

3

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4 105 st 30% Succes 4-5	Groen —————→ Water —————→ Parkeren —————→ Bebouwing —————→ Verkeer —————→ positief inclusief veel	→ Groen z.v.m. behouden → ok → ok → ok → ok Segaor gedeelte Beter ontsluiting gunstig voor Leidse Weg
1/2/3/4 106 4-5	Groen —————→ Water —————→ Parkeren —————→ Bebouwing —————→ Verkeer —————→ positief inclusief Beter dan 1	→ Meer Groen → meer water Bos gedeelte beter Bomen Behouden Besteemde Pootje maken
1/2/3/4 110 5-6 lage	Groen —————→ Water —————→ Parkeren —————→ Bebouwing —————→ Verkeer —————→ Redelijk positief Groen.	ontsluiting naar Leidse Weg modelig, voor Bekomen Leidse Weg. meer meer Groen.
1/2/3/4 97 5/6 lagen	Groen —————→ Water —————→ Parkeren —————→ Bebouwing —————→ Verkeer —————→ 	minder!

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Van:

Adre:

Tafel nr. 3

Model	Betreft	Opmerking
1 2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Model 2 voorkeur wandeltoggang maken tegenover ontsluiting Woningen langs Vliet hebben voortuinen langs
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	→ positi het water. Voor fiatser/wandelaars aantrekkelijker dan parkeerplaatsen aan de Vliet. Geen hoogbouw als een complex. Dus twee bouwcomplexen.
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

model 1 105 won (40 hoogbouw - 165 laag) 115% koop nu 15%

het Arsenaal te Voorschoten

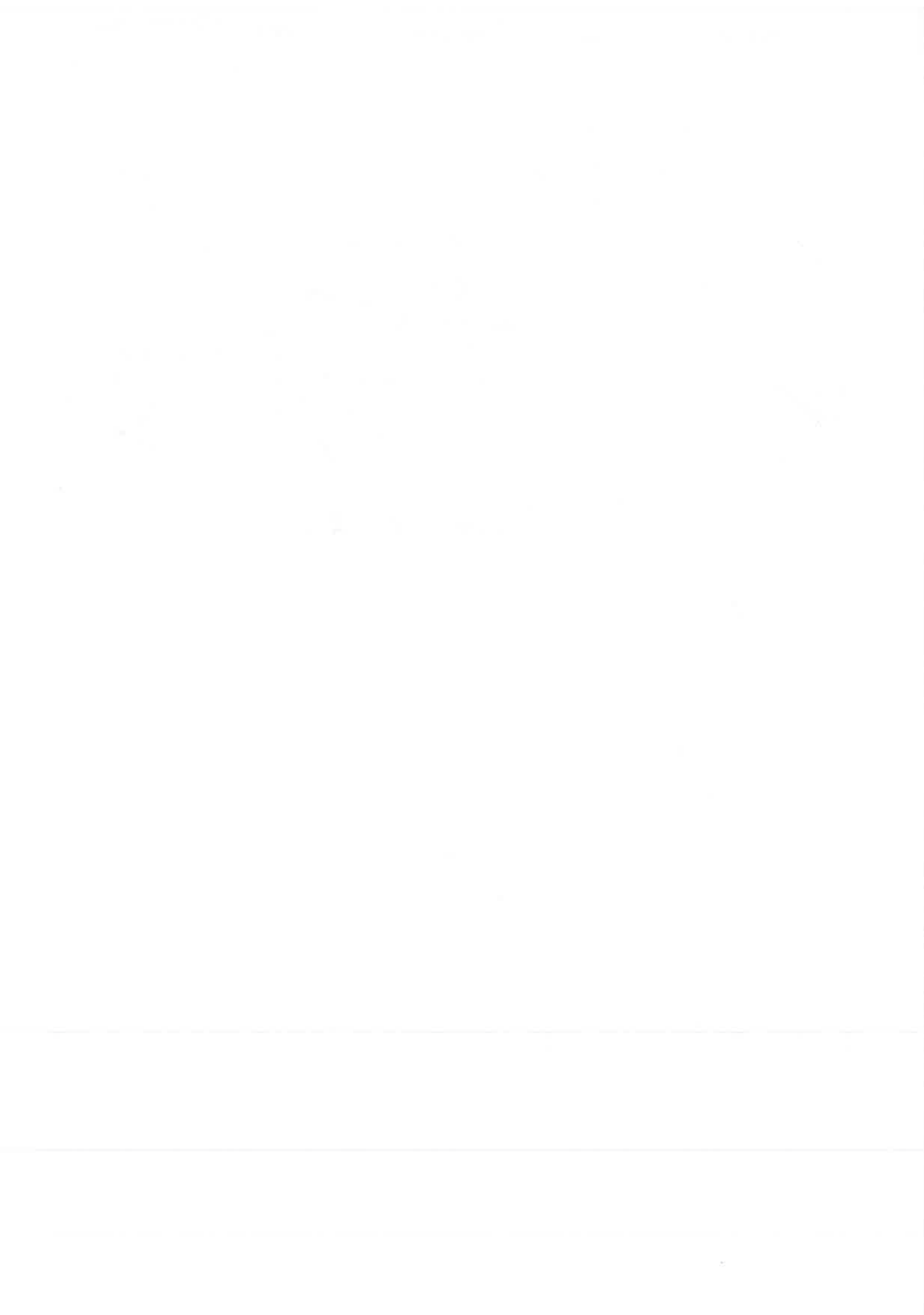
Van:

Adres:

Tafel nr ... 4/

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4 	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	model 1 en 2 idem model 1, 2 ontsluiting via Trampweg (combinatie zoeken met ontsluiting Inbraken in de toekomst via rontonde ter plaatse van huidige kruising (leidweg / Trampweg)
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	model 2
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Van: . .

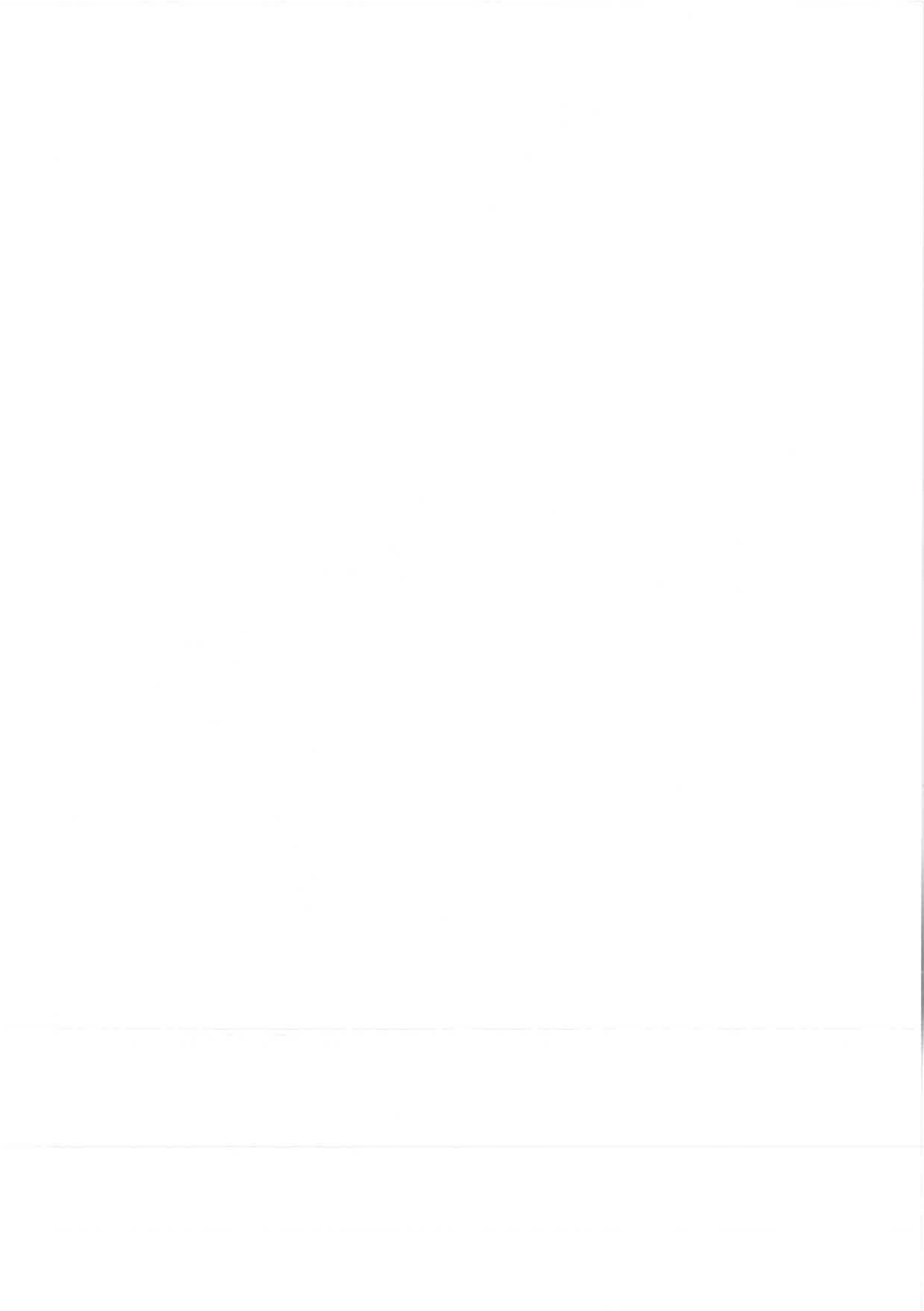
Adres: . .

Tafel nr ... 4.

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer *****	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer *****	- met stip model 2 ! - meer water en water blijft. - mooi rand die 2 flats - de 3 grijze huizen staan langs de korte Vliet en geef je een mooi uitzicht - voor parkeren kun je rond rijden en die strook parkeren in
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer *****	- het midden is kindvriendelijk. - Stimuleer de bewoners in dat stuk om hun tinnen met lage afleiding of harder afleiding te maken. Dat maakt het wonen tot een sociaal gebeuren ! - Model 2 is daar uitermate
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer *****	- geschikt voor. - Ook het aanricht van het voetpad korte Vliet is mooi en groen. - Tip: Maak nog een doorgang voor voetgangers tussen de 3 huizen bij de ingang vanaf

Tramplaan.

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

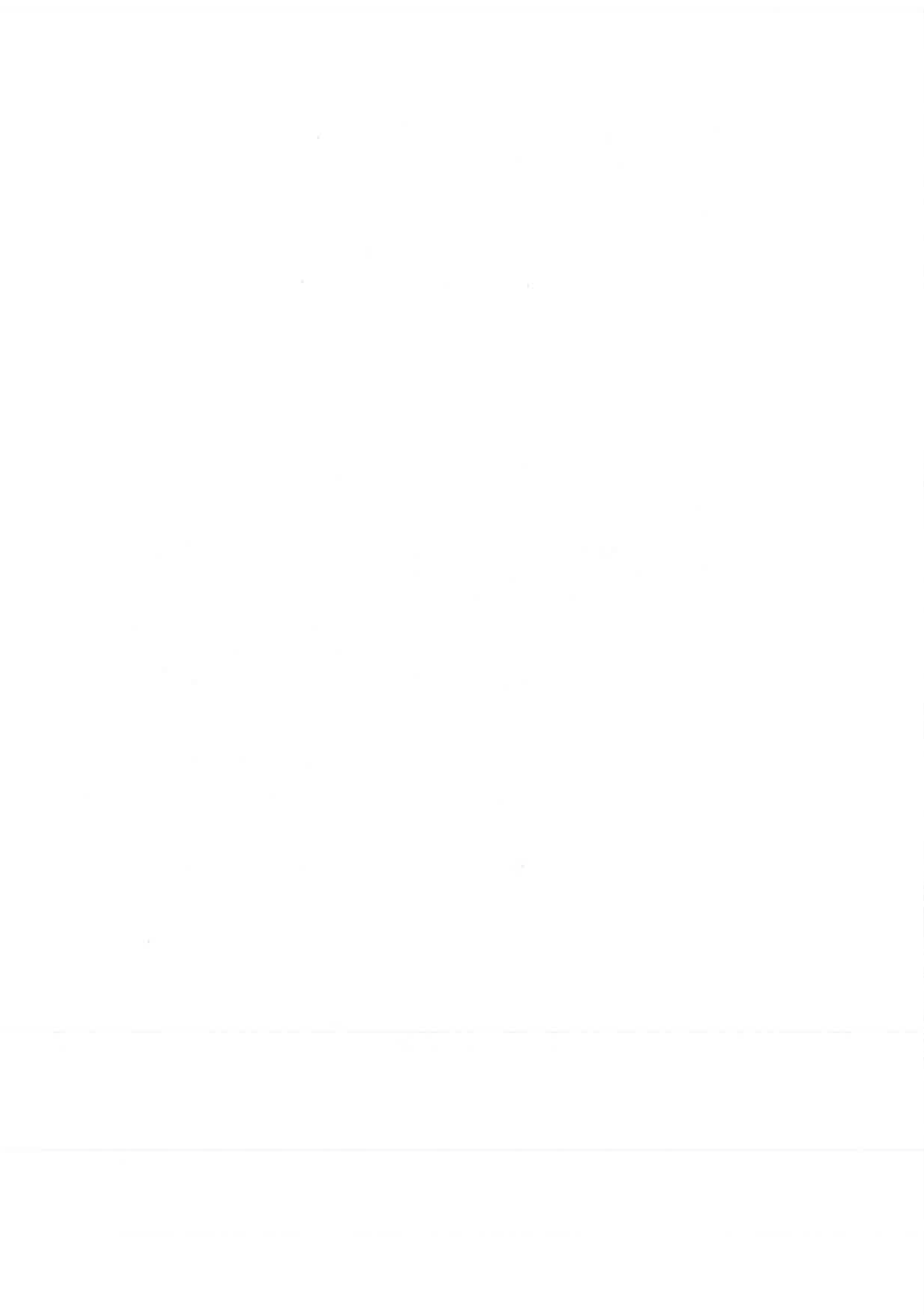
Van: .

Adres

Tafel nr. ... 4.

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	2 ^e voorkeur vanwege 2 flats nammer is de parkeer- gelegenheid
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeersontsluiting naar Tromp- weg = goede zaak brug blijft autooog	groen blijft als dat kan water blijft / maar rond die flats bebouwing met vooraanzicht naar de korte vliet oogt beter een binnenhof met parkeerplek is overdag een speelplek alle huizen naar korte vliet of naar de Leidseweg gericht
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	model 3 stem ik weg vanwege verkeersontsluiting op Leidse weg en de grove, hoge flat
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	stem ik weg omdat er maar één flat staat. 2 blokjes geven meer evenwicht

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Van

Adres

Tafel nr . . 4 . .

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen + Water + Parkeren + Bebouwing + Verkeer +	model II
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

het Arsenaal te Voorschoten

Van: !

Adres

Tafel nr. 4

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Geen gemeen groen/speelplaats goede verkeerssituatie groen van model 2 weinig vrije speelruimte
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	woningen dicht bij de L'weg. tip: maak voetpad tussen ingang wijk en parkeergebied.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	ontsluiting aan d'weg - punt Geen superflat
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	- punt achtertuinen aan de vliet muur van Schutting.

! Lintbewoning L'weg regelmatig
onderbreken. Niet volbouwen met lange huizenrijen /garages/
tuinhuisjes. Doorrijen houden. Open karakter.

! Voorkom dat het stinkslotjes worden. | 2.0.2

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

Vervang een aantal woningen op oud groen
door grasveld / groen / speelmogelijkheid.

het Arsenaal te Voorschoten

Van: ruime voortuinen erg belangrijk voor
het aanzien aan de leidsenweg kant.

Adres: Tafel nr.
meer openbaar groen tussen sloot en nieuwbouw

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	aanzicht vanaf hoordzijde op 2 hoge gebouwen met mooi / dorps, zeker indien 5-6 hoog. Toezegging dat Petersman een mooier park maakt is nergens terug te vinden. nu ongeveer 20% van wat het was.
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Parkeren liever aan achterzijde van woningen (model 2). groen dat getekend is rond huizen is niet reeel en vertekent de presentatie.
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	wens van bewoners behoud van groen / arsenaal is niet meegenomen.
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	waarom een lucht foto met de harten crop die al jaren geleden zijn gesloopt. geen ontrolting op de leidsenweg.

model 2: voetpad tussen
verticaal getekende
woningen

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

zeer weinig verschil in de
tekeningen
model 3 wil niemand
model 4 is qua
verkeer en handig



het Arsenaal te Voorschoten

Van: .

Adres

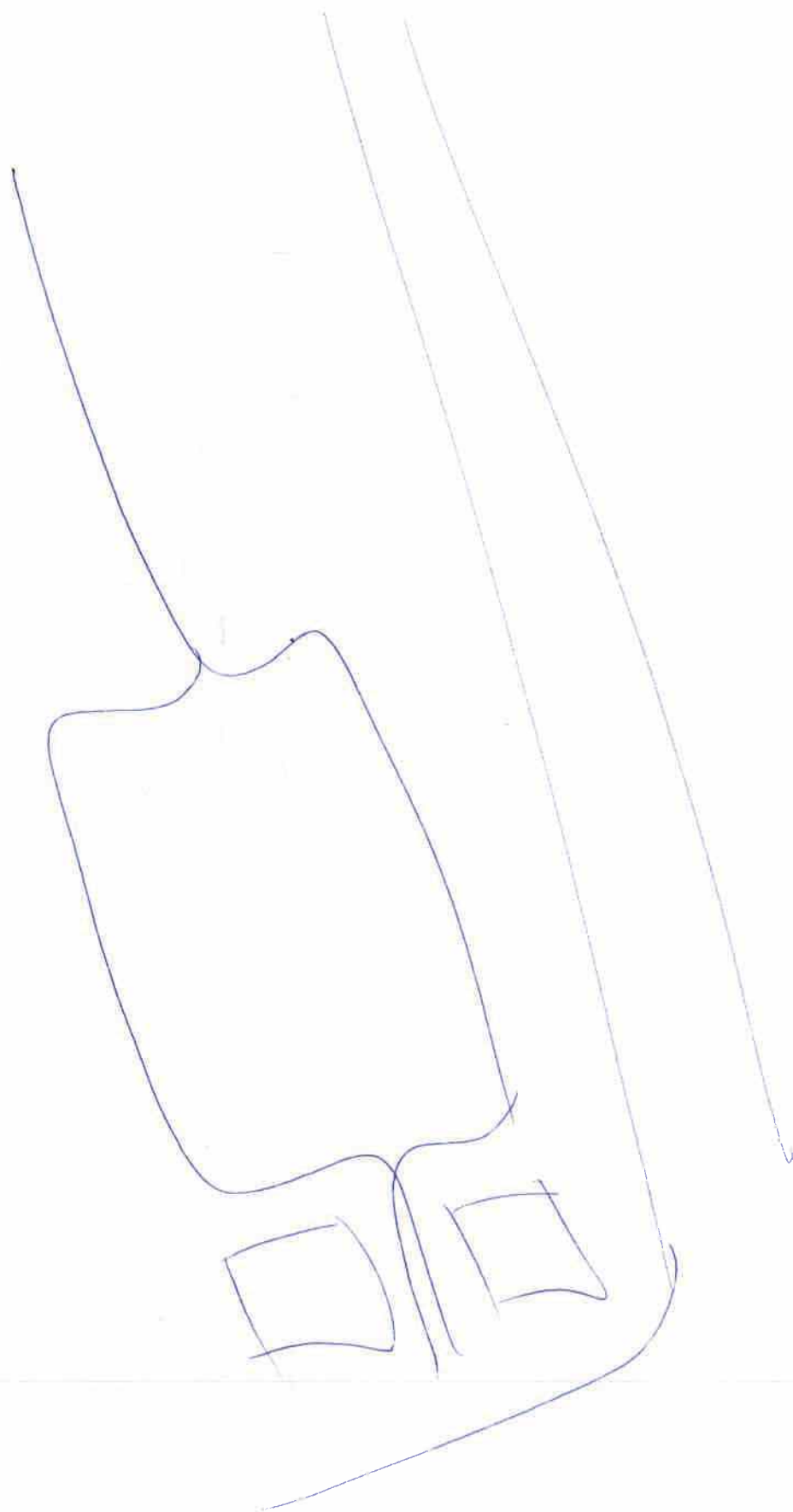
Tafel nr ... 5.

Model	Betreft	Opmerking
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	+ ONTSLUITING VIA BUSBAAN + TUINEN NAAR BINNEN + SPEELPLEK (MAAR VOOR WELKE LEEFTijd?!)* -/- PARK Blijft NIET GROEN (genoeg) -/- LOCATIE LOCATIE PARKEERPLEKKEN -/- TE VEEL WONINGEN
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	+ ONTSLUITING VIA BUSBAAN + LOCATIE PARKEREN -/- PARK Blijft NIET GROEN (genoeg) -/- TE VEEL WONINGEN -/- PARK Blijft NIET GROEN.
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	+ LOCATIE parkeren LOCATIE -/- PARK Blijft NIET GROEN (genoeg) -/- VRESELIJKE AANSluiting TER HOOGTE VAN LING -/- "Bulkerigheid" FLATgebouwen -/- TE VEEL WONINGEN
1/2/3/4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	+ LOCATIE PARKEREN LOCATIE -/- PARK Blijft NIET GROEN (genoeg) -/- TE VEEL WONINGEN -/- ROMMELIGE indeling na Noordzijde

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

* NIEMAND wil EEN "Hangplek"

[Handwritten signature]



het Arsenaal te Voorschoten

Van: .

Adres: .

Tafel nr 5

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4 —	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Goorkeur. wat meer water? voldoende parkeerplaatsen
1 / 2 / 3 / 4 —	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	kan eventueel ook
1 / 2 / 3 / 4 —	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	afgekeurd !! geen ontsluiting op de L. Weg.
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee



het Arsenaal te Voorschoten

Van: ..

Adres:

Tafel nr ...5...

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	Voorker (2) model 1
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	<u>Voorker (1) model 2</u>
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	model 3 <u>NIET DOEN...</u> !!!
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	<u>SPEELPLAATSEN OK.</u> GOOR HANGLOER MAKEN

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

Handwritten text at the top right, possibly a date or reference.

Handwritten text in the upper middle section.

Handwritten text in the middle section.

Handwritten text in the lower middle section.

Handwritten text in the lower section.

Handwritten text at the bottom of the page.

het Arsenaal te Voorschoten

Van: . . .

Adres: .

5

Tafel nr. .

Model	Betreft	Opmerking
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	<i>Mijn keuze: Model II. Leden het meeste groen. In de (auto's) staan met aan de heidse weg..!</i>
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	
1 / 2 / 3 / 4	Groen Water Parkeren Bebouwing Verkeer	

Aanvulling op achterzijde? Ja / Nee

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text in the upper middle section of the page.

Schetsplan | Analyse



Omgevingsfactoren



Laagbouw & vol



Gestapelde bouw & groen



Ontsluiting, mogelijke aantakkingen

Aandachtspunten

- * Bij voorkeur geen ontsluiting op Leidseweg
- * Bij voorkeur wel ontsluiting op Trompweg
- * Groen/bos zoveel mogelijk behouden
- * Doorzichten Leidseweg - Vliet gewenst
- * Gemengde woningtypen gewenst
- * Indien gestapelde bouw, dan bij Hofland brug
- * Duurzame wijk
- * Speelplek voor kinderen
- * Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht
- * Vlietoever is sociaal veilig

Schetsplan | Model 1



- * Circa 105 woningen (30% sociaal)
- * Twee appartementencomplexen (4-5 laag hoog)
- * Brede randweg met parkeren in het groen langs de randen
- * Water aan de Noordzijde
- * Groen in het Noorden, Midden en Zuiden

Schetsplan | Model 2



- * Circa 106 woningen (30% sociaal)
- * Twee appartementencomplexen (4-5 laag hoog)
- * Smalle randweg met parkeren op een parkeerhof
- * Water aan de Noord-West zijde
- * Groen in het Midden en Zuiden

Schetsplan | Model 3



- * Circa 110 woningen (30% sociaal)
- * Eén groot appartementengebouw
- * Entree op de Leidseweg, verkeer midden over het perceel
- * Water aan de Noord-West zijde
- * Vorgevels aan de dijk of aan de sloot Leidseweg

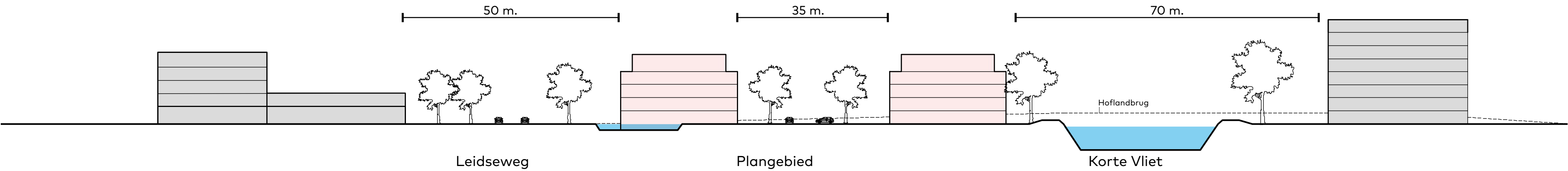
Schetsplan | Model 4



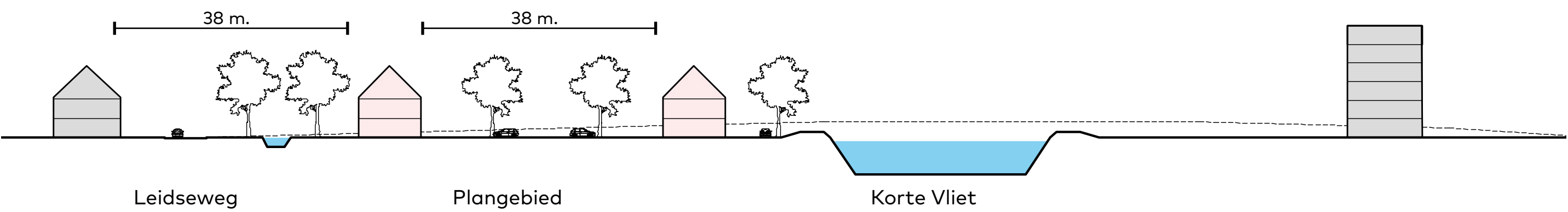
- * Circa 97 woningen (30% sociaal)
- * Eén appartementengebouw
- * Verkeer midden over het perceel
- * Kleinere kavels
- * Schuttingen aan de waterzijde
- * Voorgevels aan de sloot Leidseweg

Schetsplan | Doorsneden (als in model 2)

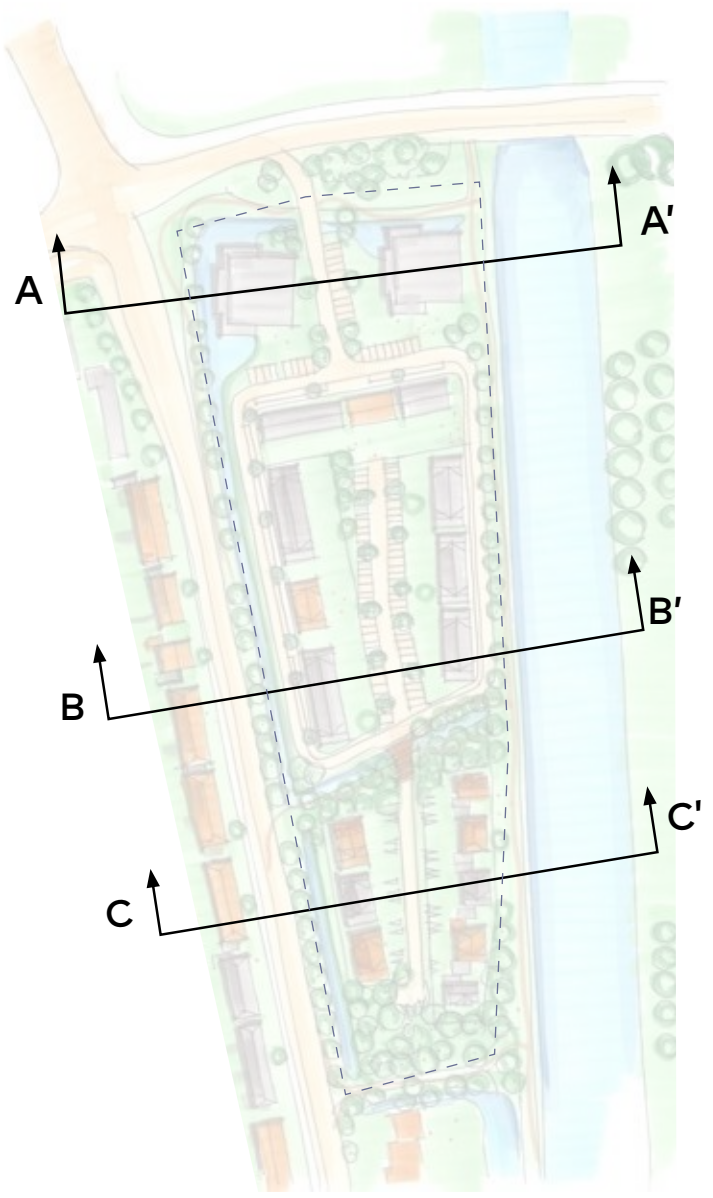
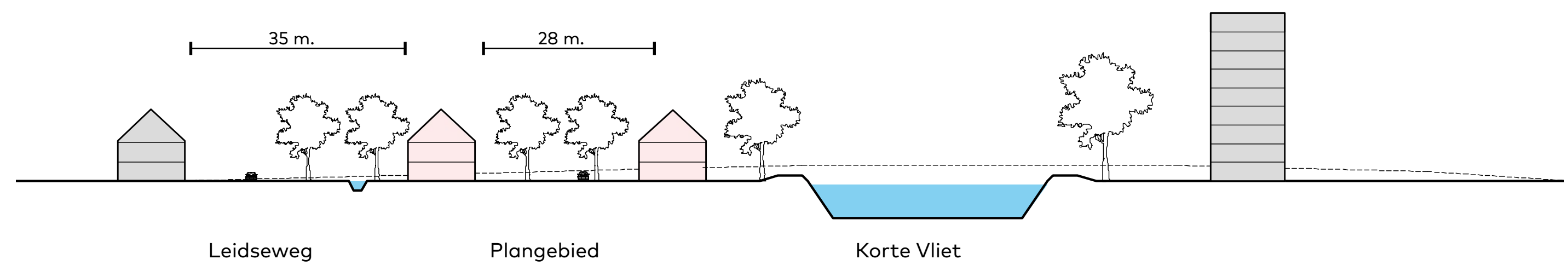
Doorsnede AA'



Doorsnede BB'



Doorsnede CC'



Schetsplan | Referenties



Leidseweg



Voortuinen naar de waterzijde



Parkeren



Openbare ruimte





ontwerp:
voorkeursmodel

schaal:
1:1000



Programma

Deelgebied A

type:	aantal:
Appartementen geb. A (sociaal)	15 st.
Appartementen geb. A	6 st.
Appartementen geb. B	22 st.
Totaal aantal woningen deelgebied A	43 st.

Deelgebied B

type:	aantal:
BeBowoning (sociaal)	8 st.
Rijwoning 4.8 (sociaal)	5 st.
Rijwoning 5.1	6 st.
Rijwoning 5.4	8 st.
Rijwoning 5.7	4 st.
Rijwoning 6.0	12 st.
Totaal aantal woningen deelgebied B	43 st.

Deelgebied C

type:	aantal:
Rijwoning 5.7	8 st.
Twee-onder-één-kap woning	6 st.
Vrijstaande villa	2 st.
Totaal aantal woningen deelgebied C	16 st.

Totaal aantal woningen 102 st.

Parkeerbalans benodigd

type:	aantal:
BeBowoning (p-norm = 1.3)	10.4
Rijwoning 4.8 (p-norm = 1.5)	7.5
Rijwoning 5.1 (p-norm = 1.8)	10.8
Rijwoning 5.4 (p-norm = 1.8)	14.4
Rijwoning 5.7 (p-norm = 1.8)	21.6
Rijwoning 6.0 (p-norm = 1.8)	21.6
Twee-onder-één-kap (p-norm = 2.0)	12
Vrijstaande villa (p-norm = 2.1)	4.2
Appartementen sociaal (p-norm = 1.3)	19.5
Appartementen (p-norm = 1.7)	47.4
totaal benodigde parkeerplaatsen	170

Parkeerbalans voorzien

type:	aantal:
parkeren eigen terrein (naast elkaar met garage) = 1.8	14.4
parkeren eigen terrein (naast elkaar zonder garage) = 1.7	6.8
parkeren eigen terrein (enkele oprit) = 0.8	3.2
parkeren onder maaiveld	14
parkeren op maaiveld	133
totaal voorziene parkeerplaatsen	171

ontwerp:
voorkeursmodel
schaal:
1:1000

