

Raadsvoorstel

Registratienummer: Z/23/074061/338736
Datum collegebesluit: Dinsdag 7 maart 2023
Datum commissievergadering: Donderdag 13 april 2023
Datum raadsvergadering: Donderdag 25 mei 2023

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Startnotitie bouwontwikkeling Raadhuislaan 41 - 47
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Programma: 8

Kernboodschap: Met dit raadsvoorstel ligt een startnotitie voor over de bouwontwikkeling aan de Raadhuislaan 41 – 47. De startnotitie is bedoeld om als gemeenteraad kaders mee te geven voor het proces van dit project. Deze kaders gaan over de afbakening van het onderwerp en het proces van totstandkoming van de bouwontwikkeling Raadhuislaan.

Bijlagen: Bijlage 1: Intentieovereenkomst Raadhuislaan 2021.

Beslispunten 1. Vaststellen van de startnotitie Raadhuislaan 41 – 47.

Relatie met: Afwegingskader (woning)bouwprojecten januari 2022 (279511)
Startnotitie Raadhuislaan juli 2020 (196945)

Wettelijke grondslag: Wet Ruimtelijke Ordening (straks Omgevingswet).

Samenvatting

De gemeenteraad voert haar kaderstellende rol onder meer uit met 'voorkantsturing'. Voorkantsturing is bedoeld om aan het begin van een beleidsvormingsproces aan te geven wat de scope van het onderwerp is en hoe het proces eruit moet zien, welke rol de raad hierin heeft en of/hoe inwoners/belanghebbenden/deskundigen worden betrokken. De raad stelt daartoe een startnotitie vast.

Bij de bespreking van de lange-termijnagenda stelt het Presidium steeds vast welke onderwerpen zich lenen voor voorkantsturing. Eén van de vastgestelde onderwerpen is 'Raadhuislaan 41 – 47'. De startnotitie voor dit onderwerp is bij dit voorstel bijgevoegd. De raad stelt de startnotitie vast nadat deze eerst in de commissie is behandeld. Zie hiervoor bijgevoegd ontwerpbesluit.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/23/074061/338736

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023;

gelet op het door de raad aangenomen amendement 201,

besluit:

1. Kennis te nemen van de startnotitie bouwontwikkeling Raadhuislaan 41 – 47.

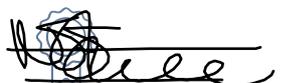
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 25 mei 2023,

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding

Startnotitie

Onderwerp: Bouwontwikkeling Raadhuislaan 41 – 47.
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Datum: 25 mei 2023

Met een startnotitie geeft de gemeenteraad bij de start van een project sturing op inhoud en proces. Op inhoud beperkt de startnotitie zich tot een toelichting op het onderwerp; het gaat niet om inhoudelijke politieke keuzes. Op proces gaat het over de stappen voorafgaand aan besluitvorming. Deze startnotitie bevat een voorstel voor de scope en het proces voor het project Raadhuislaan 41 – 47. U wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel en waar gewenst bij te sturen. Het voorstel is in deze notitie als volgt opgebouwd:

1. Inleiding en context

2. Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoud en afbakening

Kaders en randvoorwaarden

3. Procesvoorstel

Relevante context voor het proces

Processtappen

1. Inleiding en context

In oktober 2018 heeft de gemeente na een openbare aanbesteding een drietal percelen verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V. (hierna; Niersman), waaronder het perceel aan de Raadhuislaan 41 – 47. Onderdeel van de aanbestedingsprocedure was dat er een nieuw gezondheidscentrum i.c.m. appartementen zal worden gevestigd. Hiervoor zijn sindsdien meerdere stappen gezet. In juli 2020 werd een startnotitie door het college vastgesteld, waarover u per brief werd geïnformeerd (nr. 196945). In oktober 2021 werd met Niersman een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de locatie (bijlage I). Onderdeel van de intentieovereenkomst was de inhoud van voornoemde startnotitie zoals door gemeente opgesteld.

In het traject dat volgde werd nog geen overeenstemming bereikt over een gedegen ruimtelijke inpassing. Gemeente en Niersman hebben tweede helft 2022 uitgesproken een doorstart te

willen maken met een ruimtelijk uitwerkingsproces. Met het oog op het belang van de betrokkenheid van omwonenden wordt hierbij in een uitgebreid participatieproces voorzien. In het kader van een betrouwbare overheid wordt de reeds ondertekende intentieovereenkomst in stand gehouden als startpunt voor de uitwerking. Met het afstemmings- en participatietraject is reeds gestart.

2. Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoud en afbakening

De locatie is gelegen in Vlietwijk op de hoek van de Raadhuislaan en de Professor Einsteinlaan. Het perceel is in eigendom van Niersman Projectontwikkeling B.V. en heeft een omvang van circa 4340 m² grondoppervlakte. Er staat bebouwing op uit de jaren 60, welke momenteel een sportschool en een fysiotherapeut huisvest. Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Voorschoten Oost" uit 2012 met een bestemming "Maatschappelijk".

Het projectgebied is weergegeven in onderstaande luchtfoto (rood omcirkeld). Het perceel ligt in een woonomgeving met een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen. Aan de overzijde van de Professor Einsteinlaan staat een appartementenblok van Woonzorg Nederland. Aan de noordoost- tot noordwestzijde ligt een plantsoen met direct daarachter appartementen in het half-ovale gebouw. Het grote blok ten noordoosten van de locatie is eigendom van Woonzorg Nederland. Hier is ook de Vereniging Ouderenbelang Voorschoten in gehuisvest. De andere twee blokken aan Vlietzicht en de 'urban villa' aan de Raadhuislaan zijn koopappartementen in privaat eigendom. De urban villa is met 15 meter het hoogste gebouw in de directe omgeving. Aan de overzijde van de Raadhuislaan bevindt zich gezondheidscentrum Vlietwijk.



Bovenaanzicht van het plangebied (rood omcirkeld).

Kaders en randvoorwaarden

De opgave betreft de nieuwbouw van een gezondheidscentrum van circa 2.000 m² met een vloerveld van minimaal 800 m² en circa 45 woningen. Op basis van huidige inschattingen levert dit een extra parkeeropgave op van circa 70 parkeerplaatsen.

Er is reeds een intentieovereenkomst gesloten. Korthedshalve verwijzen we naar bijlage I voor de inhoud van de intentieovereenkomst. Hierin staat dat voor de woningen de differentiatie 25% sociaal en 10% middenhuur wordt aangehouden. In de volgende fase wordt onderzocht hoe deze ambitie ruimtelijk ingepast kan worden. Hieruit volgt een Uitwerkingskader dat de Raad ter besluitvorming krijgt voorgelegd (zie hieronder: Ruimtelijke processtappen). Op het voorziene participatieproces wordt door voortschrijdend inzicht afgeweken van hetgeen in de eerdere startnotitie is opgenomen (zie hieronder: Participatie).

De wet- en regelgeving is van toepassing, inclusief gemeentelijk beleid. Onderstaande relevante beleidskaders zijn momenteel van kracht of in voorbereiding. Dit overzicht dient niet als uitputtend te worden beschouwd: andere regelgeving kan relevant en van toepassing zijn. Actualisaties zijn voorbehouden.

- De woonvisie 2019 -2022
- Beleidsregel woningbouw 2022
- Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017
- Doelgroepenverordening beleidsregel woningbouw
- Hemelwaterverordening 2021
- Nota parkeren (versie 5) en de CROW richtlijn (de CROW is een landelijk kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid).
- Verkeersplan Voorschoten 2017
- De Leidraad inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Nota Grondbeleid
- Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
- Structuurvisie Voorschoten 2017
- Welstandsnota Voorschoten 2008
- Bestemmingsplan "Voorschoten Oost" uit 2012
- Concept speelruimteplan (nog vast te stellen verwacht 2023)
- Concept Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten (nog vast te stellen verwacht 2023)

3. Procesvoorstel

Relevante context voor het proces

Een ruimtelijk ontwikkelingsproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht of een ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. Met een startnotitie kan gestuurd worden op de scope en het proces. In een uitwerkingskader worden de kaders bepaald. In de planologische planprocedure wordt op basis van een uitgebreide onderbouwing besloten of de ontwikkeling er kan komen of niet.



Na besluitvorming over deze startnotitie volgt het Uitwerkingskader. Deze wordt aan de Raad ter vaststelling voorgelegd. Hiermee worden de kaders bepaald voor de verdere uitwerking, zoals een stedenbouwkundige bouwvelop (bouwvlak en -hoogte) en uitgangspunten voor onder andere wonen, mobiliteit, parkeren, groen en verdere participatie. Ook worden met dit document de consequenties van beleid- en regelgeving inzichtelijk gemaakt. Het Uitwerkingskader komt tot stand in een samenwerkingsproces met eigenaar, ontwikkelaar en omwonenden (zie ook hieronder: Participatie).

Na vaststelling van het Uitwerkingskader kan het plan verder uitgewerkt worden door de ontwikkelaar. Onderdeel daarvan is ook het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, zoals archeologie, flora- en fauna- en bodemonderzoek. Wanneer het plan gereed is toetst de gemeente het ruimtelijke plan via een formele planologische procedure voor wijziging- danwel afwijking - van het bestemmingsplan. Dit betreft een (postzegel-)bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunningsprocedure. Onder de toekomstige Omgevingswet worden dit een Omgevingsplanprocedure of een buitenplanse omgevingsactiviteit vergunning (BOPA).

Processtappen

Planning

Het behalen van onderstaande mijlpalen is onder meer afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken, het verloop van participatiemomenten en eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De onderbouwing voor de ruimtelijke procedure is niet een gemeentelijk product maar wordt door de ontwikkelende partij aangeleverd. Onderstaande dient daarom als streefplanning te worden gezien.

- Q3/Q4 2023: Besluitvorming over het Uitwerkingskader

- medio 2024: Besluitvorming planologische procedure (mede afhankelijk van de uitkomsten van onderzoeken)
- 2025: Start bouwwerkzaamheden

Context voor het participatieproces

Niersman is als ontwikkelende partij trekker van het participatieproces en richt deze in volgens onderstaande strategisch stroomschema. De gemeente heeft een controlerende rol en is aanwezig bij alle participatiemomenten.



Participatiestappen tot vaststelling van het Uitwerkingskader:

Er worden minimaal 3 bewonersbijeenkomsten voorzien om tot een voorkeursvariant voor een stedenbouwkundige bouwenvelop (bouwvlak- en hoogte) te komen. Deze wordt vervolgens middels het Uitwerkingskader aan de Raad voorgelegd. Vanuit de context van het eerdere projectverloop is eind 2022 reeds gestart met participatie.

- Op 30 november 2022 is er een eerste bewonersavond geweest, waarin bewoners hun input konden meegeven. De input uit de bijeenkomst is meegenomen in de ontwikkeling van de eerste ruimtelijke varianten.

- Op 8 februari 2023 is een tweede bewonersbijeenkomst geweest waarin twee varianten voor bouwvolumes en parkeren werden gepresenteerd. Bewoners werden gevraagd hun reacties en voorkeuren door te geven. Deze zijn meegenomen in de keuze en nadere uitwerking van een voorkeursmodel.
- In een derde bijeenkomst wordt een nader uitgewerkt bouwvolume, architectonische uitgangspunten en de beeldreferenties voorgelegd aan omwonenden. Indien dit geen aanleiding geeft om het model aan te passen, is het gereed om verwerkt te worden in een Uitwerkingskader. Indien er nog wijzigingen zijn doorgevoerd wordt in een afsluitende bijeenkomst het beeld, de vorm en de verdeling gepresenteerd zoals wordt opgenomen in het uitwerkingskader.

Indien meer bewonersbijeenkomsten nodig blijken, is dat mogelijk. Voor de verslagen van de bijeenkomsten verwijzen we naar <https://www.voorschoten.nl/raadhuislaan-41-47>.

Participatie na vaststelling van het Uitwerkingskader:

Na vaststelling van het Uitwerkingskader kan de ontwikkelaar het model verder uitwerken. Ook in deze fase vindt participatie plaats. Hoe het participatieproces in deze fase precies vorm krijgt zal t.z.t. worden bepaald op basis van de behoefte die omwonenden uitspreken. Er is daarnaast een 'leidraad participatie' in voorbereiding, welke eisen stelt aan participatie door initiatiefnemers. Na vaststelling van dit document geldt dat ten minste aan de eisen uit dat document moet worden voldaan.

Tijdens de planologische procedure vindt ten slotte formele participatie plaats in de vorm van een ter inzage legging volgens de wettelijke standaard.