



Uitwerkingskader Raadhuislaan 41-47

Gemeente Voorshoten, 26 september 2024

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling.....	3
1.2	Plangebied.....	3
2	Bewonersparticipatie	4
3	Programma	6
3.1	Gezondheidscentrum.....	6
3.2	Woningen.....	7
4	Ruimtelijke inpassing	8
4.1	Stedenbouw.....	8
4.2	Omgevingskwaliteit en erfgoed.....	11
4.3	Openbare ruimte en buitenruimte.....	12
4.4	Bomen.....	13
5	Duurzaamheid	15
5.1	Klimaatadaptatie.....	15
5.2	Natuur.....	16
5.3	Energie en warmte.....	16
6	Mobiliteit	16
6.1	Parkeren.....	16
6.2	Bereikbaarheid en logistiek.....	18
7	Bodem en Milieu	19
7.1	Bodem en ondergrond.....	19
7.2	Milieu aspecten.....	21

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

In 2018 heeft de gemeente na een openbare aanbesteding een drietal percelen verkocht aan Niersman Projectontwikkeling B.V.. Het perceel aan de Raadhuislaan 41-47 werd verkocht met het oogmerk om hier een gezondheidscentrum en appartementen te vestigen. De initiatiefnemer heeft in afstemming met de gemeente een variantenstudie uitgevoerd naar de inpassing van deze ambitie. Dit heeft geleid tot een voorkeursmodel met een gezondheidscentrum en circa 44 appartementen. Beoogd wordt om een eigentijds gebouw te bouwen dat aansluit bij de maatschappelijke behoefte, dat de leefbaarheid in de wijk bevordert en goed ingepast wordt in de bestaande omgeving.

Dit Uitwerkingskader is tot stand gekomen op basis van bovengenoemde voorkeursmodel en bevat de gemeentelijke visie op de bouwontwikkeling. Op basis van de uitgangspunten in dit Uitwerkingskader kan het plan verder worden uitgewerkt.

Leeswijzer

Dit document is tot stand gekomen op basis van de variantenstudie en participatie die in de periode eind 2022 tot medio 2024 plaatsvond. Op basis van dit Uitwerkingskader kan de initiatiefnemer een ontwerp uitwerken. Indien blijkt dat uitgangspunten uit dit document tegenstrijdig of niet haalbaar zijn, kan daar alleen in overleg met de gemeente van worden afgeweken. Dit document is opgesteld met het oogmerk dat het project binnen een afzienbare termijn tot ontwikkeling komt. Indien niet binnen twee jaar na vaststelling van dit Uitwerkingskader een aanvraag tot een juridisch planologisch besluit bij de gemeente is ingediend, is het mogelijk dat uitgangspunten uit dit kader heroverwogen worden.

1.2 Plangebied

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 oppervlakte van circa 4.300 m². De huidige bebouwing uit de jaren '70 huisvest een sportschool en fysiotherapeut.

Het perceel ligt in een wijk 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 daarachter appartementen in het half-ovale gebouw (het 'vraagteken') dat in eigendom is van Woonzorg Nederland. Naast de locatie aan de noordoostzijde is een groene speelplek met volwassen bomen. De andere twee blokken aan Vlietzicht en de 'urban villa' aan de Raadhuislaan bestaan uit koopwoningen. Aan de overzijde van de Raadhuislaan bevindt zich een flat en het gezondheidscentrum Vlietwijk.



Figuur: zwart gearceerd het plangebied (perceelnr 11461 en 9690)

Op de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Voorschoten, onderdeel Voorschoten-oost. De locatie heeft de functie “Maatschappelijk”. Ook is de “Waarde – Archeologisch gebiedstype 5” van toepassing. Voor het bouwvlak geldt momenteel een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 6 m. Het beoogd gezondheidscentrum past functioneel binnen de maatschappelijke functie, maar de functie wonen is strijdig met het omgevingsplan. Ook zijn het beoogde bouwvlak en de bouwhoogte strijdig. Een afwijking/wijziging van het omgevingsplan is dus noodzakelijk.

2 Bewonersparticipatie

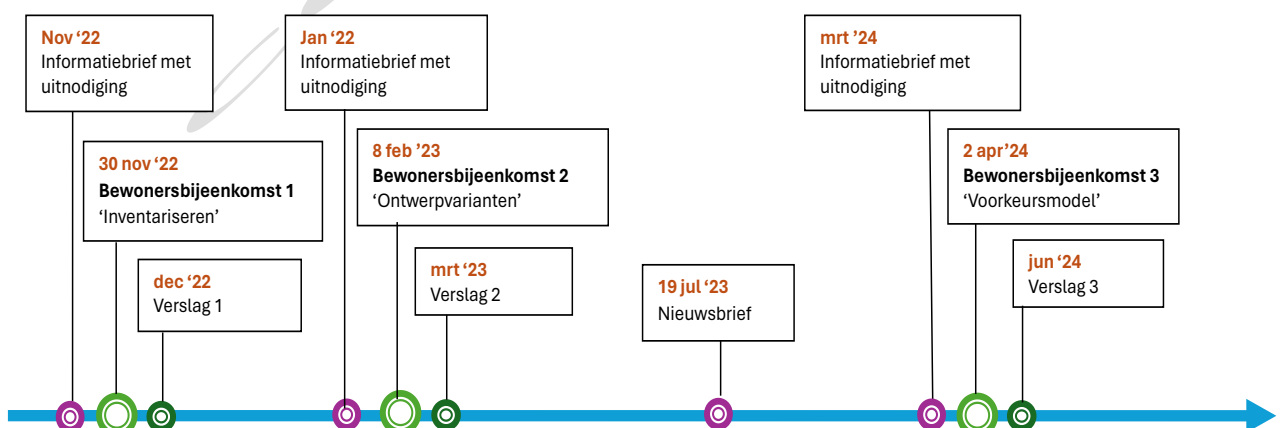
Een ruimtelijk ontwikkelingsproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht hoe een ontwikkeling in de bestaande omgeving kan worden ingepast. In de startnotitie staan de scope en het proces. In het Uitwerkingskader staan de context en de uitgangspunten voor de uitwerking. In de planologische procedure (een omgevingsplanwijziging of een omgevingsvergunning) toetst de gemeente het bouwplan aan de kaders en regelgeving.



Bij al deze processtappen hoort participatie. In het coalitieakkoord 2022-2026 ambiert het college om inwoners zoveel mogelijk te betrekken. Inwonersparticipatie in termen van adviseren en meedenken is van groot belang en kan de kwaliteit van planvorming verbeteren.

Participatie tot aan dit Uitwerkingskader

De bouwontwikkeling aan de Raadhuislaan heeft invloed op de omgeving. Het is daarom belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden worden gehoord en hun advies wordt gebruikt bij de planvorming. Tijdens de variantenstudie is een participatieproces doorlopen. De uitgangspunten in dit document zijn tot stand gekomen mede op basis van de inbreng van de participatiebijeenkomsten. In onderstaande tijdlijn staat wanneer voor dit Uitwerkingskader communicatie en participatie plaatsvond.



In drie bewonersbijeenkomsten is de ruimtelijke planvorming stapsgewijs doorlopen. De drie bijeenkomsten werden als volgt ingericht:

1. In de eerste bijeenkomst werd de opgave toegelicht en werden wensen opgehaald voor het maken van ontwerpvarianten.
2. In een tweede bijeenkomst werden twee ontwerpvarianten gepresenteerd en werd toegelicht hoe de bijdragen uit de eerste bijeenkomst daarin zijn meegenomen. Omwonenden konden hun voorkeuren en aandachtspunten meegeven.
3. In de derde bijeenkomst werd het voorkeursmodel gepresenteerd en werd uitgelegd op welke wijze de bijdragen van de eerdere bijeenkomsten daarin zijn meegenomen. Omwonenden konden hun advies en wensen meegeven voor de uitwerking.

Opmerkingen en advies konden ook via de mail gedeeld worden. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn bij dit Uitwerkingskader gevoegd in bijlage 1. Een aantal wensen werden vaker genoemd. Deze zijn hieronder als hoofdlijn van de participatieopbrengsten weergegeven. Uiteraard zijn hier niet alle uitgesproken wensen uitputtend opgesomd, zie daarvoor de verslagen in bijlage 1.

Hoofdlijnen input van omwonenden uit de drie bijeenkomsten:

- Vaak werd de voorkeur uitgesproken om het gebouw op de hoek Raadhuislaan/Professor Einsteinlaan te plaatsen, zodat de nieuwe bebouwing niet te dicht op de woningen in het 'vraagteken' en de 'urban villa' komt. Ook wil men zo min mogelijk zicht op auto's vanaf de straatzijde. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden door parkeren aan de achterzijde van het terrein te situeren en de inrit aan de zijde van de Raadhuislaan te maken (zie 4.1 'Stedenbouw'). Voor de bewoners van de 'urban villa' betekent dit dat de inrit van het parkeerterrein tussen hun woning en de nieuwe bebouwing komt te liggen. Dit geeft hen meer privacy en uitzicht dan wanneer het gebouw op deze plek zou staan. Daarnaast is er geen andere voor de hand liggende plek voor de inrit beschikbaar, mede omdat deze vanwege verkeersveiligheid niet te dicht bij de hoek kan liggen. De inrit zal op een groene wijze afgeschermd worden om hinder van de binnenrijdende auto's te beperken (zie 4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte').
- Omwonenden hechten veel waarde aan de Essen bomenrij aan de zijde van het plantsoen. Dit zijn tevens bomen die zijn aangemerkt als behoudenswaardig op de bomenlijst van de gemeente. Deze bomen worden behouden in het plan. Ook de appelbomen werden door verschillende bezoekers benoemd als belangrijk. Behoud van deze vier appelbomen blijkt in de planvorming echter niet mogelijk. Één boom is in slechte staat. De overige drie bomen zijn niet verplantbaar. Daarom is ervoor gekozen om deze bomen te compenseren in het plangebied (zie 4.4. 'Bomen').
- Verschillende omwonenden van 'het vraagteken' gaven aan zorgen te hebben over het toenemen van geluidsoverlast door het parkeerterrein aan de achterzijde. Door de vorm van het appartementencomplex functioneert het plantsoen volgens hen als klankkast. Daarom wordt onderzocht of de parkeerplaatsen half verdiept aangelegd en/of anderzijds afgeschermd kunnen worden. Naast dat dit geluidsoverlast beperkt, worden de parkeerplaatsen hierdoor meer aan het zicht onttrokken en geeft dit de mogelijkheid om een kwalitatieve groene uitstraling aan het parkeerterrein te geven (zie 4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte').
- Veel omwonenden spraken de voorkeur uit om woningen te maken voor (lokale) senioren en starters. Het geschikt maken van de woningen voor deze doelgroepen, alsmede de wens om een lokale voorrangregeling op te zetten, wordt meegenomen als uitgangspunt (3.2 'Woningen').
- Men hecht aan een toegankelijke en groene uitstraling aan de Professor Einsteinlaan. Als uitgangspunt is daarom geformuleerd dat deze entreezijde een groene uitstraling krijgt. Ook moet er een bomenrij blijven aan de Professor Einsteinlaan. Dit is bij voorkeur de bestaande

bomenrij, maar als dat niet mogelijk is zal hier herplant plaatsvinden (4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte' en 4.4 'Bomen').

Participatie in de vervolgfase

Ook in de verdere uitwerking blijft het belangrijk om de input en zorgen van belanghebbenden te horen en meewegen. Voor de participatie in de verdere uitwerking worden daarom de volgende uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten Participatie in de vervolgfase:

- Er moet ten minste aan de 'Leidraad participatie Voorschoten' worden voldaan. Het project typeert zich als een categorie 3 project. Dat betekent dat de initiatiefnemer omwonenden actief moet (blijven) betrekken in de planvorming. De initiatiefnemer dient een participatieplan te hebben en te zorgen voor goede verslaglegging. Het participatieplan en -verslag zullen door gemeente worden beoordeeld.
- Fysieke bijeenkomsten met de betrokkenen zijn het uitgangspunt. De gemeente blijft betrokken bij deze bijeenkomsten.
- De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een actuele webpagina met relevante informatie over de bouwontwikkeling. Op de webpagina moet een centraal emailadres vermeld staan.
- Aan de belanghebbenden wordt teruggekoppeld welke input op welke wijze is verwerkt in het plan.
- De initiatiefnemer dient aandacht te besteden aan de hinder die kan worden ervaren door bouwwerkzaamheden.

3 Programma

De gemeente Voorschoten wenst in de periode tot en met 2030 ten minste 1000 nieuwe woningen te bouwen. Om een leefbaar dorp te blijven is het van belang om ook de (maatschappelijke) voorzieningen op orde te houden. Vanuit zorgverleners is er een grote roep om geschikte werkruimte. Deze planlocatie biedt de mogelijkheid om een gezondheidscentrum te realiseren voor een verscheidenheid aan zorgfuncties. De bouwontwikkeling bestaat uit circa 6.500 m² bovengronds BVO, waarvan circa 1900 m² BVO voor een gezondheidscentrum en circa 4600 m² BVO voor woningbouw. Van belang is dat de twee verschillende functies geen hinder voor elkaar en de omgeving opleveren en waar mogelijk elkaar complementeren.

3.1 Gezondheidscentrum

Om het veranderende zorglandschap het hoofd te kunnen bieden is de roep naar nieuwe ruimtes onder de zorgverleners groot. Bij de verkoop van de grond in 2018 werd al beoogd om op deze plek een gezondheidscentrum te maken. In het gezondheidscentrum worden verschillende zorgvoorzieningen ondergebracht die complementair aan elkaar zijn. Het gezondheidscentrum draagt zo bij aan een integrale aanpak van zorgfuncties en 'korte lijnen' binnen de verschillende zorgverleners in het gebouw.

Vanuit de functionaliteit van het gezondheidscentrum heeft het de voorkeur om de vloervelden zoveel mogelijk op de begane grond te positioneren en gecentreerd te houden. In voorliggend variantstudie is hier rekening mee gehouden. Het gezondheidscentrum beslaat circa 1900 m². De verschillende functies zijn verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw. De verdiepingen worden ontsloten met een eigen lift (apart van de lift voor woningen). De beoogde zorgafnemers zijn huisartsen, een fysiotherapeut, een sportschool, een diëtist en een apotheek.

Het gezondheidscentrum is een maatschappelijke functie en kent daardoor relatief lage opbrengsten. Dit levert de uitdaging op om het project realiseerbaar te maken. De te realiseren woningen zijn daarom een noodzakelijke kostendrager.

3.2 Woningen

In het gebouw worden circa 44 woningen voorzien. Met de initiatiefnemer is eerder afgesproken dat conform het destijds vigerende beleid 25% sociale huur wordt gerealiseerd, plus 10% middenhuur. Deze percentages zijn in 2020 (brief aan de raad 22 juli 2020, Z/20/045036/196945) en vervolgens in een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Vanwege de reeds staande afspraken, alsmede de project specifieke (financiële) uitdagingen in verband met het gezondheidscentrum, wordt vastgehouden aan deze percentages. Wel worden de recentere instandhoudingstermijnen uit de Doelgroepenverordening 2020 (eerste wijziging 2023) gehanteerd.

Uitgangspunten wonen:

- 25% van de woningen is sociale huur. Hieronder wordt verstaan woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zoals bepaald in de Wet op de huurtoeslag artikel 13. De sociale huurwoningen worden conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 30 jaar behouden in het sociale segment en worden aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Bij voorkeur worden de sociale woningen ondergebracht bij een toegelaten instelling zoals bedoeld in de woningwet (woningcorporatie).
- 10% van de woningen is middenhuur. Hieronder wordt verstaan woningen met een huurprijs tot een maximumhuurprijs tot 187 WWS punten (prijsspeil juli 2023: € 1.123,12 per maand). De middenhuur woningen dienen conform de Doelgroepenverordening Voorschoten 2020 (eerste wijziging 2023) voor ten minste 20 jaar behouden te blijven in het middensegment. Bij voorkeur worden de middenhuur woningen ondergebracht bij een toegelaten instelling zoals bedoeld in de woningwet (woningcorporatie).
- De overige woningen vallen in de vrije sector. Dit kunnen zowel koop- of huurwoningen zijn.
- Er is een inspanningsverplichting om ten minste 10% van de woningen binnen het sociale segment beschikbaar te maken voor bijzondere doelgroepen. Met bijzondere doelgroepen wordt bedoeld huishoudens die uitstromen uit beschermd en beschut wonen, maatschappelijke opvang en dak- en thuislozen. De definitie van bijzondere doelgroepen is in ontwikkeling en wordt door de gemeente mogelijk verruimd in een toekomstige woon-zorgvisie. Met goedkeuring van de gemeente kan de initiatiefnemer t.z.t. aansluiten bij de (nog vast te stellen) definitie in de toekomstige woon-zorgvisie.
- Op basis van de wensen uit de participatie, het woonbeleid van de gemeente en het wijkprofiel wordt het woonprogramma deels gericht op starters, senioren en personen met een handicap of functiebeperking. De woningen in het sociale- en middensegment dienen geschikt zijn voor één van deze doelgroepen. Ook vindt gemeente het wenselijk als de vrije sector-woningen (deels) geschikt zijn voor deze doelgroepen. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken. Het zwaartepunt hierbij ligt bij voorkeur op senioren: de aanwezigheid van het gezondheidscentrum biedt kansen voor senioren en dit draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt. Met woningen die geschikt zijn voor senioren wordt bedoeld dat er ze bereikbaar zijn met een lift en dat er geen trappen en drempels zijn. De gemeente wenst dat er, conform de thans vigerende beleidsregel lokaal maatwerk, een lokale voorrangregeling opgezet wordt voor deze woningen. Dit o.a. met als doel om Voorschotense senioren te verleiden om een passende woning te betrekken en zo de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen.
- Als ambitie geldt dat een deel van de woningen (in alle prijssegmenten) voor mindervaliden (MIVA) geschikt worden gemaakt. Hiertoe wordt in de verdere uitwerking met de initiatiefnemer naar de mogelijkheden gekeken.

4 Ruimtelijke inpassing

Het voorkeursmodel is de uitkomst van een uitgebreide variantenstudie waar bewonersparticipatie onderdeel van was. Naast de drie bewonersavonden zijn er ontwerpateliers georganiseerd met de architect, de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin werden mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing onderzocht en zijn de opbrengsten van de bewonersparticipatie vertaald in ontwerpvarianten. Ook is twee keer informele afstemming georganiseerd met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

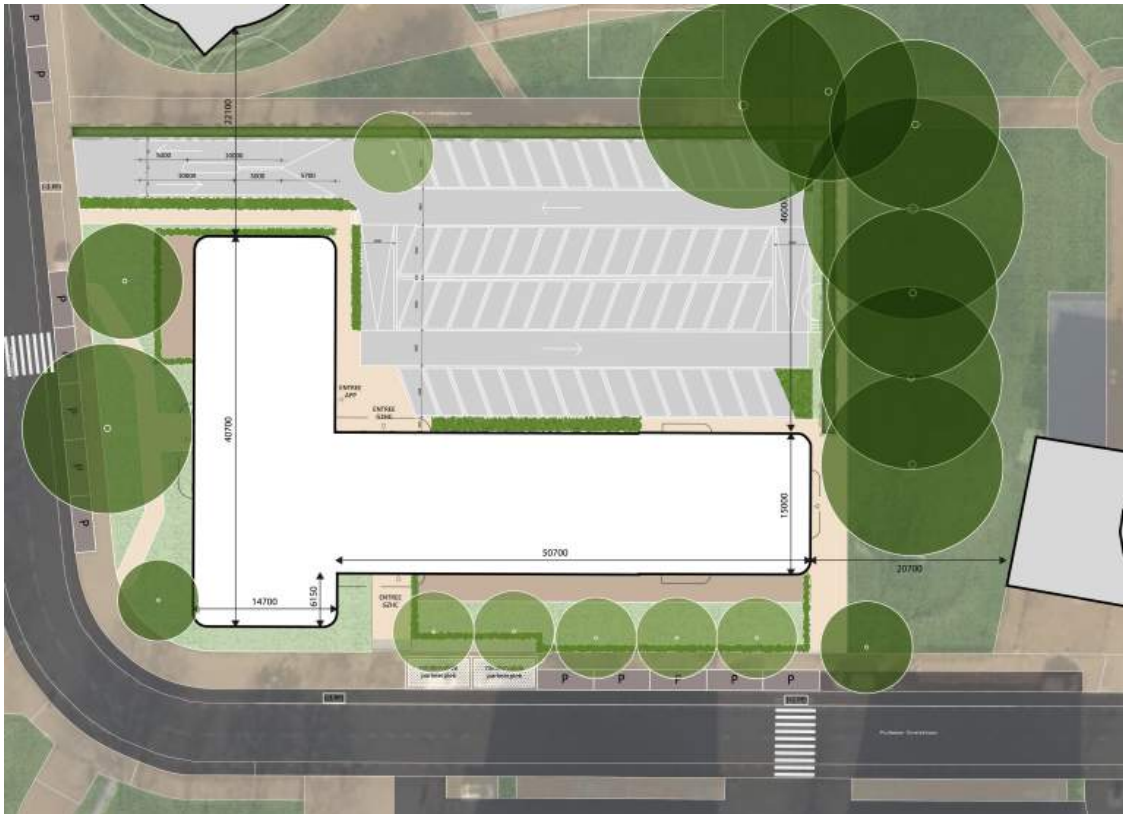
4.1 Stedenbouw

De locatie ligt midden in de wijk Vlietwijk. Deze wijk is in de jaren '50 en '60 aangelegd. Het heeft een rationeel stratenpatroon. De openbare ruimte is ruim van opzet met relatief veel openbaar groen. De oorspronkelijke bebouwing in de wijk bestaat uit geschakelde eengezinswoningen en gestapelde portiekwoningen van 4 bouwlagen. Rond de portiekflats is er meer openheid door de alzijdige oriëntatie en het omringde groen. De rijenwoningen zijn veelal geplaatst in (half) gesloten bouwblokken, hierdoor zijn achterzijden regelmatig zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Veel woningen hebben voortuinen.

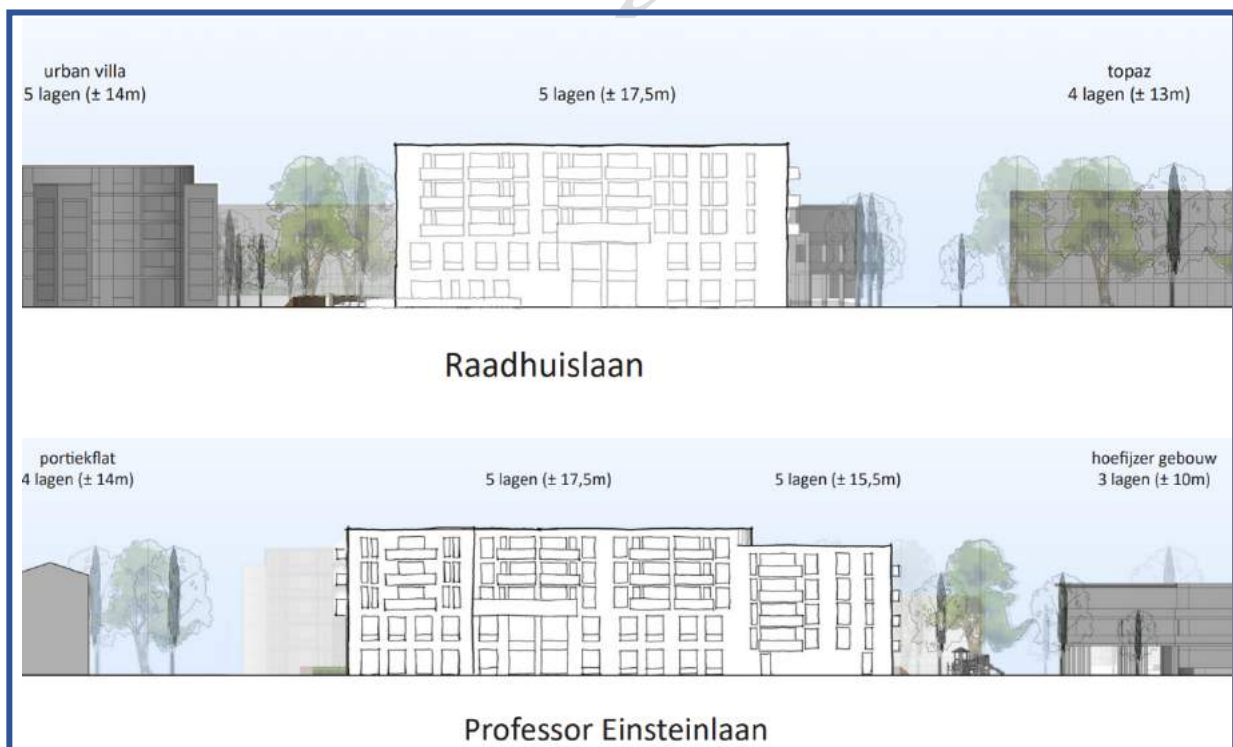
Aangrenzend aan het plangebied stond de Laurentiusschool, welke in de jaren '90 is vervangen voor de appartementen in hoefijzervorm en de urban villa (5 bouwlagen) met een groen en open middengebied. Op de kavel zelf staat bebouwing uit 1970 die oorspronkelijk een instructiebad met badhuis, gymnastiekzaal en conciërgewoning omvatte. Aan de overzijde van de Einsteinlaan is de oorspronkelijke bebouwing begin jaren '10 vervangen door vrijstaande blokken met appartementen en zorgwoningen. Naast de locatie bevindt zich onder de bomen een groene speelplek.

De Welstandsnota Voorschoten 2008 beschrijft voor deze locatie dat nieuwbouw moet aansluiten bij de oorspronkelijke kwaliteiten en de structuur van de wijk. Door de grote mate van nieuwbouw in de afgelopen decennia is de oorspronkelijke stedenbouwkundige samenhang van Vlietwijk echter geleidelijk aan verdwenen. Daarom is onderzocht hoe het programma en de architectuur van deze ontwikkellocatie zo goed mogelijk in de veranderde omgeving ingepast kan worden en is de Adviescommissie Omgevingskwaliteit gevraagd om hierover te adviseren.

De variantenstudie heeft geleid tot onderstaand voorkeursmodel. Deze vormt qua volume en bouwvlak de basis voor een verdere uitwerking door de initiatiefnemer. De inrichting van de buitenruimte, bouwdetails en uitstraling van het gebouw zijn nog onderdeel van de verdere uitwerking. De impressies laten zien hoe de bebouwing vanaf straatniveau eruit kan komen te zien en zijn bedoeld ter beeldvorming.



Figuur: indicatief bovenaanzicht van het bouwvlak van de nieuwe bebouwing. De precieze inrichting van de buitenruimte (inclusief parkeerplaats) wordt nader uitgewerkt en zal dus wijzigen t.o.v. van deze tekening.



Figuur: Indicatieve vooraanzichten op de gevel vanaf de Raadhuislaan (boven) en Professor Einsteinlaan (onder). De beoogde bouwhoogte is hierin zichtbaar (deels circa 17,5 meter en deels circa 15,5 meter)



Schetsimpressie vanaf Raadhuislaan richting Professor Einsteinlaan

Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing vanaf de Raadhuislaan (ter beeldvorming).



Schetsimpressie vanaf Professor Einsteinlaan richting Raadhuislaan

Figuur: Impressie van de nieuwe bebouwing vanaf de Professor Einsteinlaan (ter beeldvorming).

Uitgangspunten stedenbouw:

- De ontwikkeling vindt plaats op het perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plantsoen met het groene middengebied en de speelplek blijven behouden.
- De bebouwing volgt de buitenrand van het bouwblok en staat op enkele meters achter de erfgrens. Zo wordt aangesloten bij de open bouwblokverkaveling van Vlietwijk, is de afstand tot bestaande woningen zo groot mogelijk, en is aan de achterzijde van de bebouwing ruimte voor een parkeerterrein.
- Op de hoek tegenover de singel staat de bebouwing iets naar voren. Zo wordt een subtiel hoekaccent gemaakt en oogt het bouwblok minder massief.
- De bebouwing wordt 5 bouwlagen hoog en voegt zich met deze hoogte naar de omgeving. Zo ontstaat een rustige uitstraling. Het gezondheidscentrum kent een hogere verdiepingshoogte dan woningen. Dit betekent dat er beperkte hoogteverschillen zullen zijn. De maximale hoogte is circa 18 meter.
- Het gezondheidscentrum komt vanuit functionele eisen op de begane grond en de eerste verdieping.
- Op de begane grond is er ook ruimte gereserveerd voor entrees, bergingen, in pandige transformator, scootmobiel parkeerplaatsen en dergelijke. Ook wordt minimaal één appartement op de begane grond gesitueerd. Dit om de levendigheid op straatniveau te bevorderen.
- De entree van het gezondheidscentrum komt aan de Professor Einsteinlaan. Dit vanwege de grote hoeveelheden (langzaam) verkeersstromen van en naar het gezondheidscentrum.
- De huidige wijktransformator bij de Professor Einsteinlaan wordt in pandig in het gebouw opgenomen. Uitvoering in overleg met de eigenaar Liander.
- De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Raadhuislaan, naast het wandelpad nabij de urban villa. Vanaf het parkeerterrein zijn er entrees naar de woningenblokken en het gezondheidscentrum.
- Het parkeerterrein wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Ook dient geluidsoverlast zo veel mogelijk voorkomen te worden (zie ook 4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte').
- Een bezonningsonderzoek dient te worden uitgevoerd om de effecten op de omgeving en bestaande woningen inzichtelijk te maken.
- De stedenbouwkundige opgave is ter advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (bijlage 2). De nieuwe inrichting, het gebouw en de beeldkwaliteit dienen ook in het verdere planproces afgestemd te worden met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Dit kan het beste als het inrichtingsplan in concept gereed is (zie ook 4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte')

4.2 Omgevingskwaliteit en erfgoed

De wijk kende met haar oorspronkelijke bebouwing een heldere beeldkwaliteit. Het oorspronkelijke materiaalgebruik bestond voornamelijk uit baksteen in aardtinten en donkere of rode dakpannen. Ook werd veel gebruik gemaakt van prefab gevelelementen die zorgen voor een sterke verticale geleiding binnen de bouwblokken. Beplatingmaterialen kwamen veel voor en zijn regelmatig geschilderd in onderling sterk variërende kleuren. Daarnaast zijn regelmatig luifels, vooraanbouwen en verschillende dakopbouwen gerealiseerd. Door vele nieuwbouw in de afgelopen decennia, die in typologie en beeldkwaliteit afwijken, is de oorspronkelijke beeldkwaliteit minder goed afleesbaar. Er is daarom voor deze locatie gekozen voor een rustige inpassing van het gebouw, waarbij de herkenbaarheid van functies vooropstaat.

Uitgangspunten omgevingskwaliteit en erfgoed

- Het gebouw heeft in essentie een eenduidige hoofdvorm en uitstraling.

- Het gebouw kent afgeronde hoeken. Dit geeft het gebouw eigenheid en een vriendelijke uitstraling. Het refereert ook aan de ronde vormen van de hoefijzervormige bebouwing en urban villa. Ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, sluiten aan bij dit beeld.
- Met horizontale banden en accenten wordt aangesloten bij de sterke horizontale geleding van gebouwen in de omgeving.
- De verschillende functies (gezondheidscentrum en wonen) zijn duidelijk afleesbaar in de gevel en materialisering.
- De entrees van de appartementen, het gezondheidscentrum en het parkeerterrein zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend.
- De uitvoering van de gevels met lichte tinten metselwerk sluit aan bij de omgeving.
- Bij appartementen op de begane grond komt bij voorkeur een terras. De erfafscheiding daarvan is onderdeel van het architectonische ontwerp en kent een vergelijkbare materialisering.
- De ruimtes voor transformator(en) zijn geïntegreerd in het gebouw en onderdeel van het architectonisch ontwerp en materialisering.
- Het parkeerterrein vormt voor degene die met de auto komen de belangrijkste entree. De inrichting dient uitnodigend te zijn voor gebruikers.
- Het gebouw heeft geen formele erfgoedstatus. Op basis van bijlage 3 van de kadernota cultureel erfgoed in relatie tot de gemeentelijke monumentenlijst is er onvoldoende grond voor herbestemming en kan de locatie worden herontwikkeld. In de erfgoedagenda is opgenomen dat monumentale kunst uit de wederopbouwperiode behouden moet blijven. Daarom dient het kunstwerk uit 1963 (zie figuur) op de huidige gevel (Josje Smit, 25/12/1926 – 30/09/2003) duidelijk zichtbaar geïntegreerd te worden in de nieuwbouw. Dit mede als herinnering aan de sport- en zwemcultuur in de wederopbouwperiode. Voor een nadere toelichting op de erfgoedstatus zie bijlage 3 van dit Uitwerkingskader.



Figuur: kunstwerk van Josje Smit uit 1963 op de huidige gevel

4.3 Openbare ruimte en buitenruimte

De groenstructuur van Vlietwijk is orthogonaal met groen langs de infrastructuur, singels en groene hofjes. De planlocatie bevindt zich naast openbaar sport en speelgroen dat behoort tot de wijkgroenstructuur (Kaart F Wijkgroenstructuur gemeente Voorschoten 2009). Dit plantsoen heeft de functie van openbare ontmoetingsplek en wordt benut als recreatie-, speel- en sportplek. Voor kinderen zijn er klimrekken en de Vereniging Ouderenbelang Voorschoten maakt gebruik van de openbare ruimte. Onderstaande uitgangspunten dienen onderbouwd te worden in een inrichtingsplan.

Uitgangspunten openbare ruimte en buitenruimte

- Voor de inrichting van de openbare ruimte vormt de LIOR de basis. De gemeente werkt momenteel aan een actualisatie van de LIOR. Ter overbrugging tot de nieuwe LIOR van kracht is, dient de oplegnotitie 'PvE OR Voorschoten 12-2-2024' als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Indien de nieuwe LIOR onvoorziene knelpunten oplevert omdat de planvorming reeds heeft plaatsgevonden, kan de gemeente uitzonderingen maken om aan de LIOR te voldoen.
- De openbare ruimte zal door de nieuwbouwwontwikkeling wijzigingen ondergaan. Dit heeft invloed op het beheer en onderhoud, alsook de onderhoudskosten. In een beheerparagraaf wordt dit door de initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt.
- De buitenruimte aan de voorzijde van de nieuwbouw aan de Professor Einsteinlaan wordt zo groen mogelijk ingericht.
- De toegang tot het parkeerterrein met eventuele hellingbanen, poortjes en slagbomen begint achter de voorgevel van het gebouw. Zo verrommelt het voorerf niet en is er opstelruimte tussen de toegang, het trottoir en de rijbaan.
- De toegangen naar het gebouw en de parkeerlocaties zijn goed toegankelijk voor alle bezoekers. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met de hoeveelheid bezoekers, mindervaliden en kwetsbare doelgroepen. Dit kan door looppaden overzichtelijk, vlak en voldoende breed te maken en door voldoende rust- en zitplekken te creëren.
- De inrichting van de bebouwing, de openbare ruimte en de verlichting is zodanig dat de sociale veiligheid overdag en 's avonds goed is. Rondom het pand dient de ruimte voldoende aangelicht te worden. Toegangen, aanlooproutes, parkeergelegenheden en wachtplekken dienen aanvullend verlicht te worden. Lichthinder voor omwonenden dient te worden voorkomen.
- De ontwikkeling biedt kansen voor het plantsoen als geïntegreerd onderdeel van het gebouw en als groene ontmoetingsplek voor alle leeftijden. De kwaliteit en functionaliteit van het groene plantsoen dient in stand te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door positionering van de functies en entrees.
- Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingepast. Onderzocht wordt of een groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en het plantsoen mogelijk is, bijvoorbeeld met een pergola. Specifiek is hierbij aandacht voor de inrit, zodat eventuele (zicht-)hinder voor de naastgelegen woningen zoveel mogelijk beperkt blijft.
- Een zorg van omwonenden is dat het parkeerterrein zal leiden tot toenemende geluidsoverlast door slaande deuren en menselijke activiteiten. Om dit te beperken, wordt onderzocht of het parkeerterrein een (gedeeltelijk) verdiepte ligging kan krijgen gecombineerd met een groene omzoming.
- Een mogelijk risico is dat bij hevige neerslag een verdiepte parkeerplaats onder water komt te staan (zie ook 5.1 'Klimaatadaptatie'). Een oplossing kan zijn om een waterbergingsvoorziening onder het parkeerterrein aan te brengen, aandachtspunt daarbij is dat de relatief hoge grondwaterstand de afvoer/afgifte richting grondwater en bodem bemoeilijkt. Indien een verdiepte parkeerplaats niet mogelijk blijkt, zullen alternatieve maatregelen worden genomen om de parkeerplaatsen uit het zicht te onttrekken en geluidsoverlast te beperken.
- De bebouwing en omgeving heeft een groene uitstraling en behoudt deze. Compensatie van verloren groenvoorzieningen (kwantitatief en/of kwalitatief) vindt plaats binnen het plangebied of in de directe omgeving.
- Door het toevoegen van extra woningen zal meer gebruik worden gemaakt van het groen en de speelvoorzieningen op de huidige buurtplek, die volgens het nieuwe Speelruimteplan Voorschoten januari 2023 benoemd is tot 'kleine speelplek voor omwonenden'. Deze speelplek wordt behouden.

4.4 Bomen

Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente Voorschoten streeft naar een duurzame instandhouding en ontwikkeling van haar bomenbestand.

Daarvoor heeft de gemeente de 'Beschermwwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten' opgesteld met daarop alle beschermwaardige bomen en boomgroepen in Voorschoten.

De initiatiefnemer heeft een Bomen Effect Analyse (BEA) laten uitvoeren (bijlage 4) waarin alle bomen in en rondom het plangebied zijn geïnventariseerd en hun staat beoordeeld is. De BEA wijst ook uit welke consequenties de beoogde bouwontwikkeling heeft voor de bomen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de beschikbare boven- en ondergrondse ruimte die de bomen nodig hebben om uit te kunnen groeien tot volwassen exemplaren.

BEA: Beschermwwaardige bomen in en om het plangebied (samenvatting)

In en om het plangebied staan 12 beschermwaardige bomen. Aan de zijde van de Raadhuislaan staat een groep van 4 appelbomen (nr. 312 op de lijst met beschermwaardige bomen) en een hemelboom (nr. 313 op de lijst met beschermwaardige bomen). Aan de rand van het plangebied staan nabij het wandelpad (Zuster Anna Lamboopplantsoen) zeven essen (nr. 310 op de lijst met beschermwaardige bomen). De essen langs de Professor Einsteinlaan staan niet op de beschermwaardige bomenlijst, maar vormen wel een belangrijk onderdeel van de eenzijdige lijnvormige boomstructuur die deze wijkontsluitingsweg begeleid.

Uitgangspunten bomen:

- Voor alle bomen geldt dat behoud de voorkeur heeft. Als dit niet op de huidige plek kan dient te worden onderzocht of verplanten mogelijk is. Voor beschermwaardige bomen is dit uitgangspunt zwaarderwegerend dan voor de bomen die niet op de beschermwaardige bomenlijst staan.
- De 7 beschermwaardige en beeldbepalende essen op het aangrenzende plantsoen dienen, mits hun conditie en vitaliteit goed is, beschermd en gehandhaafd te worden.
- Voor bomen op de beschermwaardige bomenlijst geldt, conform de APV, dat alleen bij zwaarderwegerende belangen en wanneer er geen andere alternatieven zijn, het mogelijk is om voor deze houtopstanden een kapvergunning te krijgen. De noodzaak tot kappen zal met behulp van een BEA door de initiatiefnemer aangetoond moeten worden. Deze bomen zullen 1 op 1 gecompenseerd worden. In het uiterste geval dienen de bomen gecompenseerd te worden door in het nieuwe plan of elders in de gemeente gelijkwaardige bomen terug te brengen op basis van de monetaire waarde. De monetaire boomwaarde dient getaxeerd te worden volgens de NVTB methode (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen) en zal door de gemeente gebruikt worden om te beoordelen of de voorgestelde boomcompensatie voldoende is of aanvulling behoeft.
- Voor de overige bomen geldt dat deze niet per definitie 1 op 1 moeten worden gecompenseerd, maar zal bekeken worden hoe met de boom omgegaan kan worden om de kwaliteit van de openbare ruimte te borgen.
- De rij Essen aan de Professor Einsteinlaan staat niet op de beschermwaardige bomenlijst, maar vormt een belangrijk onderdeel van de lijnvormige boomstructuur en hebben de potentie om zich in de toekomst te ontwikkelen tot beeldbepalende bomen. Het heeft de voorkeur om deze bomen in stand te houden, maar enkel als er in de nieuwe situatie voldoende boven- en ondergrondse ruimte beschikbaar is om ze tot volwassen exemplaren uit te laten groeien. Wanneer uit onderzoek blijkt dat dit onvoldoende het geval zal zijn, heeft het de voorkeur om hier bomen neer te zetten die wel op deze locatie uit kunnen groeien.
- Voor alle in te passen bomen moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen nodig zijn tijdens de sloop- en bouwfase om ze te kunnen beschermen. Hierbij worden de '10 geboden voor bouw of aanleg bij bomen' van de Bomenstichting (bijlage 5) gebruikt.

5 Duurzaamheid

5.1 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en wateroverlast toe. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, slechte waterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. In de gemeente Voorschoten is het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 en de Hemelwaterverordening Voorschoten 2023 van kracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft eigen beleid: de Waterschapsverordening. Het toepassen van maatregelen voor klimaatadaptatie is maatwerk. In de verdere uitwerking zal initiatiefnemer de mogelijkheden hiervoor onderzoeken en met de gemeente afstemmen.

Het maaiveld van het plangebied ligt op circa -0,5 NAP. Het plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een vrij hoge grondwaterstand (-1.0 m NAP tot -0.3 m NAP) en een kwetsbaarheid voor wateroverlast bij piekbuien. De wijk heeft verschillende koele verblijfsplekken tijdens warme dagen, die voor een groot deel van de wijk goed bereikbaar zijn. Het plangebied op de Raadhuislaan grenst aan zo'n koele verblijfsplek.

Uitgangspunten klimaatadaptatie:

- Er dient invulling te worden gegeven aan het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023. Het klimaatadaptatiebeleid bevat zowel harde randvoorwaarden als onderwerpen waarop maatwerk mogelijk is. Belangrijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid zijn:
 - Er moet 70 mm hemelwater kunnen worden opgevangen en vastgehouden in het plangebied, waarna het bij voorkeur infiltreert in bodem en ondergrond. In dit kader moet de grondwatersituatie in beeld worden gebracht. Toekomstig uit te werken oplossingen dienen te worden afgestemd met de gemeente. Mogelijkheden die de initiatiefnemer hiervoor kan toepassen zijn onder andere maar niet uitputtend:
 - Hemelwater infiltreren in bodem + grindbed, en/of het toepassen van infiltratiekratten of –koffers, met eventuele drainagevoorzieningen. Voor infiltratiemogelijkheden moet in verband met de relatief hoge grondwaterstanden mogelijk nader onderzoek worden gedaan.
 - Toepassen van halfverharding op het parkeerterrein.
 - Realiseren groenblauwe daken om regenwater vast te houden.
 - Aanpassen van het maaiveldverloop en/of aanleggen van een wadi.
 - Opslagtank(s) op/in eigen grond.
 - Er wordt kwantitatief onderbouwd hoe het aandeel verharding ten gunste van groen en blauw wordt geminimaliseerd, hoe hittestress en droogte wordt voorkomen.
 - Er wordt 40% schaduw gerealiseerd binnen het plangebied, om verhitting te voorkomen.
 - Aantonen welke bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Zie ook 5.2. 'Natuur'.
- Modelberekeningen wijzen uit dat bij extreme neerslag (70mm/uur) de wijk Vlietwijk kwetsbaar is en met wateroverlast te maken kan krijgen. De zogenaamde opgave voor extra wateropslagcapaciteit bedraagt voor Vlietwijk ca. 3.300 m³. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wateroverlast. Er wordt verkend welke maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat water zo veel mogelijk wordt opgevangen in het plangebied en niet afstroomt naar de overstromingsgevoelige delen van de wijk.
- Een specifiek aandachtspunt is de wens om het parkeerterrein verdiept aan te leggen. Mogelijk is een opvangvoorziening voor regenwater nodig om te voorkomen dat het parkeerterrein volstroomt bij piekbuien. Ook een drempel kan voorkomen dat hemelwater de parkeerbak instroomt. Initiatiefnemer zal in de uitwerking van een plan onderzoeken welke risico's worden gelopen en welke oplossingen mogelijk zijn om de verdiepte parkeeroplossing te realiseren.

5.2 Natuur

Het behoud en ontwikkelen van een natuurvriendelijke omgeving is van belang voor een leefbare en gezonde omgeving en voor de biodiversiteit. Op basis van de Wet Natuurbescherming geldt een beschermingsplicht voor planten- en diersoorten. Ook is de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling wettelijk geregeld.

Uitgangspunten natuur:

- De initiatiefnemer zal in het kader van de wetgeving tijdig onderzoek moeten uitvoeren om uit te wijzen of mitigerende maatregelen ter bescherming van flora en fauna nodig zijn.
- Het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten is toetsingskader voor de biodiversiteitsmaatregelen. Waar mogelijk dienen natuurinclusieve maatregelen te worden genomen. Dit kan bijvoorbeeld met voorzieningen zoals nestkastjes, met groen beklede gevelwanden, bomen en struiken met eetbare vruchten en zaden en/of nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, en insectvriendelijke groene daken en bermten.
- Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Indien de geplande ontwikkeling in de gebruiksfase gaat leiden tot een toename in stikstofemissie, bijvoorbeeld door toename van verkeer, is er een berekening van de stikstofdepositie benodigd om uitsluitel te geven of de ontwikkeling een effect heeft op Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer onderzoekt of een berekening en/of nadere maatregelen nodig zijn.

5.3 Energie en warmte

De gemeente Voorschoten heeft een Transitievisie Warmte opgesteld met de ambitie dat in het jaar 2050 alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Voor alle nieuwbouw in Nederland geldt dat deze moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Aanbevelingen energie en warmte:

- Aanvullend op bovenstaande zijn extra energiebesparende maatregelen wenselijk, zoals onderbouwd via een BREAAAM excellent of outstanding label.
- Aanvullende maatregelen zoals zonnepanelen en/of warmteterugwinning worden door de gemeente aangemoedigd.
- Via de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) kan de milieubelasting van de materialen die in een gebouw worden toegepast onderbouwd worden.

6 Mobiliteit

De gemeente Voorschoten streeft naar het verbeteren van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een nieuwe bouwontwikkeling heeft daar invloed op. De gemeente verwacht van de initiatiefnemer dat er een mobiliteitsparagraaf opgesteld wordt waarin staat hoe de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van en rondom de ontwikkeling geborgd wordt. Ook wordt daarin inzichtelijk op welke manier de parkeeroplossingen voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten die de initiatiefnemer daarvoor dient mee te nemen.

6.1 Parkeren

Fietsparkeren

Goede fietsparkeervoorzieningen zijn van belang voor de bereikbaarheid van de locatie en de kwaliteit van de buitenruimte. Op de planlocatie is straks sprake is van zowel werknemers, bezoekers

en bewoners die daarvan gebruik zullen maken. Om dit goed te regelen worden onderstaande uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten fietsparkeren:

- Volgens § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dienen nieuwbouwwoningen te worden voorzien van een berging met fietsenstallingsmogelijkheden, of een gelijkwaardige oplossing te bieden. De ervaring leert dat aparte bergingen vaak niet voor de fiets gebruikt worden. Daarom worden collectieve stallingen voor fietsen en aparte bergingen in de woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe is een 'concept Beleidsregel gemeenschappelijke fietsen-en scootmobielenbergingen bij woongebouwen Voorschoten' opgesteld. Dit document geeft aan op welke wijze een goede inpassing van fietsparkeren voor bewoners bereikt kan worden in een gemeenschappelijke stalling. De Initiatiefnemer kan gebruik maken van deze richtinggevende concept beleidsregel als een gelijkwaardig alternatief voor de eisen uit het BBL voor fietsparkeren voor bewoners.
- Er wordt een goed toegankelijke inpandige fietsparkeeroplossing gerealiseerd voor personeel van het gezondheidscentrum. Hierbij onderbouwt de initiatiefnemer hoeveel fietsparkeerplekken nodig zijn om in de behoefte van het personeel te voorzien.
- Voor bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen zullen nabij de entrees logische plekken komen om een fietsen te parkeren.
- Er wordt rekening gehouden met buitenmaatse fietsen en elektrische vervoermiddelen zoals scootmobielen en elektrische fietsen. De functie van het gezondheidscentrum leidt mogelijk tot een grotere behoefte aan buitenmaats stallingsplekken. De initiatiefnemer dient dit te onderbouwen.

Autoparkeren

Op basis van het beoogde programma is een indicatieve parkeerberekening gemaakt. In bijlage 6 is de parkeerbehoefte door de nieuwbouwwontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Ook is daarin de huidige parkeerdruk in de omgeving (peiljaar 2022) weergegeven.

Voor het gezondheidscentrum ligt de parkeerdruk het hoogst tijdens kantooruren, terwijl voor de woningen de hoogste parkeerdruk in de avond ligt. Door de parkeerplaatsen voor beide doelgroepen beschikbaar te stellen ('dubbelgebruik'), is minder ruimte nodig voor parkeren. Wanneer sprake is van dubbelgebruik is de parkeerbehoefte op het drukste moment, de werkdag ochtend, circa 70 parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum en de woningen gezamenlijk. Hierbij is reeds rekening gehouden met de huidige parkeerplaatsen en de huidige parkeerdruk die door de ontwikkeling komen te vervallen. Op basis van de voorkeursmodel kunnen 70 parkeerplaatsen worden ingepast.

Uitgangspunten autoparkeren:

- Conform het Verkeersplan Voorschoten 2017-2020 en de Nota Parkeren Voorschoten 2023 worden de parkeerkcijfers van het CROW 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als norm gehanteerd voor een definitieve berekening van de extra parkeerbehoefte door de ontwikkeling. Hierbij geldt, gelet op de adressendichtheid van 1.637 adressen per km², de gemeente als 'sterk stedelijk' en wordt de gemiddelde norm gehanteerd.
- Omdat uit wordt gegaan van dubbelgebruik, dient het parkeerterrein te allen tijde openbaar toegankelijk te zijn en blijven. De initiatiefnemer dient deze garantie te geven, zodat in de toekomst de parkeergelegenheid niet in het geding komt.
- In de parkeerberekening is door initiatiefnemer het uitgangspunt genomen dat het gezondheidscentrum niet in de avonden en weekenden open is. Om dit uitgangspunt te kunnen hanteren dient de initiatiefnemer hierover afspraken te maken met de exploitanten van het gezondheidscentrum.

- Uitgangspunt bij bouwontwikkelingen in Voorschoten is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. De verwachting is dat er 70 parkeerplekken nodig zijn. Op basis van het voorkeursmodel kunnen deze worden gerealiseerd. Dit is inclusief de parkeerplaatsen die aan de straatzijde komen. Echter, in de verdere uitwerking van het voorkeursmodel worden zaken als klimaatadaptatiemaatregelen, bomen, logistiek en toegankelijkheid verder uitgewerkt. Dit kan ertoe leiden dat er minder ruimte voor parkeerplaatsen beschikbaar is. In dat geval zal de initiatiefnemer een onderbouwing aanleveren van de manier waarop hiermee wordt omgegaan. Vanwege de grote maatschappelijke relevantie van het gezondheidscentrum vindt de gemeente het aanvaardbaar om, indien nodig, het project realiseerbaar te houden door (onder voorwaarden) een klein deel van de parkeerbehoefte in openbaar gebied op te vangen. Uit parkeeronderzoek uit 2022 blijkt dat op het voor de nieuwbouw drukste parkeermoment (de werkdag ochtend) de parkeerdruk in de omgeving ruim onder de maximale parkeerdruk van 85% ligt, namelijk op 63% (bijlage 6). Dit biedt ruimte om parkeerplekken in de omgeving te gebruiken zonder dat dit tot parkeeroverlast leidt. Ter compensatie onderzoekt de gemeente of er een aantal extra parkeerplekken op de Professor Einsteinlaan kunnen worden gerealiseerd door het verwijderen van enkele gehandicapten parkeerplaatsen. Uit de participatie is namelijk gebleken dat er een overschot aan gehandicapten parkeerplaatsen wordt ervaren.
- De functie van het gezondheidscentrum leidt mogelijk tot een grotere behoefte aan 'speciale' parkeerplaatsen op de planlocatie, zoals gehandicaptenparkeerplaatsen en kiss & ride plekken. Hiervoor is geen kwantitatief beleid vanuit de gemeente en dient maatwerk te worden geleverd. De initiatiefnemer zal onderbouwen hoeveel speciale parkeerplekken nodig zijn en hoe deze worden ingepast.
- Parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de ASVV 2021, NEN 2443 en de van toepassing zijnde LIOR.
- Voor wat betreft de uitgangspunten voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar 4.3 'Openbare ruimte en buitenruimte'.

6.2 Bereikbaarheid en logistiek

De Raadhuislaan en Professor Einsteinlaan zijn gebiedsontsluitingswegen (GOW 50 km/u) met fietsstroken en zijn onderdeel van een lijnbusroute en een calamiteitenroute voor de hulpdiensten. Een gezondheidscentrum heeft een publieke functie en zal een toename aan mobiliteitsstromen genereren. Het is belangrijk dat deze mobiliteitsstromen goed in kaart worden gebracht en op een veilige wijze worden ingepast. De genoemde uitgangspunten zullen uitgewerkt worden in een mobiliteitsparagraaf.

Uitgangspunten bereikbaarheid en logistiek:

- De initiatiefnemer zal aantonen welke effecten de bouwontwikkeling heeft voor de bereikbaarheid en ontsluiting. Hierbij wordt onderbouwd hoe alle verkeersstromen ingepast kunnen worden. Het gaat om o.a. voetgangers, OV, auto's, fietsen, hulpdiensten en logistiek. De effecten moeten tot 15 jaar na realisatie berekend worden.
- Paden en routes in het plangebied zijn goed verbonden met de omliggende infrastructuur, zoals voetpaden, fietspaden en openbaar vervoershaltes. Deze voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, inclusief rolstoelgebruikers en mensen met een visuele of auditieve beperking. De maatvoering van bestrating wordt inzichtelijk gemaakt.
- Er komt een logische en veilige route van en naar de fietsparkeerplekken.
- Het gezondheidscentrum is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Onderdeel van de mobiliteitsparagraaf is een beschouwing of het noodzakelijk is om hiertoe bushaltes te verplaatsen.

- Rondom het gebruik van een gezondheidscentrum komt bovengemiddeld vaak een hulpdienst ter plaatse en worden bezoekers vaak gehaald en gebracht worden door familie of taxi. Het is gewenst om hier in het ruimtelijk ontwerp een mogelijkheid voor te maken.
- Er liggen twee zebrapaden rondom de locatie. Het is belangrijk dat er een veilige oversteekplaats is in de nabijheid van de entree van het gezondheidscentrum. Onderdeel van de mobiliteitsparagraaf is een beschouwing of de huidige oversteekplaatsen verplaatst dienen te worden naar een logische plek t.o.v. de entrees.
- In het ruimtelijke ontwerp wordt rekening gehouden met laden en lossen t.b.v. het gezondheidscentrum. Ook voor de woningen is behoefte aan een kleinschalige laad- en losplaats voor bijvoorbeeld verhuizingen of pakket- en maaltijdbezorgers. Deze locatie kan worden afgestemd met de locatie voor bedrijven.
- Voor het gezondheidscentrum gelden specifieke behoeften qua bevoorrading en afvalinzameling. De bedrijven in het gezondheidscentrum zijn verantwoordelijk voor de verwerking van bedrijfsafval. Er wordt daarbij rekening gehouden met de afwijkende veiligheidscriteria rondom bevoorrading van de apotheek. De aanbiedlocatie voor bedrijfsafval wordt gemaakt zodanig dat een vuilnisauto hier veilig en zonder hinder te veroorzaken bedrijfsafval kan ophalen. Het achteruitrijden van vrachtwagens moet worden voorkomen. Het bewaren van bedrijfsafval gebeurt op eigen terrein en bij voorkeur inpandig.
- Ook voor de woningen wordt in het ontwerp rekening gehouden met logistiek en afvalinzameling. De gemeente faciliteert de verwerking van het huisafval van de nieuwe woningen. Op basis van 44 appartementen dient de initiatiefnemer een ondergrondse afvalcontainer van 5 m3 voor restafval en een ondergrondse GFT container te realiseren. De aanbiedlocatie moet met de gemeente afgestemd worden en met een vrachtwagen goed en veilig bereikt kunnen worden. Ook is de aanbiedlocatie toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. De containers zullen door een door de gemeente aangewezen partij worden geplaatst. De kosten voor aanleg van de containers zijn voor de initiatiefnemer. Voor huishoudelijk papier en glas kan gebruikt gemaakt worden van reeds bestaande bakken in de omgeving (Professor van der Waalslaan en het Churchillplein).
- Gemeente en de initiatiefnemer gaan in de anterieure fase in gesprek over toerekenbare bovenplanse kosten op basis van de noodzaak die in de uitwerking van het plan hiervoor blijkt te zijn.

7 Bodem en Milieu

7.1 Bodem en ondergrond

Bodem

Op de planlocatie is ten behoeve van de voorgenomen verkoop in 2017 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn twaalf boringen uitgevoerd die een indicatief beeld geven van de bodemopbouw. Er zijn alleen boringen uitgevoerd buiten de bestaande bebouwing. Uit deze boringen blijkt dat de eerste meter onder maaiveld uit zand bestaat. Onder deze zandlaag ligt klei en/of veen. Het plangebied en het omliggende gebied laten een gevarieerd bodemdalingsbeeld zien. Binnen het plangebied is voor het bebouwd gebied sprake van enige zetting; zo'n 2 tot 3 mm per jaar. Ook blijkt dat de bovenlaag licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en/of PCB's. Er werd geen asbest in de grond aangetroffen. Er is niet gebleken dat het grondwater ter plekke verontreinigd was.

Uitgangspunten bodem:

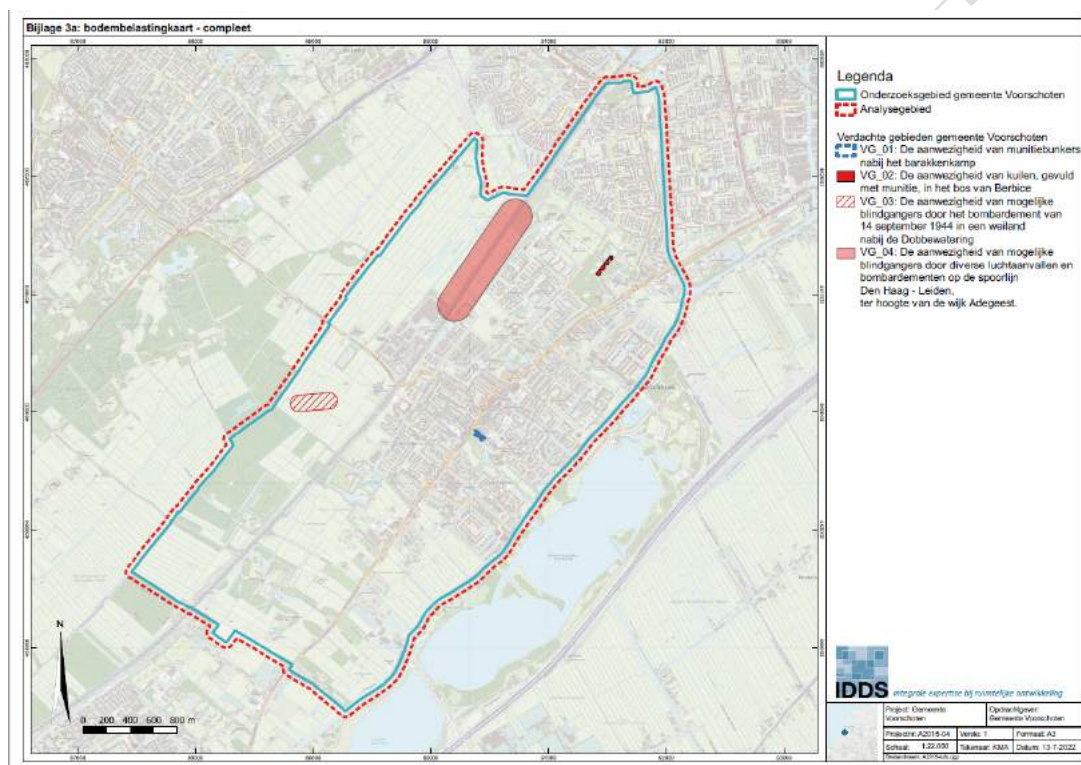
- De richtlijn is om bodemonderzoeksrapporten als actueel te beschouwen als deze niet ouder zijn dan vijf jaar. De bestaande gegevens uit 2017 zijn gedateerd. Er dient daarom een nieuw verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uit te worden gevoerd. Conform de aanbevelingen uit het rapport uit 2017 moet dit plaatsvinden nadat de bebouwing is

gesloopt, zodat duidelijkheid bestaat over de kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing.

- Indien bij het uit te voeren verkennende onderzoek verontreinigingen worden aangetroffen boven de tussenwaarde of boven de interventiewaarde, is aanvullend onderzoek nodig.
- Veen- en kleigronden zijn gevoelig voor zetting en bodemdaling. Het klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 bevat voorwaarden en kaders m.b.t. zettingen waaraan voldaan zal moeten worden in het project (zie ook 5.1. *Klimaatadaptatie*’).
- De gemeente monitort langjarig de grondwaterstand. De ontwikkeling biedt de kans om het meetnet uit te breiden. De gemeente wenst daarom dat er voor de start bouw ten minste één peilbuis op de locatie wordt geplaatst en opgenomen in het meetnet. De exacte locatie dient aan de hand van de inrichting en de eisen ten aanzien van bereikbaarheid vastgesteld te worden. De bodemgegevens worden overgedragen aan de gemeente.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

De gemeente heeft in 2022 voor het gehele grondgebied van Voorschoten een vooronderzoek niet-gesprongen explosieven (NGE) uitgevoerd (zie figuur onder). Hierin is het studiegebied niet aangemerkt als risicovol voor ontplofbare oorlogsresten.



Figuur: Gemeentelijke kaart waarop de risicogebieden voor niet gesprongen explosieven zijn aangeduid.

Archeologie

Op deze locatie geldt van het onderdeel Voorschoten-oost van het Omgevingsplan gemeente Voorschoten artikel 31 waarde-archeologisch gebiedstype 5. Op basis daarvan is bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op de vigerende archeologische beleidskaart (2013) geldt voor deze locatie een hoge archeologische verwachting, waarbij als vrijstellingsgrens 100 m² en 30 cm onder maaiveld wordt gehanteerd. Onder beide regelgeving is voor het project Raadhuislaan 41 – 47 geen sprake van een vrijstelling. Dit betekent dat initiatiefnemer verplicht is om de archeologische waarde in kaart te brengen met behulp van archeologisch (voor)onderzoek.

Een historisch vooronderzoek voor archeologische waarden is nog niet uitgevoerd. Wel is in 2017 een (niet-archeologisch) bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij enkele aardewerkscherven zijn aangetroffen. Wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat een omgevingsvergunning niet wordt verstrekt of dat het plan aangepast moet worden. Wanneer uit het archeologisch onderzoek blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en planaanpassing niet mogelijk is, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). De kosten van een dergelijke opgraving komen voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Milieu-aspecten

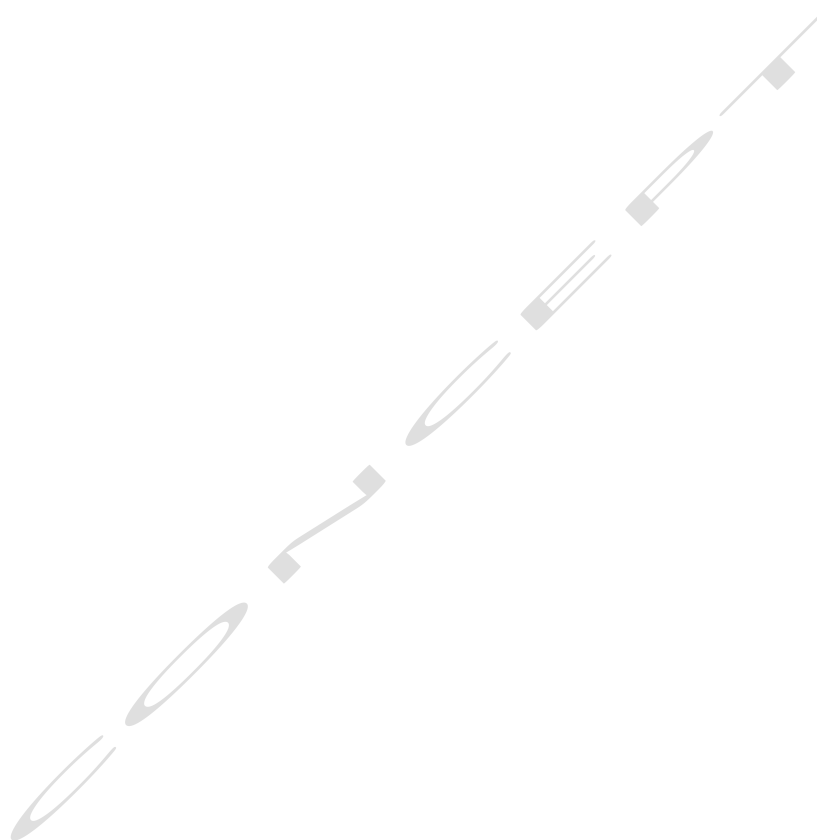
Er zijn geen bijzondere aandachtspunten bekend m.b.t. externe veiligheid, geur-, licht- en luchthinder. De woningen zijn op basis van de wetgeving Bouw Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) geluidgevoelig. Voor wat betreft geluidhinder kan op de planlocatie alleen wegverkeerslawaai verwacht worden. Er zijn in de directe omgeving geen, sporen, bedrijven of milieubelastende activiteiten (Mba's) aanwezig die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Uitgangspunten milieu:

- De te bouwen woningen zijn geluidgevoelig en worden gebouwd volgens de instructieregels uit het Bkl. Dat wil zeggen een standaardwaarde van 53 dB Lden (Decibel Level day-evening-night) en een grenswaarde van 70 dB Lden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen). De standaardwaarde is hierbij de algemeen geaccepteerde waarde, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De grenswaarde is alleen bij uitzondering toegestaan en met toepassing van geluidbeperkende maatregelen.
- Op basis van het Bkl (artikel 3.21 lid 2) is het gezondheidscentrum niet geluidgevoelig. Aangezien het gezondheidscentrum in hetzelfde gebouw zit als woningen, valt deze in beginsel onder dezelfde geluidsbescherming. Dat heeft ook de voorkeur om de flexibiliteit van gebruik van het gebouw in de hele levensfase te waarborgen.
- Bij de nieuwbouw van het gezondheidscentrum wordt rekening gehouden met positionering van luchtbehandelingsinstallaties en warmtepompen om geluidoverlast bij de nieuwe appartementen en bij bestaande woningen in de omgeving te voorkomen.
- In 2017 is in het kader van de verkoop van het pand een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn direct waarneembare asbesthoudende producten waargenomen. Initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat de aanbevelingen uit dit rapport gevolgd worden en dat het asbest volgens de wettelijke normen op een veilige wijze wordt verwijderd.

Bijlagen

1. Participatieverslagen van de drie bewonersbijeenkomsten
2. Verslagen commissie omgevingskwaliteit Raadhuislaan 41 - 47.
3. Memo erfgoed Raadhuislaan 41 - 47
4. Bomen Effect Analyse (BEA) Raadhuislaan 41 - 47
5. 10 geboden voor werken rondom bomen van de Bomenstichting
6. Parkeerberekening



Bijlage 1 Participatieverslagen van de drie bewonersbijeenkomsten

1. Bewonersbijeenkomst 30 november 2022
2. Bewonersbijeenkomst 7 februari 2023
3. Bewonersbijeenkomst 2 april 2024

VERSLAG participatie avond

NIEUWBOUW LOCATIE RAADHUISLAAN-EINSTEINLAAN

Participatie	:	Einsteinlaan 2 te Voorschoten (Vliethuis)
Datum en tijdstip	:	30 november 2022 - 19:00 – 21:00 uur
Genodigden	:	500 adressen (omwonenden)
Aanwezig	:	ca. 50 omwonenden en belangstellenden
Gemeente Voorschoten	:	[REDACTED] [REDACTED]
van Manen	:	[REDACTED]
Niersman Projectontwikkeling	:	[REDACTED] [REDACTED]

Inhoud

1.	Doel van de participatie avond	3
2.	Verloop van de participatieavond	3
3.	Presentatie	3
4.	Actieve participatie	3
5.	Vervolg	4

Bijlagen

Bijlage 1 – Foto's panelen met post-its en uitwerking van de opmerkingen

Bijlage 2 – Uitnodigingsbrief

Bijlage 3 – Presentatie 1^e participatie avond

Bijlage 4 – Panelen 1^e participatieavond.

1. Doel van de participatie avond

Het doel van de participatie avond van 30 november 2022 is om de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen op de hoek van de Raadhuislaan en de Einsteinlaan en om informatie op te halen uit de buurt.

De avond is geïnitieerd door Niersman Projectontwikkeling en vond plaats in de buurtontmoetingsplek Vliethuis aan de Professor Einsteinlaan 2 te Voorschoten. Naast Niersman Projectontwikkeling waren de Gemeente Voorschoten en Van Manen (Architect) aanwezig.

2. Verloop van de participatieavond

Voor de participatieavond zijn circa 500 adressen uitgenodigd binnen een straal van 200 meter van het plangebied. De uitnodigingsbrief is als bijlage 2 toegevoegd. Vooraf hebben zich 42 personen aangemeld, naar schatting zijn er op de avond 50 mensen ontvangen. Bij de deur en bij de presentatie kon men zich registreren. Uiteindelijk hebben zich 34 personen geregistreerd. Vrijwel iedereen heeft aangegeven graag bij volgende participatie momenten aanwezig te zijn.

De inloop begon om 18:45 uur onder het genot van een bakje koffie of thee. Om 19:00 uur is een korte presentatie gehouden door [REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling. De presentatie was een introductie van de ontwikkellocatie en de aanwezige vertegenwoordigers. Ook werden een aantal vragen vanuit de omgeving direct al beantwoord.

In de zaal zijn verschillende thema's op panelen verbeeld. De omwonenden en belanghebbenden is gevraagd om opmerkingen en vragen op post-its te noteren en dit bij de desbetreffende paneel en onderwerp op te plakken. Dit is massaal gedaan. Ook hebben de genodigden na de avond nog kunnen reageren via het mailadres raadhuislaan@niersman.com. Er waren voldoende vertegenwoordigers om iedereen persoonlijk te woord te staan.

3. Presentatie

De [REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling heeft in een korte plenaire presentatie aangegeven wat de genodigde de komende periode kunnen verwachten. In bijlage 3 is de presentatie te vinden. Tijdens de presentatie is in het kort uitgelegd wat er op de panelen te zien is en wat de genodigden per paneel konden verwachten. Daarna is een korte vragenronde geweest. Na het beantwoorden van enkele vragen, zijn de vragen doorverwezen naar de bijhorende panelen. Zo kon de juiste vertegenwoordiger gericht antwoordt geven op de vragen.

4. Actieve participatie

In totaal zijn er vijf panelen getoond tijdens de participatie avond. In bijlage 4 zijn de 5 panelen te vinden.

- a. Bestaande situatie
- b. Programma, bouwvolume
- c. Parkeren
- d. Bestaande kwaliteit
- e. Proces planning

Het doel van de avond was niet alleen informeren, maar ook vooral om informatie op te halen bij de genodigden. Op de panelen werd door middel van afbeeldingen en korte tekst de nodige informatie gegeven waarop men kon reageren en vragen stellen. De mensen reageerden zeer positief op deze insteek. Niet alleen werden de wensen opgehaald, maar er ontstond ook een

positieve dialoog tussen de genodigden. Men is blij wensen te kunnen meegeven voordat er een ontwerp ligt.

Alle gemaakte opmerkingen zijn in bijlage 1 bij dit verslag gevoegd. Deze bijlage geeft het meest uitputtelijke overzicht van wat is opgehaald. Hieronder wordt een interpretatie gegeven van de hoofdlijnen uit de gesprekken tussen omwonenden en de werknemers van Niersman en gemeente.

De collectieve reactie van de genodigden is een positieve houding tegenover de herontwikkeling van de oude sportzaal en zwembad. Met de omwonenden is gesproken over bouwvolumes, parkeerplaatsen en de kwaliteiten van de huidige situatie.

De meeste vragen van de omwonende gingen over het bouwvolume en waar dit zou moeten worden gesitueerd. Er werd om meer duidelijkheid gevraagd hoe dit er eruit gaat zien en wat hier de gevolgen van zijn. Bij de volgende participatieronden zal de initiatiefnemer hier meer duidelijkheid over geven.

Tijdens de avond hebben veel van de genodigde aangegeven dat het plantsoen/binnenplaats van grote waarde is en dat hier veel gebruik van wordt gemaakt. Dit plantsoen ligt buiten het plangebied van Niersman. Wel heeft de vorm van het gebouw aan de Lord Baden Powellweg als gevolg dat er een klankkast is waardoor er geluidsoverlast wordt ondervonden.

Momenteel ervaren de omwonende weinig parkeerdruk. Het vinden van een parkeerplek is nooit een probleem. Wel zijn er zorgen over eventuele extra parkeerdruk van de nieuwe ontwikkeling. Ook is het een wens dat het parkeren niet direct grenst aan de binnenplaats om geluidsoverlast en visuele redenen.

Men is blij met het toevoegen van woningen, dat is hard nodig. Als geschikte doelgroepen wordt vaak genoemd ouderen, sociaal en starters.

In bijlage 1 zijn de foto's van de panelen inclusief de post-its met de opmerkingen erop, hierbij ook het overzicht van de gemaakte opmerkingen.

5. Vervolg

Voor de ontwikkeling gaan we nu de ontwerp fase in. De gemaakte opmerkingen zullen worden meegenomen in afweging van de nadere ontwerpen. De volgende sessie zal naar verwachting begin februari plaatsvinden waarvoor medio januari een nadere uitnodiging zal volgen.

In de vervolgsessie zal Niersman naar verwachting enkele varianten van stedenbouwkundige schetsen laten zien van het bouwvolume en het parkeren. Tijdens dit volgende participatiemoment kan hier dan op worden gereageerd en wordt gekeken of er een duidelijke voorkeur is van de omwonenden.

PARKEREN

Parkeerdruk

- 1.1 Er is altijd parkeerplaats aan de Vlietzicht
- 1.2 Parkeerdruk is in de avond hoger, vooral i.v.m. werkbusjes die mensen meenemen voor hun werk
- 1.3 De verkeersveiligheid is prima
- 1.4 Wel parkeerplaats bij de woning nu. Hoeveel parkeerplekken voor de appartementen zeker op min 1,5 per app
- 1.5 Let op p.p. her is zeker in de avonden echt druk
- 1.6 Veel geparkeerd uit nw voor Dorpstraat e.d.
Gisteren zat ik even bij de discussie m.b.t. parkeren, maar volgens mij was ik het wel eens met jullie visie. Parkeren is belangrijk maar dit kun je bijv. combineren met het gezondheidscentrum
Duidelijk is gemaakt dat er geen voorkeur is voor dure ondergrondse parkeervoorziening.
- 1.8 Benodigde parkeerplaatsen van 75 kunnen naar beneden bijgesteld worden als gezondheidscentrum kleiner van omvang wordt.
Ingang parkeergelegenheid aan de Professor Einsteinlaan. Voldoende parkeergelegenheid creëren voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen gebruik maken van deze plekken overdag.
- 1.9 creëren voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen gebruik maken van deze plekken overdag.
- 1.10 Bij bestaande situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners.
- 1.11 Bij bestaande situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners.

Toekomstige parkeerplaats

- 1.11 Parkeerplekken niet te smal! In- en uitstappen voor ouderen is lastig
- 1.12 Parkeren niet in het zicht, bovenop binnentuin
- 1.13 Geluidsoverlast van parkerende auto's
- 1.14 Parkeerplaatsen niet aan de kant of in het plantsoen komen
- 1.15 Parkeerplaatsen aan de kant van Raathuislaan/Einsteinlaan niet aan de kant van het plantsoen
- 1.16 Mogelijkheid parkeergarage bekijken
- 1.17 Bewoners parkeren invoeren + mogelijkheid voor een bewaker één kaan
Behoren parkeerplaatsen tot het gebouw/ eigenaren of hoort het bij openbare ruimte?
- 1.18 Toegang tot de parkeergelegenheid vanaf de Einsteinlaanzijde. Raadhuislazijde onhaalbaar omdat de toegang dan direct voor/ na de bocht komt. Indien gekozen wordt voor toegang Einsteinlaanzijde en uitgang Raadhuislazijde dan parkeerplaatsen schuin maken.
Ingang parkeergelegenheid aan de Professor Einsteinlaan. Voldoende parkeergelegenheid creëren voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Bezoekers van het gezondheidscentrum kunnen gebruik maken van deze plekken overdag.
- 1.19 plan zorgvuldig hoeveel extra parkeerplaatsen er minimaal nodig zijn
Zorg voor voldoende parkeerplaatsen.

BOUWVOLUME

- 2.1 Voorkeur voor medium hoogte, past qua hoogte en nog voldoende ruimte voor om te parkeren
- 2.2 Niet hoger dan de omliggende bebouwing, bovenste verdieping terug liggend
- 2.3 Gebouw meer de Einsteinlaan
- 2.4 Graag opp. Maximaal/hogte minimaal
- 2.5 v.o.v. Uitbreiden onder overkapping tegen de geluidsoverlast

- 2.6 Ook woningen op begane grond
- 2.7 Parkeren onder het gebouw
- 2.8 Zo breed mogelijke oppervlakte zodat het geen hoogbouw wordt, past ook niet bij de wijk
Bij de verwerving van de grond zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de bouwlocatie met een gezondheidscentrum. Invulling met artsen en fysiotherapie. Inmiddels is duidelijk dat de praktijken van Gerts en Colijn geen gebruik zullen maken van de nieuwe locatie en zullen blijven zitten waar ze nu zitten n.l. aan de V.d. Waalslaan. Vraag rijst of er dan wel behoefte is aan zoveel ruimte voor gezondheidszorg. In het centrum zijn meer dan voldoende praktijken aanwezig en om patiënten uit andere wijken naar het centrum te halen geeft alleen extra verkeersbeweging en parkeerdruk. Wellicht verstandig om behoefte aan oppervlakte gezondheidszorg opnieuw te definiëren. Een kleiner gezondheidscentrum geeft meer mogelijkheden om de bouw van de 45 appartementen te realiseren.
- 2.9 Van belang is dat aansluiting met de bestaande bouw wordt gevonden en dat stijl past bij bestaande bouw. Soort gelijke kleur van de steen, bouw gesitueerd langs Einsteinlaan en niet meer dan 4 bouwlagen met een totale hoogte van ca. 17 m. De huidige bebouwingsgrens voorzijde gymzaal dient ook de bebouwingsgrens van de nieuwbouw te worden.
- 2.10 Een combinatie van koop en sociale huur met in de plint een gezondheidscentrum is potentiële bron van problemen in de toekomst. Om doorstroming in huisvesting gemeente breed te bevorderen dient de doelgroep ouderen de voorkeur te krijgen. Daarbij uitsluitend toewijzing van de woningen aan inzittenden van gemeente Voorschoten.
- 2.11 Onze voorkeur gaat uit naar oppervlakte maximaal/ hoogte minimaal met zoveel mogelijk ruimte tussen de urban villa en het nieuwe gebouw.
- 2.12 probeer het plan zodanig te ontwerpen dat er een verbinding ontstaat tussen de bestaande cirkelvormige flatgebouwen en de nieuwe appartementen, en dat er ook dan weer een verbinding ontstaat met het bestaande binnenparkje. Dus geen rechthoekige blokken. maak de appartementen als het enigszins kan niet hoger dan de bestaande halfronde appartementen.
- 2.13 overweeg om de vrije sector appartementen op de begane grond te positioneren en de sociale huur op de verdiepingen waardoor de appartementen op de 1ste verdieping wellicht een mooi groot balkon kunnen krijgen
Graag de middelste optie qua hoogte. Niet meer dan 5 verdiepingen
Het gebouw zoveel mogelijk aan de kant van de Einsteinlaan bouwen

BESTAANDE SITUATIE

Sterke punten

- 3.1 We willen de rust behouden
- 3.2 Bomen van oudsher behouden
- 3.3 Paden moeten blijven in het park
- 3.4 Veel groen, dit ook behouden
- 3.5 Groene omgeving behouden, met monumentale bomen uitbreiden met vogel- en bijenvriendelijke beplanting
- 3.6 Groen en graag behouden
- 3.7 Denk aan de stikstof problemen en hitteplan
- 3.8 Voldoende groen blijft aanwezig.
probeer tenminste het groen van het park te behouden, gebruik eventueel het groen aan de rand van de Raadhuyslaan voor bebouwing

Bedreigingen

- 3.8 Geluid in het park, Galm klankgat!

- 3.9 Speelplek
- 3.10 Parkeerkelder i.v.m. visueel+ ruimte onder het nieuwe plan
- 3.11 Geluidsoverlast, geen klankkast worden
- 3.12 Verhoudingen bebouwing grond ten opzichte van bestaande bebouwing, groene gedeelte bestaande bebouwing behouden
- 3.13 Woningen voor jongeren nodig!
- 3.14 Bouwen in de stijl wat er al staat
- 3.15 Einsteinlaan is net een snelweg, mar wel wat minder
- 3.16 Mengen van verschillende leeftijdscategorieën, Rekening houden met woningnoot voor bevolking met minder financiële armslag
- 3.17 Rooilijn Raadhuislaan behouden
- 3.18 Behouden huidig grien
- 3.19 Hoogte van nieuwbouw
- 3.20 Visueel wat er gebouwd wordt
- 3.21 Inkijk op de bestaande woningen, tuin en balkons
- 3.22 Voldoende groen blijft aanwezig.

KWALITEIT

Groen - kansen

- 4.1 Een mooi park en jeu de boules
- 4.2 Daktuinen
- 4.3 Veel groen behouden wiligt ook horizontaal tuinieren bij de nieuwbouw
- 4.4 Groen en bomen vind ik belangrijk
- 4.5 Bij groenvoorziening wordt vaak gedacht aan bomen. Daarbij wordt uit het oog verloren dat bomen snel groeien en dat stam relatief smal blijft maar kroon uitdijt en voor schaduw zorgt en veel licht wegneemt uit de woningen. Handhaving van huidige groenvoorziening is wenselijk maar uitbreiding onnodig.
Graag zoveel mogelijk groen behouden, bomen en klimhagen

Groen - bedreigingen

- 4.4 Blijft er nog groen over op het perceel of wordt alles volgebouwd?
- 4.5 Erfgoed v.d. bomen

Sport en spel - kansen

- 4.6 Waar sportactiviteiten ander dan fysio
- 4.7 Waar blijft sportfaciliteit (goederaad)
- 4.8 Jeu de boules was leuk initiatief maar wordt niet meer gebruikt

Sport en spel - bereidingen

- 4.9 Waar blijft de sportfaciliteit
- 4.10 Bang voor hangplek jongeren, al door sportschool zo mens

Plantsoen - kansen

- 4.11 Afwatering verbeteren
- 4.12 Afwatering verbeteren in de straten eromheen + park

Plantsoen - bedreigingen

- 4.13 Pas op dat het park niet nog meer een klankgat wordt
- 4.14 Geluidsoverlast
- 4.15 Hoop dat de grotere bomen mogen/kunnen blijven

Bebouwing - kansen

- 4.16 Goed idee, centraliseren gezondheidsonderdelen

- 4.17 Nieuwe bouw in stijl en hoogte aansluitende aan de bestaande bouw Laurentiushof
Verwarming zal plaatsvinden d.m.v. warmtepomp. Van belang is dat onderzocht wordt of een
4.18 voorziening gebouwd kan worden die ook gebruikt kan worden voor de bestaande bouw
aangezien ook die woningen binnen afzienbare tijd “van het gas” af moeten. Ik denk hierbij
aan aardwarmte waarbij elk bestaand gebouw een aansluiting krijgt.

Bebouwing - bereidingen

- 4.18 Park moet geen grote klankkast worden
4.19 Minder groen door bebouwing sportschool?
4.20 Is een gezondheidscentrum echt nodig? Er komen er veel in Voorschoten
4.21 Niet veel hoger dan bestaande bouw

OVERIG

Ik woon in complex Vlietzicht naast ronde appartementencomplex. Wilt u in de foto's, beelden en ontwikkeling ook dat perspectief meenemen. Ik zie nu alleen beelden van andere gebouwen en appartementencomplexen.

VERSLAG 2^{de} participatie avond

NIEUWBOUW LOCATIE RAADHUISLAAN-EINSTEINLAAN

Participatie	:	Einsteinlaan 2 te Voorschoten (Vliethuis)
Datum en tijdstip	:	8 Februari 2023 - 19:00 tot 21:00 uur
Genodigden	:	500 adressen (Omwonenden)
Aanwezig	:	ca. 35 omwonenden en belangstellenden
Gemeente Voorschoten	:	[REDACTED]
	:	[REDACTED]
Van Manen	:	[REDACTED]
Niersman Projectontwikkeling	:	[REDACTED]
	:	[REDACTED]
	:	[REDACTED]

Inhoud

1.	Doel van de participatie avond	3
2.	Verloop van de participatieavond	3
3.	Presentatie	3
4.	Actieve participatie	4
5.	Samenvatting vragen en opmerkingen	5
6.	Vervolg	5

Bijlagen

- Bijlage 1 – Foto's panelen met post-its
- Bijlage 2 – Uitwerkingen van de opmerkingen
- Bijlage 3 – Uitnodigingsbrief
- Bijlage 4 – Presentatie 2^e participatie avond
- Bijlage 5 – Panelen 2^e participatieavond.

1. Doel van de participatie avond

Op 8 februari 2023 heeft een tweede participatie avond plaats gevonden over de ontwikkelingen op de hoek van de Einsteinlaan en de Raadhuislaan. Het doel van deze participatie avond was om de meningen en voorkeuren op te halen over de massastudies en de parkeeroplossingen van het plangebied. Daarnaast was ook het doel van deze participatie avond om omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de vorderingen

De avond is geïnitieerd door Niersman Projectontwikkeling en heeft plaatsgevonden in de buurtontmoetingsplek Vliethuis aan de Professor Einsteinlaan 2 te Voorschoten.

2. Verloop van de participatieavond

Ook voor deze tweede participatieavond zijn evenals voor de eerste participatie avond ongeveer 500 adressen uitgenodigd binnen een straal van 200 meter van het plangebied. De uitnodigingsbrief is in bijlage 3 toegevoegd. Van tevoren hebben zich 28 personen aangemeld. In totaal hebben zich 30 personen geregistreerd en wilde één persoon anoniem te blijven. Op de avond zijn er ongeveer 35 mensen ontvangen. Vrijwel iedereen heeft aangegeven graag bij het volgende participatie moment aanwezig te zijn.

De inloop van deze tweede participatieavond begon om 18:45 uur onder het genot van een kopje koffie of thee en een stroopwafel. Om 19:00 uur is een presentatie gehouden door [REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling. De presentatie was een introductie van de aanwezige vertegenwoordigers, een terugblik op de eerste participatieavond, de twee nieuwe massastudies en de bijbehorende parkeeroplossingen. Tijdens de presentatie werden er een aantal vragen direct beantwoord.

Hierna zijn de twee ruimtelijke modellen op panelen getoond. Hier kon men vragenstellen en kon men op post-its en formulieren een reactie geven.

Wie dat wilde kon nog twee weken lang vragen stellen en opmerkingen sturen door te mailen naar: raadhuislaan@niersman.com.

3. Presentatie

[REDACTED] van Niersman Projectontwikkeling heeft een korte plenaire presentatie gegeven. In bijlage 4 is de desbetreffende presentatie te vinden.

1. Het welkomstwoord

2. Het doel van de avond

Het doel van deze participatie avond was om de meningen en voorkeuren op te halen over de massastudies en de parkeeroplossingen van het plangebied. Daarnaast was ook het doel van deze participatie avond om omwonenden en belanghebbenden op de hoogte te brengen van de vorderingen. Hierbij is er ook duidelijk aangegeven wat er tijdens deze tweede participatie avond van de aanwezige werd verwacht.

3. Een samenvatting van de opmerkingen uit de eerste participatie avond.

[REDACTED] heeft hier een korte samenvatting gegeven van de gemaakte opmerkingen van de eerste participatie avond. Even is er wat verwarring ontstaan omdat een aantal van de aanwezige dacht dat dit de verbeelding was van het nieuwe ontwerp. Door de [REDACTED] is duidelijk

aangegeven dat dit niet het geval is en dat op de volgende slide de nieuwe massastudies te zien waren.

4. De panelen

Tijdens de presentatie is er in het kort uitgelegd wat het verschil is tussen de twee varianten in zowel de massa al parkeren uitgelegd. Er is een korte vragenronde geweest. Het was namelijk het doel om de vragen en opmerkingen bij de panelen te uiten. Zodat deze gericht konden worden beantwoord.

5. Hoe gaan we nu verder? Wat zijn de vervolgstappen?

Afsluitend is aangegeven door de [REDACTED] dat de aanwezigen naar de panelen toe konden om hier de meningen en voorkeuren te delen. En de nog niet beantwoorde vragen te stellen bij de vertegenwoordiger die bij het desbetreffende paneel stond. Ook is aangegeven dat de presentatie, panelen en het een verslag deze tweede participatie avond gedeeld worden. En ook de uitnodiging van de derde participatie avond nog volgt.

4. Actieve participatie

Na de presentatie zijn er zes panelen getoond. Deze hadden de volgende thema's:

1. Bevindingen participatie ronde 1
2. Variant A
3. Variant B
4. Parkeren variant A
5. Parkeren variant B
6. Proces

De verbeelding van deze panelen is terug te vinden in bijlage 5.

Variant A bestaat uit panelen 2 en 4: In deze variant is de massa verdeeld over de Raadhuislaan en Einsteinlaan. Daarnaast is in deze variant 1-laags parkeren getoond.

Variant B bestaat uit panelen 3 en 5: In deze variant is de massa verdeeld over de Raadhuislaan en de Einsteinlaan maar staat er daarnaast ook een dwarsgebouw op het plangebied. Daarnaast is in deze variant het parkeren op een parkeerdek getoond (2-laags).

Bij de panelen stonden vertegenwoordigers die vragen hebben beantwoord en de discussies in banen geleid zodat iedereen zijn mening op een goede manier heeft kunnen uiten.

Over het algemeen reageerde de aanwezigen positief op de twee getoonde varianten. En de verwerking van de opmerkingen die vanuit de eerste participatie avond zijn gekomen. Het werd als prettig ervaren dat er een voorkeur kon worden aangegeven tussen twee varianten in massa en parkeren.

Alle opmerkingen en vragen die tijdens de participatieavond zijn gemaakt zijn 1 op 1 overgenomen in het overzicht. Hier zijn de vragen en opmerkingen welke voor 27-02-2023 via het opgegeven mailadres zijn ontvangen toegevoegd. Dit overzicht is toegevoegd in bijlage 2.

In bijlage 1 zijn de foto's van de panelen te zien inclusief de post-its met de vragen en opmerkingen.

5. Samenvatting vragen en opmerkingen

Hieronder wordt een korte samenvatting/interpretatie gegeven van de vragen, opmerkingen en discussies die tijdens en na de participatieavond zijn verzameld en gevoerd.

De collectieve reactie van de genodigden is dat de voorkeur uit gaat naar Variant A. Hierbij is ook een positieve reactie over het 1-laags parkeren. De genodigden waren over deze variant positief omdat de nieuwbouw zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing af wordt geplaatst en omdat bij het 1laags parkeren de auto's voor het gevoel minder zichtbaar zijn.

Wanneer er naar Variant B wordt gekeken, wordt het dwarsblok aan het plantsoen als massief ervaren. Ook opgemerkt dat het blok erg lang is en daardoor te dicht op de bestaande bebouwing komt te staan. Daarnaast heeft het parkeerdek in deze variant minder de voorkeur. Zo wordt aangegeven dat de uitstraling en het zicht vanaf de bestaande bebouwing minder wordt.

Verder zijn er ook algemene opmerkingen geplaatst die bij beide varianten van toepassing zijn. Zo is aangegeven dat het groen in de omgeving zoveel mogelijk behouden moet blijven. En of er nu rekening wordt gehouden met de bestaande geluidsoverlast die nu wordt ervaren. Ook worden er zorgen geuit over de hoogte van de massa's ten opzichte van de bestaande bebouwing in verband met de zichtlijnen, het zon/lichtinval en de schaduw.

6. Vervolg

Voor de volgende sessie gaat de initiatiefnemer de massastudies verder uitwerken naar een schetsontwerp. Hierbij worden de belangen van de alle verschillende partijen gewogen en verwerkt tot één schetsontwerp. Niersman streeft ernaar om tijdens de volgende participatieavond meer informatie te verschaffen over het bestaande groen, het voorkomen van extra geluidsoverlast, zichtlijnen en de zonnestudies. Deze volgende sessie zal op een later moment nog worden ingepland

RAADHUISLAAN te Voorschoten

2de participatie avond
uitgeschreven opmerkingen

	<i>Variant A</i>		<i>Variant B</i>	
<i>Natuur</i>	1.1.A	Variant A is beter voor de bestaande bomen in het plantsoen	1.1.B	Prachtige prunus en hoge bomen aan de Raadhuislaan behouden
	1.2.A	Groen en grijs combineren	1.2.B	Zeer natte grond, lat van slakken en wateroverlast in het parkje.
	1.3.A	Groen op t' dak		
	1.5.A	Veel groen doet ons veel plezier		
	1.6.A	Doorlatende verharding (groen)		
<i>Parkeren</i>	2.1.A	Zicht op de auto's wegnemen * Bijvoorbeeld door groen	2.1.B	Veel bomen plaatsen zodat de auto's minder zichtbaar zijn
	2.2.A	Zichtbaarheid auto's beperken tot een minimum, door middel van bomen	2.2.B	AUB geen open parkeerdek= zicht vervuiling (schittering)
	2.3.A	Voor garage, graag groen dat we niet tegen de auto's aankijken	2.3.B	Bomen + groen op het parkeerterrein
	2.4.A	Kunnen jullie voorkomen dat de autolichten in de huizen schijnen van de appartementen Vlietzicht?	2.4.B	Natuurlijke afscheiding
	2.5.A	Parkeren wordt op het zuiden niet best voor glimmende auto's	2.5.B	Inrit op de Einsteinlaan
	2.6.A	Parkeerplaats attentie, glimmende auto's voor Vlietzicht	2.5.B	2-laags parkeren heeft mijn voorkeur
	2.7.A	Geen zonnepanelen parkeerdek		
	2.8.A	Bomen en struiken plaatsen bij parkeerplaats		
	2.9.A	Bomen en groen op het parkeerterrein (tegen de hitte voor de natuur)		
	2.10.A	Natuurlijke afscheiding tussen park en parkeerterrein		
	2.11.A	Parkeren grijs/groen combineren bijvoorbeeld draadkooi met begroeiing over verdiept parkeren		
	2.12.A	Groen op het parkeerdek		
	2.13.A	Ontluchtingsroute van het parkeervlak?		
<i>Bebouwing</i>	3.1.A	Hoogte in de hoek mag hoger	3.1.B	Massief dwarsblok = niet mooi
	3.2.A	Voorkeur: Rechterzijde aan Raadhuislaan zo laag mogelijk (4bouwlagen)	3.2.B	Uitzicht vanuit het 2 ^{de} blok van de bestaande bouw wordt geblokkeerd door nieuwbouw
	3.3.A	Ik zou wel een ontwerp willen zien met 3 ronde torens parkeerplaatsen rondom gezondheidscentrum op de parterre	3.3.B	Concert in het dorp is hier duidelijk te genieten.
	3.4.A	Rond gebouw	3.4.B	Graag de groene afrastering behouden of weer vernieuwen
	3.5.A	Mooie hoge ronde toren op de hoek van de Einsteinlaan/ Raadhuislaan	3.5.B	Sociale huurwoningen ook 50 tot 100m2? (HBVV)
	3.6.A	Wat zijn de mogelijkheden voor een rond gebouw	3.6.B	Wat is het grondoppervlak? (HBVV)
	3.7.A	Let op de reflectie van zonnepanelen indien die geplaatst worden.	3.7.B	Grote hoekgebouw is 5 hoog, hoe zit het met geluid en lichtafname -> Maisonettes Raadhuislaan
	3.8.A	Variantie in de voorgevel ipv eenhapsworst		
<i>Voorkeur</i>	3.1.A	Variant A heeft mijn voorkeur: * Esthetisch mooier * Beter voor de bomen, groen en het parkje	4.1.B	2 ^e blok gezondheidscentrum
	3.2.A	Variant A is veel ruimtelijker dan Variant B	4.2.B	Gezondheidscentrum in het rechthoekige blok
	3.3.A	Variant A heeft mijn voorkeur		
	3.4.A	Voorkeur		

VERSLAG 3^{de} participatie avond

NIEUWBOUW LOCATIE RAADHUISLAAN-EINSTEINLAAN

Participatie : Einsteinlaan 2 te Voorschoten (Vliethuis)

Datum en tijdstip : 2 april 2024 - 19:00 tot 21:00 uur

Genodigden : 500 adressen (Omwonenden)

Aanwezig : ca. 45 omwonenden en belangstellenden

Gemeente Voorschoten : [Redacted]
 [Redacted]

Van Manen : [Redacted]

BALJON Landschapsarchitecten : [Redacted]

Niersman Projectontwikkeling : [Redacted]
 [Redacted]

Inhoud

1.	Doel van de participatie avond	3
2.	Verloop van de participatieavond	3
3.	Actieve participatie	3
4.	Samenvatting vragen en opmerkingen	4
5.	Vervolg	4

Bijlagen

Bijlage 1 – Uitwerkingen van de opmerkingen

Bijlage 2 – Uitnodigingsbrief

Bijlage 3 – Panelen 3^e participatieavond.

1. Doel van de participatie avond

Op 2 april 2024 heeft een derde participatieavond over de ontwikkelingen op de hoek van de Einsteinlaan en de Raadhuislaan plaats gevonden. Het doel van deze participatie avond was om op de eerste plaats de omwonende te informeren over de voorkeursvariant van het nieuwe gebouw . Ook zijn de meningen over het ontwerp opgehaald en is gevraagd hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de verbetering van de omgeving en het vervolgproces. Ten derde hebben we de omwonende willen informeren over de vorderingen en het vervolg proces.

De avond is geïnitieerd door Niersman Projectontwikkeling en heeft plaatsgevonden in de buurtontmoetingsplek Vliethuis aan de Professor Einsteinlaan 2 te Voorschoten.

2. Verloop van de participatieavond

Twee weken voor de derde participatieavond zijn evenals voor de eerdere participatie avonden ongeveer 500 adressen uitgenodigd binnen een straal van 200 meter van het plangebied. De uitnodigingsbrief is in bijlage 2 toegevoegd. Van tevoren hebben zich 32 personen aangemeld. In totaal hebben zich 25 personen hebben zich aangemeld bij de binnenkomst. Op de avond hebben we ongeveer 45 mensen mogen ontvangen. Vrijwel iedereen heeft aangegeven graag bij het volgende participatie moment aanwezig te zijn.

Deze derde participatieavond is anders begonnen dan de eerder avonden. Deze keer hebben we geen plenaire presentatie gegeven maar hebben we de avond ingestoken als een inloop avond. Vanaf 19:00 uur konden de omwonenden binnenlopen. In de ruimte waren vijf panelen geplaatst. op deze panelen waren verbeeldingen te zien van de ontwerpen en een uitwerking van het proces.

Bij de panelen stonden de betrokken professionals om vragen te beantwoorden en te informeren naar de meningen over de getoonde verbeeldingen.

Na de participatie avond hebben personen die zich hadden aangemeld om op de hoogte te willen worden gehouden, via een mail de getoonde panelen ontvangen. Wie dat wilde kon nog twee weken lang vragen stellen en opmerkingen sturen door te mailen naar:

raadhuislaan@niersman.com.

Ook is in deze mail aangegeven dat de gemeente graag input ontvangt voor het uitwerkingskader van deze project locatie. Deze vragen, opmerkingen en aanvullingen mochten verstuurd worden naar:

raadhuislaan@voorschoten.nl

3. Actieve participatie

Tijdens de inloopavond zijn vijf panelen getoond. Deze hadden de volgende thema's:

1. Groene inpassing plantsoen
2. Schetsontwerp
3. Bevindingen eerdere participatie avonden
4. Situatietekening
5. Proces paneel

De verbeelding van deze panelen is terug te vinden in bijlage 3.

Bij de panelen stonden vertegenwoordigers die vragen hebben beantwoord en de discussies in banen geleid zodat iedereen zijn mening heeft kunnen uiten.

Over het algemeen reageerde de aanwezigen positief op de getoonde beelden. Een aantal

aanwezige hebben aangegeven blij te zijn dat er is geluisterd naar het eerder gegeven advies van omwonenden, en dat te zien is dat aan de ontwerpen.

Alle opmerkingen en vragen die tijdens de participatieavond zijn gemaakt zijn 1 op 1 overgenomen in het overzicht. Hier zijn de vragen en opmerkingen welke voor 23 April 2023 via het opgegeven mailadres zijn ontvangen toegevoegd. Dit overzicht is toegevoegd in bijlage 1.

4. Samenvatting vragen en opmerkingen

Hieronder wordt een korte samenvatting/interpretatie gegeven van de vragen, opmerkingen en discussies die tijdens en na de participatieavond zijn verzameld en gevoerd.

De collectieve reactie van de genodigden is positief. Bij het ontwerp is aangegeven dat er veel vraag is naar betaalbare kleinere appartementen voor starters en ouderen. Ook werd aangegeven dat er veel verharding is in het plangebied. De omwonende hebben ook aangegeven dat er momenteel een overschot is aan invalide parkeerplaatsen in de buurt. Deze worden veelal niet gebruikt en als deze weggehaald worden dan is er meer ruimte om groen aan te brengen.

De omgeving is ook blij dat het plantsoen groen blijft en dat er alles aan wordt gedaan om de bomen in het plantsoen te behouden. Momenteel ervaren de omwonende weinig parkeerdruk en kunnen de auto in de straat kwijt. De meeste omwonende hebben geen weerstand tegen het oplossen van parkeren in openbaar gebied. Mits dit ten goede komt aan de kwaliteit van het parkeerterrein en daarmee het zicht op de auto's en mogelijk geluidsoverlast van het parkeerterrein wordt aangepakt.

Omwonden waren positief over de uitstraling van het gebouw. Vooral de afgeronde hoeken werden als positief aangeduid. Een aantal van de aanwezige hebben aangegeven dat ze het jammer vinden dat het gebouw niet lager is.

Omwonende hadden wel de vraag waarom er nog een gezondheidscentrum wordt gerealiseerd. Ze zijn blij dat het er komt en dat het dichtbij is, maar geven ook aan dat er al meerder gezondheidscentra in de omgeving zijn en zouden graag worden geïnformeerd welke zorgverleners in het gebouw terecht kunnen. Ook maakt men zich zorgen over de huidige sportschool en waar deze naar toe gaat.

Verder was men benieuwd naar de planning en wanneer de bouw van start zal gaan en wanneer deze woningen in de verkoop/verhuur worden gezet. Verder is er aangegeven dat een aantal omwonende graag actief betrokken willen worden als het plantsoen ook aangepakt gaat worden. Zij zouden graag meedenken over de toekomst van het plantsoen.

5. Vervolg

De gemeente streeft ernaar om het uitwerkingskader na het zomerreces in de Gemeente raad vast te stellen. Hierna worden de verschillende ruimtelijke onderzoeken opgestart. Zodra de eerste onderzoeken gereed zijn zal de initiatiefnemer een vervolg geven aan het participatie traject doormiddel van een informatieavond waarin de omgeving wordt meegenomen in de ontwerpen. De verwachting is dat deze informatieavond in het 4^e kwartaal van 2024 zal plaatsvinden.

Opmerkingen derde participatie avond; 02-04-2024

BEVINDINGEN PARTICIPATIE AVONDEN

- 1.1 Gebouw niet hoger dan wat er in de buurt staat.
- 1.2 Stukje ronding in architectuur zou mooi zijn
- 1.3 Gebouw niet hoger dan in de buurt. Er staat nu 14 meter maar Topaz is 13 meter
- 1.4 Donkere baksteen toepassen. Jaren 30 stijl
- 1.5 Welke materialen worden er toegepast
- 1.6 Wordt er nog rekening gehouden met de biodiversiteit in het gebouw

SCHETSONTWERP OMGEVING

- 2.1 Bezonningsstudies?
- 2.2 Bezinning!
- 2.3 Zicht op vliet, check zichtlijn puntje toren.
- 2.4 Uitrit gevaarlijk, auto's rijden hier erg hard
- 2.5 Waarom geen accent meer op de hoek?
- 2.6 Nieuwe rooilijn t.o.v. bestaande bouw
- 2.7 Te veel mindervalide parkeerplaatsen.
- 2.8 Moet 1 boom weg?
- 2.9 Groen toevoegen tegen reflectie
- 2.10 Struiken tussen bestaande bomen voor vogels
- 2.11 Drainage onder grasveld
- 2.12 Meer bomen en groen voor geluid in plantsoen

PROCEDURE

- 3.1 Er mag geen extra parkeerdruk in wijk
- 3.2 Veel gehandicapte parkeerplaatsen
- 3.3 Klankschaal dus veel groen s.v.p.
- 3.4 Drainage plaatsen is er niet getaald bij werkzaamheden op de stoelen.....
- 3.5 Graag baksteen
- 3.6 Goed dat er woningen komen
- 3.7 Hoe lang moeten we nog wachten?

Op de overige panelen waren geen opmerkingen geplaatst.

Bijlage 2 Verslagen commissie Omgevingskwaliteit Raadhuislaan 41 - 47 te Voorschoten

1. Advies commissie welstand en cultureel erfgoed – commissievergadering 6 februari 2023

Presentatie

Toelichting van de opgave door de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Voorschoten. Geen voorbereidende stukken.

De locatie aan de Raadhuislaan 41 - 47 in Vlietwijk wordt omringd door bebouwing uit verschillende periodes en bevat verschillende typologieën. Uitgangspunt van de gemeente en ontwikkelaar Niersman is een programma met een gezondheidscentrum van 2.000 m², 45 appartementen in diverse prijsklassen en een grote parkeeropgave.

Doel presentatie: de commissie informeren over deze complexe opgave. Geen advies vereist.

Reactie van de commissie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de informatie in dit stadium van de ontwikkeling van de Raadhuislaan 41 - 47. De twee varianten (massastudies A en B) worden besproken en de commissie spreekt gezien de pluriformiteit van typologieën en bouwstijlen in het gebied haar voorkeur uit voor variant B. Stedenbouwkundig 'gebeurt er al veel' en ze ziet daardoor geen noodzaak om met de nieuwbouw een markante hoek op de Raadhuislaan - Professor Einsteinlaan te voegen. De commissie ervaart de schets voor een 'recht toe recht aan' bouwvolume zoals in variant B als een positief uitgangspunt.

Voorts kijkt de commissie op positieve wijze naar de landschappelijke kwaliteiten van het plan waarbij de (geparkeerde) auto's door groen verhuld worden.

Het opstellen voor een beeldkwaliteitsplan lijkt voor deze situatie een wat te zwaar middel. De ruimtelijke kwaliteit dient geborgd te worden en er wordt voorgesteld dat het ontwerp regelmatig besproken wordt in de commissie, met stedenbouw en/of collegiaal overleg met de architect.

2. Advies commissie welstand en cultureel erfgoed - commissievergadering 17 juli 2023

Presentatie

De locatie aan de Raadhuislaan 41-47 in Vlietwijk wordt omringd door bebouwing uit verschillende periodes en bevat verschillende typologieën. Uitgangspunt van de gemeente en ontwikkelaar Niersman is een programma met een gezondheidscentrum van 2.000 m², 45 appartementen in diverse prijsklassen en een grote parkeeropgave.

Doel presentatie: de commissie informeren over deze opgave. Geen advies vereist.

Presentatie door de architect en stedenbouwkundig adviseur van de gemeente.

Toelichting: De materialisering moet nog verder uitgewerkt worden, met als visie dat het aansluit op de omliggende bestaande architectuur waarbij veel met horizontale banden en accenten is gewerkt.

Het programma voor het gezondheidscentrum is nog niet vastgezet – dat gebeurt wel op korte termijn. Daarom is de indeling nog niet vastgelegd op de plattegrond.

Reactie van de commissie

Uitgangspunt voor het ontwerp is een eenduidig gebouw en de commissie maakt de opmerking dit niet uit het oog te verliezen. Zorg voor een goede en solide eenduidige basis en maak daarna de stap om te 'differentiëren'. De T-vormige footprint is akkoord, maar de sprong in bouwhoogte is niet overtuigend. De afleesbaarheid van het gezondheidscentrum is voorstelbaar. De afgeronde hoeken geven eigenheid en dat wordt gewaardeerd. Parkeren en groen vragen de nodige aandacht.

Bijlage 3

Memo erfgoed

Algemene gegevens

Adres	Raadhuislaan 41 - 47
Kadastraal	B 9690
Plan omschrijving	Sloop nieuwbouw
Welstandsgebied	6
Monument	-
Beschermd dorpsgezicht	-
Omgevingsplan onderdeel	Oost

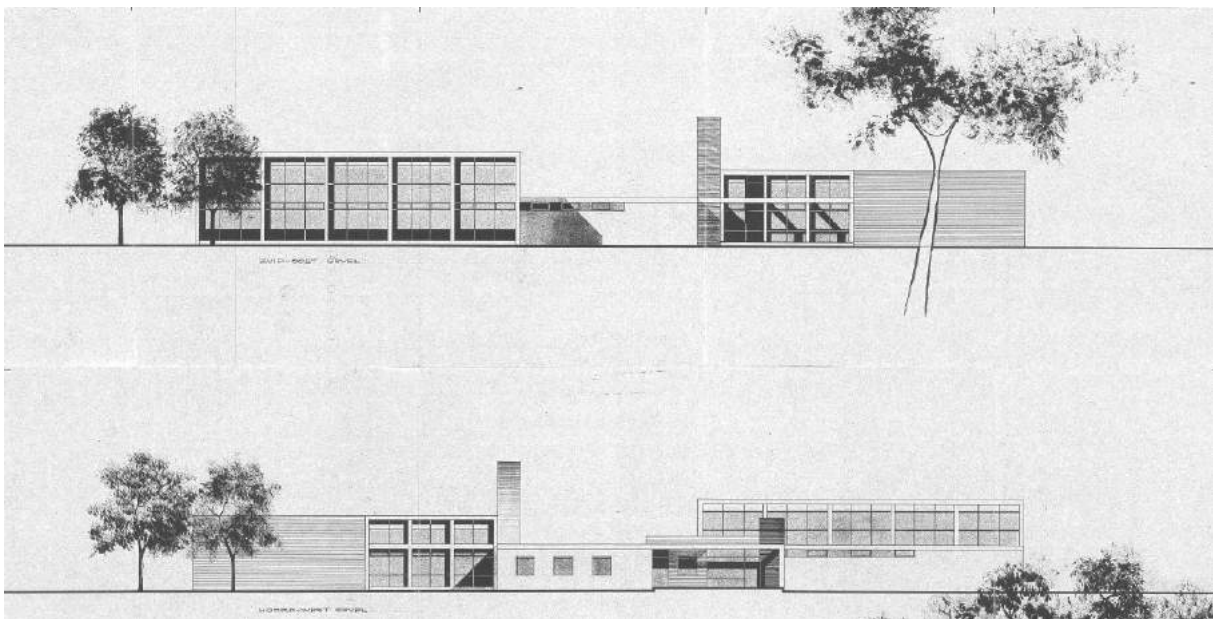
Planomschrijving

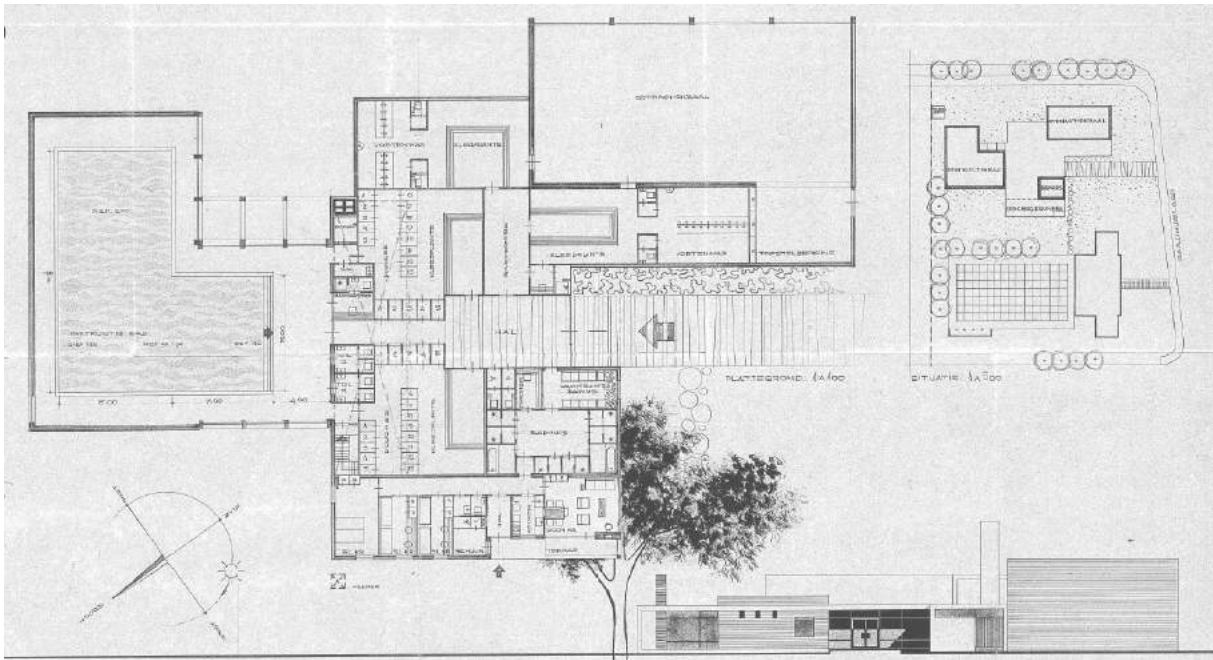
Herontwikkeling Hoek Raadhuislaan-professor Einsteinlaan

Cultuurhistorische waarde

Het Plangebied is gelegen in de Vlietwijk. Voor de landschappelijke/ stedenbouwkundige analyse/ inpassing wordt verwezen naar het stedenbouwkundig advies in de intentieovereenkomst.

Het zwembad, gymzaal en conciërgewoning uit 1961 is ontworpen door het architectenbureau Van Oerle en Schrama. Het functionalistische ontwerp is opgebouwd uit drie volumes die worden verbonden door een eenlaags volume met verkeersruimten en kleedkamers. Het gebouw kenmerkt een heldere vlakverdeling van open en dichte delen. De open delen zijn verfijnd onderverdeeld met stalen kozijnen in een ritmisch kader. De dichte delen zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De naastgelegen Laurentiuschool is midden jaren 90 van de 20^e eeuw vervangen door een ronde 'Urbanvilla'.





Over de architect

Het bureau van Van Oerle en Schrama is omstreeks 1946 opgericht en zou in de volgende decennia grote bekendheid verwerven in de regio, met name in Voorschoten en Leiden. Jacobus Johannes Schrama werd in 1913 in Voorschoten geboren. Hugo Antonius van Oerle (1905) was afkomstig uit Leiden. Hij had zijn opleiding te Delft gevolgd, waar hij onderwijs genoot van de hoogleraar M.J. Grandpré Molière, naamgever aan de zogenoemde Delftse School. In 1930 kwam Van Oerle te werken bij de bekende, eveneens katholieke architect A.J. Kropholler. In de jaren '60 zou het bureau van Van Oerle en Schrama, inmiddels samen met architect Bos, onder invloed van het functionalisme, ook andersoortig werk realiseren. Het landhuisje aan de Hofweg in Voorschoten is duidelijk een exponent van de vroege fase van het bureau, in wezen de afsluiting van Van Oerles vooroorlogse carrière. Van Oerle en Schrama zouden gedurende de hele periode van de wederopbouw particuliere en publieke opdrachten in de gemeentes Voorschoten en Leiden blijven uitoefenen waaronder de aula, met poort van de algemene begraafplaats en het complex aan de raadhuislaan-Einsteinlaan.

Over de Kunstenaar

Het kunstwerk is ontworpen door Josje Smit. Zij was getrouwd met Cephast Stauthamer, die in opdracht van Van Oerle en Schrama het kunstwerk in de Poort van de Algemene Begraafplaats ontwierp. Werk van Stauthamer is in het hele land terug te vinden.



Waardering

Het gebouw is in oorsprong een goed voorbeeld van functionalistische architectuur. Bijzonder is de massa compositie in combinatie met de architectonische uitwerking.

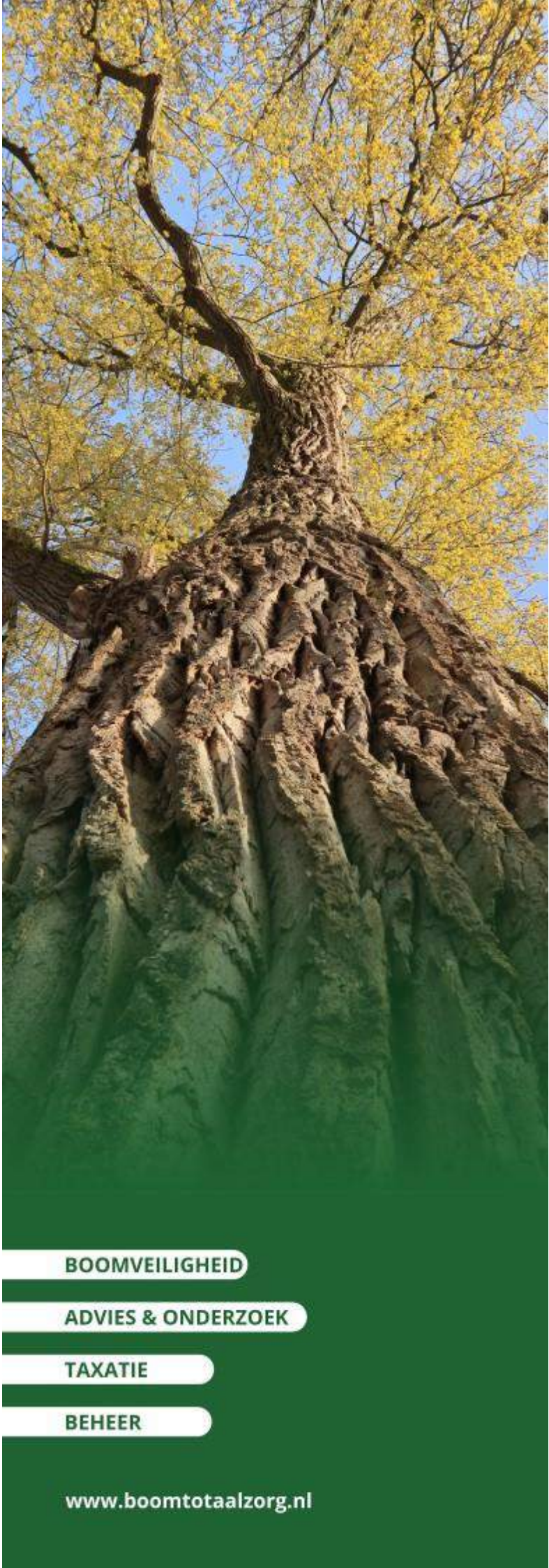
Het gebouw is door de jaren heen veel verbouwd. Oorspronkelijke puien zijn vervangen, het zwembad is een sportzaal geworden en de sportzaal een opslag. In het interieur is weinig meer over dat herinnert aan het oorspronkelijke ontwerp/ functie. Met uitzondering van bijvoorbeeld de entree deur en een haak voor de ballenlijn in het zwembad. Door de afbraak van de school is de oorspronkelijke context van het complex verdwenen.

Het gebouw is gedocumenteerd door middel van foto's en (bouw)archiefontoerzoek.

Het kunstwerk is van belang ter herinnering aan de functie die het gebouw jarenlang heeft gehad en waar vele kinderen in Voorschoten hebben leren zwemmen en gymles hebben gehad.

Advies

Het gebouw geeft geen formele status. Op basis van bijlage 3 van de kadernota cultureel erfgoed in relatie tot de gemeentelijke monumentenlijst is er onvoldoende grond voor herbestemming en kan de locatie worden herontwikkeld. In de erfgoedagenda is opgenomen dat monumentale kunst uit de wederopbouwperiode behouden moet blijven. Geadviseerd wordt om het kunstwerk, als herinnering aan de sport- en zwemcultuur in de wederopbouwperiode op te nemen in het nieuwe ontwerp.



BOOMTOTAALZORG
Boomspecialisten



BOMEN EFFECT ANALYSE

Bouwbedrijf Niersman BV
Beoordelen
schetsontwerp 230076

BOOMVEILIGHEID

ADVIES & ONDERZOEK

TAXATIE

BEHEER

BEA

Rapportnummer: 240058

Datum: 20-03-2024

www.boomtotaalzorg.nl



Inhoud

Colofon	3
1 Inleiding	4
1.1 Doel van het onderzoek	4
1.2 Plangebied	4
2 Wijze van onderzoek	5
3 Voorstudie	7
3.1 Uitgangspunten project	7
3.2 Toetsing uitvraag	7
3.3 Functie of waarde boom	8
4 Veldonderzoek	9
4.1 Kwaliteit boom	9
4.2 Ruimtestudie	9
4.3 Verplantbaarheid	9
4.4 Kansen en Knelpunten	10
5 Analyse	11
5.1 Impact ruimtegebruik	11
5.2 Impact uitvoering	12
6 Conclusie en advies	15
6.1 Eindoordeel effecten	15
6.2 Alternatieven en aanbevelingen	16
6.3 Tekening ruimtelijke analyse	17
6.4 Randvoorwaarden	18
Bijlage I. Toelichting classificatie	21
Bijlage II Boomgegevens	23
Bijlage III Meetresultaten bodemonderzoek	24
Bijlage IV. Tekening Effecten	25
Bijlage V Foto's	26
Bijlage VI Bomenposter	27



Colofon

Onderzoeksrapport: 240058
Project: Beoordelen schetsontwerp 230076

Opdrachtgever/eigenaar: Bouwbedrijf Niersman BV
Veurseweg 79
2251 AA Voorschoten

Contactpersoon:

[REDACTED]
[REDACTED]

Opdrachtnemer
Boomtotaalzorg
Lange Uitweg 27
3998 WD Schalkwijk
030-6011880
info@boomtotaalzorg.nl
www.boomtotaalzorg.nl
KvK 30098295
BTW 818691992

Auteur:

[REDACTED]
[REDACTED]

Controleur:

[REDACTED]
[REDACTED]



1 Inleiding

Onderliggende Bomen Effect Analyse (BEA) is in opdracht van Bouwbedrijf Niersman BV door Boomtotaalzorg uitgevoerd.

Het voornemen is om binnen het plangebied Hoek Raadhuislaan – Prof. Einsteinlaan in Voorschoten nieuwbouw te realiseren. In deze BEA zijn de mogelijke gevolgen voor aanwezige bomen binnen het plangebied beschreven.

1.1 Doel van het onderzoek

In de voorafgaande planfase is een boominventarisatie uitgevoerd en zijn alle bomen binnen het plangebied beoordeeld. Daarnaast is op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bomenbeleid van de gemeente vastgesteld welke specifieke status de aanwezige bomen hebben. De resultaten van dit onderzoek zijn gedocumenteerd in rapport 230076.

Het doel van dit bomenonderzoek is om de eerder uitgevoerde boominventarisatie te actualiseren. Vervolgens wordt op basis van de boomgegevens en het nieuwe schetsontwerp bepaald wat de verwachte effecten van de activiteiten zijn op het duurzaam behoud van de bomen. De Boom Effect Analyse (BEA) zal aangeven of er maatregelen genomen kunnen worden of dat er alternatieven beschikbaar zijn om de negatieve effecten tot een minimum te beperken. Daarnaast wordt duidelijk aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om de bomen bij een eventuele herinrichting duurzaam in te passen en te behouden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande tekening. Tijdens de eerder uitgevoerde boominventarisatie zijn in totaal 28 bomen geïnventariseerd.



Afbeelding 1. Overzicht plangebied



2 Wijze van onderzoek

De beoordeling en analyse van de onderliggende Boom Effect Analyse (BEA) wordt uitgevoerd volgens de Richtlijn BEA van de Bomenstichting/CROW. Deze richtlijn volgt een vast stramien en bestaat uit 12 bouwstenen, verdeeld over 4 onderdelen. Aangezien sommige bouwstenen al beschreven zijn in het inventarisatierapport, zullen deze in dit rapport samengevat worden of zal er verwezen worden naar het eerder genoemde inventarisatierapport 230076.

Voorstudie

- Bouwsteen 1: Uitgangspunten project
- Bouwsteen 2: Toetsing uitvraag
- Bouwsteen 3: Functie of waarde van de boom



Veldwerk

- Bouwsteen 4: Kwaliteit boom
- Bouwsteen 5: Ruimtestudie
- Bouwsteen 6: Kansen en knelpunten



Analyse

- Bouwsteen 7: Impact bovengronds ruimtegebruik
- Bouwsteen 8: Impact ondergronds ruimtegebruik
- Bouwsteen 9: Impact uitvoering



Conclusie en advies

- Bouwsteen 10: Eindoordeel effecten
- Bouwsteen 11: Randvoorwaarden
- Bouwsteen 12: Alternatieven



Aan de hand van dit stramien worden de volgende zaken bepaald:

- Beoordeling beleidsstatus en intrinsieke waarden boom;
- Beoordeling conditie, kwaliteit en toekomstverwachting;
- Beoordeling groeiplaats, bodem en bewortelingspatroon;
- Analyse van mogelijke negatieve effecten van het voorgenomen bouwplan op de duurzame instandhouding van de boom;
- Gevolgtrekking of de boom duurzaam te behouden is en onder welke randvoorwaarden;
- Advies over boombeschermingsmaatregelen en boomvriendelijke (bouw) alternatieven.

Het veldwerk bestaat uit een visuele nulmeting van alle bomen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden en uit een bodem- en bewortelingsonderzoek. Iedere boom krijgt een uniek boomnummer. Per boom zijn de volgende boomgegevens geïnventariseerd.



- Boomsoort (Nederlandse en wetenschappelijke benaming inclusief variëteit indien van toepassing).
- Stamdiameter (in cm, op 1,30 m boven maaiveld)
- Kroondiameter (in m)
- Huidige conditieconform conditiebepaling van Dr. Rolof (bijlage I)
- Toekomstverwachting (op basis van de boomsoort, leeftijd, omgevingsfactoren, bijlage I).
- Kwaliteit boom (op basis van conditie, structurele opbouw en toekomstverwachting, bijlage I)
- Eventuele boomgebreken (VTA kenmerken).

Dit BEA advies levert een bijdrage aan de besluitvorming rond de voorgenomen plannen en/of de wijze van uitvoering van het project. Daarbij zijn heldere randvoorwaarden omschreven waaraan voldaan moet worden voor blijvend behoud van de bomen, mits dit mogelijk is.



3 Voorstudie

3.1 Uitgangspunten project

Het project bevindt zich in de SO-fase (schets ontwerp).

Voor onderliggende BEA is gebruikt gemaakt van de volgende tekeningen en documenten die zijn ontvangen van de opdrachtgever:

- 6025_00-schetsontwerp_231127_LR.pdf

Deze BEA richt zich uitsluitend op de bomen die binnen de invloedssfeer staan van de contouren van de nieuwbouw. In de plannen zoals deze nu bekend zijn zullen de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- Kappen/snoeien bomen
- Slopen en Bouwrijp maken
- Aanleggen riolering
- Aanleggen kabels en leidingen
- Bouw van appartementencomplex met 5 woonlagen
- Herinrichting van buitenruimte met aanleg parkeerplaats (achterzijde) met grondwal



Afbeelding 2. Plattegrond en Schets Voorlopig ontwerp

3.2 Toetsing uitvraag

Dit onafhankelijk boomonderzoek is bedoeld om te beoordelen of de bomen toekomstbestendig te behouden zijn met het oog op de voorgenomen herinrichting. Deze BEA is vooral bedoeld om op basis van het schetsontwerp aan te geven wat de effecten van de realisatie zijn op de bomen en daarnaast om de randvoorwaarden in beeld te brengen voor de mogelijke inpassing en het behoud van bomen.

Op basis van de effect beoordeling zal een overzicht moeten worden gemaakt, welke bomen onder voorwaarden zijn te behouden, verplant kunnen worden of verwijderd moeten worden.



3.3 Functie of waarde boom

De gemeente Voorschoten heeft een beschermwaardige bomenlijst opgesteld en deze is via de website van de gemeente bekeken. Uitsnede van de bomen binnen het projectgebied zijn weergegeven in bijlage IV in rapport 230076.

In eerste instantie vallen de bomen op Raadhuislaan 47 op als toekomstbomen, 1 hemelboom (Ailanthus altissima) en 4 sierappels (Malus cultivar).

Hiernaast wordt aan de Raadhuislaan benoemd dat er moseiken (Quercus cerris) staan als oorspronkelijk onderdeel van de laanbeplanting.

In de bomenroute staan 2 bomen(groepen) benoemd die net buiten het projectgebied vallen (zie bijlage V van rapport 230076).

312	Raadhuislaan 47	Ma.cv	Toekomst boomgroep. 4 appel cv.
313	Raadhuislaan 47	Ai.al	Toekomstboom.

Afbeelding 3. Knipsel uit beschermwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten.



4 Veldonderzoek

4.1 Kwaliteit boom

Binnen het plangebied zijn 28 bomen geïnventariseerd.

Specifieke bevindingen per boom zijn terug te vinden in Bijlage II.

De kwaliteit van het bomenbestand is sinds de inventarisatie in 2023 over het algemeen onveranderd.



Tabel 1. *Conditie, Kwaliteit en toekomstverwachting bomen*

	Conditie		Kwaliteit		Toekomstverwachting	
		%		%		%
Goed	5	17.9%	9	32.1%	19	67.9%
Redelijk	0	0.0%	14	50.0%	7	25.0%
Matig	0	0.0%	4	14.3%	1	3.6%
Slecht	1	3.6%	1	3.6%	1	3.6%
Eindtotaal	28	100.0%	28	100.0%	28	100.0%

4.2 Ruimtestudie

Om een globaal beeld te krijgen van het bodem- en bewortelingspatroon is op enkele locaties een bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem binnen het plangebied bestaat in het algemeen uit humusrijk bruin zand met op circa 1m diepte een veenachtig bodemhorizont. Het grondwater zit gemiddeld op zo'n >100 cm-mv. In bijlage III zijn de resultaten van het bodemonderzoek opgenomen.

4.3 Verplantbaarheid

De bomen zijn opnieuw visueel beoordeeld op verplantbaarheid. Bij deze beoordeling staat de (boomtechnische) kwaliteit van de boom centraal. De kwaliteit van de boom dient voldoende te zijn om een verplanting te kunnen rechtvaardigen. De huidige kwaliteit dient minimaal gehandhaafd te blijven bij het verplanten en binnen het plangebied moet de verplante boom duurzaam kunnen uitgroeien. Is dat niet te verwachten dan volgt een negatief verplantbaarheidsadvies.

Ten behoeve van de verplantbaarheid is alleen een boven- en ondergrondse beoordeling van het bodemprofiel uitgevoerd. Er is een KLIC-melding uitgevoerd om de ligging van de kabels en leidingen ten aanzien van de verplantbaarheid te beoordelen.

Op basis van deze herziene beoordeling is vastgesteld dat:

- Boom 1 is ogenschijnlijk direct verplantbaar, wel dient de ligging van kabels en leidingen in een voorafgaand verplantbaarheidsonderzoek vast te worden gesteld. Dit in relatie tot de aanwezige waterleiding en datakabels in de nabijheid van deze eik. Voorbereiding op verplanten verdient de voorkeur om de slagingskans te vergroten. Binnen het projectgebied is in potentie ruimte voor herplant.
- De bomen 12 en 13 hebben een omvang en bevinden zich in een levensfase waardoor de slagingskans verminderd is en een verplanting relatief duur en een praktische uitdaging wordt binnen het plangebied. In potentie blijven deze bomen verplantbaar. Echter vanuit boomtechnisch oogpunt wordt afgeraden deze



Afbeelding 4. *Locatie verplantbare eik i.r.t. kabels en leidingentracé*



bomen te verplanten. Binnen het projectgebied zijn deze bomen niet verplantbaar aangezien er onvoldoende ruimte is binnen het ontwerp voor herplant van de bomen, met behoud van de huidige kwaliteit.

- Verschillende overige bomen hebben een negatief verplantbaarheidsadvies vanwege onevenredige kroonopbouw, en/of maken zij onderdeel uit van een groep bomen waardoor het moeilijk is een verplantkluit te vormen of zijn kwalitatief onvoldoende om duurzaam te verplanten.

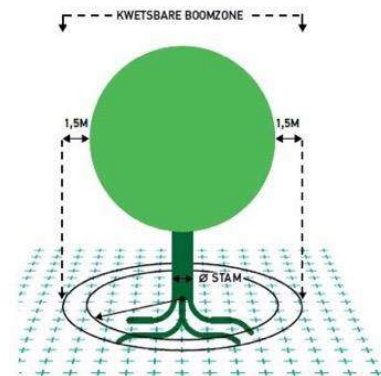


Afbeelding 5. Globale ligging kabels en leidingen

4.4 Kansen en Knelpunten

In veel gevallen vindt een deel van de activiteiten binnen de zogeheten kwetsbare boomzone (kroonprojectie plus 1,5 m) plaats. Dit is de zone waar de bomen in beginsel hun kroon en wortelgestel hebben gevormd. Het uitvoeren van aanlegwerkzaamheden binnen deze zone heeft dus potentieel gevolgen voor de bomen. Wanneer de plannen worden gerealiseerd die tijdens deze BEA voorlagen is kans op schade aan boven- en ondergrondse boomdelen. Zo kunnen bijvoorbeeld tijdens graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare zone, of door het ophogen van het maaiveld wortels beschadigd raken. Ook is er grote kans op kroon- en/of stamschade door het aanstoten.

Voor de realisatie van het plan zullen bomen moeten worden gekapt. Daarentegen brengt deze herinrichting ook ruimte voor herplant met zich mee. Voor het terrein is een groenontwerp gemaakt waar in totaal 5 nieuwe bomen worden aangeplant.

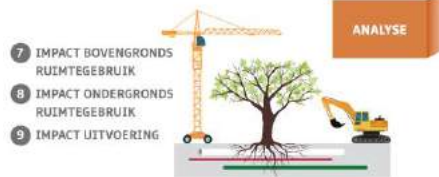




5 Analyse

5.1 Impact ruimtegebruik

Wanneer de plannen zoals uitgewerkt in het schetsontwerp ten uitvoer worden gebracht levert dit voor het boven en ondergrondse ruimte gebruik een aantal knelpunten op:



- Bomen bevinden zich binnen toekomstig bouwvlak.
- Bomen bevinden zich binnen kabel en leidingen tracé.
- Bomen bevinden zich binnen herinrichting (realisatie parkeerplaats).

Bomen binnen toekomstig bouwvlak

De bomen 03 t/m 06 en 11 staan binnen het toekomstig bouwvlak, voor het realiseren van de nieuwbouw zullen deze bomen verwijderd moeten worden. Het effect voor deze bomen is daarmee onhoudbaar.

Boomkronen en groeiplaats binnen de werkruimte en toekomstig bouwvlak

De nieuwbouw van vijf verdiepingen hoog zal op korte afstand van de bomen 2, 13 en van de bomen 14 t/m 19 worden gerealiseerd, ondanks dat deze buiten het bouwvlak staat zal een groot deel van de kroon verwijderd moeten worden. Er moet namelijk rekening worden gehouden met de werkruimte die tijdens de realisatie nodig is voor het plaatsen van stijgers etc.

Boom 2 is inpasbaar na een reductie van de boomkroon (snoeimaatregel).

Vanuit het oogpunt van werkruimte en kroonvolume zijn de bomen 13-14 t/m 19 als onhoudbaar beoordeeld.

Bomen binnen herinrichting (realisatie parkeerplaats.)

Boom 1, 07 t/m 10 staan binnen de inrit richting de parkeerplaats. Het plan kan alleen worden uitgevoerd wanneer deze bomen verwijderd wordt.

Boom 20 staat binnen gebied waar de parkeerplaats wordt aangelegd. Het plan kan alleen worden uitgevoerd wanneer deze boom verwijderd wordt.

De parkeerplaats zal ook binnen de kwetsbare boomzone van de bomen 21 en 22 worden aangelegd. Hierdoor zal blijvend ondergrondse groeiruimte verloren gaan, wortelschade ontstaan en bestaat het risico op kroonschade tijdens de realisatie. Het effect voor boom 21 is daardoor onhoudbaar en het effect voor boom 22 is aanzienlijk. Mede vanwege de matige toekomstverwachting en de aanwezige zwamaantasting zal boom 21 verwijderd moeten worden en vervangen voor een gezond exemplaar met een goede toekomstverwachting.

Boom 12 staat in het ontwerp midden in het pad richting de entree. Het plan kan alleen worden uitgevoerd wanneer deze boom verwijderd wordt, echter hier zijn mogelijkheden om de boom alsnog te handhaven (zie 6.2 alternatief).

Bomen binnen kabel en leidingen tracé

In deze fase van de planvorming is nog niet exact duidelijk op welke locatie het nieuwe tracé zal worden aangelegd. Het is aan te raden om bij het verder uit te werken van de plannen rekening te houden met de randvoorwaarden voor duurzaam boombehoud zie hiervoor de bomenposter in Bijlage VI en hoofdstuk 6.4.



5.2 Impact uitvoering

Bij de realisatie van de het project is kans op schade aan boven- en ondergrondse boomdelen. De schade kan bestaan uit direct schade door het aanstoten, maar kan ook indirect schade ontstaan doordat de bodem verdicht raakt of doordat de (tijdelijk) het grondwatervniveau binnen het plangebied wijzigt.

Schade aan bovengrondse boomdelen

Risico op schade aan bovengrondse boomdelen kan ontstaan doordat machines de stam, of kroon aanstoten, of wanneer materieel en materiaal binnen de kwetsbare zone wordt gestald. Schade kan worden beperkt door het nemen van adequate boom beschermende maatregelen (zie paragraaf 4 hoofdstuk 6) en de in te zetten machine en werkmethode af te stemmen op de beschikbare doorrijhoogte van de te behouden bomen.

Schade aan ondergrondse boomdelen.

Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen het leefgebied van bomen, is de impact op de bomen voornamelijk afhankelijk van de afstand tussen de graaflocatie en de bomen, zoals vermeld in tabel 4. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd binnen de minimale graafafstand, moet er rekening worden gehouden met mogelijke beschadiging of verlies van stabiliteitswortels, wat de stabiliteit van de boom in gevaar kan brengen.

Tabel 2. Analyse projectinvloed

Activiteit (graven)	Impact	Effect op duurzame handhaving van de boom
Buiten kwetsbare zone	Geen	Geen of nauwelijks gevolgen op kwaliteit en toekomstverwachting
Binnen kwetsbare zone (<1/3e wordt aangetast)	Beperkt	negatieve gevolgen op kwaliteit, conditie afname, geen tot geringe gevolgen op toekomstverwachting
Binnen kwetsbare zone (>1/3e wordt aangetast)	Aanzienlijk	Behoud is mogelijk, maar negatieve tot ernstige gevolgen op kwaliteit, (sterke) afname van conditie en toekomstverwachting, reëel risico op vervroegd afsterven.
Binnen minimale graafafstand	Onhoudbaar	Zeer negatieve gevolgen op kwaliteit, vervroegd (op korte termijn) afsterven van boom.

De impact van de uitvoering hangt ook af van de werkwijze. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn mogelijk grote machines nodig die kroon- en stamschade kunnen veroorzaken. Gelet moet worden of de kroonhoogte voldoende is voor de hoge machines en vrachtwagens zodat geen takken van te behouden bomen worden beschadigd. Er is ook werkruimte nodig voor de bouwwerkzaamheden. Daarnaast zal verdichting optreden als zware machines worden gebruikt in de kwetsbare zone van de bomen.

Onderliggende BEA beschrijft de mogelijke effecten op bomen van de verschillende geplande activiteiten:

- Kappen/snoeien bomen
- Slopen en Bouwrijp maken
- Aanleggen riolering
- Aanleggen kabels en leidingen
- Bouw van appartementencomplex met 5 woonlagen
- Herinrichting van buitenruimte met aanleg parkeerplaats (achterzijde) met grondwal

Slopen en Bouwrijp maken

Bij het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van het terrein bestaat kans op schade aan de behoudenswaardige bomen 2 en 12. De impact hangt voor een belangrijk deel af van de werkmethode. Wij adviseren om rondom de bomen een adequate boombescherming te plaatsen. Wanneer de kwetsbare boomzone van deze bomen wordt beschermd zullen deze werkzaamheden geen tot een beperkte impact hebben. Wij adviseren een boombeschermingsplan te laten opstellen door de sloop (aannemer) zodoende kunnen de risico's tot nihil worden beperkt.



Kappen/snoeien bomen

Het kappen van bomen zal geen direct risico's opleveren voor de te behouden bomen. De effecten van deze activiteit op de te behouden bomen wordt beoordeeld als geen.

Aanleggen riolering aanleggen kabels en leidingen

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is waar de kabels en leidingen tracé worden aangelegd is de impact voor deze werkzaamheden nog niet te beoordelen.

Wanneer voor de aanleg bronnering noodzakelijk is kan dit zeer nadelige gevolgen hebben voor de te behouden bomen, zowel binnen het plangebied als daarbuiten. Ook de realisatie van nieuwbouw, verdiepte parkeerplaats en de aanleg van extra verharding kan een groot effect hebben op de hydrologische situatie rondom de aanwezige bomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden en de aanleg van de bronbemaling dienen de volgende punten duidelijk te zijn:

- De wijze, periode en duur van bronbemaling.
- De grootte van het debiet.
- Tot hoever de gevolgen van de bronbemaling merkbaar zijn (invloedsfeer).
- De gevolgen van de werkzaamheden en de bronbemaling voor het bodemvochtgehalte van de grond behorende bij het leefgebied van de duurzaam te behouden bomen.
- Op welke wijze dit gecontroleerd wordt.
- Op welke wijze vochttekort wordt gecompenseerd.

In geval van een bronbemaling adviseren wij in het bronbemalingsplan een hoofdstuk boombescherming op te nemen om de aanwezige bomen binnen de invloedsfeer van de bronbemaling adequaat te beschermen.

Bouw van appartementencomplex met 5 woonlagen

Om de nieuwbouw van het appartementencomplex te realiseren is een bouwterrein noodzakelijk en is werkruimte, rondom de bouw vereist. Ondanks dat deze werkzaamheden veelal buiten de invloedsfeer van bomen wordt gerealiseerd zijn er situaties waarbij onverhoopt toch schade aan bomen kan optreden.

Ook bij de herinrichting van buitenruimte met aanleg parkeerplaats (achterzijde) in de afronding van de planfase moet rekening gehouden worden met onderstaande risico's.

Wij adviseren de aanwezige bomen adequaat te beschermen waarbij vooral de kwetsbare boomzone en de bovengrondse delen worden beschermd door het plaatsen van fysieke obstructies zoals bouwhekken. Door een bouwaannemer een boombeschermingsplan te laten opstellen kan deze de noodzakelijke maatregelen treffen en is deze ook bewust van de risico's van zijn handelen.

- **Verdichting**

De indringingsweerstand van de bodem geeft een indruk van de bewortelingsmogelijkheden. In een te dichte bodem kunnen de wortels niet meer doordringen, zodat de wortelontwikkeling wordt beperkt of zelfs verhinderd. Daarnaast heeft de verdichting van de bodem, afhankelijk van de bodemstructuur, een meer of minder grote invloed op het lucht- en zuurstofgehalte en op het vocht leverend vermogen. De verdichting van de bodem hangt dus nauw samen met het doorwortelbaar volume. Als globale richtlijn voor de indringingsweerstand geldt:

Tabel 3. Indringingsweerstand (verdichting)

Indringingsweerstand	Effect
<1,5 MPa	In homogeen profiel geen mechanische belemmering voor beworteling
1,5-3 MPa	Wortelgroei geremd
>3 MPa	Wortelgroei sterk belemmerd of volledig gestopt



- **Afgraven maaiveld**

Graafwerkzaamheden buiten de kwetsbare boomzone (afbeelding 12) hebben over het algemeen geen of een zeer beperkte negatieve impact. Graven binnen de kwetsbare zone van een boom heeft een negatieve impact aangezien de aanwezige wortels mee worden afgegraven en beschadigd raken. Afhankelijk van de afstand tot de bomen zal dit tot (tijdelijke) conditie afname en/of het vervroegd afsterven van de bomen leiden. Als ook binnen de minimale graafafstand (de theoretische zone waarbinnen belangrijke stabiliteitswortels zijn ontwikkeld) (afbeelding 13) moet worden gegraven kunnen belangrijke stabiliteitswortels worden beschadigd en kan de boom instabiel worden. Via beschadigde wortels kan eveneens een infectie door parasitaire zwamaantastingen plaatsvinden wat op termijn van tijd ook voor gebreken kan zorgen. Bij een instabiele en/of aangetaste boom bestaat het gevaar op windworp of stambreuk.

- **Ophogen maaiveld**

Ophogingen binnen de kwetsbare zone van bomen kunnen nadelige gevolgen hebben. De mate van het effect hangt af van het type materiaal waar mee wordt opgehoogd, de hoogte van ophoging en eventueel de zettingsgevoeligheid van de bodem. Als gevolg van de ophoging kan de zuurstofhuishouding in de bodem veranderen. Waardoor het bodemzuurstofgehalte in de zone waarin wortels zijn ontwikkeld (sterk) kan dalen. In bodems waarin het bodemzuurstof percentage daalt tot < 16%, ontstaat groeistagnatie, of wanneer het bodemzuurstof percentage daalt tot onder de 14%, zal wortelsterfte ontstaan. Door het gewicht van de ophoging wordt de grond verdicht, neemt de indringingsweerstand toe en zal het poriënvolume dalen. Door de verhoogde indringingsweerstand kan wortelgroei geremd worden of geheel onmogelijk zijn. Bij een ophoging van 5-10 cm wordt echter geen groot effect verwacht. Een voordeel van de ophoging is het feit dat het bewortelbaar volume voor de bomen ook wordt vergroot indien de ophoging wordt toegepast met een voor de bomen geschikte grond. In onderstaand overzicht is de leidraad uit het Handboek Bomen (2018) ten behoeve van ophogingen opgenomen.

LEIDRAAD GRONDOPHOGING (OPEN MAAVELD)

Ophoging verrijkte toplaag 5 tot 7 cm (situatie open grond)

Het opbrengen van een verrijkte toplaag (tot 7 cm), bijvoorbeeld ten behoeve van het aanbrengen van bodembedekkers of gras, kan (in de regel) in 1 werkgang worden uitgevoerd.

Ophoging tot maximaal 15 cm (situatie open grond)

Een ophoging tot 15 cm kan (in de regel) in 1 werkgang worden uitgevoerd door het opbrengen van maximaal 15 cm ophoogmateriaal. Of ten behoeve van (bijvoorbeeld) aan te brengen bodembedekkers of gras 10 cm ophoogmateriaal afgedekt met een verrijkte toplaag van 5 cm.

Ophogen > 15 cm (situatie open grond)

Een ophoging van meer dan 15 cm dient in meerdere werkgangen plaats te vinden met steeds een tussenpauze van minimaal 1 groeiseizoen. Als alternatief is een ophoging van meer dan 15 cm mogelijk in combinatie met een specifiek nader uit te werken ophogingsplan gecombineerd met geïntegreerde bodembeluchtingssystemen (uitwerking in Werkplan).

Afbeelding 6. Leidraad grondophoging. (Bron: Handboek Bomen)

- **Stoot en hijschade**

Bovengrondse kroon en stamdelen kunnen beschadigd raken tijdens graaf en hijswerkzaamheden. In de hijsplannen van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de kwetsbare boomkronen. Voor aanvang van de werkzaamheden kunnen boomkronen worden gesnoeid om de werkruimte te vergroten en om de bomen compacter te maken. Wij adviseren deze werkzaamheden door een boomspecialist, European Tree Worker (ETW-er) uit te laten voeren.



6 Conclusie en advies

6.1 Eindoordeel effecten

Wanneer de planvorming zoals deze nu bekend is wordt uitgevoerd, is de impact op bestaande bomen: tot.

Onhoudbaar effect

In totaal zijn 20 bomen onhoudbaar en het advies is deze te verwijderen. hiervan is boomnr. 1 verplantbaar en boomnr. 12 inpasbaar met een eenvoudige aanpassing in het ontwerp van de buitenruimte (zie 6.2)

Aanzienlijk of beperkt effect

In totaal zijn 8 bomen inpasbaar met een beperkte impact.

Boom 2 dient gesnoeid te worden om voldoende werkruimte te creëren tussen boomkroon en nieuwbouw. Wij adviseren alle bomen adequaat te beschermen tijdens de sloop, het bouwrijp maken fase en tijdens de bouwwerkzaamheden. Zowel middels stambescherming als een fysiek hekwerk op 1 meter buiten de kroonprojectie van de bomen. Wij adviseren een verbod op stalling, rijbewegingen en grondverzet binnen deze beschermde boomzone. En tevens het opstellen van een boombeschermingsplan door de aannemer waarbij aandacht is voor sloop, bronbemaling en bouw en hijswerkzaamheden.

Tabel 4. Impact bomen

Boomnr.	Werkzaamheden	Impact	Advies
1	Aanleg inrit	Onhoudbaar	Verplanten zie 6.2
2	Bouw en sloop	Beperkt	Beschermen + snoei
3-4-5 (monumentaal)	Bouw	Onhoudbaar	Verwijderen
6	appartementencomplex		
7-8-9-10	Aanleg inrit	Onhoudbaar	Verwijderen
11	Bouw appartementencomplex	Onhoudbaar	Verwijderen
12	Aanleg entree pad	Aanzienlijk	Plan aanpassen zie 6.2
13 (monumentaal)	Bouw appartementencomplex	Onhoudbaar	Verwijderen
14-15-16-17-18-19	Bouw appartementencomplex	Onhoudbaar	Verwijderen
20	Aanleg parkeerplaats	Onhoudbaar	Verwijderen
21	Aanleg parkeerplaats & aantasting zwam	Onhoudbaar	Verwijderen (beheer oogpunt)
22 t/m 27	Aanleg parkeerplaats	Beperkt	Beschermen
28	Bouw appartementencomplex	Beperkt	Beschermen



6.2 Alternatieven en aanbevelingen

Aanpassen planvorming

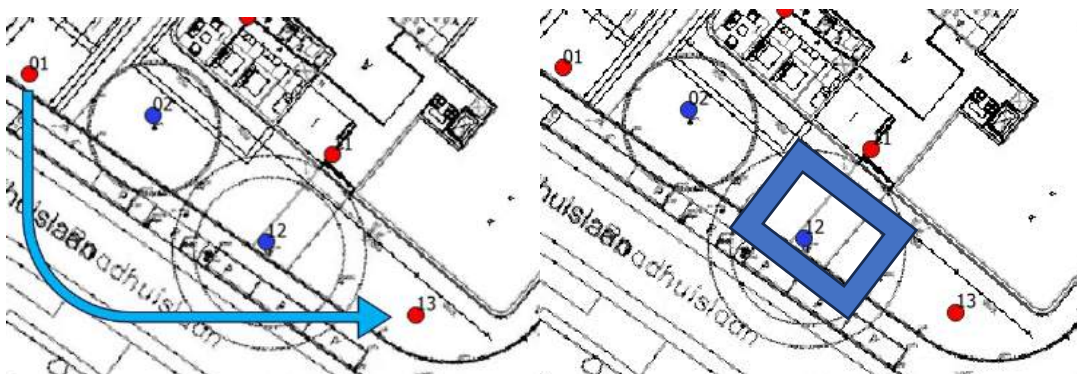
Als gevolg van de planvorming worden in de huidige plannen meerdere monumentale en beeldbepalende bomen gekapt. Door het bouwblok binnen de huidige contouren van de bestaande bouw en in de richting van de beoogde parkeerplaats te realiseren, waarbij mogelijk enkele parkeervakken komen te vervallen, kunnen in potentie meer bomen worden behouden. Gelet op het feit dat dit een omvangrijke wijziging betreft, en dit grote impact heeft voor het huidige ontwerp en bestaande planvorming in relatie tot de bouwblok en bestemmingsplan, lijkt dit voorsnog niet meer mogelijk in de huidige fase van de ontwikkeling.

Verplanten

Boom 1 is verplantbaar welke binnen het projectgebied mogelijk verplant kan worden, bijvoorbeeld naar de hoek te hoogte van boom 13 die niet inpasbaar is. Alvorens dit gerealiseerd kan worden dient een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd te worden met betrekking tot kabels en leidingen. En moet worden onderzocht of dit in potentie mogelijk is binnen het ontwerp. Alternatief zou een herplant locatie buiten het plangebied zijn.

Ontwerp details aanpassen

Boom 12 is eenvoudig inpasbaar middels een aanpassing van het plan. Dit is noodzakelijk om de boom duurzaam te behouden en de impact door de verandering in de groeiplaats. Het voetpad richting de entree dient aangepast te worden waarbij rondom de boom een grote boomspiegel gerealiseerd (4x2m) moet worden om de impact van de gebiedsverandering en de werkzaamheden te beperken.



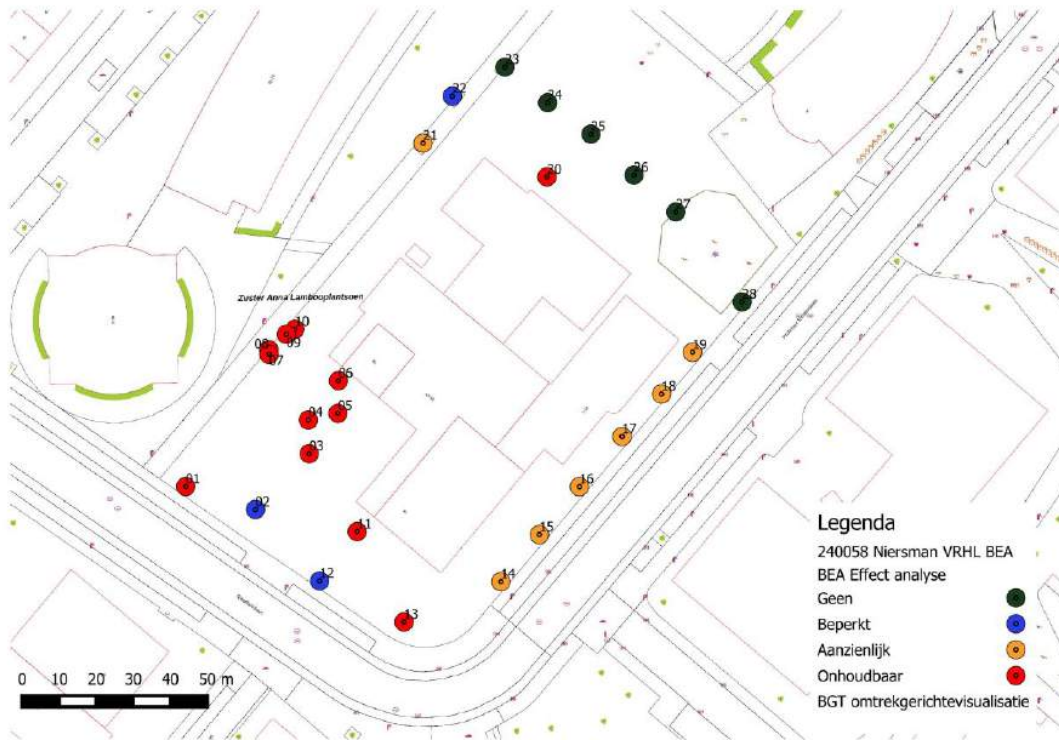
Afbeelding 7. Voorstel tot verplanten (links) en voorstel tot inrichting boomspiegel rondom boom 12.

Aanbeveling in geval van bronbemaling:

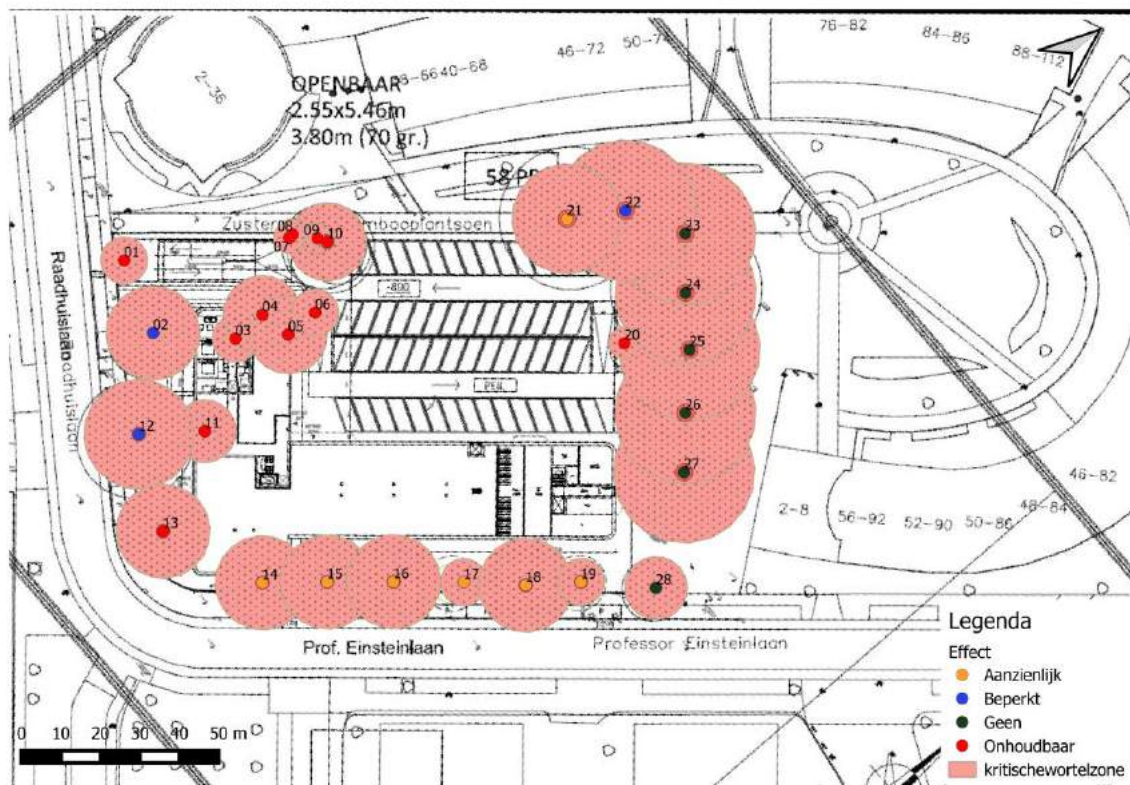
Er dient permanente controle ten aanzien van het bodemvocht én de grondwaterhuishouding te worden uitgevoerd. Zowel voor, tijdens als na de werkzaamheden dient de bodemvochtspanning en grondwaterstand nauwkeurig te worden gevolgd met behulp van sondes en peilbuizen. Indien noodzakelijk moet direct kunnen worden ingegrepen om het bodemvocht en/of grondwater op het juiste peil te houden of te brengen. Het kan hierbij noodzakelijk zijn om tijdens bronbemaling in het groeiseizoen watertoevoer te geven aan de bomen zodat deze niet verdrogen.



6.3 Tekening ruimtelijke analyse



Afbeelding 8. BEA analyse van effecten geprojecteerd in bestaande situatie



Afbeelding 9. BEA analyse van effecten geprojecteerd in nieuwe situatie o.b.v. schetsontwerp



6.4 Randvoorwaarden

Het werken rond de bomen gaat gepaard met een aantal noodzakelijke randvoorwaarden (zie hiervoor ook de bomenposter in bijlage 4):

- Uitvoeren werkzaamheden onder toezicht van boomdeskundige.
- Aanbrengen boombeschermingsgebied met bouwhekken.
- Aanbrengen stambescherming.
- Bescherming kwetsbare zone.
- Niet graven binnen de minimale graafafstand.
- Voorkomen van grondverdichting binnen het leefgebied van de te behouden bomen.

Toezicht boomdeskundige

Door de werkzaamheden uit te laten voeren onder toezicht van een boomdeskundige met een ETT (European Tree Technician) certificaat, kan ernstige schade aan de bomen voorkomen worden. Een boomdeskundige moet de werkzaamheden kunnen stopzetten als een boom door de werkzaamheden ernstig dreigt te beschadigen. Verder kan een boomdeskundige ter plekke meedenken in oplossingen en alternatieven.

Boombeschermingsgebied met behulp van bouwhekken

Het is belangrijk om niet alleen de stam en de kroon te beschermen tegen beschadigingen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, ook de kwetsbare zone (afbeelding 9) van de boom dient te worden ontzien. Door het afzetten van de kwetsbare zone met bouwhekken is de kwetsbare zone voor iedereen duidelijk zichtbaar en ontoegankelijk. Zo worden ook geen materialen of zware machines onder de boom gestald en wordt tak- en stamschade als gevolg van stootschade door de giek van de mobiele kraan voorkomen.

Stambescherming

Bij bomen waar het niet mogelijk is de kwetsbare zone met bouwhekken af te zetten wordt geadviseerd om stambescherming aan te brengen. Stambescherming moet bestaan uit verticaal aangebrachte latten, onderling op meerder plaatsen met elkaar verbonden, om de stam. Minimale latlengte: 4m. tussen de latten en stam worden afstandhouders geplaatst zodat er een dempende werking is tussen de latten en schors van de stam.

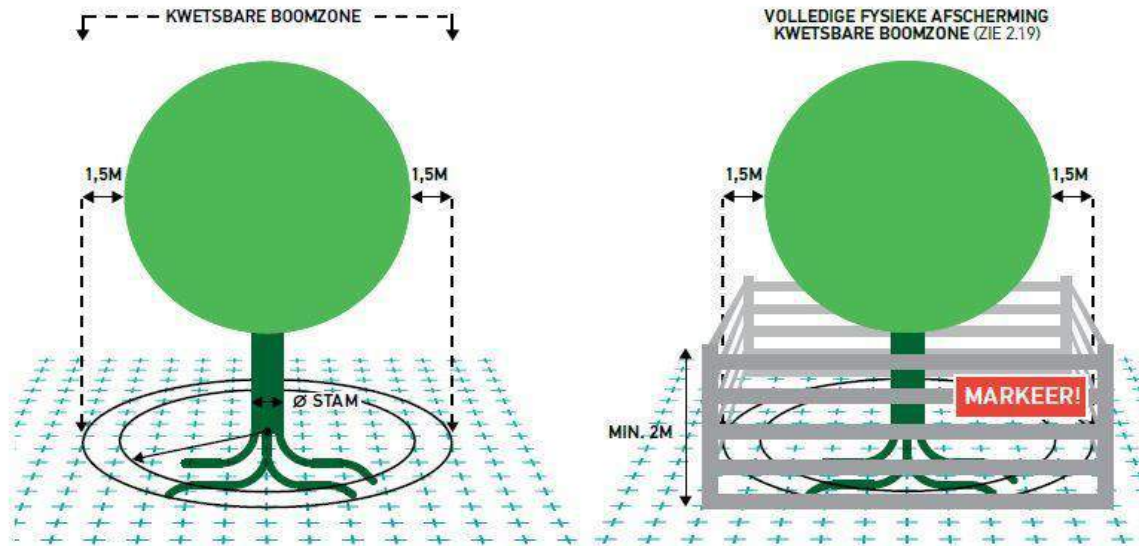


Afbeelding 10. Voorbeeld van stambescherming



Kwetsbare zone

Werkzaamheden binnen de kwetsbare zone kunnen negatief van invloed zijn op de boom. De kwetsbare zone is het grondvlak ter grootte van de kroonomvang plus 1,5 meter. Het opslaan van materieel en materiaal in deze zone kan leiden tot grondverdichting, waardoor de beluchting naar de wortels in de bodem afneemt. Verder wordt het ook ten sterkste afgeraden om binnen deze zone met machines te rijden. Is dit onvermijdelijk, dan wordt aangeraden om rijplaten neer te leggen. Binnen deze wordt ook afgeraden om het maaiveld te ontgraven. Ophogen kan alleen onder strikte randvoorwaarden gebeuren.



Kwetsbare boomzone = zone direct rond de boom tot 1,5 m buiten de kroonprojectie

Afbeelding 11. Schematische weergave van de kwetsbare zone

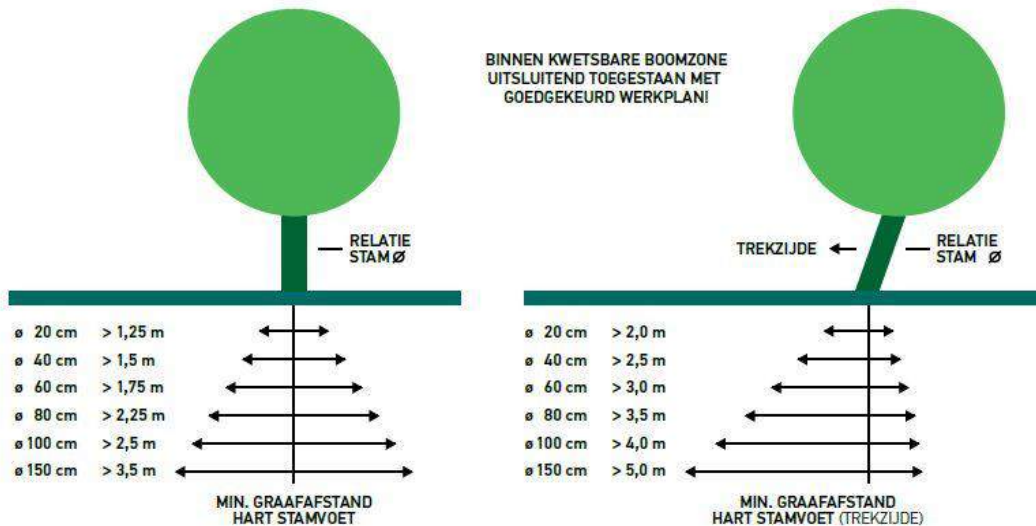
Om bomen duurzaam te behouden zal een minimale te respecteren afstand tussen de bomen en grondverzet en graafwerkzaamheden moeten worden aangehouden. Deze is in principe gelijk aan de ruimte van de kwetsbare zone, zoals bovenstaand is weergegeven. Indien, incidenteel op kleinere afstand van bomen gegraven moet worden, zal de minimale graafafstand aangehouden moeten worden zoals weergegeven in afbeelding 10.



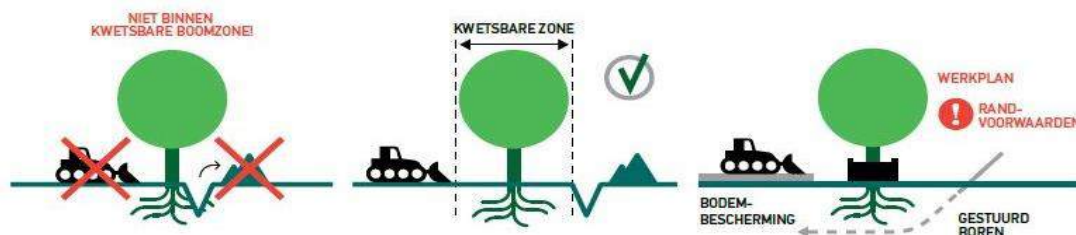
Minimale graafafstand

De minimale graafafstand is de afstand vanuit de boom dat minimaal aangehouden moet worden bij graafwerkzaamheden. Binnen deze zone zitten het overgrote gedeelte van de cruciale stabiliteitsbeworteling. Bij graafwerkzaamheden binnen deze zone wordt het wortelpakket ernstig beschadigd wat de stabiliteit en de conditie van de boom negatief beïnvloed.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN IN RELATIE TOT STAMDIAMETER



Afbeelding 12. Schematische weergave voor de minimale graafafstand



Afbeelding 13. Schematische weergave voor het werken rond bomen

Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden wortels dikker dan 2,5 cm worden aangetroffen, dan mogen deze alleen haaks op de groeirichting worden doorgezaagd of doorgeknipt. Wortels mogen niet worden kapotgetrokken. Wortels dikker dan 5cm mogen niet of bij hoge uitzondering en alleen onder toezicht en toestemming van een boomtechnisch adviseur worden doorgezaagd.



Bijlage I. Toelichting classificatie

Conditie

De conditie is de huidige gezondheid waarin de boom verkeert. Deze is bepaald volgens de methode van beoordeling van de kroonstructuur van Dr. A. Roloff. Hierbij is gelet op het vertakkingspatroon, de scheutlengte ontwikkeling en vorming van dood hout. De conditie kent de volgende klassen:



Goed

De conditie is goed. Het vertakkingspatroon is normaal voor deze soort, gezien de leeftijd van de boom.



Voldoende

De conditie is verminderd, maar nog wel voldoende. Het vertakkingspatroon aan de rand van de kroon is dunner.



Onvoldoende

De conditie is duidelijk verminderd. De eindscheuten zijn korter dan normaal. Herstel van de boom is eventueel mogelijk.



Slecht

De conditie van de boom is minimaal. Kroondelen sterven af. De toestand van de boom is dusdanig slecht dat herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk is.

Kwaliteit

De kwaliteit is gebaseerd op de huidige conditie, mechanische opbouw en stabiliteit van de boom. Ook de functievervulling van de boom speelt hierbij een rol. Aan een bosboom worden immers andere kwaliteitseisen gesteld dan aan een laanboom. De boom is rondom en in zijn geheel bekeken. Hierbij is gelet op mogelijke afwijkingen, aantastingen, verzwakkingen en andere (potentiële) problemen in opbouw/structuur van stam en kroon, die visueel zijn waar te nemen. De kwaliteit is ingedeeld in:

<i>Goed</i>	De boom vertoont het beeld dat van de soort verwacht mag worden, gezien de leeftijd van de boom en de groeiplaatsomstandigheden.
<i>Redelijk</i>	De boom vertoont een verminderd beeld, gelet op de leeftijd en de omstandigheden. De aangetroffen afwijking hoeft geen negatieve gevolgen te hebben voor de verdere ontwikkeling van de boom.
<i>Matig</i>	De boom vertoont een sterk verminderd beeld. Negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom zijn niet uit te sluiten. Indien mogelijk, zijn doeltreffende maatregelen voor herstel van de kwaliteit gewenst.
<i>Slecht</i>	De boom vertoont een beeld van aftakeling. Herstel van kwaliteit is niet (meer) mogelijk.



Toekomstverwachting

De toekomstverwachting geeft aan wat de levensduur van de boom is, gegeven de boomsoort, leeftijd, omgevingsfactoren en mogelijke afwijkingen, aantastingen en/of verzwakkingen van de boom. De indeling in klassen is als volgt:

- Goed* De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is zodanig dat binnen een termijn van 15 jaar of meer geen problemen te verwachten zijn.
- Redelijk* De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom zijn enigszins verminderd. Binnen een termijn van 10-15 jaar zijn echter geen problemen te verwachten.
- Matig* De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is duidelijk verminderd. Herstel is eventueel mogelijk door het treffen van adequate maatregelen.
- Slecht* De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is minimaal of nihil. Herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk.

Beoordeling specifieke ingreep

De invloed van een bepaalde ingreep en/of van werkzaamheden op het duurzaam voortbestaan van de boom is beoordeeld op grond van de huidige kwaliteit van de boom en een inschatting van de effecten van de ingreep en/of de werkzaamheden. De verwachte gevolgen zijn ingedeeld in:

- Geen* De maatregel zal niet of nauwelijks gevolgen hebben voor de kwaliteit en toekomstverwachting van de boom.
- Beperkt* De maatregel heeft negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. Conditie afname wordt de eerste jaren verwacht. Voor de toekomstverwachting van de boom zal de ingreep geen tot mogelijk geringe gevolgen hebben.
- Aanzienlijk* De maatregel heeft negatieve tot ernstige negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De conditie en hiermee ook de toekomstverwachting van de boom zal (sterk) verminderen. Er is een reëel risico dat de boom vervroegd zal afsterven.
- Onhoudbaar* De maatregel heeft zeer negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De verwachting is dat de boom vervroegd (op korte termijn) zal afsterven.



Bijlage II Boomgegevens

Boomnummer	Boomsort WS	Boomsort NL	Stamdiameter in cm.	Boomhoogte	Kroon diameter in m.	Conditie	Kwaliteit	Toekomstverwachting	BEA advies	Verplantbaarheid	Beeldbepalende bomen	Opmerkingen
1	Quercus robur	Zomer eik	20	6-9 m	6	Goed	Goed	Goed	Behouden	Potentieel (Verplantbaarheids onderzoek)	Nee	
2	Malus cv.	Sierappel	40	0-6 m	12	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Toekomstboom bomenlijst	3 stammen
3	Malus cv.	Sierappel	40	0-6 m	6	Onvoldoende	Matig	Slecht	Vervangen beheer	Nee	Toekomstboom bomenlijst	Ganoderma of boomgaardvuurzwam
4	Malus cv.	Sierappel	40	0-6 m	10	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Toekomstboom bomenlijst	
5	Malus cv.	Sierappel	40	0-6 m	10	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Toekomstboom bomenlijst	
6	Salix babylonica 'Tortuosa'	Kronkel wilg	40	6-9 m	6	Voldoende	Redelijk	Redelijk	Vervangen beheer	Nee	Nee	Opslag, dubbele stam / plakoksel
7	Prunus serrulata	Japanse sierkers	24	6-9 m	4	Voldoende	Redelijk	Redelijk	Vervangen beheer	Nee	Nee	Opslag
8	Prunus serrulata	Japanse sierkers	20	6-9 m	4	Voldoende	Matig	Redelijk	Vervangen beheer	Nee	Nee	Opslag
9	Prunus serrulata	Japanse sierkers	20	6-9 m	4	Voldoende	Slecht	Redelijk	Vervangen beheer	Nee	Nee	Onderstaande boom, scheefgroei
10	Prunus serrulata	Japanse sierkers	45	6-9 m	10	Voldoende	Redelijk	Redelijk	Behouden	Nee	Nee	
11	Betula pendula	Berk	39	9-12 m	8	Goed	Goed	Goed	Behouden	Nee	Nee	
12	Quercus cerris	Moseik	60	12-15 m	14	Goed	Goed	Goed	Behouden	Potentieel (Verplantbaarheids onderzoek)	Beeldbepalend	
13	Ailanthus altissima	Hemelboom	59	9-12 m	12	Goed	Goed	Goed	Behouden	Potentieel (Verplantbaarheids onderzoek)	Toekomstboom bomenlijst	
14	Fraxcinus excelsior	Gewone es	57	12-15 m	12	Voldoende	Goed	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Zware arm met scheur
15	Fraxcinus excelsior	Gewone es	55	12-15 m	12	Voldoende	Goed	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	
16	Fraxcinus excelsior	Gewone es	45	9-12 m	12	Voldoende	Goed	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	
17	Fraxcinus excelsior	Gewone es	25	6-9 m	6	Voldoende	Goed	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	
18	Fraxcinus excelsior	Gewone es	41	9-12 m	12	Voldoende	Goed	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	
19	Fraxcinus excelsior	Gewone es	41	6-9 m	6	Slecht	Matig	Redelijk	Behouden	Nee	Beeldbepalend	
20	Illex aquifolium	Hulst	16	0-6 m	4	Goed	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Nee	Hulst
21	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	12-15 m	14	Voldoende	Matig	Matig	Vervangen beheer	Nee	Beeldbepalend	Zwam op stamvoet kroon binnen bouwterrein Boom staat buiten plangebied
22	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied
23	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Bastwoekering, Boom staat buiten plangebied
24	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied
25	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied
26	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied
27	Fraxcinus excelsior	Gewone es	80	9-12 m	18	Voldoende	Redelijk	Goed	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied
28	Fraxcinus excelsior	Gewone es	40	6-9 m	8	Voldoende	Redelijk	Redelijk	Behouden	Nee	Beeldbepalend	Boom staat buiten plangebied

Bijlage III Meetresultaten bodemonderzoek



Tabel 5. Bodemprofiel naast verplantbare eik boomnr. 1, Profielopbouw met op ca. 1m diepte een veenachtige laag.

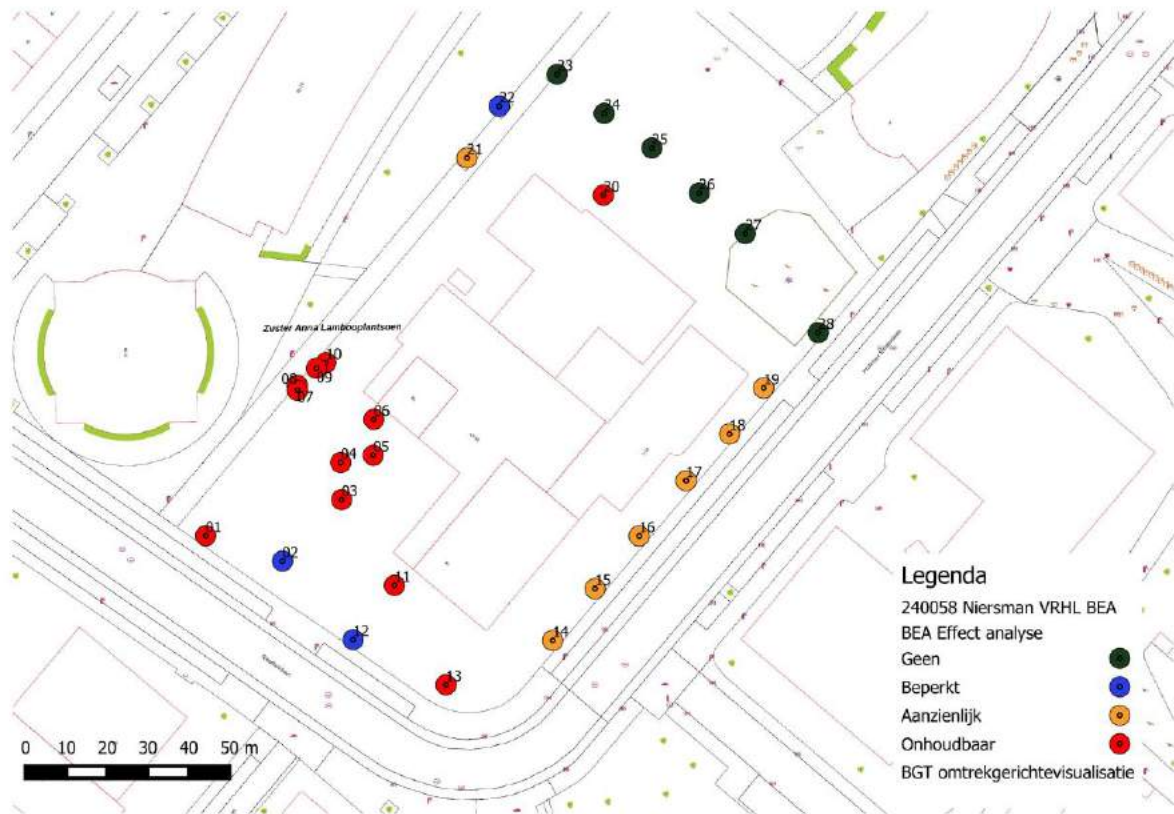
		Op 1 m van stamvoet boom 2.	
Diepte (cm)	Bodemlaag/horizont	Organische stof (visueel)	Beworteling
0 - 30	Bruin matig grof zand	Matig humeus	Intensief grove en fijne wortels
30 - 50	Geroerd met geel zand	Matig humusarm	Intensief grove en fijne wortels
50 - 90	Bruin matig grof zand	Matig humeus	Extensief
90-100	Zand geroerd met veen	Uiterst humeus / veen	Geen
> 100	Niet onderzocht		
Opmerking	Grondwater op 1m -mv		



Tabel 6. Bodemprofiel naast eik boomnr. 12, Profielopbouw met op ca. 1m diepte een veenachtige laag.

		Op 2 m van stamvoet boom 12.	
Diepte (cm)	Bodemlaag/horizont	Organische stof (visueel)	Beworteling
0 - 50	Bruin matig grof zand	Zeer humeus	Intensief grove en fijne wortels
50 - 90	Bruin matig grof zand	Matig humeus	Extensief
90-100	Zand geroerd met veen	Uiterst humeus / veen	Geen
> 100	Niet onderzocht		
Opmerking	Grondwater op 1m -mv		

Bijlage IV. Tekening Effecten



Bijlage V Foto's



Foto boom 1.



Foto boom 2, gebroken tak te verwijderen



Foto boomgroep 3-5 en 6



Foto detail zwamaantasting op boom 3



Foto boom 12



Foto boom 13



Foto boom 14



Foto bomen 15 t/m 16.

Bijlage VI Bomenposter

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT

1 RANDBEDINGEN

Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van overkroegende rijtuigen.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan.

KWETSBARE BOOMZONE

1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDBEDINGEN EN EISEN

- Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vormaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directe goedgekeurde Werkplan.
- Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom niet in gevaar brengen.
- Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van het goedgekeurde Werkplan.

Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m

1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvullende informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND

1 RANDBEDINGEN

Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan.

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEMBEWERKINGEN

1 RANDBEDINGEN

Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan.

Kabelgaten, mantelbuizen en gestuurde boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (K.I.C. meting, W-ON).

VLOEISTOFFEN EN GASSEN

Bodemvreemde gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementmelns en zwavelzuur, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN

Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directe, ook wanneer er enkel sprake is van een getrokken of beschadigde tak.

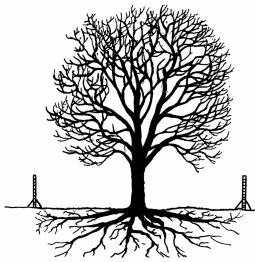
Door afgifte van Stadsrecht is het streef gekend dankzij



Kijk voor meer info op www.bomenposter.nl

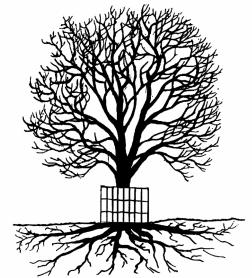


Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen

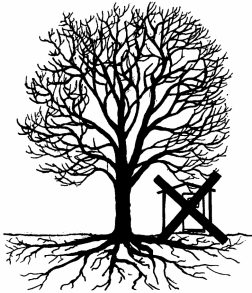


1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.



Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.



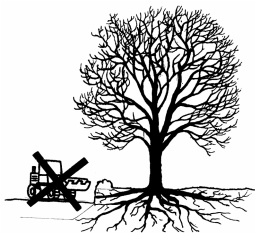
2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



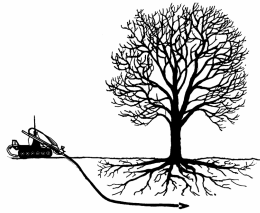
4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.



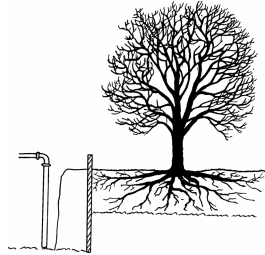
5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan

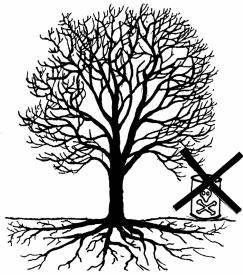
Leg kabels en leidingen niet dichterbij dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.



7. Houdt de grondwaterstand gelijk

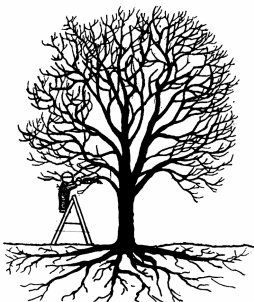
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of

pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.



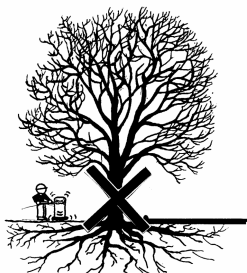
8. Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen

Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gelegd worden.



9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren

Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.



10. Plaats geen dichte verharding over de wortels

Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder / vakkundig boomverzorgers, indien er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!

Bijlage 6 Parkeeronderbouwing

Indicatieve aantal benodigde parkeerplaatsen door het nieuwbouwplan (uitgaande van gelijktijdig gebruik)								
	werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Benodigd wonen	30	32	63	56	58	43	60	50
Benodigd gezondheidscentrum	77,4	58	7	7	0	7	7	7
Benodigd totaal nieuwbouw	108	90	70	63	58	50	67	57
Vermindering ivm vervallen huidige gebruik incl verrekening vervallen parkeervakken Raadhuislaan en Einsteinlaan (Parkeeronderzoek Gemeente d.d. 11-11-2022)	-38	-35	-56	-56	-2	-56	-56	-56
totaal nodig voor ontwikkeling	70	55	14	7	56	-6	11	1

Huidige parkeerdruk openbaar gebied o.b.v. Parkeeronderzoek Gemeente d.d. 11-11-2022								
totaal aantal huidige pp openbaar (binnen 100m)	278	278	278		278	278	278	
huidige bezetting aantal pp openbaar (binnen 100m)	174	179	211		207	191	215	
huidige beschikbaar aantal pp openbaar (binnen 100m)	104	99	67		71	87	63	
huidige parkeerdruk %	63%	64%	76%		74%	69%	77%	