

Verslag Klankbordoverleg Jan Evertsenlaan

Datum en tijd: Donderdag 6 april 2023, 19:30 uur.
Locatie: Leidseweg 29 Voorschoten

Genodigden:

Marcel Vink (omwonende), Nicole Engering (omwonende), Irene Kegel (omwonende), Aglaia Cornelisse (omwonende), Rolf van Dijk (projectonwikkelaar Weboma), Odette Paauwe (GZHC), Ruda Korsten (gebruiker GZHC), Kees Bulthuis (projectleider Gemeente), Nicola Körnig (Stedenbouwkundige gemeente), Wendel van Battum (projectleider Gemeente).

Afwezig: Hans Borgsteede (GZHC), Maya Moesker (omwonende), Sabine Bomhof (omwonende).

Opening

Er wordt een voorstelronde gedaan vanwege nieuwe aanwezigen.

1. Vaststellen agenda
De agenda wordt vastgesteld.
2. Vaststellen verslag klankbordgroep bijeenkomst 7 februari 2023
Onder punt 6 wordt opgemerkt dat de bewoners hun netwerk op de hoogte hebben gesteld van het bestaan van de website. Gemeente voegt toe dat degenen die zich bij gemeenten hadden aangemeld hierover ook een mail hebben gehad.

Onder 'vervolg' volgt een korte discussie over hetgeen verwacht werd van de vergadering ten opzichte van de toegestuurde stukken. Deze discussie wordt naar agendapunt 5 verschoven.

Het verslag wordt vastgesteld met de volgende wijzigingen:

- *Onder 3: Het woord 'afstemmen' wordt vervangen door 'informatie ophalen'.*
- *Onder 7:*
 - o *Er wordt toegevoegd dat de omwonenden stellen dat een apotheek tot hogere verkeersbelasting leidt.*
 - o *Er wordt toegevoegd dat omwonenden stellen dat de financiële aankoop wel impact heeft op de ruimtelijke inpassing.*
 - o *'fiscale' wordt vervangen door 'financiële'.*
 - o *Er wordt onder het tussenkopje omwonenden toegevoegd 'gelet op de beschikbare tijd en dat er eerder uitgebreid is gesproken over'*
 - o *Typo in naam bewoner wordt gecorrigeerd.*
 - o *'met een modellenstudie. Mogelijk volgen daaruit verschillende varianten' wordt vervangen door 'met eerste ruimtelijke schetsen, aan de hand waarvan het vervolgesprek kan plaatsvinden.' (dit naar aanleiding van hierboven benoemde discussie over de manier waarop het gesprek over inhoud plaatsvindt).*

Bespreekpunten

3. Rol klankbordgroep en werkafspraken

De gemeente geeft aan de indruk te hebben dat niet de gehele klankbordgroep eenzelfde beeld heeft van de rolinvulling en werkafspraken en verwijst naar het participatieplan waarin de rollen zijn omschreven en gezamenlijk vastgesteld. De privaatrechtelijke afspraken vallen niet onder de besluitvorming binnen de klankbordgroep. Wel is transparantie daarover toegezegd. Zij vraagt er begrip voor dat het niet altijd mogelijk is om last minute meer tijd en ruimte aan de klankbordgroep te geven, omdat ook rekening moet worden gehouden met andere werkprocessen.

Gemeente geeft ook aan te voelen dat argwaan soms de boventoon voert in de communicatie en vraagt aandacht voor de onderlinge relatie. Een bewoner neemt het woord namens de omwonenden voor een toelichting. Er is bij de omwonenden inderdaad nog onvoldoende vertrouwen dat de belangen van de wijk, leefbaarheid en veiligheid tenminste even zwaar wegen als de belangen van de 3 andere partijen. Ze vraagt er begrip voor dat soms vanuit emotie wordt gereageerd en benadrukt dat het voor de omwonenden om hun leefomgeving gaat en het erg aan hun hart gaat. Ze stelt dat de bewoners getraumatiseerd zijn door het eerdere projectverloop en dat uiterste zorgvuldigheid nodig is. Ze vragen daarom de klankbordgroep om niet te nonchalant te doen of grappen te maken in de besprekingen, en vraagt de voorzitter om daarop in te grijpen als dat wel gebeurt. De bewoners benadrukken dat respectvol gedrag naar elkaar nodig is. In het verlengde van de eerdere afspraak 'de langzaamste bepaalt het tempo' is het belangrijk om de werkafpraak van tenminste een week reactietijd per situatie af te stemmen, omdat blijkt dat dit niet altijd werkbaar voor hen is. Gemeente geeft aan dat dit mogelijk is, maar wil graag onderscheid maken tussen stukken die ter vaststelling in de klankbordgroep worden gebracht en andere documenten. Dit i.v.m. andere werkprocessen waarbinnen gewerkt wordt. Voor de eerstvolgende klankbordgroep wordt een reactietijd van tenminste 2 weken afgesproken.

Over de intentieverklaring wordt wederzijds gedeeld dat men zich ervan bewust is dat dit een aangelegenheid is tussen Weboma en gemeente en dit dus niet ter besluitvorming in de klankbordgroep wordt gebracht, maar dat wel transparantie over de inhoud is toegezegd. Gemeente geeft daarbij desgevraagd aan niet meer op de mail te hebben gereageerd omdat het kort dag was op de klankbordgroep en het beter leek om het even mondeling te bespreken.

Er wordt afgesloten door waardering uit te spreken voor de openhartigheid waarmee de relatie ter tafel wordt gebracht.

4. Terugkoppeling ondernemers winkelcentrum

De gemeente heeft met de heer van de Jumbo gesproken en koppelt terug dat hij aangeeft te ver weg te zitten om actief mee te denken over deze ontwikkeling.

5. Bespreking ruimtelijke modellen

Bewoners geven aan een ander beeld te hebben van het vervolggelatek dan de toegestuurde stukken suggereren. Op de vraag wat de verwachting was zeggen ze dat

liever eerst de wensen bespreken om te kijken of die dichter naar elkaar kunnen worden gebracht. Ze zien in het toegestuurde stuk geen dilemma's om te bespreken, en stellen dat de schetsen wel tegemoet komen aan de wensen van het gezondheidscentrum en van Weboma, maar niet die van de omwonenden. Gemeente geeft daarop aan dat dit juist een gesprekstuk is en het startpunt vormt voor inhoudelijke besprekingen. Het is niet zo dat de wensen van Weboma en het gzhc meer ruimte hebben gekregen. Gemeente stelt voor om eerst de context en bedoeling van het stuk toe te lichten, voordat conclusies worden getrokken. Aan de hand daarvan kan besproken worden of dit voldoet voor een goed inhoudelijk gesprek. Daarmee is de klankbordgroep akkoord.

De context waarin de tekeningen tot stand zijn gekomen zijn vanuit stedenbouwkundig perspectief en niet vanuit de bouw wensen van de ontwikkelende partijen. De pagina's waarin de bouw wensen staan, zijn juist getekend om aan te tonen dat dit heel erg veel massa is en dus niet past. Gemeente heeft beoogd het gesprek aan de hand van tekeningen te voeren, omdat je dan consequenties van wensen gelijk inzichtelijk hebt en oplossingen in beeld kan brengen. Bij lijstjes ontbreken vaak dergelijke inzichten. De tekeningen zijn dus niet de uitkomst van een verkenning, maar een startpunt.

De stedenbouwkundige licht de tekeningen toe. Zij geeft aan dat er eerst een onderbouwing vanuit het gezondheidscentrum moet komen voor de gewenste 1200 m2 oppervlakte. Dit is immers een verdubbeling van het huidige oppervlakte. Daaraan wordt toegevoegd dat het goed is onderscheid te maken in 'must have' en 'nice to have'. Daarna toont ze in figuren aan dat de bouw wens van ghzc en ontwikkelaar enorm groot is, zeker als je het parkeren meerekent. Het is onmogelijk om met deze volumes parkeren op het maaiveld op te lossen. Vervolgens licht ze toe wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de maximale maten zijn en hoe deze tot stand komen. Er zijn minimale maten aangehouden voor de afstand tot de huidige bebouwing aan alle zijdes. Daarbij is ingetekend waar mogelijke schuifruimte zit. Ook is een maximale bouw hoogte bepaald en moet er minimaal 35% vrije ruimte in bovenbouw zijn om zicht en lichtinval te borgen. Daarnaast moeten de bomen aan de Abraham van der Hulstlaan blijven staan om de groene kwaliteit en het zicht voor omwonenden te behouden. De contouren die zijn getekend zijn inclusief de benodigde ruimte voor parkeeroplossingen. Welke functie op welke plek kan komen (gezondheidscentrum, wonen, parkeren) is nog niet bekeken, dat is een onderwerp voor gesprek.

Er volgt een vragen/besprek ronde:

- *Het oppervlakte van de woningen lijkt niet te kloppen met eerdere cijfers. Weboma licht toe dat dit het verschil is tussen Bruto Vloer Oppervlakte (= alle m2 die je nodig hebt inclusief opgangen, liften, stallingen, bergingen, etc) en Verhuurbaar Vloer Oppervlakte (= de grote van de woningen zoals ze de markt op gaan). Dit is doorgaans circa 70% van het BVO.*
- *Weboma vraagt of voor de indicatieve parkeercijfers uit is gegaan van dubbelgebruik en of daarin rekening is gehouden is met verrekening van de huidige parkeernormering. Dit eerste wordt beaamt, maar er is nog geen rekening gehouden met huidige parkeerdruk welke gesaldeerd mag worden. Hierbij wordt aangetekend dat het slechts bedoeld is als beeldvormende berekening, omdat de bouw wens geen uitgangspunt is. Het stuk is niet bedoeld als uitgangspunt voor*

een vervolg; er zal in de toekomst een sluitende parkeerberekening moeten worden gemaakt.

- *Er wordt gevraagd wat wordt bedoeld met 'plus minus' een 'circa' als het gaat om de maximale hoogte van circa 15 meter. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de ruwe fase waarin we zitten, waarmee de constructieve hoogtes die nodig zijn nog onduidelijk zijn. Als het gzhc bijvoorbeeld over twee lagen is verdeeld, is naar verwachting een meter extra constructieve hoogte nodig omdat het gzhc meer hoogte nodig heeft dan woningen. Ook kun je nog denken aan een penthouse op een bovenste verdieping met set back zodat deze niet zichtbaar is vanaf de straat; dan zou de hoogte nog bespreekbaar kunnen zijn. Dit is allemaal nog ter bespreking in de klankbordgroep.*
- *Geeft de gemeente hiermee aan dat er groen mag worden opgeofferd? De gemeente heeft nu een maximaal bouwvlak getekend, die afhankelijk van de positionering meer of minder groen aantast. Er is specifiek aandacht geweest voor afstanden tot de erfgrans zodat sprake blijft van een groene omzooming.*
- *Er is bezwaar tegen het woord 'compensatie' als het gaat om groenverlies uit de presentatie. Toegezegd wordt dat een andere term kan worden gebruikt.*
- *Hoe zorgen we dat de effecten op bezonning voor de omliggende woningen beperkt blijft? Er is een wettelijke norm waaraan ten minste moet worden voldaan. Dat is onderdeel van juridische ruimtelijke procedure. Om het 'beter dan de norm' te doen kunnen we samen kijken naar een slimme configuratie van de opbouw. Mede daarom is het stedenbouwkundige uitgangspunt dat er minimaal 35% vrij ruimte in de opbouw (vanaf de tweede bouwlaag) moet zitten.*
- *Hoe komt de stedenbouwkundige bij een maximale hoogte van circa 15 meter? Dat heeft te maken met de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De flats achter de buurflats zijn hoger, en aan de andere zijde van de planlocatie is de bebouwing juist lager. Daarom is gekozen voor de hoogte van maximaal 15 meter.*
- *De omwonenden zijn het niet eens met dit uitgangspunt. Zij stellen: Overal in de wijk is een geleidelijke overgang van hoog naar laagbouw en deze constructie sluit de hoogbouw af van de rest van de wijk wat zeer ongewenst is. De stedenbouwkundige geeft aan dat er meerdere opties mogelijk zijn voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Stedenbouw gaat over 'lezing' van de ruimtelijke opbouw van de omgeving. Met de geplande herontwikkeling van het gzhc en woningbouw verandert de huidige opbouw van de wijk (van hoge randen, gematigd hoge bebouwing daarvoor, een laag tussengebied (huidige situatie gzhc en kerk) en aansluitend eengezinswoningen). De toekomstige situatie moet vanuit stedenbouwkundig zicht 'leesbaar' worden. Hetgeen de gemeente in dit overleg heeft voorgelegd voldoet daar aan.*

Afsluitend van de presentatie en inhoudelijke bespreking wordt aangegeven dat het een fijn verhaal was en de stedenbouwkundige een zeer verhelderende toelichting heeft gegeven van de ideeën en de beschikbare ruimte voor verdere bespreking. Het wordt als interessante materie bestempeld.

Terugkomend op de opmerkingen van de omwonenden over het type discussie dat gevoerd moet worden, vraagt gemeente of we aan de hand van dit stuk het juiste gesprek met elkaar voeren. Men geeft aan van wel, mits er een tussenstap kan worden gemaakt, omdat ze met deze context de tijd nodig hebben om de stukken te bestuderen. Er is in dit overleg ook

onvoldoende tijd over voor verdiepende besprekingen, dus afgesproken wordt dat dit in een volgende klankbordgroep plaatsvindt. Weboma geeft aan dat hij het als rol voor zichzelf ziet om hetgeen de gemeente heeft neergelegd te vertalen naar de volgende stap ten behoeve van de volgende klankbordgroep. Dit wordt door de klankbordgroep beaamd.

De volgende concrete actiepunten worden afgesproken:

- *Het gezondheidscentrum brengt de wens voor ruimtegebruik met onderbouwing in beeld. Onderbouwing betekent dat ze aangeven wat hun huidige gebruik is en wat de verwachte ontwikkelingen in de zorg (denk aan meer online zorg) betekenen voor de hoeveelheid behandelkamers in de toekomst.*
- *Het gzhc geeft aan een periode van 4 tot 6 weken nodig te hebben voor hun stuk. Zij geven aan gemeente door wanneer dit gerealiseerd kan zijn. Daarna doet gemeente een voorstel voor een nieuwe klankbordgroepbijeenkomst.*
- *Weboma brengt met hun eigen adviseurs in beeld wat de richting die gemeente aangeeft betekent voor hun ontwikkelmodel (waaronder gebouwd parkeren) en probeert de schets van gemeente te vertalen naar ruimtelijke mogelijkheden. Deze kan dan als input dienen voor de vervolgbespreking in de klankbordgroep.*
- *Daarbij moet rekening worden gehouden met de minimaal twee weken voorbereidingstijd van de stukken. Vervolgens organiseert gemeente het overleg.*

Afsluiting

6. Ter info

- a) *Parkeerdrukmeting (bijgevoegd). Toelichting: Betreft het moment met hoogste parkeerdruk. Bij 85% wordt het als 'druk' beschouwd.*
- b) *Communicatie omtrent groenbalans (bijgevoegd).*
- c) *Gedeelde studie Topos (bijgevoegd). Toelichting: Gemeente heeft Weboma om een 3D onderlegger van het gebied (huidige situatie) gevraagd om onze modellen in te tekenen. Uit de communicatie bleek dat er een studie van Topos uit sep 2022 was, die niet eerder was gedeeld. Deze is door gemeente niet gebruikt maar wordt i.k.v. transparantie met de klankbordgroep gedeeld. Let op: De studie heeft geen status en hoeft dus niet bestudeerd te worden.*

Met betrekking tot punt a) wordt gevraagd onder welke context deze parkeerdrukmeting is gedaan, mede met het oog op dat in de nabije toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd over de grens met Leiden. Gemeente licht toe dat een gemeentebrede parkeerdrukmeting is gedaan, dus niet in de context van dit of een ander nabij project. Voor heel de gemeente zijn deze cijfers geïnventariseerd, dus is het ter info meegestuurd omdat het wellicht voor de klankbordgroep interessant is.

7. Volgende klankbordgroep

Zie agendapunt 5.

8. W.v.t.t.k.

Er zijn geen opmerkingen meer.