

Locatieverkenning duurzaamheidscentrum locaties Papelaan / Dobbewijk

- **Locatie Dobbewijk noord (mexx)**
- **Locatie Papelaan zuid (indaver)**
- **Locatie Papelaan noord / Dobbewijk west (de groot)**

Verkenning van de mogelijkheden om de volgende functies te huisvesten:

- o duurzaamheidscentrum (W/V/LV)
- o gemeentewerven (W/V)
- o deel van de ambtelijke organisatie (W/V)

Inhoud

1. inleiding en afbakening

- 1.1 doel van het onderzoek en afbakening
- 1.2 huidige locaties

2. programmatische aspecten

- 2.1 duurzaamheidscentrum (W/V/LV)
- 2.2 gemeentewerven (W/V)
- 2.3 deel van de ambtelijke organisatie (W/V)

3. locatieaspecten

- 3.1 Locatie Dobbewijk noord
- 3.2 Locatie Papelaan zuid
- 3.3 Locatie Papelaan noord / Dobbewijk west

4. conclusies

1. Inleiding en afbakening

Voor de inzameling van grof afval¹ wordt gezocht naar een locatie voor een (gezamenlijk) afvalbrenghstation voor Wassenaar, Voorschoten en Leischendam – Voorburg. In de voorliggende locatieverkenning worden de ruimtelijke mogelijkheden van drie locaties in Voorschoten nader onderzocht.

1.1 Doel van het onderzoek en afbakening

Hoewel Voorschoten en Wassenaar in hun afvalbeleidsplan nog moeten bepalen hoe de afvalstromen in de toekomst verwerkt zullen worden, is het zinvol om alvast na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor een (al dan niet gezamenlijk) brenghstation.

Immers, momenteel maken beide gemeentes gebruik van het afvalbrenghstation aan de Hogeboomseweg in Wassenaar, en bij het heroverwegen van deze faciliteit komt direct de vraag aan de orde of er alternatieve locaties zijn, waar deze liggen, of dit kansen biedt voor een efficiënte(re) afvalinzameling en wat de haalbaarheid is.

In een eerder stadium zijn meerdere locaties in de drie gemeentes onderzocht en in hoofdlijnen beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid. Van de drie locaties in Voorschoten is al eerder geconcludeerd dat deze een gunstige, centrale ligging hebben. Daarom brengt dit onderzoek nader in beeld wat hiervan de haalbaarheid is.

Dit locatieonderzoek is opgezet als een verkenning op basis van globale gegevens. De locaties worden beoordeeld op omvang, planologische aspecten en functionele geschiktheid. Het onderzoek richt zich op drie locaties in Voorschoten, die zijn gekozen vanwege hun centrale ligging.

Voor het 'Programma van eisen' wordt gebruik gemaakt van de expertise van AVALEX. Het programma gaat behalve van de inzameling van afval uit van complementaire activiteiten gericht op hergebruik, educatie en energieopwekking. Daarom wordt de term 'duurzaamheidscentrum' gebruikt. In dit stadium zijn de financiële aspecten (zoals aankoop van grond, inrichting en exploitatie) niet uitgewerkt.

Voor de drie locaties wordt ook de mogelijkheid voor het toevoegen van een gezamenlijke (W/V) gemeentewerf onderzocht. Voor de locatie Dobbewijk noord (Mexx) wordt – naast het duurzaamheidscentrum – ingegaan op de mogelijke vestiging van een deel van de gemeentelijke organisatie van Wassenaar en Voorschoten. Verplaatsing van de publiekscentra het bestuurscentrum wordt niet in het onderzoek

¹ Bouw- en sloopafval, hout, metaal, glas, KCA, aluminium, asbest, gft

betrokken; alleen de huisvesting van (een deel van) de ambtelijke organisatie is meegenomen.

De conclusies die volgen uit het onderzoek, staan aangegeven in hoofdstuk 4.

1.2 Huidige locaties

1.2.1 locatie Hogeboomseweg (Wassenaar + Voorschoten)

De gemeente Wassenaar beschikt over een afvalbrengrstation aan de Hogeboomseweg. Op deze locatie kan afval worden gebracht én vindt overslag plaats. De locatie heeft als nadelen dat het excentrisch ligt, alleen bereikbaar is via wegen die niet berekend zijn op het auto- en vrachtverkeer en in de bufferzone ligt. Een dergelijke functie in de bufferzone staat haaks op de wens om het gebied rustig en open te houden. Daarom wordt gezocht naar alternatieven.

De gemeente Voorschoten heeft zelf geen afvalbrengrstation. Om te voldoen aan de wettelijke verplichting² om een dergelijke voorziening beschikbaar te hebben, is een tijdelijke overeenkomst gesloten met Avalex. De inwoners en bedrijven in Voorschoten kunnen daardoor gebruik maken van het afvalbrengrstation in Wassenaar.

1.2.2. locatie Klein Plaspoelpolder (Leidschendam Voorburg)

Het afvalbrengrstation in de gemeente Leidschendam Voorburg ligt binnen het gebied waar de gemeente een herontwikkeling voorbereidt. Onderdeel van de beoogde transformatie is de uitplaatsing van het brengrstation.

1.2.3. werven in Wassenaar en Voorschoten

Momenteel wordt door de buitendienst van de WODV gebruik gemaakt van verschillende locaties in Wassenaar (hoofdlocatie Johan de Wittstraat en sub-locaties aan de Raadhuislaan, Backershagenlaan, Schouwweg) en in Voorschoten (hoofdlocatie Koninklijke Marinelaan en sub-locaties Hofweg, Rosenberg, Veurseweg)

² Artikel 10.22 lid 1 sub b Wet milieubeheer: Elke gemeente draagt er zorg voor dat er op ten minste één daartoe ter beschikking gestelde plaats binnen de gemeente of binnen de gemeenten waarmee wordt samengewerkt, in voldoende mate gelegenheid wordt geboden om grove huishoudelijke afvalstoffen achter te laten.

2. programmatische aspecten

2.1 duurzaamheidscentrum (Wassenaar, Voorschoten, L'dam - Voorburg)

Door AVALEX is een conceptprogramma van eisen en wensen voor een duurzaamheidscentrum opgesteld voor de drie gemeenten gezamenlijk.

Voor deze locatieverkenning wordt korthedshalve volstaan met het noemen van de maatgevende onderwerpen:

- Oppervlakte: 5.000 a 6.000 m² met een minimale terreinbreedte van 50 m.
- Bebouwing: kantoor, receptie, reparatieruimte, ruimte voor educatie / tentoonstellingen / workshops, energieopwekking.
- Verkeer: op het terrein scheiding tussen vracht- en bezoekersverkeer.

2.2 gemeentewerven (Wassenaar en Voorschoten)

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte voor de gezamenlijke buitendienst wordt uitgegaan van een oppervlakte van 2.500 m², exclusief parkeermogelijkheden en/of fietsenstalling. Behalve voldoende ruimte om het programma te kunnen realiseren, moet(en) de locatie(s) bereikbaar zijn voor vrachtauto's.

Vanuit de bedrijfsvoering is er geen directe voorkeur voor een locatie. Anderzijds heeft de ligging nabij één van de gemeentekantoren het voordeel dat gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen, zoals kantoorruimte, douche- en kleedruimten en een kantine, maar ook toegangscontrole en beveiliging. Een centrale ligging in het werkgebied heeft als voordeel dat de reisafstanden beperkt kunnen blijven.

De activiteiten van de buitendienst hebben een bedrijfsmatig karakter, en dat vertaalt zich in de uitstraling naar de omgeving; opslag, verkeersbewegingen en enige geluidsproductie. Dat betekent dat de locatie(s) en de directe omgeving hiervoor geschikt moet(en) zijn.

2.3 deel van de ambtelijke organisatie (Wassenaar en Voorschoten)

Het is denkbaar dat behalve het duurzaamheidscentrum en de gemeentewerf ook (een deel van) de ambtelijke organisatie op één van de locaties wordt gehuisvest. Bij het bepalen van de benodigde ruimte, zal eerst gekozen moeten worden welk deel van de organisatie hiervoor in aanmerking komt.

De gemeentelijke diensten van Wassenaar en Voorschoten kunnen in de volgende componenten worden onderverdeeld:

- bestuurscentrum gemeente Wassenaar (Raadhuislaan W.)
- bestuurscentrum gemeente Voorschoten (Leidseweg V.)
- publiekscentrum gemeente Wassenaar (JdWstraat W.)
- publiekscentrum gemeente Voorschoten (Leidseweg V.)
- kenniscentrum WODV (JdWstraat W.)
- kenniscentrum WODV (Leidseweg V.)

Kortheidshalve wordt hier uitgegaan van het samenvoegen van de kenniscentra ('backoffice') op één van de locaties. Daarvoor is globaal 6.000 m² BVO nodig, dus dat is een gebouw van 2.000 m² in drie bouwlagen, en een parkeervoorziening van globaal 2.500 m².

De benodigde parkeergelegenheid bedraagt volgens de CROW *) normering 1,9 pp / 100 m² BVO, dus dat zijn **114** parkeerplaatsen (ofwel 2.200 m² netto).

*) CROW is een nationale kennisorganisatie voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

3. locatieaspecten

Bij de locaties is met een (+) of een (-) aangegeven of het een voordeel of een nadeel betreft. Bij de vermelding (?) gaat het om een onzekere factor.

3.1 Locatie Dobbewijk noord



In het kort:

- particulier eigendom (-)
- oppervlakte: bruto 64.500 m² / netto 50.000 m² / bebouwing 30.000 m²; of dit volstaat, is afhankelijk van beschikbaarheid (?)
- centrale ligging t.o.v. de kernen (+)
- bedrijfsbestemming categorie 3.2 (+) en bouwhoogte 5.00 meter (+/-)
- ligging op bedrijfsterrein (+)
- weinig / geen milieubelemmeringen (+)
- bestaande ontsluiting (+)

Bijzonderheden:

Ligging op het bedrijventerrein en de bouw mogelijkheden maken dit tot een gunstige locatie.

De locatie is voldoende groot voor zowel het duurzaamheidscentrum, de gezamenlijke werven én een gemeentekantoor. Onzeker is echter of deze locatie

beschikbaar kan komen, of dat deze wellicht voor een gedeelte beschikbaar kan komen.

Het bestemmingsplan sluit een kantoor expliciet uit, en de bouwhoogte is (weliswaar voor een de bedrijfsbestemming) beperkt tot 5.00 meter dus twee bouwlagen.

De verkeerstechnische consequenties vragen nader onderzoek: wat betekent het introduceren van een 'publiekstrekker' op dit deel van het bedrijventerrein voor de bestaande wegen en voor de kruising Dobbeweg – Papelaan.

3.2 Locatie Papelaan zuid



In het kort:

- particulier eigendom (-)
- oppervlakte: netto ca 1,2 ha; voldoende bij volledige beschikbaarheid een combinatie met het huidige gebruik vraagt herschikken / comprimeren van huidige gebruik (?)
- centrale ligging t.o.v. de kernen (+)
- bedrijfsbestemming (+) specifiek voor compostering (-) geen bebouwing toegestaan (-)
- ligging in beschermd gezicht maar bestaande functie (0)
- weinig / geen milieubelemmeringen (+)
- ontsluiting vraagt ingrijpende maatregelen (-)

Bijzonderheden:

De locatie is nu nagenoeg onbebouwd; het vestigen van een duurzaamheidscentrum betekent een intensivering van gebruik op een bestaande locatie in een kwetsbare omgeving.

Het vrijspelen en wegbestemmen van de locatie Hogeboomseweg kan als argument dienen om deze intensivering hier toe te staan.

Vanwege de planologische afwijking ten opzichte van de geldende bestemming (die specifiek het composteringsbedrijf mogelijk maakt) is afstemming met de provincie en de RCE raadzaam.

Na beëindiging van het huidige gebruik is de locatie voldoende groot voor het duurzaamheidscentrum en de gezamenlijke werven.

De locatie is te klein voor een combinatie van duurzaamheidscentrum met het huidige gebruik; dit vraagt afstemming met huidige gebruiker over het reduceren (met minimaal de helft) van het ruimtebeslag van de compostering. Een verdere reductie is nodig om de gemeentewerf toe te kunnen voegen.

Het vestigen van een duurzaamheidscentrum betekent een aanzienlijke verkeerstoename naar en van deze locatie. Dit vraagt om een aanpassing van de ontsluiting op de Papelaan. In 2010 zijn daarvoor verschillende oplossingen onderzocht. De provincie is eigenaar, en heeft aangegeven de aanleg van een parallelweg – over aangrenzend particulier eigendom – als volwaardige oplossing te zien. Als alternatief kan de bestaande weg worden gereconstrueerd, in combinatie met verplaatsen van de bebouwdekomgrens. De provincie heeft eerder aangegeven aan deze alternatieven alleen mee te willen werken bij overdracht van de weg naar de gemeente.

De locatie heeft een voorgeschiedenis vanwege de discussie met de buurt.

3.3 Locatie Papelaan noord / Dobbewijk west



In het kort:

- particulier eigendom (-)
- oppervlakte weiland: 9.000 m² (voldoende) (+)
- centrale ligging t.o.v. de kernen (+)
- locatie bestaat uit twee delen:
 - o weiland: agrarische bestemming, zonder bouw mogelijkheden (-)
 - o bedrijfslocatie: bedrijfsbestemming categorie 3.2 (+) en bouwhoogte 5.00 meter uitsluitend ter plaatse van huidige bebouwing (-)
- weiland ligt in beschermd gezicht (-)
- weinig / geen milieubelemmeringen (+)
- ontsluiting vraagt ingrijpende maatregelen (-) of overeenstemming met eigenaar om over bestaande terrein te ontsluiten (?)

Bijzonderheden:

Het weiland ligt binnen beschermd gezicht en is onbebouwd; het vestigen van een duurzaamheidscentrum betekent een intensivering van gebruik op een kwetsbare locatie. Het vrijspelen en wegbestemmen van de locatie Hogeboomseweg kan als argument dienen om deze intensivering hier toe te staan; bij de provincie is dit gesondeerd en positief ontvangen.

Overleg met de RCE (vanwege het beschermd gezicht) heeft nog niet plaatsgehad. Het uitbreiden van het beschermd gezicht met het gebied rondom de boerderijlocatie

Oude Adegeesterlaan kan wellicht als 'wisselgeld' worden ingebracht (volgens het principe van 'indeuken en uitdeuken').

Beter is om te proberen om de bestaande bedrijfslocatie aan de noordoost kant geheel of gedeeltelijk beschikbaar te krijgen. Voordeel is dat bestaande ontsluiting kan worden gebruikt, en dat het beslag op agrarisch gebied wordt beperkt. De combinatie met het opschonen van het weiland levert dan een win-win situatie op.

Uit verkeerstechnisch oogpunt heeft het gebruiken van de bestaande ontsluiting veruit de voorkeur; een ontsluiting via de Papelaan vraagt ingrijpende maatregelen om een veilige situatie voor het fietsverkeer te waarborgen omdat het fietspad zich niet laat combineren met de ontsluiting van het duurzaamheidscentrum. Daarnaast zal onderzocht moeten worden wat de gevolgen zijn voor de kruising Dobbeweg – Papelaan.

4. conclusies

Conclusies

Uitgaande van de globale benadering van de benodigde ruimte, zoals hierboven aangegeven, kan het volgende worden geconcludeerd:

- De drie locaties zijn – mits beschikbaar – groot genoeg voor het onderbrengen van het duurzaamheidscentrum.
- Op de locaties met een bedrijfsbestemming is de mogelijke combinatie met de gemeentewerven afhankelijk van de beschikbaarheid c.q. het beëindigen of beperken van de huidige activiteiten.
- Het huisvesten van (een deel van) het gemeentekantoor, heeft op de locatie Dobbewijk noord de minste belemmeringen.
- Voor alle drie de locaties zal functiewijziging met de provincie moeten worden afgestemd, en voor de locaties in beschermd gezicht is medewerking van de RCE nodig.
- Voor alle drie de locaties vraagt de verkeerstechnische inpassing nader onderzoek. Als gekozen wordt voor één van de locaties die ontsluiten via de Papelaan, dan is afstemming met de wegbeheerder (provincie Zuid – Holland) nodig.

Voor het vervolg is verder nodig dat een verwervingsstrategie wordt uitgedacht en dat in beeld wordt gebracht wat nodig is om één van de betrokken partijen tot aankoop te kunnen laten overgaan.