



MEMO

Datum: dinsdag 20 april 2021
Aan: Gemeenteraad
Van: Wethouder Cramwinckel
Cc: griffie VS
Onderwerp: beantwoording vragen uit WRG-cie 8/4/'21 – BP KorteVliet-Leidseweg ndn

AANLEIDING

Door verschillende raadsleden zijn tijdens de commissievergadering Wonen, Ruimte Groen op donderdag 8 april 2021 vragen gesteld met betrekking tot het vast te stellen bestemmingsplan Korte Vliet – Leidseweg noord deel noord. De beantwoording van deze vragen zijn gerubriceerd en treft u hieronder aan.

Vraag 1. Hoe wordt omgegaan met de (angst voor meer) wateroverlast?

Ontwikkelaar Synchron, Hoogheemraadschap Rijnland en gemeente Voorschoten werken goed samen om de gehele (toekomstige) waterhuishouding in beeld te krijgen en hebben regelmatig overleg. Inmiddels wordt voldaan aan de eisen van de Keur en is de uitwerking van het geohydrologisch onderzoek, onderwerp van gesprek. Ook wordt het (toekomstige) gebied Arsenaal/Segaar meegenomen, omdat dit in hetzelfde peil gebied ligt als de Intratuinlocatie. Zowel ontwikkelaar Synchron als het Hoogheemraadschap Rijnland hebben beide het convenant 'Klimaat Adaptief Bouwen' ondertekend. Hierdoor liggen de ambities hoog binnen de projectgrenzen. De komende periode wordt nader uitgewerkt hoe en in welke vorm we regenwater langer kunnen 'vasthouden' voordat dit naar het polderpeil afvloeit.

Vraag 2. Kunt u verhelderen hoe het zit met de mogelijk bouw van een woning naast de Intratuinlocatie door de vragen van de inspreker te beantwoorden?

2.1. Is er sprake van een zorgvuldig en transparant proces m.b.t. mogelijke bebouwing achtererf?

Ja, er is in alle vormen sprake van een zorgvuldig en transparant proces. Belangrijk is om onderscheid te maken in de twee gescheiden procedures:

- a) Proces rondom mogelijke nieuwe woning op het achtererf 542; Alle betrokken partijen (eigenaar, ontwikkelaar, direct omwonenden en gemeente) zijn op de hoogte van een mogelijk nieuwe woning op het achtererf van Leidseweg 542 en alle betrokken partijen weten dat hiervoor nog een afzonderlijke ruimtelijke (openbare) procedure voor gevolgd moet gaan worden.
- b) Proces rondom het bestemmingsplan Korte Vliet – Leidseweg noord deel noord; Dit bestemmingsplan faciliteert enkel een mogelijke toekomstige ontsluiting van één woning.

Inspreker verwijst naar een plaatje: op blz. 6 van 'Bijlage 4a Akoestisch onderzoek' staat een plaatje: voorbeeld van een voorgenomen verkaveling. Daarin is een donkergrijs vlak zichtbaar op het achtererf van Leidseweg 542, wat mogelijk geïnterpreteerd zou kunnen worden als een nieuwe woning. Twee belangrijke uitgangspunten in het kader van de zorgvuldigheid en openheid:

- Daar waar in een bijlage of op een plaatje, per abuis toch een bouwvlak is ingetekend op het achtererf van Leidseweg 542, geeft in geen enkele mate enige vorm van toestemming voor een eventueel toekomstige nieuwe woning. Er dient hiervoor een separate ruimtelijke procedure gevolgd te worden.
- Er zijn op geen manier geluidsberekeningen uitgevoerd waarbij een eventuele nieuwe woning als geluidsbarrière zou fungeren. Uitgangspunten bij de berekeningen voor dit akoestisch onderzoek zijn zichtbaar gemaakt in bijlage 'Rekenmodel' van het Akoestisch onderzoek. Daarin is het achtererf van Leidseweg 542 'leeg' gebleven, zoals de huidige situatie is.

2.2. *Is er niet voldoende tijd en gelegenheid geweest om dit mee te nemen in de stedenbouwkundige uitwerking van het huidige plan?*

Eigenaar van de gronden en ontwikkelaar hebben sinds 2018 geregeld contact gehad. Gezamenlijk is onderzocht, rekening houdend met een gedeeltelijke grondruil, of er mogelijkheden bestonden om enkele extra woningen te realiseren (geprojecteerd in de lijn van de tweekappers). Dit heeft niet geresulteerd in een acceptabel plan voor zowel beide partijen, als de gemeente. Voor de gemeente is het behoud van voldoende groen in het plangebied en het effect van het doortrekken van de geprojecteerde rij woningen (meer woningen, meer verharding) op de waterhuishouding erg belangrijk. Uiteindelijk heeft de gemeente de realisatie van één woning op het grote achtererf behorend bij Leidseweg 542 ruimtelijk aanvaardbaar geoordeeld. Stedenbouwkundig is daarbij voor de gemeente van belang dat deze woning zich moet oriënteren op de nieuwe wijk en dus niet ontsloten wordt tussen de bestaande woningen Leidseweg 542 en 544. Vandaar dat in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de ontsluiting van één nog te bouwen woning. Waar deze woning precies wordt gepositioneerd is nog niet bekend. Wel geldt als uitgangspunt dat die ene woning niet recht achter nummer 544 wordt gepositioneerd en daarmee niet in de directe zichtlijn van reclamanten zal komen te liggen. Het plan voor deze woning is nog onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd.

Hiervoor zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden, omdat het achtererf van Leidseweg 542 buiten het plangebied ligt.

2.3. *Waarom geeft gemeente met dit bestemmingsplan impliciet medewerking aan een bouwplan buiten het plangebied wat procesmatig, stedenbouwkundig en milieutechnisch een onvoldoende scoort?*

De gemeente faciliteert bij de vaststelling van dit bestemmingsplan op een mogelijk toekomstige ontsluiting van één woning. Pas als er een uitgewerkt plan voor die woning wordt ingediend, kan de gemeente het plan toetsen en beoordelen. De stelling dat het bouwplan procesmatig, stedenbouwkundig en milieutechnische een onvoldoende scoort is niet aan de orde, omdat er nog geen openbare procedure gestart is over het mogelijk bouwen van een woning op het achtererf Leidseweg 542.

Vraag 3. Hoe staat het met het integreren van zonnepanelen en elektrische laadpalen in het plan?

Beide onderwerpen worden momenteel door de ontwikkelaar uitgewerkt.

Vraag 4. In de nota van wijziging is aangegeven 's nachts geen bouwverlichting te mogen toestaan i.v.m. de aanwezigheid van vleermuizen en in de gebruikersfase moet de verlichting worden aangepast aan de vliegroute. Hoe wordt hierop uitvoering gegeven / getoetst?

Tijdens de sloop-en bouwwerkzaamheden, heeft de aannemer zich te houden aan deze regelgeving (afkomstig van Wet Natuurbescherming) en zal daar vanuit de opdrachtgever op getoetst worden. In de gebruiksfase kan hier een technische uitwerking aan gegeven worden door bijvoorbeeld het toepassen van 'groene verlichting' of het gebruik van dimmers en tijdsloten. Dit valt onder de verdere uitwerking van het plan.

Vraag 5. Wat is de stand van zaken over de aansluiting met Leiden? Zijn er financiële risico's? Is er een plaatje van de plannen?

Stand van zaken

Ambtelijk wordt een overeenkomst voorbereid waarin afspraken over herinrichting kruispunt, tijdspad en financiële aspecten, tussen gemeente Leiden en Voorschoten komen te staan. Mondeling hebben de betrokken wethouders naar elkaar uitgesproken medewerking te gaan verlenen, mede omdat deze aansluiting bijdraagt aan het voor de fietsers verkeersveiliger inrichten van de gehele kruising.

Financiële risico's

Met ontwikkelaar Synchron zijn afspraken gemaakt die betrekking hebben op de realisatie van de bovenwijkse verkeersaansluitingen. Met het voorstel vanuit Leiden, waarin de 'recht-door-variant' getoond wordt, verwachten we nog steeds geen extra kosten te maken en binnen budget te blijven.



Linksonder: bestaande situatie
Linksboven: uitgangspunt aansluiting vanuit gemeente Voorschoten
Rechts: herinrichting kruispunt Haagweg – Leidseweg vanuit gemeente Leiden