

Vereniging Vrienden van Voorschoten (voorheen Ver. tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten)

Commissie Planologie

25 januari 2024

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Voorschoten
Leidseweg 25
2250 AJ Voorschoten
Bestuurssecretariaat@voorschoten.nl

Betreft: Ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg III

Geacht College,

Graag maken wij gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg III inclusief de bijlagen, met name bijlage 1 Stedenbouwkundige toelichting (versie d.d. 16-8-2023).

De vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten is verheugd dat met dit uitwerkingsplan een verdere stap is gezet tot realisatie van Starrenburg III. Bij diverse gelegenheden heeft onze vereniging een lans gebroken voor de ontwikkeling van die wijk, mede gezien de jarenlange stagnatie in het beschikbaar komen van woningen, met name in het sociale segment. Met het Fortuyn van Voorschoten, de plannen op Bijdorp, het gebied van Arsenaal/Segaar en nu ook Starrenburg III komt er beweging in de woningmarkt. Dat stemt breed in Voorschoten tot instemming.

Wel willen wij het belang benadrukken van duidelijke afspraken met de projectontwikkelaars over het moment waarop de sociale woningen gerealiseerd worden. Voor sociale huur en 'goedkope' koop is twee maal 15% opgenomen, dat is in lijn met het 'oude' beleid. Dan moet er wel een anterieure overeenkomst zijn gesloten voor 1-1-2025. Daarin moet dan een nadrukkelijke bepaling worden opgenomen over een vaste datum, waarop die sociale/goedkope woningen gerealiseerd moeten zijn. Zo dat niet het geval zou zijn, dan zou het 'nieuwe' beleid (met hogere percentages voor sociale huur en koop) moeten gaan gelden. Anders zou vertraging en/of uitstel een ongewenst effect krijgen.

Ook aan woningen voor starters in het 'betaalbare segment' is een grote behoefte in Voorschoten. De 28 betaalbare koopappartementen (8% van het totale aantal woningen) in Appartementenblok G vinden wij een goede zaak. Wel zal duidelijk gemaakt moeten worden wat 'betaalbaar' inhoudt en dat kan ons inziens geen bedrag zijn hoger dan de Zuid-Hollandse norm van € 355.000 (per 31-12-2023). Ook is er een grote behoefte aan middenhuur appartementen/woningen voor zowel senioren als starters, waar in het ontwerp niet in wordt voorzien. Wij verzoeken u nader te bezien of hierover tot afspraken met de projectontwikkelaars kan worden gekomen. Is het een idee om een deel van de 75 geplande rijwoningen (koop) tot middenhuur te bestemmen (desnoods in een smallere uitvoering)?

De inschakeling van het landschapsarchitectenbureau MXT Landschappen heeft onze inziens tot een aanzienlijke verbetering van het Ontwerp Stedenbouwkundig Plan van 2019 geleid. De inschakeling van een landschapsarchitect in dit soort plannen juichen wij van harte toe; wij zien dit het liefst in een vroeg planstadium gebeuren. Ook constateren wij tot onze tevredenheid dat reacties vanuit het publiek tijdens de informatieavond in december 2019 en de daarop volgende bijeenkomsten in grote mate zijn verwerkt. Burgerparticipatie werkt.

In het Uitwerkingsplan en de Stedenbouwkundige toelichting (bijlage 1) worden veel goede voornemens geuit; sommige zijn echter wel heel beknopt en vrijblijvend geformuleerd. Wij vertrouwen erop dat deze voornemens geen loze kreten zullen blijken te zijn. Wij vragen er aandacht voor dat, zoals in de toelichting uitdrukkelijk is vermeld, de toelichting geen rechtskracht heeft, maar dat dat alleen geldt voor de regels en de kaart. Bij onderdelen en aan het eind van deze zienswijze komen wij nogmaals op dit aspect terug.

In algemene zin merken wij nog op dat het concept Uitwerkingsplan niet overloopt van toekomstbestendige voorzieningen. Ook hierop komen wij bij onderdelen terug.

Op de volgende voor ons belangrijke punten van het Ontwerp Uitwerkingsplan willen wij graag als volgt reageren:

Bomen, groen en biodiversiteit

- Uitvoerig wordt beschreven waar bomenrijen en solitaire bomen worden geplant. Het is echter niet duidelijk of voldaan wordt aan de aanbeveling van 0,9 boom per inwoner (Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw). Deze aanbeveling betekent bij 356 / woningen en een gemiddelde bezetting per woning van 2,1 circa 675 bomen (356x2,1x0,9). Omdat wij ons realiseren dat deze norm voor Voorschoten als geheel geldt en niet in iedere wijk kan worden gerealiseerd, verzoeken wij u toch minimaal 1 boom per woning als norm te hanteren en hierop in de uitvoering niet af te dingen. Daarnaast willen wij ervoor pleiten om met name boomsoorten met een grote kroon toe te passen vanwege de schaduwwerking (tegen hittestress) en om een aantal reeds flink gegroeide bomen te planten.
- De geplande brede groene wig in deelgebied 1. Strandwal ondersteunen wij van harte en vinden wij een grote verbetering ten opzichte van het ontwerp uit 2019. De openbare groenstrook langs de Vliet dient zo ingericht te worden dat het parkeren van auto's langs deze kant van de weg onmogelijk is. In Starrenburg II wordt het beeld van geparkeerde auto's langs de Vliet als zeer storend ervaren. De Vlietoever aan de Voorschotense kant kenmerkt zich over de hele lengte van Voorschoten (met uitzondering van Starrenburg II dus) als een groene oever en dit aanzicht vanaf het water en de oostzijde van de Vliet dient niet belemmerd te worden door geparkeerde auto's. Dit zou verplichtend moeten worden vastgelegd.
- Wij ondersteunen van harte de aandacht die in het Uitwerkingsplan wordt besteed aan de biodiversiteit. In het rapport van Onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot (bijlage 8 bij het Uitwerkingsplan) worden in paragraaf 6.4 aanbevelingen gedaan ter bevordering van de natuur in het plangebied. Wij verzoeken u deze waardevolle aanbevelingen over te nemen en waar toepasselijk verplichtend voor te schrijven.

Duurzame waterhuishouding en waterbergende voorziening

- **Riolering.** In de Stedenbouwkundige toelichting staat: *'We voorzien een gescheiden stelsel met een droogweerafvoer en een hemelwaterafvoer'* (blz. 36). Een ander systeem, zoals het ouderwetse gemengde systeem, is in deze nieuwbouwwijk eigenlijk geen optie meer. Wij verzoeken u dan ook een gescheiden rioleringsstelsel met voldoende afvoercapaciteit te realiseren.
- **Waterberging.** In dezelfde toelichting (blz. 52) wordt geopperd om per grondgebonden woning voor overvloedige regenval 6 m³ water op te vangen. Wij pleiten ervoor deze ondergrondse berging verplicht voor te schrijven. Het moet als normaal gelden dat grondgebonden woningen een voorziening hebben voor overvloedige regenval (vaak in droge periodes).
- **Bestrating en waterbuffers.** Als voorziening tegen overvloedige regenval kan ook gedacht worden aan opvang in de bestrating zoals Bufferblocks (toepassing Diergaarde Blijdorp); Bluebloqs (Urban Water Challenge 2020, Urban Waterbuffer Spangen, Sparta, Rotterdam); Rainroad, Urban Rainshell toepassing in Zoeterwoude, enz. Deze systemen voorzien in ondergrondse waterbuffers voor opslag van overvloedig regenwater, wat de sponswerking van deze wijk vergroot. Meer informatie is te vinden bij The Green Village, Delft (<https://www.thegreenvillage.org>).
- **Parkeergarage met waterreservoir.** Allereerst zij opgemerkt dat een garagevloer op minus 4,3m NAP bij een polderpeil van minus 1,8m NAP bepaald niet zonder risico's is. De diepgelegen parkeergarage van het Zuidereiland zal - voor het gedeelte waar geen gebouwen op staan - onderhevig zijn aan opwaartse druk bij hoge grondwaterstanden. Dit vereist of een verankering met bv. dure trekpalen of een voldoende eigen gewicht van deze parkeergarage om opdrijving te voorkomen (zie bijlage 17 Parkeergarage Zuidereiland, memo Arcadis 23 juni 2023). Dit eigen gewicht kan worden verkregen door een waterreservoir in de betonnen vloer of het dak van deze garage te ontwerpen met grote onderling verbonden cellen, die als wateropslag kunnen dienen voor irrigatie in extreem droge periodes.
Dit waterreservoir kan ook dienst doen als grijs-water circuit.

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

- De paragraaf over klimaat adaptief bouwen is tamelijk beknopt en nogal vrijblijvend. Over het gebruik van biobased bouwmaterialen, circulair bouwen, houtskelet bouw enz. wordt niet gesproken. Wij verzoeken u hier meer aandacht aan te besteden
- **Blauw-groene daken.** In de Toelichting bij het Stedenbouwkundig plan staat: *'Het vergroenen van daken van de bergingen met bv sedum moet nog onderzocht worden. Dit geldt ook voor gevels en daken van de appartementen-gebouwen'*. Wij bepleiten dat de aanleg van (bio-based) groene en blauw-groene daken zoveel mogelijk wordt bevorderd. Als voorbeeld verwijzen wij naar het project Mannouri

(Amsterdam) waarin een blauw-groen dak is toegepast, een uniek prijswinnend smart-roof experiment: 'Dak van het jaar 2022'.

Op platte daken waar geen zonnepanelen worden geplaatst of groen dak kan worden aangelegd zouden reflecterende witte tegels kunnen worden geplaatst, die zorgen dat het dakoppervlak koel blijft.

- **Groene gevels.** Groene gevels zijn niet meer weg te denken uit een duurzaam ingerichte buitenruimte. Uiteraard moet er daarbij voor worden gezorgd dat een groene gevel ook groen blijft met een geautomatiseerd irrigatiesysteem met een geïntegreerde voedingstofvoorziening. Zie ook bij voorbeeld de passieve groene gevel van Weverling Groenproviders, Rainwaterwall en mosgevels (proefopstellingen The Green Village, Delft).
- **Zonnepanelen.** In Starrenburg III zal veel gebruikt gaan worden gemaakt van zonnepanelen. De afgelopen jaren zijn er diverse alternatieven voor de esthetisch niet zo fraaie zonnepanelen op de markt verschenen, zoals transparante zonnepanelen, en dakpannen met geïntegreerde zonnecellen. Wij pleiten ervoor waar mogelijk dergelijke esthetisch meer aantrekkelijke alternatieven voor standaard zonnepanelen voor te schrijven.
- **BENG en Plus-op-de Meter (POM) woningen.** Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is volgens de huidige normen niet bijzonder meer. Het is de ondergrens van hoe we nu al bouwen. Er dient zo snel mogelijk naar ENG (Energie Neutraal Gebouw) of POM (Plus-op-de-Meter) te worden overgegaan. In de omgeving van Voorschoten zijn diverse voorbeelden van POM-woningen te vinden, zoals de energieleverende woningen van de Hoogkamer in Voorhout (Nationale Innovatie en Duurzaamheidsprijs 2018) en het wijkje Kruishoorn in Lisse. Mogelijkheden voor Starrenburg III waren te onderzoeken.
- **Erfscheidingsen en verharding van tuinen.** In de Stedenbouwkundige toelichting staat: *'Erfscheidingsen zijn een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingsen waarbij aandacht is voor het type beplanting'*. Wij verzoeken u dit nader te concretiseren. Wij interpreteren deze zin zo dat de erfafscheidingsen mee ontworpen worden en de beplanting voorgeschreven wordt. In elk geval vragen wij u een zo groen mogelijke uitvoering verplicht voor te schrijven. Om dat te ondersteunen vinden wij dat in de regels voor 'harde' erfafscheidingsen een maximum hoogte van 1 meter zou moeten worden voorgeschreven over de hele linie. Voor de grondgebonden woningen verzoeken wij u te overwegen om aan de verharding een maximum te stellen van bijvoorbeeld 30% van de oppervlakte. Ook menen wij dat in het deel Vlietoevers het neerzetten van bouwwerken (botenhuizen, schuurtjes) aan de waterkant niet toegestaan moet worden.

In aanvulling op het bovenstaande zijn er een aantal zaken, waarvoor wij uw aandacht vragen en waarvan wij hopen dat ze in het Inrichtingsplan meegenomen worden.

- **Toegangswegen.** Het gedeelte van de Zuiderzichtlaan dat ligt in Starrenburg II, de primaire toegang tot het plangebied, zou moeten worden heringericht als erftoegangsweg van 30 km/uur, evenals alle wegen in Starrenburg III. Eventueel met zebrapad en verkeerslichten.

- **Fietspaden.** Langs de wandelpaden aan de zuidzijde van deelgebieden Zuidereiland en Vlietoevers bepleiten wij de aanleg van een extra fietspad (verboden voor bromfietsen e.d.).
- **Openbaar vervoer.** Voorzieningen voor openbaar vervoer ontbreken in het concept volledig. Waar komt de dichtstbijzijnde bushalte en wat is de maximale loopafstand van deze halte? In elk geval zou de bushalte aan de Veurseweg ter hoogte van het kruispunt met de Starrenburglaan – Karel Doormanlaan moeten worden verplaatst naar het fiets/wandelpad. De aanbeveling om de bushalte richting centrum te verplaatsen tot na het kruispunt ondersteunen wij niet (bijlage 4. Kruispuntanalyse van Sweco). Ook is het wellicht mogelijk de buslijn 46 van Starrenburg II naar Starrenburg III door te trekken. Bushaltes waren te voorzien van fietsenrekken.
- **Vaarwater.** Aan het einde van de watergang die de zuidelijke grens van het plangebied vormt bij de Veurseweg zou een draaikom kunnen worden aangelegd, waar de wat grotere sloepen en andere vaartuigen kunnen draaien. In deze draaikom kan eventueel een aantal publieke aanlegplaatsen worden aangelegd voor bezoek aan lokale horeca en het vertrekpunt van kanovaarders. Ook vragen wij in dit verband aandacht voor de vaardiepte en het onderhoud daarvan.
- **Ligplaatsen.** Naar onze mening is er behoefte aan een aantal ligplaatsen voor vaartuigen van bewoners van Starrenburg III die niet beschikken over een eigen steiger bij hun woning. Een goede locatie hiervoor lijkt ons de 20 meter brede groene strook bij de appartementengebouwen E en F, in deelgebied 3. Vlietoevers of aan het einde van de twee boezeminsteken (i.p.v. de geplande parkeerplaatsen).
- **Straatmeubilair.** De Vlietoever ware te voorzien van een aantal degelijke zitbankjes.
- **Straatnamen en cultuurhistorie.** Wij verzoeken u de straatnamen in overleg met de erfgoedcommissie van OGLV/ Vrienden van Voorschoten vast te stellen. Voorts geven wij u in overweging om bij de Vlietoever het voormalige kanaal van Corbulo onder de aandacht brengen met een kunstwerk, dus niet alleen met een informatiebord. Denk hierbij bij voorbeeld aan de Romeinse brug zoals toegepast in Leidschendam of een replica van een Romeins scheepswrak zoals die de laatste jaren op diverse plaatsen langs de Rijn zijn opgegraven
- **Parkeren N.O.- hoek Strandwal.** De hier voorziene parkeerplaats zou overkapt kunnen worden met zonnepanelen op het dak. De opgewekte elektriciteit kan worden geleverd aan het algemene net of aan een buurtbatterij van de rijwoningen en appartementen-gebouw A.
- **Appartementengebouw A** (deelgebied Strandwal). Het verdient overweging om dit gebouw uit te voeren met een plint, waarin algemene voorzieningen kunnen komen; denk aan een gezondheidscentrum/ praktijkruimten, ophaalpunt voor internet-bestellingen, mobiliteitscentrum voor deelauto's, 'thuiswerk'-faciliteiten, bedrijfjes, ontmoetingsruimten/ horeca enz. Om het aantal woningen (16) gelijk te houden is waarschijnlijk een extra (5^{de} laag) nodig; de totale bouwhoogte wordt dan ca. 15 m. De bergingen van de woningen kunnen op de begane grond blijven.

Wij realiseren ons dat bij het opstellen van het definitieve Uitwerkingsplan nog een aantal details nader dient te worden ingevuld en spreken de verwachting uit dat hierbij rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen en aanbevelingen.


Wij hebben kennisgenomen van de zienswijze van de Duurzaamheidstafel en onderschrijven de daarin opgebrachte punten.

Tot slot: wij hebben in het bovenstaande een aanzienlijk aantal in onze ogen verbeterpunten opgevoerd. Dat doet niet af aan onze algemene waardering voor het ontwerp Uitwerkingsplan. Bij een aantal punten vinden we evenwel dat deze een verplichtend karakter moeten krijgen en dat deze opgenomen moeten worden in de regels dan wel anderszins, bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst, verplicht moeten worden gesteld.

Wij hopen u met deze zienswijze van dienst te zijn geweest en kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur,


M. Gazenbeek
(Secretaris)

Cc: de leden van de gemeenteraad (via de Griffie)