Gemeente Voorschoten

83 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/24/093467
Documentnummer:	422977
Datum:	dinsdag 3 december 2024
Onderwerp:	Starrenburg III: Stedenbouwkundig Plan, Anterieure overeenkomsten, Uitwerkingsplan en Nota van beantwoording
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	Bijlage 1a Stedenbouwkundig Plan dd.14-06-'24
	Bijlage 1b Stedenbouwkundig Toelichting dd.14-06-'24
	Bijlage 1c Randvoorwaarden Monitoring Zetting dd.18-10-'23
	Bijlage 2 Nota van Beantwoording zienswijzen STB-III

Geachte Raad,

Eind vorig jaar bent u in raadsinformatiebrief 080 geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het woningbouwproject Starrenburg III (hierna: STB-III). Begin maart 2024 bent u geïnformeerd over de verschillende zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp-uitwerkingsplan. In deze brief informeren wij u over de laatst genomen besluiten van het college en geven we een korte toelichting op het vervolg van het project STB-III.

Op 3 december 2024 heeft het college van B&W:

- Het aangepast Stedenbouwkundig Plan STB-III (zie bijlage 1a, b en c) vastgesteld en de versie van 31/10/'23 hierbij ingetrokken;
- De anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars De Raad Development en Niersman Projectontwikkeling gesloten;
- Het Uitwerkingsplan STB-III vastgesteld en
- De Nota van beantwoording van de zienswijzen (zie bijlage 2) vastgesteld.

<u>Stedenbouwkundig Plan STB-III</u>

Naar aanleiding van enkele ingediende zienswijzen is besloten het Stedenbouwkundig Plan op een vijftal (ondergeschikte) aspecten aan te passen. Dit gaat om de volgende aspecten:

- De inrit van bestaande woning aan de Veurseweg 127 is verlegd naar de zuidzijde van het perceel;

- De contour van het Stedenbouwkundig Plan is aangepast nabij de Peppellaan en volgt hier de kadastrale grenzen;
- Er zijn 3 langsparkeerplekken toegevoegd bij de Vogelkerslaan;
- Op pagina 64 van de toelichting is aangegeven dat er geen balkons gerealiseerd zullen worden aan de kopse kant van appartementengebouw C;
- De twee losse woonblokken (rijwoningen) ten westen van appartementengebouw A in Deelgebied 1 zijn tegen elkaar aangeschoven;

Met deze aanpassingen worden gemaakte afspraken met omwonenden ook in het Stedenbouwkundig Plan vastgelegd.

Het document *'Randvoorwaarden Monitoring Zetting'* is inhoudelijk hetzelfde gebleven, maar wel opnieuw gekoppeld aan dit Stedenbouwkundig Plan. Op deze manier kan er geen twijfel ontstaan over de wijze waarop wordt omgegaan met de slappe ondergrond van een deel van STB-III.

<u>Anterieure overeenkomsten STB-III vastgesteld</u>

In 2016 en 2017 zijn de Intentieovereenkomsten met beide ontwikkelaars aangegaan. Na een langdurig traject heeft het college besloten om, volgend op de intentieovereenkomsten, een anterieure overeenkomst met beide ontwikkelaars aan te gaan. In een anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemers en de gemeente vastgelegd. Deze gaan onder andere over wederzijdse verplichtingen en het kostenverhaal ten aanzien van de woningbouwontwikkeling STB-III. Het sluiten van deze anterieure overeenkomsten is een echte mijlpaal voor de ontwikkeling van STB-III. Naast afspraken over de kostenverdeling en het verkeersveiliger maken van de Zuiderzichtlaan, wordt ook aandacht besteed aan een betaalbaar woonprogramma: 15% sociale huurwoningen, 15% goedkope koopwoningen, 8% betaalbare koopwoningen. Voor deze woon categorieën worden de instandhoudingstermijn én zelfbewoningsplicht volgens de doelgroepenverordening (herziening 2023) aangehouden:

- Sociale huurwoningen => 30 jaar instandhoudingstermijn;
- Goedkope koopwoningen => 10 jaar instandhoudingstermijn en zelfbewoningsplicht;
- Betaalbare koopwoningen => 10 jaar instandhoudingstermijn en zelfbewoningplicht.

<u>Uitwerkingsplan vastgesteld</u>

Op 3 december 2024 heeft het college ook besloten het "Uitwerkingsplan Starrenburg-III" vast stellen. Het Uitwerkingsplan biedt het juridisch-planologisch kader waarbinnen 356 woningen gerealiseerd kunnen worden in de nieuwe woonwijk Starrenburg-III. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de (lokale) woningbouwopgave.

In het bestemmingsplan "Voorschoten-Oost" dat is vastgesteld op 16 mei 2013 is grenzend aan Starrenburg-II een "Wonen – uit te werken 1'' bestemming opgenomen. Dit betekent dat het college binnen de in deze bestemming opgenomen uitwerkingsregels verplicht is een uitwerkingsplan vast te stellen. Met het vastgestelde uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan deze verplichting. Het uitwerkingsplan is opgesteld binnen de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan Voorschoten-Oost heeft gesteld.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het vastgesteld uitwerkingsplan voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving en het geldende beleid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het Uitwerkingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

Nota van Beantwoording zienswijzen STB-III

Voorafgaand aan het vaststellen van het uitwerkingsplan heeft er een ontwerp-uitwerkingsplan van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp-uitwerkingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de nota van beantwoording wordt antwoord gegeven op alle zienswijzen. Ook wordt in de nota van beantwoording aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van Het Uitwerkingsplan. De nota van beantwoording is als bijlage 2 bij deze raadinformatiebrief gevoegd.

De zienswijzen hebben betrekking op een groot aantal aspecten. Onderwerpen die veel terugkomen zijn onder meer: verkeersveiligheid op ontsluitingswegen, wenselijkheid milieupark Zuiderzichtlaan en stedenbouwkundige inpassing.

Daarnaast staat in de nota van beantwoording welke ambtshalve wijzigingen in Het Uitwerkingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-uitwerkingsplan.
Met het vaststellen van de nota van beantwoording krijgen de indieners reactie op hun zienswijze.

Vervolgstappen

Met het vaststellen van het aangepaste Stedenbouwkundige Plan, de anterieure overeenkomsten én het Uitwerkingsplan, is een grote stap voorwaarts gezet in het project STB-III. De gemeente gaat samen met De Raad Development en Niersman Projectontwikkeling de samenwerking voortzetten, zodat spoedig de uitvoering aan STB-III kan beginnen.

Vooralsnog gaan we uit van de volgende planning:

- Q1-2025 Uitwerkingsplan gepubliceerd;
- Q1-2025 Opstellen/vaststellen Monitoringsplan en Inrichtingsplan STB-III;
- Q2-2025 Informatiemoment vanuit ontwikkelaars over Inrichtingsplan STB-III;
- Q2-2025 Start voorbelasten gronden STB-III;
- Q4-2025 Start bouw-en woonrijpmaken;
- 2029 Oplevering STB-III.

We houden u op de hoogte van de komende mijlpalen en de daarmee samenhangende planning van het project Starrenburg III.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

LEGENDA

- kadastrale grens
- bebouwing
- kavel
- rijbaan/ voetpad Zuidereiland & Vlietoevers
- parkeerplaats Zuidereiland & Vlietoevers
- anti parkeer kruis Zuidereiland & Vlietoevers
- anti parkeer paal Zuidereiland & Vlietoevers
- rijbaan
- voetpad
- parkeerplaats
- MC opstelplaats minicontainer
- voetpad halfverharding
- water
- taludlijn waterloever
- bloemrijk talud (min. 1:3)
- plas-dras oever
- plas-dras oever met beschoeiing (B)
- natuurvriendelijke oever (min. 1:5)
- vlonder/ steiger
- brug
- gazon/ bloemrijkgrasland (zie profielen)
- grasbetonstenen langsparkeervakken
- plantvak
- verhoogd plantvak met zitrand
- tuin appartementen
- bloemrijke heesterrand
- haag: 1,8 m hoog
- haag: 1,2 m hoog
- haag: 1,0 m hoog
- S speelplek
- bestaande boom
- nieuwe boom, 1e orde
- nieuwe boom, 2e/3e orde
- struik/ struweel
- 0,61 N beoogde bouw- weg- woning- en waterpeilen
- N

P1: Schematische inrichting Parkeerkelder met ca. 250 parkeerplaatsen

Deelgebied I: Strandwal

aantallen:

villa's	10 stuks
twee-onder-één-kap woning	18 stuks
rijwoning	8 stuks
appartementen sociale huur(A)	16 stuks
appartementen koop (B)	20 stuks
totaal aantal woningen	**72 stuks**

parkeren benodigd:

rijwoning	= 1.8 p-norm x 8
villa	= 2.1 p-norm x 10
2-kap	= 2.0 p-norm x 18
appartementen sociale huur	= 1.3 p-norm x 16
appartementen koop	= 1.9 p-norm x 20
totaal benodigd:	**= 130.2 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers 0.3x72	= 21.6 stuks
waarvan bewoners	= 108.6 stuks

parkeren eigen terrein:

dubbele parkeerplaats = 1.8 x 18	= 32.4 stuks
lange parkeerplaats = 1.3 x 10	= 13 stuks
enkele parkeerplaats = 0.8 x 6	= 4.8 stuks
parkeren half verdiepte garage(B) = 21	stuks
totaal	= 71.2 stuks

parkeren openbaar bewoners

benodigd voor bewoners	108.6 stuks
eigen terrein	71.2 stuks
benodigd openbaar	= 37.4 stuks

gelijktijdigheid

gelijktijdigheid beweners 90%	x 37.4	= 33.7
gelijktijdigheid bezoekers 80%	x 21.6	= 17.3
benodigd parkeren openbaar	= 51	**=> 51 stuks**

Deelgebied II: Zuidereiland

aantallen:

rijwoningen 5.4m. koop	75 stuks
appartementen koop goedkoop (G)	28 stuks
appartementen sociaal huur (D)	37 stuks
appartementen sociaal koop (G, C en D)	54 stuks
totaal aantal woningen	**194 stuks**

parkeren benodigd

rijwoning	= 1.8 p-norm x 75
appartementen koop goedkoop	= 1.5 p-norm x 28
appartementen sociaal huur	= 1.3 p-norm x 37
appartementen sociaal koop	= 1.5 p-norm x 54
totaal benodigd	**= 306.1 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers	= 0.3 x 194 = 58.2 stuks

parkeergarage bewoners

rijwoning	= 1.5 p-norm x 75
appartementen koop goedkoop	= 1.2 p-norm x 28
appartementen sociaal koop	= 1.2 p-norm x 54
totaal benodigd	**= 210.9 parkeerplaatsen**

voorzien ca. 250 plekken

parkeren openbaar

appartementen sociaal huur	= 1.0 p-norm x 37
bezoekers	= 0.3 x 194
totaal benodigd	**= 95.2 stuks**

gelijktijdigheid

gelijktijdigheid beweners 90%	x 37 = 33.3 stuks	
gelijktijdigheid bezoekers 80%	x 58.2 = 46.6 stuks	

benodigd parkeren openbaar	= 79.9	=> 80 stuks
voorzien openbaar	= 127	

Deelgebied III: Vlietoevers

aantallen:

twee-onder-één-kap woning	16 stuks
villa's	13 stuks
kade woningen 5.4m	17 stuks
appartementen koop	44 stuks
totaal aantal woningen	**90 stuks**

parkeren benodigd

villa	= 2.1 p-norm x 13
twee-onder-één-kap woning	= 2.0 p-norm x 16
rijwoning	= 1.8 p-norm x 17
appartement koop etage duur	= 1. 9 p-norm x 44
totaal benodigd:	**= 173.5 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers= 0.3 x 90	= 27 stuks
waarvan bewoners	= 146.5 stuks

parkeren eigen terrein

parkeren op eigen terrein =	1.3 x 29	= 37.7 stuks
parkeren half verdiepte garage		= 40 stuks
totaal		**= 77.7 stuks**

Parkeren openbaar bewoners

benodigd voor bewoners	= 146.5 stuks
eigen terrein	= 77.7 stuks
benodigd openbaar	**= 68.8 stuks**

gelijktijdigheid

gelijktijdigheid beweners 90%	x68.8	= 61.9 stuks
gelijktijdigheid bezoekers 80%	x 27.0	= 21.6 stuks

benodigd parkeren openbaar	= 83.5	**=> 84 stuks**

Totaal deelgebied I + II + III = 356 woningen

aantallen

twee-onder-één-kap woning	34 stuks
villa's	23 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	83 stuks
appartementen sociaal	107 stuks
appartementen koop	92 stuks
totaal aantal woningen	**356 stuks**

sociale woningen

sociaal koop	54 stuks = 15%
sociaal huur	53 stuks = 15%
totaal	**107 stuks = 30%**

Woningen hoger dan 12 m

woningen tussen 12 - 20m = 68 stuks

68 stuks / 356 woningen x 100%
19 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

aantallen De Raad

twee-onder-één-kap woning	26 stuks
villa's	19 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	75 stuks
appartementen sociaal	91 stuks
appartementen koop	72 stuks
totaal aantal woningen	**300 stuks**

aantallen Niersman

twee-onder-één-kap woning	8 stuks
villa's	4 stuks
rijwoningen	8 stuks
appartementen sociaal	16 stuks
appartementen koop	20 stuks
totaal aantal woningen	**56 stuks**

Woningen hoger dan 12 m - De Raad

appartementen tussen 12 - 20m =	49 stuks
kade woningen tussen 12 - 20 m =	11 stuks
totaal =	60 stuks

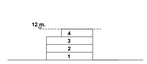
60 stuks / 300 woningen x 100%
= 20 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

Woningen hoger dan 12 m - Niersman

appartementen tussen 12 - 20m =	8 stuks
totaal =	8 stuks

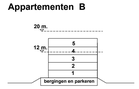
8 stuks / 56 woningen x 100%
= 14 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

Appartementen A



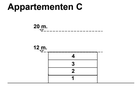
begane grond	3 stuks
per laag	5 stuks
4e laag	3 stuks
totaal aantal appartementen 3+5+3 =	16 stuks
Tussen 12 - 20m	0 stuks

Appartementen B



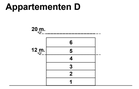
Per laag	4 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)=	20 stuks
Tussen 12 - 20m	8 stuks

Appartementen C



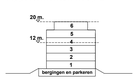
begane grond	3 stuks
laag 2-4	4 stuks
totaal aantal appartementen (4x3)=	3 + 15 stuks
waarvan 15 sociale koop	
Tussen 12 - 20m	0 stuks

Appartementen D



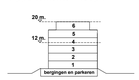
begane grond	5 stuks
laag 2-5	11 stuks
laag 6	7 stuks
totaal aantal appartementen 5+ (11x4)+ 7 =	56 stuks
waarvan 37 sociale huur	
waarvan 19 sociale koop	
Tussen 12 - 20 m	29 stuks

Appartementen koop E



per laag	4 stuks
penthouse	2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2=	22 stuks
Tussen 12 - 20m	10 stuks

Appartementen koop F



per laag	4 stuks
penthouse	2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2 =	22 stuks
Tussen 12 - 20m	10 stuks

Appartementen G

per laag	12 stuks
totaal aantal appartementen	4x12 = 48 stuks
waarvan 20 sociale koop	
waarvan 28 koop goedkoop	
Tussen 12 - 20m	0 stuks

Grondgebonden woningen

rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, villa's

kadewoningen (rijwoningen Vlietoevers)
max. 11 woningen hoger dan 12m

van Egmond, architecten

VOORLOPIG

project: Starrenburg III	locatie & opdrachtgever: Voorschoten, De Raad en Niersman		onderwerp: Stedenbouwkundig plan
schaal: 1:1000	datum: 21/06/2022	formaat: 60x100	getekend: eveb
wijziging: M. 14/06/2024		werknummer: 15855	tekeningnummer: A1-001

adres:
van Egmond Architecten B.V.
Gooweg 5
2201 AK Noordwijk

contact:
+31 (0)71 36 19 700
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur

Starrenburg III

Stedenbouwkundige toelichting

datum 14 juni 2024

van Egmond, *architecten*

Inhoud

Inhoud **3**

Inleiding **5**

Het Proces en Stand van zaken **6**

Context **8**

Landschappelijk onderstel **10**

Stedenbouwkundig plan **12**

Deelgebied 1 Strandwal 15

Deelgebied 2 Zuidereiland 19

Deelgebied 3 de Vlietoevers 23

Groensferen per deelgebied 26

Themakaarten **28**

Programma 29

Ontsluiting 30

Wandelen 30

Hulpdiensten 31

Watersysteem bestaand en nieuw 32

Waterkering bestaand en nieuw 33

Bruggen, Duikerbruggen en Duikers 34

Riolering, Kabels en Leidingen 36

Beleef het Water 38

Levendige Oevers - overgang land water 39

Natuurlijk Spelen 40

Archeologie zichtbaar 41

Groene erfafscheidingen 42

Afval 43

Parkeren 44

Groen parkeren 45

Parkeergarage en dek 46

Aansluiting appartementengebouwen op maaiveld 48

Aansluitingen bij bestaande situatie 49

Aansluiten bestaande maaiveld 50

Klimaat adaptief bouwen 52

Duurzaam en Natuur inclusief bouwen 54

Profielen over het plan **56**

Architectuur **64**

Veurseweg
Starrenburg I
Starrenburg II
Vliet
Vlietland

Inleiding

Voor u ligt de toelichting op het stedenbouwkundig plan voor Starrenburg III. Sinds 2015 wordt er door van Egmond architecten in opdracht van De Raad Bouwontwikkeling en Niersman Projectontwikkeling aan de stedenbouwkundige uitwerking van dit project gewerkt.
In 2020 is MXT Landschappen aangesloten voor de landschappelijke inpassing en uitwerking van het inrichtingsplan.
Verder wordt er samen gewerkt MUG Ingenieursbureau als het gaat om de boven- en ondergrondse infrastructuur, de bodemzettingen en het beheersen van het oppervlakte en grondwater.

Na een beschrijving van het proces en de stand van zaken zal het stedenbouwkundig plan worden toegelicht in woord en beeld. De verschillende deelgebieden worden beschreven en via themakaarten worden de verschillende pijlers van het plan inhoudelijk uitgelicht.

De volgende bijlagen horen bij dit document:
1. Tekening Stedenbouwkundig plan
2. Profielen 1-14
3. Vergelijking sted. plan met het ontwikkelingsdocument
4. Vergelijking sted. plan met plan infoavond 2019
5. Memo monitoringskader (processtap 4)
6. Memo oplossing hemelwater openbaar gebied

De huidige versie is op een aantal punten gewijzigd t.o.v. het vastgestelde stedenbouwkundige plan, hieronder volgt een opsomming van de gewijzigde punten.

1. De inrit v.d. bestaande woning aan de Veurseweg 127 is verlegd naar de zuidzijde van het perceel.
2. De contour van het stedenbouwkundigplan is aangepast nabij Peppelaan 2B.
3. Er zijn 3 langsparkeerplekken toegevoegd bij de Vogelkerslaan.
4. Op pagina 64 is een zin toegevoegd inzake balkons bij appartementengebouw C.
5. De twee losse woonblokken (rijwoningen) ten westen van appartementengebouw A in Deelgebied 1 zijn tegen elkaar aangeschoven.

Het Proces en Stand van zaken

Door de jaren heen is het ontwerp voor het stedenbouwkundig plan veranderd en geoptimaliseerd. Zoals hiernaast te zien, zijn er verschillende scenario's bedacht en besproken. De laatste jaren is er intensiever samengewerkt om tot het plan te komen dat hier voor u ligt. Verschillende zaken hebben invloed gehad op het proces en het ontwerp. Hieronder worden verschillende thema's toegelicht die belangrijk zijn voor deze nieuwe ontwikkeling.

Ontwikkelingsdocument Starrenburg III

In 2018 is er een ontwikkelingsdocument opgesteld door de gemeente Voorschoten waarin er richtlijnen worden gegeven op het gebied van beleid, visie en techniek. Bij de tot stand koming van het stedenbouwkundig plan is dit een belangrijke leidraad. Op een aantal punten wordt afgeweken van het Ontwikkelingsdocument. Deze staan benoemd in de bijlage 2: Vergelijking van het stedenbouwkundig plan met het ontwikkelingsdocument.

Proefverkaveling

Eind 2020 is er besloten om vooruitgaand het stedenbouwkundig plan eerst een proefverkaveling op te stellen. Aan de hand van de proefverkaveling kunnen de onderzoeken die benodigd zijn voor het stedenbouwkundig plan opgestart of geactualiseerd worden. Daarnaast wordt er een stukje zekerheid gecreëerd doordat met het akkoord gaan van
de proefverkaveling de gemeente achter het plan staat. Op 14 september 2021 heeft het College van B&W aangegeven dat zij de proefverkaveling volledig steunt. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt naar aanleiding van de proefverkaveling. Het beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt en op 3 februari 2022 vastgesteld.

Samenwerking De Raad, Niersman en Bobam

Het stedenbouwkundig plan heeft door de jaren heen verschillende invullingen gehad. In eerste instantie was het de bedoeling om samen met Bobam op te trekken in de ontwikkeling. Dit bleek niet haalbaar waardoor er stappen zijn genomen om los van elkaar verder te gaan met de ontwikkeling van dit gebied. De Raad en Niersman werken samen aan dit plan waarbij De Raad een leidende rol heeft. Tijdens de ontwikkeling is er contact geweest met de Bobam inzake de plannen.

Contact met bewoners

Tijdens de informatieavond in december 2019 is het concept beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en stedenbouwkundige onderbouwing gepresenteerd. Hier kregen omwonenden en belanghebbende de kans om een reactie op de plannen te geven.
Vervolgens zijn er verschillende groepsgesprekken geweest met omwonende. Terugkerende thema's in deze gesprekken waren:

- verkeer, ontsluiting via Starrenburg II
- bouwhoogte en positie van appartementengebouwen
- bouwverkeer

Naar aanleiding van de opmerkingen en gesprekken is er een verkeersonderzoek gedaan. Verder zijn er variantenstudies gedaan naar de positie en de hoogte van de appartementengebouwen en zijn hierin verbeteringen aangebracht in het plan. Ook heeft de gemeente aangegeven hoe het bouwverkeer zal rijden. In bijlage 3 is te lezen hoe het huidige stedenbouwkundige plan verschilt van het plan getoond op de informatieavond.
Begin juni 2022 is er een webinar georganiseerd om de omwonenden, stakeholders en geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de plannen en wat we sinds de vorige informatiebijeenkomst van 2019 hebben gedaan. Verkeer blijft een zorg bij omwonenden. Ook reacties over de milieuparkjes (glasinzameling en locatie) zijn binnengekomen.

Verkeer

Bij de aanleg van Starrenburg II is er rekening gehouden met een ontsluiting van Starrenburg III via de Zuiderzichtlaan en de Hofvliet. De aansluiting op de Veurseweg is alleen voor fietsers , voetgangers en hulpdiensten. RHO heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd met de focus op de ontsluiting van Starrenburg III en de verkeersveiligheid van deze ontsluiting. Het concept verkeersrapport is aan verschillende stakeholders toegelicht. Het definitieve rapport is gepresenteerd aan de Commissie Wonen, Ruimte en Groen en is inmiddels een openbaar document.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Sinds het begin van de plannen is er contact met Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR), in oktober 2022 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan het HHvR en ter toetsing aangeboden. In de toetsing zijn de volgende wateraspecten beschouwt:

- Watertoets: het compenseren van de toevoeging van verharding (bebouwing en infrastructuur) door realiseren van extra open water
- Waterbeheer: de afvoer van Starrenburg II naar gemaal Starrenburg en het stichten van een nieuw gemaal voor Starrenburg II en III
- Waterveiligheid: ligging nieuwe kering, profiel van vrije ruimte, sterkte van de kades, maatvoering van de taluds en beplanting en ligging riolering.
- Klimaatadaptatie: wadi's en waterbergende voorzieningen

Daarnaast is aandacht besteed aan het onderhoud en beheer en grondwateraspecten m.b.t parkeergarage en het hergebruik van zoetwater. Op 8 juni 2023 heeft HHvR aangegeven akkoord te zijn met het stedenbouwkundig plan zoals het nu voor u ligt.

Bodemdaling en civiele zaken

De bodem van Starrenburg III bestaat globaal uit twee soorten. Onder de Strandwal bevindt zich een draagkrachtige zandlaag en onder het Zuidereiland en de Vlietoevers bevindt zich voornamelijk klei- en veengrond. Deze slappe ondergrond is zeer gevoelig voor zetting wanneer er extra gewicht wordt opgebracht in de vorm van zand, grond en verhardingen. De gevolgen van deze bodemdaling zijn in Starrenburg II zichtbaar geworden met alle negatieve gevolgen. Vanuit zowel de gemeente als de ontwikkelaars is het uitgangspunt om dit te voorkomen in Starrenburg III.

In juli 2021 zijn procesafspraken inzake de bodemverzakking vastgesteld tussen de gemeente en ontwikkelaars. Hierin staan afspraken over toegestane restzettingen in Starrenburg III.
Vanuit de ontwikkelaar is aanvullend geotechnisch onderzoek uitgevoerd om beter inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid, de resultaten van dit aanvullend onderzoek dienen als input voor de uitwerking. Het monitoringskader is in de bijlage van het stedenbouwkundig plan toegevoegd.

Afval

In het stedenbouwkundig plan zijn voor de afvalinzameling uitgangspunten geformuleerd die in het inrichtingsplan definitief worden uitgewerkt in overleg met de betrokken instanties (situering opstelplaatsen en draai&keerpunten). Er wordt een extra milieuparkje gerealiseerd in de berm van de Zuiderzichtlaan

Brandweer

De brandweer is betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig

plan. Het plan is bekend bij de brandweer en voldoet aan de eisen. Ook heeft de brandweer akkoord gegeven voor het afwijken van twee woningen mbt de richtlijn voor de afstand en de keermogelijkheid bij de Vliet.

Samenvatting Ladder voor duurzame verstedelijking

Starrenburg III kent een grote diversiteit van woningen. De gemeente vindt het belangrijk dat er voor iedere doelgroep voldoende betaalbare woningen zijn. In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het plan getoetst aan de Woonvisie Voorschoten 2019 - 2022. In deze woonvisie is Starrenburg III opgenomen als hard plan voor woningbouw. In 2023 wordt de woonvisie geactualiseerd. Ook in deze visie is Starrenburg III opgenomen als hard plan. Dit betekend dat voor Starrenburg III de afspraken in de intentieovereenkomst inzake het programma leidend zijn; 30% sociaal waarvan 15% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen.Er bestaat een actuele woningbehoefte naar zowel koop als huurwoningen in het beoogde segment.

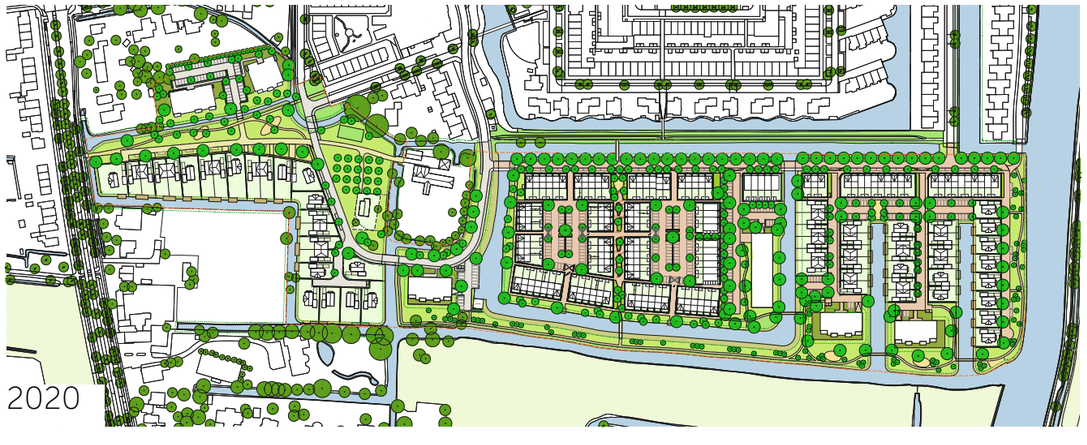
Pressure- cooker - ontwerpsessie

Eind 2020 en begin 2021 zijn er ontwerpsessies geweest tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente. Bij deze pressure-cookersessies waren de aanwezige partijen: opdrachtgever, architect, landschapsarchitect, gemeente (projectleider en stedenbouwkundige).
Deze ontwerpsessies zorgde voor een snelle en goede communicatie tussen de verschillende partijen. Verschillende belangen en opties zijn hierin langs gekomen, besproken en afgewogen. Er is een landschappelijk raamwerk opgesteld en het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast. De deelgebieden zijn geoptimaliseerd en het onderscheidende karakter per deelgebied is versterkt.
Na deze sessies is de aandacht vooral uitgegaan naar de uitwerking en afstemming inzake het waterschap, bodemzetting, verkeer, toekomstige eigendommen en de puntjes op de i zetten wat betreft stedenbouw en groen. Deze onderwerpen zijn met name een onderbouwing voor het stedenbouwkundig plan.

Optimalisatie verkaveling Starrenburg III

2016

2018



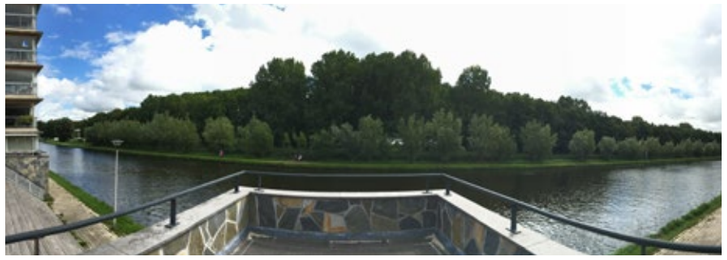
2020

Context

Lintbebouwing Veurseweg

Starrenburg II

Vliet



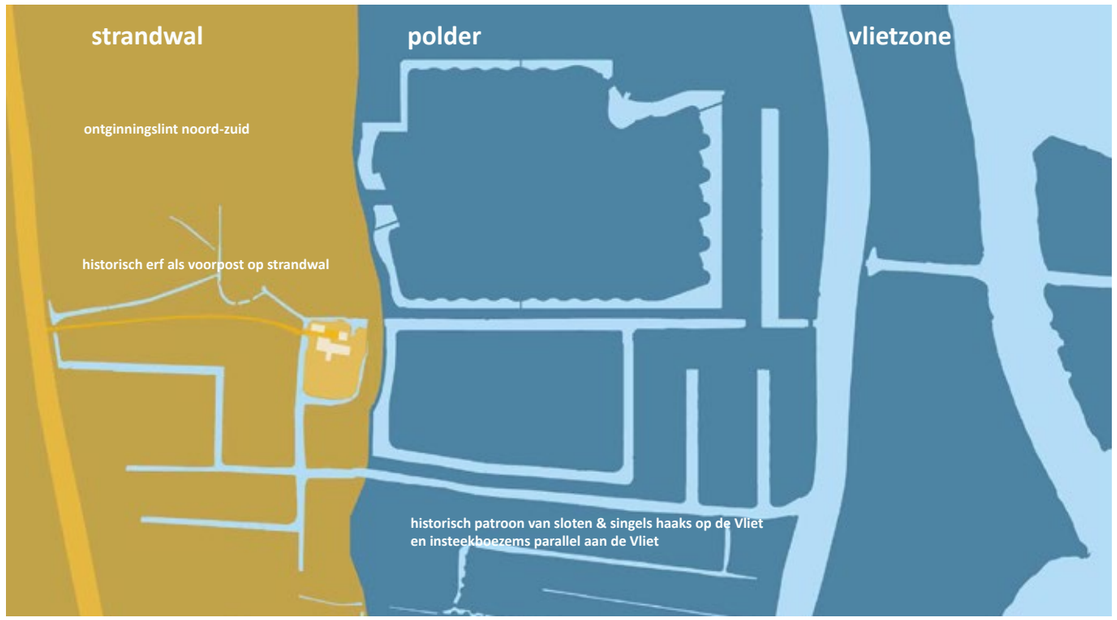
Mariahoeve Rijksmonument
Boerderij met drie topgevels en in een steen gemetseld: 1730, zomerkamer 18e eeuw; dwarshuistype, 17e eeuw. Uit de 19e eeuw daterende vrijstaande schuur aan de noordzijde van de boerderij.

Woonhuis op locatie

Zicht op locatie vanaf de Veurseweg

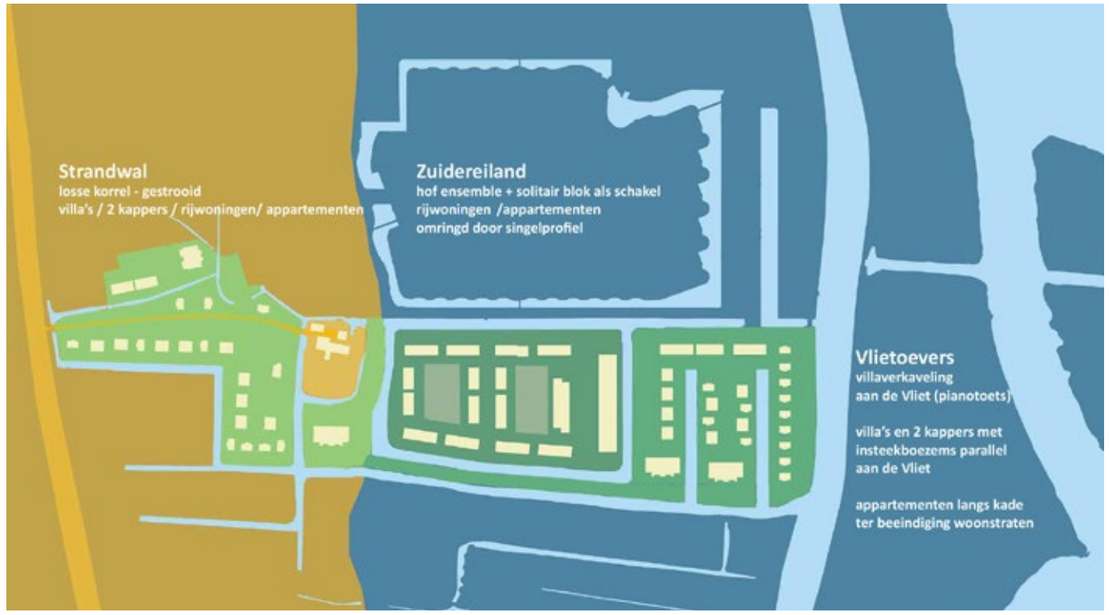
Zicht op de locatie

Landschappelijk onderstel



1. Landschappelijk onderstel: hoge strandwal (introvert) versus lage polder met Vlietzone (vergezicht)

2. Landschappelijk onderstel met zonering 3 deelgebieden



3. Landschappelijk onderstel met planfiguur stedenbouw Starrenburg III

4. Typologie verbindende groenstructuren op Strandwal, Zuidereiland en Vlietoevers

5. Landschappelijk raamwerk Starrenburg III
Starrenburg III is een landschappelijk plan met veel randen, overgangen en lineaire structuren. De opgave is deze landschappelijke bouwstenen onderling met elkaar te verbinden: kades, sloten en singels, natuurvriendelijke oevers, bloemrijke bermen, bomenrijen, struwelen, soltaire bomen op markante punten, parkzone's op Strandwal en Vlietoever met een een verbindend netwerk van wandel & fietsroutes in aansluiting op de omgeving.

Stedenbouwkundig plan

LEGENDA

- kadastrale grens
- bebouwing
- kavel
- rijbaan/ voetpad Zuidereiland & Vlietoevers
- parkeerplaats Zuidereiland & Vlietoevers
- anti parkeer kruis Zuidereiland & Vlietoevers
- anti parkeer paal Zuidereiland & Vlietoevers
- rijbaan
- voetpad
- parkeerplaats
- MC opstelplaats minicontainer
- voetpad halfverharding
- water
- taludlijn water/oever
- bloemrijk talud (min. 1:3)
- B plas-dras oever
- plas-dras oever met beschoeiiing (B)
- natuurvriendelijke oever (min. 1:5)
- vlonder/ steiger
- brug
- gazon/ bloemrijkgrasland (zie profielen)
- grasbetonstenen langsparkeervakken
- plantvak
- verhoogd plantvak met zitrand
- tuin appartementen
- bloemrijke heesterrand
- haag: 1,8 m hoog
- haag: 1,2 m hoog
- haag: 1,0 m hoog
- S speelplek
- bestaande boom
- nieuwe boom, 1e orde
- nieuwe boom, 2e/3e orde
- struik/ struweel
- 0,61 N beoogde bouw- weg- woning- en waterpeilen
- N

Specials

Bestaande woningen

Deelgebied 1 Strandwal

Cultuurhistorisch

De landschappelijke ondergrond van Starrenburg bestaat uit een hoger gelegen strandwal en een lager gelegen polder. De hoger gelegen strandwal ligt evenwijdig aan de Veurseweg en strekt zich uit van de Veurseweg tot de bestaande boerderij Mariahoeve en de aansluiting met de Zuiderzichtlaan. De ondergrond bestaat uit een haakvormig' perceel dat omzoomt is door een sloot. Aan de noordzijde, net boven de sloot, bevindt zich een bijbehorend rechthoekig perceel.
Op het haakvormige' perceel van dit deelgebied bevindt zich een monumentale boerderij met bijbehorend historisch toegangspad. Het pad legt de verbinding van Veurseweg naar de boerderij.
Het perceel rond de boerderij is begrensd door een sloot. Deze watergang maakt dat de boerderij op een eiland in het groen ligt. Dit monument is een belangrijke cultuurhistorische drager in het deelgebied. In aansluiting bij de Veurseweg wordt in de ontwikkeling van dit deelgebied een opbouw van lintbebouwing, naar een informele lossere korrel in het achterland, nagestreefd.
De boerderij fungeert als draaipunt in de verkaveling en markeert de overgang tussen de hoger gelegen strandwal en het lager gelegen Zuidereiland.

Context en beleving van groen en water

In dit deelgebied is de waterkant rondom gelegen mede door de aanleg van een nieuwe watergang. De waterkanten ter plekke van de tuinen van de woningen zijn niet openbaar toegankelijk. De nadruk van beleving van openbaar groen ligt hier op de open groene zone in het middendeel. Het groen overheerst, vrije open ruimte in zichtlijn naar boerderij is leidend. Hierdoor zal de wijk bij entree een zeer landelijke en groene beleving geven. De aanleg van een wadizone zorgt voor een gradiënt in de vegetatiezone. De wadi langs de weg voorkomt fout parkeren.

De ontsluiting van de Strandwal ligt in een ruime lus rond het erf van de Mariahoeve en sluit aan op de wijkontsluiting van Starrenburg II. De historische oprit krijgt een nieuwe functie als vrijliggend wandelpad in het groene veld. Vanwege de privacy van de bewoners buigt het pad vlak voor de boerderij af. Vanaf de Veurseweg is deze verbonden met de routing door het grotere gebied van de Duivenvoordecorridor.

De brede wigvormige groene zoom strekt zich uit vanaf de Veurseweg

Luchtfoto

Bestaande woning naast de boerderij

Mariahoeve Rijksmonument
Boerderij met drie topgevels en in een steen gemetseld: 1730, zomerkamer 18e eeuw; dwarshuistype, 17e eeuw. Uit de 19e eeuw daterende vrijstaande schuur aan de noordzijde van de boerderij.

Oprit vanuit de Veurseweg

tot aan de boerderij. Deze zoom blijft bewust vrij van bebouwing en is passend landelijk ingericht. Slechts op één plek worden de groene zoom en de oude oprit doorkruist. Deze eenrichtingsweg wordt gebruikt door de afvaldienst om een rondje te kunnen rijden. Fietsers kunnen in twee richtingen gebruik maken van deze route. Deze weg wordt voorzien van een ondergeschikt profiel.

De verkaveling

Langs de randen van het veld staan grondgebonden woningen, twee lagen met een kap. Afwisselend worden vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen geplaatst langs de woonstraat. De voorgevelrooilijnen van deze woningen zijn in een onregelmatig ritme geplaatst. Dit benadrukt de informele losse sfeer van dit deelgebied.

Langs de Veurseweg is één woning geplaatst die met oriëntatie en ritme aansluit bij de bestaande historische lintbebouwing. Deze woning heeft door deze orientatie een bijzondere plek in het plan. Bij alle grondgebonden woningen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein en in parkeerhavens langs de rijweg.

Een drietal vrijstaande woningen onderscheiden zich van de andere woningen. Deze specials nemen een bijzondere plek in op het veld doordat ze door de erfscheiding heen steken ca. 1 meter met een verbijzonderde gevel.

Ten noorden van het veld staan twee blokken rijwoningen en in de uiterste noordhoek een appartementengebouw van 4 bouwlagen.

In lijn met de boerderij op de overgang naar het Zuidereiland staat een appartementengebouw van 5 lagen hoog. Deze ligt in lijn met de andere appartementengebouwen in de Vlietovers en wordt hiermee verbonden door de groene kade.

Erfscheidingen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingen waarbij aandacht is voor het type beplanting.

Spelen

Voor de verschillende leeftijdsgroepen worden speel-gelegenheden opgenomen in de open groene zone in het midden van het plangebied.

Vegetatie

Er wordt door de landschapsarchitect een beplantingsplan opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bomen die passen bij het boeren erf en bij voorkeur bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders.

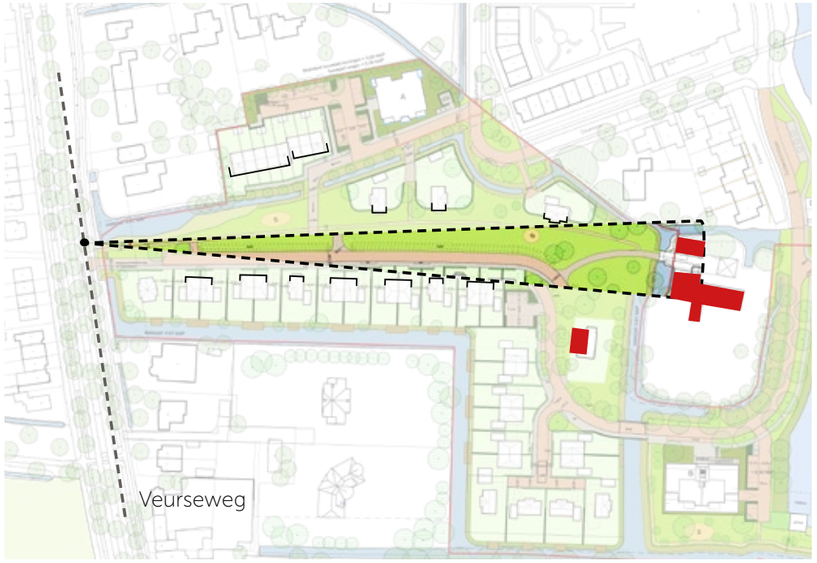
Lommerijk landschap

Bloemrijk veld

Wadi

Historische veldweg naar de boerderij

N



Groen van de Veurseweg richting de boerderij
Woningen gericht op het veld

N

Specials aan het veld

N

Lintbebouwing langs de Veurseweg

N

Sterrenpad
Zuidereiland bouwpeil woningen - 0,52 NAP
bouwpeil wegen - 0,52 NAP
waterpeil -1,82 NAP (polder)
waterpeil -0,61 NAP
waterpeil -0,61 NAP
C
D
E
B
S
N

Deelgebied 2 Zuidereiland

Cultuurhistorisch

Achter de strandwal zijn de lager gelegen veengronden te vinden van de deelgebieden het Zuidereiland en de Vlietoevers. Kenmerkend voor dit deelgebied zijn de brede omliggende watergangen en groene kades. In deze laag gelegen polder manifesteert dit deelgebied zich als een eiland. Geheel in overeenkomst met de orthogonale opzet van de historische stroken van de polderverkaveling, is hier gekozen voor een strengere stedenbouwkundige structuur.

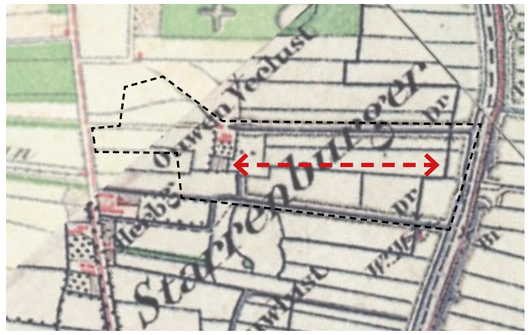
Context en beleving van groen en water

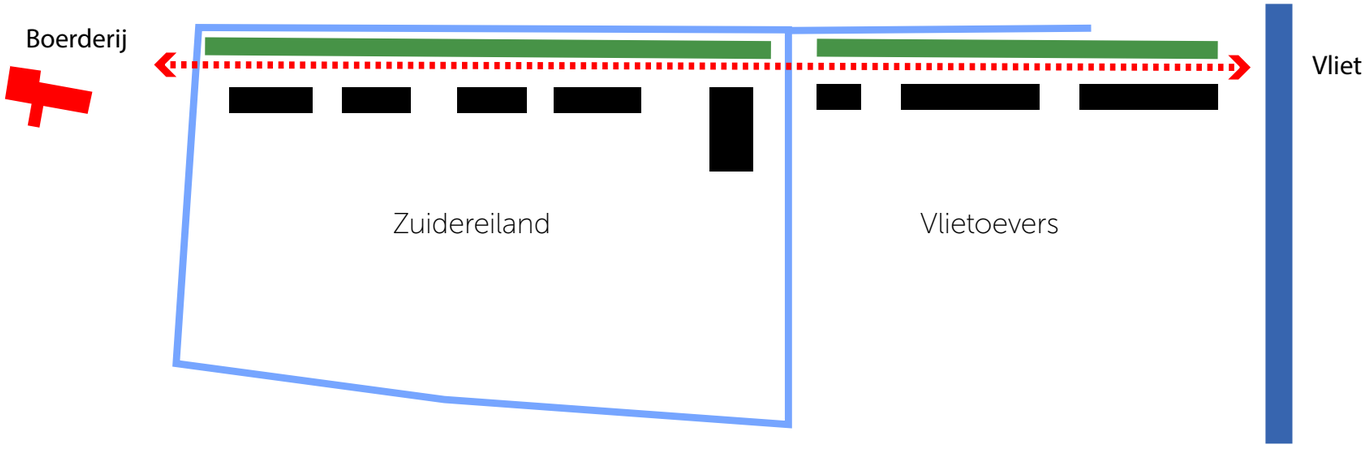
Ontsluiting van de Strandwal, Zuiderleiland en Vlietoevers takken aan op de bestaande ontsluiting van Starrenburg II. Landschappelijk gezien is er een aansluiting in zuidwestelijke richting naar het open weidegebied. De dubbele watergang bestaat uit enerzijds de watergang met het polderwater en anderzijds de parallel lopende watergang met boezemwater.

Voor het langzame verkeer is er een netwerk van voetgangers-paden aangelegd die een rondgang op het Zuidereiland voorzien en een aansluiting hebben met de omliggende gebieden in zuidwest richting en noordoost richting. Dat uit zich in trottoirs, paden met (half)verharding en bruggetjes. Fietsers maken gebruik van de erftoegangswegen.

Het landschap toont zich als groene en blauwe drager van de bebouwing. Het Zuidereiland is rondom omgeven door enkele- en dubbele watergangen met groene parkzones. Deze parkzones zijn als 'groene vingers' langs de voorzijden van de woningen gepositioneerd.
De parkzones die grenzen aan de waterkanten enerzijds en de bebouwing anderzijds, zijn voorzien van een riante afmeting om de open en natuurlijke kwaliteit te waarborgen.

Door de orthogonale opzet van de hof-verkaveling, ontstaan er een ruime groene doorzicht tussen de hoven naar het omliggende water en





landschap.
Op de overgang van Starrenburg III naar het weidegebied, tussen de twee watergangen, loopt een dijk als groene zoom. Deze groene zoom zorgt voor een geleidelijke overgang van bebouwing naar open landschap.

De verkaveling

De verkaveling is uitgewerkt in twee gelijkvormige woonhoven met ondergronds parkeren voor bewoners en een parkeervoorziening bovengronds voor bezoekers en de sociale huurwoningen. Er staan een drietal appartementengebouwen. Appartementengebouw G is onderdeel van één van de hoven. Aan de zuid oostzijde zijn appartementengebouwen C en D geplaatst. In het stedenbouwkundig plan is het maximaal bouwvlak weergegeven. Deze locatie bevat een ontwerpopgave die in overleg met de gemeente verder wordt uitgewerkt.

De hoven worden omzoomd door groen en/of water. De woningen zijn allen georiënteerd naar het openbaar gebied. Deze voorgevels tonen zich als een architectonisch gevarieerd front. Dit maakt dat de aandacht op het omliggende landschap gevestigd wordt. De groene zones werken als een zachte overgang van bebouwing naar de omgeving.

De voorzijden van de woningen bepalen het straatbeeld en zijn bereikbaar via openbare voetgangerspaden in de groene parkzones. De bebouwing van de hoven bestaat uit meerdere korte en middelkorte rijen, varierend van 3 tot maximaal 6 stuks woningen per rij. Langs de middenstraat staan twee langere blokken die door een sprong in de gevelrooilijn worden opgedeeld.

De erfscheidingen van deze hoven vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Er is aandacht voor openbaar groen en veiligheid in de vorm van straatverlichting en een veilig wandelpad, apart van het parkeren.

Op de overgang naar het deelgebied Vlietoevers is een vrijstaand appartementengebouw geplaatst. Deze varieert in hoogte van vier tot zes lagen. Het gebouw heeft aan alle zijden een gevel aan een belangrijk openbaar gebied. Deze zullen alzijdig worden vormgegeven. Parkeren geschiedt op maaiveld in de parkeerstraat, omzoomd door een groene haag.

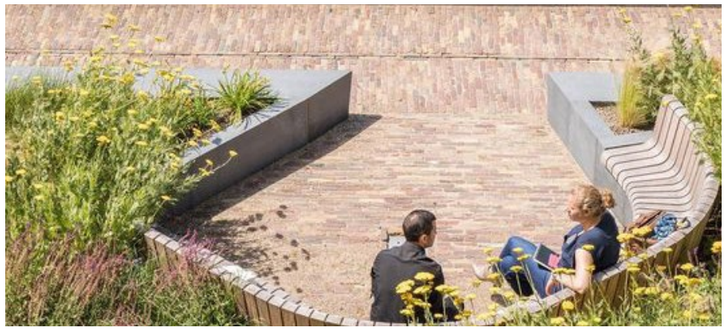
Spelen

De gehele waterkant, rondom het eiland, is openbaar bereikbaar en ingericht met wandelpaden, speel en verblijfsgebieden. Dit komt tot uiting in de inrichting en is gericht op verschillende leeftijden, van jong tot oud. Te denken valt aan natuurlijke speelplaatsen voor jonge kinderen met vlonders aan het water, uitgebreid netwerk van paden met brug over de singel naar de achterliggende kade en brug naar de aangrenzende Vlietoevers.

Vegetatie

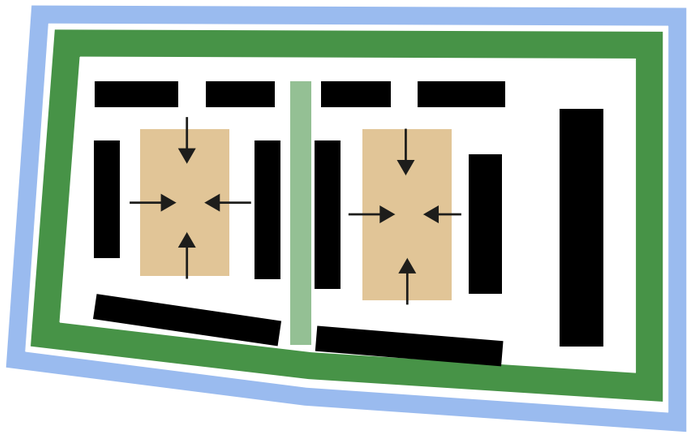
Er wordt door de landschapsarchitect een beplantingsplan opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bloesembomen, inheemse typen bomen en vegetatie die bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders.

Jaagpad langs het water


Referentie parkeerdek

Natuurlijke oevers

Eiland omgeven door water en groen



Binnenwereld en buitenwereld

Ontsluiting en wandel

Groene zoom

N

waterpeil -1,82 NAP (polder)
Vlietbevers bouwpeil woningen + 0,69 NAP
bouwpeil wegen + 0,39 NAP
Hofvliet
Hofvliet
waterpeil -0,61 NAP
waterpeil -0,61 NAP
waterpeil -0,61 NAP
C
D
E
F
S
S
S
S
S
K
N
Specials

Cultuurhistorisch

Langs de Vliet loopt het voormalige kanaal van Corbulo. De positie van dit kanaal is terug te vinden in de strook langs de Vliet. In het plangebied is in het verlengde van de Hofvliet (Starrenburg II) een groenstrook, een weg en een rij woningen geplaatst. In deze groenstrook zal een markering komen van deze historie. Te denken valt aan een informatiebord en kunstwerk langs het wandelpad met informatie over de Romeinse geschiedenis met het kanaal van Corbulo om de geschiedenis levend te maken.

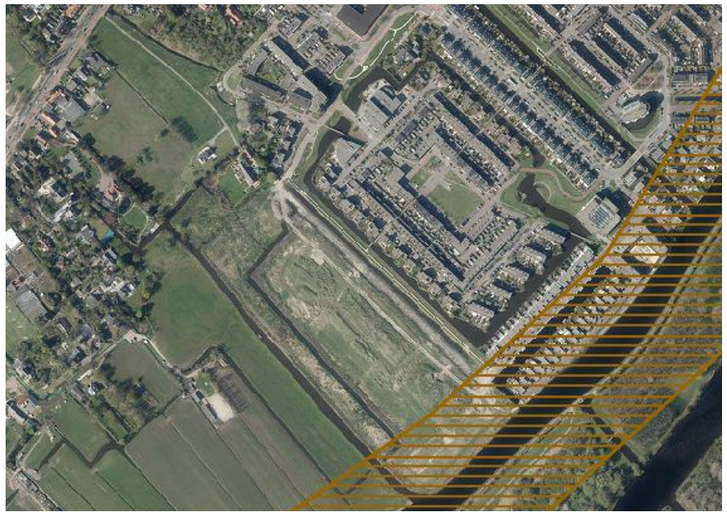
Context en beleving van groen en water

In contrast met het Zuidereiland staan de Vlietoevers in directe verbinding met de Vliet. Het boezemwater wordt de wijk ingetrokken evenwijdig aan de Vliet. Zo ontstaan er schiereilanden met woningen aan het water en op de kop appartementengebouwen.

De groene zoom langs de Vliet zorgt voor een geleidelijke overgang naar het water. De groene zoom op de koppen bij de appartementengebouwen zorgt voor een overgang naar het polderlandschap.
De groene zoom loopt langzaam over in een dijkprofiel langs het Zuidereiland. Ter plaatse van de appartementengebouwen heeft deze een minimale breedte van 20 meter tot de waterkant. Deze groene zoom voorziet in het openbaar groen. Bruggetjes (doorvaarbaar) verbinden de wandelroute over de schiereilanden, lopend over de gehele lengte van de groene zoom.
De watergangen evenwijdig aan de Vliet zijn voor een groot deel begrensd door woningen met achtertuinen direct aan het water. Deze zijn voorzien van een vlonder/aanlegsteiger in eigen tuin.

De verkaveling

De orthogonale structuur van het historische landschap van polderverkaveling is ook hier aanleiding voor een strengere langgerekte structuur in de verkaveling. Deze langere stroken sluiten aan bij de stedenbouw langs de Vliet van Starrenburg II.
De hoofdroute kent drie haakse woonstraten, voor elk schiereiland één. De hoofdroute wordt bebouwd met rijwoningen. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen. Deze worden voorzien van een architectonisch accent. De woonstraten zijn voorzien van vrijstaande en twee onder een kap woningen.
Aan twee uiteinden van de schiereilanden staat een appartementengebouw



Plangebied en kanaal van Corbulo

Ruimte voor een kunstwerk en informatie over het kanaal van Corbulo

Referentie gemeente Leidschendam-Voorburg informatie en speelvoorziening over het kanaal van Corbulo

als beëindiging. Deze gebouwen bestaan uit een half verdiepte parkeergarage met daarboven 6 woonlagen waarbij de bovenste laag deels terug ligt.

Op het schiereiland langs de Vliet staan vrijstaande woningen. Deze tellen twee lagen plus een kap. De woningen aan de Vliet hebben hun achtertuin aan de watergang die parallel ligt aan de Vliet. De voorzijde van de woningen zijn gericht naar de groene zoom en de Vliet.

Alle woningen aan de 'haakse' woonstraten hebben een privé tuin aan het water, voorzien van steiger. De voorzijden zijn gericht naar de woonstraat. De voorgevels van deze woningen liggen allen in een gelijke rooilijn. Op het middelste schiereiland staan 4 vrijstaande woningen, specials, richting het water geplaatst met een steiger tussen de woning en het water. Bij deze specials is er extra aandacht voor het thema wonen aan het water.

De rijwoningen haaks op de Vliet vormen een front langs de hoofdroute. Deze woningen varieren van hoogte en sluiten aan bij de woningen op het Zuidereiland met . Door het gebruik van meer keimwerk wordt de relatie gelegd met de woningen in de woonstaten erachter.

De woonstaten worden beëindigd met moderne, lichte appartementengebouwen met een half verdiepte parkeergarage.

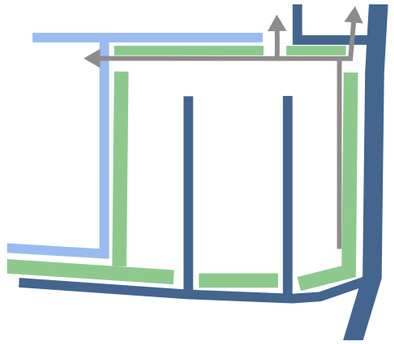
Erfscheidingen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingen waarbij aandacht is voor het type beplanting.

Spelen

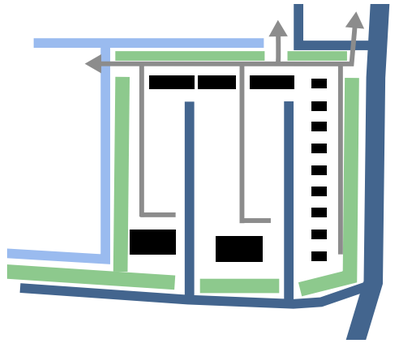
Verschillende speel- en verblijfsplekken worden in de groene zoom langs de Vliet en op de koppen bij de appartementengebouwen gesitueerd. Te denken valt aan natuurlijke speelplekken waar de kinderen door ervaringen kunnen leren. Vies worden mag! Er zal in dit waterrijke gebied extra aandacht zijn voor veilig spelen voor de allerjongsten.

Vegetatie

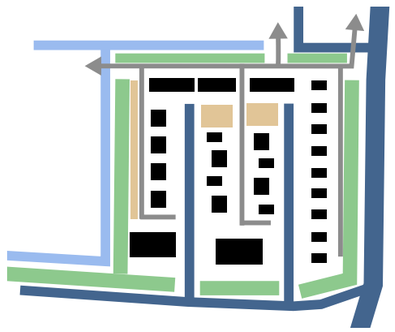
Er wordt door de landschapsarchitect een vegetatie plan opgesteld waarbij de soorten beplanting en bomen worden uitgewerkt. Het toepassen van inheemse soorten is het uitgangspunt. Te denken valt aan bloesembomen, inheemse typen bomen en vegetatie die bijdragen aan de bevordering van Flora en Fauna. Bijvoorbeeld door beplanting die positief werkt op de bijenpopulatie of het aantrekken van vlinders.
Bij de posities van de bomen wordt rekening gehouden met de eisen van HHvR omtrent de waterkering en de stabiliteit daarvan.



Boezeminsteken parallel aan de Vliet
Groene randen



verkavelingstructuur parallel aan de Vliet met appartementengebouw als bijzondere accenten



compact parkeren in parkeerkoffers en parkeerstraat

Uitzicht op de Vliet

Referentie: wandelbruggen

Referentie: steigers

Referentie: speelplekken

Groensferen per deelgebied

Strandwal

De strandwal kenmerkt zich door het landelijk karakter met boomrijke erven, royale kavels, doorzicht over het bloemrijke veld en omzoomt door sloten rondom. De ontsluiting naar de kavels met vrijstaande woningen aan de boezemsloot is vormgegeven in een wegprofiel (5 meter) met stoep voorlangs de tuinen. De stoepzone vergemakkelijkt de haakse indraai tot de kavels.

De historische veldweg ligt als wandelpad vrij in de landschappelijke ruimte met zicht op het historisch boerderijerf. De veldweg als wandelroute is losgekoppeld van de inrit en toegang tot het erf.
Het bomenbeeld in de groene wig richting boerderij bestaat uit enkele solitaire bomen en boomgroepen die qua sortiment zijn afgestemd op de historische erven in de omgeving (wilde kastanje, lindes, eiken, etc).
Rondom het lommerrijke boerderijerf wordt het bomenbeeld in de groenbermen langs de ontsluitingsweg versterkt met 1e orde bomen die aansluiten bij dit historische erf (bv lindebomen). De tuinen van de grondgebonden woningen omzoomd met hagen richting openbaar gebied, het tuinbeeld met hagen versterkt de landelijke ligging aan het veld. In de uitwerking worden eisen gesteld aan groene, beplante erfgrenzen (materialisering en maximale hoogte). Beplantingssortiment wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan.
Bewoners van kavels langs de boezemsloot krijgen beheer- & instandhoudingsplicht voor zowel de watergang als de groene oever zodat er geen harde oevers over de volledige lengte
ontstaan.

Zuidereiland

Kenmerkend is de diepere ligging van dit "eiland" ten opzichte van de omgeving , de omlijsting met water en zicht op de hoger gelegen kade. De gekozen hofstructuur waarbij de woningen naar buiten zijn georiënteerd legt nadruk op de routes die de binnenwereld van de hof verbinden met het landschap erbuiten. Het interieur van de hoven is maximaal vergroend waarbij de parkeerdruk is verlaagd met de komst van de parkeergarage. Bomen staan nu bovenop de parkeergarage en zijn belangrijk voor schaduwwerking en een verticaal groenbeeld.
De geparkeerde auto's op maaiveld worden omzoomd met verhoogde groenvakken. Verhoogde groenvakken zijn hoogstwaarschijnlijk nodig om voldoende groeiruimte te creëren voor bomen in de opbouwlaag op de parkeergarage. Door het toepassen van verhoogde plantvakken is de parkeermaat aangepast, dus met uitstapruimte en om aanrijschade te voorkomen. In en om de hoven op het Zuidereiland is er extra aandacht voor gebouwde erfafscheidingen, bergingen, poorten en pergola's aan de binnenkant van de hof. Deze worden in één stijl ontworpen uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur.

Kenmerkend voor de hogere kade is het vergezicht over de weilanden, het boomloze profiel (ivm eisen waterkering) en het smalle, a-symmetrische kadeprofiel waarbij het wandelpad dicht op de waterlijn zit. De beleving van de kade is in combinatie met de watergang en het weidse het uitzicht één samenhangend panorama wat al eeuwenlang aanwezig is, dus van grote cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt is om dit pastorale karakter van deze kade zoveel mogelijk intact te laten. De bestaande wilgopslag met incidentele elzen onderaan de voet van de kade langs de nieuwe watergang is als coulisbegroeiing (clusters met doorzichten) een referentie voor de toekomstige opgaande begroeiing langs de vernieuwde watergang rondom de hof. Deze kan aan de bovenkant talud worden verrijkt met heesters als hazelnoot, vlier, krent, gelderse roos, cornus en egelantier.
Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdsontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan.

Vlietzone

Kenmerkend voor de Vlietzone zijn de boezeminsteken in de verkaveling. Het maken van groene, bloemrijke oevers in combinatie met laaggelegen vlonders dicht op de waterlijn levert een contrastrijk beeld op. De huidige oeverbegroeiing langs bestaande sloten op het terrein toont de potentie van wat dit kan worden. In de uitwerking bekijken we hoe de bestaande rietvorming op het terrein kan worden ingetoomd omdat deze het zicht ontneemt op de watergang.
Rietbegroeiing intomen kan door inrichtingsmaatregelen in combinatie met beheermaatregelen. Bewoners worden eigenaar van boezeminsteek en krijgen beheer- & instandhoudingsplicht voor zowel de watergang als de groene oever zodat er geen harde oevers over de volledige lengte ontstaan.

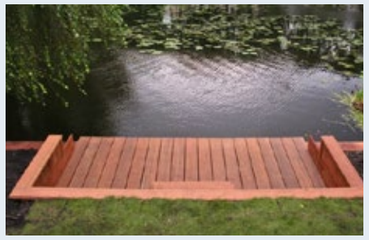
De appartementen staan op prominente, ruime plots in de verkaveling, dit biedt kansen voor bomen en een maaiveldinrichting in landschappelijke setting die zich kan meten met de schaal van de bouwblokken en zich verbindt met de Vlietzone. Streefbeeld bij de uitwerking is een ecologische inrichting van het maaiveld bestaande uit bloemrijk grasland, inheemse bomen en struwelen. Het talud richting de parkeerlaag is onderdeel van de tuininrichting. Het tuinplan op de kavels van de appartementen dient in samenhang met de architectuur en het landschap te worden uitgewerkt. Uitgangspunten zijn : heldere begrenzing tussen landschap en tuin, tuin als verbindende tussenruimte, beplantingsortiment laten aansluiten op Vlietoeverkarakter.

Boomsoort keuzes en definitieve boomposities worden in het inrichtingsplan uitgewerkt en vastgesteld.

Deelgebied 1 Strandwal

Deelgebied 2 Zuidereiland

Deelgebied 3 Vlietoevers



Themakaarten

In de volgende pagina's wordt het stedenbouwkundig plan verder toegelicht en uitgelegd aan de hand van themakaarten. Deze themakaarten zijn voorzien van begeleidende teksten.

Programma

Starrenburg III is een gezamenlijke ontwikkeling van De Raad Bouwontwikkeling en Niersman Project-ontwikkeling. In het plan is een variatie van woningtypen opgenomen. Er zijn in totaal 356 woningen ingetekend.

De grondgebonden woningen zijn voor het merendeel 2 lagen met een kap en hebben een maximale hoogte van 12m. 19% van de woningen zit tussen de 12-20m hoog. Dit gaat om de appartementengebouwen en 11 van de 17 kadewoningen (rijwoningen Vlietoevers). Deze woningen zijn 3 lagen met kap of 4 lagen plat.

Sociale woningbouw programma

Het totale plan bevat 30% sociale woningen. Dit is opgesplitst in 15% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen. De sociale huurwoningen bevinden zich in appartementengebouw A en D. Deze zullen worden overgedragen aan een toegelaten instelling. De sociale koopwoningen bevinden zich in appartementengebouw C en G.
Zowel de sociale huur- en koopwoningen bevatten appartementen en zijn bedoeld voor de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen. Voor de uitwerking van de sociale huurwoningen worden woningbouwverenigingen benaderd.

Totaal deelgebied I + II + III = 356 woningen

aantallen

twee-onder-één-kap woning	34 stuks
villa's	23 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	83 stuks
appartementen sociaal	107 stuks
appartementen koop	92 stuks
totaal aantal woningen	**356 stuks**

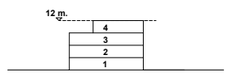
sociale woningen

sociaal koop	54 stuks = 15%
sociaal huur	53 stuks = 15%
totaal	**107 stuks = 30%**

Woningen hoger dan 12 m
woningen tussen 12 - 20m = 68 stuks

68 stuks / 356 woningen x 100%
19 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

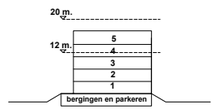
Appartementen A



begane grond 3 stuks
per laag 5 stuks
4e laag 3 stuks
totaal aantal appartementen 3+5+5+3 = 16 stuks

Tussen 12 - 20m 0 stuks

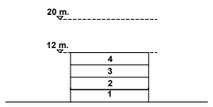
Appartementen B



Per laag 4 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)= 20 stuks

Tussen 12 - 20m 8 stuks

Appartementen C

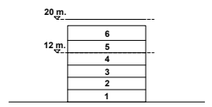


begane grond 3 stuks
laag 2-4 4 stuks

totaal aantal appartementen (4x3)+ 3 = 15 stuks
waarvan 15 sociale koop

Tussen 12 - 20m 0 stuks

Appartementen D

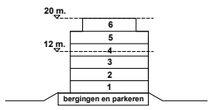


begane grond 5 stuks
laag 2-5 11 stuks
laag 6 7 stuks

totaal aantal appartementen 5+ (11x4)+ 7 = 56 stuks
waarvan 37 sociale huur
waarvan 19 sociale koop

Tussen 12 - 20 m 29 stuks

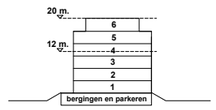
Appartementen koop E



per laag 4 stuks
penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2= 22 stuks

Tussen 12 - 20m 10 stuks

Appartementen koop F



per laag 4 stuks
penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2 = 22 stuks

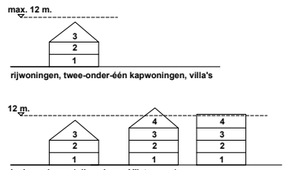
Tussen 12 - 20m 10 stuks

Appartementen G

per laag 12 stuks
totaal aantal appartementen 4x12 = 48 stuks
waarvan 20 sociale koop
waarvan 28 koop goedkoop

Tussen 12 - 20m 0 stuks

Grondgebonden woningen



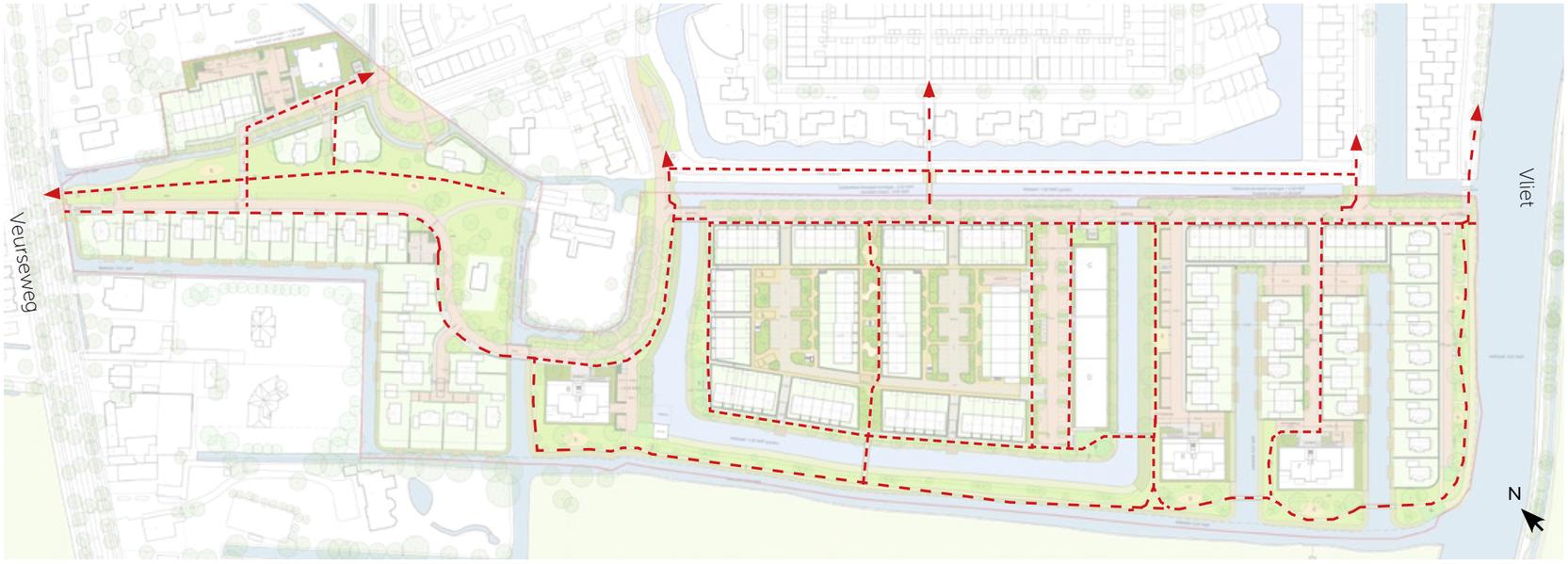
Ontsluiting

Starrenburg III is op verschillende plekken aangesloten op Starrenburg II en alleen door middel van een fiets- en wandelverbinding direct met de Veurseweg. Alle wegen zijn erftoegangswegen van 30 km/u waarbij fietsers ook de rijbaan gebruiken. Voor verdere uitwerking en materialisatie vormt de LIOR de basis.
Het plan voldoet aan de verkeerskundige inrichting conform de principes van Duurzaam Veilig

Op belangrijke posities in het plan zijn bochtstralen ingetekend van 5,5m en 10m, gebaseerd op advies veiligheidsregio.

Wandelen

In het gehele plan zijn wandelpaden opgenomen en deze zijn verbonden aan de bestaande wandelroutes. Via de aansluiting met de Veurseweg is het mogelijk door te wandelen naar Kasteel Duivenvoorde.



Hulpdiensten

De woningen zijn te bereiken binnen 40 m van de weg of een brandweeropstelplaats. Daar waar de brandweerwagen achteruit moet rijden is de weg minimaal 5m breed.
Rijlopers en opstelvlakken (dus ook bruggen) moeten zodanig zijn aangelegd, dat zij geschikt zijn voor voertuigen met een asbelasting van 100kN (NEN 1008: klasse 30). Geschikt voor een voertuig met een massa van ten minste 14.500kg.

De fiets- en wandelverbinding vanaf de Veurseweg naar de Strandwal kan worden uitgevoerd als calamiteitenroute om de bereikbaarheid te vergroten.

Om alle woningen op het Zuidereiland te kunnen bereiken binnen 40m, zijn er opstelplaatsen ingetekend. Hier zal ook een bluswatervoorziening aanwezig moeten zijn.

Een doodlopende straat mag conform de regels maximaal 80m lang zijn. De brandweeropstelplaats mag 40m van de woning af liggen.
Uitzondering op deze regels wordt voorgesteld voor de laatste twee villa's aan de Vliet. Deze liggen tussen de 120m (40+80) en 140m van de keermogelijkheid aan het begin van de weg.

In het inrichtingsplan zullen de opstelplaatsen, keermogelijkheden, bluswatervoorzieningen verder worden uitgewerkt. Dit zal gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de hulpdiensten.

- Opstelplaats Brandweer
- Keermogelijkheid afvalwagen
- Calamiteitenroute
- Uitzondering: tussen 120m en 140 m van keermogelijkheid.

Watersysteem bestaand en nieuw

Er is een waterbalans opgesteld bij het stedenbouwkundige plan. Bijna 15% van de aangebrachte verharding binnen het plan wordt als openwater in het plan gerealiseerd, het tekortkomende oppervlakte water wordt alternatief gecompenseerd in het plan. Er is onderscheid tussen polder en boezemwater. De verdeling tussen polder- en boezemwater wordt bepaald door de hoogteligging van de plandelen. Het plan is globaal in te delen in drie delen. Het deel Strandwal en Vlietoevers wateren af op de boezem (NAP – 0,61). Het Zuidereiland watert af op het polderpeil (NAP – 1,82). Starrenburg II en III zijn, via een sifon tussen Starrenburg III en onderliggen perceel, aangesloten op het gemaal in de Starrenburgerpolder. Met de realisatie van het nieuwe gemaal in Starrenburg III worden Starrenburg II en III losgekoppeld van het bestaande gemaal en kan de sifon worden verwijderd.

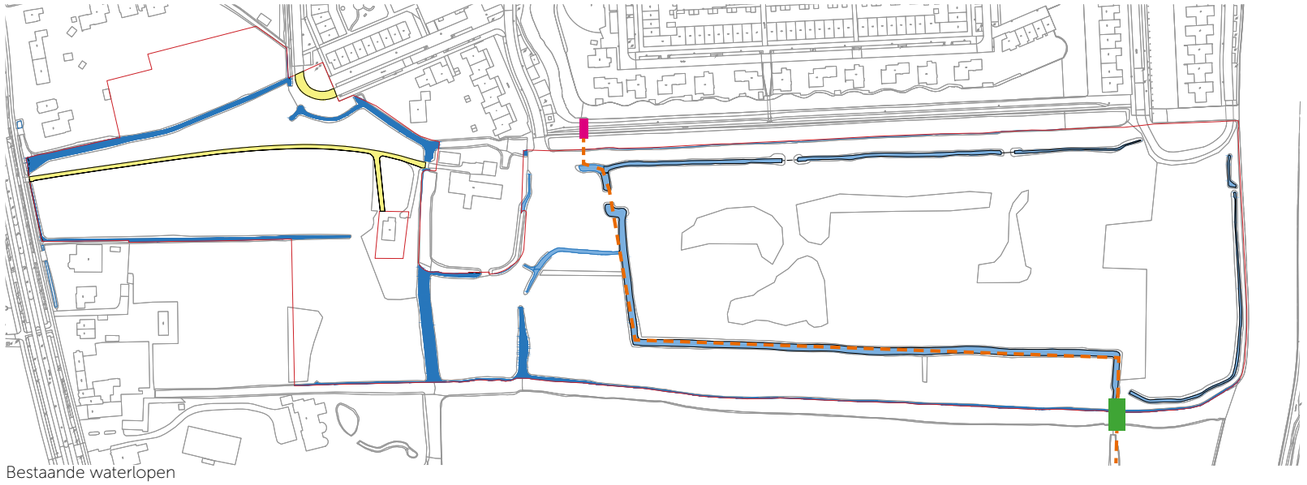
Dit nieuwe gemaal zal de woonwijk SII en SIII bemalen (NAP – 1,82) en uitslaan op de boezem. Het gemaal wordt uitgevoerd met twee pompen (redundant). De capaciteit van het gemaal is door Rijnland gesteld op 2 keer 3,5 m3/min. Het gemaal wordt in opdracht van de Raad/ Niersman voorbereidt en gerealiseerd. Na realisatie wordt het gemaal in eigendom en beheer overgedragen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Om die reden wordt het gemaal naar eisen van het hoogheemraadschap voorbereid en gerealiseerd. Voorafgaand aan de voorbereiding en uitvoering wordt een overeenkomst opgesteld waarin de realisatie en overdracht van het gemaal nader vastgelegd wordt tussen het Hoogheemraadschap en de ontwikkelaar/bouwer. De mogelijkheden ten behoeve van beeldkwaliteit van het gemaal worden in de uitwerking inzichtelijk gemaakt en met de welstand besproken.

Er zijn twee waterbindingen voorzien met Starrenburg II. Dit zijn bestaande duikers ten behoeve van de waterhuishouding (waterverbinding/waterloop naar het gemaal) van Starrenburg II. De verbindingen van het Zuidereiland naar de Strandwal en de Vlietoevers worden uitgevoerd als duikerbrug i.v.m. kabels en leidingen. Conform de eisen van Hoogheemraadschap van Rijnland dient de doorvaart van de duikerbrug ter plaatse van de hoofdwaterloop minimaal 1,00 meter te zijn.

Met de realisatie van het nieuwe gemaal wijzigt ook de hoofdwaterloop die binnen het plangebied van Starrenburg III loopt. Deze kan een stuk korter worden. De hoofdwaterloop loopt van het gemaal tot aan het Sterrenpad waar het aansluit op de watergangen van Starrenburg II.

Aparte aandacht is nodig voor de situatie tijdens de aanleg van SIII. Door de ontwikkelaar is een aanpak voorzien waarbij het grondwerk (incl. zettingsperiode) uitgevoerd wordt met behoud van bestaande sifon. Na realisatie van het gemaal kan de sifon verwijderd worden en kan het grondwerk rond de sifon uitgevoerd worden. De voorbereiding en realisatie van het nieuwe gemaal vinden gelijktijdig plaats met het grondwerk en de zettingsperiode.

Een deel van de watergang langs de boerderij Mariahoeve heeft een afwijkend peil t.o.v. de in het gebied aanwezige peilen, deze watergang heeft een tussenpeil van ca. N.A.P. -0,97. Momenteel voert deze watergang over het maaiveld af richting het polderpeil. Om dit tussenpeil en de waterhuishouding te behouden wordt de afvoer van deze watergang vervangen door een (stuw +) duiker met overstortniveau richting het polderpeil.



Bestaande waterlopen

Gemaal · Hoofdwaterloop · Duiker naar Starrenburg II · Sifon · Duikerbrug

Keringen
In het bestemmingsplan zijn de huidige waterkeringen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan wijkt hier van af, wat leidt tot een aanpassing van de ligging van de waterkeringen.

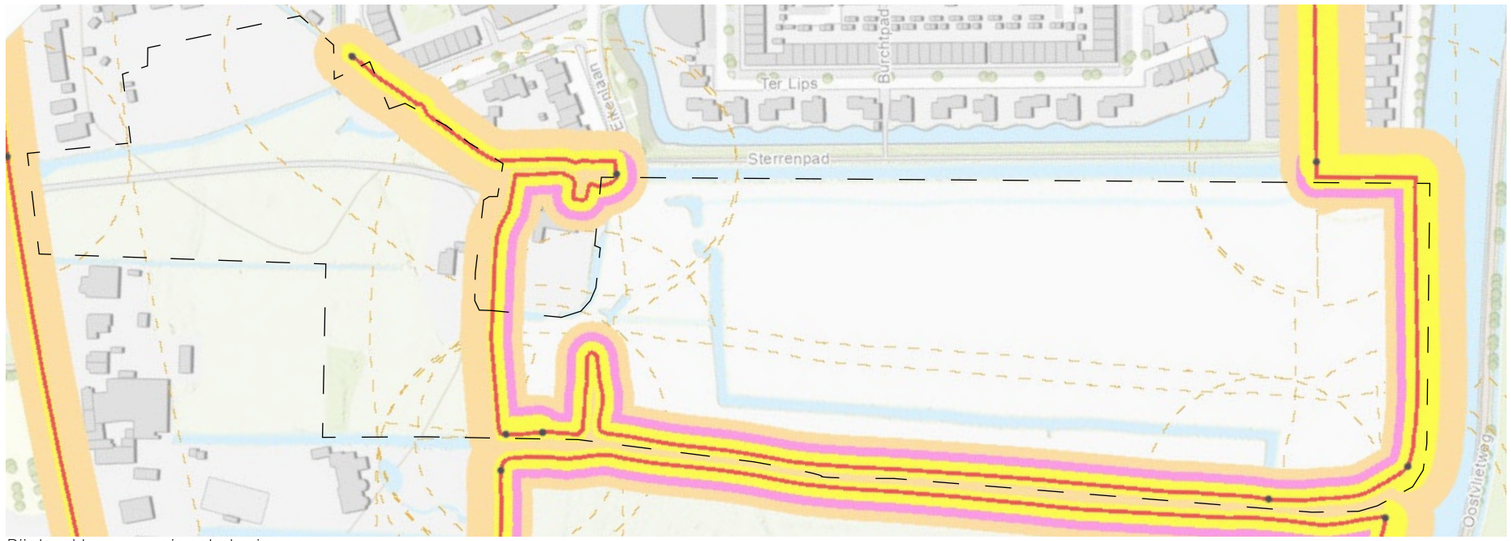
Door het nieuwe inrichtingsplan is een aanpassing nodig van de bestaande waterkeringen. Het maaiveld van het plandeel Vlietoevers komt op ca. NAP + 0,40 m te liggen en dat is ruim boven de vereiste NAP + 0,10 die HH van Rijnland hanteert als kruinhoogte van het Profiel van Vrije Ruimte. De legger is verplaatst naar de grens tussen het plandeel Vlietoevers en Zuidereiland, waarbij de kering op Vlietoevers ligt. Het theoretische profiel van de kering ligt onder het toekomstig maaiveld. Ter plaatse van appartement B vervalt een stuk boezemsloot . De legger wordt daar recht door getrokken.

Doordat het Profiel van Vrije Ruimte van de kering onder het toekomstig maaiveld ligt, is het risico van dijkschade voor omvallende bomen op de kering minimaal. Het plandeel Vlietoevers wordt over een groot oppervlak opgehoogd. Dit zorgt voor een robuuste kering.

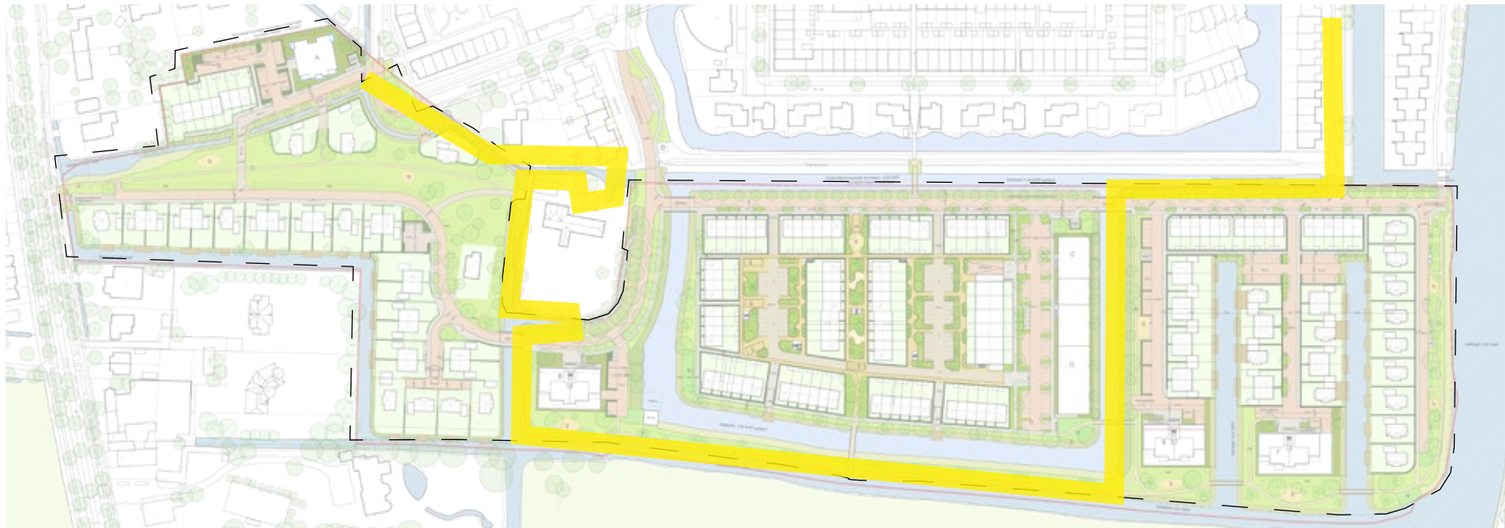
De kering langs Zuidereiland blijft grotendeel gehandhaafd. Wel komt de waterloop dichterbij de kering te liggen.Dit leidt niet tot instabiliteit van de bestaande kering.

Aandachtspunt vormt de waterdiepte van de boezemsloot ten zuiden van Starrenburg III. De watergang heeft een leggerdiepte en verdiepen hiervan geeft een risico voor de boezemkade. Deze boezemsloot is doorvaarbaar. Meerdere woningen die in verbinding staan met deze boezemsloot hebben een boot (botenhuis) liggen die via deze boezemsloot naar de Vliet varen. Daarnaast is in de uitwerkingsregels bepaald dat er rekening moet worden gehouden met bestaande rechten op een (water)verbinding tussen de bestaande percelen en de Vliet.

In het Stedenbouwkundige Plan zijn diverse situaties waarbij op en of nabij de legger werkzaamheden plaatsvinden of objecten worden geplaatst. Op de kade aan de zuidzijde komt een wandelspoor van open verharding. Langs de Vliet wordt de oever ook ingericht met paden en terreinmeubilair. Op en rond de kades komt ook beplanting. Deze beplanting blijft laag en is niet bedreigend voor de kade. Het nieuwe gemaal en een 2 tal appartementengebouwen staan binnen het beschermingsprofiel van de kering. Hier zijn maatregelen nodig om het kerende werking van de kade te waarborgen.



Rijnland legger regionale keringen


Voorstel positie van legger

Bruggen, Duikerbruggen en Duikers

De doorvaart van een duikerbrug B is bepaald op 1.00 m ivm functie als primaire watergang en de doorvaart van een duikerbrug C is 0,75m ten opzichte van het hoogste waterpeil over een minimale breedte van 4,00 m.
De voorgestelde doorvaarthoogtes voldoen aan de eisen voor onderhoudsvaartuigen van het HH Rijnland. Dit geldt ook voor de doorvaartbreedtes en – dieptes.
Getoogde bruggen met een maximale helling van 1:20.

Voor de verbinding tussen Strandwal en Zuidereiland en tussen Zuidereiland en Vlietoevers wordt een duikerbrug voorgesteld ivm (de complexiteit) van de kabels en leidingen en het gegeven dat de poldersingel geen vaarroute is en niet in open verbinding staat met het boezempeil / de Vliet. De duikerbrug is een "overbrugging" van de poldersingel tussen gebiedsdelen met ongelijke hoogte met een maximale helling van 1:20.

De bruggen en duikerbruggen worden als principe-ontwerp nader uitgewerkt in het inrichtingsplan .
Ultgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit zijn als volgt geformuleerd per brugtype:

Voetgangersbrug (referentie 1)
Uitvoering in hout, vergrijzend in het landschap.
Afhankelijk van de plek in het plan een brug als uitkijkpunt over het landschap, brug met toog" met helling van maximaal 1:20 in relatie tot het te overbruggen hoogteverschil.

Fiets- en Voetgangersbrug (referentie 2)
Uitvoering in hout, vergrijzend in het landschap.
Afhankelijk van de plek in het plan een vlakke brug in beton met stalen reling, opgaand en onopvallend

Brug en duikerbruggen (referentie 3)
De brug over boezemsloot ivm doorvaarbaarheid naar de Vliet vanuit boerderij Mariahoeve. Straatprofiel met stoepzone in klinkers wordt doorgezet over brugdek.

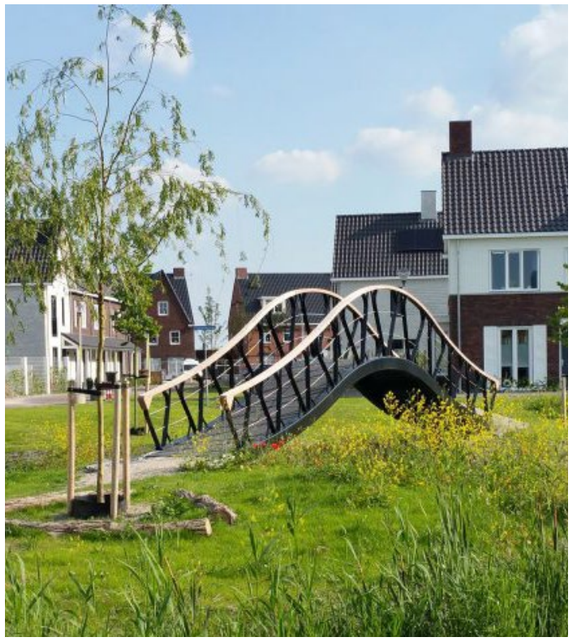
Duiker

Brugdek met lichte toog met helling van maximaal 1:20 in relatie tot het te overbruggen hoogteverschil. Reling brugdek transparant uitgevoerd met doorzicht op boezemsloot

Brug Strandwal (A) en duikerbruggen van Strandwal naar Zuidereiland (B) en van Zuidereiland naar Vlietoevers (C). Brug en duikerbrug zijn qua beeldtaal familie van elkaar, dit zal tot uiting komen in het principe-ontwerp van de bruggen in het inrichtingsplan.

Duikers:
Op de strandwal worden de solitaire villakavels ontsloten via een inrit-damconstructie over de smalle sloot naar de weg. Ook de verbinding met de Vogelkerslaan gaat via een damconstructie met duiker door de sloot.

Referenties



Referentie 1

Referentie 2

Referentie 2

Referentie 3

Referentie 3

Referentie 3

Riolering

De riolering voor Starrenburg III bestaat uit een combinatie van vrijverval riool en persriool. Dit heeft te maken met de toekomstige hoogte ligging van de drie deelgebieden.

De riolering komt onder de weg te liggen. De riolering komt in het aangebrachte zandpakket te liggen.

We voorzien een gescheiden stelsel met een droogweerafvoer en een hemelwaterafvoer. Om hemelwater maximaal in de bodem te laten stromen wordt het hemelwaterriool bij voorkeur uitgevoerd als drainage en/of infiltratieriool. Er is nog niet gerekend aan het riool. Er is wel globaal naar de hoogteligging (bob) gekeken. De uiteindelijke uitwerking van het hemelwaterriool wordt ook bepaald door de bodemomstandigheden.
Voor het deelgebied Vlietoevers is de wens vanuit de gemeente om dit rioolsysteem niet aan te sluiten op de Hofvliet. Om dit mogelijk te maken dient de nieuwe kering te worden gekruist in de aansluiting naar het rioolstelsel van het Zuidereiland. Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven hier mee akoord te gaan omdat er weinig risico is op deze locatie.

De riolering van het Zuidereiland wordt bepaald door de ligging van de parkeergarage. De uiteindelijke aanlegdiepte van de p-garage bepaalt de keuze voor een vrijverval of drukriolering over de garage heen
Het gedeelte tussen de strandwal en Zuidereiland wordt voorzien van een drukriolering. Er is nog niet voorzien in een rioolaansluiting voor het gemaal. Zowel het Zuidereiland als het gedeelte tussen de Strandwal en het Zuidereilanden worden aangesloten op de riolering in de Zuiderzichtlaan. De Strandwal krijgt ook een eigen gescheiden rioolstelsel en die voert af met een drukriool naar het riool in de Veurseweg.

Kabels & Leidingen

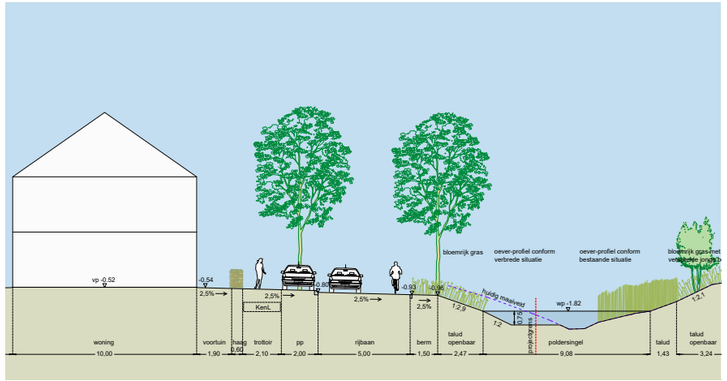
Water, elektriciteit en data wordt onder de voetpaden gelegd. Dit geldt voor alle deelgebieden. De voetpaden worden ongeveer 2 m breed. De leidingen komen in het zandpakket te liggen.

Aandachtspunt vormt het K&L-tracé over de parkeergarage. Er is hier sprake van twee gevels. Mogelijk moeten hier twee tracés komen om zo de huisaansluitingen niet te groot te laten worden.

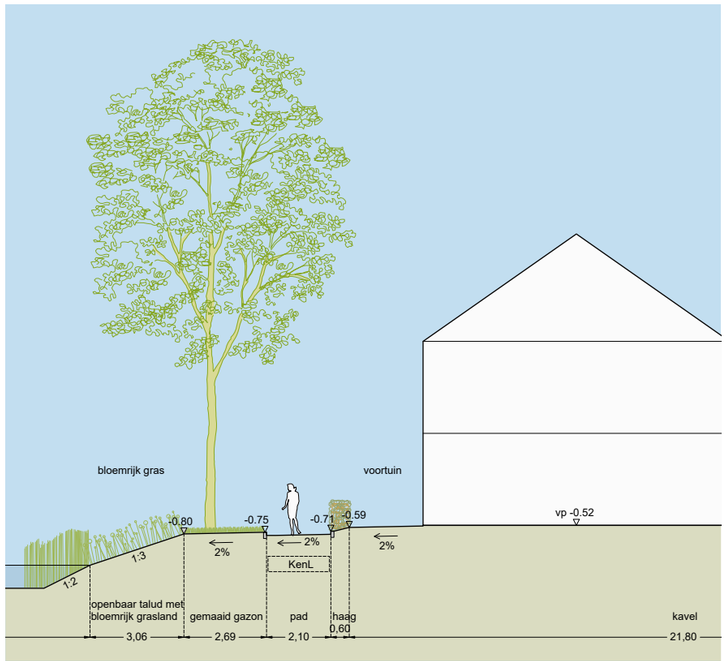
De aansluiting van het gemaal (elektriciteit en data) is niet op tekening aangegeven. Als er ook een wateraansluiting gewenst is, dan zal er vermoedelijk ook een rioolaansluiting nodig zijn.

Het elektriciteitsnet van de wijk wordt bepaald door het aantal PV-panelen, de laadpalen en de toepassing van warmtepompen. Er is voorzien in drie transformatoren.

De verschillende nutsvoorzieningen worden uitgewerkt conform en passend bij het beeldkwaliteitsplan van het deelgebied rekening houden met de technische eisen van de eindgebruiker/eigenaar.



profiel 9



profiel 8

voorstel route nieuw DWA riool

voorstel route nieuw DWA persriool

voorstel route nieuw HWA riool

voorstel route nutstracé 2.00m breed

voorstel positie trafo

Beleef het Water

Starrenburg III ligt aan de Vliet. Om de verharding in het plan te compenseren en om het mogelijk te maken om aan het water te wonen is water toegevoegd; deels Boezemwater en deels Polderwater.
In verband met de toename van de verharding in het plangebied dient er 15% van de verharding worden toegevoegd als oppervlakte water ter compensatie. Conform de waterbalans is er een tekort van 0,5% ter plaatse van het polderwater. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is afgestemd dat dit tekort als alternatieve waterberging mag worden opgelost.

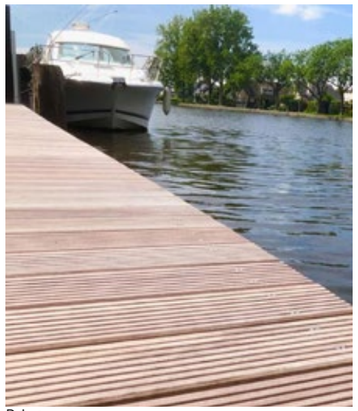
Verder zijn de toegevoegde watergangen minimaal 7 m breed. In deelgebied Vlietoevers zijn de watergangen 12 m breed om varen en aanlegsteigers mogelijk te maken.

Water beleven
In het gehele plan speelt water een belangrijke rol. Op veel plekken is vanuit het openbaargebied het water te beleven en te bereiken.

Er zijn ook woningen met een eigen steiger en aanlegplaats. Deze steigers kragen max. 1 m uit over het water.

Openbaar

Prive

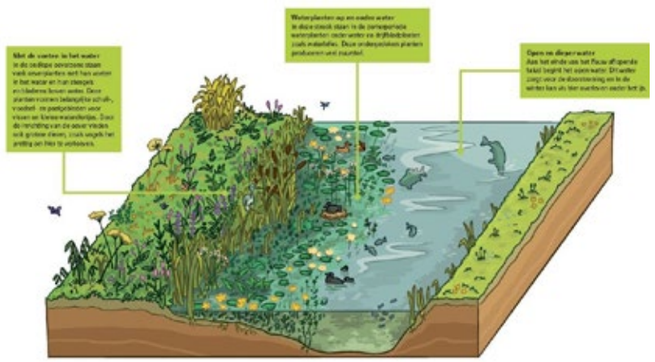

Prive

Levendige Oevers - overgang land water

Starrenburg III kenmerkt zicht door de vele waterlopen die de polder verbindt met de Vliet en de Strandwal. Alle taluds zijn minimaal 1:3 in verband met onderhoud. Een uitzondering hierop is een deel van de oever naar het polderwater (zie profiel 8 van Zuidereiland naar boezemkade). De oeverafwerking bepaald in hoge mate de ecologische waarde en belevingskwaliteit van deze waterstructuur. Plas-dras oevers worden als type natuurvriendelijke oever toegepast daar waar de ruimte beperkt is voor toepassing van een flauwe oever (1:5). De vegetatie in een plas-dras berm biedt bescherming aan onder andere vissen tegen roofvissen. Ook biedt een plasberm paaiplaatsen, foerageer- en leefgebied voor vissen. Door het ontwikkelen van moerasvegetatie ontstaat nestgelegenheid voor een verscheidenheid aan watervogels. Daar waar het kan passen we een natuurvriendelijk talud voor met een flauwe oever (1:5), dit is vanuit ecologisch oogpunt het meest ideaal. De optimale situatie heeft een zo flauw mogelijke gradiënt van 1:5 of flauwer. In dat geval komen alle natuurlijke overgangszones voor en wordt een zo groot mogelijke soortenrijkdom verwacht. Groene oevers van bestaande waterlopen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

In de themakaart is aangeduid welk type oever waar wordt toegepast in Starrenburg III. De oevers van woonkavels die grenzen aan het water zijn in beheer en eigendom van de eigenaren.

- bloemrijk talud
- plas-dras oever
- plas-dras oever met beschoeiing
- natuurvriendelijke oever (1:5)



Natuurlijk Spelen

Verspreid over het gebied zijn verschillende speelvoorzieningen geschikt voor verschillende leeftijdsgroepen. Binnen 100m van iedere woning is een speelterrein voor kinderen in de leeftijd 0-6. Binnen 300m is een speelvoorziening voor jeugdigen en binnen 1000m een ruimte voor jongeren. 3% van de openbare ruimte wordt ingericht als speelruimte. De aantallen zijn conform de LIOR. Deze zal ook leidend zijn bij de verdere uitwerking.

De speelplekken zijn natuulijk en avontuurlijk ingericht. Ze zijn goed bereikbaar via een stoep of wandelpad.

Speelplekken nabij het water krijgen in het inrichtingsplan extra aandacht ivm de veiligheid.De speelplek kan worden omgeven door een hekwerk en of haag.
Wanneer het inrichtingsplan wordt opgesteld zal er een startgesprek met de gemeente plaatsvinden om alle eisen en randvoorwaarden op een rij te zetten.

Referenties

Speeltoestellen met natuurlijk uiterlijk

hekwerk met haag nabij waterkant

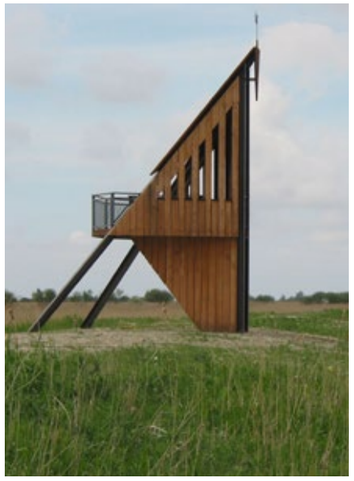
Archeologie zichtbaar

In de groenstrook langs de Vliet op het hoekpunt is ruimte voor een uitkijkpunt die geïnspireerd is op archeologische vontsten in het gebied zoals het kanaal van Corbulo. Hier kan informatie gegeven worden over de historie van het gebied en de archeologische vondsten.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt nader gekeken hoe de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie kan worden vertaald in een leesbaar landschap met verschillende tijdslagen. De wijze waarop het historisch erf van de Mariehoeve op de Strandwal is ingepast in de verkaveling gecombineerd met een vrije zichtlijn over het veld is daar een voorbeeld van.

Referenties

Uitkijkpunt Kagerplassen


Uitkijkpunt de Baak

Uitkijkpunt Vlijmen

speeltuin Leidschendam over kanaal van Corbulo, same-d

Groene erfafscheidingen

Als erfafscheiding wordt in dit gebied verschillende type hagen en erfafscheidingen toegepast.

Strandwal

- Landschappelijke, gemengde haag in de grotere tuinen op de Strandwal In de voortuin zijn deze 1m hoog.
- Haag soorten zoals Meidoorn, sleedoorn, hondsroos, wilde liguster, gelderse roos, veldesdoorn (allen in gelijke percentages en individueel gemengd)

Zuidereiland

- Langs de hoven op het Zuidereiland is er extra aandacht voor gebouwde erfafscheidingen, bergingen, poorten en pergola's aan de binnenkant van de hof. Deze worden in één stijl ontworpen uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur.
- De gebouwde erfgrens komt ook voort uit de situering van de onderliggende parkeergarage.
- Alleen bij de achtertuinen grenzend aan een achterpad en niet aan het water mag een hekwerk met klimop worden toegepast.

Vlietoevers

- Lage haag van 1 soort in voortuin langs straat en zijtuin, soort kan per straat verschillen.

lage haag
hoge haag
gebouwde erfafscheiding

Laurier

Olijfwilg

Liguster

Afval

Voor de afvalinzameling gelden de volgende uitgangspunten. Deze zijn overlegd met de gemeente.

Strandwal:
- minicontainers aanbieden aan de straat;
- appartementen krijgen ondergrondse containers aan de straat

Zuidereiland:
- milieuparkje: ondergrondse afvalcontainers langs de hoofdontsluiting. Hierbij gaat het om glas, papier en textiel.
- minicontainers aanbieden aan de doorgaande weg en in het hof, hoofdzakelijk langs de weg die de hoven en de parkeerstraat verbindt.
- appartementen krijgen ondergrondse containers aan de straat nabij de entrees.

Vlietoevers:
- aanbieden aan de straat;
- appartementen krijgen een ondergrondse containers nabij entree.
- Draai& keerpunt voor afvalwagen nader uit te werken in inrichtingsplan. appartementencomplex,

Er is buiten het plangebied aan de Zuiderzichtlaan een extra milieuparkje gesitueerd.

Parkeren

De parkeernormen komen overeen met de richtlijnen vanuit de CROW. Er is gebruik gemaakt van gelijktijdigheid. De gehanteerde normen zijn afgestemd met de gemeente.

De parkeergarage op het Zuidereiland is openbaar toegankelijk en dus beschikbaar voor zowel bewoners als bezoekers. De parkeergarages van appartementengebouw B, E en F zijn ten behoeve van de bewoners en worden uitgewerkt als stallingsgarages.

In het inrichtingsplan worden de posities van laadpalen afgestemd . Dit zal binnen de parkeerbalans plaatsvinden.

Fietsparkeren
Nabij de entree van de appartementengebouwen is ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Conform bouwbesluit zullen bewoners hun fiets kunnen plaatsen in de eigen berging/ garage of in een gemeenschappelijke fietsenberging. Dit is afhankelijk van de grootte van het appartement.

Deelgebied I: Strandwal

aantallen:

villa's	10 stuks
twee-onder-één-kap woning	18 stuks
rijwoning	8 stuks
appartementen sociale huur(A)	16 stuks
appartementen koop (B)	20 stuks
totaal aantal woningen	**72 stuks**

parkeren benodigd:

rijwoning	= 1.8 p-norm x 8
villa	= 2.1 p-norm x 10
2-kap	= 2.0 p-norm x 18
appartementen sociale huur	= 1.3 p-norm x 16
appartementen koop	= 1.9 p-norm x 20
totaal benodigd:	**= 130.2 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers 0.3x72	= 21.6 stuks
waarvan bewoners	= 108.6 stuks

parkeren eigen terrein:

dubbele parkeerplaats = 1.8 x 18	= 32.4 stuks
lange parkeerplaats = 1.3 x 10	= 13 stuks
enkele parkeerplaats = 0.8 x 6	= 4.8 stuks
parkeren half verdiepte garage(B)	= 21 stuks
totaal	= 71.2 stuks

parkeren openbaar bewoners

benodigd voor bewoners	108.6 stuks
eigen terrein	71.2 stuks
benodigd openbaar	= 37.4 stuks

gelijktijdigheid

gelijktijdigheid bewoners 90%	x 37.4	= 33.7
gelijktijdigheid bezoekers 80%	x 21.6	= 17.3
benodigd parkeren openbaar	= 51	**=> 51 stuks**

Deelgebied II: Zuidereiland

aantallen:

rijwoningen 5.4m. koop	75 stuks
appartementen koop goedkoop (G)	28 stuks
appartementen sociaal huur (D)	37 stuks
appartementen sociaal koop (G, C en D)	54 stuks
totaal aantal woningen	**194 stuks**

parkeren benodigd

rijwoning	= 1.8 p-norm x 75
appartementen koop goedkoop	= 1.5 p-norm x 28
appartementen sociaal huur	= 1.3 p-norm x 37
appartementen sociaal koop	= 1.5 p-norm x 54
totaal benodigd	**= 306.1 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers	= 0.3 x 194 = 58.2 stuks

parkeergarage bewoners

rijwoning	= 1.5 p-norm x 75
appartementen koop goedkoop	= 1.2 p-norm x 28
appartementen sociaal koop	= 1.2 p-norm x 54
totaal benodigd	**= 210.9 parkeerplaatsen**
voorzien ca. 250 plekken	

parkeren openbaar

appartementen sociaal huur	= 1.0 p-norm x 37
bezoekers	= 0.3 x 194
totaal benodigd	**= 95.2 stuks**

gelijktijdigheid
gelijktijdigheid bewoners 90% x 37 = 33.3 stuks
gelijktijdigheid bezoekers 80% x 58.2 = 46.6 stuks

benodigd parkeren openbaar = 79.9 => 80 stuks
voorzien openbaar = 127

Deelgebied III: Vlietoevers

aantallen:

twee-onder-één-kap woning	16 stuks
villa's	13 stuks
kade woningen 5.4m	17 stuks
appartementen koop	44 stuks
totaal aantal woningen	**90 stuks**

parkeren benodigd

villa	= 2.1 p-norm x 13
twee-onder-één-kap woning	= 2.0 p-norm x 16
rijwoning	= 1.8 p-norm x 17
appartement koop etage duur	= 1. 9 p-norm x 44
totaal benodigd:	**= 173.5 parkeerplaatsen**
waarvan bezoekers= 0.3 x 90	= 27 stuks
waarvan bewoners	= 146.5 stuks

parkeren eigen terrein

parkeren op eigen terrein =	1.3 x 29	= 37.7 stuks
parkeren half verdiepte garage		= 40 stuks
totaal		**= 77.7 stuks**

Parkeren openbaar bewoners

benodigd voor bewoners	= 146.5 stuks
eigen terrein	= 77.7 stuks
benodigd openbaar	**= 68.8 stuks**

gelijktijdigheid

gelijktijdigheid bewoners 90%	x68.8	= 61.9 stuks
gelijktijdigheid bezoekers 80%	x 27.0	= 21.6 stuks

benodigd parkeren openbaar = 83.5 **=> 84 stuks**

Totaal deelgebied I + II + III = 356 woningen

aantallen

twee-onder-één-kap woning	34 stuks
villa's	23 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	83 stuks
appartementen sociaal	107 stuks
appartementen koop	92 stuks
totaal aantal woningen	**356 stuks**

sociale woningen

sociaal koop	54 stuks = 15%
sociaal huur	53 stuks = 15%
totaal	**107 stuks = 30%**

Woningen hoger dan 12 m
woningen tussen 12 - 20m = 68 stuks

68 stuks / 356 woningen x 100%
19 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

Schematische inrichting van de parkeergarage

Groen parkeren

Parkeervakken worden zoveel mogelijk omgeven door groen. Dit kan door beplanting zoals een haag, heestervak of door begeleiding van een bomenrij.

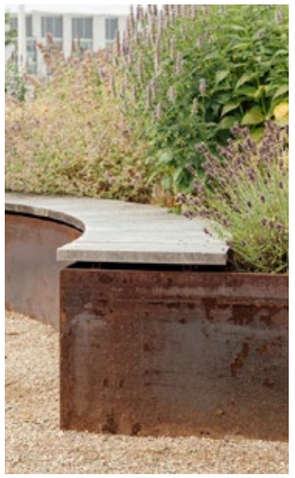
Op het Zuidereiland wordt er gedeeltelijk ondergronds geparkeerd. Hier is extra aandacht voor de inrichting en materialisering van het dek en de parkeergarage. Op het parkeerdek is ruimte voor parkeren, groen en ontmoeting.

Er kunnen ook parkeerplaatsen als halfbestrating worden uitgevoerd bijvoorbeeld langs de Vliet.

Referenties

parkeerhoven omgeven door een haag of gemarkeerd door een boom

halfbestraat



verhoogde plantvakken parkeerdek

Verkeer in de binnenhoven

Voor het hele plangebied van Starrenburg III wordt een erftoegangsweg 30 km/u (ETW-30) gehanteerd. In de hofjes op het Zuidereiland wordt de sfeer een woonerf gecreëerd. Hierbij wordt een rustige verkeerssituatie gestimuleerd doordat meerdere verkeersdeelnemers bij één komen. Samen met het parkeren en het groen zorgt dit ervoor dat de automobilist beter oplet en rustiger zal (moeten) rijden. De eenrichtingsweg zal ervoor zorgen dat het zoekverkeer wordt beperkt. Door deze sfeer wordt een prettige en veilige verblijfplek gemaakt.

Parkeergarage Zuidereiland

De parkeergarage onder de hofjes, twee woningblokken en appartementengebouw G is bestemd voor bewoners en bezoekers van het Zuidereiland. De parkeergarage wordt voorzien van een kentekenherkenningssysteem dat het beheer en de toegankelijkheid van de parkeergarage vereenvoudigd. Het kenteken wordt geregistreerd en het hek bij de hellingbaan zal automatisch openen bij het aanrijden. De parkeergarage en het parkeerdek komt in eigendom van een exploitant die alle (administratieve en beheer) werkzaamheden voor haar rekening neemt.

Het Zuidereiland voorziet in voldoende parkeerplekken conform de parkeerbalans/parkeernorm. Er zal dus geen parkeerprobleem ontstaan. Ook is er in de parkeergarage ruimte voor deelauto's die door alle bewoners van het Zuidereiland kan worden gebruikt. Op deze manier wordt er duurzaam omgegaan met de verschillende mobiliteiten en zullen minder mensen de behoefte hebben een auto te bezitten. In het mobiliteitsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Ten behoeve van het opladen van elektrische auto's worden de parkeerplaatsen langs de doorgaande weg aangewezen als mogelijke locatie. Deze zijn goed zichtbaar en voorkomt onnodig zoekverkeer in de wijk. De locaties worden in het inrichtingsplan met de gemeente afgestemd. In de parkeergarage zullen laadplekken aanwezig zijn. Dit zal moeten worden afgestemd met de brandweer.

Parkeergarage: ruim en licht

- Architectonisch samenhang van constructie, verlichting en afwerking zorgen samen voor een sociaal veilig gevoel in de garage
- Door de architectonische uitwerking is de garage ruim, licht en comfortabel
- De trappenhuizen zijn transparant uitgevoerd
- De trappen hebben een architectonische uitstraling en zijn landschappelijk ingepast op het dek.

Parkeerdek:

- Heldere landschappelijke inrichting met ruimte voor parkeren, ontmoeting, groene plantvakken en uitsparingen naar ondergrondse garage voor ventilatie en licht.
- Samenhang kleur en materiaal gebruik
- Groene uitstraling door plantvakken met bomen.
- Er is ruimte voor ontmoeting. Bankjes vormen een integraal onderdeel van het inrichtingsplan.
- Erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het architectonisch ontwerp en het terreininrichtingsplan.
- De hoven zijn ruim en overzichtelijk
- De binnenstraat is intiem en sfeervol.
- Bij de inrichting van het dek wordt rekening gehouden met woningen op het dek als het gaat om privacy en uitzicht in het bijzonder voor het appartementengebouw G.
- Exploitant wordt verantwoordelijk voor het beheer van de parkeergarage en het dek.

referenties binnenstraat

referenties hof

referenties plantvakken

Aansluiting appartementengebouwen op maaiveld

De appartementengebouwen zijn omgeven door groen en sluiten verschillend aan op het maaiveld.

Appartementengebouw A, C, D en G

- De begane grond sluit aan op het maaiveld. Er zijn geen trappen of hellingbanen nodig om de entree te bereiken.
- Er is ruimte voor terrassen op het maaiveld met een minimale maat van 2m diep. De verdiepingen zijn voorzien van balkons als buitenruimte.
- De buitenruimten op het maaiveld zijn voorzien van een groene lage erfscheiding of een gebouwde lage erfscheiding.

Appartementengebouw B, E en F

- Deze appartementengebouwen hebben een half verdiepte parkeergarage. De hoofdentree is te bereiken via een trap en een hellingbaan aan de voorzijde van het gebouw.
- Rondom het gebouw zijn geen prive terassen/tuinen op het maaiveld voorzien.
- Het gebouw wordt omgeven door laag groen in de vorm van bloemrijk grasland of lage heesters.

referenties aansluiting op maaiveld app A, C, D en G

referenties aansluiting op maaiveld app B, E en F

Aansluitingen bij bestaande situatie

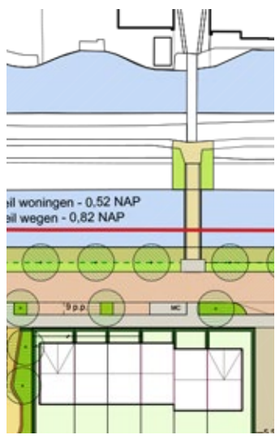
Starrenburg III sluit aan op de Veurseweg en Starrenburg II. Om goed aan te sluiten met de wegen en paden zullen er aanpassingen gemaakt moeten worden aan de bestaande situatie. Ook word er een nieuw milieu park gemaakt aan de Zuiderzichtlaan.

1. Aansluiting Veurseweg met fietspad, wandelpad en calamiteitenroute. De bestaande inrit aan de Veurseweg zal verplaatst moeten worden met behoud van het aantal langsparkeerplekken aan de Veurseweg.
2. De aansluiting op de Vogelkerslaan en de Eikenlaan. Hierbij komen 3 bestaande parkeerplekken te vervallen. Deze worden in overleg met de gemeente geherpositioneerd.
3. Nieuw milieupark aan de Zuiderzichtlaan.Hierbij is ook aandacht voor de aansluiting van het wandelpad
4. In het verlengde van de bestaande brug wordt een nieuwe brug aangelegd vanuit het Sterrenpad naar SBIII.
5. Aansluiting op de Hofvliet. Hier is extra aandacht voor het hoogte verschil. zie volgende pagina voor schematische doorsnede.
6. Aansluiting op Hofvliet. Het vernieuwen van de brug is geen onderdeel van dit plan.

1. Veurseweg

2. Aansluiting Vogelkerslaan en Eikenlaan

3. Aansluiting Zuiderzichtlaan

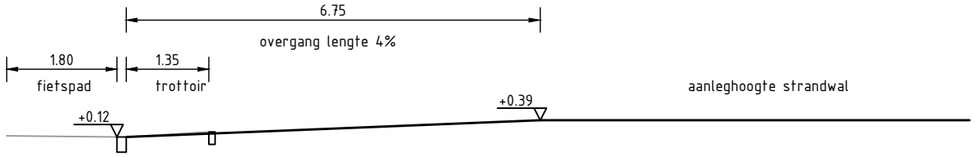


4. Aansluiting Sterrenpad

5. en 6. aansluiting op de Hofvliet

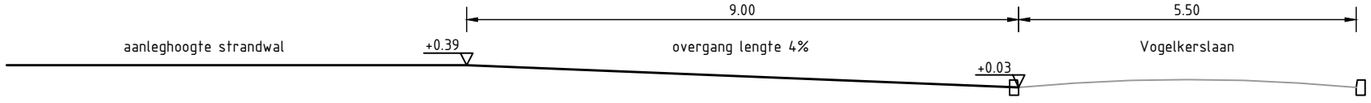
Aansluiten bestaande maaiveld

Om aan de huidige eisen te voldoen zijn de peilen Starrenburg III hoger dan de peilen van het bestaande maaiveld. Er is een schetsmatige inventarisatie gedaan waaruit bleek dat het hoogteverschil op te lossen is met een heling van 4 á 5%. Dit is conform de gestelde eisen.



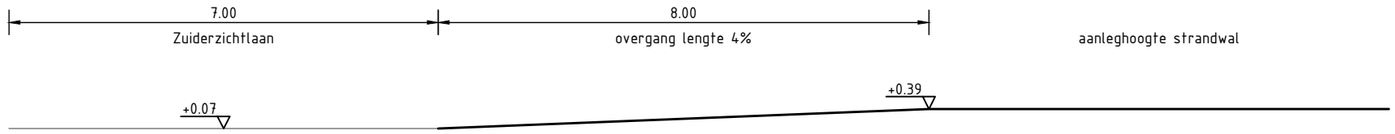
D1 - Veurseweg

schaal 1 : 100



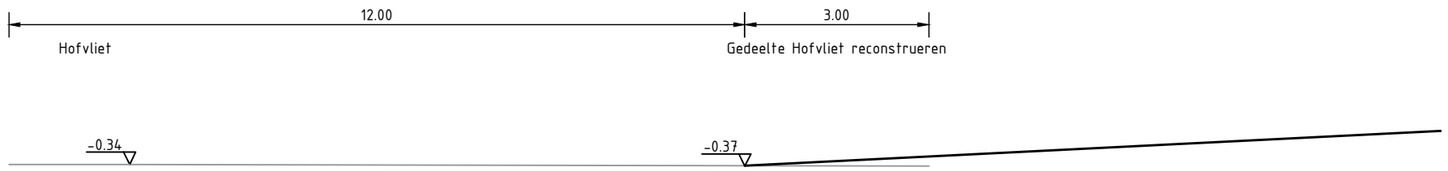
D2 - Vogelkerslaan

schaal 1 : 100



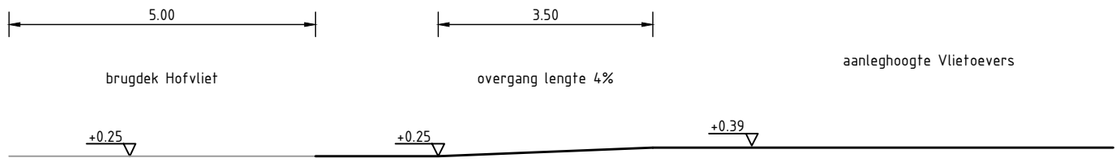
D3 - Zuiderzichtlaan

schaal 1 : 100



D4 - Hofvliet (rijbaan)

schaal 1 : 100



D5 - Hofvliet (brug)

schaal 1 : 100

Klimaat adaptief bouwen

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe daarom is belangrijk om klimaat adaptief te bouwen. Verschillende maatregelen zijn gepast in de openbare ruimte, op de kavels en in de gebouwde omgeving. Hierbij is het convenant Klimaatadaptief bouwen gehanteerd. Niet alle onderdelen zijn in detail uitgewerkt.

Algemeen

De bodem van Starrenburg III bepaalt grote mate de mogelijkheden om klimaatmaatregelen toe te passen. De Strandwal bestaat voornamelijk uit zand. De plandelen Zuidereiland en Vlietoevers hebben een ondergrond van klei en veen.
Ten behoeve van het bouwrijp maken wordt het terrein van plandeel Zuidereiland en Vlietoevers opgehoogd met zand. Nadat de voorbelasting periode is afgerond ligt naar verwachting op het gehele terrein een goed drainerende zandlaag. Door deze zandlaag is het mogelijk om water te infiltreren in de bodem.
De gemeente vereist een minimale drooglegging van 70 cm onder de verharding. In het plangebied is hiermee rekening gehouden, ook is rekening gehouden met een opbolling van het grondwater. Voor de wegen is hierom een drooglegging van 100 cm aangehouden t.o.v. het omliggend waterpeil.
Naast de bodem en het waterpeil bepaalt de inrichting van het Zuidereiland de mogelijkheden voor klimaatmaatregelen. Het Zuidereiland wordt bebouwd met woningen, appartementengebouwen en een parkeergarage. Binnen de overgebleven ruimte is invulling gegeven aan de wegen, parkeren en paden, open water en groen. Met betrekking tot de klimaatmaatregelen betekent dit het volgende:
Op de Strandwal is ruimte aanwezig voor het toepassen van een wadi langs de rijbaan in het groengebied. In het groengebied is ook de meeste ruimte voor groenvoorzieningen in de vorm van gazon en bomen en daarmee ook bestendiger tegen hitte, droogte en wateroverlast.
Op het Zuidereiland is, door de stedelijke inrichting, zeer beperkte ruimte aanwezig om water zichtbaar op te vangen. Wel is de mogelijkheid aanwezig om op het dak van de parkeergarage een waterbergende voorziening aan te brengen. Deze mogelijkheid is onderzocht en lijkt, op basis van de huidige verkenning haalbaar. Hierbij infiltreert een deel van het opgevangen water in de bodem en wordt een deel van het hemelwater vertraagd afgevoerd.
Op de Vlietoevers zijn de mogelijkheden en de ruimte beperkt. Gekozen is hier om het water zichtbaar te infiltreren door het toepassen van wadi's achter de appartementengebouwen.
De gekozen oplossingen dragen positief bij aan de mogelijkheid om het hemelwater op te vangen en te laten infiltreren in de ondergrond. De aanwezigheid van (boezem)water rondom en in het plandeel Vlietoever is positief voor verkoeling.

Richtlijnen en kansen voor gehele plan:

- Langs de ontsluitingswegen in Starrenburg III worden bomenrijen geplant. De hittestress die ontstaat door de verharde wegen wordt door de bomen verminderd.
- M.b.t. de boomsoorten wordt gekeken naar de beschikbare groeiplaats en naar soorten die bestand zijn tegen de weersextremen, zoals langdurige droogte en piekbuien
- In het plan is extra oppervlaktewater gerealiseerd terrcompensatie voor de toegevoegde verharding volgens richtlijnen HH Rijnland (zie elders in dit document)
- Op de Strandwal wordt het regenwater direct geïnfiltreerd in de bodem via wadi's
- Voor grondgebonden woningen geldt de Hemelwaterverordening van de gemeente Voorschoten. Conform de hemelwaterverordening wordt per woonkavel 60 liter water per m2 verhard oppervlak geborgen Gedacht wordt aan een opvang van ca. 6 m3 in een ondergrondse berging. Dit water kan gebruikt worden voor grijswatercircuit, auto- en ramen wassen en tuin.
- Speelplekken worden met de nieuwe bewoners ingericht. Hierbij is het uitgangspunt om deze zo natuurlijk mogelijk in te richten en verharding te minimaliseren.
- Halfbestrating is toegepast wandelpaden.
- Parkeervakken en wegen wateren zoveel mogelijk af op een wadi of op de waterbergende voorziening op de ondergrondse parkeergaragekratten.
- Kopers worden middels informatiefolder gestimuleerd om groene tuinen aan te leggen en . Stimuleren gebeurt ook door voorbeeldtuinen in de gemeente en door workshops.
- Kopers krijgen informatie over het onderhoud van natuurvriendelijke oevers. (Strandwal en Vlietoevers)
- Woningen worden voorzien van een dakopstand van min 120mm en een noodoverloop om extreme regenbuien op te vangen Dit water kan afgevoerd worden naar de ondergrondse waterberging op de kavel.

Aandachtspunten/kansen Strandwal

- Nieuwe bewoners van grondgebonden woningen worden extra gestimuleerd om de voortuin groen in te richten.
- Er is relatief veel groen op de Strandwal. Een deel van het groene veld wordt ingericht als wadi.
- Rondom appartementengebouwen wordt zo min mogelijk verharding aangebracht. Er wordt wel voorzien in een smal pad rondom i.v.m. onderhoud.

Aandachtspunten/kansen Zuidereiland

- Er komen groenbakken op het parkeerdek. Dit groen is vooral voor het beeld en leveren slechts een beperkte bijdrage aan waterberging en hittestress
- Onderzocht wordt of de kratten op het parkeerdek doorgezet kunnen worden in de tuin van de woningen.
- Het vergroen van daken van de bergingen met bijvoorbeeld sedum moet nog onderzocht worden. Dit geldt ook voor gevels en daken van de appartementengebouwen

Aandachtspunten/kansen Vlietoevers

- Rondom appartementengebouwen wordt zo min mogelijk verharding aangebracht. Er wordt wel voorzien in een smal pad i.v.m. onderhoud.
- Nieuwe bewoners van grondgebonden woningen worden extra gestimuleerd om de voortuin groen in te richten.
- De afmetingen van de steigers worden in het uitwerkingsplan vastgelegd middels een aanduiding, zodat deze niet worden uitgebreid ten koste van de begroeide oevers.

Duurzaam en Natuur inclusief bouwen

De woningen worden gerealiseerd conform de op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende wetgeving. Zo voldoen de woningen aan de eisen conform de BENG. Middels de BENG wordt het aantal benodigde zonnepanelen berekend.
Alle woningen worden verwarmd middels warmtepompen. Wanneer er sprake is van bodemwarmte kan er ook gebruik worden gemaakt van koeling. De woningen zullen aan de gestelde duurzaamheidseisen voldoen zoals de BENG.

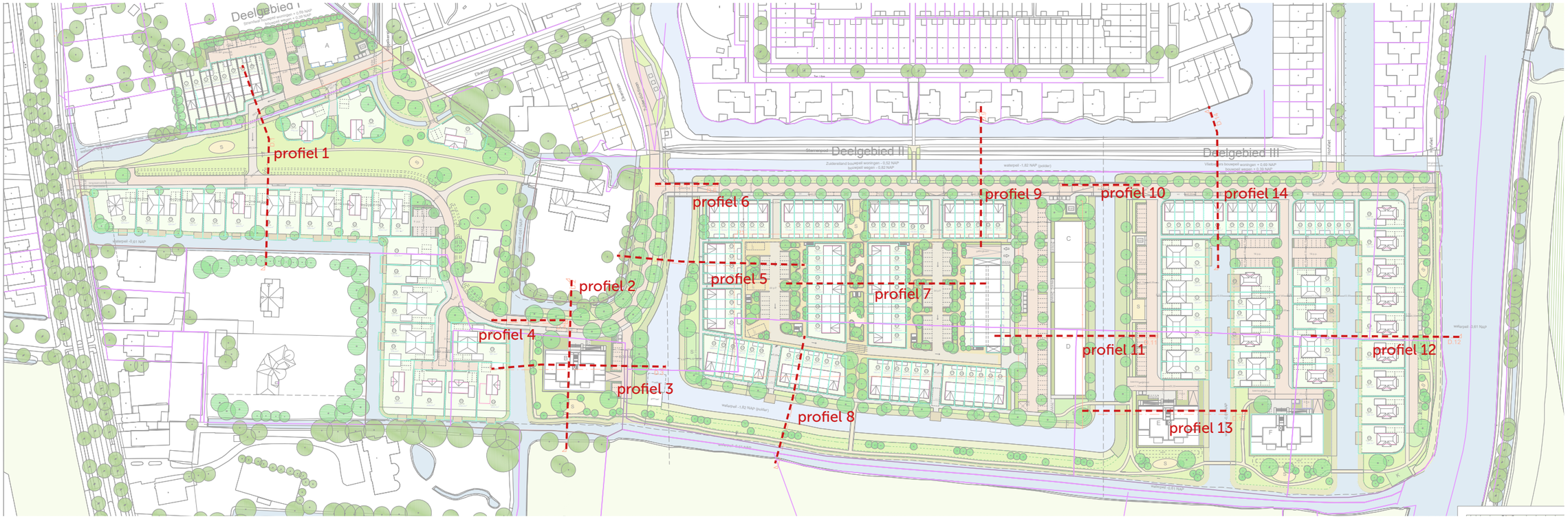
Er wordt ingezet op natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hier worden nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhotels en een grote variatie aan bloeiende planten, inheemse struiken en bomen toegepast.

De appartementengebouwen zijn zeer geschikt om nestkasten te intergreren in de architectuur bijvoorbeeld voor de gierzwaluw, huismus en/of vleermuis.

Specifiek voor Starrenburg III kan er ingezet worden op de volgende diersoorten: gewone dwergvleermuis, wilde bijen, putter en de gierzwaluw. Bij het ontwerp van de gebouwen en het opstellen van het inrichtingsplan zal met een (ecologisch) deskundige worden gekeken op welke locaties zowel in de openbare ruimte als de gebouwen welke maatregelen kunnen worden getroffen.

In het inrichtingsplan wordt gezocht naar beplanting die aantrekkelijk is voor bijen, vlinders en insecten. Het is mogelijk dat er nabij een speelplaats een bijen-/insectenhotel wordt geplaatst. Verder zijn de hagen, die met name als erfafscheiding dienen en rondom de parkeervakken staan, aantrekkelijk voor de huismus, merel, roodborst en andere kleine vogels.
Middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de woningen wordt geborgd dat de groene erfafscheidingen dienen te worden behouden en onderhouden

Profielen over het plan



De doorgevoerde aanpassingen in de profielen zijn een doorwerking van de aangepaste plankaart en vormen de basis voor verdere uitwerking in het inrichtingsplan.
In de profielen wordt inzichtelijk wat de bouwstenen zijn voor de maaiveldinrichting en welke principekeuzes er zijn gemaakt in de gehanteerde peilen en taludopbouw.
Uitgangspunt is taluds van 1:3 in de openbare ruimte. In profiel 14 lukt dit alleen in combinatie met een beschoeiing langs de waterlijn. Profiel 8 vormt de uitzondering op het 1:3 uitgangspunt, langs de boezemkade blijft de bestaande oever met talud 1:2 ongewijzigd vanuit stabileitsoogpunt in combinatie met het handhaven van de bestaande legger (civiel technische reden). Dit is een bewuste uitzondering op de regel van 1:3 taluds in openbaar gebied.
Private oevers langs uitgeefbare kavels blijven 1:2 in combinatie met een plas-drasoever.

De hierarchie in de wegenstructuur komt tot uitdrukking in zowel de maatvoering als de materialisering van de straatprofielen. De maatvoering van de wegbreedtes is niet aangepast omdat deze voldoet aan de minimale eisen.

Per deelgebied zijn er verschillende typen wegprofielen. Voor de inrichting van deze profielen moet het "karakter per deelgebied" leidend zijn en in praktische zin aansluiten op de LIOR.
In aansluiting op de aangrenzende wijk krijgt de rijbaan van de ontsluitingsweg een verhoogde stoepzone in aansluiting op het bestaande profiel, continuiteit is hier leidend. Ontsluiting naar de boerderij en de vrijstaande villaverkaveling op de strandwal krijgt een smaller profiel.
Het wenstrace voor kabels en leidingen is aangeduid in de profielen, meestal in de stoepzone.

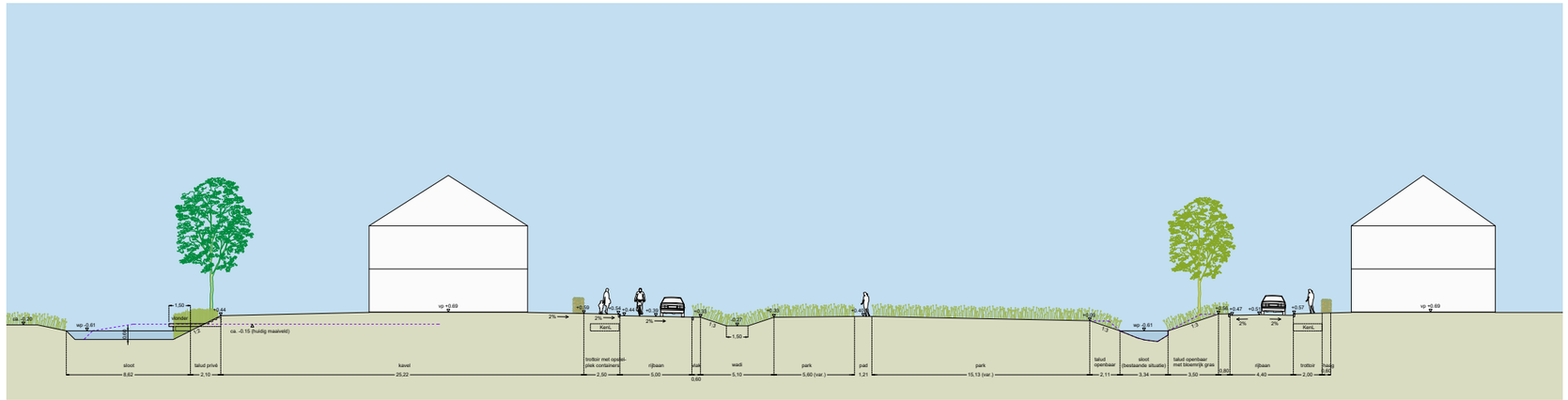
De openbare ruimte in de hoven wordt gezien als een onderscheidend en samenhangend ensemble van woningen, privetuinen en publieke buitenruimten. In de hoven zijn de paden tussen de verhoogde plantvakken nu verbreed naar 2.0 m. (was 1.8 m.).
De inrichting van de hoven krijgen het karakter van een binnenterrein waarin de auto te gast is. Hier profielen toegepast die qua maat en materialisering afwijken ten opzichte van de 2 andere deelgebieden.

Voetgangerspaden in groenstroken, op de kade en langs de Vliet waar het kan uitvoeren in een waterdoorlatende halfverharding die als veldpaden opgaan in het landschap. Stoepen, achterpaden en doorsteekpaden krijgen een elementenverharding. Bovengenoemde uitgangspunten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte per deelgebied nader uitgewerkt.

Voor Starrenburg III wordt een nieuwe legerstructuur voorgesteld. De situering van deze legger is verwerkt in de profielen en wordt met het Waterschap besproken en waar nodig worden aangepast indien noodzakelijk.
Het maken van groene oevers is uitgangspunt met bloemrijk grasland in de taluds naar de waterkant en plas-dras oevers waar dat kan. Bij de appartementenblokken C, D en E zijn de oostelijke oevers onvoldoende bereikbaar voor openbaar onderhoud , deze oevers worden onderdeel van het uitgeefbaar terrein en door de Vve onderhouden.

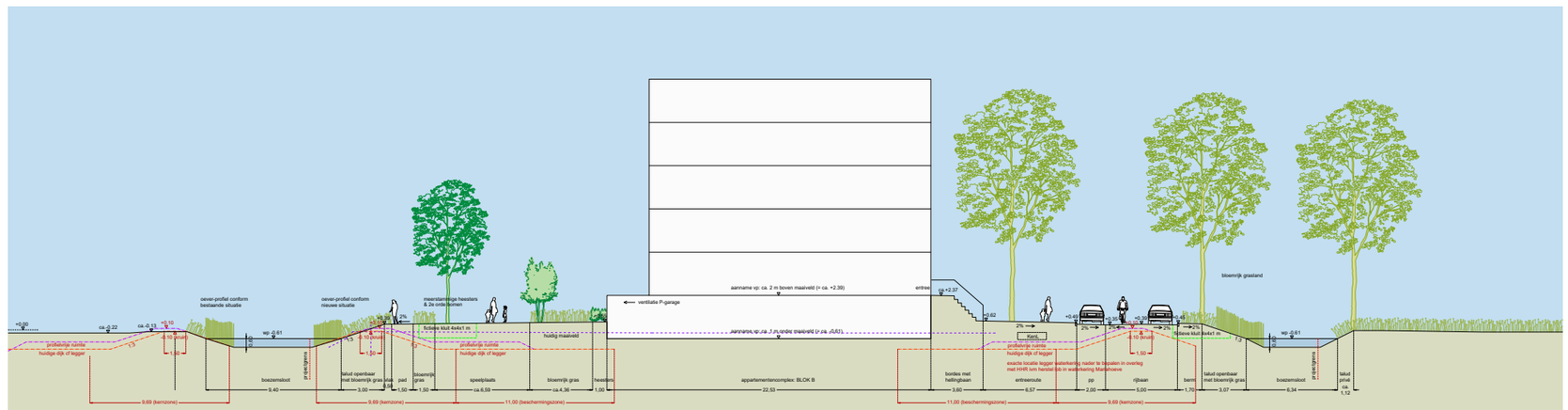
Profiel 1 Strandwal overdwars

Rijbaan op 1 oor richting wadi om hemelwater te laten infiltreren in de bodem.
Wadi met bodem van 1.5 m breed fungeert ook als anti-parkeervoorziening. In groene wig bloemrijk gras afgewisseld met speelgazon bij speelplekken. Taluds naar bestaande sloten zijn ongewijzigd.



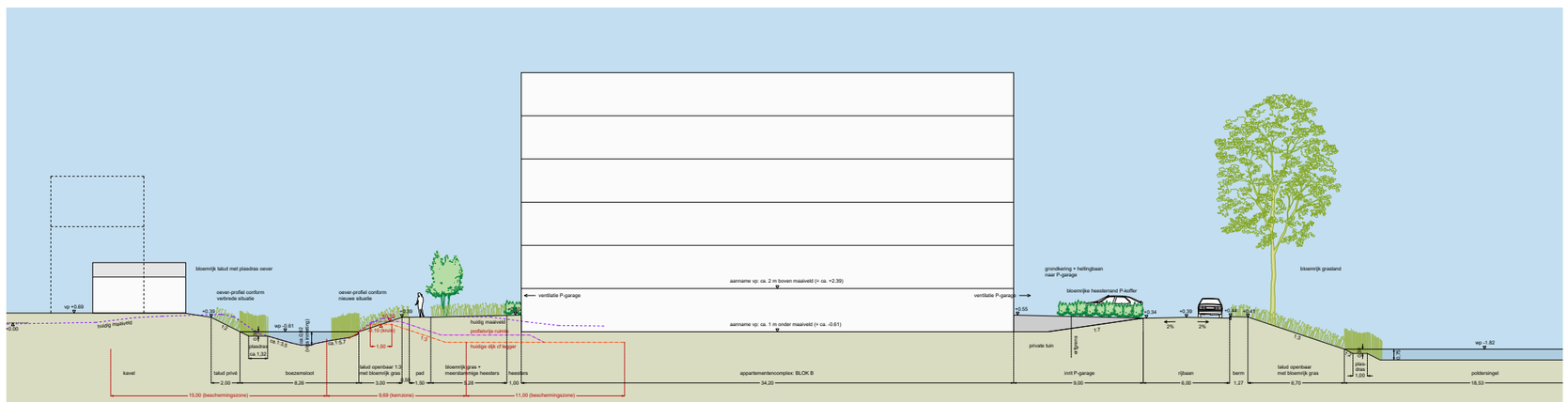
Profiel 2 Strandwal gebouw B

Uitwerking bordes met trap en hellingbaan aan stoepzijde wordt onderdeel van het tuin & gebouwontwerp waarbij het principe nu als zodanig is ingetekend.
Er geldt een beheer- & instandhoudingsplicht voor eigenaren van de private groene oever langs de boezemsloot, dit om harde kades te voorkomen. Rondom het appartementencomplex is de eigendom- (& beheer) grens in het terrein gewijzigd. De overgang van privaat naar openbaar terrein wordt met beplanting vormgegeven. De legerstructuur van de waterkering is gewijzigd op verzoek van HRR.
Aan straatzijde van gebouw B ligt de waterkering nu onder de rijbaan.



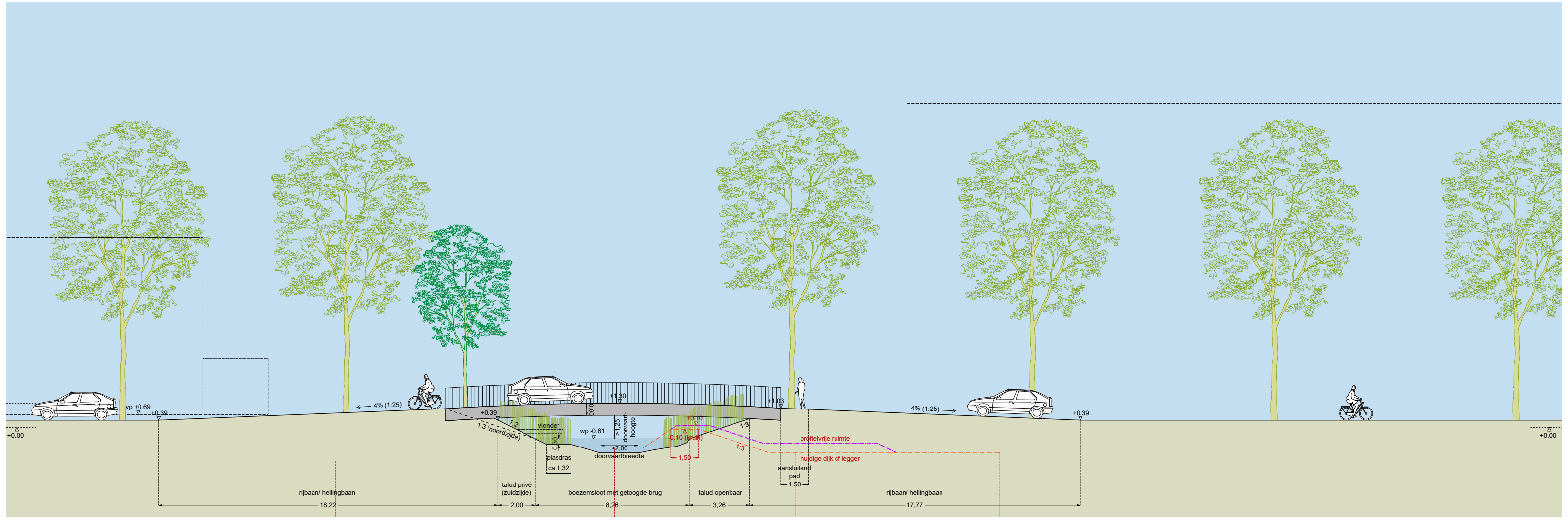
Profiel 3 Strandwal gebouw B

Beplanting oeverlijn en watergang reguleren in verband met maaikom voor het gemaal.
Plas-drasoever langs de poldersingel, voor een natuurvriendelijke oever is het talud 1:3 te steil.
Taluds naar boezemsloten zijn bloemrijk met een extensief maairegime. Beschermingszone van de waterkering aan de boezemzijde is 15 meter breed en aan de polderzijde 11 meter breed.



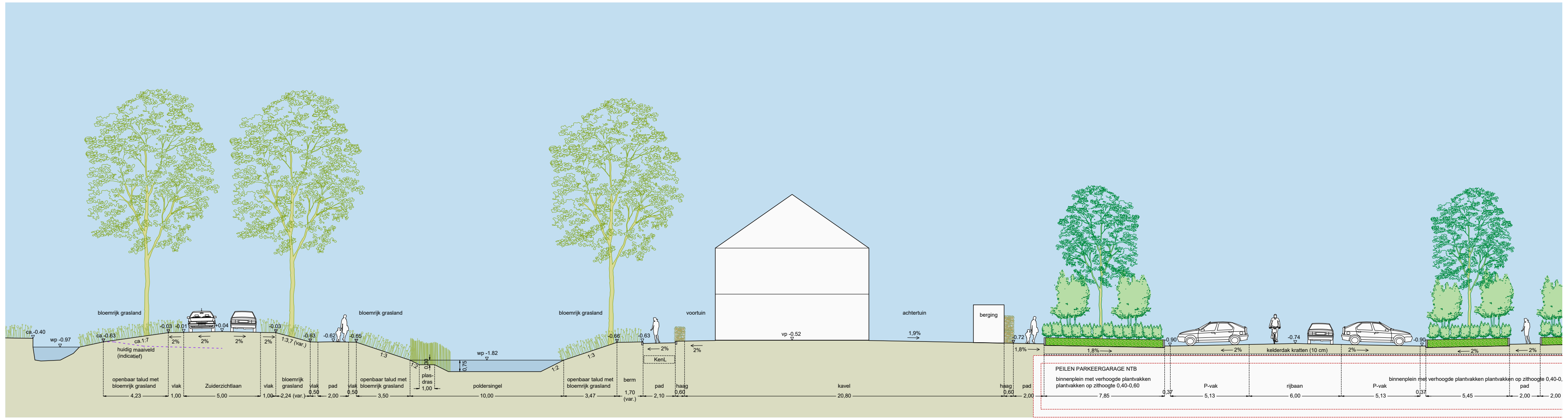
Profiel 4 brug Strandwal

Brug over boezemsloot ivm doorvaarbaarheid naar de Vliet vanuit boerderij Mariahoeve.
Beschermingszone van de waterkering aan de boezemzijde is 15 meter breed en aan de polderzijde 11 meter breed.



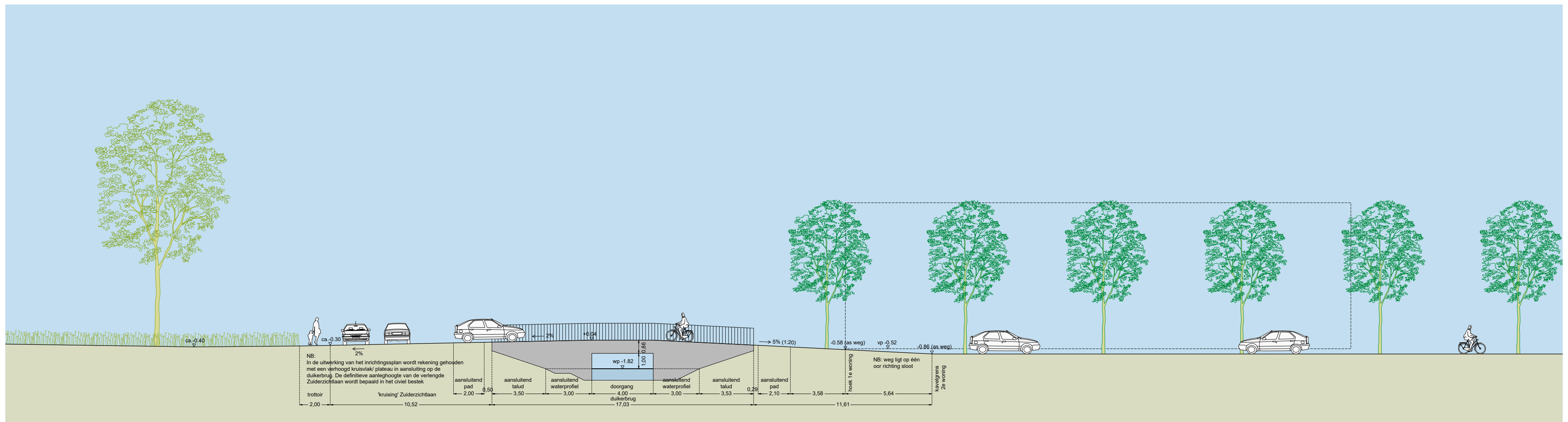
Profiel 5 overgang Strandwal naar Zuidereiland

Symmetrisch bomenbeeld met bomen 2e orde aan weerszijden van de ontsluitingsweg op de Strandwal.
Voetpad langs ontsluitingsweg is dichter op de waterlijn gesitueerd en accentueert de overgang van hogere Strandwal naar lagere polder. Ligging K&L zone nader bepalen, waarschijnlijk onder het voetpad.
Dit deel van de poldersingel richting het nieuwe gemaal wordt de primaire watergang, dus de hoofdwaterloop richting Starrenburg II. In de binnenhof is infiltratievoorziening voor opvang & buffering hemelwater ingepast, nadere uitwerking van de pakketopbouw boven de parkeergarage volgt in het inrichtingsplan. Haakse parkeervakken nu met lengte 5,13 m.



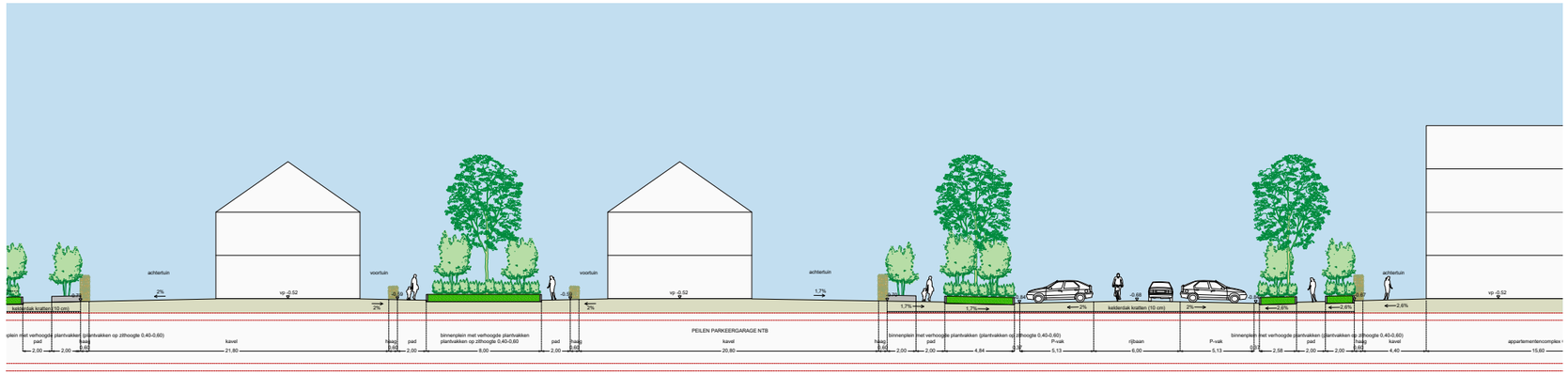
Profiel 6 Duikerbrug naar Zuidereiland

De brug is gewijzigd in een duikerbrug (dam voorzien van een duiker), net als Starrenburg II staan de poldersloten niet in verbinding met de Vliet, het is geen vaarroute die een brug noodzakelijk maakt. Ook voor de kabels en leidingen is het wenselijk hier een duikerbrug te maken. Door toepassing van een duikerbrug zijn er geen aansluitproblemen op maaiveld ten opzichte van de aangrenzende woningen. Het hoogteverschil tussen Strandwal en Zuidereiland is met een duikerbrug goed opgelost. De doorgangshoogte van de duikerbrug is aangepast naar 1 m. omdat dit stuk water richting het gemaal als primaire watergang wordt gezien door HH Rijnland .
Bomenrij langs ontsluitingsweg nu 2e orde grootte voor een symmetrisch bomenbeeld aan weerszijden van de Rijbaan, passend binnen de beperkt beschikbare ruimte in het talud



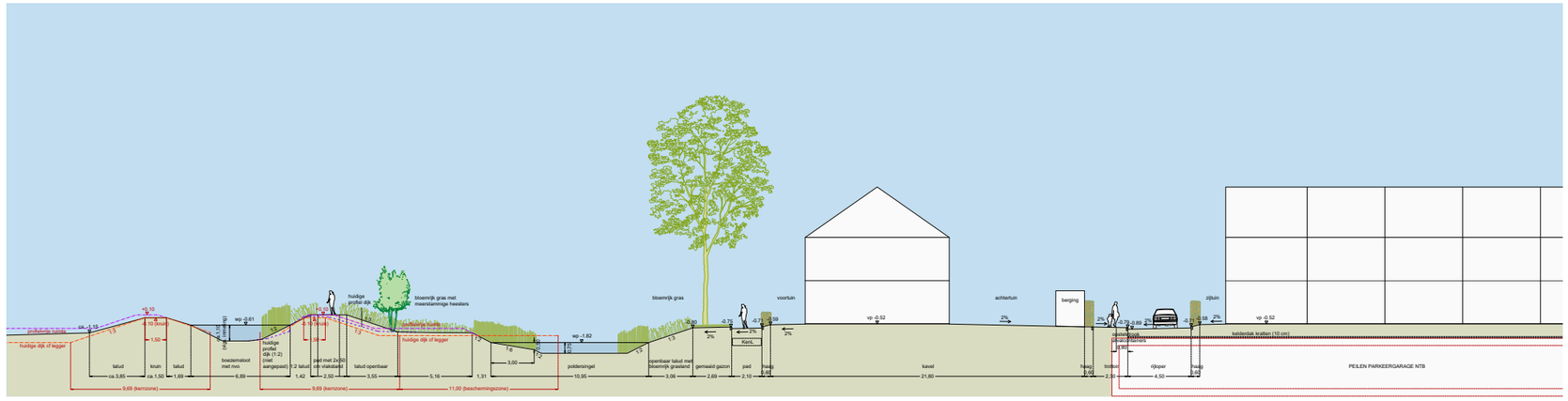
Profiel 7 dwarsdoorsnede hoven

Verhoging van plantvakken wordt noodzakelijk indien pakketopbouw van de parkeergarage dat vereist (voldoende groeiruimte voor bomen boven de parkeergarage). Gelaagd groenbeeld met afwisselend bomen, heesters, hagen en bodembedekkers wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.
In de binnenhof is een infiltratievoorziening voor opvang & buffering hemelwater ingepast, nadere uitwerking van de pakketopbouw boven de parkeergarage volgt in het inrichtingsplan. Haakse parkeervakken nu met lengte 5,13 m.



Profiel 8 van Zuidereiland naar boezemkade

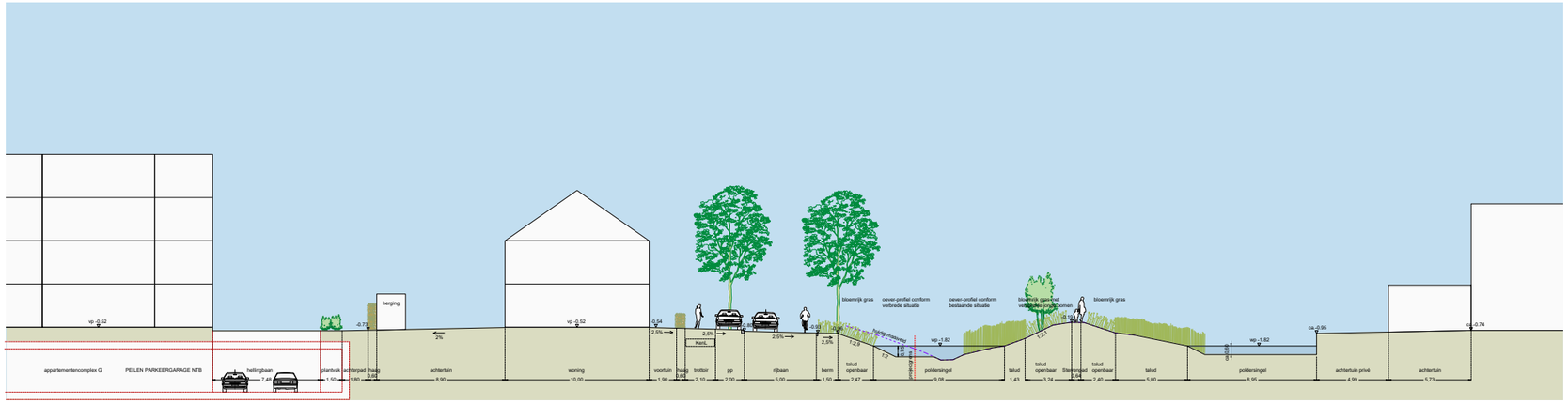
Bestaande legger in kade tussen boezemsloot en poldersingel is uitgangspunt. Bestaand paadje op kade is verbreed tot 1.5 m zodat tegemoetkomende wandelaars elkaar kunnen passeren. Op zuidelijk kadetalud is ruimte voor een natuurvriendelijk oever richting de nieuw te graven poldersingel. Op de kade mogen geen bomen ivm de legger. Meerstammige heesters die oppervlakkig wortelen zijn wel mogelijk (denk aan krent, meidoorn, sleedoorn).
Beschermingszone van de waterkering aan de boezemzijde is 15 meter breed en aan de polderzijde 11 meter breed.
De zuidelijke oever heeft kort op de waterlijn een klein talud van 1:2, dit op verzoek van Rijnland.
Op de noordoever van de poldersingel (zijde Zuidereiland) is er een bloemrijk talud 1:3 langs het water en een gemaaide gazonstrook langs het woonpad om te spelen. In deze groenstrook wisselen 1e, 2e en 3e orde bomen elkaar af. In de hoven zijn trottoir en rijloper onderdeel van het binnenterrein, dus officieel geen "straat". Langs de verbrede stoep zijn er opstelplaatsen voor minicontainers. Rijloper in de hof nu aangepast op 4.40 m. op basis van éénrichtingsverkeer voor auto's en tegemoetkomende fietsers.
In de binnenhof is een infiltratievoorziening voor opvang & buffering hemelwater ingepast, nadere uitwerking van de pakketopbouw boven de parkeergarage volgt in het inrichtingsplan.



Profiel 9 overgang Zuidereiland naar Sterrepad – Starrenburg II

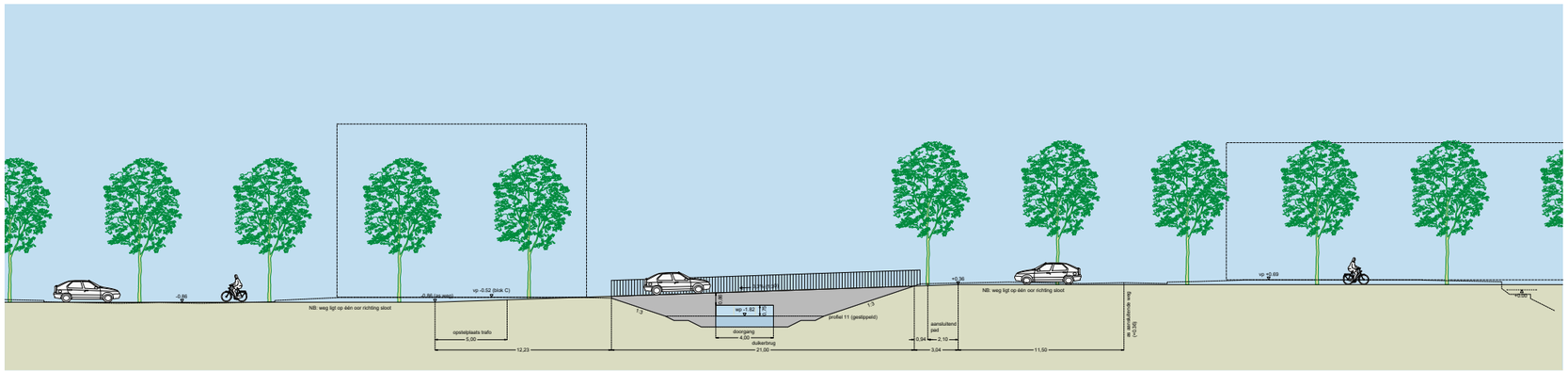
Bomenrij is gewijzigd in 2e orde bomen aan weerszijden van de straat voor meer evenwicht in het wegprofiel, op basis van de beschikbare wortelruimte ondergronds en een meer stabiel talud bij eventuele windworp. Talud naar de poldersingel is 1: 2,9 met een steunberm van 1,5 m langs de weg voor de benodigde stabiliteit, een 1:3 talud is hier niet haalbaar. Bloemrijk gras in wegberm en talud versterkt de landschappelijk ligging en verhoogd de biodiversiteit gekoppeld aan een extensief maairegime. Op de zuidkade van het Sterrepad zijn recent jonge bomen geplant. Huidig profiel van kade Sterrepad is uitgangspunt, deze taluds blijven ongewijzigd.

In de binnenhof is een infiltratievoorziening voor opvang & buffering hemelwater ingepast, nadere uitwerking van de pakketopbouw boven de parkeergarage volgt in het inrichtingsplan.
Diepteligging van de parkeergarage onder de hoven is indicatief en afhankelijk van de definitieve keuze van de pakketopbouw op de garage.
Inrichting van de groenvakken in de hoven worden, afhankelijk van de diepte van de parkeerbak, verhoogd aangelegd zodat er voldoende groeiruimte is voor bomen, heesters en lagen. Assortiment wordt afgestemd op de beschikbare groeiruimte en nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Profiel 10 Duikerbrug tussen Zuidereiland en Vlietoevers

Brug is gewijzigd in een Duikerbrug voorzien van een duiker
met helling van circa 4 %. Net als Starrenburg II staan de poldersloten niet in verbinding met de Vliet, het is geen vaarroute die een brug noodzakelijk maakt. Ook ivm kabels en leidingen is het wenselijk hier een dam te maken. Door toepassing van een dam en duiker zijn er geen aansluitproblemen op maaiveld ten opzichte van aangrenzende woningen. Het hoogteverschil tussen Zuidereiland en Vlietoevers is met een dam hiermee goed opgelost.



Profiel 11 Poldersingel tussen Zuidereiland en Vlietoevers

Appartementencomplex nu zonder half verdiepte bouwlaag waardoor talud naar poldersingel flauwer kan worden uitgevoerd. Bloemrijke taluds met plas-drasoever langs poldersingel, voor een natuurvriendelijke oever is het talud te steil. Bomen van 1e, 2e en 3e orde rondom gebouwen C en D, boomgrootte is afhankelijk van de beschikbare ruimte.

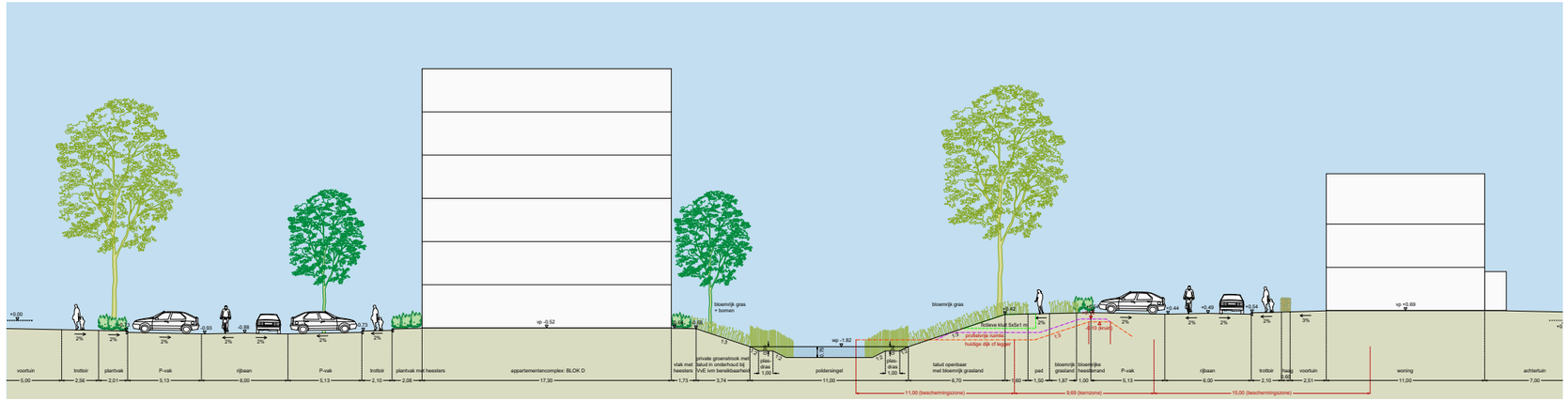
Aan de straatzijde is een stoep toegevoegd langs de haakse parkeerstrook op advies van de verkeekundige.

Tussen stoep en gevel komt een groene plint met heesters, deze bakenen het privédomein af naar de straat.

Bij de entreepunten zijn langs de stoep fietstalplekken voor bezoekers ingepast op eigen terrein. De singelzijde van het appartementencomplex wordt onderdeel van de tuin tot aan de oeverlijn.

Inrichting van deze tuin wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. Haakse parkeervakken ook op Vlietoevers nu met lengte 5,13 m.

De bomen achter deze parkeerzone zijn verder in het talud geplaatst richting de singel in verband met de positie van de legger/waterkering.



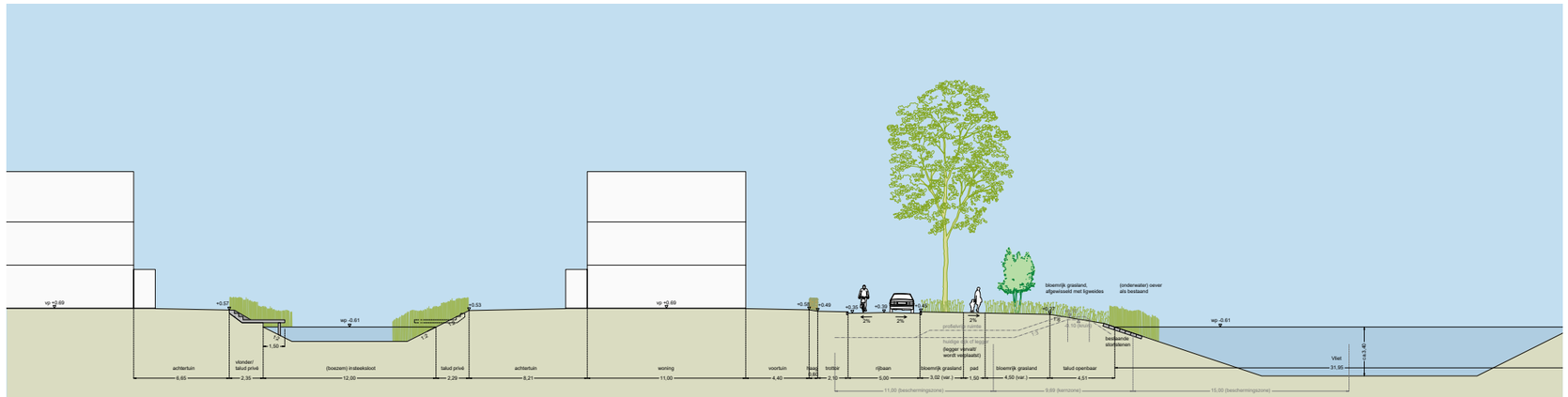
Profiel 12 boezeminsteek langs de Vliet

Boezeminsteken met bloemrijke groene oever in talud 1:2 tussen tuin en waterlijn in combinatie met verdiepte vlonders dicht op de waterlijn waardoor aanmeren met bootje wordt vergemakelijkt. Voor natuurlijke vriendelijke oever (flauwere taluds) is geen ruimte. Plas-dras oever wordt hier niet toegepast in verband met aanmeren bootjes.

Waterdiepte van de boezeminsteek is vergelijkbaar met Hofvliet, ca. 0,75m. Bewoners worden eigenaar van boezeminsteek en krijgen beheer- & instandhoudings-plicht voor zowel de watergang als de groene oever zodat er geen harde oevers over de volledige lengte ontstaan.

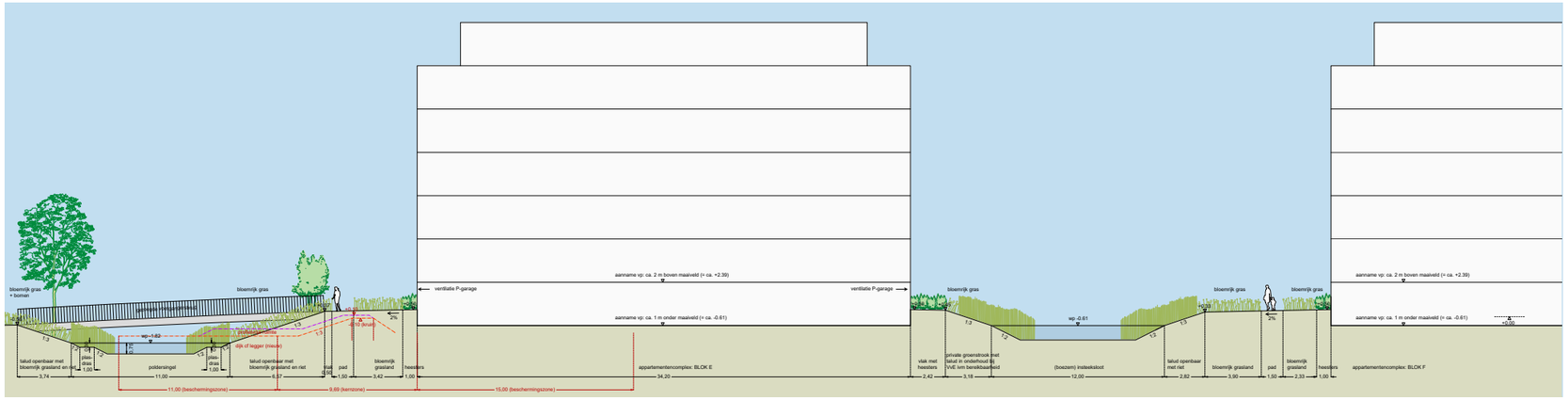
De bestaande legger langs de Vliet wordt verplaatst, bestaande kade wordt opgehoogd en de bestaande oeverafwerking met stortsteen blijft gehandhaafd.

Boomaanplant langs de Vliet is mogelijk.



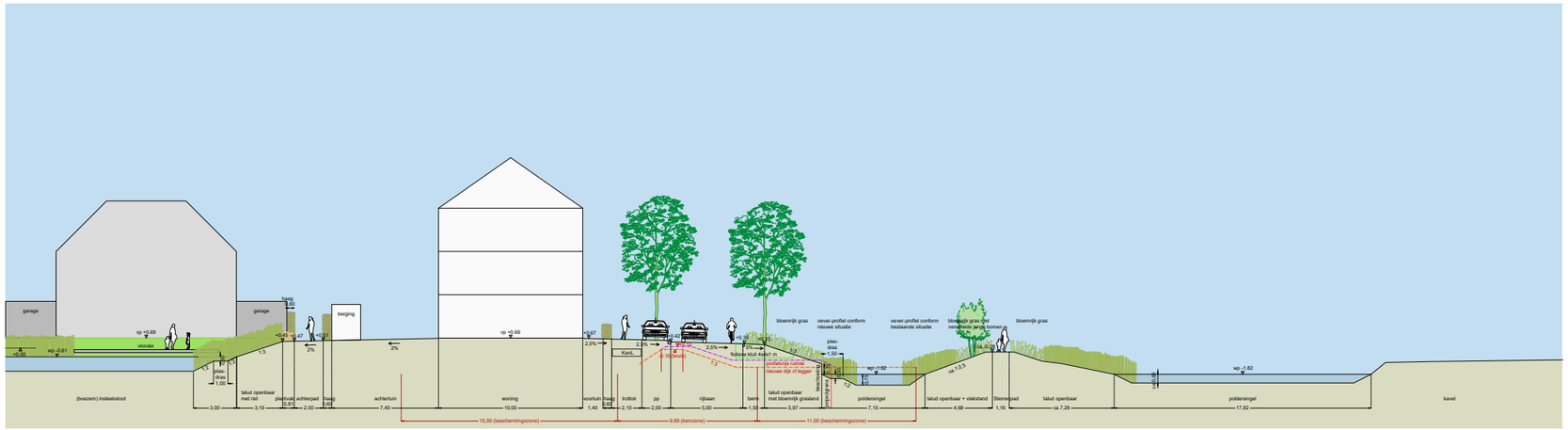
Profiel 13 Vlietoevers woongebouw E

Vlietoever is verhoogd voorland, positie nieuwe legger is akkoord met het waterschap. Aandachtspunt is de funderingsopbouw van gebouw E boven de legger.
De beschermingszone van de waterkering aan de boezemzijde 15 meter breed en aan de polderzijde 11 meter breed.



Profiel 14 overgang Vlietoevers naar Sterrepad – Starrenburg II

Bomenrij is gewijzigd in 2e orde bomen voor meer evenwicht in het wegprofiel en een meer stabiel talud bij eventuele windworp. Oeverbeschoeiing wordt hier toegepast om talud minder steil en meer stabiel te maken.
De waterlijn in profiel 14 is niet veranderd, dus met dezelfde breedte en positie als in huidige situatie. Aan zijde Vlietoevers wordt een plasdras voorgesteld en veranderen we de opbouw van de oever (boven het water). De beschermingszone van de waterkering aan de boezemzijde 15 meter breed en aan de polderzijde 11 meter breed.
Vlietoever is verhoogd voorland, positie nieuwe legger als besproken met waterschap en akkoord.
Op de zuidkade van het Sterrepad zijn recent jonge bomen geplant.



Architectuur

Starrenburg III is wat betreft ondergrond divers van opbouw. Het verschil in de deelgebieden wordt grofweg vertaald van 'hoog en droog' naar 'laag en nat'. Het betreft de hoger gelegen strandwal parallel aan de Veurseweg en de lager gelegen veengronden in het middengebied, uitlopend naar de oever van De Vliet.

Starrenburg III zal een eigentijdse dorpse sfeer krijgen met moderne accenten. Het plan bestaat uit drie verschillende deelgebieden met ieder een eigen accenten en karakter. Van de Veurseweg naar de Vliet wordt de bebouwing lichter en meer open

Architectuur

De deelgebieden hebben een eigen karakter door de architectuur en de opzet van het plan. Het gehele gebied wordt gekenmerkt als dorpse baksteen architectuur. Alle grondgebonden woningen zijn twee lagen met en kap en appartementengebouwen gaan van 4 tot 6,5 lagen hoog. De diversiteit wordt gezocht in stijl, type kap, materialisatie: donkere tot lichte kleuren metselwerk en de grootte van gevelopeningen.

Strandwal

De nadruk in de Strandwal ligt op de dorpse informele sfeer passende bij de stedenbouwkundige opzet. Het is een robuuste baksteen architectuur met kleine gevel openingen. Er zijn verbijzonderingen door erkers, veranda's en bloemkozijnen. De specials op het veld zorgen voor een speels effect. De appartementen gebouwen gaan mee in de baksteen architectuur. Het informele karakter komt terug in de gevelinceling of de verdeling van balkons over de gevel

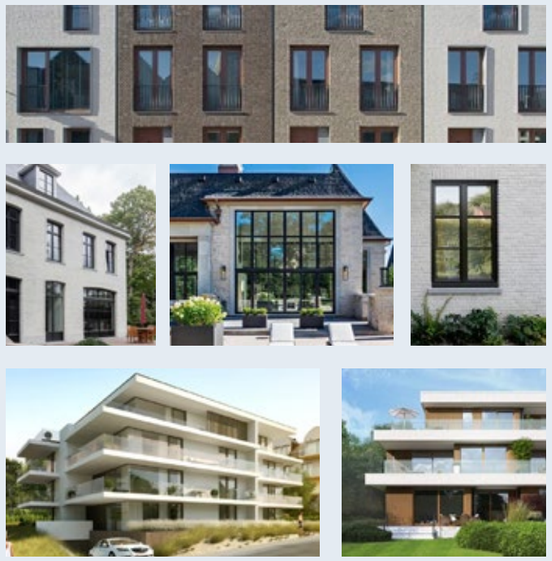
Zuidereiland

Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. Appartementen blok C heeft geen balkons aan de kopse kant richting het noorden. Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme.

Vlietoevers

De Vlietoevers heeft ten opzichte van de Strandwal een formele en meer statige sfeer. Dit door de orthogonale en bijna symmetrische opzet in combinatie met de architectuur. De woningen zijn formelere, statiger vormgegeven. Waar er in de andere deelgebieden slechts af en toe keimwerk wordt toegepast is het hier een van de belangrijkste materialen. De rijwoningen langs de hoofdontsluiting gaan deels mee in de stijl van de woningen. Er is verticaliteit in de gevel en de gevelindeling. De woningen langs de Vliet hebben grote gevelopeningen richting het water. Op het schiereiland staan een viertal specials met steigertuin.
De appartementengebouwen zijn modern vormgegeven met een horizontale geleding. Deze zijn licht van kleur en passend in het deelgebied.

Deelgebied 1 Strandwal | Deelgebied 2 Zuidereiland | Deelgebied 3 Vlietoevers



verschillende kappen en richtingen
Donkere kleuren
Dicht/ kleinere gevelopeningen
informele sfeer

lange kappen met dwarskappen
Licht kleurige accenten

schildkap en zadeldak
Lichte kleuren
Open/ grote gevelopeningen
formele sfeer

Memo

ONDERWERP
Starrenburg III - Processtap IV Randvoorwaarden Monitoring Zetting

ONZE REFERENTIE
D10060655:75

DATUM
18 oktober 2023

VAN
Nikolaos Mastoropoulos

AAN
Mathijs Corban (MUG); Marielle Vink (de Raad Bouw)

KOPIE AAN
Rik Bisschop (Arcadis), Bo van Denzen (Arcadis)

1. Inleiding

De Raad Bouwontwikkeling en Niersman Projectontwikkeling zijn bezig met de ontwikkeling van Starrenburg III in de gemeente Voorschoten. Dit betreft de ontwikkeling van een gedeelte van de Starrenburgerpolder tot woonwijk, gelegen ten zuiden van de bestaande woonwijk Starrenburg II. Deze memo heeft betrekking op percelen die behoren tot het projectgebied van Starrenburg III die in eigendom zijn van De Raad Bouwontwikkeling en van Niersman Projectontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Starrenburg III is extra aandacht gewenst voor zettingen uit de ondergrond. Uit ervaring bij Starrenburg II is gebleken dat het gebied gevoelig is voor zettingen.

Een aantal processtappen is vastgesteld tussen De Raad Bouwontwikkeling en de gemeente, waarvan drie stappen betrekking hebben op de ondergrond (Processtappen 1, 3 en 4). In [1] is Processtap 4 beschreven als “Gemeentelijk akkoord op monitoringsplan, opgesteld en uit te voeren door ontwikkelaars (nulmeting, protocol, methode van meten, afwijkings-, beheers- en stop-momenten benoemen, verdeeld over de verschillende bouwperioden – bouwrijp maken, woonrijp maken en na oplevering)”. In [2] is de bodemgesteldheid van de projectlocatie weergegeven inclusief afgeleide grondparameters, rekenmodellen en randvoorwaarden voor de uitwerking van de voorbelasting. Voorliggende memo geeft de randvoorwaarden voor het monitoringsplan inclusief specificaties voor de evaluatie van de zettingen en de toets momenten en vormt de basis voor Processtap 4. De memo gaat specifiek in op de monitoring van zettingen. De monitoring van andere objecten (o.a. bestaande gebouwen, kabels en leidingen) maakt geen onderdeel uit van deze memo.

De Raad Bouwontwikkeling (in het vervolg genoemd “opdrachtgever”) is hierbij de opdrachtgever van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door een aannemer via een D&C-contract. Deze aannemer (in het vervolg genoemd “opdrachtnemer”) werkt het ontwerp van de voorbelasting verder uit, voert de ophoogwerkzaamheden uit en zal op basis van de randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze memo het monitoringsplan opstellen en de monitoring uitvoeren conform dit plan.

Voor de gemeente is de Raad Bouwontwikkeling het aanspreekpunt en de verantwoordelijke t.a.v. de uitvoering van de monitoring en analyse van de resultaten in relatie tot de restzettingseisen.

2. Uitgangspunten

De volgende documenten zijn gehanteerd in voorliggende notitie:

[1].Memo Update: proces rondom bodemverzakking STB-III, Gemeente Voorschoten, d.d. 15/07/2022;
[2].Memo Starrenburg III - Processtap 3- D10057460:68, Arcadis, d.d. 16/12/2022;
[3].Memo Geotechnisch advies Sweco, 20230329 Sweco-NL23-648800269-46732, d.d.28/03/2023.

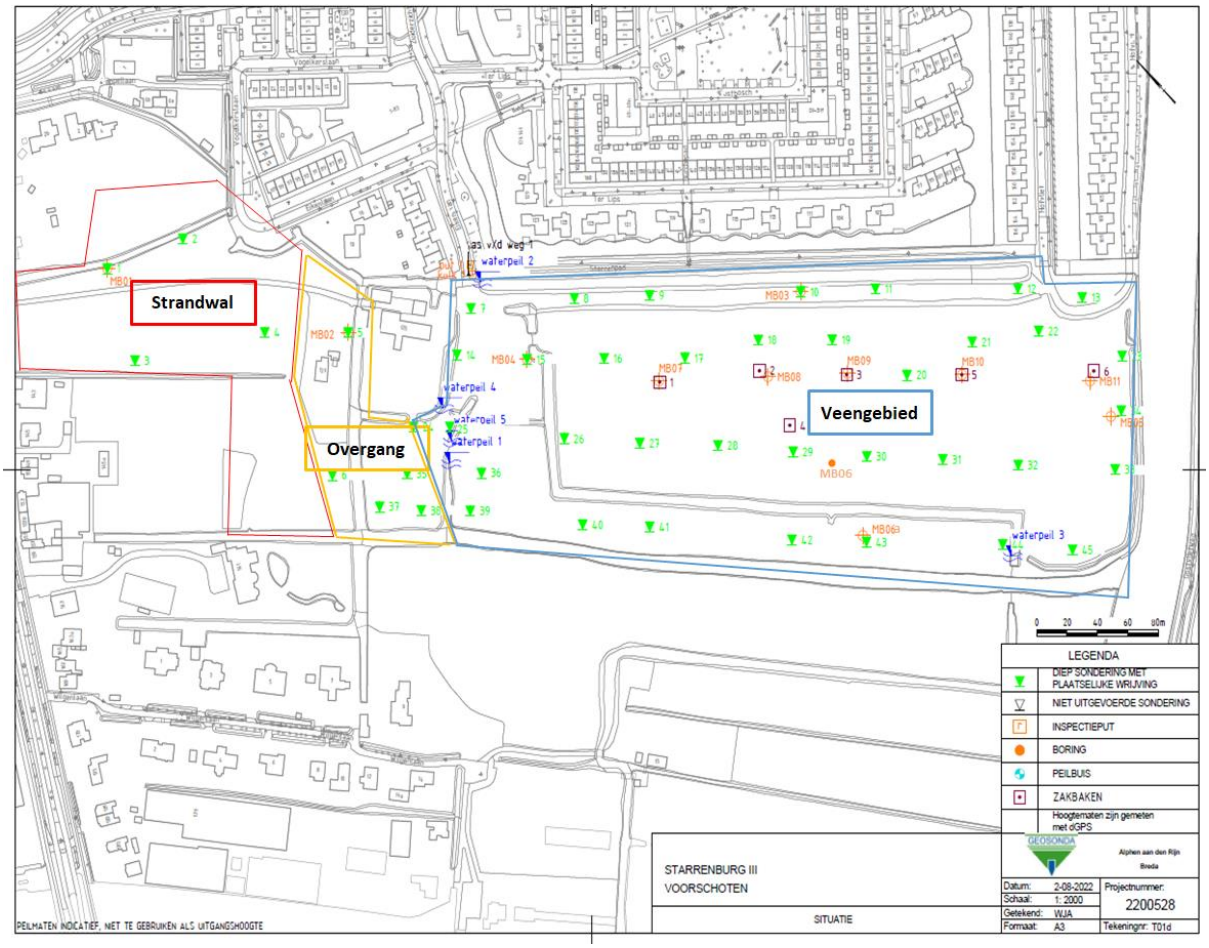
Restzettingseis
Restzettingseisen - gemeentelijk akkoord, zoals beschreven in [1]:

- **jaar 0** (1e oplevering / overdracht) 0 cm 1e oplevering 6 mnd na laatste sleuteloverdracht. Peilmaat = overeengekomen aanleghoogte DO
- **jaar 5** ≤ 6 cm halverwege onderhoudstermijn: beheer/herstelmaatregel door exploitant(en) bij grotere zettingsmaat
- **jaar 10** ≤ 10 cm einde onderhoudstermijn: beheer/herstelmaatregel door exploitant(en) bij grotere zettingsmaat
- **jaar 30** ≤ 15 cm (rest)zetting gestabiliseerd: beheer/herstelmaatregel door exploitant(en) bij grotere zettingsmaat II.

Voor bovengenoemde (rest)zettingen geldt dat dit inclusief autonome bodemdaling is, dus de gemeten waarden.

Op basis van de bovengenoemde eisen betekent dit dat voor het ontwerp en monitoring van de voorbelastingen en de berekening van de (rest)-zetting uitgegaan kan worden van een isotachen-model (a,b,c-model of NEN-Bjerrum) zoals beschreven in Processtap III. De zettingsgevoelige ondergrond wordt door een voorbelasting onder water gedrukt waardoor effecten als uitdroging en het vergaan van organisch materiaal, processen die ten grondslag liggen aan autonome bodemdaling, tot stilstand zullen komen. Door tijdens de voorbelasting de ontwerpberekeningen te fitten aan de gemeten waarden en na oplevering de gemeten waarden voor de zetting te toetsen aan bovenstaande eisen, worden impliciet eventuele resteffecten van autonome bodemdaling in de voorspelling van de restzetting en de monitoring na oplevering meegenomen. Voor het bepalen van de restzetting ter plaatse van het strandwalgebied dient het rekenmodel gefit te worden op de in Bijlage 4 [2] weergegeven bodemdalingsgegevens, waardoor de autonome bodemdaling meegenomen wordt in de ontwerpberekeningen. Door voorafgaand en na de oplevering de ontwerpberekeningen voor deze zone te fitten aan de gemeten waarden wordt autonome bodemdaling ook voor deze zone meegenomen in de voorspelling en toetsing van de restzetting.

In [2] is de bodemgesteldheid beschreven op basis van de beschikbare onderzoeken. Hieruit volgt dat een gedeelte van Starrenburg III (westelijke kant van de projectlocatie) zich op een strandwal bevindt. Bij het oostelijke deel van de projectlocatie komt een dikke veenlaag voor onder een dunne toplaag van organische klei/zand, behoudens bij die locaties waar sprake is van zanddepots. Ter plaatse van de zanddepots varieert de toplaag van zand sterk in dikte. Onder deze zandlaag is weer veen aangetroffen. Tussen het veengebied en de strandwal is een overgangsgebied aanwezig. Aan de westkant van het overgangsgebied is een veenlaag aangetroffen in de zandlaag van de strandwal. Bij de rest van het overgangsgebied is de relatief dikke veenlaag van het veengebied aanwezig, vanaf maaiveldniveau of onder een dunne toplaag van zand. De benoemde deelgebieden zijn gepresenteerd in Figuur 1.



Figuur 1 Deelgebieden: strandwal (rood), veengebied (blauw) en overgangsgebied (geel).

Notitie [3] gaat in op de stop & go momenten die vanuit geotechnisch oogpunt worden geadviseerd om op te nemen in het contract.

3. Randvoorwaarden monitoring

3.1 Werkpakket monitoring

De opdrachtnemer dient in het ontwerp van de voorbelastingen onderscheid te maken in het strandwal gebied, de verschillende sub-gebieden binnen het veengebied en het overgangsgebied tussen de strandwal en het veengebied. De monitoring van de zettingen dient afgestemd te worden op de verschillende gebieden. De zettingen dienen in 3 verschillende periodes gemonitord te worden:

- De voorbelastingperiode, het bouwrijp maken;
- De periode tussen einde voorbelasting en oplevering, het woonrijp maken;
- De periode na oplevering.

Het werkpakket monitoring omvat de werkzaamheden die de opdrachtnemer moet uitvoeren in het kader van monitoring van de uitvoeringswerkzaamheden. Het werkpakket monitoring bestaat uit de volgende subwerk-pakketten:

- Nulmeting;
- Monitoren;
- Zettingsevaluatie.

3.2 Nulmeting

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opnemen van de nul-situatie voorafgaande aan de start van de uitvoeringswerkzaamheden.

Uitvoeren nulmeting

- de opdrachtnemer dient een nulmeting hoogtes (x, y en z coördinaat) uit te voeren van het gehele projectgebied met een meetnauwkeurigheid van ± 4 mm;
- de h.o.h.-afstand van de meetpunten mag maximaal 10 m bedragen. Bij de aanwezige zanddepots dient de h.o.h.-afstand van de meetpunten afgestemd te worden op de actuele hoogteverschillen in het veld met een maximale h.o.h.-afstand van 2,5 m. Tevens dienen bestaande sloten en watergangen ingemeten te worden, waarbij het dwarsprofiel vastgelegd wordt door minimaal 6 meetpunten in het profiel te meten;
- de nulmeting moet als objectief referentiekader dienen voor:
  - het monitoren van zettingen;
  - het beoordelen van de eindsituatie van de werkzaamheden, in vergelijking met de staat de start van de werkzaamheden.
- de opdrachtnemer dient 5 dagen voor start van de ophoogwerkzaamheden de resultaten van de nulmeting aan te leveren.

3.3 Monitoren

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de monitoring van de ophoogwerkzaamheden gedurende de gehele uitvoeringsperiode (bouwrijp maken en woonrijp maken) en gedurende de periode na oplevering. De monitoring zal bestaan uit het onderdeel zettingen.

Opstellen monitoringsplan

- De opdrachtnemer dient een monitoringsplan op te stellen, waaruit eenduidig volgt wat, wanneer en op welke wijze wordt gemeten. Het monitoringsplan dient eerst door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten te zijn geaccepteerd. Dat betekent dat de acceptatie van het monitoringsplan een stop & go moment is. De voorbelasting mag pas aangebracht worden na acceptatie van het monitoringsplan door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten;
- De opdrachtnemer dient in het monitoringsplan op te nemen op welke wijze de zettingen worden gemeten waarbij gebruikt gemaakt wordt van zakbaken tijdens het bouwrijp maken en het woonrijp maken en/of zakplaten (of een vergelijkbare methode) tijdens de periode na oplevering;
- In het monitoringsplan dient specifiek te worden ingegaan op het monitoren van de zettingen en de ophoogslagen en de wijze waarop de metingen geanalyseerd worden. Dit dient met hetzelfde rekenmodel plaats te vinden als waarmee de ontwerpberekeningen zijn uitgevoerd;
- De vereiste meetnauwkeurigheid (x, y en z-coördinaat) is:
  - Bouwrijp maken en woonrijp maken:
    - Strandwal: ± 2 mm
    - Veengebied: ± 4 mm
    - Overgangsgebied: ± 4 mm
  - Periode na oplevering: ± 2 mm
- Ten aanzien van het aantal en de locatie van de meetpunten geldt dat de opdrachtnemer een eenduidig overzicht opneemt in het monitoringsplan per geotechnisch deelgebied. Hiertoe zal de opdrachtnemer in het monitoringsplan op tekeningen de locaties van de te plaatsen zakbaken opnemen. Een geotechnisch deelgebied betreft een gebied waarbij de grootte en duur van de voorbelasting, de opbouw van de ondergrond en de fasering van de voorbelasting gelijk zijn. De opdrachtnemer werkt de indeling van de geotechnische deelgebieden uit;
- De locatie en het aantal zakbakens dient zodanig te zijn dat de opdrachtnemer een eenduidige analyse kan verschaffen van het zettingsproces per geotechnisch deelgebied en ten minste per:
  - bouwveld en/of fasering;
  - te realiseren openbare ruimte;
  - te dempen watergangen.
- Zakbaken dienen op maatgevende locaties te worden geplaatst binnen een deelgebied (bijvoorbeeld ter plaatse van locaties waar de mate van ophoging het grootst is);

- Zakbaken bouwrijp maken en woonrijp maken:
  - Veengebied en overgangsgebied: binnen een geotechnisch deelgebied dient de afstand tussen twee zakbaken maximaal 50 meter te zijn. Per geotechnisch deelgebied dienen minimaal 4 zakbaken te worden geplaatst. De maximale afstand van de buitenste zakbaak binnen een geotechnisch deelgebied tot de rand van het deelgebied dient kleiner te zijn dan 10 m. Op de hoeken van de deelgebieden dient minimaal 1 zakbaak te worden geplaatst op maximaal 5 m afstand gerekend vanaf bovenzijde talud. Ter plaatse van te dempen watergangen: minimaal één zakbaak per 50 meter in het midden van de watergang.
  - Strandwal: indien een voorbelasting wordt toegepast dan zijn de bovengenoemde voorwaarden (veengebied en overgangsgebied) van toepassing. In het geval geen voorbelasting toegepast wordt ter plaatse van de strandwal zal dit deelgebied direct op de overeengekomen aanleghoogte worden aangebracht. Hierbij dient tijdens de eerste 3 maanden na de aanleg van de ophoging gemonitord te worden (bouwrijpfase). Er dienen minimaal 10 zakbaken binnen het strandwal gebied te worden geplaatst. Ter plaatse van te dempen watergangen: minimaal één zakbaak per 50 meter in het midden van de watergang.
- Zakplaten (meetpunten) periode na oplevering:
  Na het verwijderen van de voorbelasting zal de opdrachtnemer per deelgebied de zakbakens aanwijzen die als meetpunten gehandhaafd zullen worden. Dit betreft zakbaken in gedempte watergangen en de maatgevende zaakbaken uit de toetsing van de restzettingseisen ten tijde van het verwijderen van de voorbelasting (einde bouwrijp maken). Er dienen minimaal 10 meetpunten in het veengebied, 5 in het overgangsgebied en 5 in het strandwal gebied gehandhaafd te worden. De locatie van deze meetpunten dient door de opdrachtgever geaccepteerd te worden. Binnen een zone van 5 m van de meetpunten mogen in principe geen ophogingen aangebracht worden of andere werkzaamheden plaats vinden, die de restzettingen kunnen beïnvloeden. Bij de uitvoering van werkzaamheden, die invloed zouden kunnen hebben op de restzettingen, dienen voorafgaand en na afloop van deze werkzaamheden, de relevante (nabijgelegen) meetpunten extra ingemeten te worden. Hiermee kan de invloed van deze werkzaamheden in beeld worden gebracht. De aangewezen meetpunten moeten na het verwijderen van de voorbelasting zodanig ingericht en beschermd worden dat ze gedurende het woonrijp maken en na oplevering gehandhaafd kunnen worden. Hierbij dienen de aangewezen zakbaken vervangen te worden door een zakplaat in de grond met een staaf van 50 cm die bevestigd is op de zakplaat. De constructie dient met een straatpot afgewerkt te worden. De opdrachtnemer kan voor de voorgestelde wijze van meten met een alternatief komen. Hierbij moet de opdrachtnemer aantonen dat de gekozen oplossing geschikt en gelijkwaardig is aan de voorgestelde oplossing;
- De opdrachtnemer dient in het monitoringsplan de wijze van aanbrengen van de meetinstrumenten te specificeren;
- Bij iedere meting dient de datum, de hoogte van het maaiveld en de hoogte van de zakbaak/zakplaat te worden geregistreerd. Tevens dient de grootte van de toegepaste verlenging van de zakbaak vastgelegd te worden. De meetresultaten dienen herleidbaar te zijn, zowel in tijd als in ruimte en dienen de relevante onderdelen van de meetpunten te bevatten (o.a. voetplaat, bovenkant buis, oorspronkelijk maaiveld, en indien van toepassing cunetbodem of bodem watergang);
- De meetfrequentie en de periode van meten dient zodanig te zijn zodat een correcte en volledige zettingsevaluatie kan worden uitgevoerd. Hierbij kan Tabel 1 en Tabel 2 als leidraad worden gehanteerd; De opdrachtnemer dient een wijze van anticiperen op de meetresultaten te beschrijven, die aannemelijk maakt dat eventuele negatieve gevolgen van de werkzaamheden voor bestaande en te handhaven objecten tijdig worden vastgesteld;
- De opdrachtnemer dient het monitoringsplan te actualiseren naar aanleiding van de wijzigingen in zijn werkplannen tijdens de uitvoering;
- De al geplaatste zakbaken ter plaatse van de zanddepots dienen gehandhaafd te worden;
- Een slappe kleilaag is aangetroffen in het labonderzoek die niet goed te herkennen is in de sonderingen, zie [2]. Indien deze laag niet specifiek in het ontwerp van de voorbelasting meegenomen is, dienen extra zakbaken ter plaatse de locaties waar deze slappe kleilaag voor kan komen geplaatst te worden.

Tabel 1 Meetfrequentie zakbaken en zakplaten

Tijdstip	Aantal metingen
Plaatsen van zakbaken voor aanvang van ophoging of ontgraving - nulmeting	1 keer
Tijdens het ontgraven van het cunet (indien van toepassing); Voor het ontgraven van het cunet Direct na het ontgraven van het cunet	 1 keer 1 keer
Tijdens het aanbrengen van de ophoging; Voor het aanbrengen van een nieuwe slag Direct na het aanbrengen van een nieuwe slag	 1 keer 1 keer
Voorbelastingperiode inclusief aanbrengen ophoging < 365 dagen; Gedurende de ophoogwerkzaamheden en tot 4 weken na het aanbrengen van de laatste ophoogslag Gedurende resterende voorbelastingperiode	 1 keer per week 1 keer per twee weken
365 dagen ≤ voorbelastingperiode; Gedurende resterende voorbelastingperiode	 1 keer per maand
Periode tussen einde voorbelasting (bouwrijp maken) en oplevering; Direct na het aanbrengen van de zakplaten - nulmeting Daarna	 1 keer 1 keer per 2 maanden
Periode na oplevering tot jaar 5;	4 keer per jaar

Tabel 2 Meetfrequentie zakbaken strandwal zonder voorbelasting

Tijdstip	Aantal metingen
Plaatsen van zakbaken voor aanvang van ophoging of ontgraving	1 keer
Tijdens het aanbrengen van de ophoging; Voor het aanbrengen van een nieuwe slag Direct na het aanbrengen van een nieuwe slag	 1 keer 1 keer
Periode bouwrijp maken – 3 maanden minimaal; Gedurende gehele periode	 1 keer per 2 weken

<u>Aanbrengen, handhaven en herstellen meetpunten</u>

- De door de opdrachtnemer geplaatste meetpunten dienen tot en met de oplevering integraal en ongewijzigd (en onbeschadigd) te worden gehandhaafd;
- Bij verstoring of schade van de meetpunten dient deze verstoring of schade zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 7 dagen na het optreden door de opdrachtnemer te zijn hersteld op een dusdanige wijze dat de resultaten van dit meetpunt betrouwbare metingen zullen opleveren. Direct voor en na herstel dient 1 meting te worden uitgevoerd. De verstoring of schade dient gemeld aan de opdrachtgever te worden.

Monitoring

- De opdrachtnemer moet de geotechnische monitoring uitvoeren conform het monitoringsplan en in overeenstemming met de nulmeting van de meetpunten;
- De gemeten zettingen dienen te worden geanalyseerd en te worden vergeleken met de op dat moment actuele voorspelde eindzettingen en restzettingen. Daarbij moet worden aangetoond dat aan de restzettingseisen wordt voldaan, zie paragraaf 3.3 Zettingsevaluatie;
- De opdrachtnemer dient in te grijpen en maatregelen te treffen, indien de zettingsanalyses hier aanleiding toe geven. Tevens dient de opdrachtnemer de zettingsprognoses bij te stellen en te actualiseren. Indien op enig moment gedurende de uitvoering en specifiek tijdens de tussenevaluatie blijkt dat niet meer aan de restzettingseis kan worden voldaan, dient opdrachtnemer op basis van de bijgestelde prognoses gepaste maatregelen te ontwerpen en uit te voeren;
- De opdrachtnemer dient 5 dagen voor oplevering een inmeting hoogtes (x, y en z coördinaat) uit te voeren voor het gehele projectgebied met een meetnauwkeurigheid van ± 4 mm;

3.4 Zettingsevaluatie

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het evalueren van de zettingen gedurende de gehele uitvoeringsperiode. De meetresultaten dienen op verzoek van de opdrachtgever te allen tijde beschikbaar te zijn. De meetresultaten dienen zowel als ruwe meetdata als in een Excel-bestand (bewerkte data) te worden aangeleverd. De opdrachtnemer dient een planning van de te leveren evaluaties aan te leveren zodat capaciteit voor de toetsing hiervan kan worden gereserveerd.

Zettingsevaluatie

- De opdrachtnemer dient een tussenevaluatie van de zettingen halverwege de voorbelastingperiode op te stellen;
- De opdrachtnemer dient een eindevaluatie van de zettingen voor het einde van de voorbelastingperiode ter plaatse van het veengebied en het overgangsgebied op te stellen. Tevens dient een evaluatie opgesteld te worden van de gemeten zettingen ter plaatse van de strandwal. De eindevaluatie dient eerst door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten te zijn geaccepteerd. Dat betekent dat de acceptatie van de eindevaluatie een stop & go moment is. De voorbelasting mag pas verwijderd worden na acceptatie van de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten;
- Deze evaluaties dienen minimaal te bevatten:
  - een beschrijving van het opgetreden tijdzettingsverloop tot op het moment van de laatste meting voor de evaluatie en een vergelijking hiervan met de zettingsprognose. Hierbij dienen alle zakbaken te worden beschouwd;
  - een op basis van het opgetreden tijdzettingsverloop geactualiseerde zettingsprognose;
  - met in acht name van de werkelijke ophoogfasering, ophoogmaterialen, genomen maatregelen en (toekomstige) peilveranderingen;
  - een beschrijving van de eventuele effecten van ontlastingen (o.a. zwel) ten gevolge van bijvoorbeeld het verwijderen van overhoogte;
  - een door middel van berekeningen onderbouwde toetsing of aan de restzettingseisen op het moment van oplevering wordt voldaan. Hierbij dient een representatief aantal maatgevende zakbaken per deelgebied te worden beschouwd. Dit betreft minimaal zakbaken in gedempte watergangen en zakbaken die grote zettingen vertonen;
  - conclusies en een beschrijving van de maatregelen die de opdrachtnemer zal treffen indien niet meer aan de restzettingseisen wordt voldaan.
- Bij overschrijding van de restzettingseisen tijdens de toetsing van de eindevaluatie staat vast dat de opdrachtnemer niet aan zijn garantieverplichtingen voldoet. De opdrachtnemer dient in te grijpen en maatregelen te treffen en uit te voeren op basis van de bijgestelde prognoses zodat bij oplevering aan de gestelde restzettingseisen kan worden voldaan.

Toetsing restzettingseisen bij zettingsevaluatie

- De volgende stappen moeten gehanteerd worden:
  - fitten van het voor de zettingsprognose gebruikte berekeningsmodel aan het (middels zakbaken) gemeten tijd-zettingsverloop;
  - met in acht name van de werkelijke ophoogfasering, ophoogmaterialen, genomen maatregelen en (toekomstige) peilveranderingen;
  - op basis van het gefitte berekeningsmodel bepalen van de restzetting op tijdstip t= 5 jaar, t= 10 jaar en t = 30 jaar na het tijdstip van opleveren (inclusief periode woonrijp maken). Hiermee dient te worden aangetoond dat aan de restzettingseisen wordt voldaan;

Restzettingen na oplevering

- De opdrachtnemer dient in het kader van diens garantieverplichtingen de restzettingen in de periode na oplevering te controleren. Dit dient op tijdstip t= 5 jaar, t= 10 jaar en t = 30 jaar na het tijdstip van opleveren plaats te vinden. Hierbij zal een beschrijving van het opgetreden tijdzettingsverloop tot op het moment van de laatste meting en een vergelijking hiervan met de restzettingseisen gemaakt worden. Alle zakplaten (meetpunten) dienen te worden beschouwd;
- Bij overschrijding van de restzettingseisen staat vast dat de opdrachtnemer niet aan zijn garantieverplichtingen heeft voldaan;
- De meetresultaten dienen zowel als ruwe meetdata als in een Excel-bestand (bewerkte data) door de Opdrachtnemer tot twee jaar na jaar 30 (30 jaar na oplevering) te worden bewaard. Nadien dienen deze gegevens in kopie of in origineel aan de opdrachtgever te worden overhandigd.

Toets momenten tot de oplevering

- Acceptatie monitoringsplan – stop & go moment. Het monitoringsplan dient eerst door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten te zijn geaccepteerd. De voorbelasting mag pas aangebracht worden na acceptatie van het monitoringsplan door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten;
- Tussenevaluatie van de zettingen halverwege de voorbelastingperiode. Toetsing van de restzetting op tijdstip t= 5 jaar, t= 10 jaar en t = 30 jaar na het tijdstip van opleveren (inclusief periode woonrijp maken).
- Eindevaluatie van de zettingen voor het einde van de voorbelastingperiode – stop & go moment. Toetsing van de restzetting op tijdstip t= 5 jaar, t= 10 jaar en t = 30 jaar na het tijdstip van opleveren (inclusief periode woonrijp maken). De eindevaluatie dient eerst door de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten te zijn geaccepteerd. De voorbelasting mag pas verwijderd worden na acceptatie van de opdrachtgever en de gemeente Voorschoten;
- Oplevering, einde woonrijp maken. Toetsing peilmaat = overeengekomen aanleghoogte DO.

Toets momenten na de oplevering

- Jaar 5 na oplevering, restzettingen controleren. Jaarlijks dienen de metingen te worden geëvalueerd, zodat in het geval van afwijkingen, sneller maatregelen genomen kunnen worden of eventuele meetfouten kunnen worden gecorrigeerd door een nieuwe inmeting. Opgetreden zettingen na oplevering vergelijken met de restzettingseisen. Deze jaarlijkse evaluaties worden binnen 4 weken na de jaarlijkse meting geleverd aan de gemeente.

Indien niet wordt voldaan aan de zettingseisen na oplevering (toets momenten na oplevering), dient de opdrachtnemer de consequenties in beeld te brengen en maatregelen voor te stellen om in de toekomst wel te voldoen aan de gestelde eisen.

Nota van beantwoording en ambtshalve wijzigingen uitwerkingsplan “Starrenburg-III” Z/24/093467

Het definitieve “Uitwerkingsplan Starenburg III” (hierna: **Het Uitwerkingsplan**) is een gevolg van de uitwerkingsplicht die is opgenomen in het bestemmingsplan “Voorschoten Oost” (hierna: **Het Moederplan**). Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Voorschoten (hierna: **De Gemeente**) is verplicht binnen de regels van deze uitwerkingsplicht een uitwerkingsplan vast te stellen. Met Het Uitwerkingsplan geeft De Gemeente uitvoering aan deze verplichting. Het Uitwerkingsplan geeft het juridisch planologisch kader waarbinnen de woonwijk Starrenburg-III kan worden ontwikkeld. Deze woonwijk komt ten zuidwesten van het reeds bestaande Starrenburg-II. Het plangebied wordt daarnaast begrensd door de Veurseweg in het noordwesten, de Vliet in het zuidoosten en het buitengebied (Duivenvoordecorridor) in het zuidwesten. De monumentale boerderij (Mariahoeve) is geen onderdeel van het plangebied. De woningbouwontwikkeling van Starrenburg-III heeft betrekking op een transformatie van braakliggend terrein naar 356 woningen met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur.

Het Uitwerkingsplan is tot stand gekomen nadat het ontwerp-uitwerkingsplan (hierna: **Het Ontwerpplan**) gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen vanaf 21 december 2023. Gedurende deze zes weken heeft iedereen de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 19 zienswijzen en 1 pro-forma zienswijze ontvangen binnen de termijn van ter inzage legging. De indiener van de pro-forma zienswijze heeft tot 14 februari 2024 de tijd gekregen om een inhoudelijk uitgewerkte zienswijze kenbaar te maken. Deze is op 14 februari ontvangen. Alle 20 zienswijzen zijn daarmee tijdig ontvangen en ontvankelijk.

In deze nota van beantwoording wordt antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. Ook wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van Het Ontwerpplan heeft geleid. Als een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van Het Ontwerpplan is ook aangegeven wat er is aangepast en hoe dit is verwerkt in Het Uitwerkingsplan. In deze nota van beantwoording wordt met “**Het Plangebied”** gedoeld op het gebied waar Het Uitwerkingsplan op van toepassing is. Met “**De Indiener**” wordt gedoeld op de persoon of partij die de betreffende zienswijze heeft ingediend. Met “**Het Hoogheemraadschap**” wordt Het Hoogheemraadschap van Rijnland bedoeld. Met “**Stedenbouwkundig Plan**” wordt gedoeld op het Stedenbouwkundig Plan dat als bijlage 1 bij de toelichting op Het Uitwerkingsplan is gevoegd. Met “**De Initiatiefnemers**” wordt gedoeld op de partijen die het plan gaan realiseren.

Zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan

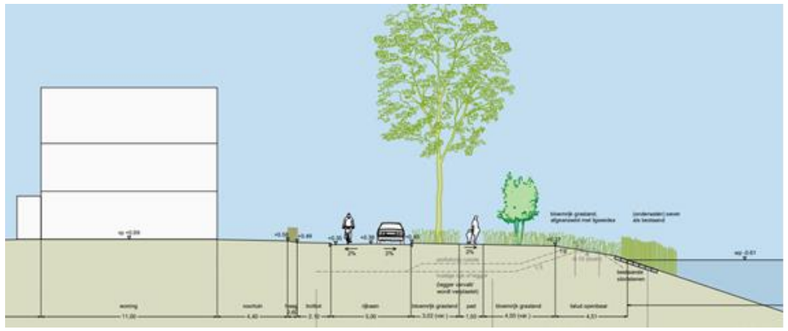
In totaal zijn 20 zienswijzen ingediend:

Nr.	Document kenmerk	Indiener	Zienswijze gedateerd	Zienswijze geregistreerd
1.	Z-23-080462-380757		Maandag 15 januari 2024	Dinsdag 16 januari 2024
2.	Z-23-080462-381666	De Zeeuwse Gronden	Maandag 15 januari 2024	Maandag 22 januari 2024
3.	Z-23-080462-382204		Woensdag 24 januari 2024	Woensdag 24 januari 2024
4.	Z-23-080462-382527	Vrienden van Voorschoten (voorheen: OGLV)	Donderdag 25 januari 2024	Vrijdag 26 januari 2024
5.	Z-23-080462-382537	Fietsersbond	Vrijdag 26 januari 2024	Vrijdag 26 januari 2024
6.	Z-23-080462-382755		Zondag 28 januari 2024	Dinsdag 30 januari 2024
7.	Z-23-080462-382894		Maandag 29 januari 2024	Dinsdag 30 januari 2024
8.	Z-23-080462-380977 (versie 1) Z-23-080462-382897 (versie 2)	Duurzaamheidstafel	Dinsdag 16 januari 2024 Dinsdag 16 januari 2024	Dinsdag 30 januari 2024
9.	Z-23-080462-382980		Maandag 29 januari 2024	Woensdag 31 januari 2024
10.	Z-23-080462-382954 = Identiek Z-23-080462-383107		Maandag 15 januari 2024 & Dinsdag 30 januari 2024	Dinsdag 16 januari 2024 & Woensdag 31 januari 2024
11.	Z-23-080462-383109		Dinsdag 30 januari 2024	Woensdag 31 januari 2024
12.	Z-23-080462-383116		Dinsdag 30 januari 2024	Woensdag 31 januari 2024
13.	Z-23-080462-383232	Bomenbond Rijnland	Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
14.	Z-23-080462-383237		Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
15.	Z-23-080462-383239		Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
16.	Z-23-080462-383242		Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
17.	Z-23-080462-383243		Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
18.	Z-23-080462-383245		Woensdag 31 januari 2024	Donderdag 1 februari 2024
19.	Z-23-080462-383250		Donderdag 1 februari 2024	Donderdag 1 februari 2024
20.	Z-23-080462-383113 (Pro Forma) Z-23-080462-384955		Dinsdag 30 januari 2024 Woensdag 14 februari 2024	Woensdag 14 februari 2024

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing in Het Uitwerkingsplan
Zienswijze 1		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 1 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - balkons aan de noordzijde van blok C; - afstand van blok C tot de bestaande bebouwing; - hoogte van blok C; - positionering van één van de nieuwe bruggen in Het Plangebied; - lichthinder als gevolg van inschijnende koplampen; - groene inrichting van het bermprofiel langs de noordelijke ontsluitingsweg; - varianten, positionering en gevolgen van noordelijke ontsluitingsweg in Het Plangebied op bestaande woningen; - keuze en gevolgen van het milieupark aan de Zuiderzichtlaan; - uitgevoerde verkeersonderzoeken en de gevolgen van Het Uitwerkingsplan op de verkeerssituatie en verkeersveiligheid; - restzetting; - akkoord Hoogheemraadschap; - communicatie van De Gemeente; - versie van het Stedenbouwkundig Plan.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - Met betrekking tot de balkons aan de noordzijde van blok C (zie Stedenbouwkundig Plan) constateert De Gemeente dat deze gezien de afstand tot bestaande woningen in beginsel niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Desondanks zal de gemaakte afspraak worden nageleefd en zullen er, zoals in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven, geen balkons op deze plek worden gerealiseerd. Zoals De Indiener wenst is het Stedenbouwkundig Plan hierop aangepast en gewijzigd door De Gemeente vastgesteld. Op pagina 64 van het Stedenbouwkundig Plan is de tekst “Blok C heeft geen balkons aan de kopse kant richting het noorden” toegevoegd. Het Stedenbouwkundig plan, inclusief deze aanpassing, is als bijlage 1 bij Het Uitwerkingsplan gevoegd. - Met betrekking tot de afstand van (het bouwvlak van) de nieuwe woningen (waaronder blok C) tot de betreffende bestaande woningen uit de zienswijze constateert De Gemeente dat deze op respectievelijk 51 meter en 61 meter zijn gelegen. Daarmee wordt gevolg gegeven aan de eerder gevoerde gesprekken met De Indiener. Wellicht ten overvloede constateert De Gemeente dat de bebouwing op basis van de uitwerkingsregels van Het Moederplan ook dichterbij gesitueerd mocht worden en dit in beginsel ook in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. In samenspraak met onder meer De Indiener is desondanks besloten de betreffende afstanden aan te houden. - De Gemeente constateert dat aan het bouwvlak waar blok C is voorzien een maximale bouwhoogte van 12 meter is gekoppeld. Daarmee komt de bouwhoogte overeen met de hoogte die De Indiener aanhaalt in de betreffende zienswijze. - Het betreffende bruggetje ligt in het verlengde van het bestaande bruggetje waar De Indiener op doelt. Dit is in Het Uitwerkingsplan vastgelegd met de functieaanduiding “brug”. Hiermee wordt recht gedaan aan de eerder gevoerde gesprekken met De Indiener. - Met betrekking tot de lichthinder als gevolg van inschijnende koplampen constateert De Gemeente dat de afstand van de betreffende weg(en) tot de woningen aan Ter Lips relatief groot is. Naast de relatief grote afstand is ook sprake van een tussen- en hoger gelegen dijklichaam (Sterrenpad) en een significante hoeveelheid (opgaand groen). Het is daarmee niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare lichthinder als gevolg van het inschijnen van koplampen. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. In het Stedenbouwkundig Plan zijn desondanks op het Zuidereiland aan de kopse kanten van de uitritten van de haakse wegen additioneel dichte hagen opgenomen. Dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan. De Gemeente zal zorgdragen voor de uitvoering. Het afstemmen van het licht van de lantaarnpalen is daarbij zeker mogelijk. - Met betrekking tot de groene inrichting van het betreffende bermprofiel wenst De Gemeente aan te geven dat naast de genoemde tweede orde bomen langs de waterkant de natuurvriendelijke oever zo groen mogelijk wordt ingericht. Rondom de tweede orde bomen komt een grasstrook in verband met het onderhoud van de natuurvriendelijke oever. - Met betrekking tot de positionering van de noordelijke ontsluitingsweg in Het Plangebied wenst De Gemeente te benadrukken dat dit het gevolg is van een langdurig en zorgvuldig traject waarbij verschillende varianten zijn onderzocht en de gevolgen in kaart zijn gebracht. Bij de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan is onder meer de keuze gemaakt om de wijk Starrenburg-III door middel van een groene zoom met wandelpad een zachte overgang te geven naar het open buitengebied ten zuidwesten van Het Plangebied. Een ontsluitingsweg op deze plek zou niet (goed) aansluiten bij dit uitgangspunt. Een eerdere variant waar de ontsluitingsweg in het midden van het plangebied liep heeft niet de voorkeur gekregen omdat als gevolg hiervan de achterkanten van woningen naar de plangrenzen gericht zouden zijn waar het juist wenselijk is de voorkanten te richten naar de plangrenzen. De huidige variant kan daarbij rekenen op steun van het Q-team Duivenvoordecorridor en de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (inmiddels Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten). Er is daarbij akoestisch onderzoek uitgevoerd waarmee de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe weg op bestaande woningen is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er géén overschrijding van de geluidsnorm (Uit de Wet geluidshinder waar De Gemeente bij is aangesloten) zal optreden door het wegverkeer op de bestaande woningen. De Gemeente is op	Het voorgaande stedenbouwkundig plan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Deze aanpassing heeft betrekking op de balkons aan blok c. De nieuwe versie (het Stedenbouwkundig Plan) is als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.

	basis hiervan van mening dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners van Ter Lips en ziet hierin geen aanleiding om de weg naar de zuidkant te verplaatsen. Ook blijkt uit het akoestisch onderzoek dat er geen noodzaak is om de weg te asfalteren en prevaleert het principe van “Duurzaam Veilig Wegverkeer” waarbij de 30 km/uur wegen niet worden geasfalteerd. Ook is een door De Indiener aangevoerde directe ontsluiting van de parkeergarage ter plaatse van het Zuidereiland op de Zuiderzichtlaan daarmee niet noodzakelijk. In het kader van een snelle en goede ontsluiting is het daarbij niet gewenst een knip toe te voegen op de door De Indiener voorgestelde locatie. Door een knip toe te voegen wordt een deel van de bewoners van Vlietoevers gedwongen gebruik te maken van Hofvliet terwijl men bijvoorbeeld Leidschendam als reisdoel heeft. Er worden dan onnodige meters afgelegd door een woonomgeving. - Met betrekking tot het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan constateert De Gemeente in eerste instantie dat deze buiten de scope van Het Uitwerkingsplan valt en dat deze op basis van Het Moederplan al is toegestaan. Het Uitwerkingsplan verandert dus niets aan de mogelijkheden om een milieupark op de betreffende plek te realiseren. Het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan is bedoeld voor zowel de wijk Starrenburg-II als voor Starrenburg-III. Een extra milieupark aan de Zuiderzichtlaan in plaats van uitbreiding van het bestaande milieupark aan de Rouwkooplaan is daarbij gewenst omdat dit leidt tot betere spreiding en kleinere loopastanden. Wat naar verwachting leidt tot beter gebruik. Er zal nog een separaat aanwijzingsbesluit genomen worden om het milieupark aan de Zuiderzichtlaan te kunnen realiseren. De procedure hiervoor is inmiddels gestart door het ter inzage leggen van het ontwerp aanwijzingsbesluit. Tegen het definitieve aanwijzingsbesluit staat apart beroep open. - Met betrekking tot de verkeersonderzoeken is de reactie van De Gemeente als volgt: De Indiener haalt in zijn zijnswijze een oud(er) verkeersonderzoek aan. Onderdeel van Het Uitwerkingsplan is een recent(er) verkeersonderzoek dat als bijlage 2 bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd. Deze dateert van 13 september 2023. Het verkeersonderzoek focust op de verkeerskundige effecten (verhoging intensiteit) die de planontwikkeling heeft op de bestaande omgeving. De door De Indiener aangehaalde kruispuntanalyse is inmiddels uitgevoerd (3 mei 2023) en is als bijlage 3 bij Het Uitwerkingsplan gevoegd. De Gemeente hecht grote waarde aan de verkeersveiligheid rond (basis)scholen. Hoewel de keuze voor de hoofdontsluiting van Starrenburg-III via de Zuiderzichtlaan reeds in Het Moederplan is gemaakt omarmt De Gemeente de conclusies uit het door De Indiener aangehaalde rapport. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer over de uitvoering van deze maatregelen. De Gemeente zal zorg dragen voor de uitvoering van deze maatregelen. - Met betrekking tot de versie van het Stedenbouwkundig Plan constateert De Gemeente dat bij Het Ontwerpplan abusievelijk een oudere versie is gevoegd. In Het Uitwerkingsplan is de juiste versie toegevoegd als bijlage 1. - Het Hoogheemraadschap heeft op 9 november 2023 akkoord gegeven op Het Ontwerpplan. - Voor de restzetting geldt dat deze na 30 jaar maximaal 15 cm mag zijn. Hierbij sluit De Gemeente aan bij wat in het klimaatadaptatiebeleid is opgenomen ten aanzien van restzettingen. - Met betrekking tot de communicatie wenst De Gemeente te benadrukken altijd zorgvuldig, tijdig en open te willen communiceren met haar inwoners. De Gemeente betreurt dat de communicatie volgens De Indiener niet (altijd) naar wens en tijdig is geweest. De Gemeente zal dan ook kritisch reflecteren op het intensieve en langdurige proces dat voor Starrenburg-III is doorlopen en waar nodig verbeteringen aanbrengen.	
Zienswijze 2		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 2 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat is het verzoek van De Indiener aan De Gemeente om van de voorziene 53 sociale huurwoningen 15 tot 20 te	De Gemeente zal hieronder ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. Allereerst wenst De Gemeente te benadrukken veel begrip te hebben voor het verzoek van De Indiener. De Gemeente herkent daarbij de sterke behoefte die bestaat aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in zijn algemeenheid en mensen met een ernstige psychische aandoening specifiek. Er ligt dan ook een belangrijke opgave voor De Gemeente om passende huisvesting te organiseren.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

reserveren voor mensen met ernstige psychiatrische aandoening en daarbij nauw samen te werken met de stichting Zeeuwse Gronden	De huisvesting van personen voor Beschermd Wonen en mensen met een Wlz-indicatie maken onderdeel uit van de regionale taakstelling die aan De Gemeente wordt opgelegd. Als gevolg van deze taakstelling zijn er prestatieafspraken gemaakt met woningbouwcorporaties en zorginstellingen. Via de lijn van deze prestatieafspraken werkt De Gemeente aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Zo worden er onder meer bij de herontwikkeling van Huize Bijdorp een groot aantal plekken gereserveerd voor zorgwoningen en woningen voor beschermd wonen. Omdat er veel waarde wordt gehecht aan het verzoek van De Indiener is er een gesprek tussen De Indiener en De Initiatiefnemer georganiseerd. Zo wordt onderzocht of in onderhavige ontwikkeling ruimte gevonden kan worden voor de huisvesting van deze doelgroep. Zoals De Indiener terecht constateert is De Gemeente daarbij wel gebonden aan de uitwerkingsregels van Het Moederplan.	
Zienswijze 3		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 3 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - bereikbaarheid van een schuur(goot) voor enkele keren per jaar; - behoud van (oudere) bomen; - (voorkomen van) schade tijdens bouw en nulmeting.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - Met betrekking tot de bereikbaarheid van de schuur(goot) voor enkele keren per jaar constateert De Gemeente dat de gronden die grenzen aan de betreffende schuur in Het Uitwerkingsplan de bestemming “Tuin” hebben gekregen. Binnen deze bestemming zijn op de plek direct grenzend aan de betreffende schuur geen gebouwen toegestaan en geen bouwwerken voorzien die het onderhoud van de schuur belemmeren. Er blijft daarmee in beginsel fysiek ruimte om deze werkzaamheden uit te voeren. Tegelijkertijd constateert De Gemeente dat het gebruiken van de betreffende gronden voor het schoonmaken en onderhouden van de betreffende schuur voornamelijk een privaatrechtelijk vraagstuk is (mogen de gronden van een andere eigenaar worden gebruikt?). De Gemeente constateert daarbij dat artikel 56 van boek vijf van het Burgerlijk Wetboek het onder voorwaarden mogelijk maakt een ander erf te betreden voor noodzakelijk onderhoud. Het is daarmee niet de verwachting dat het onderhoud door Het Uitwerkingsplan wordt belemmerd. - De Gemeente onderschrijft daarbij de waarde van de bomen die door De Indiener worden benoemd. Het uitgangspunt van De Gemeente is dan ook om de door De Indiener aangehaalde bomen (waaronder de kastanjeboom en de Italiaanse populieren) te behouden en te ontzien tijdens en na de realisatie van Starrenburg-III. Uit aanvullend onderzoek van Boomtotaalzorg (dat als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd) blijkt dat dit ook mogelijk is nadat Starrenburg-III (conform Het Uitwerkingsplan) is gerealiseerd. - De Gemeente snapt de zorgen van De Initiatiefnemer met betrekking tot de bouwwerkzaamheden en de mogelijke schade als gevolg hiervan. Hoewel dit een uitvoeringsaspect betreft dat in beginsel niet aan kan komen bij Het Uitwerkingsplan wenst De Gemeente wel aan te geven dat voorafgaand aan de werkzaamheden, op basis van de lokale omstandigheden in en rondom het gebied zal worden bepaald welke maatregelen er genomen moeten worden en met welke heimethodiek de werkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden om schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen. Voorafgaand aan de bouw (uiterlijk 3 weken voor de start) zal duidelijk zijn welke bouwmethode wordt toegepast. Ook zal er in dat stadium worden onderzocht bij welke woningen mogelijkerwijs schade zou kunnen optreden. Bij deze woningen wordt een 0-meting uitgevoerd.	Er is een aanvullend rapport van Boomtotaalzorg als bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.
Zienswijze 4		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 4 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - realisatie en aandeel sociale huur/ koop in relatie tot beleid; - grenzen betaalbare huur/ koop en andere doelgroepen; - bomen, groen en biodiversiteit - waterhuishouding en waterbergende voorzieningen; - klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit; - verkeer en parkeren; - verbeteringen Blok A; - straatnamen;	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - De Gemeente is net als De Indiener verheugd met het feit dat er met de vaststelling van Het Uitwerkingsplan een volgende stap wordt gezet in de realisatie van Starrenburg-III. Het draagt, samen met andere projecten, bij aan het oplossen van de grote woningbouwopgave in Voorschoten. Ook waardeert De Gemeente dat De Indiener aangeeft dat het Stedenbouwkundig Plan aanzienlijk is verbeterd ten opzichte van het ontwerp uit 2019 en dat het participatietraject volgens De Indiener heeft gewerkt. - Met betrekking tot het aandeel sociale huur- en koop wenst De Gemeente aan te geven dat er inmiddels een anterieure overeenkomst met De Initiatiefnemers is gesloten. Dit is gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De percentages voor sociale huur en koop zijn daarmee, zoals De Indiener terecht constateert, in lijn met het “oude” beleid (in het “nieuwe” beleid is dit ook uitdrukkelijk bepaald). In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het moment waarop de sociale woningen gerealiseerd moeten zijn.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

- straatmeubilair.	- De Gemeente is verheugd met het feit dat De Indiener de toevoeging van 8% in het “betaalbare segment” bovenop de 30% in het sociale segment waardeert. De definitie van betaalbaar voor Starrenburg-III is daarbij vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In dit geval is dat, overeenkomstig de gedachte van De Indiener, een maximale vrij-op-naam prijs van €355.000 inclusief (het gebruik van) een eigen parkeerplaats. - De Gemeente snapt daarbij het idee van De Indiener om de betreffende 75 koopwoningen om te zetten naar de middenhuur en herkent dat hier een sterke behoefte aan is. Hierbij wenst De Gemeente aan te geven dat Het Uitwerkingsplan ook niet in de weg staat aan het realiseren dit type woningen. De eerder aangehaalde minimale percentages die in de betreffende segmenten (15% sociale koop, 15% sociale huur sociaal en 8% betaalbaar) gerealiseerd moeten worden liggen vast in de anterieure overeenkomst. Dit is de uitkomst van een langdurig proces waar niet opnieuw over onderhandeld zal gaan worden. - Met betrekking tot het aantal bomen constateert De Gemeente dat Het Uitwerkingsplan niet in de weg staat aan het realiseren van het door De Indiener genoemde aantal bomen. De Gemeente herkent daarbij het belang van bomen in het tegengaan van onder meer hittestress en het creëren van een aangename leefomgeving. De Gemeente zal bij het opstellen van het inrichtingsplan dan ook zorg dragen voor een passend aantal (kwalitatief hoogwaardige) bomen en gaat hier graag over in gesprek met De Indiener. - De Gemeente herkent daarbij ook het belang van een groene inrichting van de Vlietoever in Het Plangebied. Daarom hebben de gronden direct grenzend aan de Vliet binnen Het Plangebied ook de bestemming “groen” gekregen. Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan. De strook langs de Vliet krijgt over een minimale breedte van circa 9 meter een groene invulling. Daarmee wordt recht gedaan aan de gewenste groene invulling van de Vlietoever. Aansluitend aan deze groenbestemming zijn wel een (beperkt) aantal parkeerplaatsen (8) voor bezoekers voorzien. Onderstaand dwarsprofiel geeft een indicatie van een mogelijke groene inrichting van de Vlietoever.  - De Gemeente onderschrijft daarbij volledig het belang van het verbeteren van de biodiversiteit. Daarbij dient wel aangegeven te worden dat de eisen die gelden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) leidend zijn bij de maatregelen uit het aangehaalde rapport. Het is voor De Gemeente in beginsel ook niet mogelijk om zwaardere eisen te stellen met betrekking tot maatregelen in of aan gebouwen. In de (toekomstige) openbare ruimte zal aangestuurd worden op een natuurinclusieve inrichting. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst en zal verder worden uitgewerkt in het inrichtingsplan. - De Indiener stelt daarbij dat de paragraaf over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen tamelijk beknopt is. De Gemeente wenst te benadrukken dat dit niet is omdat zij geen waarde hecht aan dit aspect. Het natuurinclusief bouwen betreft echter een uitvoeringsaspect waar in Het Uitwerkingsplan maar beperkt eisen aan gesteld kunnen worden. Daarom wordt daar slechts summier op ingegaan. In de anterieure overeenkomst zijn wel afspraken gemaakt met betrekking tot een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting. - De Gemeente onderschrijft daarbij de meerwaarde van blauw-groene daken, groene gevels, energie neutrale gebouwen en POM-woningen. De Gemeente wil benadrukken dat Het Uitvoeringsplan niet in de weg staat aan de uitvoering van deze maatregelen. Het betreffen echter voornamelijk uitvoeringsaspecten waaraan in Het Uitwerkingsplan geen regels gesteld kunnen worden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving voorziet uitputtend in deze aspecten. Het is voor De Gemeente niet	

	mogelijk om strengere eisen te stellen in Het Uitvoeringsplan. Wel zal De Gemeente de meerwaarde hiervan blijvend onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars. Voor “esthetisch aantrekkelijke zonnepanelen” geldt daarbij dat dit een architectonisch vraagstuk is wat in het kader van de omgevingsvergunning een plek krijgt. In Het Uitwerkingsplan kunnen architectonische aspecten geen plek krijgen. - De Gemeente is het met De Indiener eens dat een gemengd systeem geen optie is. Daarom zal het hemelwater, conform gemeentelijk beleid en gemeentelijke Hemelwaterverordening, apart afgevoerd moeten worden. De Gemeente waardeert daarbij de mogelijkheden die De Indiener benoemd voor het bufferen van water en zal dat betrekken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Via de Waterschapsverordening (van het Hoogheemraadschap) en de Hemelwaterverordening is geborgd dat de benodigde maatregelen voor voldoende waterberging ook gerealiseerd zullen worden. - De Gemeente herkent daarbij dat de ondergrondse parkeergarage bestand moet zijn tegen de opwaartse druk van het grondwater. Wat nu is voorzien is een waterbergingsvoorziening op de parkeergarage voor het opvangen en bergen van hemelwater, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekratten. Hierbij wordt het water eerst vastgehouden en daarna vertraagd afgevoerd. De Gemeente wenst te benadrukken dat de parkeergarage, ook als deze voorziening leeg staat, bestand moet zijn tegen de opwaartse druk. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal de mogelijkheid van een grijswatercircuit worden onderzocht. Het Uitwerkingsplan staat de realisatie hiervan niet in de weg. - In Het Plangebied zullen groene erfafscheidingen worden gerealiseerd. In het Stedenbouwkundig Plan is hier al een eerste aanzet voor gegeven. In het inrichtingsplan zal dit nader worden geconcretiseerd en in samenhang worden ontworpen. Dit zal bij de realisatie ook integraal worden uitgevoerd. In Het Uitwerkingsplan zijn de gronden die direct grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied veelal bestemd als “tuin”. Binnen deze bestemming zijn erfafscheidingen tot een hoogte van 1m toegestaan (indien het over bouwwerken gaat). Bij een hogere erfafscheiding zal dus veelal gekozen moeten worden voor een groene erfafscheiding. Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken aan de waterkant bij woningen aan de Vlietoevers constateert De Gemeente dat deze vaak ook vergunningsvrij zijn. Het is voor de gemeente niet mogelijk de vergunningsvrije regels (Rijksregels) voor dit gebied in te perken. - Met betrekking tot de inrichting van de Zuiderzichtlaan constateert De Gemeente dat deze reeds als erftoegangsweg is ingericht met een maximumsnelheid van 30 km/h. Hier zullen wel optimalisaties worden doorgevoerd. In Het Plangebied zullen de wegen conform Duurzaam Veilig Wegverkeer worden ingericht. - Met betrekking tot het door De Indiener benoemde extra fietspad constateert De Gemeente dat deze is voorzien binnen de bestemming “groen”. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor “andere paden en voorzieningen voor langzaam verkeer”. Het Uitwerkingsplan staat daarmee in beginsel niet in de weg aan het realiseren van het door De Indiener aangegeven extra fietspad. Desondanks zijn er op dit moment geen plannen voor een fietspad op deze plek. Dit is mede het gevolg van de wens dit deel een zo groen mogelijke inrichting te geven en de overgang naar het open buitengebied zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen. - De Gemeente Constateert dat Het Uitwerkingsplan niet in de weg staat aan het realiseren van voorzieningen voor het OV (bus). Er zijn echter geen plannen voor het doortrekken van bestaande buslijnen naar Starrenburg-III - In het profiel van de door De Indiener aangehaalde watergang is rekening gehouden met de vaardiepte. Deze is ook afgestemd met Het Hoogheemraadschap. De diepte van de watergang is afgestemd op een normale sloep. Het voorstel van De Indiener voor een draaikom is voorstelbaar maar vanwege het ruimtebeslag ongewenst. - De Gemeente begrijpt het voorstel van De Indiener om meer ligplaatsen in Het Plangebied te realiseren. Deze ligplaatsen gaan echter ten koste van openbaar groen of parkeerplaatsen. Aan de groene overgang van Het Plangebied naar het open buitengebied wordt door De Gemeente veel waarde gehecht. Het vervallen van parkeerplaatsen zou elders opgelost moeten worden. Voor De Gemeente zijn extra ligplaatsen op de door de Indiener voorgestelde locaties daarom niet wenselijk. - De Gemeente is ook voorstander van banken ter plaatse van De Vlietoever. Dit wordt meegenomen bij het uitwerken van het inrichtingsplan. Binnen de betreffende bestemming “Groen” is het mogelijk de banken te realiseren. - Met betrekking tot de straatnamen constateert De Gemeente dat dit een uitvoeringsaspect betreft. Hier kunnen in Het Uitwerkingsplan geen regels aan worden gesteld. Ook constateert De Gemeente dat De Indiener op 27 maart 2024 is benaderd om mee te denken over de toekomstige straatnamen van de wijk Starrenburg-III. De gesprekken hierover zullen worden gecontinueerd. De Gemeente waardeert daarbij de suggestie van een kunstwerk ter herinnering aan het Kanaal van Corbulo. Hoewel hier niet direct plannen voor zijn zal De Gemeente dit meenemen in de verdere uitwerking.	

	- De Gemeente waardeert de suggestie van de Indiener voor het overkappen van het betreffende parkeerterrein op de Strandwal. Door zonnepanelen te plaatsen op het dak van de overkapping zou elektriciteit opgewekt kunnen worden. De Gemeente wenst daarbij aan te geven dat hier niet direct concrete plannen voor zijn. Een dergelijke voorziening is ook niet noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is de verwachting dat het overkappen van parkeerplaatsen met zonnepanelen op de betreffende parkeerplaats niet rendabel zal zijn vanwege diverse omgevingsfactoren. Ten eerste moet rekening worden gehouden met de schaduwwerking van zowel de huidige bomen als de nieuw aan te planten bomen op het terrein. De schaduw die deze bomen werpen kan aanzienlijke belemmeringen vormen voor de efficiëntie van de zonnepanelen. De ligging tussen de bebouwing van de appartementen en grondgebonden woningen resulteert in minder optimale blootstelling aan zonlicht gedurende de dag, wat de opbrengst van de zonnepanelen verder kan verminderen. Daarnaast zijn dergelijke overkappingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet direct gewenst. - De suggestie van de indiener voor een vijfde bouwlaag op appartementencomplex A (zie Stedenbouwkundig Plan) om in de plint ruimte te creëren voor onder meer maatschappelijke functies wordt door De Gemeente niet gedeeld. Daarin overweegt De Gemeente onder meer dat het op basis van de uitwerkingsplicht uit het Moederplan wel mogelijk is om "bij een woongebied behorende voorzieningen" een plek te geven in Het Uitwerkingsplan maar dat daarmee niet de vrijheid bestaat om andere bestemmingen zoals 'Maatschappelijk' of 'Gemengd' op te nemen. Primair zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. Daarbij overweegt De Gemeente ook dat een vijfde bouwlaag op basis van stedenbouwkundige overwegingen niet de voorkeur geniet.	
Zienswijze 5		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 5 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - gebrek aan algemene voorzieningen en gevolgen voor fietsen en lopen; - onduidelijkheid over en kwaliteit van fietsparkeerplaatsen; - inrichting 30 km/h wegen.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - Voorop staat dat De Gemeente lopen en fietsen zoveel mogelijk wil stimuleren. De nabijheid van voorzieningen speelt daarin een belangrijke rol. In beginsel is het met de "Wonen – Uit te werken 1" bestemming uit Het Moederplan mogelijk dat "bij een woongebied behorende voorzieningen" een plek krijgen in Het Uitwerkingsplan. Dit betekent echter niet dat De Gemeente de vrijheid heeft om andere bestemmingen zoals "Maatschappelijk" of "Gemengd" op te nemen. Primair zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. In Het Uitwerkingsplan is binnen de bestemming "Wonen" en "Wonen - gestapeld" de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Tot op zekere hoogte (de voorwaarden zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels) kan er een bepaalde mate van functiemenging plaatsvinden. Anders dan dat De Indiener aangeeft zijn er in het bestemmingsplan Voorschoten-Oost verschillende maatschappelijke bestemmingen opgenomen. Zo zijn in Starrenburg-II een basisschool en een kinderopvang/BSO gevestigd. Ook constateert De Gemeente dat het centrum van Voorschoten relatief dichtbij is gelegen en zijn er als onderdeel van de herontwikkeling van Huize Bijdorp verschillende medische voorzieningen voorzien. Er is daarmee een goed aanbod aan verschillende voorzieningen binnen loop- en fietsafstand gelegen. - Met betrekking tot het fietsparkeren overweegt De Gemeente als volgt: bij iedere grondgebonden woning is ruimschoots ruimte voor het stallen van de fiets op eigen perceel (al dan niet in een overdekte garage/ berging). Nabij de ingangen van de appartementengebouwen is in het Stedenbouwkundig Plan ruimschoots ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Conform Bouwbesluit/ Bbl zullen bewoners van appartementengebouwen hun fiets kunnen plaatsen in de eigen berging/ garage of in een gemeenschappelijke fietsenberging. De intentie is het gebruik van de fiets zo eenvoudig en aantrekkelijk mogelijk te maken. - De Gemeente merkt met betrekking tot de inrichting van de wegen in Het Plangebied op dat dit een uitwerkingsaspect betreft dat in het kader van Het Uitwerkingsplan geen plek kan krijgen. Bij de verdere uitwerking zal het uitgangspunt voor het inrichten van de wegen in Starrenburg-III het principe van Duurzaam Veilig Wegverkeer en de LIOR zijn. Vanzelfsprekend kan er een concept-inrichtingsplan met De Indiener ter bespreking worden gedeeld.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

Zienswijze 6		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 6 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - voorziene locatie, aandachtspunten en gevolgen milieupark Zuiderzichtlaan.	De Gemeente zal hieronder ingaan op het milieupark aan de Zuiderzichtlaan. - Met betrekking tot het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan constateert De Gemeente in eerste instantie dat deze buiten de scope van Het Uitwerkingsplan valt en dat deze op basis van Het Moederplan al is toegestaan. Het Uitwerkingsplan verandert dus niets aan de mogelijkheden op de betreffende locatie een milieupark te kunnen realiseren. Het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan is bedoeld voor zowel de wijk Starrenburg-II als voor Starrenburg-III. Een extra milieupark aan de Zuiderzichtlaan in plaats van uitbereiding van het bestaande milieupark aan de Rouwkooplaan is daarbij gewenst omdat dit leidt tot betere spreiding en kleinere loopastanden. Wat naar verwachting leidt tot beter gebruik. Er zal nog een separaat aanwijzingsbesluit genomen worden om het milieupark aan de Zuiderzichtlaan te kunnen realiseren. De procedure hiervoor is inmiddels gestart door het ter inzage leggen van het ontwerp aanwijzingsbesluit. Tegen het definitieve aanwijzingsbesluit staat apart beroep open.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.
Zienswijze 7		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 7 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - ontsluiting en gevolgen, waaronder sluipverkeer, van de ontsluiting over de Hofvliet (noordwestzijde); - invloed vrachtverkeer op restzetting Hofvliet; - verkeersveiligheid Hofvliet en toekomstige inrichting; - jaarlijkse meting verkeersintensiteit Hofvliet;	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - De Gemeente constateert dat in het verkeersonderzoek rekening is gehouden met een aandeel van 20% van de <u>totale (auto)verkeersgeneratie</u> van de deelgebieden 1 en 2 dat over de Hofvliet richting het centrum zal gaan rijden. Dat gaat om 395 (auto)bewegingen per dag. Het overgrote deel van de toekomstige (auto)verkeersbewegingen heeft een andere bestemming en kiest daarmee voor de hoofdontsluiting van Starrenburg-III. Deze route is immers korter. De 395 (auto)bewegingen als gevolg van Starrenburg-III over de Hofvliet is een reële inschatting. Voor het verkeer uit overige deelgebieden is het niet aannemelijk dat deze gebruik zullen maken van de Hofvliet als sluiproute door de interne ontsluiting van Starrenburg-III. Die hebben immers een snellere route via de Zuiderzichtlaan. Het doen van aanbevelingen en aanpassingen voor de Hofvliet wordt gelet op de toename aan en hoeveelheid verkeer niet noodzakelijk geacht. De inrichting van de weg is geschikt voor deze toename in verkeer. Ook voor vrachtverkeer geldt dat dit over zeer lage aantallen zal gaan vanwege het feit dat Starrenburg-III een woonwijk betreft. Een woonwijk heeft een zeer kleine aantrekkende werking op vrachtverkeer. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de vuilniswagen. Bezorging vindt doorgaans plaats met lichte(re) vrachtvoertuigen. Specifieke maatregelen voor het tegengaan van vrachtverkeer worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Het feit dat het verkeersonderzoek is uitgevoerd door een door De Initiatiefnemer betaald adviesbureau maakt niet dat de conclusies hieruit niet kloppen of niet objectief zijn. De Gemeente heeft het onderzoek gecontroleerd en heeft geconstateerd dat de daaruit volgende conclusies deugdelijk zijn. Er is op basis van de door De Indiener aangedragen argumenten geen reden om te twijfelen aan de deugdelijkheid en kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek. - Met betrekking tot de gevolgen van de toename aan vrachtverkeer op de grondstabiliteit ter plaatse van de Hofvliet constateert De Gemeente dat het niet aannemelijk is dat er naast de vuilniswagen een aanzienlijke hoeveelheid zwaar vrachtverkeer gebruik zal maken van de Hofvliet. Het is dan ook niet noodzakelijk de Hofvliet af te sluiten voor vrachtverkeer. Het door De Indiener aangehaalde onderzoek toont juist aan dat de toename aan verkeer als gevolg van Starrenburg-III op de Hofvliet niet leidt tot snellere bodemdaling. Het bouwverkeer zal geen gebruik maken van de Hofvliet. - Met betrekking tot de verkeersveiligheid op de Hofvliet overweegt De Gemeente als volgt: op de Hofvliet bedraagt de verkeersintensiteit na de aansluiting van Starrenburg-III circa 700 mvt/etmaal. Deze intensiteit is van een dusdanige omvang dat deze niet tot knelpunten zal leiden op deze weg. Ook met de toename aan verkeer blijft de totale intensiteit binnen de bandbreedte die geldt voor een erftoegangsweg. Voor het monitoren van de ontwikkeling van de intensiteit bestaat volgens De Gemeente dan ook niet direct aanleiding. Met de beperkte wegbreedte in combinatie met de reeds aanwezige snelheidsremmende maatregelen wordt de maximumsnelheid en daarmee de verkeersveiligheid in voldoende mate geborgd.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

	- Met betrekking tot de behandeling in De Gemeenteraad constateert De Gemeente dat het vaststellen van Het Uitwerkingsplan een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft. De Gemeenteraad wordt enkel op de hoogte gebracht door middel van een raadsinformatiebrief. Er zal geen beraadslaging over de vaststelling plaats vinden in een raadsvergadering.	
Zienswijze 8		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 8 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke en duurzame bouwmaterialen; - aanleg van een (lokaal) warmtenet voor de hele buurt; - bufferen van elektriciteit; - verbieden van houtstook; - mogelijkheden 40% oppervlakten warmte reducerend en verkoelend en gevelbeplanting; - laanbeplanting met aangesloten bladerdak voor koelte; - toepassing van groene sedumdaken (in combinatie met zonnepanelen); - vormgeving Wadi's; - voetpaden en toepassing kleinere steenoppervlakten voor betere absorptie water; - werking en gevolgen krattensysteem op parkeergarage Zuidereiland; - breuklijn in tuinen; - borgen van groene inrichting van tuinen; - wenselijkheid Zuidereiland onder NAP; - werking nieuw gemaal; - ecopassages en maatregelen ter bevordering biodiversiteit; - bundelen van kabels ter bevordering groei bomen; - borging natuurinclusieve en biodiversiteit verhogende maatregelen.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. De Gemeente wenst voordat zij inhoudelijk reageert op de verschillende aspecten aan te geven dat een groot aantal van de door De Indiener aangehaalde punten gaan over uitvoeringsaspeten. Hoewel De Gemeente veel van deze punten begrijpt en onderschrijft kunnen deze (wettelijk) geen plaats krijgen in Het Uitwerkingsplan. In Het Uitwerkingsplan worden alleen de regels gesteld die De Gemeente noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. - Met betrekking tot het gebruik van zoveel mogelijk duurzame, natuurlijke en circulaire bouwmaterialen wenst De Gemeente te benadrukken hier ook veel waarde aan te hechten. De Gemeente brengt dit ook onder de aandacht bij ontwikkelaars en bouwers. De toepassing van materialen is echter iets dat uitputtend is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl - voorheen: Bouwbesluit). Onder meer in de vorm van MPG-normen. Het is voor De Gemeente niet mogelijk strengere eisen te stellen dan het Bbl. Dat zou een doorkruising zijn van hogere regelgeving. Dergelijke uitvoeringsaspecten kunnen daarbij nooit een plek krijgen in een uitvoeringsplan. - Met betrekking tot het aanleggen van een lokaal (collectief) warmtenet wenst De Gemeente te benadrukken dat Het Uitwerkingsplan niet in de weg staat aan een dergelijk (collectief) systeem. De nieuwbouwwoningen die mogelijk worden gemaakt op basis van Het Uitwerkingsplan zullen conform Bbl allemaal gasloos worden gerealiseerd. In de warmtevraag zal dan ook op een andere (duurzame) manier worden voorzien. Hoe dat exact zal worden vormgegeven volgt bij de verdere uitwerking van de plannen. Ook dit betreft een uitvoeringsaspect dat in beginsel niet aan de orde kan komen in een uitwerkingsplan. - De Gemeente herhaalt dat in Het Uitwerkingsplan die regels zijn opgenomen die strekken tot een goede ruimtelijke ordening. Het bufferen van (lokaal) opgewekte elektriciteit is een interessant idee met potentieel veel meerwaarde. Het Uitwerkingsplan staat hier ook niet direct aan in de weg. Tegelijkertijd betreft ook dit een uitvoeringsaspect wat in de verdere uitwerking meegenomen kan worden. - Met betrekking tot houtstook constateert De Gemeente dat het niet mogelijk is om de aanwezigheid van houtkachels te verbieden. Houtkachels zijn als product toegestaan op de (Europese) markt. Ook is er nauwelijks ruimte voor gemeenten om lokale regels te stellen voor het rookgaskanaal (schoorsteen). Het Bbl voorziet uitputtend in regels voor het rookgaskanaal. Wel kan De Gemeente (op termijn) het gebruik van houtkachels reguleren in het Omgevingsplan. De Gemeente herkent dat (particuliere) houtstook tot overlast kan leiden. Gemeentebreed zal op termijn gekeken worden hoe deze overlast kan worden beperkt en welke instrumenten het best ingezet kunnen worden. - De Gemeente constateert dat Het Uitwerkingsplan er niet aan in de weg staat om 40% van de oppervlakten warme reducerend en verkoelend in te richten. Het heeft vanuit verschillende oogpunten (o.a. tegengaan hittestress en waterberging) ook de voorkeur zoveel mogelijk van de oppervlakten warmte reducerend vorm te geven. Daarom wordt er in het Stedenbouwkundig Plan ook expliciet gesproken over parkeerplaatsen met halfverharding en is er in Het Plangebied in algemene zin ruimte voor veel groen. In het vervolg zal duidelijk worden hoe de inrichting van Het Plangebied er exact uit komt te zien. De Gemeente blijft hier graag over in gesprek met De Indiener. - De Gemeente herkent de meerwaarde van een aansluitend bladerdak als optie voor meer koelte op de straat. Het Uitwerkingsplan staat een dergelijke vormgeving ook niet in de weg. Bij het inrichtingsplan zal dit verder worden uitgewerkt. - De Gemeente herkent de meerwaarde van de toepassing van sedumdaken (al dan niet in combinatie met zonnepanelen). Hoewel De Gemeente de meerwaarde herkent is het in beginsel echter niet mogelijk om hier in Het Uitwerkingsplan regels aan te stellen. In de volgende fase zal de exacte vormgeving van platte daken worden uitgewerkt. Hierbij wordt de toepassing van sedumdaken onderzocht. - Ook de meerwaarde van de toepassing van geschikte zaaimengels en bomen in en rond de wadi's worden door De Gemeente onderschreven. Hiervoor geldt echter dat dit een uitvoeringsaspect betreft die in beginsel niet aan de orde kan	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

	komen in Het Uitwerkingsplan. Bij de verdere uitwerking in het inrichtingsplan zal zullen de wadi's verder worden ontworpen. De toepassing van onder meer zaaimengsels wordt hierin meegenomen. - Voor de toepassing van kleine steenoppervlakten voor voetpaden geldt dat dit in het kader van het inrichtingsplan een plek kan krijgen. In Het Uitwerkingsplan kan dit niet aan de orde komen. Wel wenst De Gemeente aan te geven dat er binnen Het Plangebied ruim voldoende mogelijkheden zijn voor waterberging. - Met betrekking tot het krattensysteem voor waterberging constateert De Gemeente dat deze worden toegepast in de (semi-) openbare ruimte. Er is voldoende ruimte tussen het krattensysteem en de woningen om overlast te voorkomen. Hier zit in ieder geval een stoep (leiding tracé), voortuin of achtertuin tussen. Bij de verkoop zal duidelijk zijn dat de tuinen van deze grondgebonden woningen op een parkeergarage liggen. De toekomstige bewoners van de woningen met een tuin op de parkeergarage op het Zuidereiland zullen advies ontvangen voor de aanleg en aandachtspunten voor hun tuin. De Indiener stelt met betrekking tot de werking van het krattensysteem verder nog een aantal praktische vragen. Onder meer over het hergebruik van het water uit het krattensysteem. Dit zijn allemaal begrijpelijke vragen die in het verdere proces meegenomen zullen worden. In het kader van Het Uitwerkingsplan kunnen deze uitvoeringsaspecten echter geen rol krijgen. - Ten behoeve van de infiltratiekratten op het Zuidereiland wordt een leegloopvoorzieningen gerealiseerd die is aangesloten op het oppervlaktewater van het polderpeil (zie bijlage 6 van de toelichting op Het Uitwerkingsplan). Technisch zal dat de komende periode verder uitgewerkt worden. - In tegenstelling tot wat De Indiener beweert is het overgrote deel van de woningen (incl. tuinen) op het Zuidereiland niet gelegen boven de parkeergarage. Het voorziene aantal woningen waarvan de tuin boven de parkeergarage is gelegen bedraagt 25. Het is niet duidelijk waarom De Indiener veronderstelt dat de dunne laag grond alleen geschikt is voor gras, bloembollen en perkplanten. De laag grond die aangebracht gaat worden zal geschikt zijn voor een groot aantal verschillende planten en bomen. Een groene inrichting van tuinen is goed mogelijk. - In tegenstelling tot wat De Indiener kennelijk meent is het niet de bedoeling dat tuinen deels op en deels naast de parkeergarage komen te liggen. In zowel Het Uitwerkingsplan als in het Stedenbouwkundig Plan liggen de tuinen volledig op of volledig naast de parkeergarage. - Het verplichten van een groene tuin in het koopcontract kan niet aan de orde kan komen in het kader van Het Uitwerkingsplan. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook niet noodzakelijk. Ook een andere regeling valt buiten de scope van Het Uitwerkingsplan. - De constatering van De Indiener dat het Zuidereiland ten opzichte van de andere twee deelgebieden lager komt te liggen klopt. Rondom het Zuidereiland komt een waterkering te liggen. Deze is ook als zodanig bestemd en beschermd met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Daarmee kan het Zuidereiland lager komen te liggen (polderpeil - overeenkomstig Starrenburg-II. - Het debiet van het gemaal is door het Hoogheemraadschap opgegeven. Het betreft een gemaal met twee pompen waarbij gebruikelijk één pomp in gebruik is (deze wordt afgewisseld) en indien nodig bij zware regenval beide pompen gebruikt kunnen worden. - Met betrekking tot de ecopassages wenst De Gemeente aan te geven te streven naar een aantrekkelijke omgeving voor planten en dieren binnen Het Plangebied. Dit zal in het inrichtingsplan verder worden uitgewerkt. Het Uitwerkingsplan staat hier niet aan in de weg. - Het tracé voor de kabels en leidingen wordt onder de voetpaden aangelegd en de bomen worden hier zoveel mogelijk buiten geplaatst. In het inrichtingsplan wordt gezocht naar de passende bomen voor de juiste plekken. - De Gemeente wenst aan te geven de komende periode graag in gesprek te blijven met verschillende partijen over de verder uitwerking van de plannen (onder meer het inrichtingsplan). De procesafspraken met betrekking tot de ontwikkeling zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	
Zienswijze 9		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 9 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op:	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - Het Uitwerkingsplan is het gevolg van een langdurig proces waarbij verschillende varianten zijn onderzocht. Deze eerdere varianten hebben nooit een definitieve status gekregen en zijn altijd onderdeel geweest van een proces om te komen tot een	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

- afwijking huidige ontwerp Starrenburg-III t.o.v. eerdere plannen en gevolgen van deze afwijking; - gevolgen ontsluitingsweg noordkant van Het Plangebied.	optimale invulling. Dat betekent dat gedurende het proces het ontwerp nog kon veranderen. Er konden aan die ontwerpen dan ook geen rechten worden ontleend. Het Moederplan is op 16 mei 2012 vastgesteld door De Gemeenteraad van De Gemeente Voorschoten. Hierbij is de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” opgenomen voor de gronden van Starrenburg-III. De Gemeente was verplicht om binnen het kader uit deze uitwerkingsplicht een uitwerkingsplan vast te stellen. De regels die opgenomen waren in deze uitwerkingsplicht zijn leidend geweest binnen het ontwerpproces. De Gemeente snapt daarbij goed dat er gedurende het proces varianten op tafel hebben gelegen die vanuit het perspectief en naar de mening van De Indiener een positievere uitwerking hebben. Het gekozen Stedenbouwkundig Plan naar het oordeel van De Gemeente, alle belangen afwegende, echter de meest geschikte invulling en passend binnen de uitwerkingsplicht uit Het Moederplan. - Als gevolg van de realisatie van 356 woningen in Starrenburg-III is de verwachting inderdaad dat er een toename zal zijn in de verkeersintensiteit op de Zuiderzichtlaan, Eikenlaan, Vogelkerslaan, Hofvliet en de Starrenburglaan ten opzichte van de huidige situatie. In bijlage 2 bij de toelichting van Het Uitwerkingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de betreffende wegen geschikt zijn voor deze toename in verkeersintensiteit.	
Zienwijze 10		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 10 bij deze Nota van Beantwoording. De zienswijze is (nagenoeg) identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.	Zie beantwoording zienswijze 1.	Het voorgaande stedenbouwkundig plan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Deze aanpassing heeft betrekking op de balkons aan blok c. De nieuwe versie (het Stedenbouwkundig Plan) is als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.
Zienswijze 11		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 11 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - het gebrek aan transparantie in het proces om te komen tot Het Stedenbouwkundig Plan en Het Uitwerkingsplan; - onjuiste plancontour van Het Uitwerkingsplan in de hoek Peppelaan/ Veurseweg - vormgeving en gevolgen rijwoningen in de Hoek Peppellaan/ Veurseweg - gevolgen van Het Uitwerkingsplan op bestaande (monumentale) bomen op het perceel van De Indiener.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - De Gemeente betreurt dat De Indiener het proces om te komen tot het Stedenbouwkundig Plan en Het Uitwerkingsplan als ondoorzichtig heeft ervaren en zal daarom reflecteren op hoe dit in de toekomst anders kan.. De Gemeente streeft altijd naar een open, transparante en eerlijke dialoog met haar inwoners. Volgens De Gemeente zijn er in 2019 en 2020 verschillende participatiemomenten geweest waarin verschillende varianten zijn besproken voor woningbouw op de betreffende locatie. De besproken varianten met appartementen werden door omwonenden als niet wenselijk bestempeld. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een alternatief met grondgebonden eengezinswoningen. Hier is in 2022 ook een informatiebijeenkomst over georganiseerd. Ook digitaal heeft er terugkoppeling plaatsgevonden en zijn er verschillende 1-op-1 gesprekken gevoerd met omwonenden. Daarmee heeft er gedurende het traject op veel verschillende momenten participatie plaatsgevonden en heeft dit ook geleid tot aanpassing van de plannen. Ten aanzien van Het Uitwerkingsplan wenst De Gemeente wel te benadrukken dat een participatietraject formeel geen verplichting is en de kwaliteit van een participatietraject de rechtmatigheid van Het Uitwerkingsplan niet kan raken. Het Ontwerpplan is conform alle wettelijke eisen ter inzage gelegd waarmee iedereen de mogelijkheid heeft gehad om op de plannen een zienwijze in te dienen. - De plangrens die De Indiener aanhaalt is in zowel het Stedenbouwkundig Plan als Het Uitwerkingsplan aangepast. Hiermee hebben deze plannen geen betrekking meer op het perceel van De Indiener. - Met betrekking tot de aaneengesloten bebouwing, het bijbehorende oppervlakte, de bouwhoogte en de typologie van de woningen op de betreffende locatie is de reactie van De Gemeente als volgt: In Het Moederplan is al de keuze gemaakt dat op de betreffende locatie woningen tot een bouwhoogte van 12m-20m gerealiseerd mogen worden. De afweging om hier een bouwhoogte van 12m toe te staan is dus reeds in Het Moederplan gemaakt. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van die 12m geldt voor Het Uitwerkingsplan dan ook als een gegeven. Los van het feit dat deze afweging reeds in Het Moederplan is gemaakt is De Gemeente er ook van overtuigd dat de gekozen woningen	Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van Het Ontwerpplan. De plancontour is zowel in het Stedenbouwkundig Plan als Het Uitwerkingsplan aangepast. Daarnaast is een aanvullend rapport van Boomtotaalzorg als bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.

	passend zijn in haar omgeving. Het klopt daarbij dat de betreffende woningen aan de Veurseweg en de Peppellaan wat lager zijn dan de maximale bouwhoogte die Het Uitwerkingsplan voor de nieuwe woningen in het plangebied mogelijk maakt en de typologie afwijkt van de betreffende bestaande woningen. Dat is onder meer het geval omdat de nieuwe woningen moeten aansluiten bij de nieuw te bouwen wijk Starrenburg-III. De afwijkingen ten opzichte van de betreffende woningen aan de Peppellaan en de Veurseweg zijn ook niet van dien aard dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt ook mede in acht genomen dat de afstanden tot de betreffende woningen relatief groot is. - Met betrekking tot de betreffende bomen wenst De Gemeente aan te geven dat deze, als uitvoering wordt gegeven aan het Uitvoeringsplan, behouden moeten blijven. Overeenkomstig de zienswijze van De Indiener is de groenstrook aan de oostkant in het Stedenbouwkundig Plan ruim 6 meter breed. Alleen het looppad naar de tuinen gaat onder de kroon van de boom door. Uit het nader onderzoek van Boomtotaalzorg dat als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd blijkt dat de betreffende bomen ook behouden kunnen blijven.	
Zienswijze 12		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 12 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - voorziene locatie, aandachtspunten en gevolgen milieupark Zuiderzichtlaan.	De Gemeente zal hieronder ingaan op het milieupark aan de Zuiderzichtlaan. - Met betrekking tot het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan constateert De Gemeente in eerste instantie dat deze buiten de scope van Het Uitwerkingsplan valt en dat deze op basis van Het Moederplan (Voorschoten-Oost) al is toegestaan. Dat wil zeggen dat los van Het Uitwerkingsplan nu ook al een milieupark op deze plek gerealiseerd kan worden. Het Uitwerkingsplan heeft daar geen invloed op. Het voorziene milieupark aan de Zuiderzichtlaan is bedoeld voor zowel de wijk Starrenburg-II als voor Starrenburg-III. Een extra milieupark aan de Zuiderzichtlaan in plaats van uitbereiding van het bestaande milieupark aan de Rouwkooplaan is daarbij gewenst omdat dit leidt tot betere spreiding en kleinere loopastanden. Wat naar verwachting leidt tot beter gebruik. Er zal nog een separaat aanwijzingsbesluit genomen worden om het milieupark aan de Zuiderzichtlaan te kunnen realiseren. De procedure hiervoor is inmiddels gestart door het ter inzage leggen van het ontwerp aanwijzingsbesluit. Tegen het definitieve aanwijzingsbesluit staat apart beroep open.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.
Zienswijze 13		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 13 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - aantal en type te plaatsen bomen in Het Plangebied; - voorkomen van schade aan (bestaande) bomen buiten Het Plangebied; - maatregelen ter bescherming en behoud van beschermde soorten; - behoud van (zoveel mogelijk) groene stukjes en creëren van “rommelhoekjes” voor dieren; - behouden en creëren van aaneengesloten bomenrijen en hagen ter geleiding en als verbinding voor dieren; - vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de bouw- en gebruiksfase; - uitvoeren van een stikstofonderzoek waarin cumulatie en effecten op niet beschermde natuurgebieden worden meegenomen; - goed woon- en leefklimaat in relatie tot agrarische bestemming binnen 50 meter van voorziene woningen en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen; - concreet aandeel groen en waterdoorlatende verharding van parkeerplaatsen binnen tuinbestemming.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - De Gemeente is met De Indiener van mening dat de ontwikkeling van Starrenburg-III een kans biedt om een bijdrage te leveren aan de ambitie om het totaal aantal bomen in Voorschoten met 5% te laten stijgen ten opzichte van 2021. Het is daarbij niet realistisch dat deze 5% volledig in Starrenburg-III wordt gerealiseerd. Wel wordt hier een bijdrage aan geleverd. De exacte hoeveelheid, locatie, het type en de soort bomen wordt duidelijk bij het opstellen van het inrichtingsplan. De Gemeente is met De Indiener van mening dat er rekening gehouden moet worden met bomen die voldoende schaduwwerking hebben en er sprake moet zijn van een gevarieerd aanbod. In het inrichtingsplan wordt de ambitie verder geconcretiseerd. Het Uitwerkingsplan maakt de realisatie van een groot aantal bomen mogelijk. Ook zal bij het inrichtingsplan gekeken worden hoe er verbindingen gecreëerd kunnen worden voor verschillende diersoorten. - Met betrekking tot de bomen op het perceel van de Eikenlaan 18 is De Gemeente met De Indiener van mening het wenselijk is deze te behouden. Daarom is een BEA uitgevoerd. Uit deze BEA die als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd volgt dat deze bomen behouden kunnen blijven. - De Gemeente is met De Indiener van mening dat de beschermde soorten in en rond het plangebied beschermd moeten worden. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat op of nabij Het Plangebied mogelijk onder de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde soorten te verwachten zijn. Het betreft in bomen broedende roofvogels en uilen naast het plangebied en vleermuizen in bebouwing aan de Veurseweg 125 of vliegend langs De Vliet. Voordat er gestart kan worden met de ontwikkeling is daarom aanvullend onderzoek nodig. Omdat nu al in kaart gebracht is welke mitigerende maatregelen getroffen kunnen worden staat de Wnb niet op voorhand in de weg aan het vaststellen van het plan. Wel moet er voorafgaand aan de bouw duidelijkheid zijn over de aanwezigheid van beschermde soorten en moet er (eventueel) een ontheffing/ vergunning zijn verleend waarin (eventueel) benodigde mitigerende maatregelen zijn geborgd.	Er is een aanvullend rapport van Boomtotaalzorg als bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.

	- Met betrekking tot het creëren van rommelhoekjes en stukjes groen constateert De Gemeente dat dit niet uitvoerbaar is. In verband met het voorbelasten (ten behoeve van het minimaliseren van de zetting) is het noodzakelijk om met zandpakketten te werken. Om deze plekjes heen te werken is niet mogelijk. Er zal natuurlijk, indien nodig, rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen voor beschermde flora en fauna. - Met betrekking tot de vleermuisvriendelijke verlichting wenst De Gemeente aan te geven dat de toepassing hiervan afhankelijk is van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan wordt gekeken welke (mitigerende) maatregelen getroffen moeten worden. Vleermuisvriendelijke verlichting kan hier onderdeel van zijn. - Met betrekking tot het door De Indiener aangehaalde stikstofonderzoek constateert De Gemeente dat deze voor zowel de bouw- als de gebruiksfase reeds is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden 0,00 mol/ha/ jaar bedraagt. Hiermee is duidelijk dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op omliggende Natura-2000 gebieden en is uitvoering gegeven aan de zienswijze van De Indiener. - Met betrekking tot de gewasbeschermingsmiddelen is De Gemeente met De Indiener van mening dat er niet zonder meer afgeweken kan worden van de richtafstand van 50m. Indien er wordt voldaan aan de richtafstand van 50m kan in ieder geval worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en ruimte voor de bedrijfsvoering anderzijds. Als er wordt afgeweken dient dit gemotiveerd te gebeuren. In de toelichting op Het Uitwerkingsplan is hier reeds de volgende motivering voor gegeven: tussen de agrarische gronden en het plangebied zijn watergangen gelegen. In het Activiteitenbesluit worden beperkingen gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen langs watergangen. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden bedraagt de minimale afstand tussen de toekomstige woningen en de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt circa 30 m. Daarnaast is van belang dat in de huidige situatie sprake is van grasland waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zeer beperkt is. Verder leiden hoge teelten in algemene zin tot grotere spuitzones dan lage teelten. Gezien de vigerende bestemming (Agrarisch met waarden – Open gebied) is het niet aannemelijk dat in de toekomst sprake zal zijn van omschakeling naar hoge teelten. Om de voorgaande redenen kan worden verondersteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Het al dan niet toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en de gevolgen hiervan op het grondwater kunnen niet geregeld worden met Het Uitwerkingsplan. - De Gemeente begrijpt de suggestie van De Indiener met betrekking tot de verharding van tuinen. Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter niet noodzakelijk om een regeling op te nemen in Het Uitwerkingsplan over de verhouding verhard/onverhard oppervlakte in tuinen. Een voorwaardelijke verplichting zou opgenomen kunnen worden als er op geen enkele andere manier voldoende waterinfiltratie plaats kan vinden. Echter is aannemelijk gemaakt, en door het Hoogheemraadschap Rijnland geaccordeerd, dat in het plangebied voldoende waterberging en infiltratie mogelijkheden zijn. Hieruit volgt dat er geen noodzaak is om een regeling/voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van de verhard oppervlakte.	
Zienswijze 14		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 14 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - varianten, positionering en gevolgen van noordelijke ontsluitingsweg in Het Plangebied op bestaande woningen; - verkeersveiligheid en ontsluiting; - alternatieve ontsluiting(en) en aanvullende verkeersmaatregelen; - kwaliteit en verjaring verkeersonderzoeken. De overige deel van deze zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de verdere beantwoording word daarom verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.	- Met betrekking tot de positionering van de noordelijke ontsluitingsweg in Het Plangebied wenst De Gemeente te benadrukken dat dit het gevolg is van een langdurig en zorgvuldig traject waarbij verschillende varianten zijn onderzocht en de gevolgen in kaart zijn gebracht. Bij de ontwikkeling van Het Stedenbouwkundig Plan is onder meer de keuze gemaakt om de wijk Starrenburg-III door middel van een groene zoom met wandelpad een zachte overgang te geven naar het open buitengebied. Een ontsluitingsweg op deze plek zou niet (goed) aansluiten bij dit uitgangspunt. Een eerdere variant waar de ontsluitingsweg in het midden van het plangebied liep heeft niet de voorkeur gekregen omdat als gevolg hiervan de achterkanten van woningen naar de plangrenzen gericht zouden zijn waar het juist wenselijk is de voorkanten te richten naar de plangrenzen. De huidige variant kan daarbij rekenen op steun van het Q-team Duivenvoordecorridor en de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (inmiddels Adviescommissie Omgevingskwaliteit Voorschoten). - Met betrekking tot een eigen ontsluiting voor ieder deelgebied van Starrenburg-III overweegt De Gemeente als volgt: Een extra (hoofd)ontsluiting op de Veurseweg is geen optie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat als gevolg van een extra ontsluiting de doorstroming op de Veurseweg wordt verminderd en de verkeersveiligheid verslechterd. De Veurseweg is een gebiedsonsluitingsweg. Gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer efficiënt van ene plaats naar de andere	Het voorgaande stedenbouwkundig plan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Deze aanpassing heeft betrekking op de balkons aan blok c. De nieuwe versie (het Stedenbouwkundig Plan) is als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.

	te laten stromen. Elke extra aansluiting veroorzaakt vertragingen door voertuigen die de weg oprijden, afslaan, of wachten. Met minder aansluitingen worden stop- en wachttijden beperkt, wat files en congestie helpt voorkomen. Daarnaast vermindert de verkeersveiligheid op de Veurseweg als gevolg van een extra ontsluiting op de Veurseweg. Elke aansluiting van een erftoegangsweg (zoals een inrit, zijstraat, of uitrit) op een gebiedsontsluitingsweg creëert een conflictpunt waar voertuigen of voetgangers elkaar kunnen kruisen. Hoe meer van deze punten, hoe groter de kans op ongelukken. Gebiedsontsluitingswegen zijn ontworpen voor hogere rijsnelheden dan erftoegangswegen. Veel aansluitingen dwingen bestuurders meermaals om te remmen of af te slaan, wat onverwachte situaties kan veroorzaken en risico's vergroot. Bovendien is de afstand van deze aansluiting tot het kruispunt Starrenburglaan – Veurseweg dermate kort dat er conflicten kunnen ontstaan met de wachtrijen van beide kruispunten. Deze onderlinge nabijheid maakt de rijtaak ook complexer; automobilisten moeten zowel op het VRI-kruispunt letten als op de aansluiting. Zeker als het verkeerslicht groen toont, kan dit tot gevolg hebben dat automobilisten minder aandacht hebben voor de aansluiting. Ook neemt De Gemeente in overweging dat het kruispunt Veurseweg – Starrenburglaan – Karel Doormanlaan de hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Starrenburg-III kan verwerken. Dit kruispunt is altijd gedimensioneerd op Starrenburg-II en Starrenburg-III. Voor een verdere toelichting verwijst De Gemeente naar bladzijde 19 van het verkeersonderzoek dat als bijlage II bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd. In het kader van een snelle en goede ontsluiting is het daarbij niet gewenst een knip toe te voegen op de door De Indiener voorgestelde locatie tussen het Zuidereiland en de Vlietoevers. Door een knip toe te voegen wordt een deel van de bewoners van de Vlietoevers gedwongen gebruik te maken van de Hofvliet terwijl men bijvoorbeeld Leidschendam als reisdoel heeft. Er worden dan onnodige meters afgelegd door een woonomgeving. Een apart fietspad bij de ontsluiting van Starrenburg-II over de Zuiderzichtlaan wordt niet direct noodzakelijk geacht. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het principe van Duurzaam Veilig Wegverkeer. De Gemeente is zich er daarbij van bewust dat er een toename van verkeersbewegingen zal ontstaan op de Zuiderzichtlaan. Uit het verkeerskundige onderzoek dat als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd blijkt dat de Zuiderzichtlaan deze toename kan verwerken. Vanwege de aanwezigheid van Basisschool De Vos worden er wel een aantal aanpassingen voorgesteld. De Gemeente onderschrijft deze aanbevelingen en zal hier ook uitvoering aan geven. Met De Initiatiefnemers zijn hier in de anterieure overeenkomst afspraken over gemaakt.	
Zienswijze 15		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 15 bij deze Nota van Beantwoording. De zienswijze is nagenoeg identiek aan zienswijze 14. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar zienswijze 14.	Zie beantwoording zienswijze 14	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.
Zienswijze 16		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 16 bij deze Nota van Beantwoording. De zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar zienswijze 1.	Zie beantwoording zienswijze 1	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.
Zienswijze 17		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 17 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt	De Gemeente zal hieronder ingaan op de ontsluiting van het perceel die De Indiener aanhaalt.	De nieuwe locatie van de ontsluiting van het perceel is opgenomen in het

ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - gevolgen voorziene ontsluiting van perceel van De Indiener op een bestaande boom.	- De Gemeente constateert dat in het Stedenbouwkundig Plan indicatief de ligging van de betreffende ontsluitingsweg is opgenomen. Het Uitwerkingsplan maakt het echter mogelijk dat de ontsluiting ook op een andere plek komt te liggen. Inmiddels is er met De Indiener een nieuwe locatie aangewezen. Deze locatie voor de ontsluiting is mogelijk op basis van Het Uitwerkingsplan. De nieuwe locatie van de ontsluiting is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan.	Stedenbouwkundig Plan dat als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd.
Zienswijze 18		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 18 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - ontsluitingsweg(en) en verkeersveiligheid van (met name) kwetsbare verkeersdeelnemers; - toename verkeer in relatie tot geluidsoverlast en luchtvervuiling; - mogelijkheden alternatieve ontsluiting(en); - (toekomstige) communicatie met omwonenden.	De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan op de verschillende aspecten uit de zienswijze. - In Het Moederplan is als de keuze gemaakt de hoofdontsluiting aan te sluiten op de Zuiderzichtlaan. In Het Uitwerkingsplan geldt de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarom als gegeven. Verkeersveiligheid is voor De Gemeente essentieel. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid op de Zuiderzichtlaan na realisatie van Starrenburg-III. In dit onderzoeksrapport van Rho (bijlage 2 bij de toelichting op Het Uitwerkingsplan) wordt geconstateerd dat de toekomstige verkeersintensiteit geen verkeersonveilige situaties zal opleveren. Vanwege de aanwezigheid van een school (De Vos) wordt aanbevolen om in de externe verkeerstructuur (de Zuiderzichtlaan) maatregelen te treffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit omdat de route een aantal schoolroutes doorkruist. Onderdeel hiervan zijn het realiseren van een verhoogd kruispuntplateau, het toevoegen van belijning en markering om verkeer te attenderen op de schoolroutes, het verbreden van de trottoirs eventueel in combinatie met een stopverbod langs de Zuiderzichtlaan en het realiseren van een invoegstrook voor fietsers ter hoogte van de aansluiting met de Starrenburglaan. De Gemeente onderschrijft deze aanbevelingen. Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de uitvoering. De Gemeente draagt zorg voor de uitvoering hiervan en blijft graag in gesprek met omwonenden over de uitvoering van deze maatregelen. - Het vervangen van de klinkers door asfalt is niet aan de orde. De inrichting van Starrenburg-III en aansluitende wegen zal volgens het Duurzaam Veilig Wegverkeer principe zijn. De Gemeente gaat graag met omwonenden in gesprek over hoe de verkeersveiligheid blijvend kan worden verbeterd. - Met betrekking tot geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe wegenstructuur en verkeer in Starrenburg-III constateert De Gemeente dat er akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hiermee is de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg binnen Het Plangebied op bestaande woningen onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er géén overschrijding van de geluidsnorm (uit de Wet geluidshinder waar De Gemeente bij is aangesloten) zal optreden door het wegverkeer op de bestaande woningen. De Gemeente is op basis hiervan van mening dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners van Ter Lips en ziet hierin dus geen aanleiding om de weg naar de zuidkant te verplaatsen. - Een extra (hoofd)ontsluiting op de Veurseweg is geen optie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat als gevolg van een extra ontsluiting de doorstroming op de Veurseweg wordt verminderd en de verkeersveiligheid verslechterd. De Veurseweg is een gebiedsonsluitingsweg. Gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer efficiënt van ene plaats naar de andere te laten stromen. Elke extra aansluiting veroorzaakt vertragingen door voertuigen die de weg oprijden, afslaan, of wachten. Met minder aansluitingen worden stop- en wachttijden beperkt, wat files en congestie helpt voorkomen. Daarnaast vermindert de verkeersveiligheid op de Veurseweg als gevolg van een extra ontsluiting op de Veurseweg. Elke aansluiting van een erftoegangsweg (zoals een inrit, zijstraat, of uitrit) op een gebiedsontsluitingsweg creëert een conflictpunt waar voertuigen of voetgangers elkaar kunnen kruisen. Hoe meer van deze punten, hoe groter de kans op ongelukken. Gebiedsontsluitingswegen zijn ontworpen voor hogere rijsnelheden dan erftoegangswegen. Veel aansluitingen dwingen bestuurders meermaals om te remmen of af te slaan, wat onverwachte situaties kan veroorzaken en risico's vergroot. Bovendien zou de afstand van deze extra aansluiting tot het kruispunt Starrenburglaan – Veurseweg dermate kort zijn dat er conflicten kunnen ontstaan met de wachtrijen van beide kruispunten. Deze onderlinge nabijheid maakt de rijtaak ook complexer; automobilisten moeten zowel op het VRI-kruispunt letten als op de aansluiting. Zeker als het verkeerslicht groen	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.

	toont, kan dit tot gevolg hebben dat automobilisten minder aandacht hebben voor de aansluiting. Ook neemt De Gemeente mede in overweging dat het kruispunt Veurseweg – Starrenburglaan – Karel Doormanlaan de hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Starrenburg-III kan verwerken. Dit kruispunt is altijd gedimensioneerd op Starrenburg-II en Starrenburg-III. Voor een verdere toelichting verwijst De Gemeente naar bladzijde 19 van het verkeersonderzoek dat als bijlage II bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd.	
Zienswijze 19		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 19 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - inklinking, restzetting en financiële consequenties.	De Gemeente zal hieronder ingaan de ingediende zienswijze. De Gemeente is bekend met de restzetting in Starrenburg-II. Omdat de samenstelling van de grond onder Starrenburg-III vergelijkbaar is met die van Starrenburg-II is het aannemelijk dat er ook sprake zal zijn van zetting in Starrenburg-III. Het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan bevat in de bijlage de randvoorwaarden waar het monitoringsplan voor de zettingen aan moet voldoen. Deze is door een gespecialiseerd bureau opgesteld en goedgekeurd door De Gemeente. Daarnaast is dit document ook onderdeel van de anterieure overeenkomst. De Gemeente is van mening dat op deze manier de afspraken inzake de restzetting voldoende zijn geborgd.	Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van Het Ontwerpplan.
Zienswijze 20		
Voor de volledige zienswijze verwijst De Gemeente naar bijlage 20 bij deze Nota van Beantwoording. In de hiernaast weergegeven beantwoording wordt ingegaan op de zienswijze. Samengevat hebben de voornaamste opmerkingen, bezwaren en vragen betrekking op: - locatie en ontwerp voorziene speelveldjes op de Strandwal in relatie tot eerder ontwerp uit 2019; - maatschappelijke onwenselijkheid villa's; - gevolgen van Het Uitwerkingsplan op verkeersintensiteit en verkeersveiligheid Eikenlaan; - aanvullende verkeersmaatregelen; - alternatieve ontsluiting(en); - verkeersituatie en verkeersveiligheid rondom basisschool De Vos; - verbindingsweg in deelgebied 1; - locatie, gevolgen en alternatieve locatie van de voorziene milieustraat aan de Zuiderzichtlaan; - verdwijnen en compensatie van parkeerplaatsen aan de Vogelkerslaan; - handhaven van bomenrij op de strandwal; - natuurbelangen zijn onvoldoende geborgd en onderzocht; - communicatie en reactie van De Gemeente.	Door De Indiener van deze zienswijze is binnen de termijn, op 30 januari 2024, een pro-forma zienswijze ingediend met het verzoek om later een onderbouwde zienswijze kenbaar te maken. De Indiener heeft een termijn tot en met uiterlijk 14 februari 2024 gekregen. De Gemeente heeft deze aanvulling op 14 februari ontvangen. De Gemeente zal hieronder puntsgewijs ingaan de ingediende zienswijze. - In het Stedenbouwkundig Plan zijn op de Strandwal indicatief speelplekken aangegeven. Zoals De Indiener terecht aangeeft wijkt deze indicatieve locatie in het Stedenbouwkundig Plan af van eerdere versies (waaronder de versie uit 2019). Het Stedenbouwkundig Plan is een resultaat van een langdurig proces waarin is getracht te komen tot een optimale invulling. De Gemeente is van mening dat er in Het Plangebied in zijn geheel voldoende ruimte is voor voldoende gevarieerde speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. Het sluit aan bij het nieuwe beleid over speelplaatsen. Met betrekking tot de Strandwal specifiek constateert De Gemeente dat de groene strook tussen de Veurseweg en de monumentale boerderij in Het Uitwerkingsplan de bestemming "Groen" heeft gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om speelplekken te realiseren. Daarmee is er ruim voldoende ruimte voor gevarieerde speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën op de Strandwal. Bij de verdere uitwerking zal in het kader van het inrichtingsplan duidelijk worden op welke plek de speelplekken exact komen en hoe deze worden ingericht. Het Uitwerkingsplan staat niet in de weg aan de realisatie. Bij de verdere uitwerking zal vanzelfsprekend rekening gehouden worden met een veilige inrichting van de speelplekken (onder meer in relatie tot het aanwezige water en de aanwezige wegen). - Met betrekking tot de drie villa's die De Indiener aanhaalt wenst De Gemeente aan te geven dat deze niet ten koste gaan van de speelmogelijkheden in Het Plangebied. Het Stedenbouwkundig Plan is de uitkomst van een integrale afweging van alle belangen. De Gemeente is van mening dat alle belangen, waaronder wonen, spelen en groen, met elkaar in balans zijn gebracht en een goede plek hebben gekregen in het Stedenbouwkundig Plan. - Met betrekking tot de verbindingsweg tussen weg B en C (uit bijlage 5 bij de zienswijze) constateert De Gemeente dat in Het Uitwerkingsplan is geborgd dat deze weg uitsluitend mag worden gebruikt door hulpdiensten, voertuigen voor afvalinzameling en langzaam verkeer. Voor met name de hulpdiensten en de afvalinzameling is deze verbinding belangrijk. Regulier autoverkeer mag geen gebruik maken van deze weg. De Gemeente vindt dat deze verbinding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. - Met betrekking tot de directe ontsluiting op de Veurseweg verwijst De Gemeente naar de beantwoording van zienswijze 14. In tegenstelling tot wat De Indiener van deze zienswijze beweert is het verkeerskundig onderzoek dat als bijlage 2 bij Het Uitwerkingsplan is gevoegd deugdelijk uitgevoerd. Hierbij overweegt De Gemeente als volgt: de verbinding tussen weg B en	Er is een aanvullend rapport van Boomtotaalzorg als bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd.

	C kan alleen worden gebruikt door voertuigen voor langzaam verkeer, afvalinzameling en hulpdiensten. Het is dus niet mogelijk dat deze verbinding wordt gebruikt door regulier autoverkeer en daarmee de Vogelkerslaan als sluiproute gebruikt gaat worden. Het is daarbij niet aannemelijk dat het autoverkeer dat wel wordt ontsloten via de Vogelkerslaan gebruik zal maken van de Eikenlaan. Het is aannemelijk dat het verkeer vanaf de aansluiting op de Vogelkerslaan in noordelijke richting doorrijdt naar de aansluiting op de Starrenburglaan. Bij het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer wordt dan ook niet uitgegaan van een verkeerstoename op de Eikenlaan. Voor eenrichtingsverkeer is dan ook niet direct een aanleiding. Daarbij wenst de gemeente op te merken dat eenrichtingsverkeer een ingrijpende maatregel is. Wanneer niet goed toegepast kan eenrichtingsverkeer juist leiden tot hogere gereden snelheden (vanwege het ontbreken van verkeer uit de tegenrichting). Daarnaast leidt het tot verkeer dat verplicht moet omrijden. Men kan niet meer de meest korte route van en naar de woning rijden. In het verkeersonderzoek is terecht wel uitgegaan van de volledige breedte van de Vogelkerslaan. Op de Vogelkerslaan is het immers niet toegestaan om te parkeren aan die zijde van de weg (zoals ook is aangegeven met twee verkeersborden). - Met betrekking tot de verkeersmaatregelen rond basisschool De Vos die als aanbeveling worden benoemd in het verkeersonderzoek wenst De Gemeente aan te geven deze aanbevelingen te onderschrijven. De Gemeente hecht veel waarde aan het waarborgen van de verkeersveiligheid. Omdat deze verkeersmaatregelen uitvoeringsaspecten zijn kunnen deze in beginsel geen plaats krijgen in Het Uitwerkingsplan. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met De Initiatiefnemer over de uitvoering van de betreffende verkeersmaatregelen. De Gemeente heeft in haar macht dat deze maatregelen worden uitgevoerd en zal hier zorg voor dragen. - Voor de zienswijze van De Indiener met betrekking tot het milieupark verwijst De Gemeente naar de beantwoording van zienswijze 12. - Het weg halen van de drie parkeerplaatsen waar De Indiener naar verwijst is noodzakelijk in verband met de verkeersveiligheid. Het is namelijk niet wenselijk om te parkeren op de nieuwe kruising. In het Stedenbouwkundig Plan is aangegeven waar deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Deze compensatie is voorzien de bocht van de Vogelkerslaan naar de Eikenlaan. - In tegenstelling tot wat De Indiener kennelijk meent is de betreffende bomenrij niet beschermd. Ze maken geen deel uit van de beschermwaardige bomenlijst. In de welstandscriteria wordt een analyse gegeven van het deelgebied “Strandwal”. Hierbij wordt onder meer gesteld dat het (gehele) deelgebied zich kenmerkt door een bosachtig karakter met vele boslanen. Zowel het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als Het Uitwerkingsplan sluiten hierbij aan. De betreffende bomenrij kan na realisatie van Het Uitwerkingsplan niet behouden blijven. De Gemeente overweegt daarbij dat er na realisatie veel bomen terugkomen in het plangebied en hecht grote waarde aan het toevoegen van 356 woningen. - De Gemeente is Met De Indiener van mening dat nader onderzoek naar enkele mogelijk in Het Plangebied aanwezige soorten noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt ook uitgevoerd. In het kader van Het Uitwerkingsplan is van belang dat aannemelijk wordt gemaakt dat de soortenbescherming (Wet natuurbescherming) niet op voorhand in de weg staat aan het vaststellen van het plan. Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat er mogelijk beschermde soorten in Het Plangebied aanwezig zijn. Dit betreft in bomen broedende roofvogels en uilen naast het plangebied en vleermuizen in bebouwing aan de Veurseweg 125 of vliegend langs De Vliet. Omdat in kaart is gebracht welke (mitigerende) maatregelen genomen kunnen worden indien blijkt dat deze soorten aanwezig zijn staat de Wnb niet op voorhand in de weg aan het vaststellen van Het Uitwerkingsplan. Dat neemt niet weg dat niet met de uitvoering kan worden gestart voordat de aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd en de eventueel benodigde ontheffing is verleend. In dit stadium hoeft het “eindoordeel” dus nog niet duidelijk te zijn. - Met betrekking tot de communicatie wenst De Gemeente aan te geven altijd transparant, tijdig en zorgvuldig te willen communiceren met haar inwoners. De Gemeente betreurt het dan ook dat De Indiener niet altijd (tijdig) reactie heet ontvangen. De Gemeente zal kritisch reflecteren op haar eigen rol en kijken hoe dat in de toekomst kan worden verbeterd.	

Staat van wijzigingen

Op basis van zienswijzen	
Verbeelding	
Plancontour aangepast nabij Peppellaan	De plancontour van Het Uitwerkingsplan volgt nabij de Peppellaan de kadastrale grenzen. Dit is ook aangepast in het Stedenbouwkundig Plan.
Verkeersbestemming in bocht Vogelkerslaan – Eikenlaan vergroot.	Ten behoeve van het realiseren van drie parkeerplaatsen in de (buiten)bocht van de Vogelkerslaan – Eikenlaan is de verkeersbestemming hier vergroot.
Toelichting	
Onderzoek Boomtotaalzorg toegevoegd	Het nader onderzoek dat is uitgevoerd door Boomtotaalzorg is toegevoegd aan de bijlagen bij te toelichting van Het Uitwerkingsplan. De toelichting zelf is aangevuld met de uitkomsten van dit onderzoek.
Nieuwste versie Stedenbouwkundig Plan toegevoegd	De meeste recente versie van het Stedenbouwkundig Plan is als nieuwe bijlage bij Het Uitwerkingsplan gevoegd. De toelichting zelf is aangepast op deze nieuwe versie.
Ambtshalve wijzigingen	
Toelichting	
Nieuwe AERIUS-berekeningen toegevoegd.	Op 1-10-2024 is er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar gekomen. Er zijn nieuwe berekeningen gemaakt op basis van deze geactualiseerde versie van AERIUS. Deze nieuwe berekeningen zijn als nieuwe bijlage bij de toelichting op Het Uitwerkingsplan gevoegd. De toelichting is aangepast op de uitkomsten van deze onderzoeken.
Aanvullend en nader bodem- en waterbodemonderzoek toegevoegd.	Op basis van het verkennende bodemonderzoek zijn nadere onderzoeken uitgevoerd en als nieuwe bijlagen bij de toelichting op Het Uitwerkingsplan gevoegd. De toelichting is aangevuld met de uitkomsten van dit onderzoek
Besluit hogere waarden toegevoegd.	Het definitieve besluit hogere waarden komt in de plaats van het ontwerpbesluit hogere waarden en is als nieuwe bijlage bij de toelichting op Het Uitwerkingsplan gevoegd. De toelichting is aangepast op dit definitieve besluit.
Aanpassing paragraaf 4.1 (mobiliteit)	In paragraaf 4.1 werd verwezen naar het verkeerde verkeersonderzoek dat als bijlage bij een raadsinformatiebrief is gevoegd. Dat gebrek is hersteld.

Bijlage 1

Datum: 15 januari 2024
Betreft: Zienswijze op ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III namens bewonersgroep Ter Lips Starrenburg II

Geachte gemeente,

Bijgaand stuur ik u namens de bewoners van Ter Lips nogmaals onze zienswijze ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III en de bijbehorende toelichting op het Stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023.

Ter informatie, deze zienswijze is in grote lijnen hetzelfde als de eerder door ons ingediende zienswijze die op 13 maart 2023 naar de gemeente is verstuurd (zie bijlage bij dit document). Tot op heden hebben wij daar geen inhoudelijke reactie op mogen ontvangen, terwijl dit 2 maal schriftelijk is toegezegd door mevrouw [redacted]. Vandaar dat wij onze zienswijze nogmaals onder de aandacht brengen van gemeente en projectontwikkelaars, aangevuld met enkele specifieke punten (zie highlights).

Ook betreuren wij, dat er geen reactie is gekomen op ons verzoek om met de nieuwe wethouder de heer [redacted] een vervolg gesprek te hebben, zoals wij op 31 januari 2022 hebben gehad met zijn voorganger wethouder [redacted] en mevrouw [redacted].

Hieronder een **opsomming van toezeggingen** tijdens eerdere gesprekken met projectontwikkelaars en gemeente:

1. Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C.

In het definitieve Beeldkwaliteitsplan (24 januari 2022) op de website van de gemeente staat dit vermeld op pag. 38*: "Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden"*.
Helaas ontbreekt deze toevoeging in de toelichting op het stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023 op pag 64 onder het kopje "Zuidereiland".
Graag tekst op pagina 64 aanvullen conform de eerder gemaakte afspraken:
"Zuidereiland
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. **Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden** *Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme."*

2. Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III
   - Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter
   - Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter

3. Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m)

4. Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad

5. Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.

Wij vragen om een plan van aanpak met extra maatregelen om op deze specifieke aansluiting naar de parallelle ontsluitingsweg het inschijnende licht van koplampen naar de woningen van Ter Lips te voorkomen. Dit punt is eerder door de projectontwikkelaar toegezegd in teams overleg van 7 juni 2022.

Wij vragen ook om de lantaarnpalen langs de parallelle ontsluitingsweg zodanig af te stellen dat er geen licht naar Ter Lips schijnt.

6. Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde

In de toelichting Stedenbouwkundigplan staat op pag. 26 dat de 1e orde bomen zijn vervangen door 2e orde bomen: *"Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan."*
Wij vragen garanties dat er naast de 2e orde bomen ook zoveel mogelijk groen komt in het bermprofiel.

Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog steeds geen antwoord ontvangen aangaande onze eerdere vragen:

1. Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.

Wij vragen om ofwel de hoofdweg te verplaatsen naar de zuidkant, en als dat niet gebeurd, dan eisen wij een andere oplossing zoals eerder al gevraagd: plaats een "knip" in de ontsluitingsweg ter hoogte van de verbinding tussen Zuideiland en Vlietoevers. Hierdoor wordt de ontsluiting van het dagelijkse gemotoriseerde verkeer verdeeld tussen Zuideiland en Vlietoevers. Voor hulpdiensten kan een paaltje worden geplaatst zodat deze in voorkomende gevallen wel over de brug tussen Zuidoever en Vlietoevers kunnen rijden.

Om geluidsoverlast van de ontsluitingsweg te minimaliseren, vragen wij om deze te asfalteren.

2. Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht.

Op pagina 43 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan staan 2 milieuparken ingetekend grenzend aan de watergangen van Starrenburg II. Wij vragen om een uitleg waarom deze locaties zijn gekozen. En wij eisen maatregelen tegen geluidoverlast en tegen zwerfafval, zodat er geen afval naast de bakken of in de sloten terechtkomt. Wij constateren dat dit voorkomt in het milieupark op de Rouwkooplaan.

3. We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.

Wij verzoeken dit punt op de te nemen op pagina 26 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan, middels de tekst: **"Bij de uitrit van de wegen richting de ontsluitingsweg parallel aan Ter Lips worden extra dichte heggen geplaatst in het bermprofiel".**

Verder vraag ik nogmaals om een beantwoording van de vragen die wij hebben ingediend op 13 maart 2023, voor de volledigheid heb ik deze hieronder toegevoegd (zie ook de bijlage).

Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:

- In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.
- Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.
- Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?
- In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.
- Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.
- Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

- Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland. Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?
- Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

In afwachting van een bevestiging van ontvangst, namens de bewoners van Ter Lips
[redacted] en [redacted]

In bijlage de volledige brief van 13 maart 2023:

2023-03-13 Reactie n.a.v. informatiebrief gemeente 16-11-2023 (1).pdf

Document behorende bij bijlage 1, 10 en 15

Geachte gemeente,

Naar aanleiding van de informatiebrief die het college op 16 november 2022 naar de raad heeft gestuurd inzake actiepunten rond de bouw van Starrenburg III, willen wij als bewoners van Ter Lips graag met de nieuwe wethouder de heer [redacted] in gesprek om onze zorgen en bezwaren over de bouw van Starrenburg III bespreken. Op 31 januari 2022 hebben we een gesprek gehad met wethouder [redacted] tijdens een wandeling door de wijk. Hier zouden we graag een vervolg aan willen geven middels een afspraak met de nieuwe wethouder.

Allereerst willen wij onze teleurstelling uiten dat wij als huidige bewoners van Ter Lips niet door de gemeente zijn geïnformeerd over de informatiebrief van 16 november 2022. Zowel in de commissie WRG als in de gemeenteraad hebben wij als bewoners aangegeven dat wij te weinig worden betrokken bij de planontwikkeling van en de informatievoorziening over Starrenburg III. Door de verschillende politieke partijen is aangegeven dat deze informatievoorziening verbeterd moest worden. Helaas is dat wat betreft deze informatiebrief niet het geval. De laatste communicatie die wij rondom de ontwikkeling van Starrenburg III hebben ontvangen, dateert van 8 augustus 2022. Het gaat dan om de brief van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III.

Wat ons betreft zouden we graag de volgende zaken, die volgens de projectontwikkelaar bij de gemeente liggen, met de wethouder willen bespreken:

We zijn blij dat de volgende toezeggingen inmiddels zijn gedaan:

- Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III
  - Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter
  - Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter
- Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C
- Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m)
- Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad
- Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.
- Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde

Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog de volgende vragen:

- Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.
- Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht. Wat is hier de status van?
- We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.

Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:

- In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.
- Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.
- Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?
- In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.
- Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.
- Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

- Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland. Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?
- Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

Graag ontvangen wij zo spoedig mogelijk uw reactie zodat we een afspraak met de wethouder kunnen inplannen.

Met vriendelijke groet namens de bewoners van Ter Lips,
[redacted]

Bijlage 2

[redacted]
[redacted] Voorschoten

College Burgemeester en Wethouders Voorschoten
Postbus 393 , 2250 AJ Voorschoten

Referte: Uitwerkingsplan Starrenburg III, kenmerk NL.IMRO.0626.UPStarrenburgIII-ON01

Onderwerp: Zienswijze op uitwerkingsplan Starrenburg III

Voorschoten, 22 januari 2024.

Geacht College,

Mede namens mijn echtgenote, enkele bewoners van Voorschoten en bewoners van omliggende gemeenten, allen met kinderen c.q. familieleden met een ernstige psychiatrische aandoening, wil ik u verzoeken het navolgende te betrekken bij de definitieve vaststelling van uw uitwerkingsplan voor Starrenburg III.

Hoewel er in dit geval geen uitgebreide bestemmingsplan procedure plaatsvindt (en de bestemming 'maatschappelijk' helaas niet meer kan worden ingebracht) verzoeken wij het College al het mogelijk in het werk te (laten) stellen om in het uitwerkingsplan EN bij de begeleiding van de realisatie van het plan, zeker te stellen dat voor de thans voorziene 53 woningen met 'sociale huur' (een huur onder de liberalisatiegrens van € 879,66 in 2024) een door u te bepalen aantal woningen wordt gereserveerd voor realisatie van maatschappelijke functies.

Hoewel wij beseffen dat u met beperkte middelen invulling moet geven aan een scala van maatschappelijke functies (opvang vluchtingen, statushouders, gescheiden ouders, zorgbehoevende ouderen, etc.) willen wij als ouders en familieleden van patiënten met een ernstige psychiatrische aandoening, u dringend verzoeken het uitwerkingsplan zodanig aan te passen dat 15 tot 20 woningen met een sociale huur worden gereserveerd voor de opvang van patiënten met een dergelijke aandoening.

Het wordt in diverse rapporten aannemelijk geacht dat in iedere gemeente van 25.000 inwoners er 150 mensen zijn met een ernstige psychiatrische aandoening. Deze mensen zijn allemaal aangewezen op intensieve (ambulante) behandeling. Binnen deze groep maakt 10% tot 20% een aanspraak op Beschermd Wonen. Voor een gemeente met 25.000 inwoners is het derhalve gewenst een kleinschalige woonlocatie van 15 a 20 inwoners te realiseren. Deze woonlocatie kan tegelijkertijd als 'satellietvoorziening' functioneren voor de mensen die ambulant wonen. Graag verwijs ik u naar de voetnoten in bijlage 1 voor een nadere onderbouwing van deze cijfers.

De appartement-gebouwen A, en (delen van) C en D in Starrenburg III zijn aangemerkt voor sociale verhuur. Hoewel ook een deel (bijvoorbeeld een gehele etage) van het gebouw D (met 56 woningen) voor dit doel gereserveerd zou kunnen worden, lijken gebouwen A en C (met respectievelijk 16 en 15 woningen) beter geschikt. Gezien de aanwezigheid van de optie 'goedkope koop' in gebouw C, lijkt gebouw A het meest geschikt voor de realisatie van een kleinschalige woonlocatie voor patiënten met een ernstig psychiatrische aandoening.

Wij verzoeken u om in het uitwerkingsplan op te nemen dat in appartementen-gebouw A sociale woningen voor patiënten met een ernstig psychiatrische aandoening worden gehuisvest. Wij bevelen u, de firma De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkelingen en de woningbouwcorporaties die zij selecteren, dringend en van harte aan om daarbij nauw samen te werken met de Stichting Zeeuwse Gronden.

De Stichting Zeeuwse Gronden biedt beschermd wonen, behandeling, begeleiding en dagbesteding in één hand aan mensen met een ernstige psychiatrische ziekte. Op hun woonlocaties staan kleinschaligheid, nauwe betrokkenheid van familie en geïntegreerde zorg centraal. Verder geldt er een zero-tolerance-beleid ten aanzien van drugs; dit omdat zo het herstel wordt bevorderd en de veiligheid in de woonvorm en voor de buurt wordt vergroot. Cliënten wonen in een eigen appartement en is er een gemeenschappelijke ruimte (ter grootte van 1 appartement) voor kantoorruimte en om elkaar te ontmoeten, met elkaar te koken en te eten. Zeeuwse Gronden stimuleren cliënten hun dag zinvol door te brengen en bieden daarom een divers aanbod aan dagbesteding.

De Stichting Zeeuwse Gronden heeft geen vastgoed in eigen beheer en werkt dus altijd samen met de woningbouw. Er is altijd een zorgovereenkomst aan de huurovereenkomst gekoppeld. Doorgaans is sprake van cliënten met een mix van indicaties op de woonlocaties wonen: zo'n 70 procent heeft een Wlz-indicatie, het overige deel een Wmo-indicatie. De financiering van zorg komt dus grotendeels vanuit het Zorgkantoor en slechts deels vanuit de gemeente. Zeeuwse Gronden heeft in Zeeland inmiddels 13 woonlocaties en 9 dagbestedingslocaties. Daarnaast bieden zij ook ambulante behandeling en begeleiding.

Komende maand opent Zeeuwse Gronden een eerste locatie in Zuid-Holland; de komende jaren volgen er meer. Die uitbreiding is niet omdat men groter wil worden! Ze breiden enkel uit omdat er ook in andere regio's veel behoefte is aan hun Beschermd Wonen-concept. Ook wij als ouders en familieleden in de regio Leiden zijn zeer te spreken over het concept van Zeeuwse Gronden. Dat mede omdat de ervaringen met de bestaande (veelal grootschaliger, afstandelijker en niet-drugsvrije) instellingen in regio helaas verre van positief zijn.

De brochure 'Het nieuwe Beschermd Wonen' dat het concept van Zeeuwse Gronden beschrijft (en ook de onderbouwing van genoemde aantallen geeft) is gevoegd als bijlage 1. Het online magazine van Zeeuwse Gronden geeft een goede eerste indruk van de kernwaarden en de behoeften van familie en cliënten waar Zeeuwse Gronden uit voort is gekomen: https://bit.ly/47KU4Bq . Het plan van 'eisen' dat een indruk geeft van de wensen voor een kleinschalige woonvorm (waarover Zeeuwse Gronden graag in overleg treedt met de firma De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkelingen), is gevoegd als bijlage 2.

Starrenburg III, en gebouw A in het bijzonder, bieden een uitgelezen kans om tezamen met Stichting Zeeuwse Gronden onze kinderen en familieleden de rust en zorg te bieden die zij verdienen, de gemeente Voorschoten de gelegenheid te bieden om invulling te geven aan het staande beleid ten aanzien van Geestelijke Gezondheidszorg en de firma De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkelingen om een continue en betrouwbare verhuur (onder permanent toezicht van Stichting Zeeuwse Gronden) van 16 sociale huurwoningen in gebouw A te verzekeren.

Gaarne zijn wij, als ook de Stichting Zeeuwse Gronden, bereid eea ook mondeling nader aan u toe te lichten. Wij hopen dat u bovenstaande zult incorporeren in het voorliggende uitwerkingsplan en begeleiding van de realisatie van Starrenburg III.

Mede namens ouders/familieleden van psychiatrisch patiënten in de regio,

Hoog[redacted]

In afschrift aan:
[redacted] Teammanager Meedoen Beleid
[redacted], Projectleider Starrenburg III
[redacted]beleidsmedewerker maatschappelijke zorg Leidse regio

Bijlage 3

Betreft: Zienswijze op het uitwerkingsplan Starrenburg 3

Geachte [redacted], geachte Gemeente Voorschoten,

Bij de vastgestelde plannen voor Starrenburg 3 wil ik graag enkele kanttekeningen plaatsen. Mijn woonadres is Veurseweg [redacted]. De achtergrens van mijn perceel (kadaster [redacted]) ligt aan het te bebouwen terrein.

- Achter in mijn tuin ligt een stenen schuur. De dakgoten aan de achterzijde moeten regelmatig worden schoongemaakt. De achtermuur staat ca. 50 cm van de grens van het perceel. Dit is net te krap voor het manoeuvreren met een ladder. Graag behoud ik enkele keren per jaar toegang tot dak en goot van de schuur. Het lijkt mij een klein probleem waar een praktische oplossing mogelijk moet zijn. Ik hoop dat daar rekening mee kan worden gehouden.

- Mijn achteruitzicht omvat een paar prachtige bomen, vooral een vorstelijke kastanje, die staan in de tuin van Peppellaan 2b. Ik wil ervoor pleiten om deze bomen te ontzien en te bekijken hoe wortels en takken onbeschadigd kunnen blijven. Verdichting en verdroging van de bodem liggen op de loer. We moeten in deze tijd onze oude bomen koesteren.

- Aan de achterzijde van het perceel van mijn buren op Veurseweg [redacted] staat een rij populieren. Weliswaar zijn dit minder kostbare bomen dan de genoemde kastanje, maar ook zij geven cachet aan de locatie. Ik zou het betreuren als ze werden verwijderd.

- De grootste zorg baren mij hei-werkzaamheden die hoogst waarschijnlijk zijn te verwachten als de bouw daadwerkelijk begint. Mijn huis dateert van 1928. Ik heb het met zorg laten restaureren en het is nu een gemeentelijk monument. Ik wil nadrukkelijk verzoeken om hiermee naar mogelijkheid rekening te houden. Verder wil ik graag – ik heb dat enige tijd geleden ook aan de heer [redacted] laten weten – dat er tijdig een "nulmeting" aan buiten- en binnenzijde wordt verricht.

[redacted]

Veurseweg [redacted]

[redacted] Voorschoten

[redacted]

Bijlage 4

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 onzes 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 rioleringssysteem 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 voedingstoffenvoorziening. Zie ook bij voorbeeld de passieve groene gevel van Weverling Groenproviders, Rainwaterwall en mosgevels (proefopstellingen The Green Village, Delft).

- **Zonnepanelen.** In Starrenburg IIII 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 Hooghkamer in Voorhout (Nationale Innovatie en Duurzaamheidsprijs 2018) en het wijkje Kruishoorn in Lisse. Mogelijkheden voor Starrenburg III waren te onderzoeken.

- **Erfscheidingen en verharding van tuinen.** In de Stedenbouwkundige toelichting staat: *'Erfscheidingen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Er wordt uitgegaan van groene erfscheidingen waarbij aandacht is voor het type beplanting'.*
  Wij verzoeken u dit nader te concretiseren. Wij interpreteren deze zin zo dat de erfafscheidingen 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' erfafscheidingen 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 erftoegangs-weg 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 (5de 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,

[redacted]

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

Bijlage 5

Fietsersbond

Afdeling Voorschoten

Aan Gemeente Voorschoten
College van b&w

Datum:
26-01-2024

Betreft
Zienswijze Uitwerkingsplan
Starrenburg III

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u gepubliceerde Uitwerkingsplan voor Starrenburg III wil de Fietsersbond, afdeling Voorschoten, graag de volgende zienswijzen onder uw aandacht brengen.

- In Starrenburg III zijn geen algemene voorzieningen opgenomen zoals, Huis- en tandarts, fysiotherapie en bijvoorbeeld kinderopvang. Dit is ook niet het geval in Starrenburg 1, 2, Bijdorp, Bloemenbuurt en Boschgeest.
  De fietsersbond wil het gebruik van de fiets stimuleren door algemene voorzieningen makkelijk bereikbaar te maken. Hierdoor wordt tegelijkertijd onnodig autogebruik voorkomen om de veiligheid voor fietsers te verbeteren. Bereikbare algemene voorzieningen zijn ook belangrijk voor mensen die willen of moeten lopen. De fietsersbond roept de gemeente op om gebruik te maken van de gelegenheid en deze voorzieningen, nu het nog kan in Starrenburg III beschikbaar te maken. Als dat niet mogelijk is in Starrenburg III, dan horen we graag een alternatief.
- Bovenstaande geld ook voor de bereikbaarheid van winkels (fietsenmaker) en bijvoorbeeld een buurthuis.
  Het lopend of fietsend kunnen bereiken van algemene voorzieningen heeft ook een sociale functie, het bevordert de leefbaarheid (geluid, vervuiling, parkeerdruk enz)
- Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen is onduidelijk. Ook hier geld dat het beschikbaar maken van liefst overdekte fietstallingen fietsgebruik stimuleert. Tegelijkertijd wordt de auto minder vaak gebruikt waardoor het veiliger en minder druk op de autowegen wordt. De fietsersbond roept de gemeente op duidelijk te maken waar en hoeveel fietsen liefst overdekt gestald kunnen worden door bewoners en bezoekers. Het zou bijvoorbeeld mooi zijn als bezoekers van het het appartementencomplex hun fiets in de ondergrondse parkeerruimte kunnen stallen.
- De Fietserbond afdeling Voorschoten zou graag in detail afstemmen hoe de 30km. uur wegen zullen worden ingericht. Deze afstemming moet kunnen plaatsvinden voordat "het te laat is".

Graag vernemen wij uw reactie op deze zienswijzen.

Met vriendelijke groet,
Namens de Fietsersbond afdeling Voorschoten
De Voorzitter

[redacted]

Fietsersbond afdeling Voorschoten
Voorschoten@fietsersbond.nl

Bijlage 6

** Please note I have used Google translate (from English to Dutch). The English version has been added in case there is some misunderstanding. If it is not clear please call me on [redacted].*

NEDERLANDS
Beste [redacted],

Hartelijk dank voor uw e-mail gedateerd 23 december 2023. Ik begrijp dat de klachten voor Starrenburg III vóór 31 januari 2024 moeten zijn ingediend en dat het recyclinggebied aan de Zuiderzichtlaan een openbaar proces is dat nog ergens in Q2/Q3-2024 moet beginnen. Niettemin , wil ik toch graag mijn klacht registreren omdat deze specifieke wijziging stond aangegeven op de plannen behorend bij Starrenburg III. En, zoals ik begrijp, is het recyclinggebied toegevoegd omdat ten onrechte werd afgesproken dat er voldoende recyclinggebieden waren om de nieuwe ontwikkeling binnen de ontwikkeling te ondersteunen. Toen bleek dat er niet genoeg waren, terwijl dat wel was afgesproken met de gemeente, is dit extra gebied aan de Zuiderzichtlaan toegevoegd. Mijn klacht en vraag is daarom: waarom kan dit niet worden toegevoegd aan de plannen binnen Starrenburg III?

ENGLISH
Dear [redacted],

Thank you for your email dated 23 December 2023. I understand the complaints for Starrenburg III are to be submitted by Jan 31, 2024 and the Recycling area in Zuiderzichtlaan is a public process that still has to start somewhere in Q2/Q3- 2024. Nevertheless, I would still like to register my complaint because this specific change was indicated on the plans associated with Starrenburg III. And, as I understand, the recycling area was added because it was incorrectly agreed that there were enough recycling areas to support the new development, <u>within the development</u>. When it was found out that there were not enough, even though it had been agreed by the Municipality, this additional area in Zuiderzichtlaan was then added. Therefore, my complaint and question is why can this not be added to the plans within Starrenburg III?

NEDERLANDS
<u>Geregistreerde klacht bij de gemeente Voorschoten</u>.

Als huiseigenaar in Starrenburg 2, die rechtstreekse gevolgen zal ondervinden van de plannen van de gemeente om een recyclingplaats aan de achterkant van mijn huis te vestigen, registreer ik mijn bezorgdheid/klacht over de negatieve impact die dit zal veroorzaken in onze woonwijk. Zoals uit uw gegevens blijkt, heb ik de gemeente al enige tijd van deze zorgen op de hoogte gesteld.
De impact van een recyclinggebied in een gebied dat momenteel als speeltuin wordt gebruikt, zal tot verschillende negatieve problemen leiden, met name voor het milieu vanwege de ligging aan de waterkant. De andere grote zorg is de impact die dit zal hebben op een toch al drukke weg, omdat er (op het moment dat ik dit schrijf) geen verkeer meer mag afslaan op de Veurseweg. Ondanks plannen voor een snelle 'drop off' gaat dit niet lukken als aan alles wordt gedacht, zoals; de school stopt (parkeren strekt zich vaak uit tot dit gebied) etc.

Andere factoren waarmee u rekening moet houden;

- bodemvervuiling (die we kunnen zien op de huidige recyclinggebieden)
- geluidsoverlast, vooral door de glasrecyclage-installatie en het sluiten van de zware metalen kleppen
- knaagdieren
- er zijn betere opties voor recyclinggebieden
- mijn eerdere correspondentie schetst alle aandachtspunten

Hieronder vindt u twee foto's. Eén toont het gebied dat door de gemeente is geselecteerd voor recycling. De tweede foto hieronder toont een natuurlijke zichtblokkering met bomen (groenblijvend) die dicht bij de waterkant zijn geplant. Dit bevindt zich op hetzelfde stuk water, dus als dezelfde bomen worden gebruikt, ontstaat er enige continuïteit in het landschap. Wij vinden het alleen maar eerlijk dat de gemeente dezelfde natuurlijke grens creëert tussen het recyclinggebied en de huizen/kinderdagverblijven/appartementen aan de andere kant. Dit zal helpen het geluid te absorberen en een visuele blokkering te creëren.

ENGLISH
<u>Registered complaint to the Municipality of Voorschoten</u>.

As a home owner in Starrenburg 2 who will be directly impacted by the Municipality plans to locate a recycling area at the back of my home, I am registering my concerned/complaint about the negative impact this will cause in our residential area. As your records will show, I have notified the Municipality with these concerns over some time now.
The impact of a recycling area in an area currently used as a playground will result in several negative issues, most notably the environment because of the location on the water's edge. The other major concern is the impact this will have on an already busy road because no traffic will be allowed (at the time of me writing this) to exit on the Veurseweg. Despite plans for a quick 'drop off' this will not work if everything is considered, such as; the school drop-offs (parking often extends round to this area), etc.

Other factors to consider;

- ground pollution (which we can see at current recycling areas)
- noise pollution, especially with the glass recycling unit and the closing of the heavy metal flaps
- rodents
- there are better options for recycling areas
- my previous correspondence outlines all detailed issues

Please find below two photos. One shows the area that has been selected by the Municipality for the recycling. The other picture below shows a natural view blocker with trees (evergreen) planted close to the water's edge. This is on the same stretch of water so if the same trees are used, it will allow for some continuity in the landscaping. We think it is only fair that the Municipality create the same natural border between the recycling area and the houses/nursery/appartements on the other side, if this is to go ahead. This will help absorb the noise, as well as create a visual blocker.

Yours sincerely,

[redacted]

[redacted]

Bijlage 7

Aan: Gemeente Voorschoten, College Burgemeester en Wethouders
Betreft: ontwerp uitwerkingsplan Starrenburg III

30 januari 2024

Inspraak

Als bewoner van Starrenburg II, Hofvliet, wil ik mede namens verschillende bewoners aandacht vragen voor de ontsluiting van de nieuwe wijk over Hofvliet – noordwest zijde. Het uitwerkingsplan behandelt maar zeer summier de consequenties van ontsluiting voor Starrenburg II. Dat baart ons zorgen.

U heeft Hofvliet gekenmerkt als een secundaire ontsluiting voor de wijk, en heeft onzes inziens onvoldoende rekening gehouden met te verwachten sluipverkeer van de nieuwe wijk naar het dorp. U stelt geen aanvullende verkeersmaatregelen voor om overlast van extra verkeer te beperken, anders dan dat bouwverkeer niet zal worden toegestaan. U kondigt geen aanvullende verkeersmaatregelen aan om vrachtverkeer over Hofvliet van en naar Starrenburg III te ontmoedigen.

Onvoldoende rekening gehouden met mogelijk sluipverkeer. U claimt dat Hofvliet, ondanks haar beperkte breedte en geen scheiding van langzaam verkeer voldoet aan de eisen voor deze ontsluiting. U heeft dit vastgesteld op basis van een expert opinie over verwacht toekomstig verkeersverloop. Die expertopinie gaat uit van een bepaald percentage voertuigen van Vlietoevers en Zuidereiland die voor ontsluiting gebruik gaan maken van Hofvliet. Alleen al dit percentage leidt tot een verdubbeling van de verkeerslast over Hofvliet, maar blijft binnen de norm. Wij vinden dit een redenering op drijfzand gebouwd. Een eerdere poging een betere analyse te krijgen werd afgedaan met het argument dat dit door experts was vastgesteld, overigens van een bedrijf dat betaald is door de ontwikkelaar (en daardoor niet volkomen onafhankelijk). Wij kunnen slechts vaststellen dat deze mening niet is getoetst aan andere veronderstellingen, bijvoorbeeld dat er wel sluipverkeer zal ontstaan, omdat de route over Hofvliet, achter het klooster langs, naar de parkeerplaatsen bij het dorp verreweg de kortste is en ook nog eens drie stoplichten mijdt. De veronderstellingen zullen dus in de praktijk moeten worden getoetst.

Beperken verzakking. Voorts heeft u – en daarvoor zeggen wij u dank – onderzoek laten doen naar de grondstabiliteit van Hofvliet gezien de enorme verzakking die sinds 2004 heeft plaatsgevonden. De conclusie uit dat onderzoek is dat er een stevige restzetting is te verwachten, waarbij zowel de bewoners als de gemeente in de toekomst kosten zullen moeten maken om het riool goed te laten afvoeren en om toegang tot de huizen te behouden. Dit onderzoek geeft aan dat een beperkt aantal vrachtwagens per dag (twee) geen invloed op deze restzetting zal hebben, meer dus wel. Toch stelt u geen verkeersmaatregelen voor om deze veronderstelling te beheersen.

Verkeersveiligheid. Hofvliet is een erftoegangsweg (30km/u) waar twee auto's elkaar niet kunnen passeren zonder dat een gebruik moet maken van de stoep. Het is een rechte lijn, zonder noemenswaardige obstakels. Nu al moeten we voertuigen, zoals koeriersdiensten, manen niet harder dan 30km/u te rijden. De ooit aangelegde inmiddels weggezakte verkeersdrempels voldoen geenszins aan het criterium om te dwingen langzamer te rijden. Toch is Hofvliet een gebied waar op straat wordt gespeeld, waar fietsers de weg delen met auto's, en waar auto's vanuit verdiepte ligging uit de garages de weg op moeten, zonder goed zicht.
Een studie van Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV) stelt vast dat erftoegangswegen in een verblijfsgebied liggen en toegang bieden tot woningen, bedrijven, scholen, winkels, enzovoort. Dat betekent dat de verblijfsfunctie hier belangrijker is dan de verkeersfunctie en dat hier allerlei soorten verkeer met elkaar mengen: voetgangers, fietsers, auto's, en vrachtauto's. Vanwege het grote verschil in massa tussen de verkeersdeelnemers en omdat voetgangers en fietsers grotendeels onbeschermd zijn, moet de snelheid van het gemotoriseerde verkeer op erftoegangswegen laag zijn. Op erftoegangswegen binnen de bebouwde kom geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Een onverhoopte botsing met hogere snelheid heeft, aldus SWOV aanmerkelijk grotere kans op letsel. Om deze limiet te ondersteunen, zijn meestal fysieke snelheidsremmers nodig. De weginrichting moet verkeersdeelnemers dwingen langzaam te rijden, door bijvoorbeeld parkeren links en rechts af te wisselen waardoor de rechte rijlijn wordt doorbroken, of deugdelijke verkeersdrempels te bouwen. Ook eenrichtingverkeer voor auto's draagt bij aan veiligheid.

Om bovengenoemde redenen verzoeken wij u in te stemmen met het volgende en dit in de plannen (ook in de plannen die over Starrenburg II gaan) te verwerken:

- Vrachtverkeer over Hofvliet te verbieden, behoudens vuilnisafvoer en leveranciers voor Hofvliet. Dus geen leveranciers die naar Starrenburg III moeten of ervandaan komen; die kunnen via de veel ruimere hoofdontsluiting.
- Herinrichten Hofvliet om dit een veilige erftoegangsweg te maken waardoor verkeer wordt gedwongen niet harder dan 30km/u te kunnen rijden. Over de inrichting in gesprek gaan met de bewoners van Hofvliet.
- Jaarlijks meten van de verkeersintensiteit over Hofvliet. Bij voorkeur ook jaarlijks onderzoek doen naar het gebruik van de sluiproute, omdat ook andere Voorschotenaren hier last van zullen hebben. Mocht uw aanname voor verkeerstoename niet kloppen (verdubbeling van de verkeerslast), passende verkeersmaatregelen nemen om verkeersgebruik van de Hofvliet te beperken.
- Elke vijf jaar bodemonderzoek te laten doen om vast te stellen dat de zetting acceptabel blijft en dat de verkeerstoename dit niet versnelt.

Wij verzoeken U deze standpunten ook in te brengen in de behandeling in de Raad en te delen met de fracties.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

Bijlage 8

Starrenburg III: de zienswijze van de Duurzaamheidstafel

De Duurzaamheidstafel heeft het uitwerkingsplan van het stedenbouwkundig plan Starrenburg III bezien op duurzaamheid. Duurzaamheid in zes aspecten:

1. energie: helpt het plan om de uitstoot van broeikasgassen te voorkomen?
2. hitte: biedt het plan de bewoners bescherming tegen extreme hitte?
3. droogte: kan het plan, en dan vooral de begroeiing, langdurige periodes van droogte aan?
4. hevige regenval: kan het plan zware buien goed verwerken?
5. overstromingen: is het plan veilig voor mogelijke overstromingen?
6. biodiversiteit: helpt het plan de biodiversiteit van levende organismen zoals planten, insecten, vogels en andere dieren?

De Duurzaamheidstafel (hierna: D-tafel) heeft bezien het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door B&W, het ontwerp uitwerkingsplan en de bijlagen, zoals ter visie gelegd tot en met 31 januari 2024. Deze plannen zijn opgesteld door RHO adviseurs, een landelijk adviesbureau in ruimtelijke ordening, in opdracht van De Raad en Niersman, de twee projectontwikkelaars van Starrenburg III. Dit uitwerkingsplan vormt de basis voor concrete bouwplannen, waarvoor omgevingsvergunningen zullen worden aangevraagd. De D-tafel heeft bij de beoordeling onder meer het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten benut (Groen, leefbaar & klimaat robuust Voorschoten) zoals vastgesteld in 2023. Dit bevat aparte uitgangspunten voor nieuwbouw. Het plan voor Starrenburg III is opgesteld voordat dit van kracht werd dus het hoeft er formeel niet aan te voldoen, maar het beleid biedt wel duidelijke richtingen. Het Voorschotense beleid past ook in het provinciale (Contouragenda Natuur inclusief Zuid-Holland, 2023).

Starrenburg III

Een nieuwe buurt aan de zuidkant in Voorschoten, te bouwen na 2024. Er komen 356 woningen, 30% sociale huur en goedkope koop en 8% 'betaalbare koop' (dat is circa 4 ton in 2024). De rest, 62%, wordt vrije sector.

Het bestemmingsplan uit 2012 geeft dit gebied een woonbestemming. Het bevat ook ruimte voor verkeer, parkeren, spelen en groen, maar niet voor bijvoorbeeld horeca, voorzieningen of winkels. De toekomstige inwoners zullen die elders moeten zoeken.

De buurt krijgt een structuur in drie delen (de Strandwal, het Zuidereiland, de Vlietoever) met elk apart vorm te geven bebouwing. De oevers blijven grotendeels openbaar, ook die langs de Vliet.

Starrenburg III ligt nu grotendeels braak. Bebouwing betekent verharding en dus minder plaats waar hemelwater (regen, hagel, sneeuw) in de bodem kan zakken. Dat gaat vooral gelden op het dicht te bebouwen Zuidereiland. Dat vergt nieuwe waterruimte en diverse voorzieningen op land, volgens eisen van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hierna worden de zes aspecten behandeld met cursief steeds de zienswijze van de D-tafel waarop een reactie van de gemeente gewenst wordt.

Energie: de buurt krijgt geen aardgas. Woningen worden conform landelijke eisen bijna energie neutrale gebouwen (BENG) en krijgen genoeg zonnepanelen voor BENG (hoeveel precies wordt bezien bij de omgevingsvergunning). Verwarming gebeurt elektrisch met warmtepompen die restwarmte halen uit lucht of bodem, nog te bezien. Restwarmte uit het water of de diepe

ondergrond wordt niet genoemd. Er komen laadpalen voor e-auto's in de open lucht en mogelijk ook in de parkeergarages. Keuzes van de bouwmaterialen (bijvoorbeeld duurzame materialen zoals hout en natuurlijke vezels, in plaats van beton en baksteen waar bij de productie veel CO2 vrijkomt) bij de nieuwe woningen moeten later gemaakt worden. Het uitwerkingsplan geeft hierover geen informatie. De D-tafel heeft dit vergeleken met het bestemmingsplan Vlietvoorde uit 2021 over een soortgelijk terrein in Leidschendam-Voorburg, dat ambitieuzer is: "De doelstelling is om alle ontwikkelingen binnen Vlietvoorde CO2 neutraal te kunnen uitvoeren. Om Vlietvoorde tot een duurzame ontwikkeling te maken is circulair denken van belang. Op individueel vlak wordt per woning ingezet op een circulaire samenleving, waarbij voor, tijdens en na het bouwproces zoveel mogelijk toekomstbestendige systemen zijn gebruikt of ingepast. Enkele voorbeelden zijn de waterzuivering die binnen het gebied plaatsvindt en het toepassen van duurzame bouwmaterialen" (par. 5.11). De D-tafel constateert verder dat het plan niets zegt over houtstook. Een open haard kan gezellig ogen maar is qua warmte niet efficiënt en de rook bevat schadelijke stoffen, zoals fijnstof, kankerverwekkende koolwaterstoffen en koolmonoxide.

1. *De D-tafel bepleit dat het plan wordt aangevuld met het uitgangspunt dat de woningen met zoveel mogelijk natuurlijke en duurzame bouwmaterialen ontworpen worden.*
2. *De D-tafel vindt het jammer dat een lokaal warmtenet voor de hele buurt niet is onderzocht. Dat kan gevoed worden door warmte uit bijvoorbeeld water in de Vlietlanden of uit de diepe ondergrond. Zo'n warmtenet met z'n buizen en installaties kan bij uitstek bij nieuwbouw goed worden ingepast. Afwegingen rond warmte voor woningen zouden expliciet gemaakt moeten worden, wat ook richting geeft voor toekomstige projecten.*
3. *De D-tafel vindt het jammer dat er geen aandacht is voor het bufferen van elektriciteit, met bijvoorbeeld een buurtbatterij of een waterstofoplossing. Om innovaties te versnellen zijn immers pilots nodig.*
4. *De D-tafel bepleit dat houtstook niet wordt toegestaan.*

Hitte: het klimaatadaptatiebeleid heeft als ambitie bij nieuwbouw om 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten door slimme materiaalkeuze en het toevoegen van groen en/of water, en 40% schaduw te realiseren voor verblijfsplekken en langzaam verkeer-plekken (bij de hoogste zonnestand van het jaar: 21 juni om 12:00). Het plan biedt hierover weinig informatie. Op de kaart zijn wel de te planten bomen aangegeven: op het oog circa 100 grote en 200 kleine bomen, samen 300 bomen. Vergeleken met 356 woningen is dat iets minder bomen dan het gemiddelde van Voorschoten (10.836 bomen bij 11.572 woningen).

5. *De D-tafel bepleit dat alsnog een schatting wordt gemaakt van de mogelijkheden om 40% van de oppervlakten warmte reducerend en verkoelend in te richten, inclusief de schaduwplekken. Meer bomen planten dan nu ingetekend, is een goede optie. Gezien hittestress zou de keuze moeten vallen op bomen die veel schaduw bieden. Dit staat soms op gespannen voet met wensen van bewoners die licht en uitzicht willen hebben. Ook hierbij geldt dat keuzes expliciet gemaakt zouden moeten worden, om daarvan te leren bij toekomstige projecten.*
6. *Op plaatsen met weinig ruimte zou de D-tafel graag gevelbeplanting zien.*
7. *De D-tafel ziet laan beplanting van hoge bomen met een aansluitend bladerdak als een zinvolle optie voor meer koelte op de straat.*

8. *Platte daken kunnen worden voorzien van groene sedumdaken, ook in combinatie met zonnepanelen. Die slaan water op, verkoelen en zijn goed voor biodiversiteit. De D-tafel vindt dat die daken inmiddels ruim voldoende bekend zijn om ze toe te passen.*

Droogte: het klimaatadaptatiebeleid stelt dat de (grond-)waterpeilen en de zoetwater-beschikbaarheid in de bodem de inrichting van het plangebied sturen, en dat de restzetting minder dan 15 cm in 30 jaar mag bedragen. Dit is in dit plan uitvoerig onderzocht en meegenomen. Het grondwaterpeil is 1 meter onder het maaiveld en er komen voorzieningen voor de tijdelijke opslag van hemelwater waarmee periodes van droogte kunnen worden overbrugd(zie hierna onder regenval). Over de meting van de restzetting gedurende 30 jaar, en zo nodig maatregelen ter correctie, maken de gemeente en De Raad afspraken, waarbij de nog te kiezen aannemer/opdrachtnemer verantwoordelijk wordt voor het meten en het zo nodig corrigeren (Randvoorwaarden Monitoren Zetting, Arcadis). De D-tafel waardeert de aandacht die hieraan is gegeven en heeft geen aanvullende opmerkingen.

Hevige regenval: het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten stelt als ambitie om op privaatterrein de neerslag van een hevige bui van 70 mm in een uur op te vangen (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren bij voorkeur de eerste 24 uur daarna vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Het Hoogheemraadschap voegt hieraan toe in de Waterschap verordening 2024 dat het gebied een bui van 90 mm in 24 uur moet kunnen opslaan in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag.

Het Starrenburg III plan en de bijlagen tonen uitvoerig aan hoe deze wateropvang gerealiseerd kan worden. Er komt extra boezemwater (van 5.000 m2 nu naar 10.000 m2) en polderwater (van 3.000 nu naar 7.000 m2). Verder worden op de grond extra voorzieningen getroffen. De woningen krijgen een bouwpeil van 30 cm boven de straat. Bij de woningen op de Strandwal en Vlietoever komen 50 cm diepe infiltratiekratten in de tuin met een oppervlak van bijvoorbeeld 4x3 m, waar de regenpijpen het regenwater naar toe leiden. Bij het Zuidereiland komen waarschijnlijk 10 cm diepe kratten op het dak van de parkeergarage. Verder komen er wadi's, bijvoorbeeld als greppel naast de weg, en krijgen platte daken een opstaande rand om water vast te houden (blauwe daken). Daken met sedum dat water vasthoudt (groene daken) worden nog onderzocht. Dat zijn zinvolle voorzieningen die ook genoemd worden in de Toolbox Klimaatbestendige Stad.

De D-tafel merkt op dat Starrenburg III de eerste nieuwbouwwijk in Voorschoten zal worden met infiltratiekratten. De ervaring hiermee kan van grote waarde zijn voor toekomstige projecten.

9. *De D-tafel vindt het wenselijk om de wadi's te voorzien van een zaaimengsel voor planten en bloemen die het daar goed doen, en daar geschikte bomen aan te planten.*
10. *Voetpaden kunnen volgens de D-tafel worden aangelegd met kleine steenoppervlakken zoals klinkers, wat voor een betere absorptie van regenval zorgt.*
11. *De D-tafel vraagt aandacht voor de kratten: komen die ver genoeg van de woning te liggen om vochtoverlast in huis te voorkomen? Kennen de gemeente of de projectontwikkelaars ervaringen hiermee uit andere projecten? Hoe zien zij deze praktische aspecten en acceptatie door de kopers en bewoners? Het 'grijze' water is niet bestemd om op te pompen voor bijv. toiletten of het beregenen van de tuin, klopt dat? Zou het hergebruiken een optie zijn?*

De D-tafel vraagt speciaal aandacht voor de tuinen op de parkeergarage op het Zuidereiland:

12. *Het hemelwater kan daar niet indalen in de grond, dus waar wateren de kratten op af? Is daar extra risico voor drassige tuinen?*
13. *De kopers van grondgebonden woningen worden gestimuleerd hun tuin zo groen mogelijk in te richten. De tuinen bovenop de parkeergarage (en dat zijn ze bijna allemaal) hebben echter slechts een dunne laag grond met daaronder de kratten. Niet genoeg voor bomen en nauwelijks voor struiken. Een groene tuin op het Zuidereiland kan dus niet veel meer worden dan gras, bloembollen en perkplanten. Klopt dat? Op de openbare gedeeltes kan een zaaimengsel van ruige, hogere vegetatie voor meer verkoeling en wateropname zorgen.*
14. *Veel van de tuinen op het Zuidereiland liggen deels op de parkeergarage en deels ernaast. Dat deel ernaast kan inklinken en verzakken, zoals in Starrenburg II. Betekent dat het risico op een 'breuklijn' in een tuin? Zou daar wat tegen te doen zijn?*
15. *Is het mogelijk om een groene tuin als voorwaarde in het koopcontract te stellen? Of een gemeentelijke regeling daartoe op te stellen die in de hele gemeente geldt? Dit is in lijn met het klimaatadaptatiebeleid: tegels eruit, groen erin.*

Overstromingen: het klimaatadaptatiebeleid stelt als doel dat Voorschoten voorbereid is op, en de schade beperkt bij, een overstroming. Bij een nieuwe wijk als Starrenburg III moet de initiatiefnemer aantonen hoe met het nieuwe bouwpeil in het geval van een overstroming schade aan woningen wordt beperkt en hoe de wijk bereikbaar blijft bij evacuatie. Hierover is in het plan en de bijlagen informatie te vinden. Het valt op dat er een hoogteverschil in het plan zit: twee plandelen worden op het niveau van +0,4 m NAP aangelegd: de Strandwal die nu al grotendeels zo hoog ligt, en de Vlietoever die geheel opgehoogd zal worden en ook als waterkering zal dienen. Het middendeel, het Zuidereiland, wordt als kleine polder 1,20 meter lager aangelegd: grondwater -1,8 m NAP, maaiveld -0,8 m, woningen -0,5 m. De vloer van de parkeergarage onder die woningen komt mogelijk zelfs op -4,3 m NAP, nog te bepalen na verder bodemonderzoek. Het Zuidereiland is momenteel provisorisch opgehoogd tot op NAP of zelfs daarboven. Blijkbaar wordt dit weer afgegraven. Wordt dat lage Zuidereiland veilig voor overstromingen? Ter vergelijking: het waterpeil in de Vliet, de boezem, staat op -0,6 m, net zo hoog als het grondwater onder de Strandwal en de Vlietoever. Als dat hogere water via een doorbraak van een waterkering of via doorsijpelen het lagere Zuidereiland in zou stromen, zou de parkeergarage geheel vollopen, zouden de straten met 20 cm water bedekt worden en zou de vloer van de huizen nog maar 10 cm boven water liggen. (Ter vergelijking: in Starrenburg II ligt het vergelijkbare Noordereiland nog 20 cm lager op -1 m NAP).

Daarbij komt dat het plan niet geheel duidelijk is over het gemaal dat het Zuidereiland droog moet houden, en dat (via twee sifons) ook Starrenburg II droog zal houden ("Par. 3.2.2: Gemaal. In het Stedenbouwkundig plan is ruimte gemaakt voor een nieuw gemaal. Omdat de sifon tussen Starrenburg III en het landbouwgebied komt te vervallen. Hierdoor is de afvoer van Starrenburg II ook gehinderd. Er is geen overeenstemming om een elders op de aanliggende percelen in het landbouwgebied een nieuwe verbinding te maken. Het gaat hierbij voor het gemaalterrein om een reservering van ca. 8 x 8 m. In het plan is ruimte gereserveerd in het deelgebied Strandwal voor het gemaal. Dat maalt van de St 3 polder naar de boezem, en via 2 duikers ook St 2."). Dit gemaal zal het polderwater (-1,8 m NAP) rond het Zuider- en Noordereiland oppompen naar de Vliet (de boezem, op -0,6 m NAP), een hoogteverschil van 1,2 m. Het gemaal zal bestaan uit twee pompen met een debiet van elk 3,5 m3 per minuut. De Vliet staat in open verbinding met de Oude Rijn en

die stroomt bij Katwijk via een gemaal in zee. Als de Vliet te hoog komt te staan door veel regen of een probleem bij het gemaal in Katwijk, kan het zijn dat dit oppompen tijdelijk niet mogelijk is. Dan stijgt het polderwater.

16. *Het is de D-tafel niet duidelijk waarom het Zuidereiland 80 cm onder NAP wordt aangelegd. Zijn de risico's van het onderlopen expliciet meegenomen en gekwantificeerd? Indien deze risico's niet uitgesloten kunnen worden bepleit de D-tafel dat het Zuidereiland net zo hoog wordt als de andere twee delen van Starrenburg III (1,20 m hoger op +0,4 m NAP).*
17. *De D-tafel vraagt duidelijkheid over het nieuwe gemaal: is het debiet voldoende, ook bij zware regenval? Wat is het gevolg van dat gebrek aan overeenstemming en hoe wordt dat opgelost? Als het Zuidereiland wordt verhoogd (zie vorige punt) zou het omzoomd kunnen worden met water op boezemniveau. Zou dan alleen nog een gemaal nodig zijn voor Starrenburg II?*

Biodiversiteit: het plan biedt aandacht voor groen, insecten en vogels. Het stedenbouwkundig plan stelt op pag. 54: "Er wordt ingezet op natuur inclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hier worden nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhotels en een grote variatie aan bloeiende planten, inheemse struiken en bomen toegepast. … Specifiek voor Starrenburg III kan er ingezet worden op de volgende diersoorten: gewone dwergvleermuis, wilde bijen, putter en de gierzwaluw. Bij het ontwerp van de gebouwen en het opstellen van het inrichtingsplan zal met een (ecologisch) deskundige worden gekeken op welke locaties zowel in de openbare ruimte als de gebouwen welke maatregelen kunnen worden getroffen. In het inrichtingsplan wordt gezocht naar beplanting die aantrekkelijk is voor bijen, vlinders en insecten. Het is mogelijk dat er nabij een speelplaats een bijen-/insectenhotel wordt geplaatst. Verder zijn de hagen, die met name als erfafscheiding dienen en rondom de parkeervakken staan, aantrekkelijk voor de huismus, merel, roodborst en andere kleine vogels. Middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de woningen wordt geborgd dat de groene erfafscheidingen dienen te worden behouden en onderhouden". Bij het uitwerkingsplan zit de bijlage Toetsing in het kader van de natuurwetgeving (Van der Goes en Groot, 2023) die dit aanvult met de aanbevelingen: "Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn of Klimop die vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen". Dit zijn allemaal uitstekende opties. De D-tafel vraagt zich wel af hoe die geborgd zullen worden bij de bouwplannen en het beplantingsplan. Het betrekken van een (ecologisch) deskundige klinkt welwillend maar ook vrijblijvend. Het valt ook op dat de twee projectontwikkelaars van Starrenburg III zich niet hebben aangesloten bij de Coalitie toekomstbestendig bouwen van de provincie Zuid Holland (meer dan 45 partijen die samen de bijdrage van de bouwsector vergroten voor klimaat, energie en biodiversiteit, onder wie tal van andere bouwbedrijven en projectontwikkelaars), en evenmin bij het netwerk Biobased Bouwen Zuid-Holland (bouwers, overheden en kennisinstellingen).

18. *De D-tafel ziet graag eco-passages voor padden op doorgaande routes met aan weerskanten sloten. In de groene bosschages kan gestapeld snoeihout dienen als nestgelegenheid voor insecten en wilde bijen.*
19. *De D-tafel bepleit dat kabels en leidingen onder de voetpaden gebundeld zo gelegd worden dat de te planten bomen en hun wortels daar geen last van krijgen, zodat die zich de komende decennia goed kunnen ontwikkelen.*

20. *De D-tafel zou graag procesafspraken zien die de uitvoering waarborgen van de goede intenties voor natuur inclusief bouwen en biodiversiteit. Bijvoorbeeld het publiceren van het concept beplantingsplan en vragen om reacties en suggesties uit natuurorganisaties. Of een onafhankelijke toets door een deskundige in opdracht van de gemeente.*

De Duurzaamheidstafel, 16 januari 2024

Voor deze: [redacted] Voorschoten

Bijlage 9

College van B&W
Leidseweg 25
2252 LA Voorschoten

29 januari 2024

Betreft: Starrenburg III

Geachte leden van het College van B&W,

Hieronder geven wij als bewoners/eigenaren van Ter Lips [redacted] onze zienswijze over de bouwplannen die bekend staan als Starrenburg III.

Ten eerste merken wij op dat de huidige plannen Starrenburg III in grote mate verschillen van de tekeningen en plannen voor de ontwikkeling van Starrenburg III, zoals die bekend waren ten tijde van het door ons aangegane koop-aannemingsovereenkomst voor de woning gelegen aan Ter Lips [redacted] Niet alleen het aantal woningen en de ligging daarvan, maar ook de afstand gerekend vanaf onze achtertuin tot de eerste woningen is aanmerkelijk verminderd.

Op basis van de oorspronkelijke tekeningen van Starrenburg III zijn wij ervan uitgegaan dat er tenminste 3 sloten zouden liggen tussen ons woonhuis en de nieuwe woningen. In de voorliggende plannen is de derde sloot komen te vervallen. Daarnaast zijn deze woningen gedraaid, zodat we volgens de nieuwe plannen uitzicht hebben op een aaneengesloten blok woningen (vooraanzicht) in plaats van de zijkant van een blok woningen. Gegeven het gebrek aan dieptewerking (een gebrek aan perspectief) wordt de visuele afstand van onze achtertuin en de nieuwe woningen nog verder verminderd.

De oorspronkelijke plannen voor Starrenburg III zijn voor ons een belangrijke afweging geweest voor het aangaan van de koop-aannemingsovereenkomst voor Ter Lips [redacted] Met name de (visuele) afstand tussen onze woning en de nieuw te bouwen woning is doorslaggevend geweest. Daarnaast was er geen sprake van een weg direct achter onze achtertuin. De verwachting bestond dat op korte termijn een aanvang met de werkzaamheden voor Starrenburg IIII zou worden gemaakt. In het jaar 2007-2008 zijn ook de eerste voorbereidende werkzaamheden verricht. Er was geen enkele reden om aan te nemen dat de bouwplannen Starrenburg III substantieel zouden wijzigen.

De geplande doorgaande weg direct achter onze achtertuin vormt voor ons een belangrijk aandachtspunt, mede door het bovenstaande. De omvang van het verkeer op de bekende piekmomenten op basis van het woon-en werkverkeer leidt nu al tot een drukke verkeersituatie rond Zuiderzichtlaan/Eikenlaan/Vogelkerslaan/Starrenburglaan. De drukte wordt mede veroorzaakt door de nabijgelegen scholen. Het mag worden aangenomen dat deze drukte zal toenemen door de woningen gelegen in Starrenburg III.

Een aantal bewoners aan Ter Lips hebben in overleg met alle bewoners van de 12 woningen met direct uitzicht op Starrenburg III in diverse overleggen en schriftelijke stukken, die mede namens alle bewoners zijn gevoerd c.q. ingediend, de zienswijze van de bewoners naar voren gebracht en toegelicht. Hier sluiten we ons bij aan.

Uit de ontvangen feedback is gebleken dat er weinig aan de plannen is gewijzigd en tevens dat niet voldoende wordt ingegaan op de aangedragen alternatieven voor de verkeersituatie.

Hoogachtend,

[redacted] [redacted]

Bijlage 10

Datum: 15 januari 2024
Betreft: Zienswijze op ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III namens bewonersgroep Ter Lips Starrenburg II

Geachte gemeente,

Bijgaand stuur ik u namens de bewoners van Ter Lips nogmaals onze zienswijze ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III en de bijbehorende toelichting op het Stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023.

Ter informatie, deze zienswijze is in grote lijnen hetzelfde als de eerder door ons ingediende zienswijze die op 13 maart 2023 naar de gemeente is verstuurd (zie bijlage bij dit document). Tot op heden hebben wij daar geen inhoudelijke reactie op mogen ontvangen, terwijl dit 2 maal schriftelijk is toegezegd door mevrouw [redacted]. Vandaar dat wij onze zienswijze nogmaals onder de aandacht brengen van gemeente en projectontwikkelaars, aangevuld met enkele specifieke punten (zie highlights).

Ook betreuren wij, dat er geen reactie is gekomen op ons verzoek om met de nieuwe wethouder de heer [redacted] een vervolg gesprek te hebben, zoals wij op 31 januari 2022 hebben gehad met zijn voorganger wethouder [redacted] en mevrouw [redacted].

Hieronder een **opsomming van toezeggingen** tijdens eerdere gesprekken met projectontwikkelaars en gemeente:

1. Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C.

In het definitieve Beeldkwaliteitsplan (24 januari 2022) op de website van de gemeente staat dit vermeld op pag. 38: *"Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden"*.
Helaas ontbreekt deze toevoeging in de toelichting op het stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023 op pag 64 onder het kopje "Zuidereiland".
Graag tekst op pagina 64 aanvullen conform de eerder gemaakte afspraken:
"Zuidereiland
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. **Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden** *Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme."*

2. Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III
   - Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter
   - Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter

3. Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m)

4. Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad

5. Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.

Wij vragen om een plan van aanpak met extra maatregelen om op deze specifieke aansluiting naar de parallelle ontsluitingsweg het inschijnende licht van koplampen naar de woningen van Ter Lips te voorkomen. Dit punt is eerder door de projectontwikkelaar toegezegd in teams overleg van 7 juni 2022.

Wij vragen ook om de lantaarnpalen langs de parallelle ontsluitingsweg zodanig af te stellen dat er geen licht naar Ter Lips schijnt.

6. Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde

In de toelichting Stedenbouwkundigplan staat op pag. 26 dat de 1e orde bomen zijn vervangen door 2e orde bomen: "*Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan.*"
Wij vragen garanties dat er naast de 2e orde bomen ook zoveel mogelijk groen komt in het bermprofiel.

Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog steeds geen antwoord ontvangen aangaande onze eerdere vragen:

1. Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.

Wij vragen om ofwel de hoofdweg te verplaatsen naar de zuidkant, en als dat niet gebeurd, dan eisen wij een andere oplossing zoals eerder al gevraagd: plaats een "knip" in de ontsluitingsweg ter hoogte van de verbinding tussen Zuideiland en Vlietoevers. Hierdoor wordt de ontsluiting van het dagelijkse gemotoriseerde verkeer verdeeld tussen Zuideiland en Vlietoevers. Voor hulpdiensten kan een paaltje worden geplaatst zodat deze in voorkomende gevallen wel over de brug tussen Zuidoever en Vlietoevers kunnen rijden.

Om geluidsoverlast van de ontsluitingsweg te minimaliseren, vragen wij om deze te asfalteren.

2. Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht.

Op pagina 43 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan staan 2 milieuparken ingetekend grenzend aan de watergangen van Starrenburg II. Wij vragen om een uitleg waarom deze locaties zijn gekozen. En wij eisen maatregelen tegen geluidoverlast en tegen zwerfafval, zodat er geen afval naast de bakken of in de sloten terechtkomt. Wij constateren dat dit voorkomt in het milieupark op de Rouwkooplaan.

3. We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.

Wij verzoeken dit punt op de te nemen op pagina 26 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan, middels de tekst: **"Bij de uitrit van de wegen richting de ontsluitingsweg parallel aan Ter Lips worden extra dichte heggen geplaatst in het bermprofiel".**

Verder vraag ik nogmaals om een beantwoording van de vragen die wij hebben ingediend op 13 maart 2023, voor de volledigheid heb ik deze hieronder toegevoegd (zie ook de bijlage).

Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:

- In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.
- Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.
- Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?
- In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.
- Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.
- Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

- Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland. Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?
- Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

In afwachting van een bevestiging van ontvangst, namens de bewoners van Ter Lips [redacted] en [redacted]

In bijlage de volledige brief van 13 maart 2023:

2023-03-13 Reactie n.a.v. informatiebrief gemeente 16-11-2023 (1).pdf

*document behorende bij dit stuk op blz. 21

Bijlage 11

Geachte gemeente Voorschoten,

Geachte mevrouw [redacted],

Hierbij dienen wij onze zienswijze en bezwaren in op het uitwerkingsplan Starrenburg 3. Deze richt zich op de volgende drie punten:

1. Het proces tot stedenbouwkundig plan en uitwerkingsplan
2. Het uitwerkingsplan zoals voorgesteld in hoek Peppellaan/Veurseweg
3. De bomen op ons perceel, waarvan wortels en takken over de erfgrens reiken.

1.Het proces tot stedenbouwkundig plan en uitwerkingsplan

- Het stedenbouwkundig plan 2019 is eerst met de bewoners van Peppellaan [redacted] (de heer en mevrouw [redacted]) besproken en aangepast zonder andere omwonenden hierbij te betrekken. De aanpassing betrof een verkleining van appartementengebouw A achter Peppellaan [redacted] en een verplaatsing van appartementen achter perceel Peppellaan [redacted] naar woningen achter perceel Peppellaan [redacted] en [redacted]. (Achter perceel Peppellaan [redacted] en [redacted] waren eerst parkeerplaatsen gepland). Nadat dit plan met de heer en mevrouw [redacted] is aangepast zijn wij geïnformeerd. Vervolgens verkochten de heer en mevrouw [redacted] het huis nummer [redacted] aan een zakenrelatie van Niersman. Het aangepaste plan is na bezwaar van ons en de bewoners van Peppellaan [redacted] ongewijzigd gebleven in het voordeel van bewoners Peppellaan [redacted].
- Op 7 juni 2022 is er een online bewonersavond geweest. Wij konden deze niet bijwonen ivm met ons werk. Onze zoon [redacted] heeft deze bijgewoond en een aantal vragen namens ons gesteld (oa over de hoogte van de bebouwing en de verplaatsing van bebouwing naar de achterkant van ons perceel). Hij kreeg geen antwoord en werd verwezen naar de website. En hij kon voor vragen een mail sturen naar info@woneninstarrenburg.nl.

Op 17 juni 2022 18:00 hebben wij een email gestuurd naar info@woneninstarrenburg.nl met onze vragen en bezwaren tegen het Stedenbouwkundig Plan. Deze mail is in CC gegaan naar [redacted] (gemeente Voorschoten) en de heer [redacted] (Niersman projectontwikkelaar). We hebben geen bevestiging en geen antwoord ontvangen. De mail is gevoegd als bijlage in deze mail.
Op 3 januari 2024 vragen wij [redacted] per email wat er met onze bezwaarpunten van 17 juni 2022 is gedaan. Op 8 januari 2024 vraagt [redacted] eea na bij [redacted], De Raad Bouw. Zij verstuurd op 10 januari 2024 een brief gedateerd 6 juli 2022. Deze brief hebben wij eerder niet ontvangen.
In deze brief staat bovenaan pagina twee: *In mei van dit jaar is er nog een persoonlijke uitnodiging verstuurd aan de bewoners en daarop is vervolgens niet gereageerd door de fam.* [redacted]. En later staat in deze brief onderaan pagina twee: *In mei is een mail verstuurd aan de omwonenden om over deze zaken te praten, maar daar is van betreffende partij geen reactie op gekomen.* Wij hebben geen persoonlijke uitnodiging of mail ontvangen.
Zienswijze: Het proces van participatie is niet transparant.

2.Het uitwerkingsplan zoals voorgesteld in hoek Peppellaan/Veurseweg

- Op het stedenbouwkundig plan staat een rode lijn (kadastrale grens) en een zwarte lijn. De rode lijn is onjuist, loopt over ons perceel.
- In 2005 hebben wij ons huis aan de Peppellaan [redacted] gebouwd in stijl van het bestemmingsplan, dat een overgang naar een landelijk gebied vereist. De geplande bebouwing van acht aaneengesloten rijwoningen van 12 meter hoog is geen overgang naar een landelijk gebied. Om het landelijk karakter te bewaren passen vrijstaande of twee onder een kapwoningen. Dit past ook beter in de gezichtslijnen van de monumentale boerderij en trekt de nieuw te bouwen vrijstaande woningen bij de bestaande vrijstaande woningen tot een geheel.

Een nadere toelichting: Het voorgestelde plan van 8 eengezinswoningen aan elkaar van 12 meter hoog past niet in de reeds bestaande bebouwing hoek Peppellaan/ Veurseweg. De bestaande bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen van maximaal 10 meter hoog.

- De geprojecteerde oppervlakte van de acht rijwoningen is te groot in vergelijking met de eromheen liggende woningen. De oppervlakte is zelfs groter dan het appartementencomplex A. De aaneengesloten bebouwing van 8 rijwoningen is breder dan het appartementencomplex A. Wij constateren dat sinds het vorige stedenbouwkundige plan van 2019 de bebouwing is verplaatst naar achter ons perceel Peppellaan [redacted]. Vanuit de Peppellaan [redacted] zouden we de helft van het jaar (als de bladeren van de bomen zijn) tegen een aaneengesloten stenen bebouwing aankijken over de volle breedte van perceel Peppellaan [redacted], de volle breedte van Peppellaan [redacted] en verder. Er is geen gezichtslijn, geen doorkijk meer naar het Zuiden.
  Zienswijze: We maken bezwaar tegen deze aaneengesloten bebouwing van een te groot oppervlak.
- De hoogte van de acht rijwoningen is 12 meter. Dit is te hoog. De 8 bestaande huizen aan de Veurseweg en Peppellaan zijn lager. Er zijn twee woningen met drie lagen van maximaal 10 meter hoogte en zes woningen met twee lagen lager dan 10 meter.
  Zienswijze: We maken bezwaar tegen de hoogte van 12 meter van de rijwoningen. De hoogte moet passen bij de bestaande woningen.
- Op de plek van de rijwoningen passen wel twee-onder-een kapwoningen. Dit is passend bij de bestaande bebouwing, die ook bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In het stedenbouwkundig plan 2016 (ppt 11 van de presentatie van het stedenbouwkundig plan op 7 juni 2022) wordt dit ook zo ingevuld. Hier zijn losse en twee-onder-een-kap woningen te zien gescheiden door garages. Dit is passender dan het aaneengesloten blok bebouwing. Zienswijze: Het plan uit 2016 is passender bij de reeds bestaande bebouwing Peppellaan/Veurseweg.

3.De bomen op ons perceel, waarvan wortels en takken over de erfgrens reiken.

Op ons perceel staat een rij monumentale bomen van circa 20 meter hoog, ruim 80 jaar oud, vier meter uit de Zuidgrens van ons perceel. Deze bomen stonden al op ons perceel vóórdat Niersman de grond achter ons perceel kocht. Deze bomen staan op het stedenbouwkundig plan tussen de rode en zwarte lijn.
Het betreft van Oost naar West:

- Kastanje
- Berk
- Europese Eik
- Europese Eik
- Es
- Berk
- Es
- Liriodendron (tulpenboom)

Een meter uit de erfgrens aan de Oostkant van ons perceel staat de monumentale kastanjeboom 80 jaar oud met takken die zes meter over de erfgrens hangen aan de Oostzijde en twee meter aan de Zuidzijde. Om deze kastanjeboom is in het Stedenbouwkundig plan een groenstrook getekend. In de brief van 6 juli 2022 staat dat de groenstrook aan de Oostkant 4.5 meter betreft. Eerder heeft Niersman echter met ons een groenstrook van zes meter afgesproken.
In het uitwerkingsplan is een voetpad opgenomen onder de kastanjeboom. Voor het behoud van de kwaliteit van deze kastanje boom en voor de veiligheid van een ieder, vragen wij om een groenstrook van zes meter aan de Oostkant en twee meter aan de Zuidkant, waar niet onder gelopen of gefietst wordt.

Een nadere toelichting: De boomkroon van deze kastanje reikt zes meter over de Oost- en twee meter over de Zuid kant van ons perceel. Het wortelstelsel is even groot of groter dan de

boomkroon. Dat betekent dat de wortels respectievelijk minimaal zes en twee meter over de erfgrens liggen. Een groenstrook zal de boom beschermen.

Naast deze kastanjeboom staan op ons perceel de andere hierboven genoemde monumentale bomen van circa 20 meter hoog, 80 jaar oud. Deze bomen hebben takken die 2 meter of meer over de Zuid grens hangen. De boomkroon reikt dus over de erfgrens aan de Zuid grens en de wortels liggen minimaal twee meter over de erfgrens.

Ter bescherming van takken en wortels dient niet binnen de kroonprojectie gekomen te worden. De projectontwikkelaar dient volledig uit de buurt van de bomen te blijven. Daarnaast kan het verlagen van de grondwaterstand tot onherstelbare schade leiden, met name in het groeiseizoen. Zie ook de bomenstichting https://www.bomenstichting.nl/infotheek-en-faq/veelgestelde-vragen.html

Wij vragen om

- Een groenstrook van 6 meter aan de Oostkant ter bescherming van takken en wortels van kastanjeboom
- een groenstrook van 2 meter aan de Zuidkant ter bescherming van takken en wortels van kastanje , berk, eik, eik, es
- Geen voetpad onder de kastanjeboom ter bescherming van takken en wortels van bomen
- Voor het bouwrijp maken van de grond kan alleen grondwater weggepompt worden in het najaar, vanaf november tot februari, ivm het gevaar van een te lage waterstand
- Als er gepompt gaat worden moet er een damwand geslagen worden ter bescherming van verlaging van het grondwater peil
- Er wordt gesproken over een erfafscheiding, een 1.80 meter hoge heg. Wij worden graag nader geïnformeerd over deze erfafscheiding.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Peppellaan [redacted]
[redacted] Voorschoten
Mobiel: [redacted]
Email: [redacted]

Bijlage 12

College van B & W.
Gemeente Voorschoten

30-1-2024

In het plan Starrenburg 3 is een milieupark ingevuld op de Zuiderzichtlaan.

Ik maak hier bezwaar tegen.

In Starrenburg 3 zou er een milieupark in de eigen wijk geplaatst worden. Echter in de plannen kan ik geen serieus milieupark ontdekken. Wel her en der mc's (milieucontainers/afvalcontainers), maar geen echt milieupark voor glas, papieren textiel welke centraal gelegen is en voor de beide zijden van de nieuwe wijk logisch bereikbaar is.
Echter volgens mevrouw [redacted], welke mij hierover mailde "Momenteel ligt het Uitwerkingsplan STB-III ter visie. Naast BD C (op het Zuidereiland) wordt een milieupark gerealiseerd, waar Papier, Glas en Textiel ingezameld wordt. Het milieu-parkje aan de Zuiderzichtlaan (bestemd voor Papier en Glas), maakt geen onderdeel van dit Uitwerkingsplan."
De indruk die ik hiermee krijg is dat uit ruimtebesparing het milieupark voor het gemak maar buiten de wijk is geplaatst.
Tevens acht ik het bijzonder dat er op de Zuiderzichtlaan 3 bakken ingetekend zijn, terwijl er slechts een inzamelplaats voor papier en glas voorgesteld wordt. Wat mijn vermoeden nog meer versterkt.

Bovendien wordt het milieupark geplaatst op het laatste stukje groen.

Het milieupark is gepositioneerd aan de in- en uitgaande weg van de nieuw te realiseren wijk. Gezien de hoeveelheid woningen een druk punt.

Een milieupark zoals deze veroorzaakt rondom altijd voor extra zwerfafval. Zwerfafval dat vooral, vanwege de windrichting, in de achterliggende vijver belandt.

Op de Rouwkooplaan, wat vlakbij is, is al jaren een milieupark. Helemaal gezien het feit dat de plasicinzameling gestaakt is, is er hier ruimschoots de ruimte om dit milieupark uit te breiden met een extra glasbak en papierbak. Een ideale plek, waar niemand er last van heeft en qua kosten het meest voordelige alternatief.

Kortom....de papier-, glas- en textiel-inzameling dient, net als het huis- en GFT-afval binnen het plan Starrenburg 3, geplaatst te worden.
Ziet de gemeente noodzaak het aantal papier- en glasbakken voor het algemeen belang te verhogen, dan is de Rouwkooplaan de meest uitgelezen plek.

Graag uw reactie op mijn bezwaar.

Hoogachtend,

[redacted]
[redacted]
[redacted] Voorschoten

Bijlage 13

Voorschoten, 31 januari 2024

Zienswijze van de Bomenbond Rijnland op het uitwerkingsplan voor Starrenburg III.

De Bomenbond Rijnland heeft als doel het opkomen voor de natuur in haar geheel en voor bomen in het bijzonder in en buiten de regio Rijnland. Vanuit die doelstelling reageren wij op het uitwerkingsplan Starrenburg III.

Het gebied Starrenburg III heeft de bestemming wonen. Opgenomen in het bestemmingsplan Voorschoten Oost is de verplichting een uitwerkingsplan op te stellen.

Wij spreken onze waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop dit uitwerkingsplan tot stand is gekomen. Er zijn wel zaken die naar onze mening concretisering en nadere uitwerking behoeven. Deze noemen wij puntsgewijs op basis van de documenten.

- ***Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.***

Allereerst wijzen wij op de omgeving van Starrenburg III. Starrenburg III ligt tegen de bebouwde kom van Voorschoten aan en wordt begrensd door de Vliet en de Veurseweg. Aan de andere kant van de Vliet ligt het natuurgebied Vlietland.

De gemeente Voorschoten is ambitieus op het gebied van bomen. In de begroting voor 2024, in november 2023 vastgesteld, staat de ambitie het bomenareaal uit te breiden: *Bomen hebben een positief effect op de bestrijding van het hittestress-effect. We breiden het bomenareaal daarom gestaag uit. Zodat we in 2050, 5% meer bomen hebben ten opzichte van 2021.*

1_ De Bomenbond Rijnland is daarom van mening dat, in het licht van genoemde ontwikkelingen en ambities, deze kans benut dient te worden om zoveel mogelijk bomen te planten in Starrenburg III en op termijn minstens een toename van 5% te realiseren ten opzichte van 2021.

2_ Daarbij bij voorkeur te kiezen voor bomen van eerste grootte met een groot kroonvolume vanwege de schaduwwerking bij hitte en ook een gevarieerd aanbod van vooral inheemse boomsoorten die de biodiversiteit bevorderen. Bij (her)plant zou dan voldoende wortelruimte aangebracht dienen te worden voor de nieuwe bomen. Wat dit laatste betreft zouden kabels en leidingen zoveel mogelijk gebundeld moeten worden. Tenslotte zou een bomenbalans voor dit gebied en voor heel Voorschoten inzicht kunnen geven in het netto aantal bomen dat overblijft na de realisatie van de bouwplannen.

3_ De Bomenbond Rijnland is van mening dat schade aan bomen net buiten het gebied, de abelen op het erf van de Eikenlaan 18, voorkomen moet worden door een Boom Effect Analyse uit te voeren en op basis daarvan beschermende maatregelen te nemen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

- ***Conclusie effectbeoordeling: Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten.***

Het gaat dan onder andere om jaarrond beschermde vogels (Buizerd, Sperwer en Ransuil) en vleermuizen.

4_ De Bomenbond Rijnland is van mening dat maatregelen genomen dienen te worden om deze soorten te beschermen en ook om de ecologische verbindingen op voorhand te bewaken voor onder andere reptielen en amfibieën.

5_ Wij vinden dat waar mogelijk bestaande waardevolle groene stukjes behouden dienen te worden en ingepast in het plan; daar dus geen zandpakket overheen. En het behouden, of bewust creëren van 'natuurlijke rommelhoekjes' in het gebied zodat kleine dieren zich daar kunnen verschuilen en/of overwinteren (struweel, houtwallen, paddenpoelen, etc.).

6_ De Bomenbond Rijnland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk heggen en hagen aaneengesloten worden aangelegd door het gehele gebied zodat deze verbindingen vormen voor egels spitsmuizen. Hetzelfde geldt voor bomenrijen ter geleiding van vleermuizen (zie ook de aanbeveling op bladzijde 28 van de natuurtoets).

7_ Vleermuis-vriendelijke verlichting tijdens de bouw en ook qua straatverlichting na de oplevering is dringend gewenst. Er zitten minimaal zeven soorten vleermuizen in het gebied.

- ***Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze***

depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

8_ De Bomenbond Rijnland is van mening dat de genoemde analyse uitgevoerd dient te worden. Een teveel aan stikstofemissie is immers slecht voor de natuur. Ook vinden wij dat bij deze analyse de cumulatieve effecten betrokken dienen te worden zoals de uitvoering van andere bouwplannen in de omgeving van Starrenburg III en de toename van het wegverkeer. Gezien de staat van onze natuur verdient het ook aanbeveling te onderzoeken wat de gevolgen van de plannen zijn voor de niet beschermde gebieden als NNN en Natura 2000: ook de natuur buiten deze gebieden heeft bescherming nodig, zoals blijkt uit onderzoek.

- ***Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Agrarisch' waar agrarische bedrijven mogelijk zijn. In algemene zin wordt als vuistregel uitgegaan van een minimale afstand van 50 m in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Aan deze richtafstand wordt met een afstand kleiner dan 50 m tot het plangebied niet voldaan. Om die reden is een nadere onderbouwing nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen voor omwonenden.***

9_ De Bomenbond Rijnland is van mening dat in beginsel niet afgeweken zou dienen te worden van de richtafstand. Een goede en overtuigende onderbouwing is dan nodig om daarvan wel af te willen wijken, gezien ook de cumulatie van vervuilende invloeden op ons (grond)water. Juist de gewasbeschermingsmiddelen zijn nu veelvuldig in het nieuws vanwege hun negatieve effecten op gezondheid en biodiversiteit.

- ***De voor '<u>Tuin</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor:***

a. tuinen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage, met inachtneming van de regels onder <u>15.1</u>;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats': mede voor parkeeropstelplaatsen op eigen terrein, met een maximum van 2 plaatsen per woning;

10_ De Bomenbond Rijnland is van mening dat een concreet aandeel onverhard groen in de tuinen verplicht gesteld zou dienen te worden. Ook vinden wij dat de genoemde parkeeropstelplaatsen op eigen terrein zoveel mogelijk beperkt dienen te worden en dat hieraan als voorwaarde wordt gesteld dat deze van een waterdoorlatend, natuurvriendelijk materiaal zijn gemaakt.

Met vriendelijke groet,

[redacted],

Voorzitter Bomenbond Rijnland.

[redacted].

Bijlage 14

Datum: 31 januari 2024
Betreft: Zienswijze op Uitwerkingsplan Starrenburg III

Geachte gemeente,

Bijgaand stuur ik u onze zienswijze ten aanzien van het Uitwerkingsplan Starrenburg III dd 19 december 2023 en de bijbehorende toelichting op het Stedenbouwkundigplan.

Ten eerste het verkeer, neemt u dit graag mee als grootste zorg van de huidige bewoners!

Wij zijn zeer ontstemd over de grootste wijziging ten opzichte van eerdere plannen, een weg die voor ca. 350 te bouwen huizen achter onze tuinen (Ter Lips 107 tot 131) wordt aangelegd. In alle eerdere plannen waren uitsluitend woningen aan onze tuinen gepland, nu zijn dat gemotoriseerde verkeersbewegingen. Waarom heeft de gemeente de huidige bewoners hiervoor niet beschermd? Waarom is dit in het belang van Voorschoten terwijl er aan de zuidkant van Starrenburg III voldoende ruimte is om daar deze weg aan te leggen?

Ten opzichte van eerdere plannen is het aantal woningen opgeschroefd, maar desondanks deze toename wordt er louter via Starrenburg II voor het verkeer ontsloten. Is de gemeente bewust van de gevaarlijke situaties die zich dagelijks omtrent de bso, peuterspeelzaal en De Vos plaatsvinden en die nu zwaar wordt verergerd in de toekomst door het ontsluiten van een hele nieuwe woonwijk langs deze cruciale/essentiële voorzieningen met kwetsbare verkeersdeelnemers?

Wij zien dan ook graag bij voorkeur dat de 3 verschillende delen van de nieuwe woonwijk ieder een eigen ontsluiting heeft voor gemotoriseerd verkeer, middels:
- extra in/uitgang op de Veurseweg in plaats van via de Zuiderzichtlaan en dan in combinatie met:
• Een knip tussen Zuideiland en Vlietoevers in Starrenburg III, zodat Vlietoevers ALLEEN ontsluit via de Hofvliet.
• de 3e van het zuidereiland naar zuiderzichtlaan alleen wanneer de verkeerssituatie (fietspad aanleggen) wordt aangepast.

Voordelen:
• Er gaat dan een klein overzichtelijk deel van Starrenburg III de wijk uit via de Hofvliet • Er gaat dan een gedeelte de wijk uit via de Veurseweg, waardoor het daar wellicht mogelijk is om zonder stoplichten te werken net als bij de verderop liggende nieuwe wijk of evt met een rotonde.
• De villa's en woningen in gedeelte Strandwal zullen het fijn vinden om direct daar de wijk uit te gaan ipv via een chaotische Zuiderzichtlaan eerst een volledig rondje te moeten gaan rijden.
• Je bespaart hiermee een hoop ellende van extra auto's op de Zuiderzichtlaan en Ter Lips waar zowel een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, bso en school zijn gevestigd.
De mensen vanuit Starrenburg III kunnen nog wel lopend of op de fiets naar deze organisaties maar niet meer met de auto wat de veiligheid van de meest kwetsbare verkeersdeelnemers ten goede komt.

OF:
Wij pleiten nog steeds voor een extra HOOFDuitgang op de Veurseweg in plaats van via de en de Hofvliet voor alle verkeer vanuit Starrenburg III. Voorwaarde is dan wel het omleggen van de ontsluitingsweg in Starrenburg III van noord naar zuid ivm anders teveel overlast voor de aangrenzende bewoners in Starrenburg II.
De rapporten over een ontsluiting op de Veurseweg zijn uit 1995 en 1997 en dus zeer gedateerd. Wij zouden actueel onderzoek hiernaar op zijn plek vinden.
Ten aanzien van de Zuiderzichtlaan wachten wij de telling met lijnen over de weg af. Graag vernemen wij z.s.m. het resultaat.

Zienswijze Uitwerkingsplan Starrenburg III dd 19 december 2023

Ter informatie, deze zienswijze is in grote lijnen hetzelfde als de eerder door onze bewonerscommissie Ter Lips //ingediende zienswijze die op 13 maart 2023 naar de gemeente is verstuurd.
Onze zienswijze brengen wij nogmaals onder de aandacht van gemeente en projectontwikkelaars, aangevuld met enkele specifieke punten.
Hieronder een opsomming van toezeggingen tijdens eerdere gesprekken met projectontwikkelaars en gemeente:

1. Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C.

In het definitieve Beeldkwaliteitsplan (24 januari 2022) op de website van de gemeente staat dit vermeld op pag. 38: "Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden". Helaas ontbreekt deze toevoeging in de toelichting op het stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023 op pag 64 onder het kopje "Zuidereiland".
Graag tekst op pagina 64 aanvullen conform de eerder gemaakte afspraken:
"Zuidereiland
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme."
2. Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III o Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter o Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter 3. Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m) 4. Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad 5. Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.
Wij vragen om een plan van aanpak met extra maatregelen om op deze specifieke aansluiting naar de parallelle ontsluitingsweg het inschijnende licht van koplampen naar de woningen van Ter Lips te voorkomen. Dit punt is eerder door de projectontwikkelaar toegezegd in teams overleg van 7 juni 2022.
Wij vragen ook om de lantaarnpalen langs de parallelle ontsluitingsweg zodanig af te stellen dat er geen licht naar Ter Lips schijnt.
6. Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde In de toelichting Stedenbouwkundigplan staat op pag. 26 dat de 1e orde bomen zijn vervangen door 2e orde bomen: "Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan.
"
Wij vragen garanties dat er naast de 2e orde bomen ook zoveel mogelijk groen komt in het bermprofiel. Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog steeds geen antwoord ontvangen aangaande onze eerdere vragen:
1. Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.
Wij vragen om ofwel de hoofdweg te verplaatsen naar de zuidkant, en als dat niet gebeurt, dan eisen wij een andere oplossing zoals eerder al gevraagd: plaats een "knip"
in de ontsluitingsweg ter hoogte van de verbinding tussen Zuideiland en Vlietoevers.
Hierdoor wordt de ontsluiting van het dagelijkse gemotoriseerde verkeer verdeeld tussen Zuideiland en Vlietoevers. Voor hulpdiensten kan een paaltje worden geplaatst zodat deze in voorkomende gevallen wel over de brug tussen Zuidoever en Vlietoevers kunnen rijden.
Om geluidsoverlast van de ontsluitingsweg te minimaliseren, vragen wij om deze te asfalteren.
2. Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht.
Op pagina 43 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan staan 2 milieuparken ingetekend grenzend aan de watergangen van Starrenburg II. Wij vragen om een uitleg waarom deze locaties zijn gekozen. En wij eisen maatregelen tegen geluidoverlast en tegen zwerfafval, zodat er geen afval naast de bakken of in de sloten terechtkomt. Wij constateren dat dit voorkomt in het milieupark op de Rouwkooplaan.
3. We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.
Wij verzoeken dit punt op de te nemen op pagina 26 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan, middels de tekst: "Bij de uitrit van de wegen richting de ontsluitingsweg parallel aan Ter Lips worden extra dichte heggen geplaatst in het bermprofiel".
Verder vraag ik nogmaals om een beantwoording van de vragen die wij hebben ingediend op 13 maart 2023, voor de volledigheid heb ik deze hieronder toegevoegd.
Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:
• In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de

parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.

• Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.

• Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?

• In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.

• Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.

• Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

• Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland.

Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?

• Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

Wij zien een schriftelijke en inhoudelijke reactie gaarne zo spoedig als mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,
[redacted] en [redacted]
Ter Lips[redacted]

Bijlage 15

Datum: 27 januari 2024
Betreft: Zienswijze op Uitwerkingsplan Starrenburg III

Geachte gemeente,

Bijgaand stuur ik u onze zienswijze ten aanzien van het Uitwerkingsplan Starrenburg III dd 19 december 2023 en de bijbehorende toelichting op het Stedenbouwkundigplan. Alvorens wij daartoe wil overgaan willen wij met klem de aandacht vragen voor de verkeerssituatie/verkeersveiligheid rondom Starrenburg III en Starrenburg II, ook al valt dat buiten dit uitwerkingsplan hebben wij inmiddels begrepen. In onze optiek kun je geen nieuwe wijk laten aansluiten voordat dit op orde is. Daarom zullen wij ook hierover onze zienswijze neerleggen, verwijzend naar onze eerder verstuurde brief met dagtekening 17 juni 2022 ondertekend door de heer [redacted] namens de bewoners Starrenburg 2 die onderaan de brief genoemd worden en refererend aan ons gesprek met [redacted] en [redacted] op 17 januari jl.

Zienswijze Verkeerssituatie rondom Starrenburg III en Starrenburg II

Zoals inmiddels wel bekend maken wij ons als bewoners van Starrenburg II erg veel zorgen over de verkeersveiligheid (een onvrijwillig gelopen risico) van alle maar vooral de kwetsbare weggebruikers alsmede de toegang voor hulpdiensten en drukte bij de enige uitgang van Starrenburg II. De wegbeheerder, in dit geval de gemeente, is degene die zorg draagt voor deze veiligheid. Zoals jullie bekend is dit, zeker op piektijden, nu al een groot probleem. Straks komen er nog zoveel auto's en verkeersbewegingen bij en wij begrijpen dat bewegingen van bezoekers en postbusjes nog niet eens zijn meegenomen. Je kunt ons echt niet vertellen dat deze laatste twee louter te maken hebben met gedrag van de bewoners zoals werd aangegeven tijdens ons laatste gesprek. Het betreft hier een maatschappelijke ontwikkeling (online bestellen) en normale sociale bewegingen (bezoekers).

Wij pleiten nog steeds voor een extra in/uitgang op de Veurseweg in plaats van via de Zuiderzichtlaan en dan in combinatie met:

- Een knip tussen Zuideiland en Vlietoevers in Starrenburg III, zodat Vlietoevers ontsluit via de Hofvliet.
- Een knip tussen Starrenburg III en II zodat er geen gemotoriseerd verkeer richting de Zuiderzichtlaan gaat. Wellicht met een paal voor hulpdiensten.

Voordelen:

- Er gaat dan een klein overzichtelijk deel van Starrenburg III de wijk uit via de Hofvliet
- Er gaat dan een gedeelte de wijk uit via de Veurseweg, waardoor het daar wellicht mogelijk is om zonder stoplichten te werken net als bij de verderop liggende nieuwe wijk of evt met een rotonde.
- De villa's en woningen in gedeelte Strandwal zullen het fijn vinden om direct daar de wijk uit te gaan ipv via een chaotische Zuiderzichtlaan eerst een volledig rondje te moeten gaan rijden.
- Je bespaart hiermee een hoop ellende van extra auto's op de Zuiderzichtlaan en Ter Lips waar zowel een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, bso en school zijn gevestigd. De mensen vanuit Starrenburg III kunnen nog wel lopend of op de fiets naar deze organisaties maar niet meer met de auto wat de veiligheid van de meest kwetsbare verkeersdeelnemers ten goede komt.

OF:

Wij pleiten nog steeds voor een extra uitgang op de Veurseweg in plaats van via de Zuiderzichtlaan en de Hofvliet voor alle verkeer vanuit Starrenburg III. Voorwaarde is dan wel het omleggen van de ontsluitingsweg in Starrenburg III van noord naar zuid ivm anders teveel overlast voor de aangrenzende bewoners in Starrenburg II.

De rapporten over een ontsluiting op de Veurseweg zijn uit 1995 en 1997 en dus zeer gedateerd. Wij zouden actueel onderzoek hiernaar op zijn plek vinden.

Ten aanzien van de Zuiderzichtlaan wachten wij de telling met lijnen over de weg af. Graag vernemen wij z.s.m. het resultaat.

Zienswijze Uitwerkingsplan Starrenburg III dd 19 december 2023

Ter informatie, deze zienswijze is in grote lijnen hetzelfde als de eerder door onze bewonerscommissie Ter Lips //ingediende zienswijze die op 13 maart 2023 naar de gemeente is verstuurd (zie bijlage bij dit document).
Onze zienswijze brengen wij nogmaals onder de aandacht van gemeente en projectontwikkelaars, aangevuld met enkele specifieke punten (zie highlights).

Hieronder een **opsomming van toezeggingen** tijdens eerdere gesprekken met projectontwikkelaars en gemeente:

1. Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C.

In het definitieve Beeldkwaliteitsplan (24 januari 2022) op de website van de gemeente staat dit vermeld op pag. 38*: "Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden"*.
Helaas ontbreekt deze toevoeging in de toelichting op het stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023 op pag 64 onder het kopje "Zuidereiland".
Graag tekst op pagina 64 aanvullen conform de eerder gemaakte afspraken:
"Zuidereiland
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. **Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden** *Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme."*

2. Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III
   - Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter
   - Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter

3. Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m)

4. Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad

5. Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.

Wij vragen om een plan van aanpak met extra maatregelen om op deze specifieke aansluiting naar de parallelle ontsluitingsweg het inschijnende licht van koplampen naar de woningen van Ter Lips te voorkomen. Dit punt is eerder door de projectontwikkelaar toegezegd in teams overleg van 7 juni 2022.

Wij vragen ook om de lantaarnpalen langs de parallelle ontsluitingsweg zodanig af te stellen dat er geen licht naar Ter Lips schijnt.

6. Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde

In de toelichting Stedenbouwkundigplan staat op pag. 26 dat de 1e orde bomen zijn vervangen door 2e orde bomen: "*Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan.*"

Wij vragen garanties dat er naast de 2e orde bomen ook zoveel mogelijk groen komt in het bermprofiel.

Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog steeds geen antwoord ontvangen aangaande onze eerdere vragen:

1. Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.

Wij vragen om ofwel de hoofdweg te verplaatsen naar de zuidkant, en als dat niet gebeurt, dan eisen wij een andere oplossing zoals eerder al gevraagd: plaats een "knip" in de ontsluitingsweg ter hoogte van de verbinding tussen Zuideiland en Vlietoevers. Hierdoor wordt de ontsluiting van het dagelijkse gemotoriseerde verkeer verdeeld tussen Zuideiland en Vlietoevers. Voor hulpdiensten kan een paaltje worden geplaatst zodat deze in voorkomende gevallen wel over de brug tussen Zuidoever en Vlietoevers kunnen rijden.

Om geluidsoverlast van de ontsluitingsweg te minimaliseren, vragen wij om deze te asfalteren.

2. Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht.

Op pagina 43 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan staan 2 milieuparken ingetekend grenzend aan de watergangen van Starrenburg II. Wij vragen om een uitleg waarom deze locaties zijn gekozen. En wij eisen maatregelen tegen geluidoverlast en tegen zwerfafval, zodat er geen afval naast de bakken of in de sloten terechtkomt. Wij constateren dat dit voorkomt in het milieupark op de Rouwkooplaan.

3. We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.

Wij verzoeken dit punt op de te nemen op pagina 26 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan, middels de tekst: "**Bij de uitrit van de wegen richting de ontsluitingsweg parallel aan Ter Lips worden extra dichte heggen geplaatst in het bermprofiel**".

Verder vraag ik nogmaals om een beantwoording van de vragen die wij hebben ingediend op 13 maart 2023, voor de volledigheid heb ik deze hieronder toegevoegd (zie ook de bijlage).

Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:

- In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.
- Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.
- Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?
- In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.
- Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.
- Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

- Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland. Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?
- Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

In afwachting van een bevestiging van ontvangst,
[redacted]

In bijlage de volledige brief van 13 maart 2023:

2023-03-13 Reactie n.a.v. informatiebrief gemeente 16-11-2023 (1).pdf

*document behorende bij dit stuk op blz. 21

Bijlage 16

Datum: 31 januari 2024
Betreft: Zienswijze op ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III namens bewonersgroep Ter Lips Starrenburg II

Geachte gemeente,

Bijgaand stuur ik u, gelijk de zienswijze namens de bewoners van Ter Lips van 15 januari 2024 ingediend door [redacted] en [redacted], de zienswijze ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan Starrenburg III en de bijbehorende toelichting op het Stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023.

Ter informatie, deze zienswijze is in grote lijnen hetzelfde als de eerder door ons ingediende zienswijze die op 13 maart 2023 naar de gemeente is verstuurd (zie bijlage bij zienswijze 15-1-2024 ingediend door [redacted] en [redacted]).
Tot op heden hebben wij daar geen inhoudelijke reactie op mogen ontvangen, terwijl dit 2 maal schriftelijk is toegezegd door mevrouw [redacted]. Vandaar dat wij onze zienswijze nogmaals onder de aandacht brengen van gemeente en projectontwikkelaars, aangevuld met enkele specifieke punten (zie highlights).

Ook betreuren wij, dat er geen reactie is gekomen op ons verzoek om met de nieuwe wethouder de heer [redacted] een vervolg gesprek te hebben, zoals wij op 31 januari 2022 hebben gehad met zijn voorganger wethouder [redacted] en mevrouw [redacted].

Hieronder een **opsomming van toezeggingen** tijdens eerdere gesprekken met projectontwikkelaars en gemeente:

1. Geen balkons op de kopse Noord kant van blok C.

In het definitieve Beeldkwaliteitsplan (24 januari 2022) op de website van de gemeente staat dit vermeld op pag. 38: *"Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden"*.
Helaas ontbreekt deze toevoeging in de toelichting op het stedenbouwkundigplan van 16 augustus 2023 op pag 64 onder het kopje "Zuidereiland".
Graag tekst op pagina 64 aanvullen conform de eerder gemaakte afspraken:
*"**Zuidereiland***
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda's en pergola's zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. **Blok C heeft geen balkons aan de kopsekant richting het noorden** *Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme."*

2. Minimale afstand van grens van Starrenburg II naar bebouwing Starrenburg III
   - Afstand achtergevel Ter Lips 115 naar bebouwing minimaal 51 meter
   - Afstand achtergevel Ter Lips 111 naar blok C minimaal 61 meter

3. Blok C beperkt tot 4 woonlagen (12 m)

4. Plek van het bruggetje van SBIII naar Sterrenpad parallel aan bestaande bruggetje van SBII naar Sterrenpad

5. Zorgen omtrent inschijnen van koplampen door verkeer parallel aan de achtertuinen, maar zeker ook door uitrijden verkeer haaks op de achtertuinen zoals bij Ter Lips 111 en 113.

Wij vragen om een plan van aanpak met extra maatregelen om op deze specifieke aansluiting naar de parallelle ontsluitingsweg het inschijnende licht van koplampen naar de woningen van Ter Lips te voorkomen. Dit punt is eerder door de projectontwikkelaar toegezegd in teams overleg van 7 juni 2022.

Wij vragen ook om de lantaarnpalen langs de parallelle ontsluitingsweg zodanig af te stellen dat er geen licht naar Ter Lips schijnt.

6. Opnemen in het BKP van 1e orde bomen in het bermprofiel aan noordzijde

In de toelichting Stedenbouwkundigplan staat op pag. 26 dat de 1e orde bomen zijn vervangen door 2e orde bomen: *"Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdontsluiting biedt ruimte voor 2e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het plan."*
Wij vragen garanties dat er naast de 2e orde bomen ook zoveel mogelijk groen komt in het bermprofiel.

Naar aanleiding van de reactie van 25 juli 2022 van het ontwikkelteam Starrenburg III hebben we nog steeds geen antwoord ontvangen aangaande onze eerdere vragen:

1. Waarom is in opdracht van de gemeente ervoor gekozen om de hoofdweg door het plangebied van de zuidkant naar de noordkant te verplaatsen? In de brief staat genoemd dat dit met optimalisatie te maken heeft, maar voor de huidige bewoners betekent dit een grote verslechtering van het woonklimaat t.o.v. een doorgaande weg aan zuidkant van het plan.

Wij vragen om ofwel de hoofdweg te verplaatsen naar de zuidkant, en als dat niet gebeurd, dan eisen wij een andere oplossing zoals eerder al gevraagd: plaats een "knip" in de ontsluitingsweg ter hoogte van de verbinding tussen Zuideiland en Vlietoevers. Hierdoor wordt de ontsluiting van het dagelijkse gemotoriseerde verkeer verdeeld tussen Zuideiland en Vlietoevers. Voor hulpdiensten kan een paaltje worden geplaatst zodat deze in voorkomende gevallen wel over de brug tussen Zuidoever en Vlietoevers kunnen rijden.

Om geluidsoverlast van de ontsluitingsweg te minimaliseren, vragen wij om deze te asfalteren.

2. Wat is de stand van zaken rond de plaatsing van het milieupark? Het ontwikkelteam zou dit met de gemeente bespreken, maar hier hebben we helaas geen terugkoppeling op mogen ontvangen. Ook zou de mogelijkheid voor uitbreiding van het milieupark aan de Rouwkooplaan worden onderzocht.

Op pagina 43 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan staan 2 milieuparken ingetekend grenzend aan de watergangen van Starrenburg II. Wij vragen om een uitleg

waarom deze locaties zijn gekozen. En wij eisen maatregelen tegen geluidoverlast en tegen zwerfafval, zodat er geen afval naast de bakken of in de sloten terechtkomt. Wij constateren dat dit voorkomt in het milieupark op de Rouwkooplaan.

3. We willen graag nogmaals benadrukken dat het groen in de vorm van een dichte heg bij de uitrit van de weg langs de appartementen op de parallelle ontsluitingsweg, zoals dit is aangegeven door het ontwikkelteam, er ook daadwerkelijk dient te komen.

Wij verzoeken dit punt op de te nemen op pagina 26 van de toelichting op het Stedenbouwkundigplan, middels de tekst**: "Bij de uitrit van de wegen richting de ontsluitingsweg parallel aan Ter Lips worden extra dichte heggen geplaatst in het bermprofiel".**

Verder vraag ik nogmaals om een beantwoording van de vragen die wij hebben ingediend op 13 maart 2023, voor de volledigheid heb ik deze hieronder toegevoegd (zie ook de bijlage).

Naar aanleiding van de informatiebrief van het college aan de raad van 16 november 2022:

- In het RHO memo Verkeersonderzoek SB III, bijlage 1 bij de informatiebrief, wordt het eenrichtingsverkeer in deelgebied 2 niet meegenomen (op 3 verschillende plaatsen gaat het verkeer de hofjes is, en al het verkeer dient via de weg langs de appartementen uitkomend op de parallelle ontsluitingsweg achter Ter Lips 111 en Ter Lips 113, de wijk te verlaten). Dit memo dateert van 29 september 2022. Hoe kan het dat er een definitief rapport is, waar deze laatste door de gemeente en projectontwikkelaar ingestelde wijziging, niet in is meegenomen? Als dit eenrichtingsverkeer niet wordt ingesteld, scheelt dit namelijk veel verkeersbewegingen en dus overlast voor de huidige bewoners aan Ter Lips van de parallelle ontsluitingsweg van Starrenburg III.
- Wat is de stand van zaken van het vervolgonderzoek rond het kruispunt Starrenburglaan, Veurseweg, Karel Doormanlaan? Het college zegt in de informatiebrief toe dat dit eind 2022 gereed zal zijn.
- Wij waarderen het dat RHO in het definitieve rapport de verkeerssituatie rond basisschool de Vos extra heeft beoordeeld. RHO adviseert om hier een aantal maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid ronde De Vos te verbeteren. Wat heeft de gemeente gedaan met dit advies?
- In het memo van RHO wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan op 6 juni is aangepast m.b.t. de milieuparkjes. De laatste versie die wij tot onze beschikking hebben, dateert van 31 mei 2022. Graag ontvangen wij deze nieuwste versie.
- Wat is de planning voor het akkoord van het Hoogheemraadschap op het (concept) Stedenbouwkundig Plan? Dit werd eind 2022 al verwacht.
- Wat is de stand van zaken van de restzetting na 30 jaar van de bodem?

Uiteraard willen we ook graag onze andere openstaande punten bespreken uit onze brief van 16 juni 2022 zoals:

- Maatregelen om het verkeer op de hoofdweg van Starrenburg III te beperken zoals het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het verplaatsen van de verbindingsbruggen naar het zuiden van de wijk. We betreuren het dat de parkeergarage van de wijk Zuidereiland via een eenrichtingsweg uitkomt op de parallelle ontsluitingsweg. Dit creëert veel extra verkeersbewegingen zowel voor de huidige bewoners van Ter Lips als voor de nieuwe bewoners van het Zuidereiland. Indien de parkeergarage direct op de Zuiderzichtlaan wordt ontsloten, beperkt dit het aantal verkeersbewegingen binnen de wijk aanzienlijk. Kunt u deze variant opnemen in het stedenbouwkundig plan?
- Hoe kan de communicatie met de omwonenden aan Ter Lips verbeterd worden? Dit is helaas ondanks de oproep van de gemeentelijke politieke partijen nog steeds een probleem.

In afwachting van een bevestiging van ontvangst,
Familie [redacted]
bewoners van Ter Lips[redacted]

Bijlage 17

Hallo,

De ontsluiting van [redacted] perceel op de toekomstige openbare weg is ongunstig gekozen vanwege een boom op [redacted] perceel. Graag zien wij een aansluiting zuidelijk van [redacted] huis.

Groet,

[redacted]

Geachte heer [redacted]

Op woensdag 31 januari 2024 hebben wij van u een zienswijze ontvangen op het ontwerp uitwerkingsplan Starrenburg - III.
U geeft daarin aan dat u een aansluiting naar de openbare weg graag zuidelijk ten opzichte van [redacted] huis zou zien.
Dit in vanwege een boom op [redacted] perceel.

Zou u kunnen aangegeven op onderstaande afbeelding om welke boom dit gaat? |

Zeker, zie het oranje rondje hieronder.

Bijlage 18

Aan:

Gemeente Voorschoten
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Betreft: Zienswijze op de ontsluitingswegen in de wijk Starrenburg 3

Geachte leden van het College van Burgemeester en Wethouders,

Wij schrijven u als bewoners van de wijk Starrenburg 2 in Voorschoten met betrekking tot de voorgestelde ontsluitingswegen van Starrenburg 3, in het bijzonder over de Zuiderzichtlaan. Wij maken ons zorgen over de verkeersveiligheid van kwetsbare verkeersdeelnemers, met name de vele jonge kinderen die gebruikmaken van de schoolroute via de Zuiderzichtlaan naar Ter Lips en vice versa. Deze zorgen zijn groot gezien de enorme toename van het verkeer door Starrenburg 3 en de gevolgen van een extra ontsluitingsweg; volgens RHO adviseurs bijna 2.000 mvt/etmaal extra op de Zuiderzichtlaan wat overeenkomt met een toename van zo'n 120% !

Onze voornaamste zorgpunten zijn als volgt:

Verkeersdrukte en schooltijden: De Zuiderzichtlaan wordt momenteel al intensief gebruikt, met name tijdens de start- en eindtijden van basisschool De VOS op Ter Lips. Op schooldagen is het op Ter Lips, Oostbosch en de Zuiderzichtlaan tijdens deze momenten heel druk met auto's, fietsers en voetgangers. Wij weten dit omdat wij hier al 20 jaar dagelijks mee te maken hebben in onze wijk. De toevoeging van een extra wijk met ontsluiting via de Zuiderzichtlaan zal gegarandeerd leiden tot verdere verkeerscongestie op deze weg, waardoor de kans op ongelukken toeneemt.

Veiligheid: We vrezen voor de veiligheid van zowel automobilisten als fietsers en voetgangers, met name op de drukke momenten. De huidige infrastructuur en inrichting lijken niet voldoende berekend te zijn op het verwachte verkeersvolume. Het eventueel vervangen van de klinkerverharding door asfalt op de Zuiderzichtlaan zal leiden tot hogere snelheden wat de verkeersveiligheid verder onder druk zal zetten.

Overlast: Een toename van verkeer kan leiden tot extra geluidsoverlast en luchtvervuiling in onze wijk, wat negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u vriendelijk om onze zorgen serieus te overwegen en passende maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid en overlast in Starrenburg 2, als gevolg van de realisatie van Starrenburg 3, te verbeteren.

We stellen het op prijs als er een gedegen verkeersonderzoek (niet alleen desk research maar ook field research ter plaatse) wordt uitgevoerd naar de mogelijkheid van een rechtstreekse ontsluiting van Starrenburg 3 op de Veurseweg. Dit is een realistische variant, zeker in combinatie met het afsluiten van een doorgang tussen Starrenburg 2 en Starrenburg 3 voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van fietsers, voetgangers en calamiteitenroute). Hierdoor wordt de verkeersveiligheid van de interne verkeersstructuur van Starrenburg 3 verhoogd.

Daarnaast stellen wij het op prijs dat er goed met de bewoners wordt gecommuniceerd over mogelijke oplossingen van knelpunten, waaronder de inrichting van de Zuiderzichtlaan, het eventueel vervangen van de klinkerverharding door asfalt op de Zuiderzichtlaan, het uitvoeren van verkeersonderzoeken ter plaatse op de Zuiderzichtlaan en Ter Lips (o.a. met drukslangen) en het plan om een milieupark in de Zuiderzichtlaan op te richten.

Wij stellen voor om gezamenlijk met de gemeente en bewoners tot oplossingen te komen die de verkeersveiligheid en leefbaarheid van onze wijk waarborgt.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en staan open voor verdere gesprekken over dit onderwerp.

Hoogachtend,

Mede namens [redacted],

[redacted]

Ter Lips [redacted]

[redacted] Voorschoten

M: [redacted]

Bijlage 19

Ik zou graag een zienswijze indienen,over Starrenburg 111.
Ik maak mij zorgen over de toekomstige inklinking,en de kosten die dat ter op termijn voor herstel de gemeenschap gaat kosten.
Ik stel voor een ophoog tax,per jaar een bedrag per wooneenheid op een geoormerkte rekening te storten.
Details hoeveel dat zal worden is nader te bepalen,en als het na de geopperde afspraak het niet nodig is kan men het bedrag terug storten op de dan bewoner van de wooneenheid.
Daar de gemeente al ervaring heeft met een project tax(tunneltax),is het m.i.z. niet onmogelijk een herstel verzakking tax in te voeren.
Ik heb getracht dit duidelijk te maken,de burgers van de rest van Voorschoten te vrijwaren voor verzakkingskosten van dit bouwplan.
Ik kan het als daar behoefte aan is het persoonlijk uit te leggen/verduidelijken.
Ik hoor graag van u.
Vr.gr. [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Bijlage 20

[redacted]
Eikenlaan [redacted]
[redacted] Voorschoten
[redacted]

AANGETEKEND
College van gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Tevens per e-mail via gemeente@voorschoten.nl

Voorschoten, 30 januari 2024

Betreft: Zienswijzen ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg-III
Plannummer NL.IMRO.0626.UPStarenburgIII-ON01

Geacht college,

Op 20 december 2023 heeft u besloten om een aanvraag ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg-III met plannummer NL.IMRO.0626.UPStarenburgIII-ON01 ter inzage te leggen.

Hierbij verzoek ik verzoek u om een nadere termijn te stellen voor het indienen van onze zienswijze.

De heer [redacted], mevrouw [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted] familie [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze (pro forma) zienswijze is mede namens hen ingediend. Een kopie van de machtigingen voeg ik bij als **bijlage 1**.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage: 1

[redacted]
[redacted] Voorschoten
[redacted]

AANGETEKEND
College van gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Tevens per e-mail via gemeente@voorschoten.nl

Voorschoten, 14 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg-III
Plannummer NL.IMRO.0626.UPStarenburgIII-ON01

Geacht college,

De heer [redacted], mevrouw [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted], de heer [redacted], familie [redacted], mevrouw [redacted], mevrouw [redacted] wonende op de Eikenlaan [redacted] hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. Een kopie van de machtigingen voeg ik bij als **bijlage 8**.

Op 30 januari 2024 hebben wij onze zienswijze pro forma ingediend naar aanleiding van uw besluit van 20 december 2023 om een aanvraag ontwerp Uitwerkingsplan Starrenburg-III met plannummer NL.IMRO.0626.UPStarenburgIII-ON01 ter inzage te leggen.

U heeft mij op 7 februari geïnformeerd dat wij tot en met 14 februari (23:59 uur) de gelegenheid hebben om onze zienswijze in te dienen. Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het hierboven genoemde ontwerp Uitwerkingsplan. Mocht deze niet duidelijk zijn of vragen oproepen, dan zijn wij graag bereid om e.e.a. toe te lichten of eventuele vragen te beantwoorden.

Ons belang
Voordat wij ingaan op onze inhoudelijke zienswijzen, willen wij eerst toelichten waarom wij deze zienswijze indienen. Wij zijn allemaal woonachtig in de directe omgeving van het plangebied en langs aanrijroutes naar het plangebied. Wij zijn ouders van, veelal, jonge kinderen.

Onze zienswijze gaat over 1) de speelveldjes, 2) de Eikenlaan, 3) de school, 4) de verbindingsweg vanuit deelgebied I 'de strandwal', 5) de milieustraat, 6) parkeerplaatsen Vogelkerslaan, 7) het verdwijnen van bomen, 8) natuureffecten en 9) tot slot maken wij nog een opmerking over de ontbrekende reacties op onze inbreng tot nu toe. Ieder onderwerp is hierna uitgewerkt.

1. **De speelveldjes – deelgebied I, de strandwal**

In deelgebied I zijn de 3 speelveldjes uit het plan van 2019 vervangen door drie villa's (**zie bijlage 1**). Deze keuze wordt in de plannen niet toegelicht.

Aantrekkelijk aan het oorspronkelijke plan uit 2019 was:

1.1 Onderscheid in leeftijdscategorieën: aansluitend op leeftijd en ontwikkelbehoefte was er een speelplek.

1.2 Veiligheid en groen: De speelplaatsen waren afzonderlijk in een groene zone gesitueerd.

Het vervangen van de oorspronkelijk geplande speeltuinen door villa's in het ontwerp uitwerkingsplan heeft de volgende nadelen:

1.3 De leeftijdsgroepen 0-6, 6-12 en 12-18 worden in het nieuwe voorstel op één speelplaats geconcentreerd. Eén speelplaats voor de leefstijdsrange 0-18 is niet realistisch. De speel- en ontwikkel- en veiligheidsbehoeften lopen dermate uiteen dat dit gaat botsen in de belangen van de verschillende leeftijdscategorieën.

1.4 Veiligheid: De nieuwe speelplek is dichtbij het water en doorgaand verkeer gesitueerd. Dit betekent dat de speelplaats pas op late leeftijd geschikt is voor veilig zelfstandig spelen.

1.5 Locatie:

a. De speeltuin voor kinderen van 0-6 staat nu precies in de lijn waarop vanuit de Veurseweg vrij zicht op de boerderij bedoeld is (zie blz. 17 Stedenbouwkundig plan).

b. Door de verbindingsweg tussen weg B en weg C moeten kinderen een extra weg over om naar de speelplaats te komen.

1.6 Maatschappelijk onwenselijk: Het bouwen van drie villa's extra in het geheel gaat ten koste van open ruimte, groen en speelmogelijkheden die de overige 353 nieuw te bouwen woningen en omgeving ten goede kunnen komen.

Gezien bovenstaande punten is ons verzoek om voor het ontwerp van de speelveldjes in deelgebied 1 terug te gaan naar het voorstel van 2019; de drie villa's uit het ontwerp te halen; en géén verbindingsweg aan te leggen tussen weg B en C (zie tekening in bijlage 1).

2. **De Eikenlaan – zorgelijke verkeerssituatie is bij planvorming terzijde geschoven.**

De bewoner van de Eikenlaan hebben bij eerdere gelegenheden (mondeling, per mail of via een briefje) aangegeven zich zorgen te maken over toekomstige verkeersstromen door de Eikenlaan. Met deze opmerkingen is niets gedaan. Tenminste hadden wij verwacht dat de Eikenlaan meegenomen zou worden in het verkeerskundig onderzoek, of bijvoorbeeld de optie van eenrichtingsverkeer zou worden verkend. Om deze reden is het ontwerp uitwerkingsplan onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.

Dat hier niets mee is gedaan is om de volgende redenen problematisch:

2.1 Meer verkeer door de Eikenlaan is onveilig voor kinderen. In de Eikenlaan wonen veel jonge kinderen. Het is daarom belangrijk dat de straat veilig is. De straat is nu al niet veilig voor kinderen om over te steken, laat staan wanneer het verkeer gaat toenemen.

a. Over de volle lengte van de straat staan er aan beide zijden van de Eikenlaan auto's geparkeerd (**zie bijlage 2**). Voor sommigen is het al moeilijk om ertussendoor te rijden, andere maken er helaas een sport van om veel te hard door de straat te rijden. Oversteken voor jonge kinderen is gevaarlijk doordat de auto's hun zicht blokkeren.

b. Met de plannen komt er een toename van het verkeer en daarmee nog meer gevaarlijke situaties.

2.2 Het ontwerp uitwerkingsplan gaat waarschijnlijk uit van verkeerde aannames over hoe de verkeersstromen zullen lopen. De aanname in het ontwerp uitwerkingsplan is dat het verkeer vanuit deelgebied I vooral via de Zuiderzichtlaan zal gaan rijden, en deels via de Vogelkerslaan. Bij deze aannames lijkt geen rekening te zijn gehouden met ten eerste het feit dat door de verbindingsweg tussen weg B en C voor meer woningen de Vogelkerslaan/Eikenlaan een kortere ontsluitingsroute biedt; en ten tweede het feit dat ook de Vogelkerslaan een straat is waar al jaren - als gevolg van tekort aan parkeergelegenheid - aan beide kanten van de weg en op de stoep - ook dichtbij bochten - auto's geparkeerd staan. De aanname dat de Vogelkerslaan over de volle breedte (5,5 meter) beschikbaar is, klopt dus niet (hooguit 3,0 meter). Dit maakt het aannemelijk dat het verkeer de eveneens te krappe Eikenlaan richting de Zuiderzichtlaan boven de Vogelkerslaan zal verkiezen.

Gezien bovenstaande punten is ons verzoek om:

- **Een rechtstreekse ontsluiting van deelgebied I van Starrenburg III op de Veurseweg.**
- **Indien u dat niet wenselijk acht, verzoeken wij u van de Eikenlaan eenrichtingsverkeer te maken (zie bijlage 2).**
- **Daarnaast de verbinding niet te maken tussen weg B en weg C (zie bijlage 5) - deze verbinding is volgens het AOVL rapport met name bedoeld voor de vuilniswagen, maar zal onwenselijk verkeer door de Vogelkerslaan, de Eikenlaan en richting de Zuiderzichtlaan veroorzaken. Een route voor de vuilniswagen is onvoldoende reden voor het aanleggen van deze verbindingsweg.**
- **Indien eenrichtingsverkeer niet mogelijk is verzoeken wij u te verkennen of de Eikenlaan een doodlopende weg kan worden.**

3. **De School**

De verkeersinrichting rondom basisschool De Vos met de aanpalende straten Zuiderzichtlaan, Eikenlaan, Ter Lips en Starrenburglaan vormen een serieus knelpunt voor een veilige ontsluiting van de nieuw aan te leggen wijk, en een verslechtering van de nu al onveilige verkeerssituatie rondom de school (**zie bijlage 3**).

Deze onveilige situatie wordt veroorzaakt door het volgende:

3.1 Een deel van de kinderen op de openbare school de Vos, de BSO en de crèche, komt van buiten Voorschoten. Op dit moment vindt al veelvoudig parkeren op de stoep plaatst. Rondom schooltijden zelfs aan beide zijden van de straten. Buiten het feit dat het niet mag, worden ouders en kinderen gedwongen over de weg te lopen en is de situatie bij het oversteken onoverzichtelijk.

3.2 Deze situatie duurt al jaren door gebrek aan actie vanuit de gemeente. De school agendeerde de verkeersonveilige situatie al in 2017. Verzoeken aan het uitvoerend bedrijf voor het plaatsen van blijvende obstakels tegen foutparkeren heeft niet geleid tot actie; en extra surveillance door de buitengewoon opsporingsambtenaar is onvoldoende gebleken. In het verslag van het Webinar Stedenbouwkundig plan 7 juni 2022 staat dat er vanuit het verkeersonderzoek in 2022 al voorstellen zijn gedaan aan de gemeente voor maatregelen. Ook deze aanbevelingen hebben niet tot maatregelen (van de gemeente) geleid.

3.4 Het verkeersonderzoek Starrenburg III geeft aan dat de situatie zorgelijk is en doet maar liefst 8 aanbevelingen om het veiliger te maken (**zie bijlage 4**), waaronder het realiseren van een

verhoogd kruispuntplateau, het toevoegen van belijning en markering om verkeer te attenderen op de schoolroutes, het verbreden van de trottoirs eventueel in combinatie met een stopverbod langs de Zuiderzichtlaan en het realiseren van een invoegstroken voor fietsers ter hoogte van de aansluiting met de Starrenburglaan. Andere maatregelen die worden voorgesteld focussen op de directe omgeving van de school en de eigen verantwoordelijkheid van de school en de ouders (gedragsacties). Daarbij geldt dat een combinatie van deze maatregelen het meeste effect heeft. Van deze aanbevelingen van uw eigen adviseur zien wij niets terug in het ontwerp uitwerkingsplan.

3.5 Er zal aanzienlijk meer verkeer door de Zuiderzichtlaan gaan rijden, aangezien het voor een groot deel van de nieuwe wijk dé ontsluitingsroute is. Dit zal ook nog meer het geval zijn als verkeer vanuit deelgebied 1 via de Eikenlaan de Zuiderzichtlaan oprijdt. Ook daar is in het verkeerskundig onderzoek geen rekening mee gehouden.

Al jaren is dus bekend dat de situatie onveilig is en het verkeersonderzoek bevestigt dat.
Daarom verzoeken wij u de maatregelen die in het verkeersonderzoek van 2022 worden aanbevolen over te nemen en te borgen in het uitwerkingsplan.

4. **De verbindingsweg.**

Toen wij in 2019 in de plannen lazen dat er een verbindingsweg gepland werd tussen deelgebied 1/strandwal en de Vogelkerslaan/Eikenlaan, hebben wij daar tijdens de inloopavond in 2019 en daarna via een e-mail of een briefje onze zorgen geuit.

Wij waren in 2020 en 2021 dan ook gerustgesteld doordat er van deze verbindingsweg voor autoverkeer geen sprake meer was in de ontwerpen van het uitwerkingsplan. In de plannen van 2022/2023 is die verbindingsweg tot onze verbazing weer terug in de plannen verschenen – met volgens het AOVL rapport de vuilniswagen als reden. De verbindingsweg in deelgebied 1/strandwal van nieuwe weg B naar C is om de volgende redenen problematisch:

4.1 Door de verbindingsweg tussen weg B en C (**zie bijlage 5**) zal er meer verkeer door de Vogelkerslaan/Eikenlaan gaan rijden, omdat dit voor veel verkeer een kortere ontsluitingsroute biedt. Zowel de Eikenlaan als de Vogelkerslaan zijn straten waar - als gevolg van tekort aan parkeergelegenheid - aan beide kanten van de weg en op de stoep auto's geparkeerd staan (**zie bijlage 2**). Auto's kunnen elkaar nauwelijks passeren en voor kinderen die over willen steken is de situatie nu al onoverzichtelijk. De Eikenlaan is in het verkeersonderzoek niet meegenomen.

4.2 Door de verbindingsweg tussen weg B en weg C wordt de groene zone doorbroken en moeten kinderen een extra weg over om naar de speelplaats te komen.

Daarom verzoeken wij u de verbinding voor autoverkeer niet te maken tussen weg B en weg C en terug te gaan naar het plan van 2020/2021 (zie bijlage 5).

5. **De Milieupark/straat**

In het verslag van het Webinar Stedenbouwkundig plan van 7 juni 2022 staat dat het de wens is om een additioneel milieupark te realiseren. Ons is onduidelijk welke constatering, onderzoek of besluit van de gemeente daaraan ten grondslag ligt, op dit punt is het ontwerp uitwerkingsplan slecht gemotiveerd en daarmee de keuze ook onzorgvuldig.. Wij zien de komst van het milieupark (**zie bijlage 6**) om de volgende redenen als problematisch:

5.1 Het nieuwe milieupark is gepland aan de Zuiderzichtlaan. Niet alleen gaat een milieupark op die locatie ten koste van het huidige groen en/of de speelplaats, ook verergert het de situatie t.a.v. verkeersveiligheid – door de verkeer aantrekkende werking van deze functie, veel zwaar vrachtverkeer en stilstaande auto's langs de weg bijvoorbeeld. Dit terwijl langs de Zuiderzichtlaan juist al grote zorgen zijn over de verkeersveiligheid, zie punt 3 (de school).

5.2 Daarnaast zijn er zorgen over de andere effecten van de milieustraat op geluid en gevaarzetting als gevolg van de materialen die er worden opgeslagen.

5.2 De ruimte die in het ontwerp uitwerkingsplan ingeruimd wordt voor de milieustraat is nodig voor het treffen van maatregelen t.b.v. verkeersveiligheid. Zo bevat het verkeersonderzoek Starrenburg III het advies om de trottoirs langs de Zuiderzichtlaan te verbreden; het creëren van fietsstroken en een stopverbod langs de Zuiderzichtlaan. De plaatsing van een milieustraat lijkt in strijd met deze aanbevelingen – waarvan wij er geen enkele terug zien in het ontwerp uitwerkingsplan.

Daarom verzoeken wij u terug te gaan naar het plan van 2019 en 2021 en de benodigde milieustraten binnen het plangebied te realiseren. Daarnaast kan overwogen worden om de locatie van de bestaande milieustraat aan de Rouwkooplaan uit te breiden.

6. **Parkeerplaatsen Vogelkerslaan**

In de Vogelkerslaan, vlakbij de hoek met de Eikenlaan worden buiten het plangebied drie parkeerplaatsen geschrapt (**zie bijlage 7**). In zowel de Vogelkerslaan als de Eikenlaan is al een groot tekort aan parkeerplaatsen. Het is volstrekt onduidelijk waar voor deze geschrapte plaatsen vervanging gaat worden geboden. Daarnaast is het aannemelijk dat het parkeren langs de weg verder bemoeilijkt gaat worden door de toename van verkeer naar en vanuit plangebied I.

Daarom verzoeken wij u te verduidelijken hoe de bouw van de nieuwe wijk en de toestroom van verkeer van/naar de Vogelkerslaan en de Eikenlaan niet tot grote parkeerproblemen gaat leiden voor de huidige bewoners van Vogelkerslaan en Eikenlaan.

7. **Het verdwijnen van een bomenrij (boslaan)**

De bomenrij op 'de strandwal' is beschermd, zie Welstandcriteria voor Starenburg II en III. Volgens de welstand geven de boslanen het kenmerkende bosachtige karakter die een aantal 'kamers' omsluiten. Door de bomen weg te halen gaat dat karakter verloren. Op dit punt is het ontwerp uitwerkingsplan in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor dit gebied gelden.

Daarnaast willen wij wijzen op de effecten die grote volwassen bomen op hun omgeving hebben een belang dat niet kan worden gecompenseerd door jonge kleinere bomen te planten omdat dit effect pas na tientallen jaren optreedt. Allereerst wijzen wij op de effecten voor de mens en klimaat, oude bomen zorgen voor schaduw en koelte en voorkomen hittestress in hun omgeving. Verder is een oude boom belangrijk voor het handhaven van het ecosysteem rond de boom, de nestplaatsen voor vogels, vluchtroutes voor vleermuizen en vestigingsplaats voor insecten en schimmels. Het duurt tientallen jaren om deze functies weer terug te krijgen als er jongere kleinere bomen worden aangeplant. Deze waarde wordt vergaand onderschat.

Daarom verzoeken wij u de bomenrij op de 'strandwal' te handhaven.

8. **Natuureffecten**

In het ecologisch onderzoek opgesteld door Van der Goes en Van der Groot is op basis van een aannames gesteld dat er geen effecten te verwachten zijn. Daaronder maar niet beperkt tot:

8.1 activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli;

8.2 er zijn jaarrond beschermde nesten mogelijk aanwezig in de bomen op het perceel Eikenlaan 18, de bomen waarin deze nesten zijn aangetroffen mogen niet worden gekapt en er moet rekening worden gehouden met een effectafstand van 75 meter rondom deze nesten.

8.3 De vaart (de Vliet) langs het plangebied kan gebruikt worden als klein onderdeel van een vliegroute door vleermuizen (zoals Meervleermuis en Watervleermuis). Als er lichtuitstraling vanaf het plangebied op de vaart is kunnen negatieve effecten voor vleermuizen optreden

In een vervolgonderzoek is aangegeven dat als ontheffing moet worden aangevraagd het mogelijk is om werkperiodes aan te passen en beïnvloeding van terreindelen naast het plangebied te voorkomen of te mitigeren.

Wij zijn van mening dat in deze fase al dit onderzoek al had moeten zijn uitgevoerd, er zitten nog zoveel aannames en losse eindjes in het onderzoek dat op basis hiervan geen eindoordeel kan worden gegeven. En bovendien hadden alle aannames naar onze mening in de planregels moeten worden geborgd, denk alleen al aan het feit dat alle woningen lichtuitstraling vanuit de ramen hebben op de vaart. Hoe kan dergelijke hinder worden voorkomen?

Wij zijn van mening dat het onderzoek onvolledig is en de planregels onvoldoende borging bieden voor deze natuurbelangen. Wij verzoeken u dit verder uit te werken.

9. Als inwoners en toekomstig omwonenden, geen reactie op inbreng ontvangen.

Als inwoners van Voorschoten en Starrenburg hebben wij tot nu toe van elke gelegenheid gebruik gemaakt om mee te denken. Daarbij hebben we ook complimenten geuit over de vele mooie kanten aan dit project. Toch willen wij u erop attent maken dat wij op meerdere van onze brieven geen reactie hebben gekregen, waaronder:

6.1 Brief 26 december 2019 geen reactie.
Op onze e-mail van 26 december 2019 hebben we wel een ontvangstbevestiging gekregen, maar geen reactie. Graag alsnog reactie en opmerkingen alsnog meenemen in het ontwerp.

6.2 Mail 19 november 2021 geen reactie.
Op onze e-mails van 19 november 2021 hebben we geen ontvangstbevestiging gekregen, noch een reactie.

Daarnaast zijn wij aanwezig geweest bij de inloopavond. Ons valt op dat op belangrijke punten de plannen ten nadele zijn aangepast ten opzichte van de daar gepresenteerde plannen. Dit betreft bijvoorbeeld de verbindingsweg tussen weg B en C, de plaatsing van drie villa's ten koste van de speeltuinen en het groen dat in 2019 stond ingetekend en de milieustraat langs de Zuiderzichtlaan.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp Uitwerkingsplan zoals dat er nu ligt en verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp Uitwerkingsplan slechts na de benodigde aanpassingen vast te stellen.

Namens Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted], Eikenlaan [redacted] **(zie bijlage 8)**,

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlage 1, de speelveldjes

Bijlage 2, de Eikenlaan

Bijlage 3, de school (Eikenlaan / Zuiderzichtlaan)

Bijlage 4, Voorgestelde maatregelen

Bijlage 5. De verbindingsweg vanuit deelgebied I 'de Strandwal'

Bijlage 6, de Milieustraat

Bijlage 7. Parkeerplaatsen Volgelkerslaan

Bijlage 8, machtigingen (separate bijlage)

Bijlage 1. De Speelveldjes

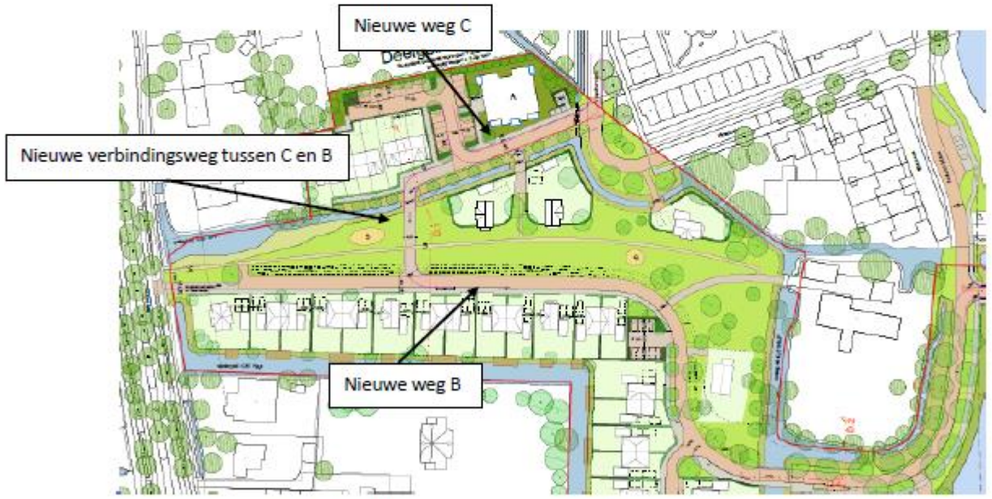
Spelen

Verspreid over het gebied zijn verschillende speelvoorzieningen geschikt voor verschillende leeftijdsgroepen. Binnen 100m van iedere woning is een speelterrein voor kinderen in de leeftijd 0-6. Binnen 300m is een speelvoorziening voor jeugdigen en binnen 1000m een ruimte voor jongeren. 3% van de openbare ruimte wordt ingericht als speelruimte. De aantallen zijn conform de LIOR. Deze zal ook leidend zijn bij de verdere uitwerking.

Bron: Stedenbouwkundigplan Starrenburg III d.d. 27 november 2019

Bron: Stedenbouwkundig ontwerp starrenburg III concept d.d. december 2019

Bron: Verkaveling d.d. 24 augustus 2020, gewijzigd d.d. 28 juli 2021



Bron: Stedenbouwkundigplan d.d. 21 juni 2022, gewijzigd d.d. 16 augustus 2023

Bron: stedenbouwkundig plan toelichting d.d. 16 augustus 2023

Bijlage 2. De Eikenlaan

Gemiddeld 8 a 9 auto's aan zuidkant geparkeerd

Eikenlaan overdag en tegen de avond

Bijlage 3. De school (Eikenlaan / Zuiderzichtlaan)

Zuiderzichtlaan richting Starrenburg III

Links Ter lips

Rechts Eikenlaan

Nu iedere dag; Onveilig voor (ouders met) kinderen

Op deze bovenstaande foto; links auto's die geen plek hebben op de Eikenlaan en rechts auto's van ouders die kinderen brengen naar of halen van school.

Bijlage 4. Voorgestelde maatregelen

Ondanks dat de Zuiderzichtlaan na realisatie van het plan in de basis dus voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig is er met het oog op de haal- en brengtijden van de school in combinatie met een piek in de verkeerstromen vanuit Starrenburg III wel een bijzondere situatie die om extra aandacht vraagt. De locaties die extra aandacht vragen zijn de plekken waar de verkeerstroom uit de wijk en de verkeersstroom van de school elkaar kruisen (zie figuur 2). Verder zijn de trottoirs langs de Zuiderzichtlaan vrij smal waardoor kinderen en ouders op haal- en brengtijden soms moeite hebben om naast elkaar te kunnen lopen. Tenslotte wordt er ook geregeld geparkeerd door bestelbusjes langs de rijbaan of op het trottoir van de Zuiderzichtlaan. Op piekmomenten (verkeer dat de wijk uit rijdt en kinderen die naar school gaan) leidt dit tot onwenselijke situaties.

Aanvullende maatregelen

Om bovengenoemde situaties zo veel mogelijk te voorkomen zouden een aantal maatregelen genomen kunnen worden die de verkeersveiligheid op de Zuiderzichtlaan verder kunnen verbeteren. Daarbij geldt dat niet één maatregel de situatie zal verbeteren. Juist een combinatie van maatregelen leidt tot het beste resultaat.

- Het aanbrengen van belijning op de rijbaan en/of het plaatsen van verkeersborden om het verkeer te attenderen op de schoolroutes en de schoolgaande kinderen;
- Het aanleggen van een verhoogd plateau ter hoogte van kruispunt Zuiderzichtlaan – Ter Lips. Dit draagt niet alleen bij aan een verhoogde attentie, maar zorgt ook voor een verlaging van de gereden snelheid;
- Aansluiting fietsers Zuiderzichtlaan op fietspad Starrenburg: Tijdens piekmomenten rijden fietsers vanaf de Zuiderzichtlaan het fietspad op van de Starrenburglaan en vice versa. Tegelijk staan er op de rijbaan van de Zuiderzichtlaan auto's te wachten om de Starrenburglaan op te rijden. Dit maakt dat het lastig is voor fietsers om van en naar de Zuiderzichtlaan te rijden. Gedacht kan worden aan het realiseren van twee invoegstrookjes voor fietsers waarbij fietsers minder hinder hebben van wachtende auto's;
- Een stopverbod langs de Zuiderzichtlaan eventueel in combinatie met anti parkeermaatregelen;
- Verbreden trottoirs langs de Zuiderzichtlaan;
- Uitvoeren van een verkeersveiligheidsactie op school waarbij ouders en kinderen worden betrokken om de verkeersveiligheid in de schoolomgeving vanuit henzelf ook te verbeteren en zich bewust te worden van hun eigen gedrag;
- Onderzoek naar parkeren en halen en brengen rond de school;
- In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Starrenburg III dient nagedacht te worden over de locatie van zogenaamde milieuparkjes. Daarbij is één van die parkjes voorzien langs de Zuiderzichtlaan. Bij de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundigplan is het noodzakelijk om een gelegenheid te creëren zodat mensen die hun afval per auto komen brengen het verkeer op de Zuiderzichtlaan niet hinderen. Dit is inmiddels verwerkt in het stedenbouwkundig plan van 6 juni 2022.

Bron: bladzijde 15 Memo verkeersonderzoek RHO adviseurs, d.d. 29 september 2022

Dit punt is al een paar keer vergeefs geprobeerd, zie 3,2 in de zienswijze.

De milieustraat is idd verwerkt, hier hebben wij ook onze zienswijze op, zie 5 in de zienswijze.

Bijlage 5. De verbindingsweg vanuit deelgebied I 'de Strandwal'

Bron: Stedenbouwkundig ontwerp starrenburg III concept d.d. december 2019

Verbinding weggehaald naar aanleiding van inloopavond 16 december 2019

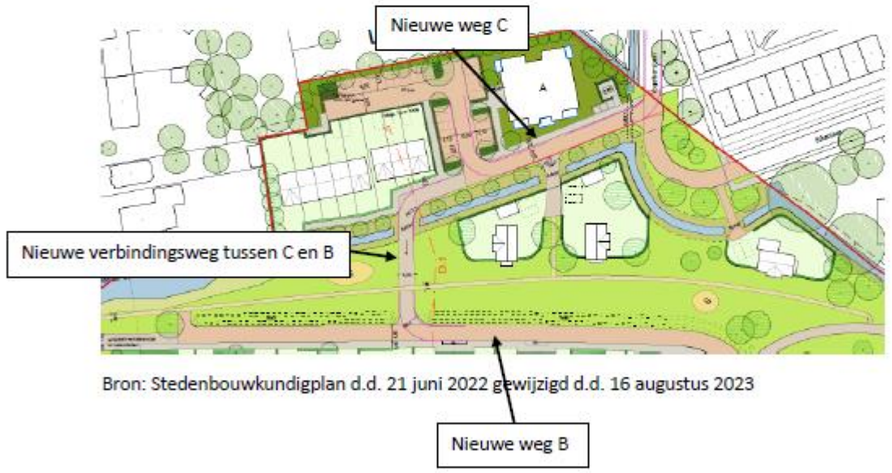
Bron: Verkaveling d.d. 24 augustus 2020, gewijzigd d.d. 28 juli 2021

Geen verbindingsweg Alleen een voetganger en fiets pad

Figuur 3.1 Ligging deelgebieden en ontsluitingsstructuur (Bron: Verkeersonderzoek, september 2022, Rho adviseurs)

Bron: b_NL.IMRO.0626.UPStarrenburgIII-ON01_tb5.pdf d.d. 9 augustus 2023 (AOVL, bijlage 5)

"Opgemerkt wordt dat in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan er een verbinding is opgenomen tussen weg B en weg C, die met name bedoeld is voor de vuilniswagen."



Bron: Stedenbouwkundigplan d.d. 21 juni 2022 gewijzigd d.d. 16 augustus 2023

Bijlage 6. De milieustraat

Afval

Voor de appartementen wordt er ondergronds afval inzameling beoogd.

Bron: Stedenbouwkundigplan Starrenburg III d.d. 27 november 2019

Bron: Stedenbouwkundig ontwerp starrenburg III concept d.d. december 2019

Bron: Verkaveling d.d. 24 augustus 2020, gewijzigd d.d. 28 juli 2021

Bron: Stedenbouwkundigplan d.d. 21 juni 2022 gewijzigd d.d. 16 augustus 2023

Opeens een milieustraat in plaats van wat nu een speelveldje
De veiligheidsmaatregelen zijn hierdoor niet meer mogelijk
Zie 5 in de zienswijze

Bijlage 7. Parkeerplaatsen Volgelkerslaan

Bron: Google

Bron: Kadaster

Bron: Stedenbouwkundigplan d.d. 21 juni 2022 gewijzigd d.d. 16 augustus 2023

"De aansluiting op de Vogelkerslaan en de Eikenlaan. Hierbij komen 3 bestaande parkeerplekken te vervallen. Deze worden in overleg met de gemeente geherpositioneerd."