



Uitwerkingskader Jan Wagtendonkstraat

Gemeente Voorschoten, september 2025

Inhoud

1. INLEIDING	2
1.1. Doelstelling	2
1.2. Plangebied	3
1.3. Tijdelijk omgevingsplan	3
2. PARTICIPATIE	4
2.1. Eerdere participatieproces	5
2.2. Participatie tot het uitwerkingskader	5
3. PROGRAMMA	7
4. RUIMTELIJKE INPASSING	8
4.1. Stedenbouw en architectuur	8
4.2. Erfgoed en omgevingskwaliteit	11

4.3.	Landbouwbiotoop	12
4.4.	Openbare ruimte en buitenruimte.....	13
4.5	Bomen	14
5.	DUURZAAMHEID.....	16
5.1.	Klimaatadaptatie.....	16
5.2.	Natuur.....	19
5.3.	Energie en warmte	19
6.	MOBILITEIT	19
6.1.	Parkeren	19
6.2.	Bereikbaarheid en logistiek.....	21
7.	BODEM EN MILIEU	22
7.1.	Bodem en Ondergrond.....	22
7.2	Milieu-aspecten (ODWH).....	22

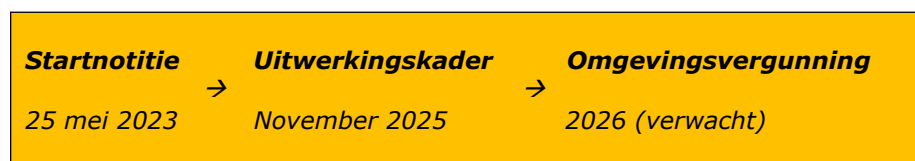
1. INLEIDING

1.1. Doelstelling

Dit uitwerkingskader bevat de gemeentelijke visie op het plangebied met betrekking tot de ruimtelijke en maatschappelijke inpassing en bijbehorende uitgangspunten, onderzoeksvragen en kaders. Hiermee worden de basis vastgesteld voor de nadere uitwerking van een voorontwerp.

Proces

Een ruimtelijk ontwikkelingsproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht hoe een ontwikkeling in de bestaande omgeving kan worden ingepast. In de startnotitie staan de scope en het proces. In het uitwerkingskader staan de uitgangspunten en kaders. In de planologische procedure toetst de gemeente het bouwplan aan de kaders en regelgeving.



Leeswijzer

Dit document is tot stand gekomen op basis van de variantenstudie en participatie. Op basis van dit uitwerkingskader kan de initiatiefnemer een ontwerp uitwerken. Indien blijkt dat uitgangspunten uit dit document tegenstrijdig of niet haalbaar zijn, kan daar alleen in overleg met de gemeente van worden afgeweken. Dit document is opgesteld met het oogmerk dat het project binnen een afzienbare termijn tot ontwikkeling komt. Indien niet binnen twee jaar na vaststelling van dit uitwerkingskader een aanvraag tot een juridisch planologisch besluit bij de gemeente is ingediend, worden mogelijk de uitgangspunten uit dit kader heroverwogen.

1.2. Plangebied

De locatie is gelegen in de wijk Starrenburg I aan de Jan Wagtendonkstraat naast het Leo van der Bijlpark. Het perceel heeft een omvang van circa 2.800 m². In het tijdelijk omgevingsplan 'Voorschoten Oost' 2012 is de locatie aangemerkt als woonbestemming met uitwerkingsbevoegdheid voor het college.

Het projectgebied is in onderstaande luchtfoto wit omlijnd. Aan de overzijde van de Jan Wagtendonkstraat zijn woningen in particulier eigendom. Het perceel doet momenteel dienst als voetbalveld. Er staan er twee doelen op het veld. Aangrenzend aan het perceel bevindt zich aan de noordwestzijde een parkeerterrein en aan de zuidoostzijde een speelplek voor jongere kinderen. Aan de noordoostzijde wordt het perceel begrensd door de sloot die rond Starrenburg I loopt. Achter de sloot ligt de waterkering met boezemwater, de opvaart vanuit de Vliet richting buitenplaats Bijdorp.



1.3. Tijdelijk omgevingsplan

In het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Oost) heeft het terrein de bestemmingen "Wonen, uit te werken 2", "Waarde, archeologisch gebiedstype 6" en "Waterstaat, waterkering". Wonen uit te werken 2, bevat regels over de maximale bouwhoogte, afmetingen bouwvlak en toegestane gebruik voor de locatie. Waarde archeologie gebiedstype 6 bepaalt dat er voorafgaand aan de bouwactiviteiten archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Opnieuw zoeken < Jan Wagtendonkstraat 4, 2251R...

90740, 459325

Deze coördinaten liggen in
Perceel Voorschoten (VST00) B 11170

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Voorschoten Oost
Bestemmingsplan - Gemeente Voorschoten

meer kenmerken

vastgesteld 16-05-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Wonen - Uit te werken 2 >
- Waarde - Archeologisch gebiedstype 6 >
- Waterstaat - Waterkering >

Voor de woonbestemming is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het college van burgemeester en wethouder met uitwerkingsregels. Zolang dit niet is uitgewerkt geldt er een bouwverbod. Voor het wonen is bepaald dat het bestemmingsvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Hoofdgebouwen mogen uit maximaal 3 bouwlagen bestaan. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 10 meter bedragen. Indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap mag de goothoogte van dat hoofdgebouw maximaal 6 meter bedragen. Een liftopbouw kan als ondergeschikt bouwdeel worden beschouwd als deze in verhouding tot het totale pand van beperkte omvang is en niet het gebouw domineert. Een ondergeschikt bouwdeel heeft beperkte afmetingen met een niet-dominante functie. Het ondergeschikte bouwdeel mag de hoofdfunctie of het uiterlijk van het gebouw niet overheersen en kan uitstekend zijn buiten de hoofdmassa. Voor parkeren moet volgens het omgevingsplan worden uitgegaan van de relevante parkeernormen volgens het onafhankelijke kennisplatform CROW.

Voor alle regels wordt verwezen naar het tijdelijk omgevingsplan.

[90751, 459306 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Voor wat betreft de bestemming archeologie zal een onderzoek moeten plaatsvinden, aan de hand daarvan zal het vervolg worden bepaald. Voor het gebied dat is gelegen in de waterkering geldt een aanlegvergunningplicht en moet voor bouwactiviteiten advies van het Hoogheemraadschap worden ingewonnen.

2. PARTICIPATIE

De gemeenteraad van Voorschoten heeft een participatieleidraad vastgesteld. Het project voor woningbouw aan de Jan Wagtendonkstraat kan worden gezien als een niveau 3 plan (plan met aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving). Niveau 3 houdt in dat er door de omgeving kan worden meegedacht.

Bij meedenken dragen belanghebbenden actief bij aan de voorbereiding en uitwerking van de plannen. De belangen en bezwaren van belanghebbenden zijn belangrijk en hebben effect op de uitwerking van het initiatief. De initiatiefnemer laat belanghebbenden het liefst zo vroeg mogelijk in het proces meedenken bij het maken en uitvoeren van de plannen. Let wel, meedenken geeft belanghebbenden geen vetorecht. Onderdeel hiervan is dat een participatieplan is opgesteld.

Hieronder volgt het participatieplan vanuit initiatiefnemer:

De herontwikkeling aan de Jan Wagtendonkstraat vindt plaats in een woonomgeving waar de omwonenden erg betrokken zijn bij hun leefomgeving. Het betrekken van de omwonenden en in het bijzonder de bewonerswerkgroep is daarom van essentieel belang voor het creëren van draagvlak in de buurt. De bewonerswerkgroep is een groep van vier betrokken buurtbewoners die graag mee willen denken bij de toekomstige invulling van de Jan Wagtendonkstraat en het proces om daar te komen.

Deze participatie is vormgegeven door Rijnhart Wonen, in nauwe samenwerking de gemeente Voorschoten.

2.1. Eerdere participatieproces

Voordat Rijnhart Wonen betrokken was bij de ontwikkeling aan de Jan Wagtendonkstraat was woningcorporatie De Sleutels de initiatiefnemer. Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld in 2012. De start van het project met participatie door De Sleutels was in maart 2020.

In 2024 heeft Rijnhart Wonen het lopende project overgenomen van De Sleutels. Hierbij heeft Rijnhart Wonen samen met een externe participatieleider de participatie vormgegeven.

In 2,5 jaar tijd is er helaas geen door de buurt gedragen ontwerp vastgesteld en daarom moest er voor het uitwerkingskader 'bijna' opnieuw begonnen worden met de modellenstudie. Uit de voorgaande participatie bijeenkomsten zijn er "geeltjes" door de omwonenden gedeeld met de initiatiefnemer. Deze "geeltjes" zijn gebruikt om het ontwerpproces vorm te geven en de informatie mee te nemen in de verdere uitwerking.

Tijdens het participatieproces van de Sleutels kwam vanuit de buurt naar voren dat er niet geluisterd werd naar hun opmerkingen, wat tot irritatie heeft geleid. Door deze opmerkingen (*geeltjes*) in dit nieuwe participatieproces wel mee te nemen kon hiermee een goede nieuwe start worden gegeven aan het meenemen van de buurt.

2.2. Participatie tot het uitwerkingskader

Voor het participatieproces was het belangrijk dat de bewonerswerkgroep eerst werd geïnformeerd over de huidige plannen en het proces, voordat deze met de andere buurtbewoners werd gedeeld. Zo werd de rol van de bewonerswerkgroep gerespecteerd en konden hun opmerkingen meegenomen worden in de participatiebijeenkomsten. Voor het participatieproces tot het uitwerkingskader zijn er drie bijeenkomsten met de bewonerswerkgroep georganiseerd, ter voorbereiding op de twee bijeenkomsten met alle buurtbewoners.

Tijdens de besprekingen met de werkgroep en de informatiebijeenkomsten met alle buurtbewoners was er daarnaast weer een externe participatieleider (Vinu) aanwezig, dit was echter wel een andere partij dan bij het eerdere participatieproces van De Sleutels.

Tijdens de eerste bijeenkomst op 30 juni 2025, is met alle bewoners ervoor gekozen dat de bewoners hun voorkeuren over specifieke onderwerpen (bouwvorm, materiaal, parkeren) mochten geven. Dit is eigenlijk meer participatie dan wordt gevraagd bij een binnenplanse ontwikkeling maar gezien de actieve betrokkenheid van de buurt en het belang van het creëren van draagvlak is hier toch de voorkeur aan gegeven.

Tijdens deze eerste bijeenkomst is aan de omwonenden wel duidelijk gemaakt waar zij wel en niet hun voorkeur over mochten geven en dat hun voorkeur enkel een advies is en geen besluit.

De tweede bijeenkomst op 8 september 2025 heeft als doel gehad om de bewoners te informeren over wat er met hun voorkeuren is gebeurd, met een uitwerkingskader dat aan de Raad zal gaan worden voorgelegd als resultaat.

Bij de tweede bijeenkomst konden de bewoners dus geen voorkeuren meer geven, dit zal in het participatieproces na vaststelling van het uitwerkingskader weer mogelijk zijn.

De bewonerswerkgroep heeft niet op tijd op de conceptuele informatiedocumenten van de tweede bijeenkomst gereageerd, omdat zij van mening waren dat het proces te snel verliep. Vanaf het eerste moment is de bewonerswerkgroep betrokken. Om een zorgvuldige participatie te kunnen organiseren is ervoor gekozen om het uitwerkingskader aan de gemeenteraad circa 6 maanden later aan te bieden om extra tijd te nemen voor het participatieproces. De bewonerswerkgroep heeft op 3 september 2025 wel mondeling hun opmerkingen kunnen geven op het proces.

De volgende uitgangspunten zijn leidend in dit participatietraject:

- a) De bewonerswerkgroep heeft drie weken voorafgaand aan de bewonersbijeenkomsten kennis genomen van de benodigde documenten die gepresenteerd zouden gaan worden. Het ging hierom de planning, concept informatieborden en correspondentie die naar bewoners zijn toegestuurd. Deze bewonerswerkgroep heeft daarmee invloed kunnen uitoefenen op de stukken die gepresenteerd zijn aan de omwonenden.
- b) Er was ruimte voor inhoudelijke feedback van bewoners, die aantoonbaar werd meegenomen in de planvorming.
- c) Tijdens de informatieavonden en middels de nieuwbrief is toegelicht hoe de reacties van de omwoners zijn verwerkt.
- d) De gemeente blijft actief betrokken bij de bijeenkomsten.
- e) Heldere communicatie en verslaglegging zijn essentieel. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het tijdig en transparant informeren van betrokkenen.
- f) Eventuele wijzigingen in de plannen na het participatietraject worden teruggekoppeld aan de betrokkenen.

Het participatieproces wordt naast deze uitgangspunten ook geplaatst binnen de **participatieladder**, waarmee het niveau van invloed van bewoners wordt aangeduid.

De participatieladder bestaat uit de onderstaande treden:

1. Informeren
2. Raadplegen
3. Adviseren
4. Coproduceren
5. Meebeslissen

Voor dit participatieproces wordt onderscheidt gemaakt tussen de twee participatiegroepen, namelijk de bewonerswerkgroep en de overige omwonenden. Met deze groepen wordt geparticipeerd tot op de volgende treden:

- a. Bewonerswerkgroep: **Adviseren** (trede 3)

De bewonerswerkgroep heeft hun advies mogen geven op het conceptuele uitwerkingskader en de opzet van de informatieavonden. Dit advies is meegenomen ter voorbereiding op de informatieavonden. In bijlage 5 is een schriftelijke reactie gekomen van de omwonenden met daarin een motivatie voor de voorkeursvariant die tijdens de participatieavond is voorgesteld. Daarmee zijn de gemeente en de initiatiefnemer tegemoet gekomen aan het advies van de omwonenden, een langgerekt gebouw met een zo groot mogelijk afstand van de bestaande bebouwing op de Jan Wagtenonkstraat. Parkeren naast het bestaande parkeerterrein.

- b. Omwonenden: **Raadplegen** (trede 2)

Tijdens de 1^e informatieavond hebben de omwonenden de mogelijkheid gehad om hun mening en voorkeur te geven op het conceptuele uitwerkingskader. Deze mening is meegenomen tijdens het definitief maken van het uitwerkingskader.

Voor de participatie zal er de onderstaande reikwijdte gehanteerd worden, overeenkomstig met het eerdere participatietraject van De Sleutels.



Na de twee recente bijeenkomsten met de buurtbewoners zal het uitwerkingskader naar de gemeenteraad gaan ter vaststelling op 13 november 2025. De participatieverslagen zullen hier zijn bijgevoegd.

Na de vaststelling van het uitwerkingskader zullen de plannen verder ontwikkeld worden, waarbij er ook een schets-, voorlopig- en definitief ontwerp gemaakt zullen worden.

Om de buurtbewoners ook tijdens het vervolgproces mee te nemen in de ontwikkeling zal bij afronding van elke fase een informatieavond, conform de participatieladder trede 1 of 2, voor de omwonenden gehouden worden.

3. PROGRAMMA

De locatie van de Jan Wagtendonkstraat is geschikt om woningen te ontwikkelen die aansluiten bij de Woonvisie: de woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens van 1 of 2 personen, waarbij een deel aangeboden kan worden onder de eerste aftoppingsgrens (minimaal 30%). De aftoppingsgrens is een huurprijsgrens die bepaalt hoeveel huurtoeslag iemand kan ontvangen. De aftoppingsgrens dient om huurtoeslag alleen beschikbaar te stellen voor huurders van betaalbare woningen.

De doelgroepen waar we op inzetten zijn jongeren en starters tot ca 35 jaar (45%). Daarnaast gaat 45% naar regulier woningzoekenden die al langer een woning zoeken.

Dit kunnen ook senioren zijn of woningzoekenden die een sociale woning in Voorschoten achterlaten, zodat doorstroming mogelijk is.

Via lokaal maatwerk spreken de gemeente en woningcorporatie ongeveer een jaar voor de eerste verhuring gezamenlijk af welke regels voor lokaal maatwerk bij de eerste verhuring worden toegepast. Het zal om ca 30% van de verhuringen gaan.

In het gemeentelijk woonbeleid is verder vastgelegd dat 10% van de nieuw ontwikkelde woningen in Voorschoten worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de actuele vraag vanuit bijzondere doelgroepen, wordt de keuze later ambtelijk afgestemd met de ontwikkelaar en verhuurder. Het zal maximaal gaan om 2 verhuringen.”

4. RUIMTELIJKE INPASSING

4.1. Stedenbouw en architectuur

Dit uitwerkingskader is het resultaat van een variantenstudie waarin verschillende ruimtelijke modellen met elk hun voor- en nadelen zijn gemaakt en afgewogen. De variantenstudie is uitgevoerd in overleg met de gemeente en is onderdeel geweest van het participatieproces. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte, het ontwerp van het gebouw en de beeldkwaliteit dienen ook in het verdere planproces afgestemd te worden met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOV) en via participatie met de bewonerswerkgroep, de omwonenden en andere belangstellenden tot stand te komen.

Het plangebied is gelegen in Starrenburg I, aan de Jan Wagtendonkstraat naast het Leo van der Bijlpark.

In het stedenbouwkundige ontwerp van de openbare ruimte van Starrenburg I zijn elementen van het onderliggende landschap opgenomen. Hierdoor gaat de wijk gemakkelijk op in zijn omgeving en zijn enkele oude routes binnen de wijk gehandhaafd. Tevens zorgen de zachte bebouwingsranden, met vrijstaande bebouwing en open tussenruimtes voor openheid.

De wijk is grofweg op te delen in drie deelgebieden met elk een eigen typologie en uitstraling in bebouwing. Het gebied langs het lint, gelegen haaks op de Vliet; kenmerkt zich door twee-onderéén-kap woningen, die schijnbaar willekeurig in de ruimte zijn geplaatst en omgeven worden door groen. De woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag van licht metselwerk en een zadeldak bedekt met donkere pannen. De openbare ruimte wordt hier gevormd door kronkelende woonstraten. Tevens staat in dit gedeelte een rijksmonument in de vorm van de oude boerderij 'Oud Woelwijk'. Het middengebied is het grootste deelgebied van de wijk. Het kan worden gekarakteriseerd met geschakelde en gestapelde woningen, die in de rooilijn zijn gepositioneerd.

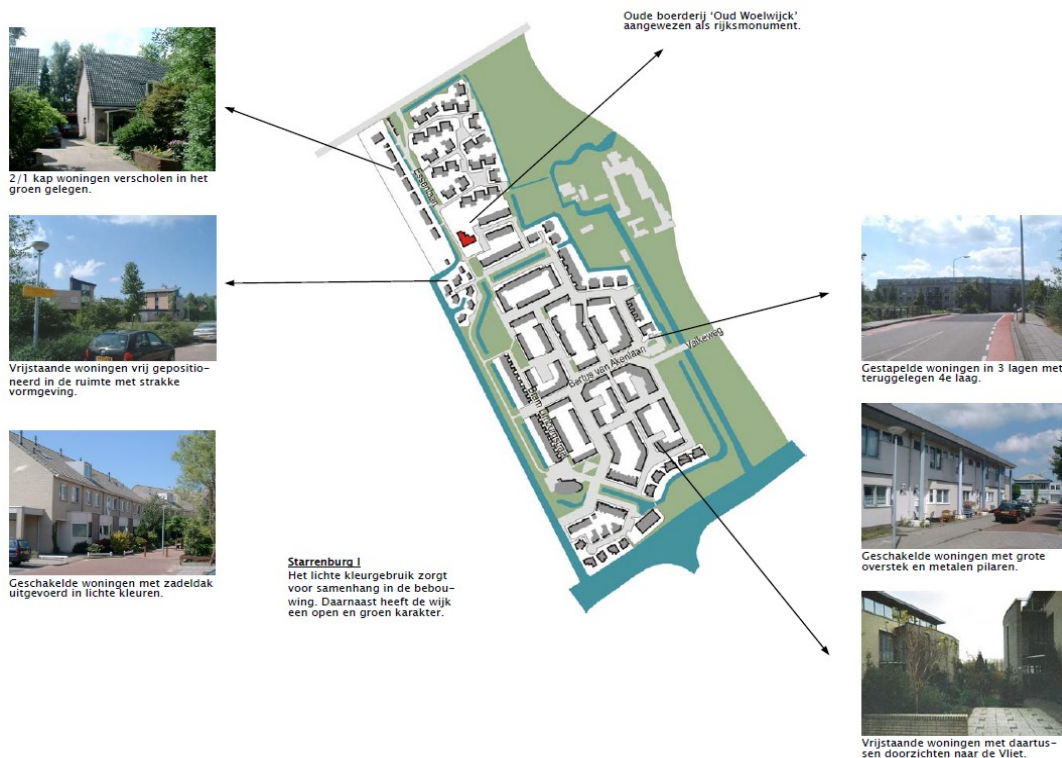
De geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. Enkele huizenblokken zijn voorzien van een schilddak met een fors overstek ondersteunt met pilaren en andere naar de klassieken verwijzende elementen, zoals timpanen en ronde ramen. Hoekbebouwing wordt op sommige plaatsen geaccentueerd door een extra bouwlaag zonder kap.

De middelhoogbouw bestaat uit drie lagen en een teruggelegen vierde laag met een plat dakvlak. Het kleurgebruik kenmerkt zich door lichte tinten. De bouwblokken zijn op sommige plaatsen geknikt waardoor er weinig lange zichtlijnen door de wijk liggen.

De openbare ruimte maakt duidelijk onderscheid tussen hoofdroutes, breed profiel met geasfalteerde rijbaan geflankeerd door parkeerstroken en trottoirs, en de woonstraten met een rijbaan van klinkers al dan niet begeleid door een trottoir.

Aan de randen van de wijk, het derde deel, staan voornamelijk vrijstaande woningen in het groen die doorzichten gunnen naar de Vliet en het polderlandschap. De woningen hebben een strakke eigentijdse vormgeving en bestaan uit twee bouwlagen met een lessenaardak of platdak.

De bebouwing in de wijk vertoont door het kleur- en materiaalgebruik een sterke samenhang. Lichte bakstenen, beton voorzien van een lichte kleur en wit beplatingsmateriaal zorgen voor een sterke eenheid tussen de bebouwing. De vrijstaande woningen zijn voorzien van wat donkerdere kleuren wat echter door de vrije positie aan de rand van de wijk weinig invloed heeft op het beeld.

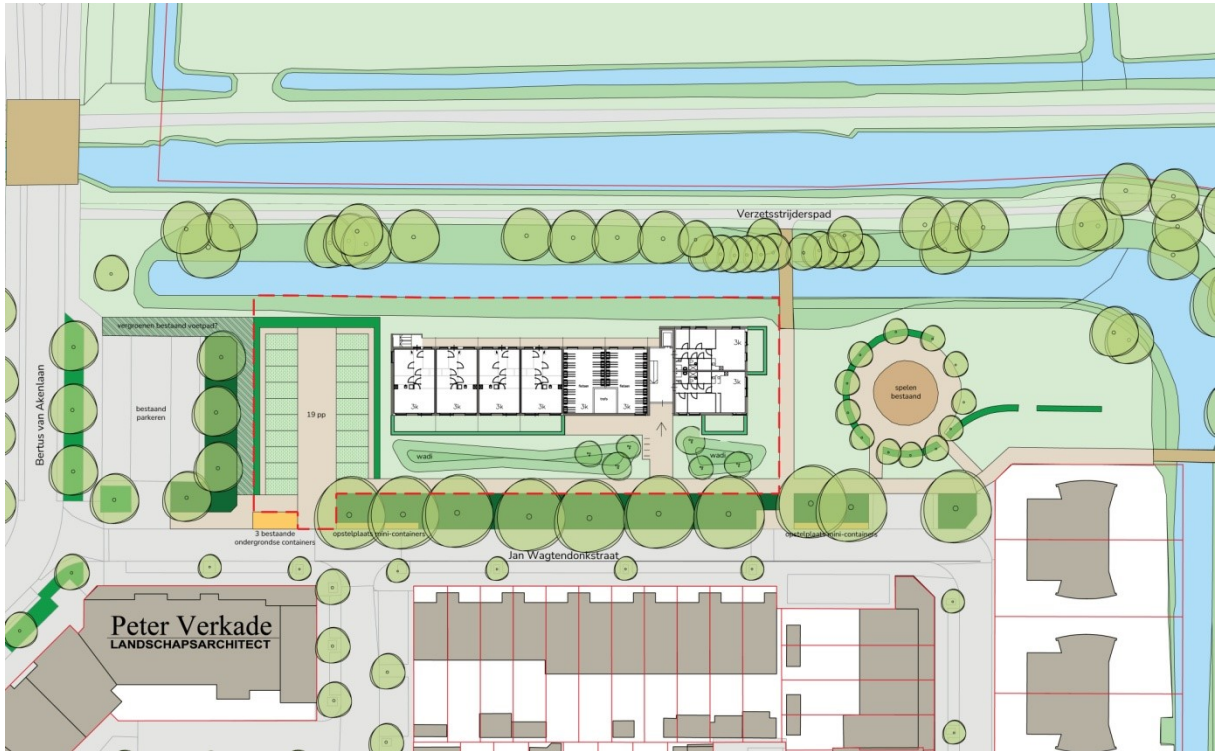


Afbeelding – pagina 81 uit Welstandsnota Voorschoten, herziening september 2008 – Starrenburg I

Uitgangspunten stedenbouw en architectuur:

- De beeldkwaliteit van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectonische kwaliteit van Starrenburg I.
- Het gebouw dient vanwege de locatie een alzijdig karakter te hebben, zonder duidelijk voor- of achterkant zonder grote gesloten gevelvlakken.
- De nieuwe woningen worden ontsloten door een galerij. Deze (ontsluitings)typologie komt weinig in Starrenburg voor, maar is ingegeven door de slanke vorm. Hierdoor kan het gebouw op de grootst mogelijke afstand staan van de bestaande bebouwing aan de Jan Wagtendonkstraat.
- De galerijgevel dient ontworpen te worden als een volwaardige gevel, met een hoge beeld- en verblijfskwaliteit.
- Ontsluiting, (vlucht)trappen en liften dienen ontworpen te worden als onderdeel van het bouwvolume en dienen een hoogwaardige afwerking te hebben. De begane grond (plint) moet in het kader van omgevingskwaliteit en (sociale) veiligheid zo actief mogelijk worden geprogrammeerd, met bijvoorbeeld een aantal woningen met buitenruimtes en een collectieve fietsenstalling.
- De middenspanningsruimte (MSR, in de volksmond "trafo") dient kwalitatief als integraal onderdeel van de nieuwbouw in het bouwvolume worden opgenomen.
- De ruimtelijke overgang tussen de publieke ruimte en de private (buiten)ruimtes dienen landschappelijk te worden ontworpen.
- Het project dient zich landschappelijk in te bedden in de bijzondere context van de Buitenplaats Bijdorp en de hoofdgroenstructuur van Voorschoten.
- Het ontwerp dient rekening te houden met lichtvervuiling naar alle zijdes, zowel richting de bestaande woningen als de buitenplaats.

- Het project dient zichtlijnen open te houden vanuit de wijk richting het landschap.
- (technische) Installaties, bijvoorbeeld voor de lift en warmte- en koude voorziening, dienen uit het zicht te worden geplaatst en daardoor niet zichtbaar te zijn vanuit de publieke ruimte.



Figuur 1.: Weergave van de concept indeling van de begane grond en de inpassing in de omgeving. Het maximaal te bebouwen bouwvlak is 50 %. Door de omwonenden is aangegeven de afstand tussen de bestaande- en nieuwbouwwoningen zo groot mogelijk te maken.



Figuur 2.: Weergave van de concept indeling. De precieze inrichting van de buitenruimte (inclusief parkeerplaats), ontwerp gebouw, materialisering wordt op detailniveau nader uitgewerkt binnen de gestelde kaders en kan dus wijzigen t.o.v. van deze tekening.



Figuur 3.: Weergave van de concept indeling van het bouwvolume in de omgeving, gezien vanaf de groenstructuur van buitenplaats Bijdorp. De precieze inrichting van de buitenruimte (inclusief parkeerplaats), ontwerp gebouw, materialisering wordt op detailniveau nader uitgewerkt binnen de vastgestelde Kaders en kan wijzigen t.o.v. van deze tekening.



Figuur 4.: Weergave concept indeling van het bouwvolume in de omgeving, gezien vanaf de Jan Wagtendonkstraat. De precieze inrichting van de buitenruimte (inclusief parkeerplaats), ontwerp gebouw, materialisering wordt op detailniveau nader uitgewerkt binnen de gestelde kaders en kan dus nog wijzigen t.o.v. van deze tekening.

4.2. Erfgoed en omgevingskwaliteit

Het bouwveld ligt tussen de historische verkavelingssloten in, waardoor er geen (landschappelijke) erfgoedwaarden in het geding komen bij de ontwikkeling binnen de gegeven kaders. Een deel van de kavel ligt binnen de op de kaart van de landgoedbiotoop aangegeven verbinding naar de Vliet. Dat betekent dat de watergang die grenst aan het plangebied bij de biotoop hoort, het plangebied niet. In 2023 heeft het ADC archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (ADC rapport 5416, 2023).

Het rapport is door de gemeente beoordeeld. Naar aanleiding van de rapportage heeft de gemeente archeoloog het volgende opgemerkt:

- De verstoringsdiepte en omvang van het bouwplan is nog niet (exact) bekend
- Het effect van de ophoging op de onderliggende (veen en klei) lagen is niet beschreven (zetting of inklinking van het veen)
- Verwachting van het veen
- Technische beperkingen
- Advies vrijgave

Verstoringsdiepte en zetting

Praktisch gezien vormen ontgravingen tot het niveau van de ophooglaag (3.0 m -NAP) geen bedreiging voor de aanwezige of te verwachten archeologische waarden in het plangebied. Wel kan worden aangenomen dat het veen oorspronkelijk hoger gelegen heeft. Dit proces (zetting) is niet in het rapport beschreven.

Waardestelling veen

De archeologische waarde van het (samengedrukt) veen is nog niet vastgesteld. Het feit dat het veen is afgetopt, dat het nu diep licht of dat veenpaden niet met een booronderzoek kunnen worden opgespoord, zijn geen argumenten waarop de archeologische verwachting van het veen kan worden bijgesteld naar laag. Dit deel van het advies wordt daarom niet overgenomen.

Technische beperkingen

Een archeologische waardestelling van het veen is op dit moment gezien de grote diepte waarop deze ligt (technisch) vrijwel onmogelijk. Daarnaast is het plan op dit moment nog niet uitgewerkt zodat niet duidelijk is tot welke diepte er verstoringen gaan plaatsvinden. Wanneer er bijvoorbeeld kelders worden aanlegt en/of er wordt gebouwd met een keerwand constructie kan het mogelijk zijn dat een archeologische waardestelling wel uitvoerbaar is. Dit heeft geen gevolgen voor de kaderstelling.

Advies vrijgave

Advies vrijgave wordt wegens het ontbreken van een definitief bouwplan en een waardestelling van het veen nog niet overgenomen. Op het moment dat de plannen voldoende inzicht bieden in de aanlegdiepte en de constructie wijze wordt het aspect archeologie definitief beoordeeld.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd met de planontwikkeling rekening te houden met de resultaten van het huidige onderzoek:

- Beperk de ontgravingen tot maximaal 3.00 m -NAP (inclusief 30 cm buffer).
- Ontwerp het palenplan archeologisch vriendelijk.
- Geen diepe kelders, afstand tussen funderingspalen > 4 m
- Zie hiervoor ook de leidraad van de RCE:
<https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2016/01/01/handreikingarcheologievriendelijk-bouwen>

In het geval er bijvoorbeeld onderkelderd gaat worden zal opnieuw moeten worden beoordeeld of een archeologische waardestelling van het niveau dieper dan 3.0 m -NAP noodzakelijk en of technisch mogelijk is. Zowel voor het archeologische vriendelijk bouwen als ook voor de technische (on)mogelijkheden van gravend onderzoek op een niveau dieper dan 3.0 m – Mv. wordt geadviseerd advies in te winnen bij een archeologisch onderzoeksbureau.

4.3. Landbouwbiotoop

Een deel van de kavel ligt binnen de op de kaart van de landgoedbiotoop aangegeven verbinding naar de Vliet. Dat betekent dat de watergang die grenst aan het plangebied bij de biotoop hoort, het plangebied niet.

Beschrijving: De van oorsprong 17e eeuwse buitenplaats Bijdorp werd in de vroege 19e eeuw verbouwd. Rond het huis lag een park in landschappelijke stijl, met moestuinen, tuinmuren en een stookkas. Vanaf 1879 werd Bijdorp ingericht tot RK klooster/instituut. Een kapel verrees en twee grote zijvleugels werden aangebouwd. Het huis had een lange smalle verbinding met de Vliet en zicht op het water, bestaande uit een waterloop en een gebied erlangs. De verbinding bestaat nog, maar is versmald.

De kaart neemt het Verzetsstrijderspad als midden van de smalle verbinding. Met de 'bestaande waterloop' wordt de opvaart bedoeld. Het gebied erlangs: de waterlopen aan beide zijden en het Verzetsstrijderspad. Dat betekent dat de watergang die grenst aan het plangebied bij de biotoop hoort, het plangebied niet.

4.4. Openbare ruimte en buitenruimte

Het project bevindt zich aan de rand van Starrenburg I, in de zone van het openbaar groen dat behoort tot de groene zoom van de hoofdgroenstructuur (Kaart E Hoofdgroenstructuur gemeente Voorschoten 2009). De locatie heeft een marginale rol in de groenstructuur. De locatie kan echter als het bebouwd wordt een duidelijke rol spelen in de begrenzing van klooster Bijdorp waardoor dat gebied versterkt wordt. De huidige functie van speelveld kan verplaatst worden naar de groene zoom, gelegen haaks op de Vliet. Deze besluitvorming hierover maakt geen deel uit van het project aangezien de bestemming Wonen nader uit te werken 2 is. Daarom is de locatie aangewezen als zoekgebied voor ontwikkeling binnen de groene zoom. Dat houdt in dat de locatie kan ontwikkeld worden binnen de randvoorwaarden zoals ze zijn opgenomen in de Evaluatie Groenstructuurvisie 2013:

- Bebouwing sluit aan bij de structuur en uitstraling Starrenburg 1. De rand van twee-onderéén-kap woningen of vrijstaande woningen kan op de locatie worden doorgezet zodat een samenhangende rand van bebouwing gaat ontstaan.
- Een alternatief voor het speelveld is een randvoorwaarde voor het ontwikkelen van deze locatie. De bestemming Wonen nader uit te werken 2 is gevestigd in 2012. In het Speelruimteplan wordt naar een nieuwe locatie gezocht. Het spelen verdwijnt niet op de locatie, herinrichting zal plaatsvinden via een nieuwe participatie met de omwonenden.



Dit speeltrapveldje is als "speelplek 84" opgenomen in het Speelruimteplan Voorschoten, de speelplek naast de projectlocatie is "speelplek 85". Speelplek 85 staat omschreven als speelplek

voor de buurt. Het speeltrapveldje, speelplek 84, zal verdwijnen door de bouwontwikkeling. Speelplek 85 blijft gehandhaafd.



Figuur 5.: *luchtfoto van de locatie*

Uitgangspunten openbare ruimte

- Voor de inrichting van de openbare ruimte vormt de meest recente Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) de basis.
- De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Jan Wagtendonkstraat. De omliggende openbare ruimte en het openbare parkeerterrein wordt kwalitatief, veilig, duurzaam, ecologisch en groen ingericht. De landschapsarchitect blijft aangesteld om die landschappelijke inpassing te borgen.
- De overgang tussen de groene omgeving, collectieve- en private buitenruimtes en het gebouw dient zorgvuldig en kwalitatief te worden ontworpen en aangelegd.
- Het gebouw en de parkeerlocaties zijn goed toegankelijk voor alle bezoekers, waaronder mindervaliden en kwetsbare doelgroepen.
- De inrichting van de bebouwing, de openbare ruimte en de verlichting is zodanig dat de sociale veiligheid overdag en 's avonds goed is. Lichthinder voor omwonenden dient te worden voorkomen.
- De omgeving heeft momenteel een groene uitstraling en behoudt deze. De bomen gelegen aan de Jan Wagtendonkstraat blijven ongemoeid, dit is een belangrijke kwaliteit. Daarnaast zal de nieuwe parkeercoffer groen omzoomt worden.

4.5 Bomen

De gemeente Voorschoten streeft naar een duurzame instandhouding en ontwikkeling van haar bomenbestand. Daarvoor heeft de gemeente de 'Beschermdwaardige bomenlijst gemeente Voorschoten' opgesteld met daarop alle beschermwaardige bomen en boomgroepen in Voorschoten. Op de locatie zelf staan geen beschermwaardige bomen waarmee rekening moet worden gehouden in de planvorming en bouwfase. Rond het plangebied staan wel verschillende beschermwaardige boomgroepen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Het gaat om boomgroep 125 van de lijst met beschermwaardige bomen, een rij elzenbomen langs de Jan Wagtendonkstraat. Rond de speelplek staat een in een cirkel aangeplante boomgroep, nr. 126 op de lijst met beschermwaardige bomen, van meer dan 10 bolesdoorns. En tot slot is de beplanting langs het Verzetstrijderspad als boomgroep opgenomen op de lijst onder nr. 127. Het gaat om gemengde inheemse beplanting die een ecologische verbinding vormt tussen Bijdorp en de Vliet.

Uitgangspunten bomen:

- De beschermwaardige bomen rondom het plangebied dienen op een toekomst vaste manier behouden te blijven.
- De initiatiefnemer laat een Bomen Effect Analyse (BEA) uitvoeren waarop alle bomen rondom het plangebied zijn geïnventariseerd en hun staat is beoordeeld. De BEA wijst ook uit welke consequenties de beoogde bouwontwikkeling heeft voor de bomen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de beschikbare boven- en ondergrondse ruimte die de bomen nodig hebben om uit te kunnen groeien tot volwassen exemplaren.
- Voor de te behouden bomen moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen nodig zijn tijdens de sloop- en bouwfase om ze te kunnen beschermen. Hierbij wordt het Handboek Bomen van het Norm Instituut Bomen en de bijbehorende Bomenposter (bijlage 6) gebruikt als leidraad gebruikt.

5. DUURZAAMHEID

5.1. Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op fluctuerende grondwaterstanden, droogte en wateroverlast toe. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot wateroverlast, schade aan funderingen, slechte waterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. In de gemeente Voorschoten is het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 en de Hemelwaterverordening Voorschoten 2023 van kracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft eigen beleid: de Waterschapsverordening. Het toepassen van maatregelen voor klimaatadaptatie is maatwerk. In de verdere uitwerking zal initiatiefnemer de mogelijkheden hiervoor met gemeente afstemmen.

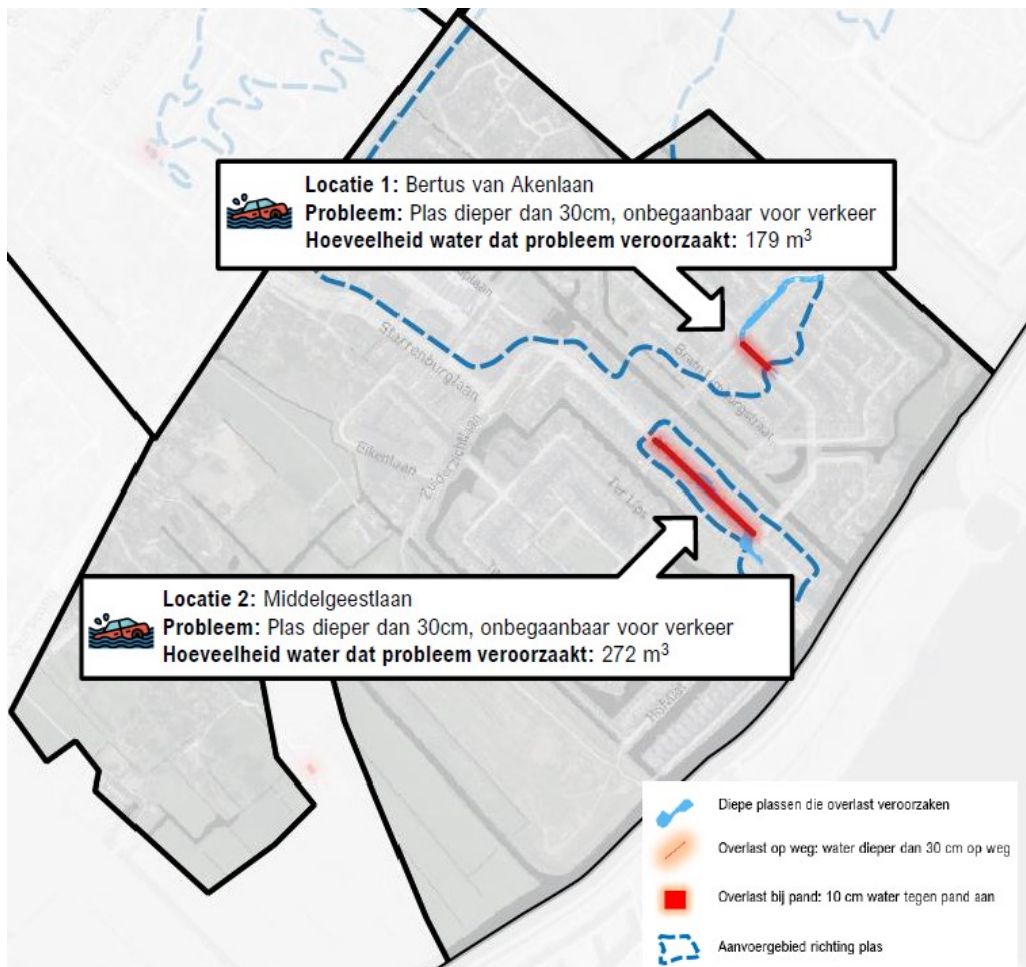
5.2 Huidige situatie plangebied en wijk

Klimaatadaptatie bestaat uit ondermeer beleid en regelgeving ter beperking van wateroverlast en hittestress. Het plangebied ligt in een wijk die zich kenmerkt door een op bepaalde plaatsen hoge grondwaterstand (tot wel ca. 0.3 m onder maaiveld onder normale omstandigheden).

Daarnaast wijzen onze stresstesten uit dat bij extreme buien er binnen de wijk op twee locaties wateroverlast optreedt; er is een wateropgave om waterberging te realiseren van totaal ca. 500 m³ waterberging voor de hele wijk

De Jan Wagtendonkstraat zelf is geen knelpunt, beschouwd vanuit het oogpunt van wateroverlast. Daarnaast ligt de straat ook niet in het invloedsgebied, dat wil zeggen het gebied waar de wateroverlast vandaan komt. Het treffen van maatregelen binnen het plangebied zal daarom ook niet bijdragen aan het oplossen van de wateropgave in de wijk en zal dan ook niet toenemen met de realisatie van de nieuwbouw.

Zie onderstaande kaartje.



Koelte en schaduw

De wijk heeft weinig tot geen koele verblijfsplekken tijdens warme dagen, die voor een groot deel van de wijk goed bereikbaar zijn. Het plangebied ligt wel in een potentieel koele verblijfsplek. Dit wil zeggen een groengebied dat nu niet voldoende schaduw en koelte geeft, maar wel de potentie heeft dit te kunnen leveren (door aanplant van bomen bijvoorbeeld). Hier ligt dus een kans om extra schaduw te creëren. Dit maakt geen onderdeel uit van het plan. Zie onderstaande figuur.

Potentiële koele verblijfplekken

verblijfplekken die koel kunnen worden gemaakt



- Koele verblijfplek
- Panden met te grote afstand tot een koele plek
- Verblijfplek koelen en/of groter maken



gemeente VOORSCHOTEN



Uitgangspunten klimaatadaptatie:

Er dient invulling te worden gegeven aan het Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023. Het klimaatadaptatiebeleid bevat zowel harde randvoorwaarden als onderwerpen waarop maatwerk mogelijk is.

Belangrijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid zijn:

- Maaiveldddaling: de eis voor restzetting is < 15 cm in 30 jaar, inclusief eventuele effecten van autonome bodemdaling, gerekend vanaf oplevering. Dit betekent dat er zettingsberekeningen moeten worden uitgevoerd, om te onderbouwen dat de restzetting voldoende beperkt blijft. Ook moet een monitoringsplan worden opgesteld, om daadwerkelijk aan te tonen dat in de praktijk de zettingen conform de berekeningen optreden. Als toch de zettingen groter blijken te zijn of grotere zettingen verwacht worden, moet de initiatiefnemer zorgen voor beperkende maatregelen.
- Het gemiddeld grondwaterpeil moet bij woningen minimaal 0,5m onder vloerpeil liggen.
- Er moet 70 mm hemelwater kunnen worden opgevangen en vastgehouden in het plangebied, waarna het bij voorkeur geïnfiltreerd in bodem en ondergrond. In dit kader moet de grondwatersituatie in beeld worden gebracht. Toekomstig uit te werken oplossingen dienen te worden afgestemd met de gemeente. Mogelijkheden die de initiatiefnemer hiervoor kan toepassen zijn onder andere maar niet uitputtend:
- Hemelwater infiltreren in bodem + grindbed, en/of het toepassen van infiltratiekratten of –koffers, met eventuele drainagevoorzieningen. Voor infiltratiemogelijkheden moet in verband met de relatief hoge grondwaterstanden mogelijk nader onderzoek worden gedaan.
- Toepassen van halfverharding op het parkeerterrein.
- Realiseren groenblauwe daken om regenwater vast te houden.
- Aanpassen van het maaiveldverloop en/of aanleggen van een wadi.
- Opslagtank(s) op/in eigen grond.

- Er wordt kwantitatief onderbouwd hoe het aandeel verharding ten gunste van groen en blauw wordt geminimaliseerd, hoe hittestress en droogte wordt voorkomen.
- Er wordt 40% schaduw gerealiseerd binnen het plangebied, om verhitting te voorkomen.
- Aantonen welke bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Zie ook 5.2. 'Natuur'.

5.2. Natuur

Het gebied grenst aan NatuurNetwerkNederland (NNN)-gebied. Als binnen de kaders van de uitwerkingsplicht, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan "Voorschoten-Oost, wordt gebleven dan blijft het provinciaal beleid rondom NNN buiten beschouwing.

Als buiten de uitwerkingsplicht wordt gegaan is de toets aan het provinciaal beleid rondom NNN wel aan de orde.

5.3. Energie en warmte

De gemeente Voorschoten heeft een Transitievisie Warmte opgesteld met de ambitie dat in het jaar 2050 alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Voor alle nieuwbouw in Nederland geldt dat deze moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Aanbevelingen energie en warmte:

- Aanvullend op bovenstaande zijn extra energiebesparende maatregelen wenselijk, zoals onderbouwd via een BREAM excellent of outstanding label.
- Aanvullende maatregelen zoals zonnepanelen en/of warmteterugwinning worden door de gemeente aangemoedigd.
- Via de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) kan de milieubelasting van de materialen die in een gebouw worden toegepast onderbouwd worden.

6. MOBILITEIT

De gemeente Voorschoten streeft naar het verbeteren van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een nieuwe bouwontwikkeling heeft daar invloed op. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer een mobiliteitsparagraaf opstelt waarin staat hoe de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van en rondom de ontwikkeling wordt geborgd. In de mobiliteitsparagraaf staat ook hoe de parkeeroplossingen voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. In dit hoofdstuk staan de uitgangspunten die de initiatiefnemer daarvoor dient mee te nemen.

Het 'Parkeerbeleid Voorschoten 2024' is medio 2024 vastgesteld. In dit beleid is gebruikgemaakt van publicatie 381 van CROW ten aanzien van de parkeerkencijfers. Een parkeeronderbouwing en de uiteindelijke beoordeling daarvan is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt uiteindelijk getoetst op het dan vigerende beleid. Dit geldt voor zowel het fiets- als het autoparkeren.

6.1. Parkeren

Fietsparkeren

Kwalitatieve fietsparkeervoorzieningen dragen bij aan een goede bereikbaarheid van de locatie en versterken de kwaliteit van de buitenruimte. Op de planlocatie maken straks bewoners en bezoekers gebruik van deze faciliteiten. Om dit optimaal te organiseren, zijn de onderstaande uitgangspunten opgesteld.

Uitgangspunten fietsparkeren

- Conform het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 744: Toekomstbestendig parkeren) als norm gehanteerd voor een definitieve berekening van de parkeerbehoefte door de ontwikkeling.
- Volgens § 4.5.5. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) dienen nieuwbouwwoningen te worden voorzien van een berging met fietsenstallingsmogelijkheden, of een gelijkwaardige oplossing. De ervaring leert dat aparte bergingen vaak niet voor de fiets gebruikt worden. Daarom worden collectieve stallingen voor fietsen en aparte bergingen in de woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe is een 'concept Beleidsregel gemeenschappelijke fietsen-en scootmobielenbergingen bij woongebouwen Voorschoten' opgesteld. Dit document geeft aan op welke wijze een goede inpassing van fietsparkeren voor bewoners bereikt kan worden in een gemeenschappelijke stalling. De Initiatiefnemer kan gebruik maken van deze richtinggevende concept beleidsregel als een gelijkwaardig alternatief voor de eisen uit het BBL voor fietsparkeren voor bewoners.
- De entree van de fietsenstalling is zichtbaar en goed toegankelijk vanaf de entree van het gebouw. Beide entrees bevinden zich dus dichtbij elkaar.
- Voor bezoekers van de woningen zullen nabij de entree van het woonblok logische plekken komen om fietsen te parkeren.
- Er wordt rekening gehouden met buitenmaatse fietsen en elektrische vervoermiddelen zoals scootmobielen en elektrische fietsen.

Autoparkeren

Conform het geldende parkeerbeleid dient de volledige parkeervraag op eigen terrein te worden opgevangen. In dit kader betekent dit een woonblok met daarnaast een parkeercoffer en dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen minimaal gelijk moet zijn aan de parkeervraag die voortvloeit uit het uiteindelijke woonprogramma. Voor de woningen ligt de hoogste parkeerdruk in de avond en nacht. Conform het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden de parkeerkencijfers van het CROW 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd voor een definitieve berekening van de extra parkeerbehoefte door de ontwikkeling. Hierbij geldt, gelet op de adressendichtheid van 1.637 adressen per km², de gemeente als 'sterk stedelijk' en wordt de gemiddelde norm gehanteerd. Op basis van een indicatieve parkeerberekening is de verwachting dat er 18 extra parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeernorm die gehanteerd is bedraagt 0,8 parkeerplaats per woning van 75- 100 m². Voor bezoekersparkeren bedraagt de normering 0,15 per woning. Voor de woningen bestemt voor bijzondere doelgroepen geldt geen parkeernormering. De berekening gaat uit van 20 te realiseren woningen.

De te realiseren parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk ingericht, zodat dubbelgebruik mogelijk is. Deze parkeerplaatsen worden derhalve niet in eigendom of exclusief gebruik van de bewoners van het woongebouw uitgegeven.

Uitgangspunten autoparkeren

- Conform het Verkeersplan Voorschoten 2017-2020 en het Parkeerbeleid Voorschoten 2024 worden de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 744: Toekomstbestendig parkeren) als norm gehanteerd voor een definitieve berekening van de parkeerbehoefte door de ontwikkelaar. Hierbij geldt, gelet op de adressendichtheid van 1.637 adressen per km², de gemeente als 'sterk stedelijk' en wordt de gemiddelde norm gehanteerd. Een parkeeronderbouwing dient opgesteld te worden.
- Het gemeentelijk uitgangspunt bij bouwontwikkelingen in Voorschoten is dat de volledige parkeervraag op eigen terrein wordt ondergebracht. Parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de ASVV 2021, NEN 2443 en de van toepassing zijnde LIOR. Overwogen wordt waterdoorlatende verharding toe te passen voor de parkeerplaatsen.
- Onderzocht wordt of de aan te leggen parkeercoffer een directe verbinding kan krijgen met de bestaande parkeercoffer, zodat een extra uitrit op de Jan Wagtendonkstraat voorkomen

kan worden. Indien hier niet voor wordt gekozen dan dient de uitrit van de nieuw aan te leggen parkeerterrein zo veel mogelijk uitgelijnd te worden met de Alexander Adamskistraat, zodat één overzichtelijk verhoogd kruispunt ontstaat met een uitritconstructie aan de noordzijde. De zichtlijnen tussen weggebruikers dienen uitstekend te zijn zodat verkeer veilig kan afwikkelen.

- Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingepast. Onderzocht wordt of een groene afscheiding rondom de parkeerterrein mogelijk is, zodat (zicht)hinder voor de naastgelegen woningen wordt beperkt.

6.2. Bereikbaarheid en logistiek

De Jan Wagtendonkstraat functioneert als een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/u. De rijbaanbreedte bedraagt 4,8 meter, wat parkeren op de rijbaan onwenselijk maakt gezien de beperkte ruimte. Als gevolg van de woningbouw gaan de mobiliteitsstromen toenemen, zowel qua verkeersintensiteit als parkeerdruk. Het is belangrijk dat deze mobiliteitsstromen goed in kaart worden gebracht en op een veilige wijze worden ingepast. De genoemde uitgangspunten zullen uitgewerkt worden in een mobiliteitsparagraaf. Dit heeft geen verdere consequenties voor het plan. Er zal gezocht moeten worden hoe de verschillende verkeersstromen zoveel mogelijk gescheiden van elkaar kunnen worden; voetganger, fietser, automobilist.

Uitgangspunten bereikbaarheid en logistiek

- De initiatiefnemer zal aantonen welke effecten de bouwontwikkeling heeft voor de bereikbaarheid en ontsluiting. Hierbij wordt onderbouwd hoe alle verkeersstromen ingepast kunnen worden. Het gaat om o.a. voetgangers, auto's, fietsen, hulpdiensten en logistiek. De effecten moeten tot 15 jaar na realisatie berekend worden.
- Paden en routes in het plangebied zijn goed verbonden met de omliggende infrastructuur, zoals voetpaden en fietspaden, maar ook de entree naar het parkeerterrein. Deze voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, inclusief rolstoelgebruikers en mensen met een visuele of auditieve beperking. De maatvoering van bestrating wordt inzichtelijk gemaakt.
- Het ontwerp voorziet in een gescheiden route naar het woonblok voor langzaam verkeer (al dan niet gecombineerd voor fietsers en voetgangers), apart voetpad en apart fietspad waardoor het gebruik van de parkeerterrein als route wordt vermeden. De route voor langzaam verkeer is logisch gesitueerd en kent een directe verbinding tussen de Jan Wagtendonkstraat en de entree van het woonblok.
- De gescheiden route voor langzaam verkeer naar de entree van het woonblok bevindt zich zoveel als mogelijk aan de zijkant(en) van de groenstrook tegenover de laagbouwwooningen.
- Bij de planuitwerking zullen de aandachtspunten worden meegenomen en zal een keuze worden gemaakt welke positie van de fietsenstalling en inpandige trafo de voorkeur heeft.
- De inpandige trafo moet toegankelijk zijn volgens de richtlijnen van de netbeheerder.
- De parkeerterrein dient te voet goed bereikbaar te zijn vanaf het woonblok. Er dient voorkomen te worden dat twee keer de Jan Wagtendonkstraat overgestoken moet worden om de parkeerterrein of afvalcontainers te bereiken.
- In het ruimtelijke ontwerp wordt rekening gehouden met laden en lossen voor bijvoorbeeld verhuizingen of pakket- en maaltijdbezorgers.
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met de benodigde voorzieningen voor het inzamelen van huishoudelijk afval. Daarbij is de meest recente LIOR van toepassing. Dat betekent bijvoorbeeld dat per 50 woningen wordt voorzien in minstens 1 ondergrondse verzamelcontainer voor restafval en 1 zuil met een inzamelcontainer voor etensresten en groente-, fruit en tuinafval.
- De exacte locatie van deze voorzieningen wordt met de gemeente afgestemd.

- Deze voorzieningen worden geleverd en geplaatst door een door de gemeente aangewezen partij. Deze voorzieningen liggen vanuit de woningen op maximaal 125 meter loopafstand en zijn toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking.
- De gemeente haalt het afval op. Daarvoor moeten de wegen bereikbaar zijn voor en berekend zijn op de vrachtwagens waarmee de gemeente het afval ophaalt. Dat betekent dat de containers onbelemmerd geleegd moeten kunnen worden en bijvoorbeeld geen bomen of verlichting in de weg staat. En de toegangsweg moet bijvoorbeeld het gewicht van de vrachtwagen kunnen dragen. Bijbehorende specificaties staan in de meest recente LIOR.
- Alle kosten voor deze benodigde voorzieningen voor het inzamelen van huishoudelijk afval zijn voor de initiatiefnemer. De toekomstige inwoners kunnen voor het aanbieden van andere grondstoffen de bestaande voorzieningen van de gemeente in de buurt gebruiken, bijvoorbeeld voor het aanbieden van glas, oud papier en karton en textiel.
- Gemeente en de initiatiefnemer gaan in de anterieure fase in gesprek over toerekenbare bovenplanse kosten op basis van de noodzaak die in de uitwerking van het plan hiervoor blijkt te zijn.

7. BODEM EN MILIEU

7.1. Bodem en Ondergrond

Er zijn bij de gemeente geen bodemonderzoeken bekend op deze planlocatie. Een historisch vooronderzoek volgens NEN 5725 is minimaal nodig en -afhankelijk van de uitkomsten van het vooronderzoek- een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart uit 2022 mag worden aangenomen dat de bodem in het plangebied voldoet aan de klasse landbouw/natuur voor ontgraven van de bovengrond (0-0,5 m – mv) en klasse Wonen voor ontgraven van de ondergrond (0,5-2,0 m –mv). De bodemfunctieklasse is Wonen.

7.2 Milieu-aspecten (ODWH)

In het tijdelijk bestemmingsplan zit nog de voorwaarde:

- a. het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien de woningen en/of gebouwen voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:
 - a. de woningen en/of gebouwen voldoen aan een door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, of
 - b. de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

Aangetoond moet worden door middel van akoestisch onderzoek dat voldaan kan worden aan de standaardwaarde vanwege wegverkeerslawaai van 53 Lden op de gevel(s). Als niet kan worden voldaan aan de standaardwaarde kan onder voorwaarden geluid tot de grenswaarde toegestaan worden (art. 3.35 t/m 3.40 Bkl).

Bij het ontwerp van het woongebouw rekening houden met de situering en uitvoering van eventuele geluidsbronnen op of aan het gebouw, zoals warmtepompen. Voorkomen moet worden dat geluidsoverlast optreedt bij nabijgelegen woonbebouwing.