Gemeente Voorschoten

# Informatiebrief

| | |
|---|---|
| Zaaknummer: | Z/20/049331 |
| Documentnummer: | 218089 |
| Datum: | dinsdag 15 december 2020/verzonden 15 december 2020 |
| Onderwerp: | Herontwikkeling Intratuin locatie |
| Bijlage(n): | 1: Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan "Het Fortuyn van Voorschoten" |

Geachte Raad,

Op 12 december 2019 heeft u, naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Herontwikkeling Intratuinlocatie Leidseweg 518', besloten in te stemmen met het vervolgproces voor de herontwikkeling van het Intratuinterrein. Op dezelfde dag heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, 'Ontwikkeling Intratuinlocatie Leidseweg te Voorschoten', gesloten met de ontwikkelaar van de locatie, Synchroon.

Met de informatiebrieven van respectievelijk 6 en 20 oktober 2020 bent u op de hoogte gesteld van het (ontwerp) bestemmingsplan en het proces daaropvolgend.

Op 17 november jl. heeft een (digitale) informatieavond plaatsgevonden, waarvoor direct omwonenden uitgenodigd waren. Projectontwikkelaar Synchroon heeft het laatste ontwerp toegelicht en geïnteresseerden zijn uitgebreid verteld hoe en waar de openbare documenten te vinden zijn die voor het *(ontwerp)bestemmingsplan-proces* benodigd zijn.

Met deze informatiebrief laten wij u weten, akkoord te zijn gegaan met het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan "Het Fortuyn van Voorschoten" van het project Herontwikkeling Intratuinlocatie (zie bijlage I). Een volgende stap is de verdere (civiele) uitwerking van het plangebied en de aansluiting op de kruisingen, waarna het (ontwerp) bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

- Q1 - 2021 : Verwerken reacties en aanleveren B&W "Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad"
- 7 januari '21 : Commissie-WRG 'presentatie Herontwikkeling Intratuin locatie'
- Q2 - 2021 : sloop bestaande terrein
- 8 april '21 : Commissie-WRG 'besluitvorming over vaststelling bestemmingsplan'
- 29 april '21 : Raadsvergadering 'besluitvorming over vaststelling bestemmingsplan'
- Q3 – 2021 : Aanvragen omgevingsvergunning + bouwrijp maken terrein
- Q4 – 2021 : Start bouw

De meest actuele informatie kunt u vinden op de gemeentelijke website, onder het project Herontwikkeling Intratuin locatie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

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

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

# VOORSCHOTEN

# Het Fortuyn van Voorschoten

VOip | 2 december 2020 | in opdracht van Synchroon

**colofon**


opdrachtgever:

**Synchroon B.V.**
postbus 431
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht
088 010 57 00

**Erik Meijer** - projectmanagement

ontwerper:

**LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten**
Cruquiusweg 10
Postbus 1068
1000 BB Amsterdam
020 625 88 35
wouter@baljon.nl
www.baljon.nl

**Lodewijk Baljon** - landschapsarchitect / directeur
**Wouter Evers** - projectleider / ontwerper
**Yvo Suijs** - landschapsarchitect / tekenaar



Amsterdam, 2 december 2020


LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

**inhoud**


**1. inleiding**

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | locatie | 4 |
| 1.2 | locatiefoto’s | 5 |
| 1.3 | plangebied | 6 |
| 1.4 | programmering | 7 |

**2. duurzaamheid**

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | duurzaamheid | 8 |
| 2.2 | waterberging / waterinfiltratie | 9 |
| 2.3 | hittestress | 10 |
| 2.4 | studie vergroenen parkeerhoven | 11 |
| 2.5 | fauna | 12 |
| 2.6 | flora | 14 |
| 2.7 | spelen en ontmoeten | 16 |

**3. ontwerp**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | plankaart inrichtingsplan | 18 |
| 3.2 | groenhoven | 19 |
| 3.3 | overgangen openbaar-privé | 20 |
| 3.4 | overgangen parkeerhoven - groenhoven | 22 |
| 3.5 | landgoederenbiotoop | 24 |
| 3.6 | uitgiftekaart | 26 |
| 3.7 | parkeren | 27 |
| 3.8 | routing auto | 28 |
| 3.9 | routing nood- en hulpdiensten | 29 |
| 3.10 | kruispunt noord | 30 |
| 3.11 | kruispunt zuid | 31 |
| 3.12 | routing fietsers | 32 |
| 3.13 | routing voetgangers | 33 |
| 3.14 | bomen | 34 |
| 3.15 | hagen | 35 |
| 3.16 | heesters en beplantingen | 36 |
| 3.17 | materialen | 38 |
| 3.18 | meubilering | 40 |
| 3.19 | verlichting | 41 |
| 3.20 | afvalinzameling | 42 |
| 3.21 | nutsvoorzieningen | 43 |

**4. profielen**

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | overzicht profielen | 44 |
| 4.2 | profiel 1 | 46 |
| 4.3 | profiel 2 | 47 |
| 4.4 | profiel 3 | 48 |
| 4.5 | profiel 4 | 49 |
| 4.6 | profiel 5 | 50 |

**5. bijlagen**

| | | |
|---|---|---|
| | aandachtspunten uitwerking | 52 |
| | plankaart | |

## 1.1 Locatie

**De locatie ligt aan de noordzijde van Voorschoten, tussen de oude Straatweg en de Korte Vliet.**
Daarmee ligt de plek opgespannen tussen twee historische lange lijnen. Lange tijd was glastuinbouw de invulling. Het tuincentrum was de laatste bestemming die hier uit voort kwam.







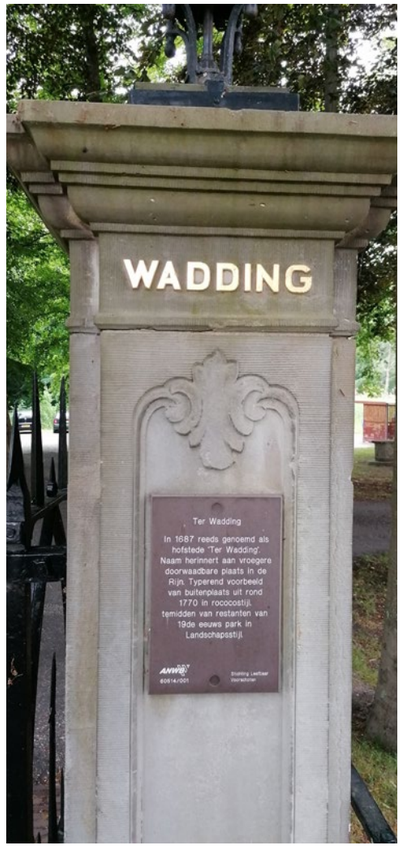
## 1.2 locatiefoto's

**De historische lijnen zijn nog herkenbaar.**

Langs de Straatweg lage boerderijen en buitenplaatsen; later aangevuld met lintbebouwing.

De Korte Vliet is van grotere schaal; de appartementengebouwen aan de overzijde sluiten daar bij aan.














## 1.3 plangebied

**Het plan strekt zich verder uit dan het eigendom van de ontwikkelaar.**

De nieuwe ontsluiting ligt voor een belangrijk deel in de gemeente Leiden. Het ontwerp heeft ook betrekking op de aansluitende stroken terrein, zodat een goed integratie in de omgeving mogelijk is.

legenda

- eigendom ontwikkelaar
- werkgrens Stedebouwkundigplan
- gemeentegrens
- landgoederenbiotoop
- bestaand gemaal



## 1.4 programmering

**Het plan bevat 129 woningen waarvan 33 appartementen, en 96 grondgebonden woningen.**

Het plan wordt gekenmerkt door laagbouw, met een karakteristiek appartementengebouw bij de brug.

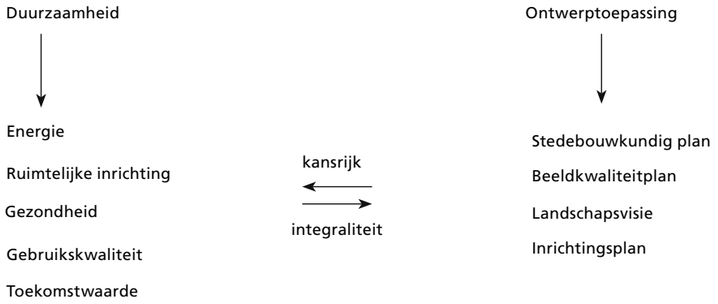
legenda

- vrijstaande woning
- 2 onder 1 kap-woningen
- rijwoningen - kap
- rijwoningen - plat
- appartementen



## 2.1 duurzaamheid

**Op stedebouwkundig nivea is gezocht naar de mogelijkheden de locatie duurzaam en klimaatadaptief te ontwikkelen.**
Daartoe zijn langs verschillen de invalshoeken de kansen geinventariseerd. De keuze wat te doen wordt bepaald door een integrale afweging. Duurzaam en klimaatadaptief bouwen (KAN) is één van de oplossingen om hittestress en piekbuien te lijf te gaan. Daarnaast wordt ook gekeken hoe de biodiversiteit en duurzame energie bevorderd kan worden.




KAN
klimaatadaptief bouwen mét de natuur















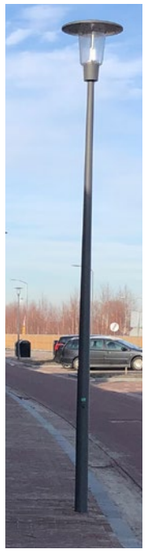
















## 2.2 waterberging / waterinfiltratie

**De waterhuishouding is geent op de vereisten van Rijnland.**
Water wat gedempt wordt moet 100% worden teruggebracht binnen de plancontouren. Verder uitbreiding van verhard oppervlak moet met 15% worden gecompenseerd.

De rekensom is sluitend:
- toename van 3541 m2 verhard oppervlak
-15% van 3541 m2 = 531 m2
Dit zal worden opgevangen door alternatieve waterberging wat in het inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt in samenspraak met Rijnland en de gemeente Voorschoten.
- gedempt oppervlakte water is 100% gecompenseerd op eigen plot

| **Resumé** | | |
|---|---|---|
| Bestaande verharding | 16.657,00 | m2 |
| Nieuwe verharding | 20.197,50 | m2 |
| Toename verharding | **3.540,50** | **m2** |
| | | |
| Bestaand groen | 13.317,00 | m2 |
| Nieuw groen | 9.485,50 | m2 |
| Afname hoeveelheid groen | **3.831,50** | **m2** |
| | | |
| Bestaand water | 500,00 | m2 |
| Nieuw water | 790,00 | m2 |
| Toename water | **290,00** | **m2** |
| | | |
| Vertraagde afvoer water door Infiltratiekratten/ IT-riool | **96,4** | **m3** |



## 2.3 hittestress

**Bomen en overig groen spelen een belangrijke rol in het bestrijden van hittestress.**

Waar verharding moet komen zijn bomen toegevoegd om schaduw te geven.



groenschermen in combinatie met pergola en klimop op de erfafscheidingen.



bomen zijn toegevoegd tussen de parkeerplekken voor schaduwvorming



## 2.4 vergroening parkeerhoven

**Het toevoegen van bomen op de parkeerhoven geeft schaduw. Wintergroene erfafscheidingen dragen bij aan het aangename beeld.**

referentiefoto's groenschermen







## 2.5 Fauna

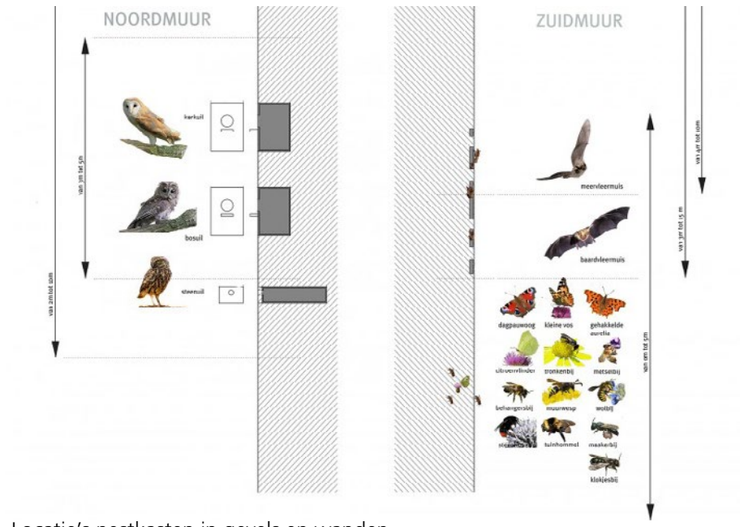
**Er is een quick scan flora & fauna uitgevoerd (Voorschoten_ Leidseweg-QS_V2.pdf)**

Er zijn diverse soorten aanwezig, die goed in de nieuwe buurt kunnen worden ingepast. Speciale aandacht vraagt de potentiele vleermuizenroute ten noorden van het plangebied.

Per te bouwen woning moet minimaal 1 van de volgende natuurinclusieve voorzieningen worden aangebracht (clustering van de voorzieningen van meerdere woningen op één plek is toegestaan):
- een nestkast voor vogels in de gevel;
- een voorziening voor vleermuizen in het gebouw;
- een groen dak;
- een groene gevel.

In overleg met een ecoloog wordt dit verder uitgewerkt.

| Beschermde, niet vrijgestelde soorten | Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek) | Potentieel aanwezig binnen het plangebied |
|---|---|---|
| **Planten** | ja | nee |
| **Vissen** | nee | nee |
| **Amfibieën** | ja | nee |
| **Vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten** | ja | ja |
| **Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten** | ja | nee* |
| **Grondgebonden zoogdieren** | ja | nee |
| **Vleermuizen** | | |
| verblijfplaats | nee | ja |
| foerageergebied | ja | ja |
| vliegroute | ? | ja |
| **Overige beschermde fauna** | ja | nee |




Locatie's nestkasten in gevels en wanden

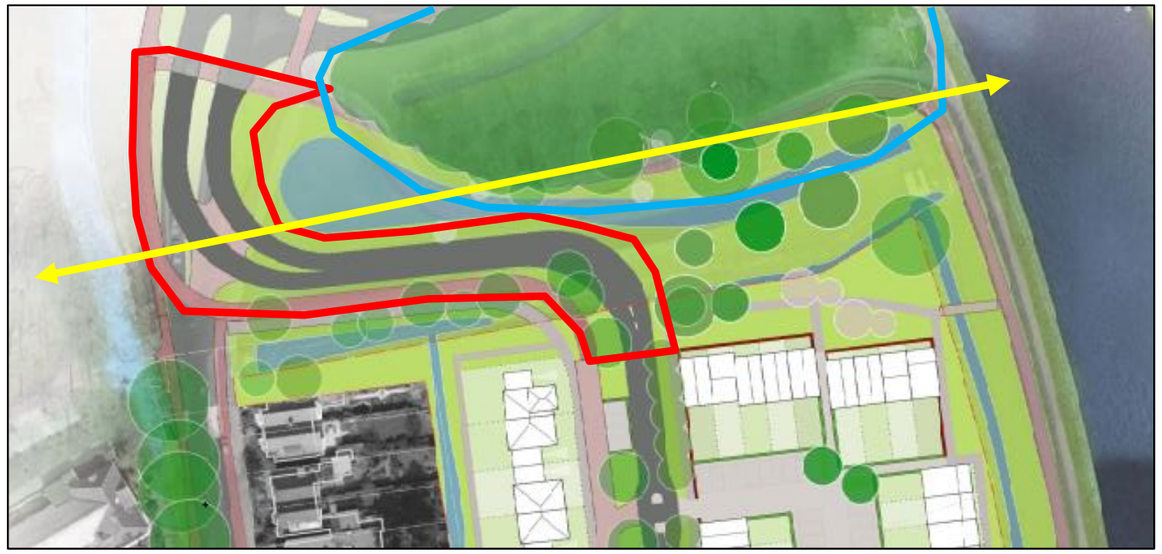
bron: DS Landschapsarchitecten

**Tabel 2.**

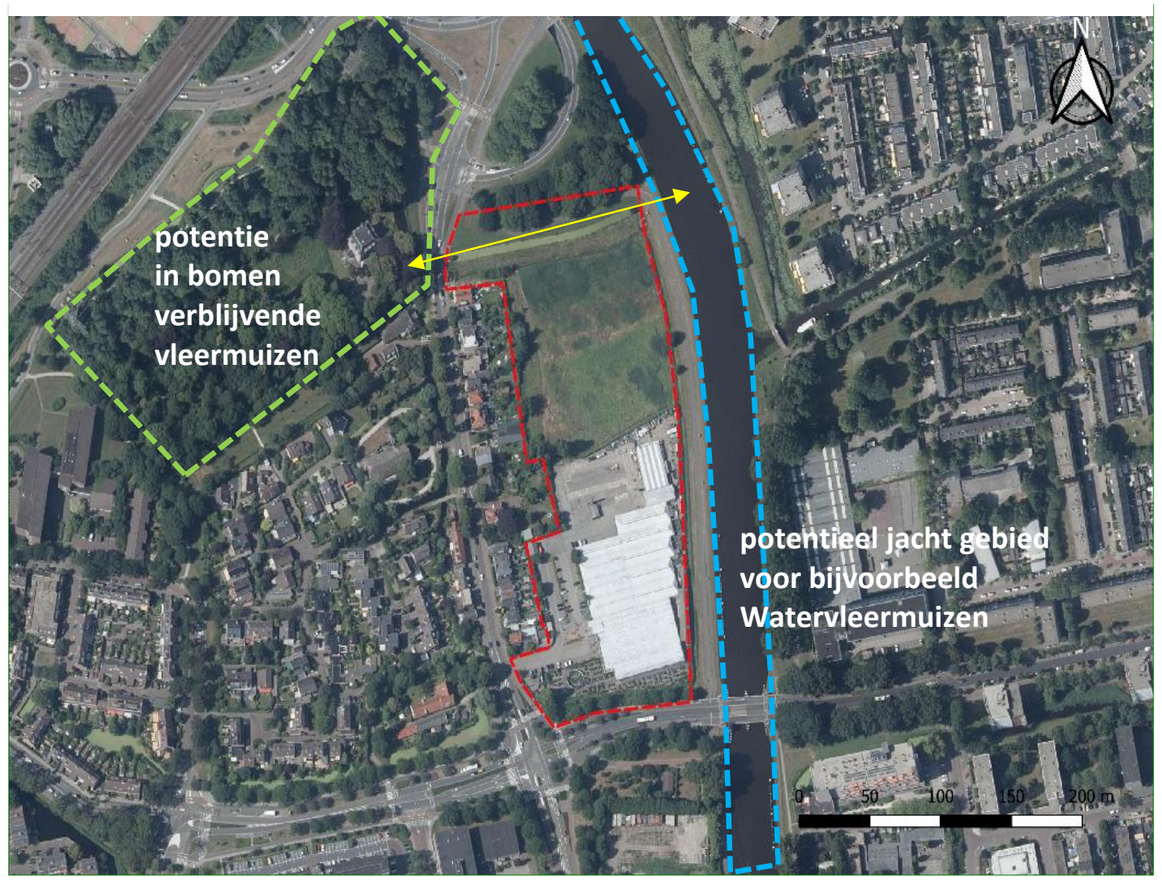
*Optimale periode voor uit te voeren vervolgonderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.*
**=Te combineren met andere bezoeken.*

| Soort/Soortgroep | Optimale periode | | Aantal bezoeken |
|---|---|---|---|
| **Vleermuizen** | **Gebiedsfunctie** | **Periode** | **Aantal bezoeken** |
| **Alle soorten** | vliegroutes, foerageergebied | april - november | 2* |
| | **Kraam/zomerverblijf** | **Paarverblijven en zwermen** | **beide 2** |
| Ruige dwergvleermuis | (juni - half juli-nvt) | augustus - oktober | |
| Rosse vleermuis | juni - half juli | half juni - half juli | |
| Watervleermuis | juni - half juli | augustus - oktober | |

| Soort | Categorie | Toelichting codes |
|---|---|---|
| **Boomvalk** | 4 | Vogelsoorten waarvan de nesten in |
| **Buizerd** | 4 | principe jaarrond zijn beschermd met |
| **Gierzwaluw** | 2 | beschermingscategorie: |
| **Grote gele kwikstaart** | 3 | **1** = soorten die ook buiten het broedsei- |
| **Havik** | 4 | zoen het nest gebruiken als vaste rust- of |
| **Huismus** | 2 | verblijfplaats; |
| **Kerkuil** | 3 | **2** = koloniebroeders die elk broedseizoen |
| **Oehoe** | 3 | op dezelfde plaats broeden en die daarin |
| **Ooievaar** | 3 | zeer honkvast zijn of afhankelijk van |
| **Ransuil** | 4 | bebouwing of biotoop; |
| **Roek** | 2 | **3** = soorten die elk jaar op dezelfde plaats |
| **Slechtvalk** | 3 | broeden en die daarin zeer honkvast zijn |
| **Sperwer** | 4 | of afhankelijk van bebouwing; |
| **Steenuil** | 1 | **4** = soorten die niet of nauwelijks zelf in |
| **Wespendief** | 4 | staat zijn een nest te maken. |
| **Zwarte wouw** | 4 | |



*De te behouden groenstrook die kan dienen als vliegroute aan de noordzijde van het plangebied (blauw omrand). Hier bevindt zich ook de berk met gaten die potentieel als verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen dienen. De potentiele vliegroute van vleermuizen is aangegeven met een gele pijl. Het gebied waar 's nachts geen verlichting gebruikt kan worden is met rood omrand.*




*De ligging van een oud landgoed bos in het westen en het kanaal in het oosten. Blauw = het kanaal, groen = het landgoed, rood = het plangebied. Geel = een mogelijke trekroute voor vleermuizen.*

## 2.6 Flora

**Biodiversiteit is gebaad bij biomassa en juiste selectie van aan te planten soorten.**

De meest geschikte boomsoorten zijn niet per definitie inheems. De klimaatverandering zorgt er voor dat zuidelijke soorten zich hier thuis voelen. Het kunnen de voorposten vormen voor dieren die vanuit zuidelijker streken geleidelijk zich naar het noorden verplaatsen. De gewenste bomenstructuur is afgestemd op de ondergrondse infrastructuur. Hert loont zich te investeren in goed standplaatsen.

In aanvulling op de bomenstructuur zijn bloemrijke vegetaties (bermen, bloembollen) van belang.
Diverse, klimaatbestendige en duurzaam gekweekte bomen geschikt voor de locatie. Als ondergrondse voorzieningen voor een optimale groeiplaats is voor iedere laanboom minstens 25m$^3$ bomengranulaat nodig.



| Kostenindicatie | Groeiplaats | |
|---|---|---|
| | traditioneel | modern |
| Boom in verharding in stedelijk gebied | 10 m3 bomenzand | 25 - 50m3 b.zand (draag)constructie |
| | omlooptijd **25 jaar** | omlooptijd **50 jaar** |
| Aankoop en planten | € 400 | € 400 |
| Groeiplaatsinrichting | € 725 | € 3.850 |
| Nazorg en garantie | € 490 | € 490 |
| Snoei, 1x per 5 jaar | € 250 | € 500 |
| Herstraten 10 m2 wortelopdruk | € 2.000 | € 0 |
| Vellen boom en afvoeren materiaal | € 300 | € 500 |
| Totaal | € 4.165 | € 5.740 |
| Kosten over periode van 50 jaar | € 8.330 | € 5.740 |
| **Kosten per jaar** | **€ 167** | **€ 115** |

C.R.O.W

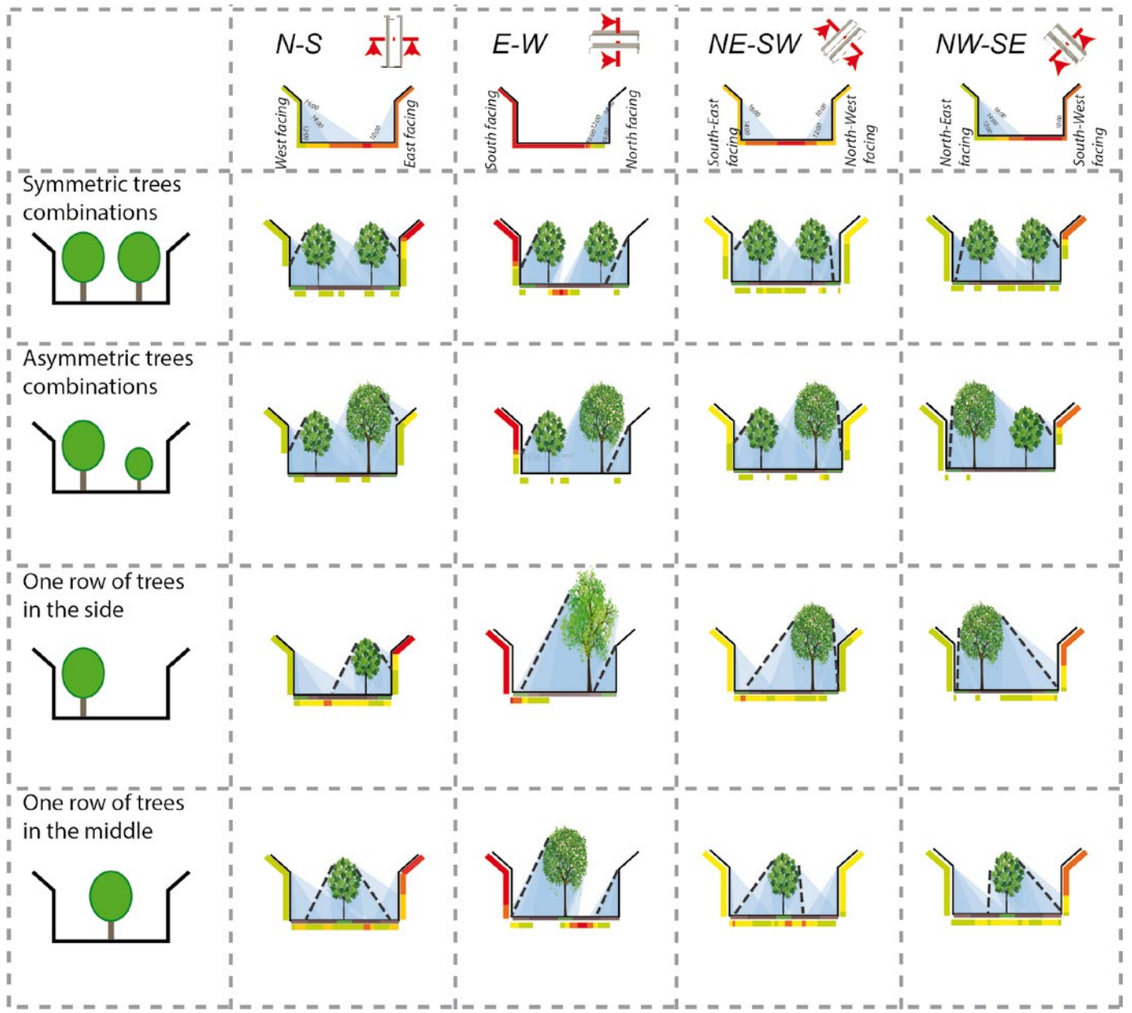
| Resultaat | Streefbeeld niet bereikt | Streefbeeld bereikt |
|---|---|---|
| | Minimale beeldkwaliteit | Optimale beeldkwaliteit |












*bron: Chang, Y. P. and Ji, Y. (2012) Urban green-waterscape on street level : landscape approach towards soil-based stormwater management in Dutch cities*

## 2.7 spelen en ontmoeten

**Spel is een belangrijk aspect van de woonomgeving.**
Bewegen, levendigheid, interactie, dragen bij aan een gezond bestaan.

legenda

spelaanleiding

speelplekken (3 thema's)
- natuurlijk spelen
- speelplek met toestellen
- speelveld










OBB Ingenieursbureau
Buiten spelen, echt wel!
SPEELRUIMTEPLAN
Beleidsplan voor en analyse van speelruimte
gemeente VOORSCHOTEN







## 3.1 voorlopig inrichtingsplan



## 3.2 groenhoven

**ingredienten:**

- waterberging: Wadi's
- biodiversiteit: verschillende soorten beplanting
- ontmoeten: zitplekken in het groen
- speel-aanleiding
- zichtlijn van laan naar Korte Vliet tussen bomen door
- beheerbaar: maaibaar grastalud minimaal 1:3
- toegankelijkheid voor hulp/nood-diensten
- rekening houden met inkijk woningen























### 3.3 overgangen openbaar-privé

**De kwaliteit van de woonomgeving wordt mede bepaald door een prettige overgang van privé naar openbaar.**
Met behulp van tuinmuren en hagen wordt privé-domein op een verzorgde manier afgezoomd. Op de plaatsen waar het parkeerhof aan de groen wig grenst is een bijzondere voorziening nodig. Hier begeleidt een pergola de openbare ruimte met de uitstraling van het tuinmilieu.
De woningen aan de Korte Vliet hebben een eigen stoep in aansluiting op het woonpad.
Tussen parkeerhof en achtertuin loopt een met klimop begroeid scherm.

legenda
- gemetselde muur icm groen
- stoep uitgeefbaar met hekwerk
- hagen voortuinen
- groenschermen + pergola
- pergola (begroeid)





## 3.4 overgangen parkeerhoven - groenhoven



oude situatie zonder groenschermen ter hoogte van de pergola's, tussen parkeerhoven en de groenhoven

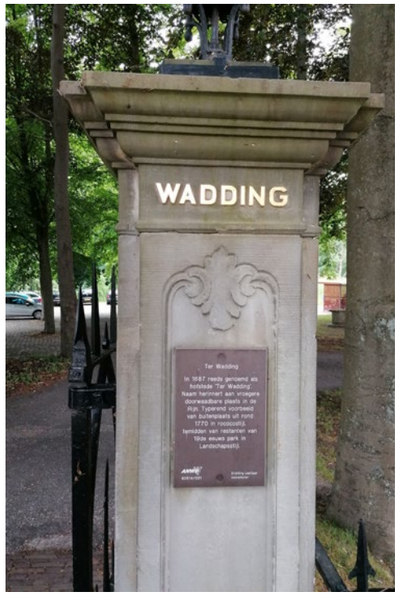


Nieuwe situatie met groenschermen ter hoogte van de pergola's, tussen parkeerhoven en de groenhoven. Hierdoor zijn de auto's uit het beeld van de groenhoven. Daarnaast breken de groen schermen de doorzichten waardoor er separate ruimtes ontstaan met hun eigen kwaliteit.

### 3.5 landgoederenbiotoop

**De zone met buitenplaatsen en landgoederen in de binnenduinrand en op de oude strandwallen vormt een bijzonder kenmerk van het gebied tussen Den Haag en Leiden.**
Deze locatie is daar onderdeel van en bepaald mede de aantrekkelijkheid. Om deze kwaliteit te bewaren heeft de provincie rond de buitenplaatsen een landgoederenbiotoop vastgesteld. Binnen de biotoop gelden restricties, o.a. het vrijhouden van bebouwing. Het ontwerp sluit daarop aan. Het zicht op het buitenhuis vanaf de Korte Vliet is een bijzonder moment in de fiets- en wandelroute. De positionering van de toekomstige geluidswal tussen de bestaande woningen en de nieuwe ontsluitingsweg is cruciaal en dient goed afgestemd en uitgewerkt te worden.




WADDING
Ter Wadding
In 1087 reeds genoemd als
hofstede "Ter Wadding".
Naam herinnert aan vroegere
doorwaadbare plaats in de
Rijn. Typerend voorbeeld
van buitenplaats uit rond
1770 in rococostijl,
bmidden van restanten van
19de eeuws park in
Landschapsstijl).













## 3.6 uitgiftekaart



## 3.7 parkeren

**Het parkeren is zo georganiseerd, dat een goed woonmilieu kan ontstaan.**
De aantallen zijn afgestemd met de gemeente Voorschoten.

| parkeervoorzieningen | | | |
|---|---|---|---|
| | aantal | norm | gerealiseerd |
| parkeren openbaar gebied | 165 | 1 | 165 |
| dubbele oprit | 4 | 1,8 | 7,2 |
| lange oprit met garage | 11 | 1,3 | 14,3 |
| enkele oprit met garage | 9 | 1 | 9 |
| | | | |
| totaal: | | | 195,5 |



## 3.8 infrastructuur auto

**Ter ontlasting van de Leidsestraatweg wordt een nieuwe weg door het gebied gelegd, die de buurt ontsluit.**

De woningen tussen weg en Korte Vliet hebben de parkeerplaatsen aan een hof achter de tuinen. Daarmee ontstaat een rustige woonomgeving. Een woonpad ontsluit deze woningen.
Een ventweg langs de hoofdweg bedient de daar aangelegen woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen.
Dit is ook de route voor de fietser.



## 3.9 infrastructuur hulpdiensten

**Naast de wegen zijn ook de woonpaden geschikt voor de hulpdiensten.**

legenda

toegang hulpdiensten

noodtoegang hulpdiensten



### 3.10 kruispunt Noord

**Op het grondgebied van de gemeente Leiden wordt de nieuwe weg aangesloten.**

Het is een ingrijpende herstructurering. Bijgaand voorstel vormt de basis voor verdere uitwerking.






### 3.11 kruispunt zuid

**Aan de zuidzijde wordt de weg aangesloten op de busbaan naar de brug.**

Bijgaand voorstel vormt de basis voor verdere uitwerking.







### 3.12 routing fietsers

**De buurt is opgezte met het comfort en de veiligheid van het langzaam verkeer in gedachte.**

De doorgaande fietsbeweging gaat over de ventweg. Woonpaden zijn geschikt voor fietser en voetganger. Het oversteken van de doorgaande weg wordt ondersteund door een middeneiland op de logische plaatsen.



## 3.13 routing voetgangers

legenda

- voetgangerspaden
- oversteekplaatsen



## 3.14 bomen

legenda

1e grootte laanbomen

2e grootte laanbomen

bomen met specifieke sierwaarden



## 3.15 hagen



### 3.16.1 heesters en beplantingen

**De groene terreingedeelten vervullen verschullende functies ten aan zien van beeld, gebruik en ecologie.**

legenda

- openbaar groen (gazon / berm) plantsoen
- bloemrijke beplanting/gras
- hagen voor woningen
- wadi



### 3.16.2 heesters en beplantingen

**Erfasfscheidingen waar beplanting wordt toegepast ter vergroenen parkeerhoven en groenhoven.**

legenda

pergola (begroeid) met groenschermen



## 3.17 materialen

legenda

- betontegel 20x20
- halfverharding
- verstevigd gras
- gebakken klinker
- asfalt















### 3.17 materialen

**Duurzaam is wat geliefd is; immers de omgeving gaat dan lang mee.**

De materialen die mooi verouderen en goed aansluiten bij het dorpse karakter zijn het meest geschikt.

- gebakken klinkers in rijloper
- 20x20 betontegels trottoirs en uitstapstroken
- gebakken klinkers en halfverharding in groene hoven
- houten bruggen

## 3.18 meubilering

legenda

zitranden



## 3.19 verlichting

legenda

- verlichting laan
- verlichting hoven (paaltop)
- verlichting parkeerhoven (berging)



### 3.20 afvalinzameling

**De afvalinzameling van het appartementengebouw zal middels ondergrondse containers plaatsvinden**

De grondgebonden woningen krijgen containers die een opstelplek aan de doorgaande weg krijgen.

legenda

- ondergrondse container
- kliko opstelplek
- route



## 3.21 nutsvoorzieningen

**Het Nutstracé (1.8M) loopt altijd aan de voorzijde van de woningen. Vanwege de beperkte ruimte binnen de profielen stellen we voor om de HWA en DWA leidingen via de parkeerhoven te laten lopen.**

legenda

- HWA/DWA
- nutstracé
- trafo



## 4.1 overzicht profielen

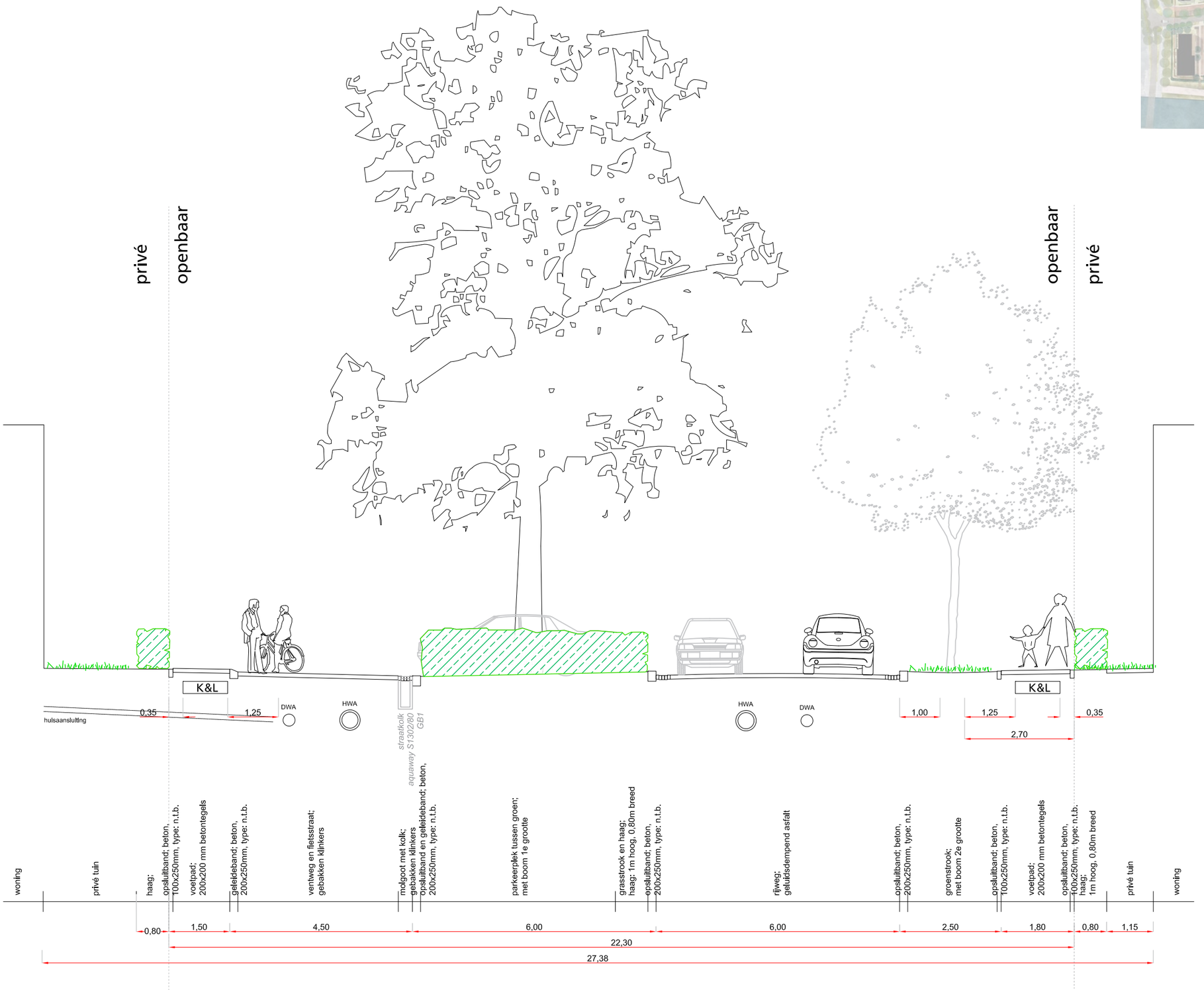




## 4.2 profiel 1

ontsluitingsweg

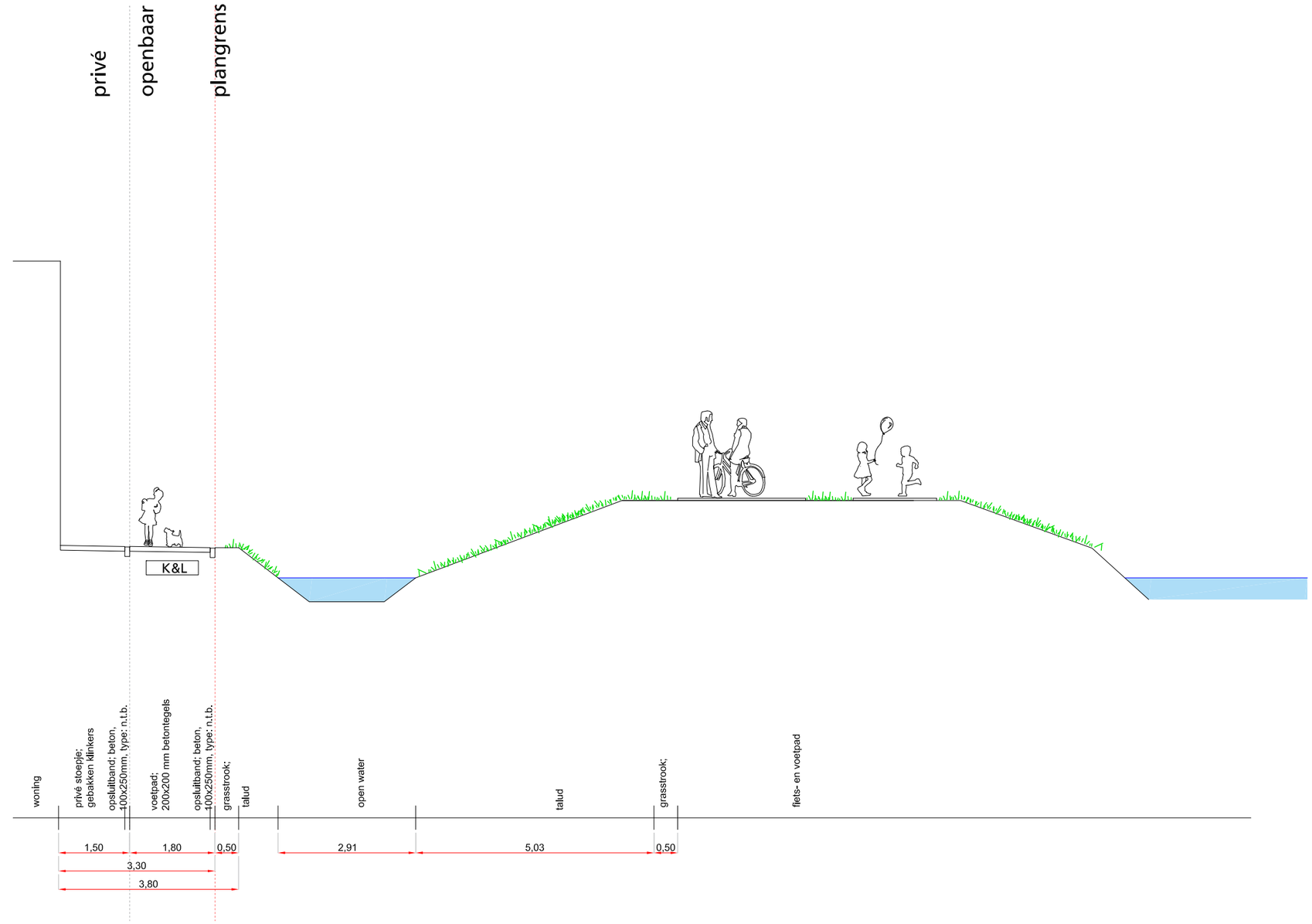




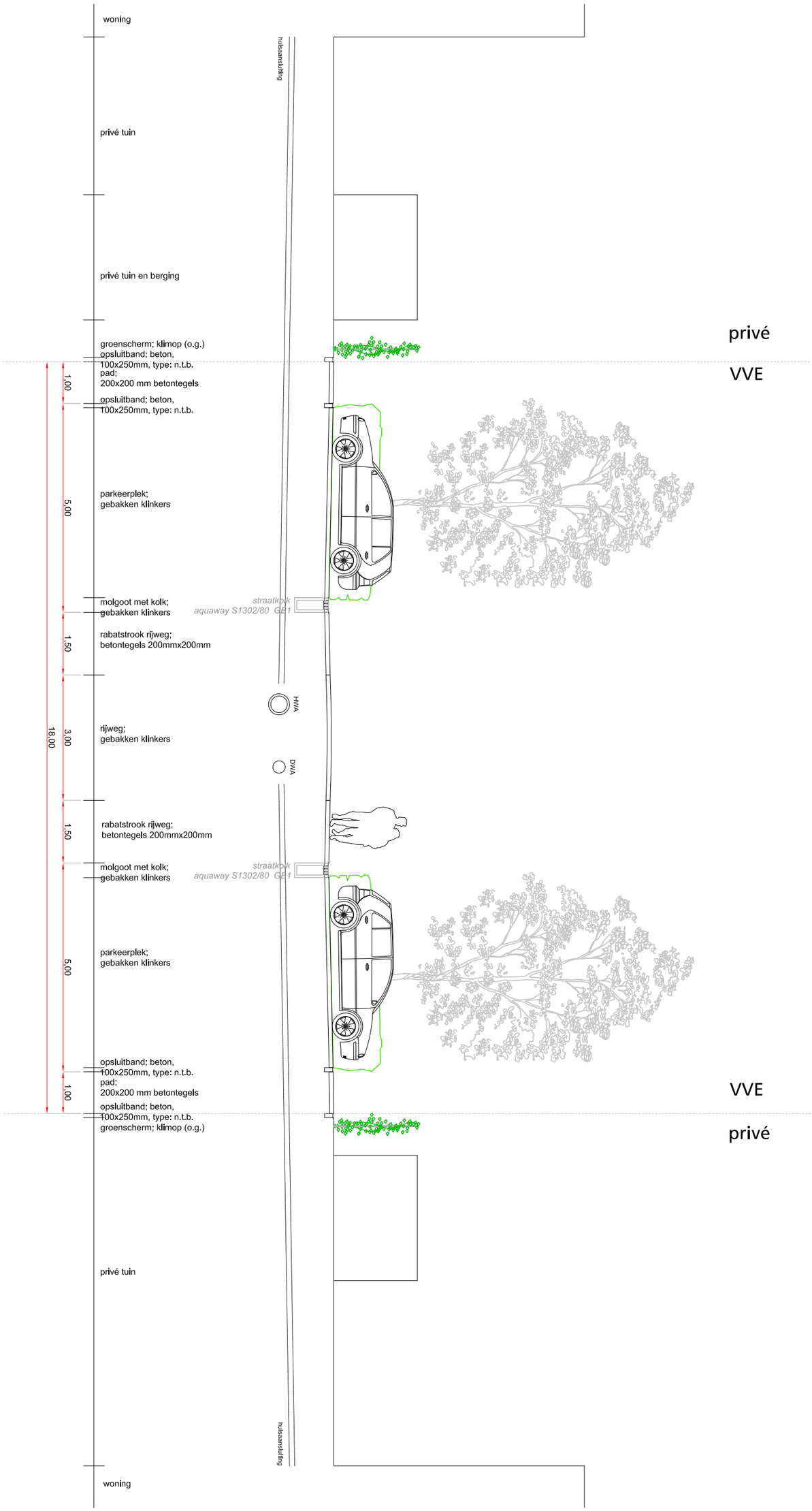
## 4.3 profiel 2

korte vliet





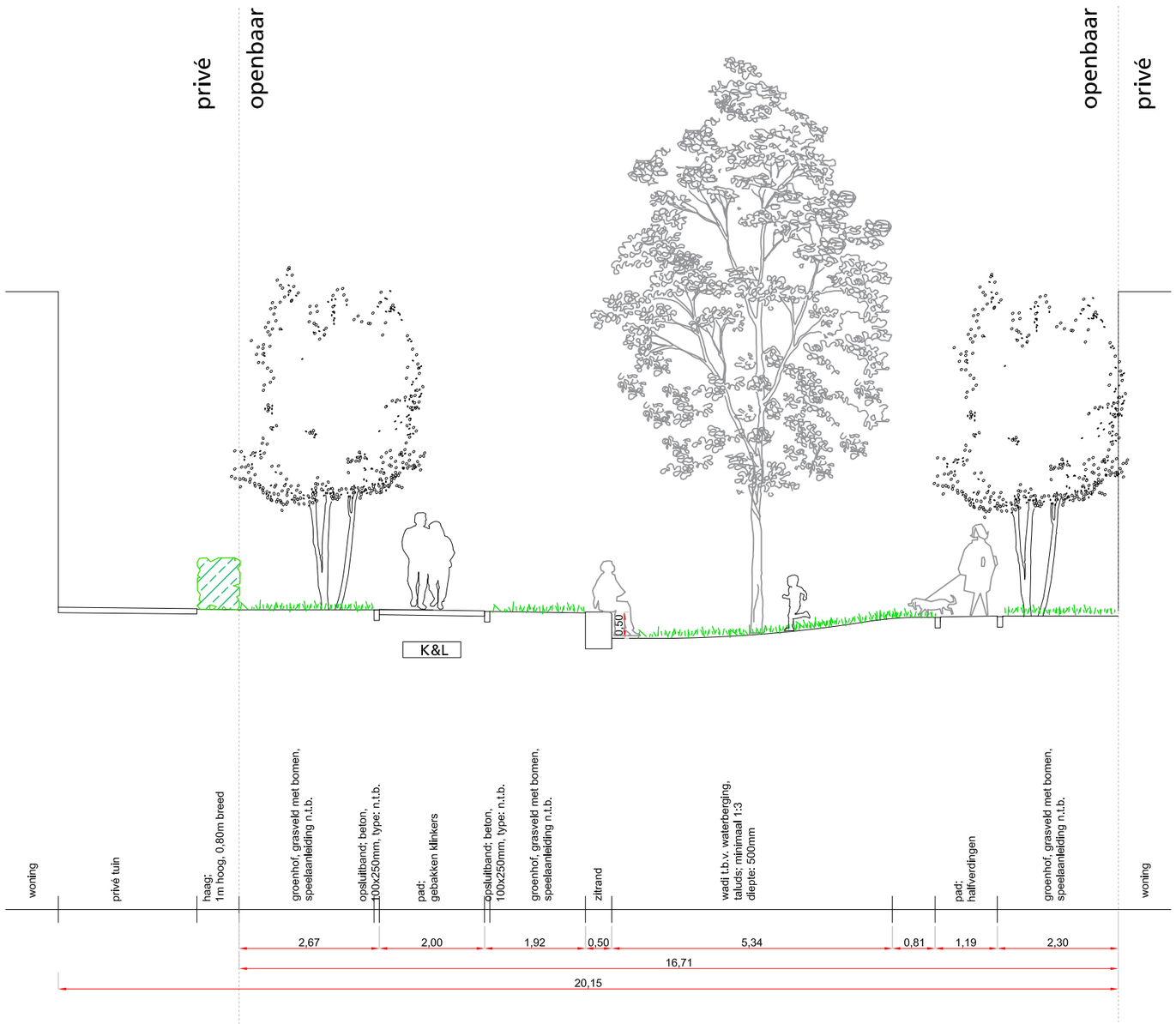
## 4.4 profiel 3
## parkeerhoven





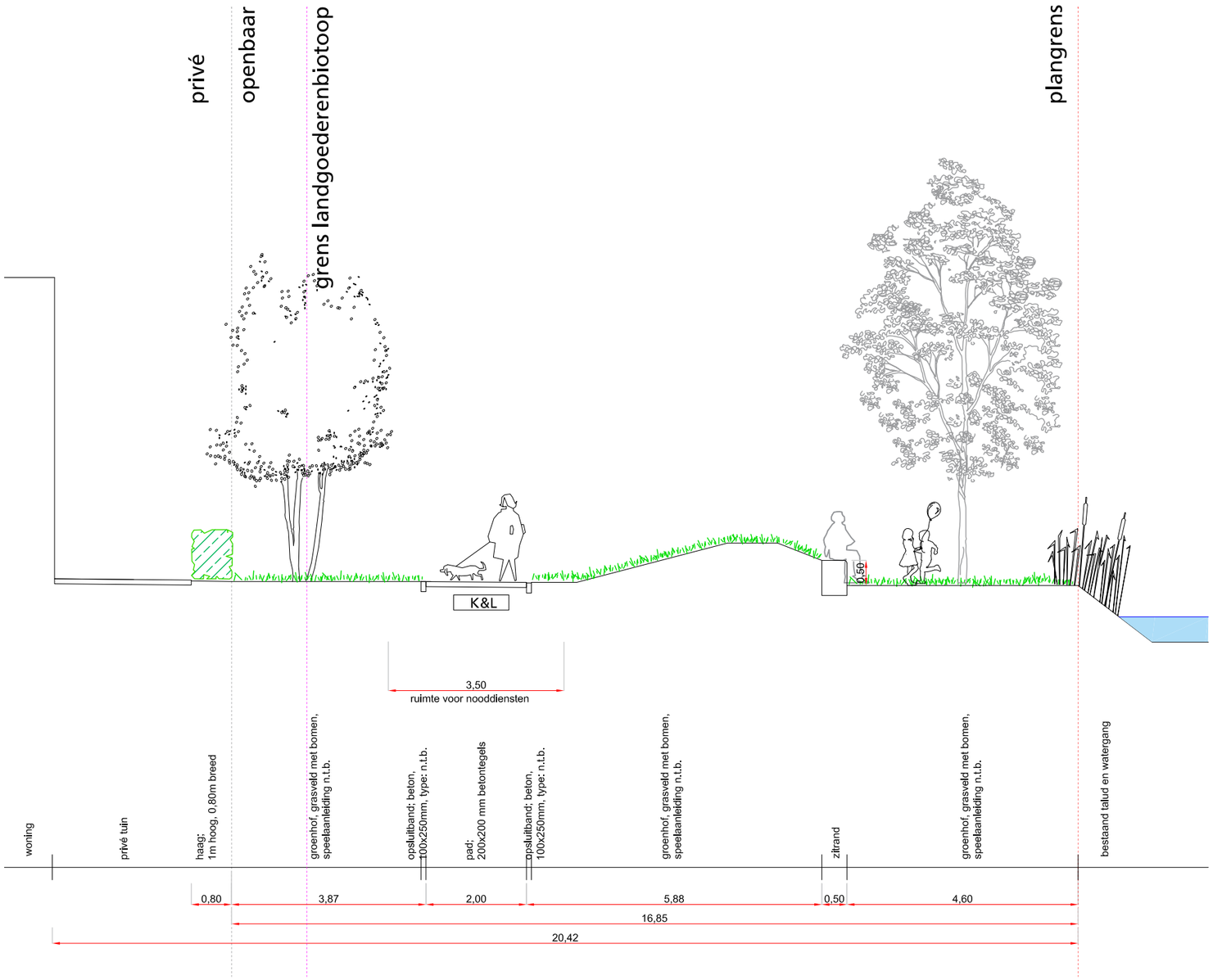

## 4.5 profiel 4
**groenhoven**





## 4.6 profiel 5
**groenhoven**







## 5.1 aandachtspunten uitwerking

- uitwerken hoogteplan + aansluitingen omgeving
- inpassen geluidsscherm/wal rekening houdend met landgoederenbiotoop
- uitwerken kruispunten rekening houdend met bestaande bomen noordzijde
- uitwerken berekening waterberging/wadi’s
- uitwerken faunavoorzieningen
- uitwerken materiaaltypes en detailleren
- uitwerken speelplekken
- uitwerken en afstemmen verlichting
- uitwerken zitranden
- uitwerken beplantingsplan
- afstemmen ondergrondse infra en locaties trafo’s

LODEWIJK BALJON

landschapsarchitecten

