

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Aan de Gemeenteraad
van Voorschoten
Leidseweg 25
2250 AJ Voorschoten

www.oglv.nl

Bankrekening: NL87 INGB 0002 3073 45
Kamer van Koophandel: 411 658 18

INGEKOMEN

10 SEP 2021

Afdeling Publiekszaken

Afz.: Prinses Margrietlaan 32, 2252 GL Voorschoten

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Voorschoten, 9 september 2021

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Huize Bijdorp

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Huize Bijdorp' is vanaf 20 juli 2021 ter inzage gelegd en tot en met 13 september 2021 kunnen zienswijzen worden ingediend. De Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten maakt graag van de gelegenheid gebruik om onderstaande zienswijze bij Uw Raad in te dienen.

1. Onze vereniging is verheugd dat er nu een ontwerp-bestemmingsplan op tafel ligt. Al diverse malen is door of namens onze vereniging kenbaar gemaakt dat wij de ontwikkelingen die de afgelopen twee jaar op Bijdorp hebben plaats gevonden toejuichen. Diverse leden van onze vereniging hebben deelgenomen aan de bijeenkomsten die hebben geleid tot de spelregelkaart. In een brief van 17 mei 2020 is namens onze vereniging door de voorzitter van de Planologiecommissie een brief aan uw Raad gestuurd inzake de kadervorming herontwikkeling Bijdorp. In deze brief werd verwezen naar een meer uitgebreide brief van 7 mei 2020 aan het College van B&W. Naast andere punten betrof onze grootste zorg de voorstellen tot bebouwing in de gebieden 'Hooiland' en 'Weilanden', omdat op die gebieden een provinciale en gemeentelijke bescherming rust. Tot onze voldoening kunnen wij constateren dat in het huidige ontwerp-bestemmingsplan beide gebieden vrij zijn gehouden van bebouwing m.u.v. een mogelijke theekoepel aan de Vliet. Die theekoepel vinden wij passen in de historische context en dus niet bezwaarlijk. Het bovenstaande neemt niet weg dat wij graag een aantal punten onder uw aandacht willen brengen, waarvan wij u vragen daarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden.



2. Wooneenheden

Het is de bedoeling dat op “Huize Bijdorp” 177 wooneenheden worden gerealiseerd. Daarvan zijn er 163 gelokaliseerd in het hoofdgebouw, 12 grondgebonden woningen op de plaats van de huidige bungalow en 2 eenheden in de voormalige wasserij. In paragraaf 3.2.2 “Programma” van de toelichting staat nog vermeld dat het zou gaan om 187 wooneenheden, hoewel in de specificatie de optelling leidt tot 177. Mogelijk is het getal van 187 nog afkomstig uit een eerdere versie. Dat komt later in de toelichting nog een keer terug. Dat er 111 wooneenheden in het sociale segment zijn voorzien is voor Voorschoten een grote aanwinst. Naast de 81 zorgplaatsen gaat het om 30 appartementen in de sociale sector (totaal 111) en ook nog 12 appartementen in het middensegment.

3. Te amoveren gebouwen

Een deel van de huidige als monument aangewezen gebouwen wordt geamoveerd en vervangen door nieuwbouw. Dat geldt met name het ‘Nieuwe Pensionaat’. Wij willen u in overweging geven nader te onderzoeken of het mindere, d.w.z. behoud (van delen) van dit gebouw, hier zou kunnen volstaan. Zeker willen wij u vragen, het spreekt bijna voor zich, er voor te zorgen dat de nieuw te bouwen delen aan het oude kloostergebouw qua stijl en uitstraling aansluiten bij het bestaande monument (dat zou een aanbeveling kunnen zijn aan de commissie WCE). Soms wil men architectonisch het verschil accentueren, maar dat lijkt ons hier niet op zijn plaats. Het nieuwe gebouwvolume omsluit een binnenhof, hetgeen een bijzonder effect heeft. Daar staat tegenover dat in de zichtas vanaf de kant van de Vliet geen inkijk meer wordt gegeven in het kloostergebouw en dat de afsluiting van die binnenhof aan de Vlietzijde wel erg hoog lijkt. Zij is een woonlaag hoger dan de zijvleugels en wordt daardoor erg massaal. Wij willen u in overweging geven om daar een bouwlaag af te halen en dat zo nodig op een andere manier te compenseren.

4. De grondgebonden woningen

De 12 grondgebonden woningen vormen een gevoelig deel van het hele plan. Dat hiervoor de bestaande bungalow wordt opgeofferd lijkt ons noodzakelijk en overkomelijk. Wij zijn verheugd dat het aantal woningen is teruggebracht van 22 naar 12, omdat daarmee een (te) grote aanslag op het parkdeel wordt voorkomen.

Het is ons niet geheel duidelijk hoe het met de toedeling van de vierkante meters zit.

In de toelichting onder paragraaf 4.7.2 is sprake van 2.000 m² aan bebouwd oppervlak, waarvan 700 m² voor openbare verharding en 1.300 m² voor de woningen.

In de regels, die hier toch prevaleren, is in 4.2.2 onder d sprake van 1.800 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen inclusief de daarbij behorende buitenruimten.

In regel 4.5 onder b is bepaald dat maximaal 700 m² van de gronden mag worden verhard en ingericht ten behoeve van gemeenschappelijk voorzieningen voor het wonen, zoals een gemeenschappelijke tuin, afvalvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen en het ontsluiten van de woningen op de bestaande ontsluiting van de buitenplaats. In regel 4.5 onder d is bepaald dat in het natuurgebied de functie wonen is toegestaan binnen een maximaal oppervlak van 1.300 m², waarbij zowel de functie wonen als de daarbij behorende voorzieningen en ontsluitingen zijn gesitueerd.

Wij vinden dit verwarrend; een nadere verduidelijking lijkt nodig.

5. Energievoorziening

Onder de sectorale aspecten lezen wij geen woord over de toekomstige energievoorziening van het gehele complex. Weliswaar is dat geen 'klassiek' onderdeel van de sectorale aspecten, maar is in deze tijd wel een onderwerp waarvoor iets bepaald kan/moet worden. Is er onderzocht of het gebouwencomplex in aanmerking zou kunnen komen voor een duurzame (of CO₂ neutrale) voorziening. Nader te onderzoeken ware of de energievoorziening een collectief systeem moet zijn, waarbij aardwarmte een te onderzoeken bron zou kunnen zijn. Worden de grondgebonden woningen op het aardgasnet aangesloten of moeten die zoals in de nieuwbouw inmiddels verplicht een CO₂ neutrale voorziening krijgen? Wordt er gedacht aan zonnecollectoren op de platte daken van de nieuwbouw rond het binnenhof? Dat lijkt ons voor de hand te liggen.

Nogmaals: ook als het geen verplicht onderdeel is van wat in een bestemmingsplan zou moeten staan, dan vinden wij dat er toch aandacht aan moet worden geschonken.

6. Parkeren

In paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan ('Verkeer en Parkeren') wordt berekend dat er voorzieningen voor parkeren moeten komen voor 157 voertuigen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een ruimte gereserveerd voor parkeren, maar dat lijkt ons absoluut onvoldoende voor al die voertuigen. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting wordt gesproken over drie parkeerplaatsen, maar in de verbeelding wordt er maar één plaats aan 'parkeren' toegewezen. Hoe wordt in de ruimtelijke toedeling van de overige parkeerplaatsen voorzien?

Met het bovenstaande heeft de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten (OGLV) haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan gegeven. Wij gaan ervan uit dat aan de opgebrachte punten passende aandacht wordt besteed.

Met vriendelijke groet,



J.W. Sentrop
secretaris



B.P. van Oirsouw
penningmeester