

Informatiebrief

Zaaknummer: Z/21/50615
Documentnummer: 275229
Datum: dinsdag 23 november 2021/verzonden 24 november 2021
Onderwerp: Herontwikkeling Intratuinlocatie
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n):
 I. DOIP Het Fortuyn van Voorschoten – kaart
 II. DOIP Het Fortuyn van Voorschoten – addendum
 III. De Groote Vink

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, Synchron.

We zijn nu twee jaar verder, waarin:

- U per brief dd 15 december 2020 bent geïnformeerd over het accorderen van het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan;
- Op 29 april 2021 door u het bestemmingsplan Korte Vliet – Leidseweg noord deel noord is vastgesteld.
- De grove civiele uitwerking heeft plaatsgevonden.
- Diverse partners en omwonenden gehoord zijn over het concept DOIP.
- Het bestemmingsplan, zonder bezwaarprocedure, onherroepelijk is geworden per juli 2021.
- Op 28 oktober jl de laatste informatieavond voor omwonenden heeft plaatsgevonden.

Met deze informatiebrief laten wij u weten, akkoord te zijn gegaan, onder voorwaarden, met het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan "Het Fortuyn van Voorschoten" van het project Herontwikkeling Intratuinlocatie (zie bijlage I). Het DOIP-Addendum (bijlage II) geeft een impressie weer van de aanpassingen t.o.v. het Voorlopig Ontwerp. Tevens wordt hierin uitgebreid toegelicht hoe o.a. klimaatadaptatie wordt toegepast. De volgende stap is de verdere (civiele) uitwerking van het plangebied, zodat de voorbereidingen van de realisatiefase kunnen starten.

Gelijktijdig met de planontwikkeling van Het Fortuyn van Voorschoten zijn aan de noord- en zuidzijde verkeersaansluitingen te ontwerpen:

Noordzijde – gemeente Leiden => Vanuit gemeente Leiden is gestart met de Reconstructie De Groote Vink. Bijlage III toont een eerste schets die in ontwikkeling is. Vanuit Leiden wordt voor deze aansluiting een eigen bestemmingsplan procedure gevolgd.

Zuidzijde – gemeente Voorschoten => De zuidzijde van het plangebied wordt aangesloten op de Trompweg d.m.v. een kruispunt zonder VRI's. De uitwerking vindt momenteel plaats.

Planning:

- Q4 – 2021 : Aanvraag omgevingsvergunning en start verkoop;
- Q1 – 2022 : Bewonersinformatie (avond) inzake uitvoering: sloop & bouw;
- Q2 – 2022 : Overdracht grond aan ontwikkelaar + Sloop bestaande bouwwerken;
- Q3 – 2022 : Bouwrijp maken terrein;
- Q4 – 2022 : Start bouw Het Fortuyn van Voorschoten;

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

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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

LODEWIJK BALJON
landschapsarchitecten

VOORSCHOTEN

Het Fortuyn van Voorschoten

Addendum DOip | in opdracht van Synchron

Definitief inrichtingsplan

Het definitief inrichtingsplan is een uitwerking van het Voorlopig inrichtingsplan. Deze addendum belicht een aantal onderwerpen die in deze fase verder uitgewerkt zijn.



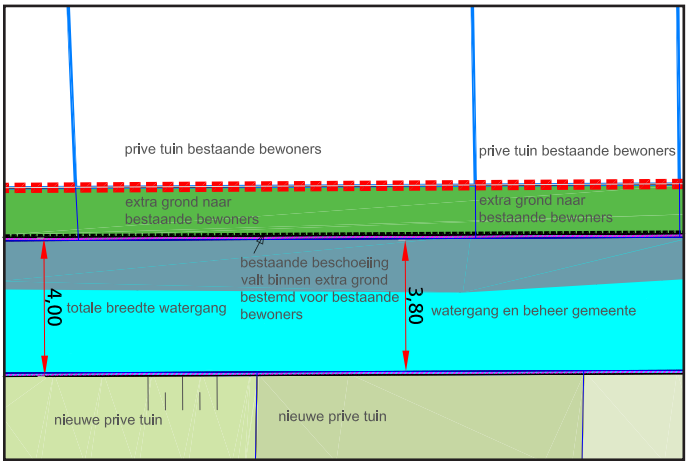
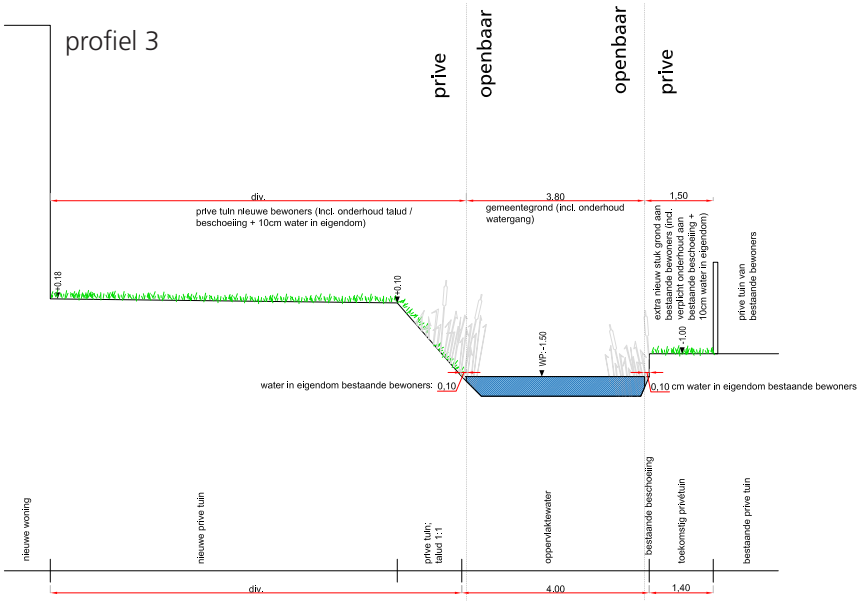
Definitief inrichtingsplan



Verbrede watergang Noordzijde

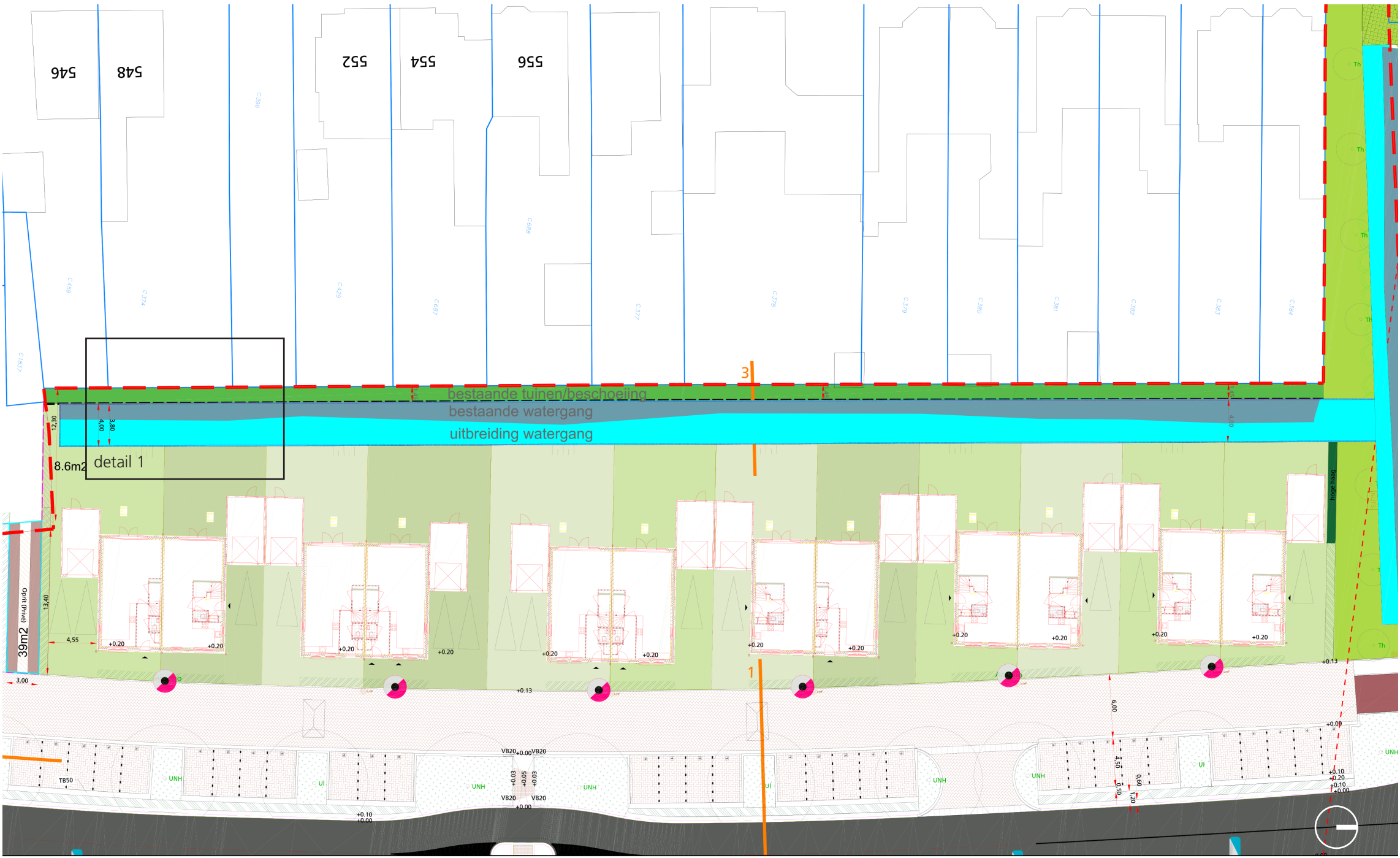
De bestaande tuinen zijn doorgetrokken tot bestaande watergang. het stuk eigendom tussen kadastrale grens eigendom bestaande woningen en bestaande watergang wordt overgedragen naar bestaande bewoners. Bestaande beschoeiing blijft eigendom bestaande bewoners.

Watergang wordt 4.0meter breed. 10cm aan beide zijde wordt eigendom bewoners. (beschoeiing/oeverlijn) 3.80m wordt eigendom gemeente/waterschap.



detail 1

- legenda
- plangrens projectgebied
 - kavellijnen kadaster
 - teen bestaande watergang
 - kruin bestaande watergang
 - oppervlakte bestaande watergang
 - voorstel verbreding watergang
 - bestaande beschoeiing
 - openbare grasbermen
 - eigendom Synchroon gebruikt door bewoners aan de Leidseweg



Nieuw achterpad Zuidzijde

De steeg wordt eigendom en beheer van de nieuwe woningen van Het Fortuyn van Voorschoten, waarbij de huidige bewoners aan de Leidseweg gebruik kunnen maken van dit achterpad d.m.v. 'recht van overpad'. In de technische uitwerking wordt de zorg mbt waterhuishouding opgepakt. (zie ook waternotitie)

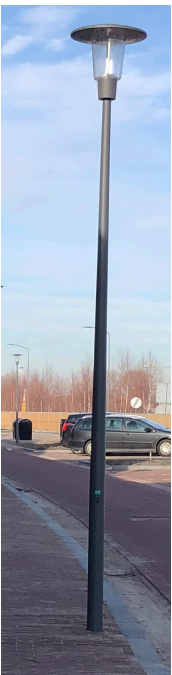
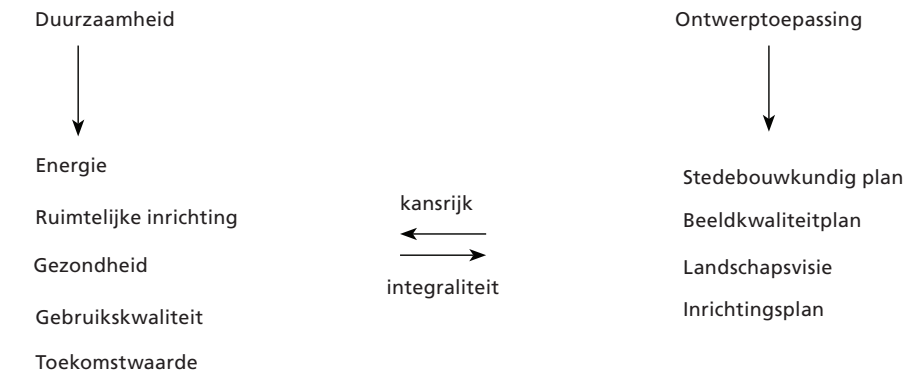


duurzaamheid

In het DOIP zijn diverse onderdelen zoals benoemd in het VOIP verder uitgewerkt.

De ambitie is om de volgende aspecten vanuit KAN (klimaatadaptief bouwen met de natuur) na te streven:

1. waterhuishouding
2. droogte
3. hittestress
4. bodemdaling
5. biodiversiteit
6. overstroming



- **waterberging / waterinfiltratie**
De waterhuishouding is geent op en afgestemd met de vereisten van Rijnland en de eisen vanuit KAN. (convenant klimaatadaptief bouwen)
 1. Water wat gedempt wordt moet 100% worden teruggebracht binnen de plancontouren.
 2. Verder uitbreiding van verhard oppervlak moet met 15% worden gecompenseerd.

De rekensom is sluitend:
- In de waternotitie zijn de technische berekeningen gemaakt.
(Het Fortuyn van Voorschoten, berekening bergingscapaciteit watersysteem dd.14-10-2021)



legenda

- bestaand oppervlaktewater
- bestaand oppervlaktewater te verwijderen
- bestaand oppervlaktewater via nieuwe duiker
- nieuw oppervlaktewater
- wadi
- natuurlijke afwatering en infiltratie
- bestaande watergang (Korte Vliet)

Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Meer info: zie bijsluiter		
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	40-70 mm
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%

eisen KAN



waterberging / waterinfiltratie hemelwater daken

- **water bergen, gedeeltelijk infiltreren en vertraagd afvoeren:**

1. Vanaf de daken loopt het hemelwater naar de wadi.
2. Als de wadi vol staat met water wordt het water via een overstort naar het bestaande oppervlaktewater geleid.

Dit principe is verder doorgerekend in de waternotitie

legenda

afwatering daken naar wadi's overstort 

waterafvoer hemelwater daken• **Bufferen:**

- i. Vanaf de daken loopt het hemelwater wat niet naar wadi's kan afgevoerd worden naar het bestaand oppervlaktewater waar het water gebufferd kan worden.

Dit principe is verder doorgetrokken in de waternotitie

- afwatering daken naar bestaande aanliggende watergang 
- afwatering daken naar HWA 
- overstort 



waterberging / waterinfiltratie hemelwater verhardingen parkeerhoven

Vertraagd afvoeren:

Volgens een systeem waarbij het hemelwater via kolken wordt opgevangen en vervolgens middels een spuitbak weer bovengronds het water in de wadi brengt. Het hemelwater wordt dan opgevangen in de wadi, gedeeltelijk geïnfiltreerd in de grond en gedeeltelijk vertraagd afgevoerd. Als de wadi vol staat met water wordt het water via een overstort naar het bestaande oppervlaktewater geleid.

Dit principe is verder doorgerekend in de waternotitie.

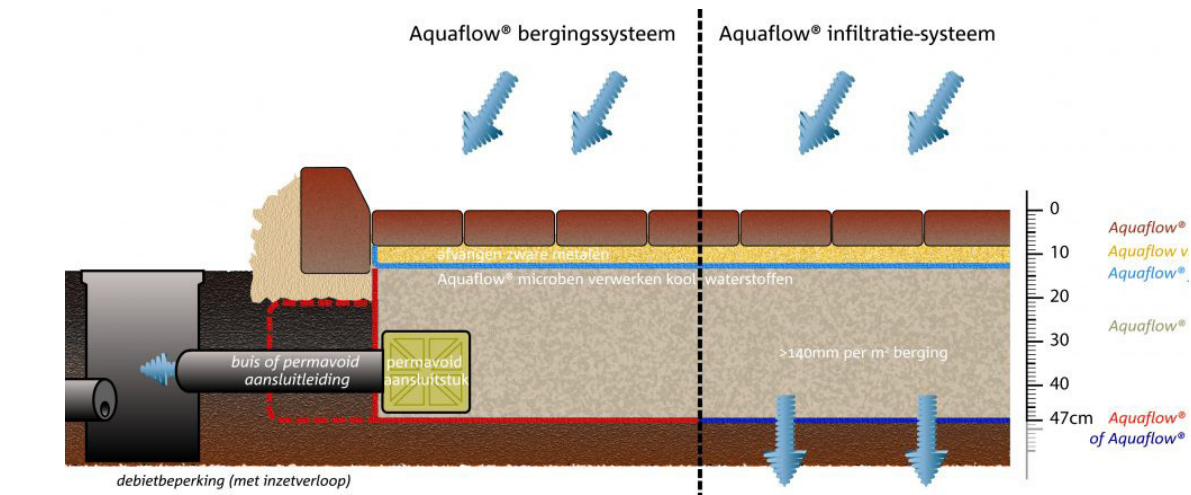


waterberging overig

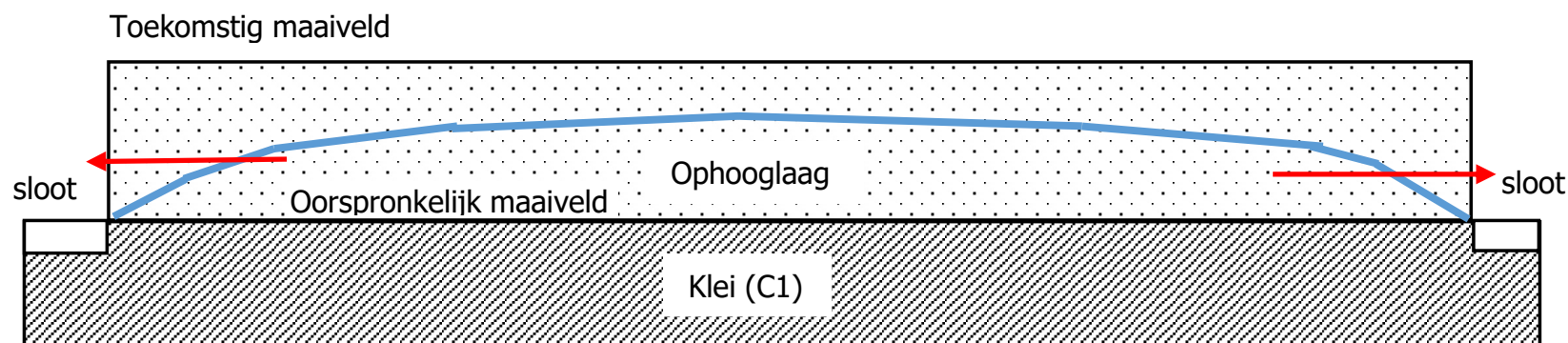
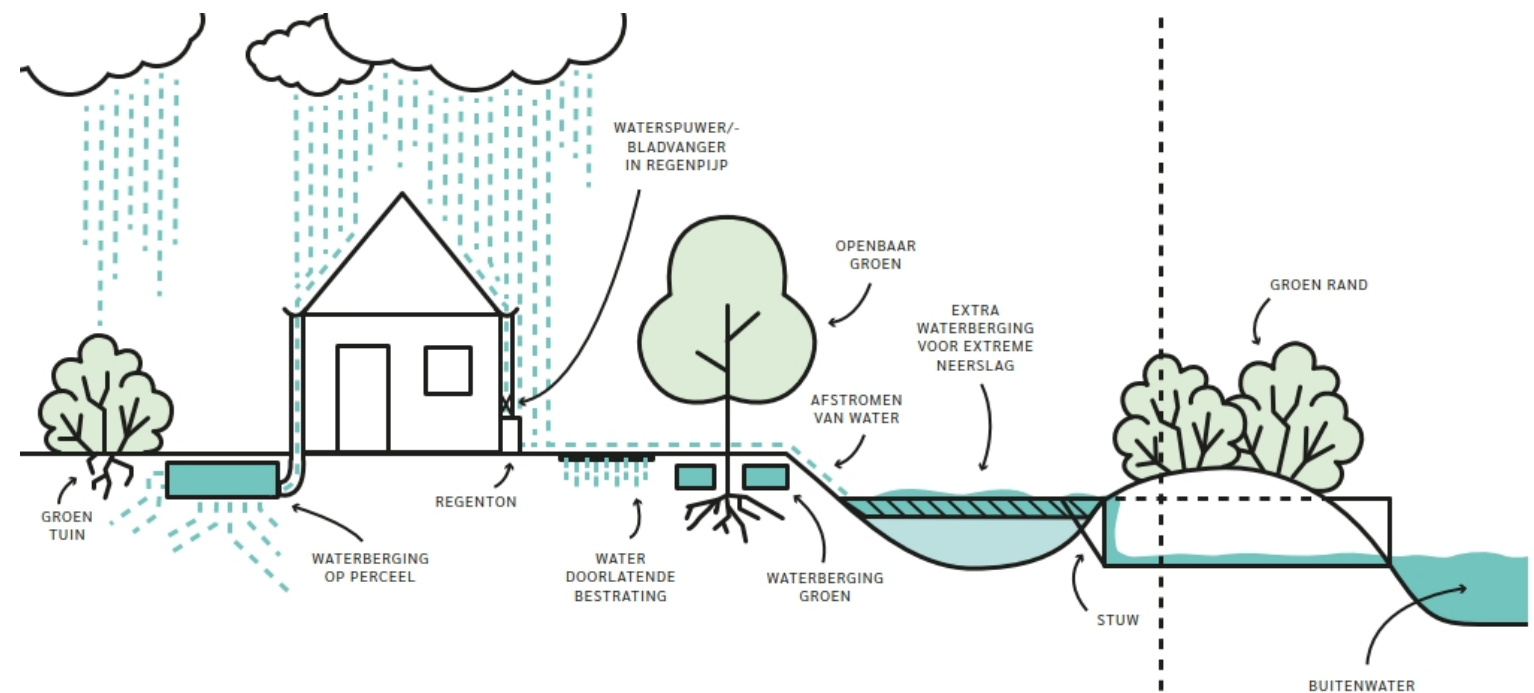
- Drainage in het cunet van de verhardingen zorgt voor een vertraagde en verbeterde afwatering van het gehele gebied.
- Dit principe wordt verder uitgewerkt en is onderdeel van de waternotitie.

Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Meer info: zie bijsluiter		
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

eisen KAN



Principe cunet drainage/berging



Figuur 3: schematische weergave van de te verwachten grondwaterstand (blauw). Stromingsrichting van het grondwater aangegeven met rode pijlen.

waterberging toekomstige bewoners

- Door middel van een één-malige **presentatie** aan toekomstige bewoners worden adviezen en principes gegeven over hoe om te kunnen gaan met hun kavel in relatie tot de duurzaamheidsambities waaronder waterberging, infiltratie, vertraagd afvoeren en hergebruiken. (waterhuishouding, groendaken, groene invulling tuinen).

De toepassing hiervan ligt uiteindelijk bij de toekomstige bewoners.



Regenwaterschuttingen



regenton



tegels eruit

hittestress

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

- Waar in het VOip bomen geplant stonden is dit verder uitgewerkt in soortkeuzes in het DOip. (toekomstbomen) (zie plankkaart)
- Daarnaast is de hoeveelheid verharding tot het minimale gereduceerd.

• In het plan is de ambitie hoog t.b.v. voorkomen hittestress; Waar mogelijk worden grote bomen geplant. Waar verblijfsplekken zijn wordt voor voldoende schaduw gezorgd. De bergingen van de rijwoningen worden voorzien van groendaken.

Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Meer info: zie bijsluiter		
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	20-60%
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt <u>warmtewerend</u> of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	30-80%
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	

eisen KAN



Flora

Er worden diverse soorten bomen, struiken en vaste planten aangeplant. Deze bloeien op verschillende momenten waardoor vanaf het vroege voorjaar tot diep in het najaar er interessante beplanting aanwezig is.

1. Eis vanuit bestemmingsplan:

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.



1e/2e orde bomen



meerstammige bomen



bloemrijk gras in wadi's



vasteplanten mengsel in de groene hoven



diverse soorten hagen



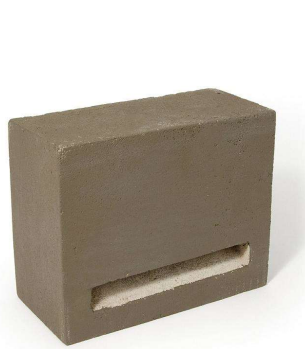
groendaken bergingen



Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Meer info: zie bijsluiters		
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soorten-categorieën

eisen KAN

Fauna
De bergingen van de rijwoningen krijgen een groendak.
Op diverse geschikte locaties worden kasten ingebouwd in de woningen (zie afbeelding)



Figuur 4; inbouwkast voor vleermuizen.



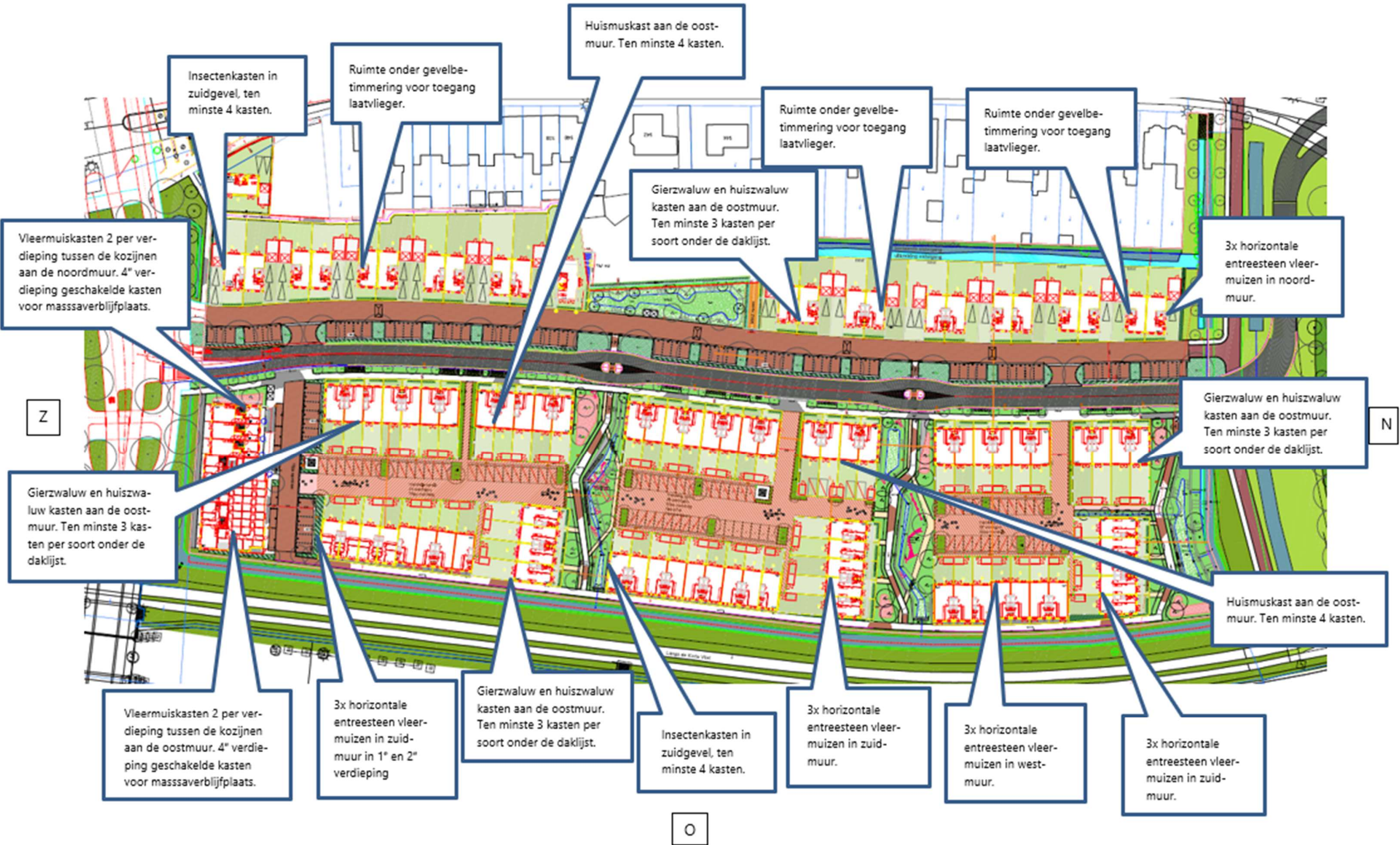
Figuur 5; gierzwaluwkast (bron: www.vivarapro.nl).

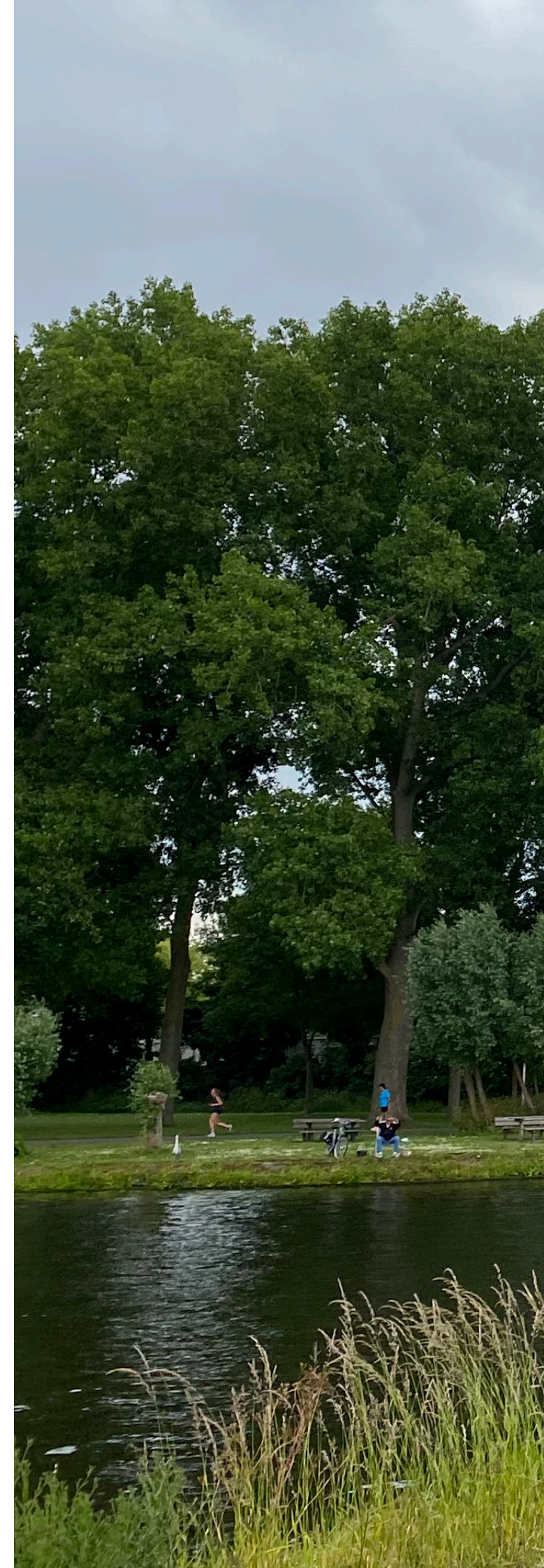


Figuur 6; nestkom huiszwaluw (bron: www.vivarapro.nl).



Figuur 7; insectenkast (bron: www.vivarapro.nl).





Groote Vink + Leidseweg verbeterd:

Oplossing Leiden + Voorsch:

- Al het autoverkeer Voorschoten door de onderdoorgang i.c.m. rotonde
- Leidseweg Voorschoten verlegd (= wens Voorschoten)

Verbeterd:

- Fietsoversteken gesaneerd
- Fietsroute breder, vloeiender en aantrekkelijker
- Leidseweg Voorschoten
- Landgoedbiotoop
- Meer ruimte voor ecologie

	Rijbaan
	Fietspad
	Landgoed Ter Wadding
	Landgoed- biotoop
	Zichtlijn
	Groote Vink
	Nieuwbouw

