

Voorschoten

Ontwerpbestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

062600.17205.00

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ir. R.J.M.M. Schram
ing. E.J. Dekkers

planstatus

datum:

07-01-2014
23/30-01-2014 wijz. gem.

opdrachtgever:

gemeente Voorschoten

Het ontwerp van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 1 november 2013 tot en met donderdag 12 december 2013 ter visie gelegen in de hal van het gemeentehuis aan de Leidseweg 25 in Voorschoten. Het plan was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de tervisielegging kon eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij burgemeester en wethouders van Voorschoten. In totaal zijn 4 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat opgenomen in de Nota zienswijzen en voorzien van een antwoord van de gemeente. De brandweer heeft telefonisch aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

num- mer	stuknummer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
1.	IN-24526	PCSV/het Kompas	Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht heeft voor een veilige bereikbaarheid van voetganger of fietsers die de scholen vanaf de noordzijde benaderen. Verzocht wordt om de scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer te borgen in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat hij in het kader van het interactieve ontwikkelproces slechts eenmaal met de initiatiefnemer heeft gesproken. De gemaakte opmerkingen zijn niet meegenomen in de ontwerpschetsen.	Het bestemmingsplan is niet het document om deze scheiding te borgen. Daarvoor dient een verkeersbesluit te worden genomen. De ambities van de gemeente ten aanzien van de verkeersveiligheid en de scheiding van verkeersstromen zijn vastgelegd in de ruimtelijke randvoorwaarden die op 11 oktober 2012 door de raad zijn vastgesteld. Bij de inrichtingsplannen zijn deze leidend. Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om deze inrichting ook te realiseren. Op 11 december 2013 hebben gemeente en scholen wederom met de ontwikkelaar om tafel gezeten om de plannen verder te ontwikkelen. De inrichting van het openbaar gebied zal zijn beslag krijgen in het inrichtingsplan. De ontwikkelaar is hier een voorontwerp voor aan het opstellen en in de eerste maanden van 2014 zal hierover met belanghebbenden (waaronder appellant) worden gesproken. De zorgen over de verkeersveiligheid zullen hierbij vanzelfsprekend worden meegenomen.
2.	IN-24512	SKOON/De Vink	De school is onvoldoende toegankelijk voor voetgangers en zichtbaar vanaf de noordzijde. Er dient een onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheid van een tweede fietsersbrug die zou aansluiten op de Admiraal de Ruytersingel. Zonder een tweede brug zou het gebouw nooit op deze wijze ontworpen zijn.	In het bestemmingsplan zijn de gronden aan de noordzijde van de school bestemd als Woongebied (WG). Binnen deze bestemming zijn ook voetpaden en trottoirs mogelijk. De exacte inrichting van het openbaar gebied zal worden vastgelegd in een Inrichtingsplan. De ontwikkelaar is hier een voorontwerp voor aan het opstellen en in de eerste maanden van 2014 zal hierover met belanghebbenden (waaronder appellant) worden gesproken. De school zal ook vanaf de noordzijde, en dus van meerdere zijden voor voetgangers, bereikbaar zijn. In het inrichtingsplan zal ook aandacht zijn voor de zichtbaarheid en de uitstraling van de school vanuit de noordzijde/de Admiraal de Ruytersingel. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid om een brug aan te leggen. Voornaamste conclusie van dit onderzoek is dat de aanleg van een brug op deze plek een negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid. Dit onder meer als gevolg van het toevoegen van het aantal conflictpunten op de Admiraal de Ruytersingel, versnippering van oversteekbewegingen, tegen het verkeer inrijdende fietsers, conflictering als gevolg van de aanwezige bushalte en ongewenst gebruik van de Admiraal de Ruytersingel als Kiss & Ride. Het college heeft daarom op 2 juli 2013

num- mer	stuknummer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
			De school is onvoldoende zichtbaar en toegankelijk.	besloten om geen brug over de watergang tussen de Admiraal de Ruytersingel en het voorterrein van de scholen aan te leggen. In het beginstadium van het ontwerpproces met de architect van de scholen is nooit sprake geweest van deze brug. In het concept voorontwerp (5 januari 2010) van het plan voor de scholen zijn de contouren van de huidige bebouwing duidelijk zichtbaar. In de situatietekening van dit plan is van een brug geen sprake. De extra brug valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het college zal hier separaat over besluiten en communiceren. De bestaande situatie, waarbij de voorzijde van de scholen grenst aan een toekomstig bouwterrein, is tijdelijk. Dit bestemmingsplan is een stap in de ontwikkeling van het gebied tot aangenaam woongebied dat een meerwaarde biedt voor de omgeving. Op dit moment is de gemeente hard aan het werk om samen met de geselecteerde ontwikkelaar de plannen voor ontwikkeling uit te werken. In het geselecteerde plan is, mede op basis van de door de gemeente in samenspraak met belanghebbenden opgestelde randvoorwaarden, voorzien in een centrale ontsluitingsweg vanaf de Thorbeckeweg. In de visie van de ontwikkelaar wordt deze weg vormgegeven als oprijlaan voor de scholen, als rode loper. Dit is het perspectief wat dit bestemmingsplan moet mogelijk maken, toegankelijke en zichtbare scholen. Ten aanzien van de zichtbaarheid vanaf de Admiraal de Ruytersingel merken wij op dat deze wordt beperkt door het groen aan de overzijde van de watergang. Dit wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld.
3.	IN-24518	Bewoners Hogendorpweg (11 adressen)	Indieners stellen dat het bestemmingsplan te flexibel is. Dit is in strijd met de ambities van de gemeente en biedt geen rechtszekerheid. Indieners vragen het plan verder uit te werken met specifieke bestemmingen.	Het betreft hier een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Gezien de keuzes die nog gemaakt dienen te worden en de wens om hierop snel in te kunnen spelen, is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan. Zoals appellant zelf ook aangeeft blijven de plannen in deze tijden van crisis onzeker totdat ze daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Overigens kent de geldende bestemmingsregeling ook een vergelijkbare mate van flexibiliteit. De gemeente is samen met de ontwikkelaar, scholen, omwonenden en toekomstige bewoners bezig om de plannen verder uit te werken. Uit-

num- mer	stuknummer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
			In het bestemmingsplan wordt de woonkwaliteit in de Van Hogendorpweg onvoldoende gewaarborgd.	gangspunt hierbij zijn de randvoorwaarden, die na inspraak van belanghebbenden door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden is een ontwikkelaar geselecteerd. De door de ontwikkelaar te realiseren kwaliteiten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit is mogelijk doordat de gemeente nog altijd grondeigenaar is. Desondanks is de rechtszekerheid bij het opstellen van het bestemmingsplan een belangrijk uitgangspunt geweest. Ook is in dat kader nadrukkelijk gekeken naar de belangen van de bewoners van de Hogendorpweg. Onder andere is de maximale bouwhoogte aan de oostzijde verlaagd. In de bovengenoemde randvoorwaarden is een minimale breedte van 20 m voor het profiel van de Van Hogendorpweg opgenomen. Dit is een ruim profiel waar ook ruimte voor het nodige groen in gerealiseerd kan worden. De grens van het bouwvlak is enkele meters dichterbij de bestaande woningen gelegd. Hier staat tegenover dat voor de strook direct grenzend aan de van Hogendorp een lagere goothoogte (6 m in plaats van 10 m) is opgenomen in het bestemmingsplan. Behoud van de bestaande parkeerplaatsen en het bestaande groen is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om de exacte plek van deze functies te wijzigen. Naast de regels in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld een maximaal aantal woningen en een minimum hoeveelheid groen), worden concrete afspraken gemaakt in een private overeenkomst met de ontwikkelaar over aantallen parkeerplaatsen en behoud of eventueel verplaatsing of compensatie van het bestaande groen. Bij de uitwerking van de plannen zullen overigens ook de omwonenden worden betrokken.

num- mer	stuknummer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
			Het bestemmingsplan is misleidend. Het maakt ongewenste ontwikkelingen, zoals flats, mogelijk, en waarborgt gewenste ontwikkelingen, zoals groen, onvoldoende. Verder wordt verzocht de bestaande bomenstrook als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan. Er dient geen eenrichtingsverkeer in de Van Hogendorpweg te worden ingesteld. Ook dient er geen verbinding tussen de Van Hogendorpweg en het nieuwe woongebied te worden aangelegd.	Het bestemmingsplan maakt gestapelde woningen tot een maximale hoogte van 12 m aan de oostzijde van het plangebied mogelijk. Ook dergelijke woningen kunnen in een hoger segment vallen. De mogelijkheden om hier daadwerkelijk 'flats' neer te zetten, worden beperkt doordat een maximaal aantal woningen van 35 is vastgelegd. Bovendien is voor groenvoorzieningen een minimale maat van 700 m² vastgelegd. Gekozen is om een flexibel bestemmingsplan op te stellen waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het is de intentie van de gemeente om na de ontwikkeling van het plangebied in de beheersituatie zaken gedetailleerder vast te leggen. Op dit moment heeft de gemeente als grondeigenaar nog de mogelijkheid om privaatrechtelijk de nodige afspraken te maken met de ontwikkelaar over de kwaliteit. Hierin zijn onder meer eerder genoemde afspraken over de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. De ambitie om bijvoorbeeld het bestaande groen zo veel mogelijk te behouden maakt hier ook onderdeel van uit. Dit is zo vastgelegd in de ruimtelijke randvoorwaarden. De verbinding tussen de Van Hogendorpweg/Savornin Lohmanplantsoen en het plangebied is noodzakelijk om de hulpdiensten minimaal 2 toegangen te geven tot het gebied. Ook is dit de functionele en ruimtelijke verbinding met de rest van de wijk, en vervult het betreffende wegvak een belangrijke functie om opstopping tijdens haal- en brengtijden van de scholen te voorkomen. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over of een weg al dan niet eenrichtingsverkeer is. Hier wordt een verkeersbesluit voor genomen. De instelling van eenrichtingsverkeer is bedoeld om de verkeersveiligheid te vergroten, de afwikkeling van het verkeer te verbeteren en te voorkomen dat autoverkeer voor de scholen door de Van Hogendorpweg zal rijden. Aan potentiële ontwikkelaars is overigens meegegeven dat er ruimte is om van de voorgeschreven structuur af te wijken indien dit beter voldoet aan de doelstellingen van deze structuur. Het bestemmingsplan maakt verschillende oplossingen mogelijk.

num- mer	stuknummer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
			In het voorliggende bestemmingsplan dient ook het veronderstelde tekort aan parkeerplaatsen voor de huidige bewoners aan de Van Hogendorpweg te worden opgelost.	De gemeente hanteert het uitgangspunt dat voor nieuwe ontwikkelingen altijd binnen het plangebied voorzien dient te worden in de parkeerbehoefte. Dit maakt ook onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plangebied ligt ook nog een parkeeropgave die gezien de geschiedenis onlosmakelijk met het gebied is verbonden: de scholen. De gemeente acht het niet redelijk om bij nieuwe ontwikkelingen ook eventuele parkeerdruk van de omgeving op te lossen. Dit zou ook zeer grote druk zetten op de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. In de aanloop naar dit bestemmingsplan is ook geen bovenmatige parkeerdruk geconstateerd. In de randvoorwaarden is dan ook gesteld dat in de omliggende straten voldoende parkeergelegenheid is en er geen rekening gehouden hoeft te worden met overloop. Wel is als voorwaarde gesteld dat de bestaande parkeerplaatsen in de Van Hogendorpweg behouden dienen te blijven, en dus niet meetellen bij het opstellen van de parkeerbalans voor het plangebied. Voor de herontwikkeling van de Scholenlocatie werd ook van deze parkeerplaatsen gebruikgemaakt door de scholen. Dat zal straks niet meer nodig zijn. Ook kan buiten de schooluren wel door de bewoners van de van Hogendorpweg gebruikgemaakt worden van de voor de school gerealiseerde parkeerplaatsen. De parkeersituatie zal dus zeker niet verslechteren.
4.	IN-24119	HHR Rijnland	Het HHR geeft aan dat de opmerkingen die zij op 1 maart 2013 hebben gemaakt naar tevredenheid zijn verwerkt.	De gemeente neemt de reactie van het waterschap voor kennisgeving aan.

Ambtshalve wijzigingen

Het akoestisch onderzoek is aangepast. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek ook de 30 km/h-wegen betrokken.

De ondergrond van de verbeelding is geactualiseerd zodat nu ook de nieuwe scholen er op staan.

