

# Verslag

Aan: Aanwezigen/genodigden van de bijeenkomst  
Van: MEES Ruimte & Milieu, namens Synchron  
Betreft: Verslag informatieavond herontwikkeling Intratuinlocatie op 17 november 2020  
Datum: 2 december 2020  
Projectnr.: 17152  
Auteur: M.F. Bleeker MSc

## 1. INLEIDING

De gespreksleider van de avond, Erik-Jaap Scheer van Mees Ruimte & Milieu, heet iedereen welkom en licht het programma en het verloop van de avond toe.

Wethouder Cramwinkel gaat kort in op de totstandkoming van de plannen en licht toe dat de gemeenteraad in 2007 reeds een ruimtelijk kader voor de Intratuinlocatie heeft vastgesteld. Onderdeel hiervan is dat een nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied wordt aangelegd. De avond heeft twee doelstelling. De aanwezigen te informeren over (de procedure van) het ontwerpbestemmingsplan welke op dit moment ter inzage ligt en de aanwezigen daarnaast te informeren over het concept voorlopig ontwerp (inrichtingsplan).

Magda Leering-Schouten (projectleider gemeente Voorschoten) geeft een toelichting op de rol van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het bestemmingsplan, welke het toetsingskader zal zijn voor de omgevingsvergunningaanvraag. Ook is de gemeente mede verantwoordelijk voor de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande wegen (de Trompweg en de Leidseweg ter plaatse van de gemeente Leiden). De gemeente is tevens verantwoordelijk voor de reconstructie van de huidige Leidseweg. De exacte planning is hiervan nog niet bekend. De totale reconstructie van de bestaande Leidseweg noord zal naar alle waarschijnlijkheid plaatsvinden als de riolering vervangen moet worden. Laatsgenoemde staat gepland in 2030-2035. Het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan - Plangebied Intratuin, staat voor eind 2020 op de agenda. Het ontwerp wordt daarna verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de civiele inrichting. De bestemmingsplanprocedure loopt tot en met circa mei volgend jaar en daarna kan de omgevingsvergunning worden verleend. De start van de bouwwerkzaamheden zal naar verwachting aan het einde van 2021 plaatsvinden en zal circa 4 tot 5 jaar in beslag nemen.

## 2. TOELICHTING PLANVORMING

Erik Meijer van Synchron geeft aan dat Synchron een onderscheidend plan wil maken waar Voorschoten trots op is. Synchron heeft Lodewijk Baljon landschapsarchitecten Zeinstra Veerbeek architecten gecontracteerd voor de landschappelijke en architectonische uitwerking van het plan. Zij lichten het concept voorlopig ontwerp nader toe waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het inrichtingsplan en de architectuur, zodat een zo volledig mogelijk overzicht wordt gepresenteerd van de stand van zaken. Opgemerkt wordt dat het impressies zijn. Gezien het stadium van de planvorming kunnen bepaalde onderdelen nog wijzigen.

Gestreefd wordt naar maken van een landschappelijk verantwoord plan. Daarbij wordt gekeken naar de huidige kwaliteiten van het gebied, zoals het ruime beeld van de Korte Vliet en de mooie populieren er tegenover en de kleinschaligheid van de Leidseweg. In 2007 is reeds een kader meegegeven. Eén van de randvoorwaarden is dat wordt voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg door het gebied. Wouter Evers licht

toe dat wordt voorzien in diverse woningtypen, zoals: appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Daarnaast wordt door middel van groene hoven een groen beeld gecreëerd van de Korte Vliet naar de nieuwe ontsluitingsweg. Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol bij de inrichting van het gebied. Daarbij gaat het over biodiversiteit, groen, hittestress, maar ook over welke materialen worden toegepast. In de groene hoven wordt ruimte gecreëerd om water te infiltreren en overal waar stenen worden aangebracht wordt ook groen gerealiseerd. Ook is aandacht voor de aanwezige fauna. Dit is ook terug te vinden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Per woning moet één natuurinclusieve voorziening worden aangebracht. Clustering van de voorzieningen van meerdere woningen op één plek is toegestaan. Spelen en ontmoeten is ook een belangrijk thema. De groene hoven zijn hiervoor geschikt. Over het aspect parkeren is uitgebreid overleg gevoerd met de gemeente. De werkdagavond is bepalend voor de parkeerbehoefte en aan die behoefte wordt invulling gegeven.

Ook voor wat betreft de architectuur is aansluiting gezocht met de kenmerken van de locatie. Walter Zeinstra licht toe op welke wijze hier invulling aan is gegeven. De drie te onderscheiden bouwvelden krijgen verschillende thema's. Ook zijn er varianten te onderscheiden als het gaat om de twee-onder-een-kappers. Daarbij zorgen terrasdeuren van de rijwoningen ervoor dat tussen de woningen aan de plantsoenen en de plantsoenen zelf een goede verbinding ontstaat. Tussen de parkeerhoven en de plantsoenen wordt gedacht aan het realiseren van pergola's en dergelijke, zodat er een duidelijk ruimtelijk onderscheid ontstaat. Langs de Korte Vliet kunnen drielaagse woningen worden gerealiseerd. Zij fungeren als een opbouw richting het appartementengebouw waarin 33 appartementen worden ondergebracht.

### 3. BESTEMMINGSPAN

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De naam van het (ontwerp)bestemmingsplan is "Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord". Hans van Berkel (van de gemeente Voorschoten) geeft een toelichting over de wijze waarop het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd. De officiële plek waar bestemmingsplannen te raadplegen zijn is de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is. Als je klikt op 'Plannen zoeken', dan kan je het ontwerpbestemmingsplan vinden door een deel van de naam in te vullen. Ook op de gemeentelijke pagina "Herontwikkeling Intratuin-locatie" (te raadplegen via [www.voorschoten.nl](http://www.voorschoten.nl)) is meer informatie te vinden en is een link naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) opgenomen. Zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan is ook te vinden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op dit moment is sprake van de bestemming 'Agrarisch' en 'Detailhandel'. Dit betekent dat wonen niet is toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan worden woningen én de nieuwe ontsluitingsweg mogelijk gemaakt. Als je ergens op gaat staan met de cursor, dan zie je aan de rechterzijde welke bestemming of aanduiding van toepassing. Als je op de betreffende bestemming klikt dan kom je bij de planregels terecht. Daarin is bijvoorbeeld vastgelegd dat maximaal 135 woningen zijn toegestaan en dat maximale bouwhoogten van toepassing zijn, zoals deze op de verbeelding (de kaart zoals deze op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te zien is) zijn weergegeven. Onder de tab 'documenten' staan de documenten die horen bij de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit zijn de planregels en de toelichting. De planregels en verbeelding zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom het plan wenselijk is en wordt toegelicht hoe het plan in elkaar zit.

Het bestemmingsplan maakt een belangrijk deel uit van het toetsingskader voor een omgevingsvergunningaanvraag. Het is mogelijk om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Vooralsnog ligt het in de lijn der verwachting dat de gemeenteraad eind april volgend jaar het besluit neemt om het bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij worden de zienswijzen meegewogen. In het gemeenteblad en de Staatcourant is de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Daarin is te lezen dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 5 november tot en met 16 december 2020 ter inzage ligt. Ook ligt er een fysiek exemplaar ter inzage bij de gemeente.

Opgemerkt wordt dat de Crisis- en herstelwet van toepassing op dit (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is automatisch het geval wanneer het gaat om een ontwikkeling waarbij een bestemmingsplan wordt opgesteld voor meer dan 11 woningen. Dit betekent indien beroep wordt ingediend de Raad van State binnen een half jaar een uitspraak moet doen. Buiten de beroepstermijn mogen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd.

## 4. VRAGEN/AANDACHTSPUNTEN

Gedurende de bijeenkomst en ook via het toegezonden reactieformulier zijn vragen gesteld. Hieronder worden allereerst de vragen toegelicht waarna ze – voor zover mogelijk – worden voorzien van een reactie.

### 4.1. Vragen

De vragen zijn zoveel mogelijk per onderwerp gebundeld. Hieronder worden ze samengevat weergegeven.

#### Bestemmingsplan

- Komt er een nieuw bestemmingsplan voor uitsluitend de nieuwe ontwikkel locatie of voor het gehele gebied tussen de Vliet en de Leidseweg Noord inclusief de bebouwing aan beide zijde van de Leidseweg en de verkeersroute vanaf de Leidse Haagweg naar de kruising Leidseweg / Tromplaan in Voorschoten?

#### Reactie

*Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt ziet toe op het door Synchroon te ontwikkelen gebied alsmede de gronden ten noorden en zuiden voor zover zij zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeente Voorschoten, omdat daar de nieuwe ontsluitingsweg is voorzien. Voor het noordelijk deel van de ontsluitingsweg wordt een separate planologische procedure doorlopen, omdat dit deel van de ontsluitingsweg zich binnen de gemeentegrenzen van Leiden bevindt. Voor de huidige Leidseweg is het vooralsnog niet nodig een nieuwe bestemmingsplan op te stellen. De huidige verkeersbestemming staat de beoogde afwaardering van de weg reeds toe.*

- Op de plankaart is in de groenstrook langs de doorgaande weg een stukje als niet groen opgenomen. Wat is hiermee bedoeld?

#### Reactie

*Onduidelijk is welke groenstrook precies wordt bedoeld. Ervan uitgaande dat dit betrekking heeft op het groen langs de nieuwe ontsluitingsweg dan wordt aangegeven dat ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' ook groenvoorzieningen zijn toegestaan. Aangezien de exacte inrichting nog niet bekend is zijn ten behoeve van de flexibiliteit niet alle – op dit moment voorziene – groene invullingen als 'Groen' bestemd.*

- In het ontwerpbestemmingsplan heeft de strook grond direct langs de woning Leidseweg 572 (noordzijde) de bestemming groen gekregen. In de huidige situatie heeft deze strook de functie van toegangspad/tuin naar de percelen achter de woning. De strook heeft ook de functie van toegangspad/tuin naar de achtertuin van de woning. Dit laatste is vastgelegd door middel van een erfdiensbaarheid. De huidige inrichting bestaat al van ruim voor 1989. Niet duidelijk is hoe de bestaande functie van het pad/tuin voor de woning wordt ingepast in de bestemming groen.

#### Reactie

*De grond aan de noordzijde van de woning gelegen aan de Leidseweg 572 heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het wijzigen van deze bestemming naar de bestemming 'Groen' doet niet af aan de afspraken die in het kader van erfdiensbaarheid zijn vastgelegd. Binnen de bestemming 'Groen' zijn paden en voorzieningen voor langzaam verkeer toegestaan. Het wijzigen van de*

*bestemming staat het gebruiken van dit deel voor het betreden van de achtertuin dan ook niet in de weg.*

- Sinds 1989 is een strook grond langs het voetpad langs de Leidseweg ten noorden van de woning aan de Leidseweg 572 ingericht als parkeerplaats. Destijds is deze met vergunning in de berm aangelegd. Ook hier is de vraag op welke wijze hiermee rekening kan worden gehouden

#### *Reactie*

*Ter plaatse van de bestemming 'Groen zijn volgens het ontwerpbestemmingsplan "ondergrondse en/of halverdiepte verkeervoorzieningen" toegestaan. Per abuis ontbreken hier de betreffende haakjes. Voor vaststelling zal dit als volgt worden aangepast "(ondergrondse en/of halverdiepte) parkeervoorzieningen". Daarbij is volgens het overgangsrecht het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Aangezien een vergunning is verleend zal in alle gevallen de betreffende parkeerplaats als zodanig mogen blijven worden gebruikt.*

#### **Inrichting**

- Is er al duidelijkheid over het aanleggen van een achterom / brandpoort voor de huidige bewoners van de Leidseweg? Op welke wijze wordt deze gerealiseerd? (breedte, lengte?) en wanneer krijgen we hier uitsluitel over?

#### *Reactie*

*Op dit moment wordt het gebied ingemeten. Hoe met het aanleggen van een achterom wordt omgegaan wordt nog onderzocht.*

- Vorig jaar was er sprake van een wandelpad langs de doodlopende sloot achter de meest noordelijk gelegen huizen. Is dit wandelpad nog steeds onderdeel van het voorlopig ontwerp? Een wandelpad maakt mogelijk om de sloot vanaf de zijkant te onderhouden. Indien het wandelpad is geschrapt, hoe zal de sloot dan worden onderhouden?

#### *Reactie*

*Vooralsnog is het uitgangspunt: voor de bestaande woningen (noordelijk bouwblok) dat geen achterpad 'noodzakelijk' is. De ontsluiting met een achterpad (geen wandelpad) van de nieuwe woningen en de eventuele aansluiting hierop van de bestaande woningen wordt nog nader onderzocht. Van belang hierbij is ook het toekomstig onderhoud en het beheer van de sloot en het achterpad, de bereikbaarheid en afspraken met Rijnland m.b.t. de waterhuishouding. Op dit moment zijn de bestaande woningen aan de Noordzijde m.b.t. de achtertuin via de voorzijde ontsloten. In die zin is er geen directe noodzaak om aan te takken op een eventueel achterpad. De sloot wordt nog ingemeten en onderzocht wordt hoe met de sloot en het pad wordt omgegaan.*

- De bebouwing langs de nieuwe hoofdweg met 2-onder-een-kap woningen is onderbroken door een klein stuk groen. Zijn er nog bebouwingsplannen op of nabij die plek die niet op de indicatieve kaart zijn weergegeven?

#### *Reactie*

*Het stuk groen waarnaar wordt verwezen blijft groen en daar zal binnen het plangebied dan ook geen woning worden gerealiseerd. Over ontwikkelingen buiten het plangebied kan geen uitspraak worden gedaan, aangezien dat buiten het bereik van dit initiatief ligt. Wel kan worden opgemerkt dat ter plaatse van de omliggende gronden sprake is van een bestemming 'Tuin' en daar volgens het huidige planologische regime geen bebouwing is toegestaan. Wanneer daar een ontwikkeling plaats zal vinden zal daarvoor een separate procedure worden doorlopen waarvoor de mogelijkheid zal bestaan om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan (voor iedereen) en beroep in te stellen tegen het vastgestelde plan (voor belanghebbenden). Dat is precies hetzelfde*

*geregeld als bij de bestemmingsplanprocedure voor 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord'. In dat geval zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening uiteraard aandacht besteed worden aan de ruimtelijke samenhang met onderhavige ontwikkeling.*

- In de plannen staat dat er gevraagd gaat worden om een ontheffing vanwege het voorziene verkeerslawaaï. Is onderzocht wat het effect van een alternatieve weginrichting (verkeerssnelheid remmende maatregelen) is op het geluidsniveau als mogelijkheid om de geluidshinder effectief te beperken?

*Reactie*

*De volgende maatregelen zijn overwogen:*

- het toepassen van een geluidreducerend type wegverharding
- het toepassen van raildempers bij het spoor;
- het verlagen van de maximum snelheid;
- het toepassen van een geluidscherm bij de weg en het spoor;
- Het verplaatsen van het bouwvlak verder van de weg..

*Bovenstaande maatregelen zijn betrokken in het ontwerptraject; het plan is naar aanleiding van de berekende geluidbelasting geoptimaliseerd.*

- Het plan biedt volop mogelijkheden voor parkeerplaatsen, pergola's, bushalte met PV-overkapping (solar carport), al dan niet in combinatie met laadpalen. Deze kunnen esthetisch verantwoord worden ingepast. Zie b.v. <http://www.morrensolar.nl/projecten.html> voor concrete voorbeelden (naar beneden bladeren voor woonwijken).

*Reactie*

*Bedankt voor het onder de aandacht brengen voor de betreffende website. Vooralsnog is geen rekening gehouden met een bushalte op dit nieuwe stuk ontsluitingsweg. Uiteraard wordt aandacht besteed aan de inpassing van parkeerplaatsen, pergola's en dergelijke. We nemen dit mee bij de verdere uitwerking.*

- Volgens de meeste onderzoeken heeft groen licht (groene LED verlichting) een gunstig effect op flora, fauna en aannemelijk ook voor mensen. Vormt groen licht onderdeel van het plan, bv. voor wandel- en fietspaden?

*Reactie*

*De toe te passen verlichting is onderdeel van de nadere uitwerking en wordt nog onderzocht.*

- De voorgevel/tuin aan de leidseweg is monumentaal. Hier mogen van de gemeente ook geen fietsenstallingen etc. worden geplaatst. Om de fietsen toch een overkapte stalling te geven is een achterom wenselijk. Alle bewoners hebben een tuinhuisje staan, maar geen mogelijkheid om daar de fiets te stallen zonder telkens door het huis te moeten gaan.

*Reactie*

*Op dit moment wordt het gebied ingemeten. Hoe met het aanleggen van een achterom wordt omgegaan wordt nog onderzocht.*

## **Water**

- Is er aandacht voor de waterhuishouding in het nieuw te ontwikkelen gebied. Er zijn en enkele dichtgeslibde sloten met veelal stilstaand water tgv gebrek aan circulatie. Bovendien is het terrein relatief laag gelegen tov wandelpad langs de Vliet. Op de tekeningen is geen duidelijke afwatering en watercirculatie mbv waterwegen zichtbaar. Is er wel rekening mee ge houden ?

*Reactie*

*In het plan wordt veel aandacht besteed aan de waterhuishouding; het is een belangrijk onderdeel van het plan. Ten behoeve van het bepalen van de watercompensatieopgave is een berekening opgesteld. Daar wordt invulling aan gegeven. De wijze van uitvoering is onder andere nog afhankelijk van de kenmerken van de bodem. Dit wordt nog nader uitgezocht. Ook wordt rekening gehouden met afwatering en circulatie. De dicht geslibde sloten worden niet gehandhaafd. De sloot achter de Leidseweg blijft wel gehandhaafd. Of er nog mogelijkheden zijn deze watergang te optimaliseren wordt nog onderzocht.*

- Het project biedt een kans om de doorstroming in de doodlopende sloot achter de noordelijk gelegen huizen te verbeteren. Dit is wenselijk omdat nu in de zomermaanden het water gaat ruiken. Er is wel leven in de sloot maar volgens ons is er sprake van eutrofiëring gelet op het woekerend eendenkroos en de schaarse kikkers. In combinatie met stilstaand water in de geplande wadi's en mogelijke muggen (overlast) daardoor lijkt het van belang om de kwaliteit van de sloot te verbeteren en zo b.v. voldoende kikkers en vissen te hebben die een mogelijke muggenplaag kunnen voorkomen.

*Reactie*

*Zie ook de reactie hiervoor. De mogelijkheden om de sloot achter de noordelijk gelegen woningen te optimaliseren wordt onderzocht.*

- Wordt er iets gedaan aan huidige status riolering/grondwater niveau?

*Reactie*

*De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van de nieuwe woningen en de daarvoor benodigde aansluitingen. De huidige situatie dient daarbij als vertrekpunt. Deze mag niet verslechteren.*

**Groen**

- Wat is er besloten betreft behoud bomen Intratuin (ivm privacy)?

*Reactie*

*Dit wordt nader onderzocht in het kader van het inrichtingsplan. De bestaande bomen op het terrein worden ingemeten en indien mogelijk ingepast.*

- Wordt er een compensatie regeling in leven geroepen voor de eventuele schade / achterstallig onderhoud als gevolg van het verwijderen van de bestaande bomen en struiken? (ter voorbeeld, deze zijn soms vergroeid in de schutting, verwijdering hiervan zal schade aan de huidige schutting veroorzaken).

*Reactie*

*Dit zal nader worden onderzocht in kader van het inrichtingsplan.*

- Komt er compensatie voor het groen wat wordt verwijderd?

*Reactie*

*Er wordt veel groen toegevoegd, dit is ook weergegeven in het voorlopig inrichtingsplan dat is gepresenteerd. Groen is daarmee een wezenlijk onderdeel van het plan.*

- Langs de doodlopende sloot achter de meest noordelijk gelegen huizen staat een rij hoge bomen. Vogelsoorten zoals de bonte specht en boomkruiper gebruiken deze bomen volop. De bomen vormen een verbindingsweg van het park bij Ter Wadding en het parkje in de oksel van de korte vliet en de Haagweg naar de tuinen en het water van de sloten. Blijven deze bomen behouden?

#### *Reactie*

*De bestaande bomen worden ingemeten in indien mogelijk behouden. Uit de quick scan flora en fauna volgt dat voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Met de resultaten uit de quick scan wordt rekening gehouden bij de beoogde werkzaamheden en het vormt de basis voor onder andere de toe te passen faunavoorzieningen.*

- Tijdens de renovatie van de verlichting van de Korte Vliet heeft men ook rekening gehouden met de vleermuistrek. Er wordt geen verlichting toegepast die de vleermuistrek zou kunnen verstoren. Is hier aandacht voor?

#### *Reactie*

*Ten behoeve van het bestemmingsplan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd en met de resultaten uit dat onderzoek wordt rekening gehouden. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Voor de volledigheid is een ruimer gebied onderzocht dan waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Uit het onderzoek volgt dat alleen in de bosschage in het noorden van het plangebied verblijvende vleermuizen kunnen voorkomen. Dit gebied (en de daar aanwezige bomen en bosrand) maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarbij worden deze bomen en de bosrand vooralsnog niet aangetast. Tijdens de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de resultaten uit het flora en faunaonderzoek. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*

#### **Duurzaamheid**

- In het plan wordt gesproken over warmtepompen en PV-panelen. Met name warmtepompen en transformatorhuisjes staan bekend om hun brommend ver dragend geluid. Hoe wordt dit voorkomen dan wel ingepast?

#### *Reactie*

*Het toepassen van warmtepompen en PV-panelen is onderdeel van de nadere uitwerking. Dit wordt nog onderzocht. Dit geldt tevens voor de eventuele transformatorhuisjes.*

- Is nagedacht over het opwekken van duurzame energie.

#### *Reactie*

*Synchroon streeft naar het realiseren van een duurzame ontwikkeling. De woningen zullen aan de BENG-eisen zullen voldoen. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale gebouwen. De mogelijkheid van het toepassen van een warmte- koudeopslag (WKO) wordt onderzocht.*

## Verkeer

- Hoe wordt de extra verkeersdruk opgevangen?

### *Reactie*

*Door Sweco is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 behorend bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Daarin is ook rekening gehouden met de extra verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen. Naar aanleiding daarvan de resultaten van het onderzoek zal de nieuwe ontsluitingsweg ofwel volledig volgens de richtlijnen aangelegd moeten worden als wijkontsluitingsweg, of de functie van de weg en de daarbij behorende inrichting, moet worden opgeschaald naar een gebiedsontsluitingsweg. Op die manier worden geen knelpunten worden verwacht. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe ontsluitingsweg wordt ingericht als wijkontsluitingsweg.*

- Is er garantie dat de omwonenden kunnen blijven parkeren tijdens de bouwperiode?

### *Reactie*

*De parkeersituatie in de omgeving wordt niet aangepast; de bouwwerkzaamheden vinden alleen plaats ter plaatse van het plangebied en het ten noorden daarvan gelegen gebied waar de ontsluitingsweg komt te liggen (inclusief het parkeren van de (onder)aannemers). Het is niet de bedoeling dat daar door omwonenden geparkeerd wordt.*

- Waar kan ik informatie vinden over de verkeersroute vanaf de Trompweg in Voorschoten richting de Haagweg in gemeente Leiden ?

### *Reactie*

*De nieuwe ontsluitingsweg zal aansluiten op de Trompweg en de Leidseweg binnen de gemeentegrenzen van Leiden. Voor zover de nieuwe ontsluitingsweg binnen de gemeentegrenzen van Voorschoten ligt wordt dit met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor het deel van de ontsluitingsweg dat binnen de gemeentegrenzen van Leiden ligt wordt een separate planologische procedure doorlopen. Wel zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de uitgangspunten die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.*

- De Leidseweg wordt voor autoverkeer afgesloten met palen, die in de grond kunnen zakken voor bv. de hulpdiensten. Ik heb begrepen dat in een vergelijkbaar project in Noordwijk de bewoners van de doodlopende straat ook de palen kunnen bedienen zodat die niet door de nieuwe wijken hoeven te rijden, wat tevens de verkeerspunten en de wijk ontlast. Is dit ook hier mogelijk?

### *Reactie*

*De bedoelde bedienbare palen zijn zeer kostbaar. Naar alle verwachting is het ook voor de bewoners van de Leidseweg de bedoeling om vanuit Leiden, via de nieuwe ontsluitingsweg en de Tromweg, de bestaande Leidseweg op te rijden. Bewoners komen niet in aanmerking om dezelfde uitzonderingspositie te krijgen als hulpdiensten. De exacte wijze waarop de Leidseweg wordt heringericht moet nog nader worden uitgewerkt. De gemeente neemt uw reactie daarin mee en zal de omwonenden hier op een later verder over informeren.*

- Wanneer wordt huidige Leidseweg-Noord een ventweg?

### *Reactie*

*Voordat de inrichting van deze weg wordt aangepast zal de nieuwe ontsluitingsweg in gebruik moeten worden genomen. De nieuwe ontsluitingsweg zal pas in gebruik worden genomen als het hele nieuwe woongebied is gerealiseerd. De verwachting is dat het bouwverkeer wel via de nieuwe weg het bouwgebied zal betreden.*



### **Bouwwerkzaamheden/realisatiefase**

- In welke mate zullen we huidige bewoners hinder ondervinden van de bouw en op welke manier wordt hiervoor gecompenseerd?
- Wordt er met de bouw ook rekening gehouden met het welzijn van de huidige bewoners waaronder senioren, kinderen en huisdieren?
- Wanneer wordt de bouw aangevangen, hoelang gaat het duren?
- Hoe wordt het bouwverkeer naar het bouwterrein geleid en wordt er hier rekening gehouden met de (ernstige) hinder en overlast voor de bewoners van de Leidseweg Noord?
- Hoe wordt de bereikbaarheid van de Leidseweg Noord gewaarborgd tijdens de bouwperiode?
- Op welke tijden en dagen zal er gewerkt worden?
- Op welke manier vind de communicatie en overleg met de huidige bewoners plaats m.b.t. de voortgang van de bouw / werkzaamheden en eventuele calamiteiten of vertragingen?
- Vangt de bouw aan met het realiseren van de nieuwe doorgaande weg? Wordt deze direct in gebruik genomen?
- In welke fases wordt de bouw gerealiseerd? Wordt er tussentijds niet gebouwd?
- Wordt er eerst aan de west of oostzijde gebouwd?
- In welke mate zullen buitengewone voertuigen over de bestaande Leidseweg (noord) rijden? Zullen deze voertuigen begeleid worden en wordt er rekening gehouden met het afzetten van de weg voor overig verkeer gezien de beperkte. Hoe vaak zal dit voorkomen?
- Worden de overige werkzaamheden gecoördineerd vanuit gemeente voorschoten tijdens de bebouwing van het Intratuin terrein stilgelegd om verdere overlast tegen te gaan?
- Wordt er nog (voor)onderzoek verricht naar risico's voor de bestaande huizen, bijvoorbeeld bij de wanden, daken en fundering?
- Wanneer komt de nulmeting voor huizen Leidseweg-Noord?
- Hoe wordt overlast door vuil, stof en zand voorkomen en wanneer gecompenseerd?
- Hoe wordt de (grond)water stand tijdens de bouw gemonitord?
- Hoe gaat het bouwverkeer lopen ? Wordt er gebruik gemaakt van de Vliet voor de aanvoer van bouwmaterialen, kan de Provinciale brug gebuikt worden voor bouwmaterialen ?
- Of moet al het zware bouwverkeer over de oude Leideweg ?
- Hoeveel vrachtverkeer zal er gaan door Leidseweg-Noord tijdens de werkzaamheden?
- Komt de entree van het bouwterrein bij de ingang van intratuin, of aan het andere stuk ?
- Wordt er in het weekend gebouwd of alleen doordeweeks?
- Voor het uitvoeren van het plan zal een (tijdelijke)toegangsweg (en) moeten worden aangelegd. Gezien kwetsbaarheid van de fundering van de woning voor zwaar werkverkeer neem ik aan dat er geen gebruik zal worden gemaakt van de strook grond direct langs de woning aan de Leidseweg 572 (noordzijde) pad. Nog afgezien van de overlast/privacy voor de woning en tuin
- Wat is de planning qua werkzaamheden?
- Er is ongetwijfeld een bodemonderzoek gedaan: Is er al rekening is gehouden met heiwerkzaamheden?

### *Reactie*

*Naar aanleiding van bovenstaande vragen wordt aangegeven dat op dit moment wordt gewerkt aan het inrichtingsplan en de bijeenkomst is georganiseerd om iedereen te informeren over het bestemmingsplan en de stand van zaken omtrent de planvorming. De start van de bouwwerkzaamheden zal naar verwachting aan het einde van 2021 plaatsvinden en zal circa 4 tot 5 jaar in beslag nemen. In de loop van volgend jaar zal de omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Op dat moment zal meer bekend zijn over de uitvoering van de werkzaamheden tijdens de bouwfase en zullen de omwonenden hierover worden geïnformeerd. Synchroon zal op dat moment, wederom samen met de gemeente, een bijeenkomst organiseren waarin vragen zullen worden beantwoord over de bouwfase. Voor zover mogelijk worden bovenstaande vragen daarin meegenomen. Daarop vooruitlopend kan worden aangegeven dat op dit moment onderzoek plaatsvindt naar de bodemgesteldheid/bodemsamenstelling en dat voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting zal worden uitgevoerd.*

## Vervolgtraject

- Wordt de presentatie van de bijeenkomst gedeeld?

### *Reactie*

*Zoals tijdens de bijeenkomst toegelicht wordt de presentatie niet gedeeld. Het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan - Plangebied Intratuin, staat voor eind 2020 op de agenda. Het ontwerp wordt daarna verder uitgewerkt.*

- Wanneer worden de plannen definitief gemaakt en ontvangen de omwonenden de informatie daarover?

### *Reactie*

*Naar verwachting wordt in het tweede dan wel derde kwartaal van 2021 een bijeenkomst georganiseerd waarin de uitwerking van de ontwikkeling nader wordt toegelicht. Tijdens die bijeenkomst zal ook de verdere planning een toelichting ten aanzien van de bouwwerkzaamheden worden gegeven.*

- Wanneer worden de definitieve plannen publiek inzichtelijk?

### *Reactie*

*Vanaf donderdag 5 november tot en met 16 december 2020 ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Volgend jaar zal het bestemmingsplan naar verwachting worden vastgesteld (waarschijnlijk eind april). Het vastgestelde bestemmingsplan wordt eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Ook de omgevingsvergunning zal ter inzage worden gelegd. Daarnaast probeert de gemeente op haar website de huidige stand van zaken bij te houden.*