



Informatiebrief aan de Raad

Postregistratienummer:

Nummer:

Datum: 13 januari 2010

Onderwerp: Huize Bijdorp

Geachte Raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van de ontwikkelingen van het plan Huize Bijdorp.

Het plan

Bij de aanleg van Starrenburg I is door de gemeente met Huize Bijdorp afgesproken dat de gemeente zal meewerken aan het realiseren van een bouwplan op het terrein van Huize Bijdorp. Omdat de congregatie niet zelf ontwikkelt, heeft ze daarover een overeenkomst gesloten met Vidomes. De gemeente heeft op deze locatie geen grondpositie. De locatie ligt ten westen van het klooster en grenst aan Roucooppark en de Veurseweg.

Stand van zaken

Begin 2007 heeft Vidomes de analyse en studie van Vera Yanovtschinsky (architect) en Frank Kardinaal (landschapsarchitect) naar de bouw mogelijkheden op het terrein uitgevoerd. De studie vormt naar inzicht van het college een degelijke basis om verder te gaan met het maken van afspraken over de planontwikkeling. In het kader van de prioriteitendiscussie is aan Vidomes aangegeven dat er in 2008 ambtelijk capaciteit beschikbaar zal worden gemaakt voor de begeleiding van dit project.

Inmiddels zijn er op basis van bestaand beleid integrale kaders geformuleerd waarbinnen het plan ontwikkeld moet worden. Het college heeft op 5 januari 2010 besloten om met deze kaders als vertrekpunt de belanghebbenden te gaan benaderen. Het doel daarvan is een nadere verkenning van de maatschappelijke, financiële en technische haalbaarheid van het plan. Vidomes heeft voor ogen een interactief proces met betrokken burgers.

De kaders betreffen programmatische, ruimtelijke en financiële, deze zijn verwoord in de brief van 6 oktober van Vidomes en schematisch weergegeven in de "kaders van d.d.07-10-2009". Voor de volledigheid hebben we deze bij deze brief gevoegd. Een belangrijk punt daarin is de financiële bijdrage aan het plan. Wij stellen voor om de raad ten tijde van de besluitvorming over de stedenbouwkundige randvoorwaarden tegelijk een voorstel te doen voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds ter grootte van € 15.000,- per woning welke meer wordt gerealiseerd dan de 30% .



Communicatie

In het kader van burgerparticipatie willen we de belanghebbenden bij de planvorming betrekken nog voordat de raad zich over het plan uitgesproken heeft. Daarna (verwachting is in het 2^e kwartaal 2010) zal aan de raad ter besluitvorming de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden voorgelegd, gehoord de uitkomst van de burgerparticipatie.

Er zal een werkgroep van belanghebbenden gevormd worden om mee in gesprek te gaan over de invulling van de kaders. Dit proces wordt begeleid door de communicatiedeskundige die is ingehuurd door Vidomes. Het resultaat is een advies dat ten aanzien van de ontwikkelingskaders zal worden uitgebracht aan de gemeente en Vidomes. Dit advies zal als zwaarwegend worden betrokken bij de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Stappen in het communicatieproces.

- uitnodigen van belanghebbenden voor deelname aan de werkgroep per brief en advertentie in de plaatselijke krant.
- Selecteren van de aanmeldingen door Vidomes, gemeente en communicatiebureau. Uitgangspunt is dat er zo weinig mogelijk instituties of raadsleden vertegenwoordigd zijn die elders in het proces nog een rol krijgen;
- bijeenkomsten van de werkgroep, zal naar schatting 4 keer plaatsvinden;
- presenteren van het advies namens de werkgroep aan Vidomes en de gemeente.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

Burgemeester loco

Huize Bijdorp

Kaders

status: concept

d.d. 07-10-2009

De bedoeling van deze kaders is om hiermee de "werkgroep van belanghebbenden" van input te voorzien. De werkgroep geeft een nadere invulling van de kaders en geeft over deze kaders een advies aan het college van B&W en Vidomes. Tezamen met dit advies zal de vertaling plaatsvinden naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden.. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat in dat stadium extra randvoorwaarden worden toegevoegd. Dat wil zeggen dat deze kaders volledig moeten zijn en de "lading" dekken. De categorie "streven" wil zeggen dat daar slechts met goede onderbouwing van afgeweken mag worden.

Nr	Onderwerp	eis	streven
1	Programma		
1.1	Hoogwaardig plan dat de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied benut en mogelijk zelfs kan versterken. Het plan dient op zodanige wijze (landschappelijk) te worden ingepast dat zichtlijnen, monumentale begroeiing en het karakter van het landgoed worden behouden. De nieuwe ontwikkeling dient goed op de omliggende gebied aan te sluiten.	X	
1.2	Het nieuwe bouwvolume moet zich voegen naar de schaal van de bebouwing in de omgeving.	X	
1.3	Alleen de open weide komt voor bebouwing in aanmerking.	X	
1.4	Structuurvisie: <i>Maximale bouwhoogte van 11 meter (3 lagen). Deze maximale bouwhoogte is gebaseerd op het uitgangspunt dat de bebouwing zich moet voegen in de schaal van het landgoed en de omliggende (monumentale) begroeiing. Aan de Veurseweg kan (incidenteel) een bouwhoogte tot 15 meter als maximaal worden aangehouden. Vanzelfsprekend behoort er ruimte te zijn voor ruimtelijk gewenste accenten, die een hogere bouwhoogte met zich mee kunnen brengen. Het historisch bekende voorbeeld in deze is vanzelfsprekend "de kerktoren".</i>	X	
1.5	Minimaal 50% sociale woningbouw.	X	
1.6	74 woningen, 7.480 m2 GBO	X	
1.7	Levensloopbestendig.	X	
1.8	Duurzame stedenbouw volgens het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. (werkgroep?) een duurzaamheidsthema kiezen waarvan de ambitiegraad hoger ligt).	X	
1.9	Doelgroep = senioren (55+).		X
1.10	Een vorm van zorgvoorziening.		X
2	Verkeer/-Parkeren		
2.1	Bij de herinrichting van de traverse (Veurseweg/ Leidseweg) is de verkeersveiligheid een belangrijke doelstelling. Daarvoor en ter bevordering van de doorstroming dient het aantal verkeersbewegingen zoveel mogelijk te worden beperkt. Uitgangspunt bij de planuitwerking is een verhoogde en groene middenberm. Het is wenselijk a) om via Roucoopark te ontsluiten met minimaal 2 (bij voorkeur 3) aansluitingen; b) of als minder wenselijke oplossing om een volledige aansluiting te maken op de traverse ter hoogte van de Papelaan; c) of als minst gewenste oplossing een volledige aansluiting ter hoogte van het "oude" toegangshek aan de zuidoostelijke zijde van het terrein op de traverse.		X

Nr	Onderwerp	eis	streven
2.2	Langzaamverkeeraansluiting op Roucoopark. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkellocatie goed wordt verbonden met de omliggende gebieden dient de locatie deze ontsluiting te krijgen.		X
2.3	Langzaamverkeerverbinding vanaf de ontwikkellocatie naar het centrum (over het park) niet onmogelijk maken op termijn in bebouwing en eigendomsverhoudingen.	X	
2.4	Het parkeren van voertuigen oplossen binnen het plangebied. De gemeente hanteert de richtlijnen van de ASVV (qua aantallen en afmetingen) als minimum. De parameters die hierbij van toepassing zijn, zijn als volgt: Gemeente Voorschoten wordt gekenmerkt als sterk stedelijk, het plan is gelegen in de schil/ overloopgebied centrum. Concreet komt daarmee de parkeernorm voor deze woningen op 1,4 pp per huurwoning en 1,7 pp per koopwoning (inclusief 0,3 pp voor bezoekers). In verband met mogelijkheden voor dubbelgebruik dient de uitgifte van parkeerplaatsen beperkt te blijven tot max. 1 pp per woning.	X	
2.5	Parkeren (half) ondergronds.		X
3	Veiligheid		
3.1	Maximaal 40 meter tussen hoofdingang en aanrij route die van twee zijden aan te rijden moet zijn (Veurseweg). Of een voldoende brede toegangsweg (3,5 tot 4,5 meter).vanwege de hulpdiensten.	X	
3.2	Brandkraan op minder dan 40 meter van de hoofdingang van de woning.	X	
3.3	Voor de woningen moet het keurmerk veilig wonen worden aangevraagd en verkregen.	X	
3.4	Voor de omgeving moet het keurmerk veilig wonen worden aangevraagd en verkregen.		X
3	Terrein/ ruimtelijk		
3.1	Het terrein moet een openbaar karakter hebben.		X
3.2	Rekening houden met een obstakelvrije strook van 2 meter breedte tbv de nutsvoorzieningen	X	
3.3	Rekening houden met een voldoende brede strook vrije ruimte voor het aanleggen van de riolering	X	
3.4	Voor de bomenstructuur grenzend aan de Veurseweg verwijzen we naar de publicatie 'Boombescherming werken rondom bomen'. Er mogen geen bouwactiviteiten plaatsvinden binnen de kroonprojectie.	X	
3.5	De minimale afstand tussen de toekomstige bebouwing en de haag (esdoorn en beuk) ten noordoosten en de bossage ten zuidwesten van het plangebied moet minimaal 10 m. bedragen.	X	
3.6	De bomen ter plaatse van de Veurseweg/ Papelaan (beuk, esdoorn en kastanje) zijn de minst waardevolle in deze bomenstructuur het is acceptabel dat deze moeten verdwijnen om de ontsluiting mogelijk te maken.		X
3.7	Wateropgave 15% van het verhard oppervlak aan te leggen water binnen de plangrens (Watertoets Rijnland).	X	
3.8	Ecologische infrastructuur (o.a. door natuurvriendelijke inrichting), gebruik maken van zelfreinigend vermogen van het watersysteem.		X
3.9	Aanleg natuurvriendelijke oever (taluds minimaal 1:3). (is tevens DuBo)		X
3.10	Langs de watergang strook (2-4 meter vanaf de insteek) vrijhouden voor onderhoud vanaf de kant.	X	