

# Ruimtelijk kader

## Locatie Goede Herderkerk



*Afbeelding 1 Goede Herderkerk, hoek Pr. Beatrixlaan - Mgr. Van Steelaan*

**Gemeente Leidschendam-Voorburg**  
**Concept 20 maart 2012**

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1. Inleiding .....	3
2. Stedenbouwkundige analyse.....	5
2.1. Bestemming en inpassing.....	7
2.2. Bouwhoogte en -massa .....	8
2.3. Woningdifferentiatie .....	11
2.4. Ontsluiting woningen, parkeren en verkeersontsluiting .....	11
2.5. Groen .....	12
2.6. Beeldkwaliteit .....	13
3. Samenvatting uitgangspunten .....	14
4. Procedures en communicatie .....	16
4.1 Bestemmingsplan .....	16
4.2 Communicatie .....	16
Bijlagen .....	18
Bijlage 1: bezonningstekeningen .....	19
Bijlage 2 Beleid .....	31
Bijlage 3 onderzoeken .....	32
Bijlage 4 verslag informatieavond 3 november 2011 .....	34
Bijlage 5 reacties inloopavond 12 december 2011 .....	42

# 1. Inleiding

## **Aanleiding ruimtelijk kader**

Op 21 juli 1960 gaf de toenmalige gemeente Voorburg de bouwvergunning af voor de Goede Herderkerk. Vanaf januari 2012 wordt de kerk echter niet meer gebruikt. Het bisdom heeft het voornemen de kerk te laten slopen en woningen te laten bouwen op de plaats van de kerk. Met het oog daarop heeft het bisdom de projectontwikkelaar "Waaier projectrealisatie" geselecteerd om een woningbouwplan te laten ontwikkelen.

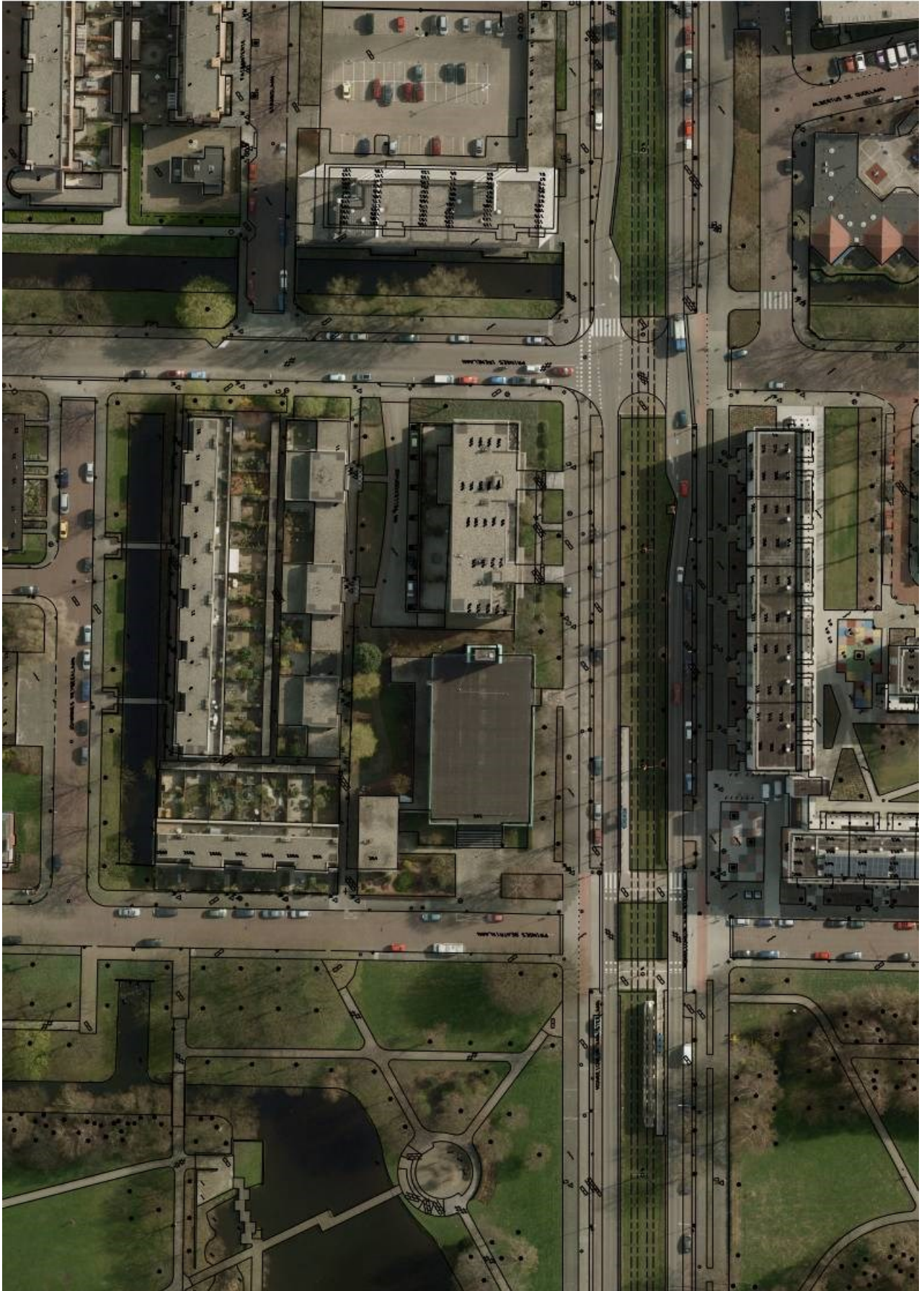
De ontwikkelaar heeft een intentieovereenkomst met de gemeente getekend om de mogelijkheid van woningbouw te onderzoeken. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk woningen te bouwen op deze locatie. Vandaar dat dit ruimtelijk kader nodig is als basis voor een woningbouwplan en de wijziging van het bestemmingsplan. De Goede Herderkerk heeft geen monumentale status.

## **Locatie Goede Herderkerk**

De Goede Herderkerk ligt op de hoek van de Mgr. Van Steelaan en de Pr. Beatrixlaan met daaraan het Park 't Loo (zie afbeeldingen 1 en 2). Rondom de kerk liggen woningen, dit zijn appartementen aan de Mgr. Van Steelaan, patiowoningen aan de An Vellekoophof en eengezinswoningen aan de Pr. Beatrixlaan. De oppervlakte van de locatie is beperkt en bedraagt circa 2.750 m<sup>2</sup>.

De huidige kerk neemt een groot deel van het terrein in beslag, maar rond de kerk bevindt zich ook een rand met groen.

Via de Mgr. Van Steelaan en de Pr. Beatrixlaan is de locatie goed bereikbaar voor langzaam- en gemotoriseerd verkeer en via het openbaar vervoer. Tramlijn 2 heeft een halte voor de kerk en ook buslijn 23 en het randstadrailstation 't Loo liggen nabij. Ook de ligging t.o.v. voorzieningen is gunstig. Het buurtwinkelcentrum Mgr. Van Steelaan ligt 'om de hoek' en ook het hoofdwinkelcentrum aan het Kon. Julianaplein ligt op korte afstand van de locatie.



*Afbeelding 2 Locatie Goede Herderkerk en omgeving*

## 2. Stedenbouwkundige analyse

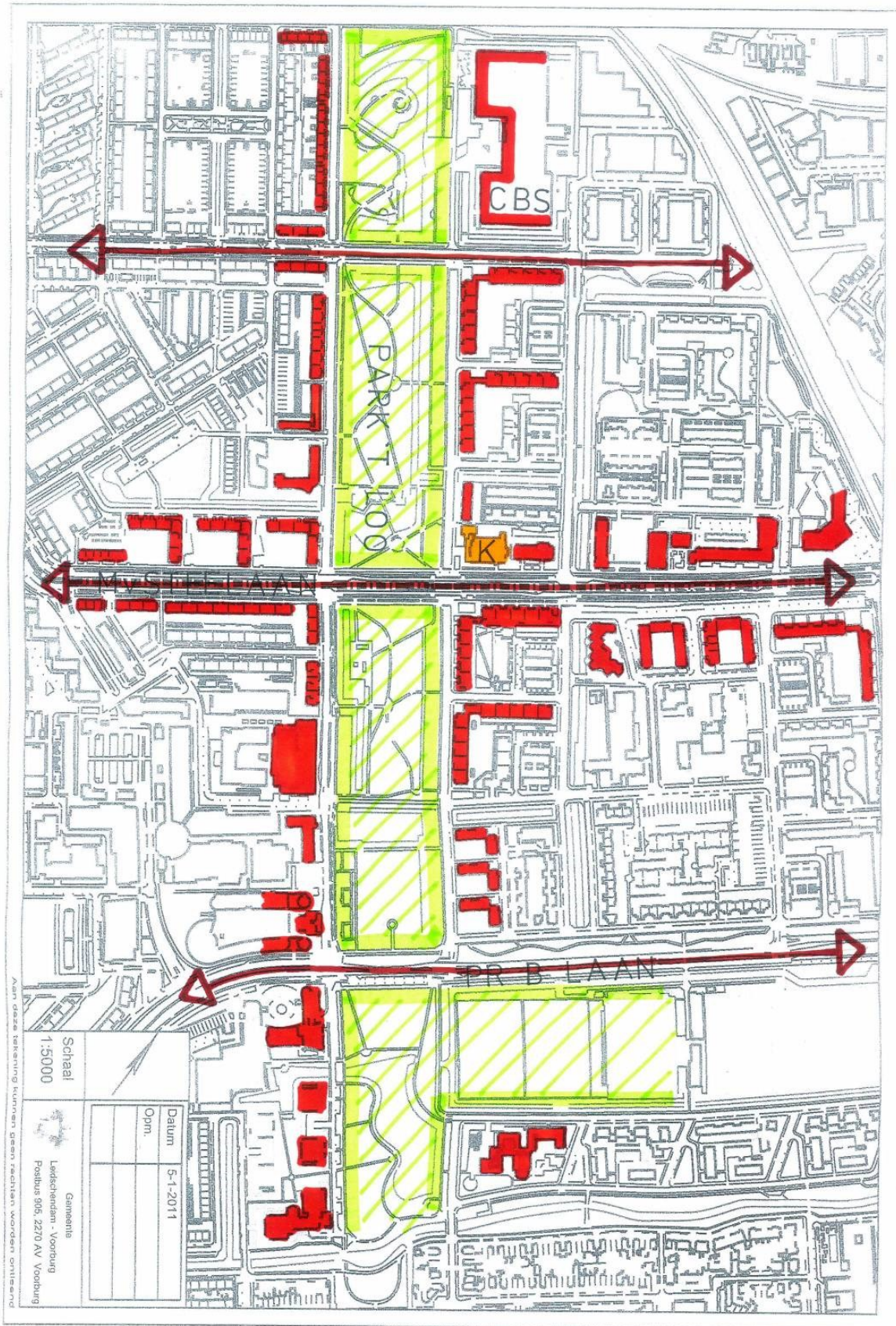
De Goede Herderkerk ligt in het stedelijke gebied dat van oorsprong in de jaren '50 en '60 is bebouwd. Dit deel van Voorburg is bij uitstek een woongebied, bestaande uit woonbebouwing met bijbehorende voorzieningen zoals scholen en winkelcentra.

Rond de locatie bevinden zich eengezinswoningen van 2 en 3 bouwlagen en middelhoogbouw van 4 lagen op souterrain en 5 lagen. Hoogbouw komt weinig voor, maar vlak bij de locatie op de hoek van de Pr. Irenelaan en de Mgr. Van Steelaan, ligt een flatblok van 13 lagen.

De bebouwing langs het Park 't Loo bestaat voor een groot deel uit middelhoogbouw, die evenwijdig aan het park ligt (woonwanden aan het groen). Als uitzondering daarop liggen naast de Goede Herderkerk eengezinswoningen aan het park. De bebouwing langs de Mgr. Van Steelaan bestaat uit middelhoge en hoge bebouwing.

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de lange rechte lijnen bestaande uit wegen als de Mgr. Van Steelaan, Pr. Beatrixlaan, Pr. Irenelaan en het langgerekte Park 't Loo. De lange lijnen lopen evenwijdig of kruisen elkaar. Zo wordt het Park 't Loo doorsneden door de Br. Ingenhoeslaan, de Mgr. Van Steelaan en de Pr. Bernhardlaan (zie afbeelding 3). De snijpunten vormen bijzondere plaatsen waar zich bijzondere bebouwing bevindt, namelijk:

- de C.B.S. bebouwing bij de Bruijnings Ingenhoeslaan;
- de Goede Herderkerk bij de Mgr. Van Steelaan;
- de Corbulotoren bij de Prins Bernhardlaan.



Afbeelding 3 Groter kader

## **2.1. Bestemming en inpassing**

De gemeentelijke structuurvisie streeft er naar de woningbehoefte grotendeels op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied (zie bijlage 1 beleid). Ook geeft de structuurvisie aan dat deze intensivering van het ruimtegebruik niet ten koste mag gaan van het groen en dat wordt gestreefd naar woonmilieus die op openbaar vervoer zijn gericht. Uitgaande van dit beleid is de locatie zeer geschikt voor de woonbestemming, want:

- de locatie komt vrij en kan voor extra woningen in het stedelijk gebied worden benut;
- de kerk vervangen door woningen gaat niet ten koste van groen;
- de locatie is uitstekend bereikbaar via openbaar vervoer.

De locatie bevindt zich bovendien in stedelijk gebied met een uitgesproken woonfunctie. Ook de ligging maakt de locatie zeer geschikt voor woningbouw. De ligging aan Park 't Loo en de Mgr. Van Steelaan resulteert in een aantrekkelijk uitzicht op een ruime groene omgeving en op de levendigheid van een doorgaande weg. Behalve de goede bereikbaarheid is ook de nabijheid van de winkelcentra aan de Mgr. Van Steelaan en het Kon. Julianaplein gunstig voor het wonen.

Op basis van de structuurvisie en de ligging is woningbouw de meest passende bestemming.

### **Inpassing nieuwbouw**

Herontwikkeling van de locatie Goede Herderkerk betekent inpassing van nieuwbouw binnen een bestaande ruimtelijke structuur. De structuur in groter kader (afbeelding 3) wordt gekenmerkt door:

- lange rechte wanden aan de Mgr. Van Steelaan en het Park 't Loo;
- vooral laag- en middelhoogbouw met hoogbouw als uitzondering;
- het bijzondere snijpunt van de Mgr. Van Steelaan en het park.

Qua directe omgeving maakt de locatie deel uit van het bouwblok tussen de Prinses Beatrixlaan, de Johannes Meybeeklaan, de Prinses Irenelaan en de Mgr. Van Steelaan. Hier heeft na de bouw van de wijk rond begin jaren '60 al een herontwikkeling plaatsgevonden. Naast de kerk bevonden zich oorspronkelijk twee schoolgebouwen. Rond 1995 zijn de scholen gesloopt en vervangen door de woningen die nu rond de kerk staan. Als de kerk wordt vervangen door woningen, dan vormt dit de laatste fase. De nieuwbouw zal een goede afronding moeten zijn van de in 1995 in gang gezette herontwikkeling.

Door de beperkte omvang van de locatie zal de nieuwbouw op korte afstand van de bestaande woningen worden gerealiseerd (zie afbeelding 2). Bij de situering en de hoogte van de nieuwbouw dient hiermee, ondermeer ten aanzien van de bezonning en daglichttoetreding van deze woningen, rekening te worden gehouden.

## **2.2. Bouwhoogte en -massa**

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur hebben wij een kader uitgewerkt (zie afbeeldingen 4 en 5) met een combinatie van lage en middelhoge nieuwbouw die:

- bij het park 'Loo aansluit op de rooilijn en de hoogte van de bestaande eengezinswoningen; de hoogte van de nieuwbouw bedraagt hier 3 bouwlagen.
- langs de Mgr. Van Steelaan aansluit op de rooilijn en de bouwhoogte van het bestaande appartementencomplex; de hoogte van de nieuwbouw bedraagt hier 5 bouwlagen.
- een gesloten bebouwing heeft op de hoek van de Mgr. Van Steelaan en het park, waarbij deze hoek door een afwijkende vorm een bijzonder accent krijgt; de hoogte van de nieuwbouw bedraagt hier 5 bouwlagen.

Aan de Mgr. Van Steelaan 'springt' de hoekbebouwing naar voren, waardoor het hoekpunt wordt geaccentueerd en tevens relatie wordt gelegd met de flatbebouwing die 'terugwijkt' aan de overzijde van de laan.

De 5<sup>e</sup> laag van de nieuwbouw zal aan de noordwest zijde (de zijde van de An Vellekoophof) minimaal 2 meter terugliggend worden uitgevoerd ten opzichte van de eronder gelegen bouwlaag. Dit ten behoeve van de bezonning van achterliggende woningen.

De genoemde bouwhoogtes gaan uit van de toepassing van een geheel verdiepte parkeerkelder. Onder de nadrukkelijke voorwaarde van een kwalitatief gelijkwaardige oplossing is een niet geheel verdiepte parkeerkelder onder het hogere bouwdeel mogelijk. De hoogte van het 5 laags bouwdeel is in dit geval maximaal gelijk aan aan de hoogte van het naastgelegen 5 laags appartementengebouw aan de Mgr. Van Steelaan.

Onder een kwalitatief gelijkwaardige oplossing wordt in dit geval verstaan gelijkwaardigheid ten aanzien van de aansluiting op de naastgelegen bebouwing en de beeldkwaliteit. De hoogte van de begane grond vloer zal in dit geval afgestemd moeten worden op de omgeving en de uitstraling van de gevel.

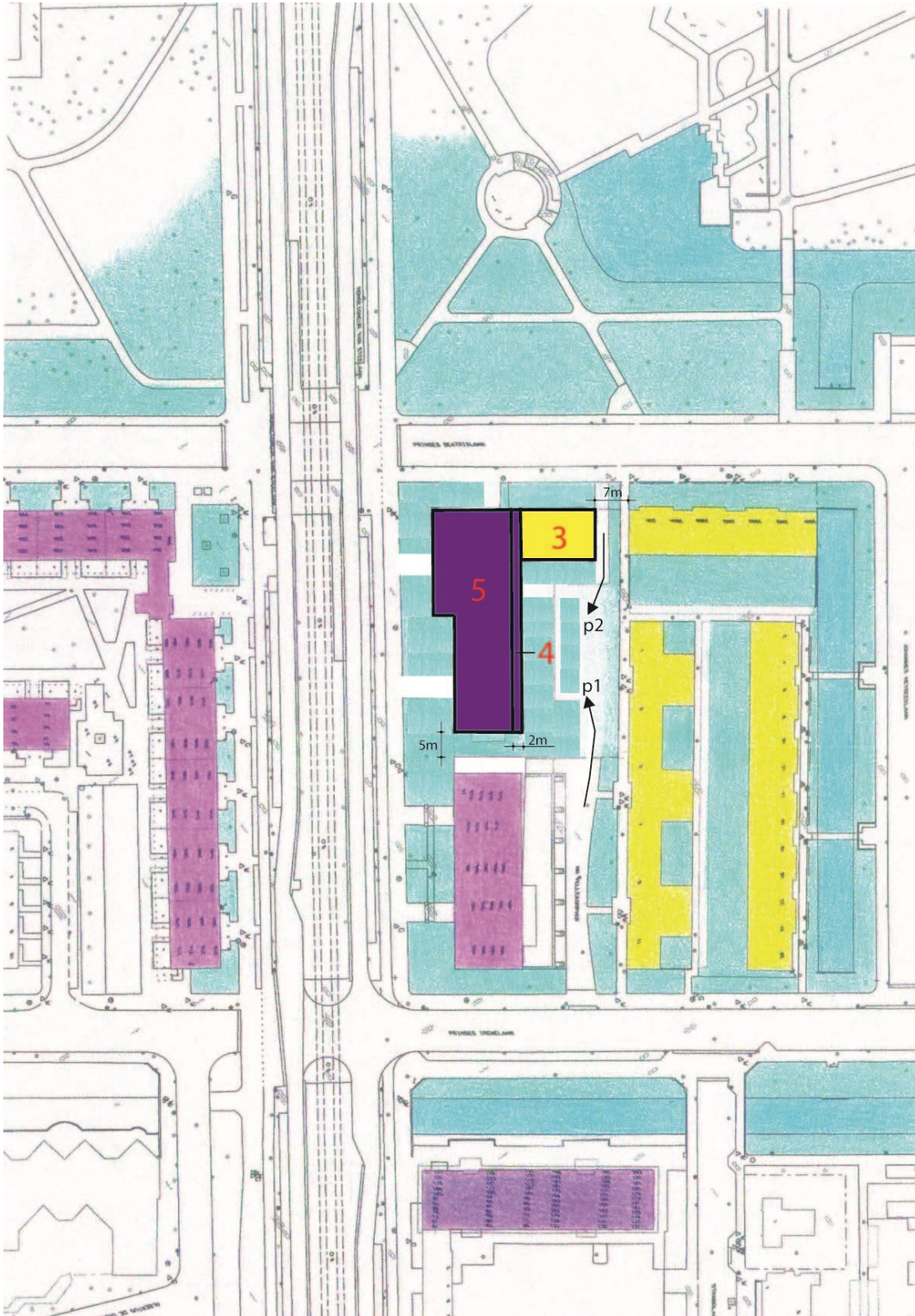
### **Bezonning**

In de bestaande situatie veroorzaakt het kerkgebouw een slagschaduw in de richting van de eengezinswoningen aan de Pr. Beatrixlaan en de An Vellekoophof. Ook de nieuwbouw zal een slagschaduw veroorzaken op hetzelfde gebied. De nieuwbouw aan de Mgr. Van Steelaan zal maximaal dezelfde hoogte hebben als het aangrenzende appartementencomplex dat in 1995 is gebouwd.

Door de bovenste bouwlaag terugliggend uit te voeren wordt de schaduwwerking minder dan bij dit gebouw.

De effecten voor de bezonning zijn in beeld gebracht d.m.v. bezonningstekeningen in bijlage 1.





Afbeelding 4 Plattegrond nieuwbouw en omgeving

Renvooi

Geel - Laagbouw

Rood / roze - Middelhoogbouw

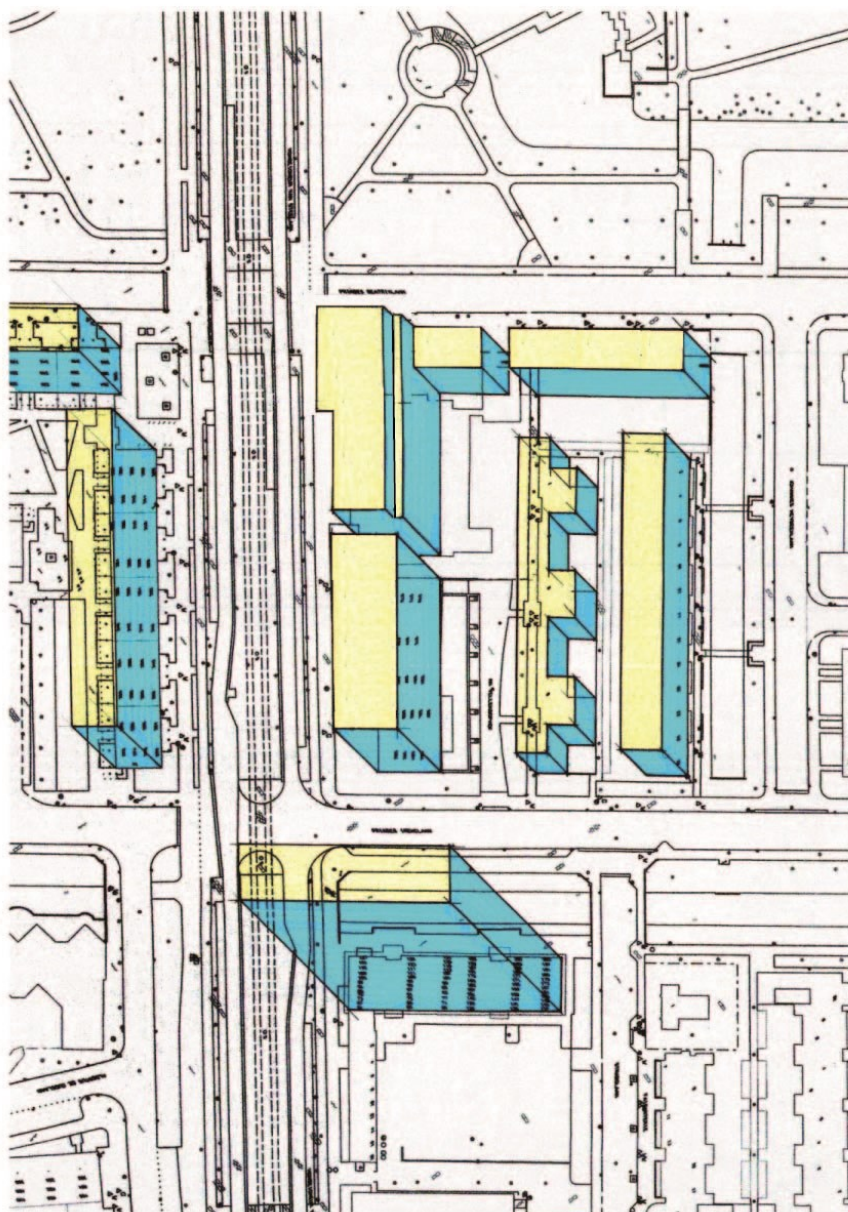
Paars - Hoogbouw

Groen

- Groengebieden, tuinen

Blauw

- Water



Afbeelding 5 Schematische isometrie nieuwbouw en omgeving

### **2.3. Woningdifferentiatie**

Het nieuwbouwkader gaat uit van een combinatie van middelhoge en lage bebouwing met een gesloten hoek. Het volume maakt de bouw van appartementen of een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen mogelijk.

In het huidige woonbeleid geldt doorstroming als een belangrijk aandachtspunt.

Doorstroming kan onder andere worden bereikt door appartementen voor ouderen te bouwen op daartoe geschikte locaties die beantwoorden aan de gewenste kwaliteit. De Goede Herderkerk is een gunstige locatie voor seniorenappartementen door de ligging bij winkels en openbaar vervoer en het aantrekkelijke uitzicht.

Wel is het zo dat de vraag naar appartementen recentelijk sterk is verminderd en dat er in de categorie goedkope en dure appartementen sprake is van een overaanbod. Er bestaat momenteel alleen behoefte aan appartementen van bijzonder goede en onderscheidende kwaliteit. De gunstige kenmerken van de locatie alleen zijn niet voldoende. Om tot een haalbaar plan voor appartementen te komen, is het noodzakelijk de gunstige locatiemarken te combineren met bijzondere kwaliteit, door royale woon- en buitenruimten, bijzondere architectuur, een goede parkeervoorziening e.d.

Voor grondgebonden woningen geldt dat er op dit moment vooral behoefte is aan woningen in de middeldure categorie.

### **2.4. Ontsluiting woningen, parkeren en verkeersontsluiting**

#### **Ontsluiting woningen**

De (hoofd-) entrees van grondgebonden woningen en appartementen moeten liggen aan de zijde van de Pr. Beatrixlaan en de Mgr. Van Steelaan.

#### **Parkeren**

Op basis van de parkeernota dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Het gebied past binnen de categorie 'zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. De normering voor woningbouw (appartementen of grondgebonden) is dan als volgt:

- middenduur: 1,6 - 1,8 p.p. per woning;
- duur: 1,7 – 2,0 p.p. per woning.

In deze parkeernormen is 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers verwerkt. Omdat de kerkfunctie vervalt komen in de omgeving openbare parkeerplaatsen vrij. Het bezoekersparkeren kan daarom aan de openbare weg plaats vinden.

Alleen in het binnengebied tussen de nieuwbouw en de patiowoningen is plaats voor parkeren op eigen terrein. Dit gebied is, mede vanwege de eis het hier aanwezige groen zo veel mogelijk te behouden, niet groot genoeg om het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op maaiveld te

realiseren. Het parkeren zal dan ook geheel of gedeeltelijk plaats moeten vinden in een parkeervoorziening onder de nieuwbouw. Uitgangspunt hierbij is dat deze voorziening geheel onder maaiveld gelegen moet zijn. Alleen onder specifieke voorwaarden kan sprake zijn van een half verdiepte kelder. Zie hiervoor de hoofdstukken 2.2. *Bouwhoogte en –massa* en 2.6. *Beeldwaliteit*

### **Verkeersontsluiting**

De beste manier om dit achtergebied bereikbaar te maken vanaf de openbare weg is via de route Pr. Irenelaan – An Vellekoophof Daar is al een verkeerontsluiting voor het naastgelegen appartementencomplex aanwezig, deze kan worden doorgezet tot achter de nieuwbouw (zie pijl 1 op afbeelding 4). Deze route is alleen bruikbaar als de V.V.E. hiervoor toestemming wil verlenen. Als de V.V.E. dit niet wil toestaan, dan zal het achtergebied bereikbaar moeten worden gemaakt vanaf de Pr. Beatrixlaan. Dit betekent dat dan een extra ontsluiting moet worden gemaakt tussen de nieuwbouw en de bestaande eengezinswoningen aan de Pr. Beatrixlaan (zie pijl 2 op afbeelding 4). De locatie van de ontsluitingen op afbeelding 4 zijn indicatief.

Tijdens de inloopavond van 12 december hebben enkele bewoners van deze V.V.E. al uitgesproken geen toestemming voor ontsluiting 1 te willen verlenen. Als de V.V.E. dit standpunt overneemt resteert alleen ontsluitingsmogelijkheid 2. Verkeerskundig is ook deze mogelijkheid acceptabel.

## **2.5. Groen**

Het aanwezige groen rond de kerk en in het binnengebied dient waar mogelijk te worden behouden en verder te worden uitgebreid. De waardevolle bomen op de locatie moeten zo veel mogelijk worden gehandhaafd.

Tussen de nieuwbouw en de bestaande patiowoningen ontstaat een binnengebied waar nu de tuin van de kerk ligt. Dit gebied zal nu ook een functie moeten krijgen voor het parkeren en de ontsluiting hiervan. In combinatie daarmee streven wij naar een zo veel mogelijk groene invulling. Bij de inrichting van het achtergebied dient de bestaande groenzone voor de patiowoningen te worden doorgezet in de richting van het Park 't Loo.

## **2.6. Beeldkwaliteit**

De Goede Herderkerk bevindt zich in het gebied dat in de welstandsnota is getypeerd als “Tuinstad.” Bouwplannen in het gebiedstype “Tuinstad” zullen volgens de nota moeten inspelen op de moderne opzet van de aanwezige bebouwing. Aansluiting bij de vormtaal van die tijd, maar verrijkt met nieuwe, meer duurzame materialen en mogelijkheden tot het aanbrengen van textuur, kunnen bijdragen aan waardevolle toevoegingen aan de architectonische kwaliteit van de tuinstedelijke wijken.

Volgens de structuurvisie dient de nieuwbouw bij te dragen aan versterking van de randbebouwing langs het park.

De architectuur van de in 1995 gebouwde woningen vormt naar ons oordeel een waardevolle toevoeging aan de rond 1960 gebouwde woonwijk. Ook bij de bewonersbijeenkomst van 3 november (zie 4.2) is dit naar voren gebracht. Uitgaande van een waardevolle en logische afronding van de in 1995 gestarte herontwikkeling, stellen wij een architectonisch beeld voor, dat vergelijkbaar is met en goed aansluit bij dat van de aangrenzende bebouwing.

Voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouw gelden de volgende randvoorwaarden:

De architectonische uitwerking dient afgestemd te worden op de bestaande woonbebouwing, zodat een samenhangend stedenbouwkundig bouwblok ontstaat met een overtuigende straatwand aan de parkzijde en de Monseigneur van Steelaan. Het gaat om een in het oog springende locatie waarbij een verzorgde detaillering met een hogere kwaliteit dan gemiddeld uitgangspunt moet zijn.

Aansluiting op de omliggende bebouwing kan worden bereikt door:

- het realiseren van een op de omgeving afgestemde evenwichtige geleding van sprongen en set-backs in de bouwmassa, met bijzondere aandacht voor de plaats en materialisering van buitenruimtes zoals balkons en loggia's.
- een fijnmazige gevelindeling afgestemd op de maat en schaal van de gevels van deze omliggende woonbebouwing.

Daarnaast gelden de volgende eisen:

- Balkons en loggia's bij voorkeur binnen de gevellijn realiseren of half binnen /half buiten de gevellijn.
- Ondergeschikte bouwdelen meeontwerpen.
- Overgangen tussen openbaar en privé gebied meeontwerpen.
- Het gebied tussen de bebouwing en de openbare weg meeontwerpen.

### 3. Samenvatting uitgangspunten

Hieronder worden aan de hand van de paragrafen uit hoofdstuk 2 de uitgangspunten voor het ruimtelijk kader samengevat en uitgebeeld in afbeelding 4a.

#### Bestemming en inpassing

- De locatie krijgt een woonbestemming
- De nieuwbouw sluit aan op de bestaande ruimtelijke structuur.

#### Bouwhoogte en -massa

- Middelhoogbouw aan de Mgr. Van Steelaan in aansluiting op het bestaande appartementencomplex en laagbouw aan de Pr. Beatrixlaan in aansluiting op de bestaande eengezinswoningen langs het park.
- De nieuwbouw ligt evenwijdig aan de Mgr. Van Steelaan en de Pr. Beatrixlaan met een gesloten bebouwing op de hoek.
- De nieuwbouw aan de Mgr. Van Steelaan aansluiten op de rooilijn van het aangrenzende appartementencomplex, de bouwhoogte is maximaal 5 lagen.
- De hoekbebouwing aan de Mgr. Van Steelaan 'springt naar voren' tot aan de rooilijn van de kerk.
- Aan de Pr. Beatrixlaan, aansluiten op de rooilijn van de bestaande eengezinswoningen, de bouwhoogte is maximaal 3 lagen.
- De nieuwbouw aan de Pr. Beatrixlaan loopt op tot maximaal 5 lagen bij de Mgr. Van Steelaan.
- Onder specifieke voorwaarden kan een halfverdiepte parkeerkelder onder het hogere bouwdeel worden gerealiseerd.
- De hoogte van het 5 laags bouwdeel is maximaal gelijk aan aan de hoogte van het naastgelegen 5 laags appartementengebouw aan de Mgr. Van Steelaan.
- De 5<sup>e</sup> laag van de nieuwbouw zal aan de noordwest zijde (de zijde van de An Vellekoophof) minimaal 2 meter terugliggend worden uitgevoerd ten opzichte van de eronder gelegen bouwlaag.

#### Woningdifferentiatie

- Het volume maakt de bouw van appartementen of een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen mogelijk.
- Appartementen in de dure categorie moeten van onderscheidende kwaliteit zijn.
- Grondgebonden woningen bij voorkeur in de middeldure categorie.

#### Ontsluiting woningen, parkeren en verkeersontsluiting

- De (hoofd-) entrees van grondgebonden woningen en appartementen moeten liggen aan de zijde van de Pr. Beatrixlaan en de Mgr. Van Steelaan.

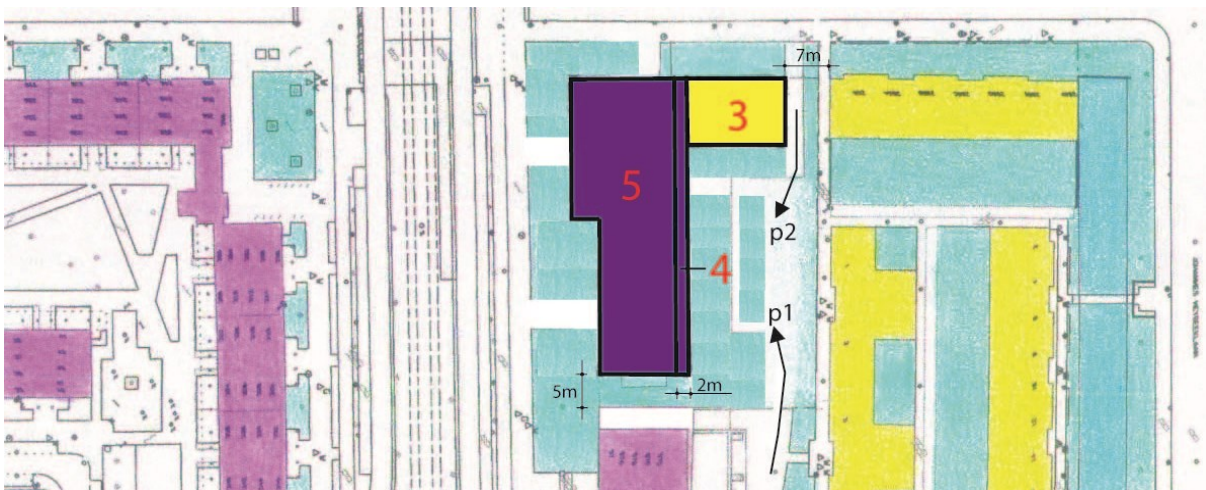
- Tussen de nieuwbouw en de bestaande patiowoningen bevindt zich een binnengebied. Dit gebied heeft een functie voor de parkeerontsluiting, maar met het accent zo veel mogelijk op een groene invulling.
- De ontsluiting van het binnengebied loopt bij voorkeur via de route Pr. Irenelaan – An Vellekoophof. Als dat niet mogelijk is, ontsluiting via de Pr. Beatrixlaan (pijl 2 op kaart hieronder).
- De locatie van de op de kaart aangegeven ontsluitingen zijn indicatief.
- Het parkeren dient geheel of gedeeltelijk te worden gesitueerd in een parkeerkelder onder de nieuwbouw. De voorkeur gaat uit naar een geheel verdiepte kelder. Een halfverdiepte kelder onder de hogere bouwdelen is alleen mogelijk onder specifieke voorwaarden.
- De parkeernormering is als volgt:
  - middenduur: 1,6 - 1,8 parkeerplaats per woning;
  - duur: 1,7 - 2,0 parkeerplaats per woning.
- Het bezoekersparkeren kan plaatsvinden langs de openbare weg direct.

### Groen

- Het aanwezige groen rond de kerk en in het binnengebied dient waar mogelijk te worden behouden en verder te worden uitgebreid.
- De waardevolle bomen op de locatie moeten zo veel mogelijk worden gehandhaafd.
- Bij de inrichting van het achtergebied dient de bestaande groenzone voor de patiowoningen te worden doorgezet in de richting van het Park 't Loo.

### Beeldkwaliteit

- Voor de nieuwbouw is onderscheidende kwaliteit noodzakelijk.
- De architectonische uitwerking dient afgestemd te worden op de bestaande woonbebouwing aan de Mgr. Van Steelaan, An Vellekoophof, Pr. Beatrixlaan en J. Meybeeklaan, zodat een samenhangend stedenbouwkundig bouwblok ontstaat met een overtuigende straatwand aan de parkzijde en de Monseigneur van Steelaan.



Plaatje 4a: Uitsnede plattegrond nieuwbouw en omgeving

## **4. Procedures en communicatie**

### **4.1 Bestemmingsplan**

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 't Loo dat in 1983 is opgesteld en op de nominatie staat om binnenkort te worden herzien. Het bestemmingsplan legt alleen de bestaande situatie van de Goede Herderkerk vast, de kerk valt onder de bestemming Bijzondere Doeleinden. Woningbouw is niet mogelijk binnen deze vigerende bestemming. Voor de herontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit kan via een integrale herziening of met een postzegelbestemmingsplan. In bijlage 3 onderzoeken is op een aantal terreinen aangegeven wat de belangrijkste punten zijn, waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden bij het verrichten van de onderzoeken voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

### **4.2 Communicatie**

Met dit project is een nieuwe weg ingeslagen wat betreft de communicatie met bewoners en belanghebbenden. Het doel is de buurt vanaf het begin betrekken bij het proces, zodat ze goed geïnformeerd en betrokken is en zodat de gemeente en initiatiefnemer tijdig weten wat de buurt belangrijk vindt. De nieuwe werkwijze houdt in dat, na het sluiten van een intentieovereenkomst met een initiatiefnemer, eerst een informatieavond voor de buurt wordt georganiseerd. Het doel van deze eerste bijeenkomst is tweeledig:

- de omwonenden te informeren over de komende herontwikkeling, de procedures en de betrokken partijen;
- de omwonenden de gelegenheid te geven vragen te stellen en suggesties te doen.

Voor de locatie Goede Herderkerk is 3 november 2011 een informatieavond gehouden (verslag, zie bijlage 4)

Met de suggesties van de informatieavond en op basis van gesprekken met de initiatiefnemer zijn uitgangspunten voor het concept ruimtelijk kader geformuleerd. Deze zijn 12 december 2011 gepresenteerd op een inloopavond voor de buurt. Tijdens deze bijeenkomst hebben bewoners vragen gesteld over de bouwhoogte, bezonning van de omliggende woningen, verkeersontsluiting, parkeeroplossing en behoud van groen. De reacties van aanwezigen zijn gebundeld in bijlage 5.

De grootste zorg van de bewoners had betrekking op de bouwhoogte van de nieuwbouw (die hoger is dan de hoogte de bestaande kerk maar die verder weg ligt van de bestaande woningen) in verband met privacy en bezonning. Gezien deze vragen is aan de bewoners toegezegd dat de bezonningssituatie voor de huidige en toekomstige situatie in beeld wordt gebracht. Deze



bezonningstekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. De bezonningstekeningen laten zien, dat het voorgestelde kader nauwelijks meer schaduw geeft dan de huidige kerk.

Vervolgens zijn in december en januari de uitgangspunten uitgewerkt tot het concept ruimtelijk kader locatie Goede Herderkerk, dat nu voorligt.

Eind november 2011 is ook de website [www.lv.nl/goedeherder](http://www.lv.nl/goedeherder) in het leven geroepen, waar alle informatie over het project wordt neergezet.

## **Bijlagen**

Bijlage 1 bezonningstekeningen

Bijlage 2 beleid

Bijlage 3 onderzoeken

Bijlage 4 verslag informatieavond 3 november 2011

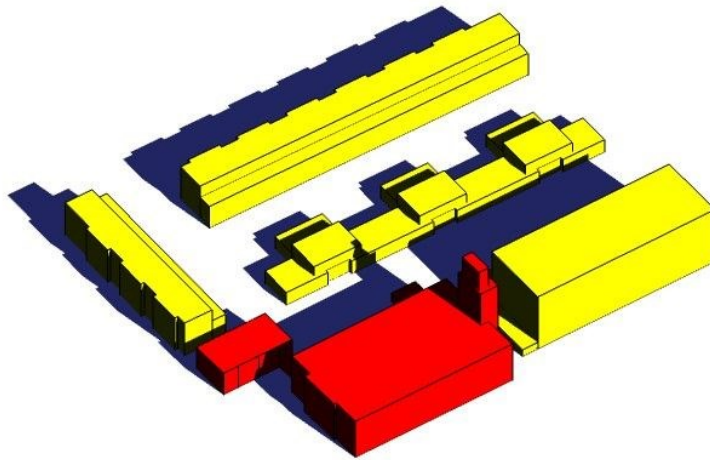
Bijlage 5 reacties inloopavond 12 december 2011

## ***Bijlage 1: bezonningstekeningen***

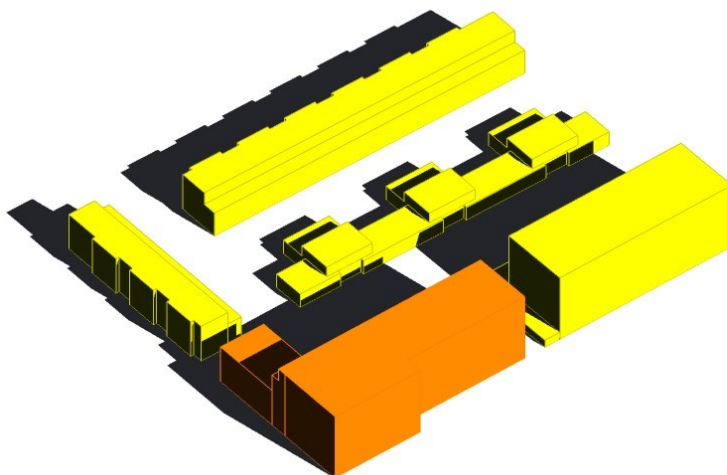
### **Bezonning locatie Goede Herderkerk.**

De berekeningen zijn gemaakt voor de volgende data:  
21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december.

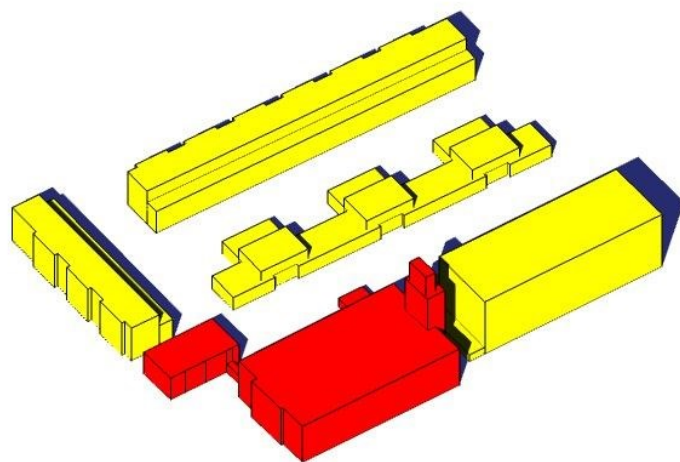
De figuren geven de bezonning aan van de bestaande en de nieuwe situatie op 10 uur, 13 uur en 16 uur.



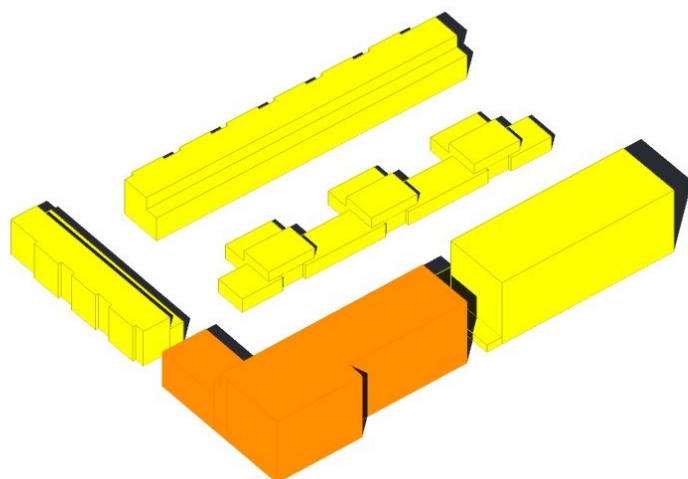
21 maart 10 uur, bestaande situatie



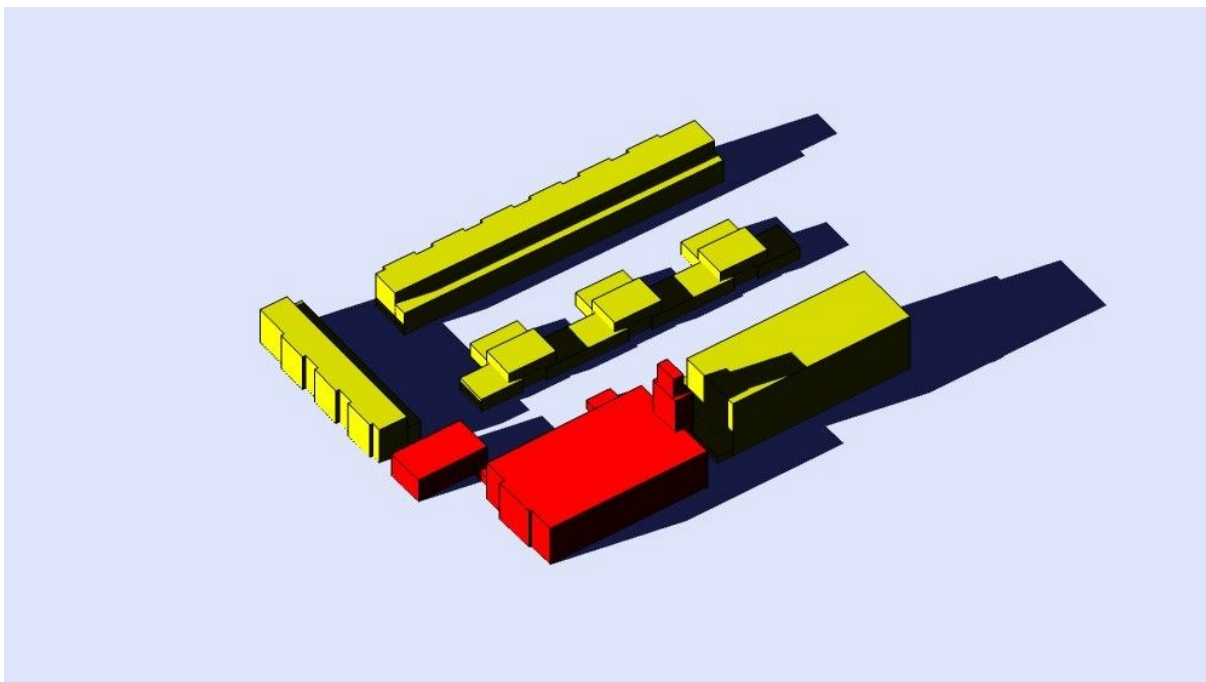
21 maart 10 uur, nieuwe situatie



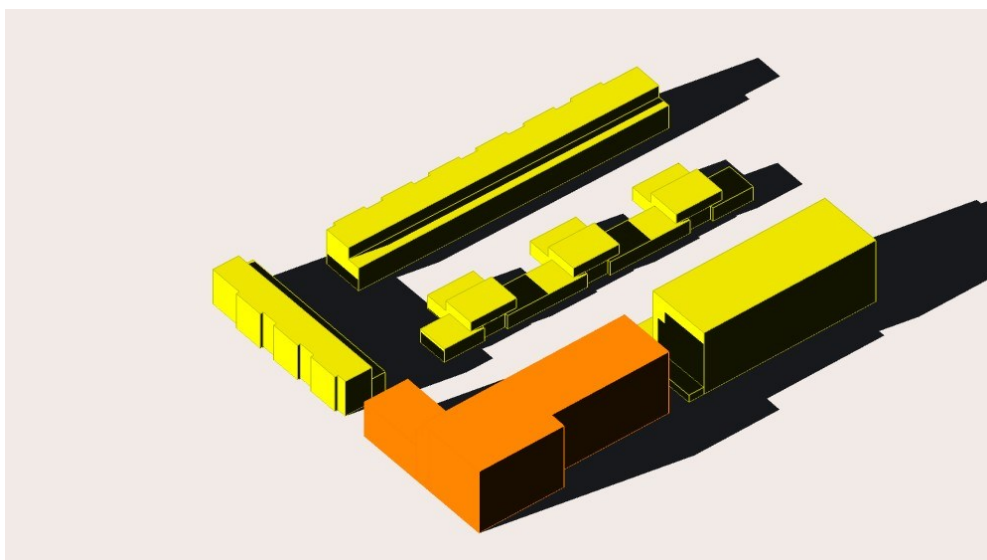
21 maart 13 uur, bestaande situatie



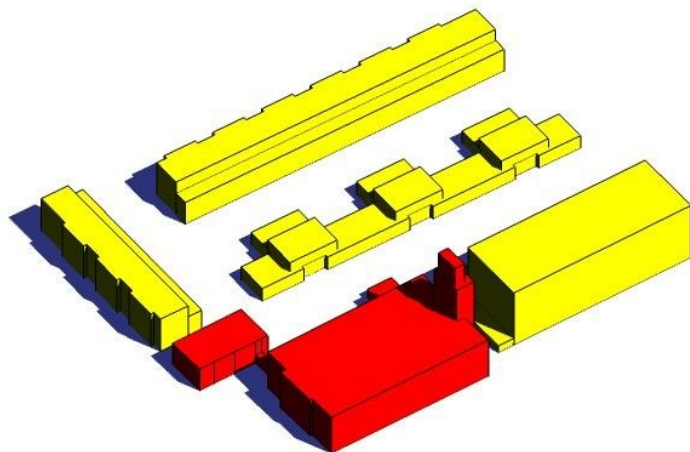
21 maart 13 uur, nieuwe situatie



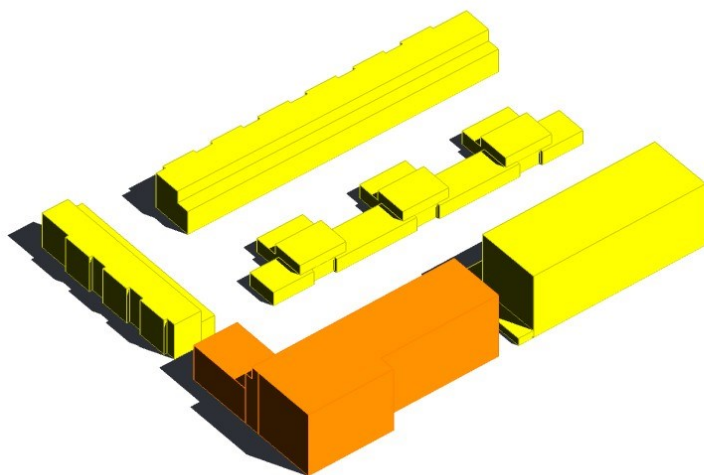
21 maart 16 uur, bestaande situatie



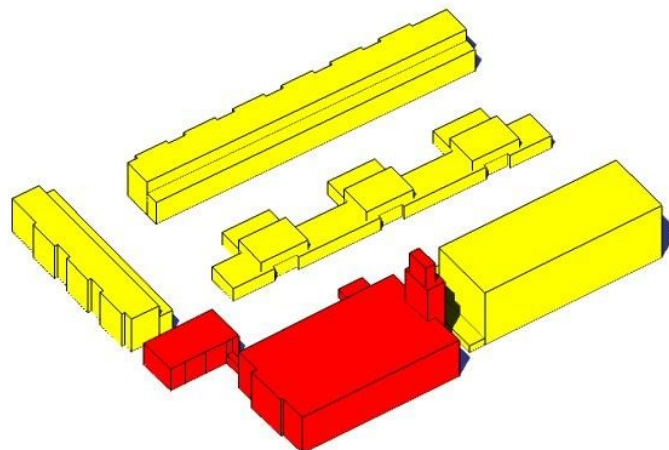
21 maart 16 uur, nieuwe situatie



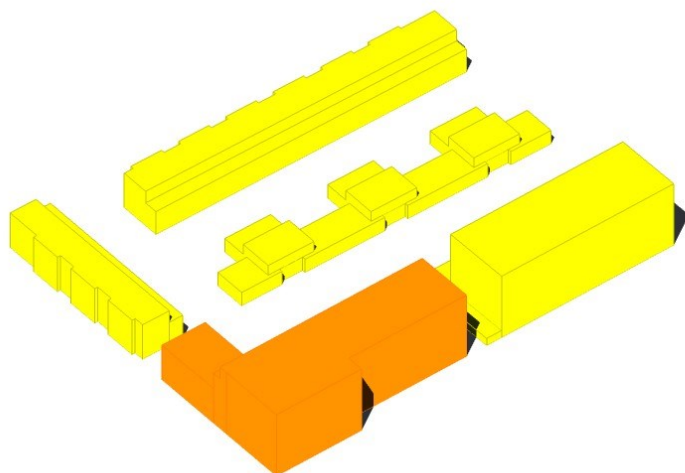
21 juni 10 uur, bestaande situatie



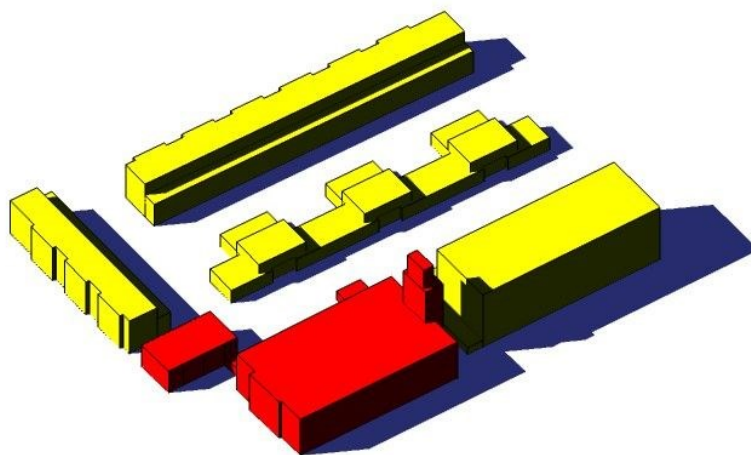
21 juni 10 uur, nieuwe situatie



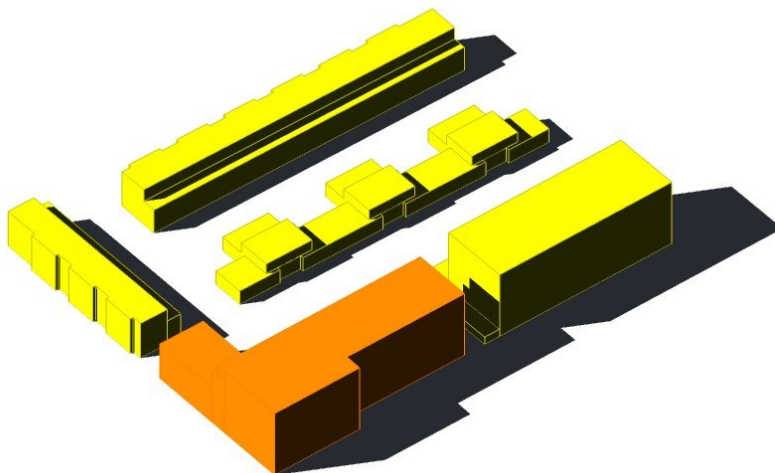
21 juni 13 uur, bestaande situatie



21 juni 13 uur, nieuwe situatie

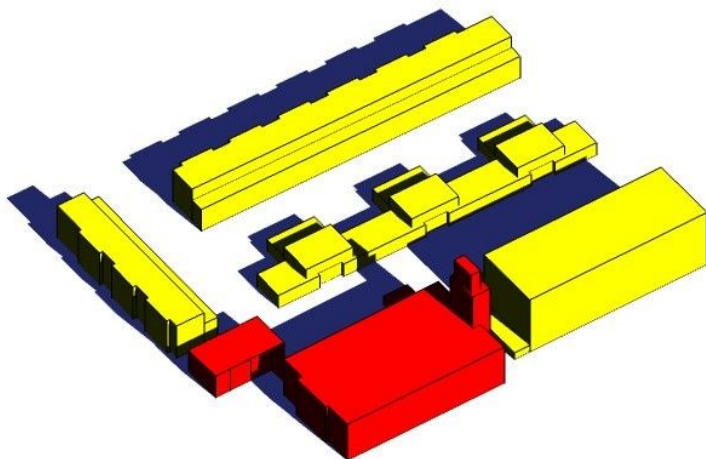


21 juni 16 uur, bestaande situatie

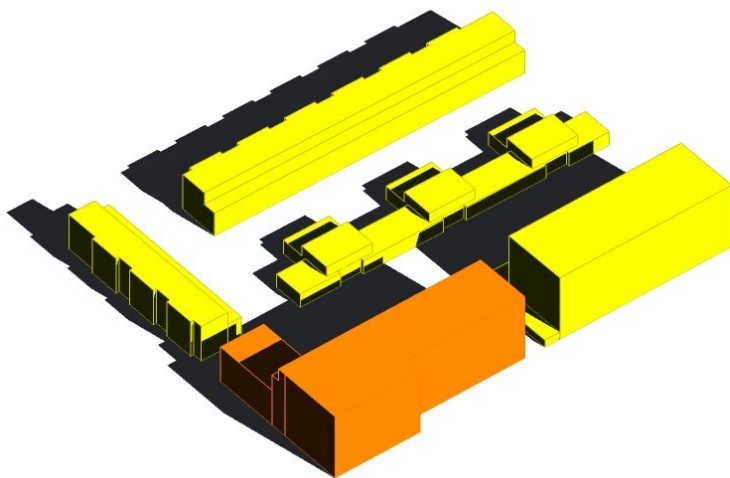


21 juni 16 uur, nieuwe situatie

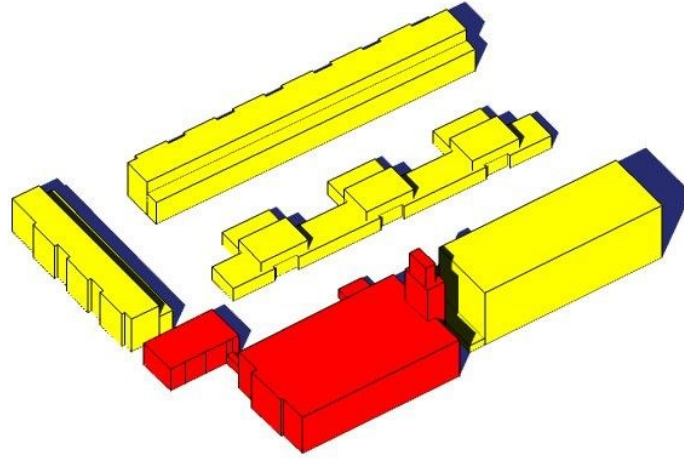




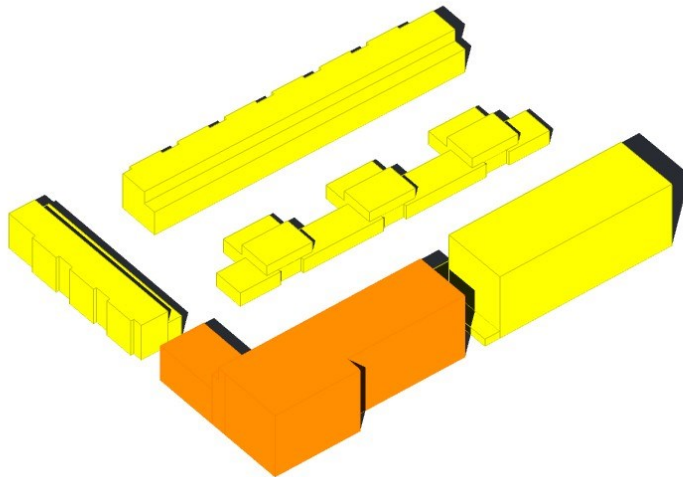
21 september 10 uur, bestaande situatie



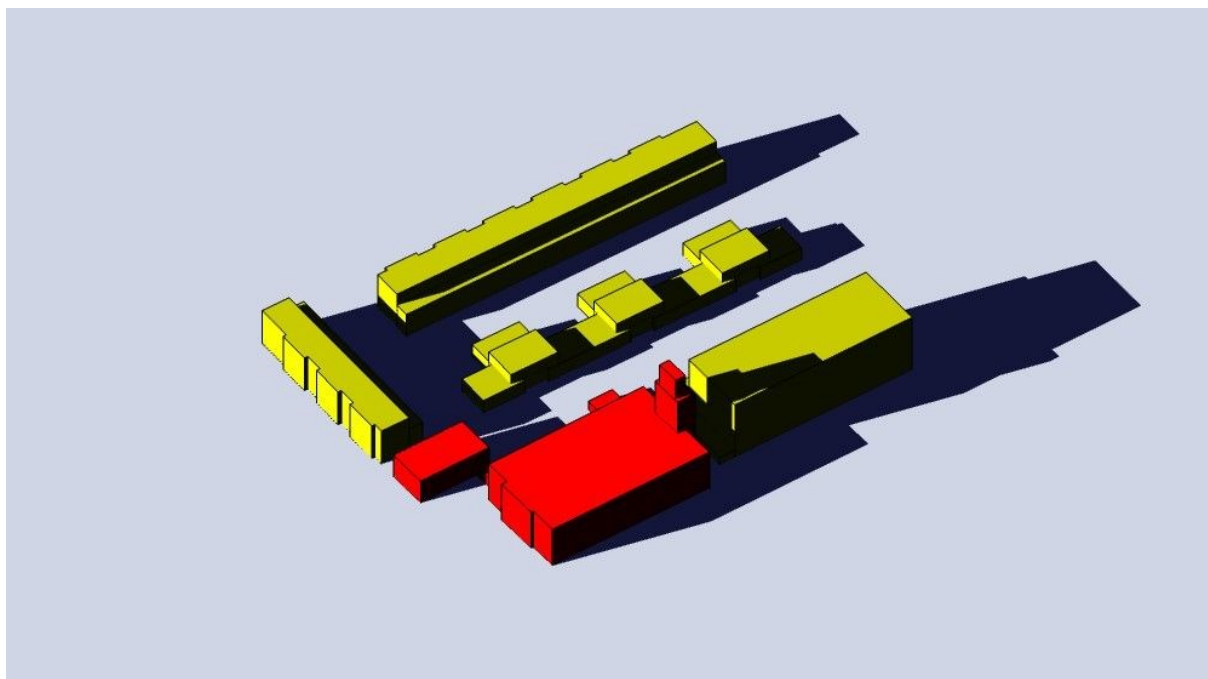
21 september 10 uur, nieuwe situatie



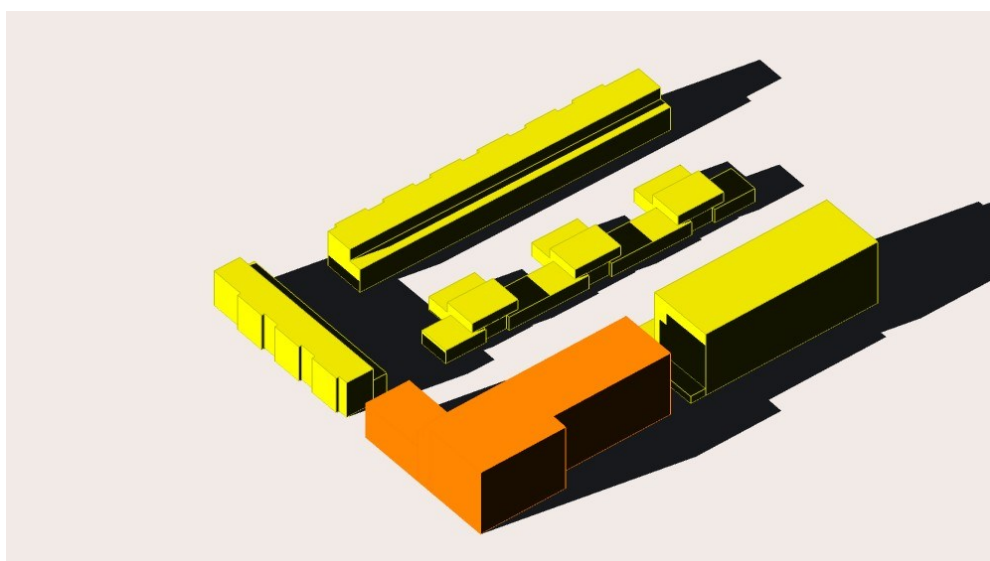
21 september 13 uur, bestaande situatie



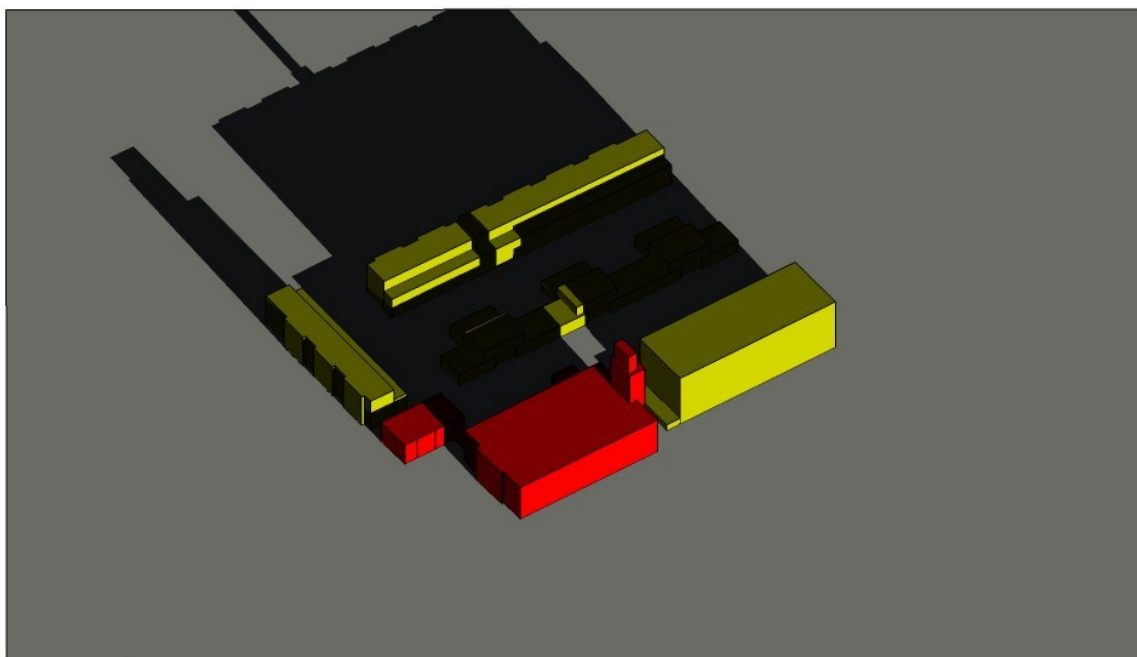
21 september 13 uur, nieuwe situatie



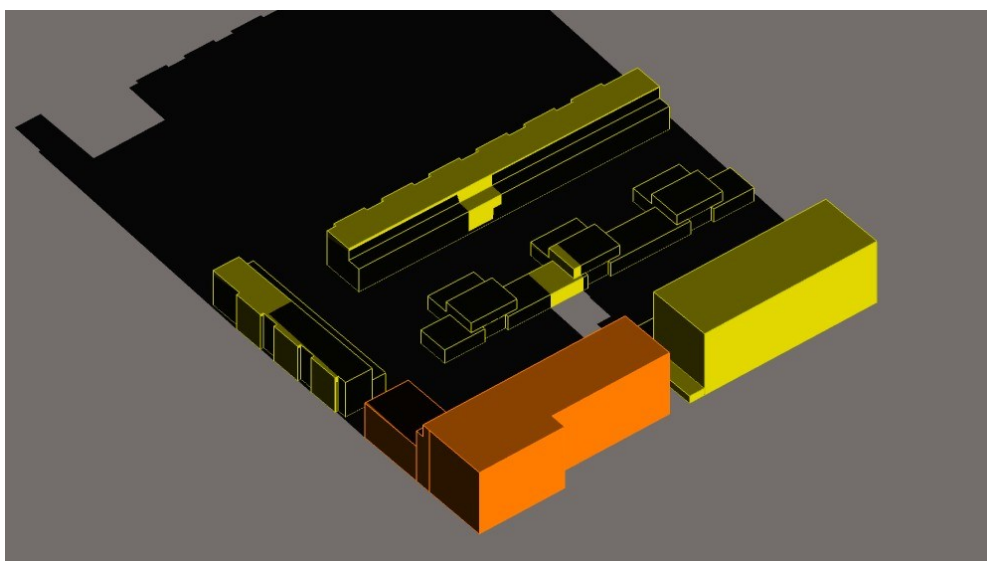
21 september 16 uur, bestaande situatie



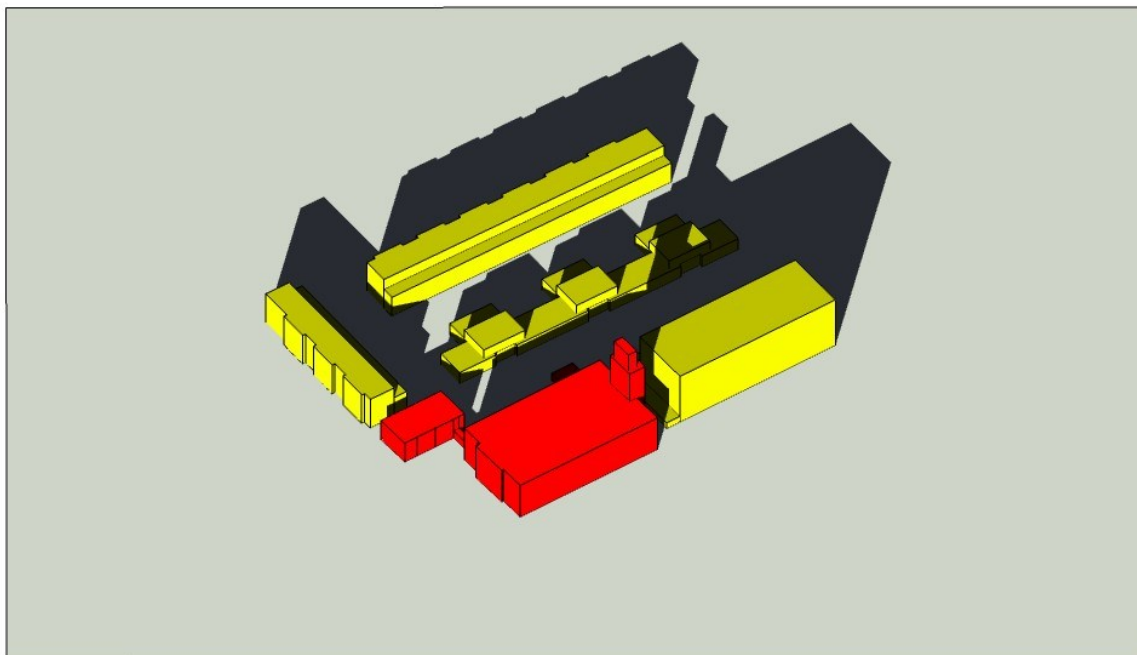
21 september 16 uur, nieuwe situatie



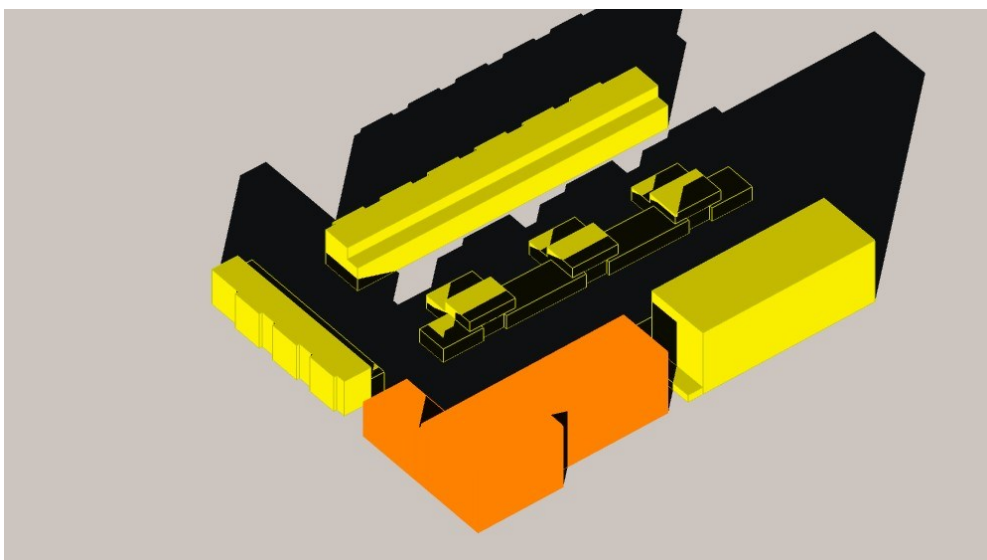
21 december 10 uur, bestaande situatie



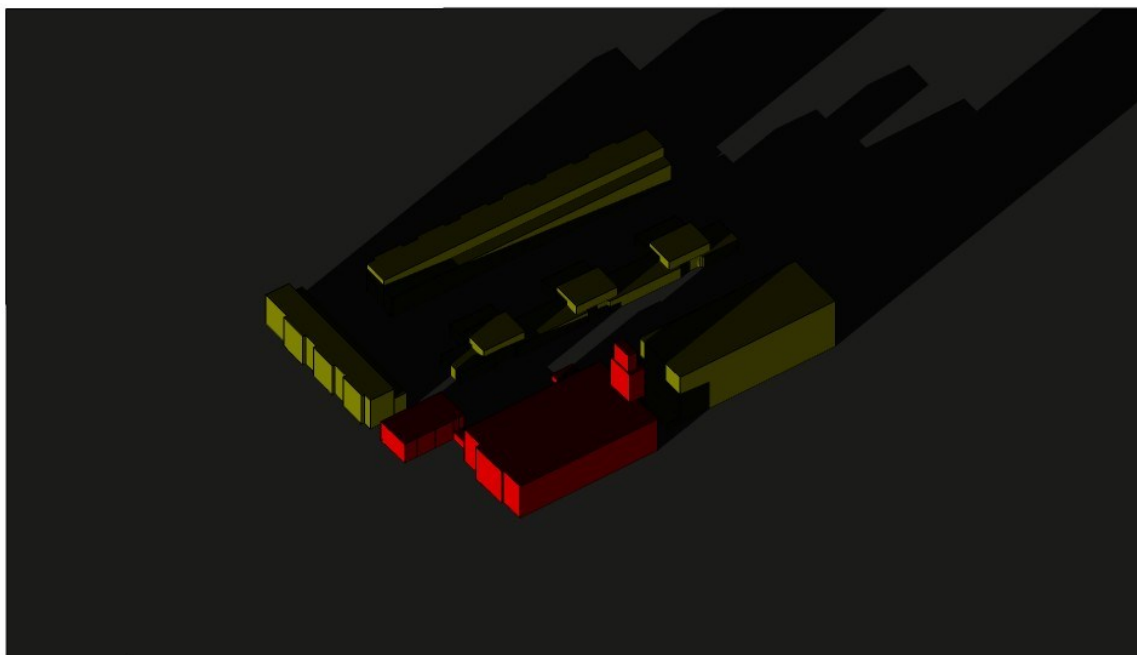
21 december 10 uur, nieuwe situatie



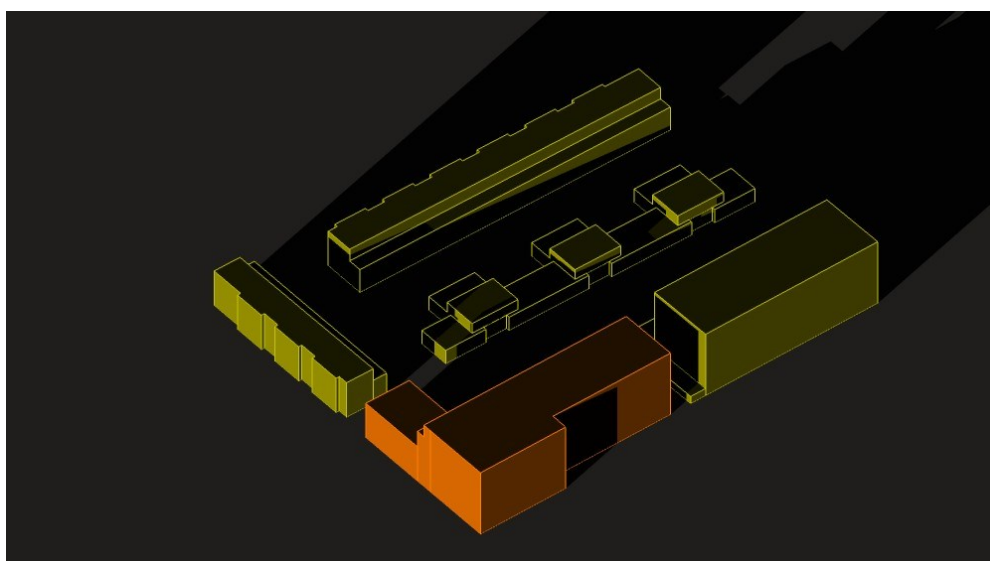
21 december 13 uur, bestaande situatie



21 december 13 uur, nieuwe situatie



21 december 16 uur, bestaande situatie



21 december 16 uur, nieuwe situatie

## **Bijlage 2 Beleid**

### **Structuurvisie**

De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld in 2006. Momenteel wordt gewerkt aan een herziening. In relatie tot de locatie Goede Herderkerk achten wij vooral de volgende punten uit de huidige structuurvisie van belang:

- Er zijn meer (betaalbare) woningen nodig die geschikt zijn voor jongeren en gezinnen. Ook moet de doorstroming op gang worden geholpen. Dat kan door appartementen voor ouderen te bouwen. Tegelijkertijd dienen er woningen voor starters en betaalbare eengezinswoningen te worden gerealiseerd.
- Het ontwikkelen van een “mix” aan woonmilieus. Deze moeten voor minstens 40% worden ingepast binnen het bestaande stedelijke gebied (in de komende herijking van de structuurvisie wellicht voor 80%).
- Het realiseren van extra woningen binnen het gemeentelijk grondgebied, zonder afbreuk te doen aan de groene identiteit van de stad.
- Het ontwikkelen van woonmilieus die op openbaar vervoer zijn gericht.

De structuurvisie noemt het Park 't Loo één van de ruimtelijke eenheden die de structuur van de gemeente bepalen. Het park vormt een vrij autonome groenstructuur van hoge kwaliteit. Gestreefd wordt naar versterking en versteviging van de randbebouwing langs het park.

### **Groenstructuurplan**

De locatie ligt aan één van de belangrijke kruispunten in de hoofdgroenstructuur. De Park 't Loo-zone, één van de vier Groene Zones kruist hier met een Groene Lijn, die van de Mgr. Van Steelaan. De Groene zones vormen met de Groene lijnen de “groene ruggengraat” van de gemeente.

### **Woonbeleid en woningmarkt**

In de gemeente zijn meer (betaalbare) woningen nodig voor jongeren en gezinnen. Ook moet de doorstroming op gang worden geholpen. Dat kan door appartementen voor ouderen (doelgroep) te bouwen op daartoe geschikte locaties, in de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en levendigheid, een goede parkeervoorziening en architectonische kwaliteit.

Het meest gevraagde woningtype is de (betaalbare) eengezinswoning. Daarnaast bestaat in potentie vraag naar appartementen voor ouderen in de ‘middeldure sector,’ met name in het kader van de doorstroming. Het gaat daarbij vooral om senioren die zoeken naar een niet meer grondgebonden woning, maar wel van een kwaliteit die het de moeite waard maakt om hun eengezinswoning te verruilen voor een (bijzonder gerieflijk) appartement. De vraag naar appartementen is recent echter sterk verminderd. Realisering van appartementen achten wij dan ook alleen haalbaar als bijzonder goede en onderscheidende kwaliteit wordt geboden (kwaliteit die elders in de gemeente nog niet / nauwelijks voorkomt).

## ***Bijlage 3 onderzoeken***

### **Water**

Het waterplan heeft tot doel te komen tot een watersysteem dat duurzaam, robuust, schoon en aansprekend is. Met aansprekend wordt bedoeld, dat we het water zien als integraal onderdeel in alle ruimtelijke plannen en dat we de potenties van het water kunnen benutten om de leefomgeving aantrekkelijker te maken.

#### Waterkwantiteit

Hoogheemraadschap van Delfland hanteert een norm voor waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied van 325 m<sup>3</sup>/ha. In polders met een (groot) bergingstekort zoals de Veen- en Binckhorstpolder dient bij herontwikkeling van locaties voldaan te worden aan de bergingsnorm. Dit is ook zo verwoord in het Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007-2015 "Water verbindt en geeft kleur aan je stad"

De oppervlakte van de locatie is circa 2.750 m<sup>2</sup>. Gelet op de bergingsnorm dient in het plangebied daarom bij herontwikkeling 89,4 m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd te worden. Dit kan in de vorm van ondergrondse waterberging of de realisatie van 149 m<sup>2</sup> nieuw water. Indien het aantoonbaar niet mogelijk is om de wateropgave binnen het plangebied te realiseren, dan is het compenseren binnen dezelfde waterstaatkundige eenheid (nabij het plangebied) in overleg met het Hoogheemraadschap toegestaan. Inmiddels is een oplossing met de ontwikkelaar besproken waarbij de waterberging kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van een waterdoorlatende verharding.

### **Geluid**

De voorgenomen herontwikkeling tot woningbouw is gelegen binnen de wettelijke geluidzones van Mgr. Van Steelaan en de Beatrixlaan. Dit betekent dat ingevolge de Wet geluidhinder bij de voorbereiding van dit plan akoestisch onderzoek (met standaardrekenmethode 2, SRM2) verplicht is om vaststellen in hoeverre aan de vereisten van de Wet geluidhinder voldaan kan worden.

Uit een indicatieve berekening (met standaardrekenmethode 1) met behulp van de gemeentelijke verkeersmilieukaart blijkt dat de geluidbelasting vanwege verkeer op de Mgr. Van Steelaan ter plaatse van de locatie circa 57 dB bedraagt en daarmee hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (Lden = 48 dB) voor nieuwe woningen. Deze indicatieve berekening komt niet in de plaats van het bovengenoemde verplichte akoestisch onderzoek volgens SRM2.

Onze voorlopige conclusie is dat de geluidbelasting door wegverkeer op het bouwplan niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar niet hoger is dan de maximaal vast te stellen hogere waarde (63 dB). Akoestisch onderzoek moet uitwijzen wat de te verwachten geluidbelasting is en dat voldaan kan worden aan de voorwaarden waaronder hogere waarden kunnen worden vastgesteld.



### **Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen van de regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en bijbehorende besluiten (waaronder het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen'). In artikel 5.16, lid 1 Wm is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders onder meer een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen.

Uit de Monitoringstool luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Verder volgt uit de Handleiding "niet in betekenende mate bijdragen" dat een bouwplan van minder dan 1500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **Bodem informatie Prinses Beatrixlaan 262, 264 te Voorburg**

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woningen (na de sloop van de kerk) is door de firma Mol ter plaatse van de Prinses Beatrixlaan 262 in Voorburg in september 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 3 oktober 2008, kenmerk 10597). Door dit bodemonderzoek is nog onvoldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Ter plaatse van de volgende punten dient voordat de nieuwbouw plaats vindt nog een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden:

- de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank van 6000 liter in de zijtuin van de kerk aan de Monseigneur van Steelaan kant is niet analytisch onderzocht en dient vooralsnog analytisch nog onderzocht te worden;
- de restverontreiniging met olie aan de achterzijde (ter plaatse van de voormalige ondergrondse olietank van 5000 liter) en onder het gebouw is onvoldoende onderzocht;
- op de locatie bevinden zich drie gedempte sloten. De grond ter plaatse van de gedempte sloten dient onderzocht te worden.

### **Archeologie**

Volgens de archeologisch verwachtingskaart van de Gemeente Leidschendam – Voorburg valt Prinses Beatrixlaan 262, 264 binnen een gebied met hoge verwachting.

## ***Bijlage 4 verslag informatieavond 3 november 2011***

### **Gemeente Leidschendam-Voorburg**

#### **Informatieavond De Goede Herder**

Datum: 3 november 2011  
Locatie: Prinses Beatrixlaan 264, voorburg  
Verslag: Kitty Mank van Het Notuleercentrum

#### ***Aanwezig:***

- Mevr. H. Mijdam (voorzitter) wethouder ruimtelijke ontwikkeling
- Mevr. A. Schoemaker projectleider
- Dhr. E. van der Horst stedenbouwkundige
- Mevr. A. Jurgens communicatieadviseur,
- Mevr. V. van Hurck wijkmanager

#### ***53 omwonenden/geïnteresseerden***

### **Opening**

Mw. Mijdam opent de bijeenkomst om 19.32 uur en heet de aanwezigen welkom. Doel van de avond is het geven van informatie en het verkennen van de gedachten van omwonenden met betrekking tot de herontwikkeling van de Goede Herder. Mw. Mijdam stelt de aanwezige ambtenaren voor.

### **Presentaties**

Mw. Schoemaker geeft toelichting op de aanleiding van het project, het doel van de bijeenkomst en het proces. Met de opmerkingen van deze avond, stelt de gemeente het Ruimtelijk Kader op. Vervolgens wordt het Ruimtelijk Kader gepresenteerd op een inloopavond in december. Daarna wordt het Ruimtelijk Kader ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Dit verslag maakt daar onderdeel van uit.

Dhr. van der Horst geeft uitleg over de aanleg van de wijk en de huidige woningbouw. Ook geeft hij aan dat de locatie van de Goede Herder geschikt is voor woningbouw.

### **Vragen en suggesties**

Mw. Mijdam, mw. Schoemaker en dhr. van der Horst beantwoorden de vragen en suggesties van omwonenden.

#### *Vraag:*

Hoe gaat het bestemmingsplan eruit zien? Spreker is bang voor de hoogte van het gebouw.

#### *Antwoord:*

In het proces starten we eerst met het ruimtelijk kader. Dit is bepalend voor het bestemmingsplan.

#### *Vraag:*

Hoe hoog wordt de nieuwe bebouwing? Blijft de doorloop tussen Irenelaan en Beatrixlaan bestaan?

*Antwoord:*

In het (concept)ruimtelijk kader komen de hoogtematen te staan. De doorloop tussen Irenelaan en Beatrixlaan blijft bestaan.

*Vraag:*

Is er aandacht voor voldoende parkeermogelijkheid bij de nieuwbouw?

*Antwoord:*

Ja, voorwaarde bij nieuwbouw met parkeergelegenheid is dat deze voldoet aan de parkeernormen.

*Vraag:*

De toegang tot het parkeerterrein is een besloten deel met alleen een voetpad als verbinding. Spreker is bang dat als daar een doorgang komt voor meer dan voetgangers en fietsers het veel drukker wordt op die plek en de veiligheid in het gedrang komt.

*Antwoord:*

Dit is moeilijk om nu aan te geven, maar het wordt wel meegenomen in de plannen. De plek is nu particulier eigendom en veranderingen kunnen nooit plaatsvinden zonder de toestemming van de VvE.

*Vraag:*

Spreker stelt voor het flatgebouw van hiernaast gespiegeld op de nieuwe plek te plaatsen met een maximale hoogte van vijf etages. Deze suggestie wordt door meer aanwezigen onderschreven

*Antwoord:*

Deze suggestie wordt genoteerd.

*Vraag:*

Is een herbesteding van het onderhavige gebouw aan de orde geweest?

*Antwoord:*

De kerk is verkocht aan een projectontwikkelaar en er is niet gezocht naar hergebruik. Een andere partij was hierin ook niet geïnteresseerd. Waaijer Projectrealisatie wil op deze plek woningen bouwen.

*Vraag:*

Spreker vraagt aandacht voor de 30 km-zones in de omgeving en het knelpunt rond het kruispunt Mgr. Van Steelaan/Irenelaan.

*Antwoord:*

In het ruimtelijk kader wordt aandacht gegeven aan de toegankelijkheid van het terrein. De 30 km-zones worden niet gewijzigd.

*Vraag:*

De bewoners willen geen zonverlies bij hun woning en dit heeft te maken met de hoogte van de kerk. Spreker pleit voor het niet doorbreken van de lijn van de westelijke muur.

*Antwoord:*

Deze suggestie wordt genoteerd.

*Vraag:*

Wat is het tijdpad voor dit project?

*Antwoord:*

In deze fase wordt het ruimtelijk kader opgesteld, de omwonenden worden hierover dit jaar nog geïnformeerd. Volgend jaar komt het bestemmingsplan in procedure. Verwacht wordt dat de bouw in 2013 kan starten.

*Vraag:*

Spreker is bang voor veel geluids- en stofoverlast tijdens de sloop van de kerk. Hoe gaat dit lopen en hoe lang duurt de sloop?

*Antwoord:*

Hiervoor is een sloopvergunning benodigd, waarbij een sloopplan met voorschriften voor de afvoer van het puin aan de orde is. Tegen de voorwaarden kunnen bewoners bezwaar maken. De sloopaanvraag wordt gepubliceerd. De aanvrager is de ontwikkelaar en de gemeente toetst de uitvoering. Bewoners worden hierover geïnformeerd.

*Vraag:*

Is er iets te zeggen over de hoogte van de nieuwbouw? Wordt het vierhoog of twintighoog?

*Antwoord:*

Dit komt terug in het ruimtelijk kader dat nu wordt ingevuld. De gemeente zal een maximum aan de hoogte opleggen, maar duidelijkheid hierover komt voor het einde van dit jaar.

De voorzitter voegt toe dat alle suggesties worden genoteerd en in de overwegingen mee worden genomen. Later wordt het plan concreter gemaakt.

*Vraag:*

Wordt er gekeken naar de aanwezigheid van asbest?

*Antwoord:*

Dit wordt onderzocht en het aanwezige asbest wordt volgens de regels afgevoerd.

*Vraag:*

Zijn er spelregels voor het heien of boren van funderingen? Het blijkt dat in dit gebied zeer gevoelige lagen onder de grond aanwezig zijn. Als een paal iets te diep gaat, draagt deze niet meer.

*Antwoord:*

Het bouwplan is nog niet aanwezig en ook het bodemonderzoek heeft nog niet plaatsgevonden. Dit wordt in een later stadium onderzocht en besloten. Bewoners worden hierover geïnformeerd.

*Vraag:*

Aan de Beatrixlaan staan eengezinswoningen. Spreker stelt voor deze met een tuin op de nieuwe plek door te trekken, waardoor groen behouden kan blijven. Als er een flatgebouw komt, verliezen de aanwezige woningen veel zonlicht. Er is gebleken dat de ontwikkelaar denkt aan nieuwbouw, die wel elfhoog kan worden en men is dan bang voor het verlies aan licht.

*Antwoord:*

De suggestie van de eengezinswoningen wordt genoteerd. Over de hoogte van de nieuwbouw moet de gemeente zich nog uitspreken in het ruimtelijk kader. Daarin worden de belangen van de omwonenden meegenomen.

*Vraag:*

Is er door de economische crisis wel voldoende belangstelling voor de nieuwe woningen? Als er na de sloop geen interesse is, blijft er een dood stuk terrein liggen.

*Antwoord:*

De projectontwikkelaar sloopt de kerk. De gemeente stelt het ruimtelijk kader vast. Bij wijziging van het bestemmingsplan moet de ontwikkelaar de behoefte aan woningen onderbouwen.

*Vraag:*

Spreker vraagt aandacht voor eventuele schade voor de omgeving bij de bouw. Welke spelregels legt de gemeente op aan de ontwikkelaar om een 0-situatie vast te leggen zodat referentie achteraf mogelijk is.

*Antwoord:*

De bouwer is verantwoordelijk voor de verzekering. Er zal een schouw van de aangrenzende panden plaatsvinden om een 0-situatie vast te leggen. Het zal van het bouwplan afhangen hoever deze schouw zich uitstrekt naar de omliggende straten. Hier wordt kritisch naar gekeken.

*Vraag:*

Wordt het bouwterrein ontsloten via de Irenelaan en hoe gaat dit werken?

*Antwoord:*

Zonder medewerking van de VvE van het gebouw daar is dit niet mogelijk. De ontwikkelaar heeft ideeën, maar de gemeente bepaalt het ruimtelijk kader. De gemeente is nu aan zet en de suggesties van de bewoners worden hierin meegenomen.

*Vraag:*

Wat wil de gemeente uitstralen?

*Antwoord:*

Hier wordt over nagedacht. De geschiedenis van de wijk speelt hierin een rol. Het is fijn dat er zoveel bewoners aanwezig zijn om hierin een inbreng te hebben.

*Vraag:*

Wordt de nieuwbouw gedaan in de bouwstijl van de omliggende huizen?

*Antwoord:*

Deze suggestie wordt meegenomen. De Welstandscommissie kijkt naar het plan, de beeldkwaliteit en of het past in de omgeving.

*Vraag:*

Is er een koppeling van sloop- en bouwvergunning?

*Antwoord:*

Aanvragen voor sloopvergunning en bouwvergunning mogen tegelijk worden ingediend, maar dat hoeft niet. Een sloopvergunning wordt afgegeven, als aangetoond is dat de veiligheid gewaarborgd is en het geen monument is.

*Vraag:*

Spreker vraagt aandacht om de parkeerbehoefte eerst te onderzoeken voordat de sloopvergunning wordt verleend.

*Antwoord:*

De sloopvergunning is niet aan de orde voordat er duidelijk is wat er gebouwd gaat worden.

*Vraag:*

Als het gebouw leeg staat, worden er dan maatregelen getroffen tegen vandalisme?

*Antwoord:*

De eigenaar moet zorgen voor een veilige situatie. Als de eigenaar hierin tekortschiet, kan de gemeente optreden, bijvoorbeeld met een noodloop.

*Vraag:*

Behartigt de gemeente de belangen van de bewoners? Worden de suggesties meegewogen of geldt dit alleen voor de procedures?

*Antwoord:*

De opmerkingen van de bewoners worden zeer serieus genomen in dit vroege stadium van het project. De gemeente staat voor het belang van de inwoners. Daarnaast ook voor het algemeen belang om te zorgen voor voldoende woningen in de gemeente.

*Vraag:*

Aan welke woningen bestaat behoefte in de gemeente?

*Antwoord:*

Er wordt regelmatig een woningbehoefteonderzoek gedaan door de gemeente. Hieruit wordt duidelijk dat er behoefte is aan een bepaald soort appartementen of eengezinswoningen. Duidelijk is wel dat op deze plek geen sociale woningbouw plaatsvindt, alleen vrijesectorwoningen in koop en/of huur. Dit is vastgesteld in het coalitieakkoord van het college.

*Vraag:*

Spreker voelt veel voor het doortrekken van de grondgebonden woningen. Veel aanwezigen ondersteunen dit voorstel.

*Antwoord:*

Deze mening wordt genoteerd.

*Vraag:*

Op de site van de projectontwikkelaar staat dat er appartementen komen op de plek. Is dat al zeker?

*Antwoord:*

Dat is een idee van de ontwikkelaar. De gemeente maakt eerst een ruimtelijk kader waarin een plan van de ontwikkelaar zal moeten passen.

*Vraag:*

Spreker wil graag het percentage weten van de aanwezigen die voor laagbouw zijn en vraagt wie van de aanwezigen ertegen is.

Twee personen steken hun hand op, de rest van de aanwezigen is ervoor.

*Vraag:*

Spreker geeft aan dat er veel belangstellenden van de omliggende flats aanwezig zijn. Spreker vindt dat deze meningen meegenomen moeten worden naar de gemeente.

*Antwoord:*

De gemeente heeft ook een mening over de plek. Deze kan mogelijk anders zijn dan de mening van de inwoners.

*Vraag:*

Hoe gaat het verder als de kerk gaat sluiten? Spreker is bang dat het terrein gaat verloederen met onkruidgroei en dergelijke.

*Antwoord:*

Op dit moment is nog niet bekend wanneer sloop gaat plaatsvinden. Dit zal pas gebeuren als de ontwikkelaar zekerheid heeft over de realisatie van een nieuw plan. De nieuwe eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand. Bewoners kunnen melden bij de gemeente (meldpunt openbare ruimte) als er misstanden zijn. In dat geval zal de gemeente in gesprek gaan met de ontwikkelaar.

*Vraag:*

Ook nu is er al sprake van uitgroeiende bomen en ruitjes die al jaren kapot zijn. Kan het terrein er iets verzorgder uitzien?

*Antwoord:*

Dit zal aan de eigenaar gemeld worden.

*Vraag:*

Kan de grote conifeer behouden blijven aan de An Vellekoophof?

*Antwoord:*

Deze wens wordt genoteerd; het is niet duidelijk of deze gehonoreerd kan worden.

*Vraag:*

Wordt er een klankbordgroep gevormd?

*Antwoord:*

Dat is gebruikelijk voor dit soort projecten en dit zal gebeuren. Daarnaast ontvangen komt er informatie op de gemeentelijke website. Bij de volgende bijeenkomst wordt er een intekenlijst neergelegd waarop bewoners zich kunnen aanmelden. Het is belangrijk dat de vertegenwoordiging goed verdeeld is over de straten. Er bestaan regels over de rol en samenstelling van de klankbordgroep. Hierover komt helderheid voor het einde van het jaar.

*Vraag:*

Op het dak van de kerk bevindt zich veel koper. Verwacht men diefstal hiervan?

*Antwoord:*

Het dak is wel hoog, maar de eigenaar van het pand is verantwoordelijk voor diefstal. Het is wel zo dat hoe langer het pand blijft staan, hoe groter het risico wordt.

*Vraag:*

Komt er op de gemeentelijke website een speciale pagina over dit project?

*Antwoord:*

Binnen een paar weken is dit gerealiseerd.

*Vraag:*

Welke afweging voor de keuze voor een appartementsgebouw speelt er bij de gemeente?

*Antwoord:*

Hierover is nog niets te zeggen, we zijn nog volop in het denkproces. De gemeenteraad beslist uiteindelijk wat het gaat worden.

*Vraag:*

Wat is het algemeen belang?



*Antwoord:*

Het gaat om een goede ruimtelijke invulling van het terrein die past bij de opbouw van de wijk, maar ook bij de woningzoekenden in de gemeente en in de wijk.

*Vraag:*

Hoe verhoudt dit ruimtelijk kader zich tot het CBS gebouw? Worden de twee locaties concurrenten van elkaar?

*Antwoord:*

Het gaat vanavond niet over het CBS gebouw. Dit betreft een grote locatie waarin nog weinig beweging zit. De gemeente is wel in gesprek met de eigenaar. De projecten staan los van elkaar. Deze locatie gaat eerder van start en bij de CBS locatie is men nog niet zover. Concurrentie is niet aan de orde.

*Vraag:*

Waarom is de keuze gemaakt voor de firma Waaijer? Bewoners zijn niet tevreden over de bouw die deze firma aan de Mgr. Van Steelaan heeft neergezet.

*Antwoord:*

De kerk heeft het gebouw verkocht aan firma Waaijer; hierin is de gemeente geen partij.

## **Sluiting**

Mw. Mijdam dankt alle aanwezigen voor hun komst. Zij verzoekt de aanwezigen hun naam op de presentielijst te plaatsen, zodat het verslag van deze avond en een uitnodiging voor de avond in december toegestuurd kunnen worden. De bijeenkomst wordt om 20.43 afgesloten.

***Bijlage 5 reacties inloopavond 12 december 2011***

## Reactieformulieren inloopavond Goede Herder 12 december 2011

Nrs	Adres	Bouwhoogte	Zonlicht	Parkeerkelder	Verkeerssituatie	Privacy	Waarde woning
1	Joh. Meybeeklaan 12	Integenstelling tot een oplopende bouwhoogte naar hoek Van Steelaan/Pr. Beatrixlaan is het onderscheidener(fraaier en ruimtelijker) juist te kiezen voor een aflopende bouwhoogte. Gezien vanaf het park zou m.i. een oplopende bouwhoogte t.w. van 3 1/2 en 4 1/2 lagen, nr 5 1/2 lagen (=naastgelegen app. complex) tot het 12 laags flatgebouw Pr. Irenelaan een fraaie zichtlijn geven.	De hoogte van 5(1/2) en 6(1/2) bouwlagen betekent voor de bovenstaande eengezinswoningen en patio-bungalows gedurende (4) wintermaanden geen zonlicht meer! De bouwhoogte zal m.i. zeker terug moeten naar maximaal 4(1/2) en 5(1/2) lagen. E.e.a. onder voorwaarde dat uit onderzoek zal moeten blijken dat de "winterzonopbrengst" dan wel blijft t.o.v. de huidige situatie. NB. Vandaag 10.00 uur zonlicht de achtergevel en om 10.45 uur zonlicht over het dak van de kerk (=3 1/2 á 4 bouwlagen hoog)	Vanwege geluidsoverlast geen parkeerontsluiting tussen de bebouwing Pr. Beatrixln. maar parkeerkelder te bereiken via afrit aan de kopse zijde van het nieuwbouwcomplex aan de Pr. Beatrixlaan. De entrees-gelijk aan de bestaande naast gelegen appartementen, te situeren aan de Mgr. van Steelaan.			
2	Joh. Meybeeklaan 10	De hoogte van het voorstel is m.i. veel te hoog; hierdoor zal het aantal zonuren drastisch minder worden (voor veel bewoners).	1. De hoogte van het voorstel is m.i. veel te hoog; hierdoor zal het aantal zonuren drastisch minder worden (voor veel bewoners. 2. Door afnemen zonuren zal de waarde van onze huizen dalen. <b>ad(1)</b> Graag meten (met pc-programma) hoeveel zonuren er bij de huidige situatie zijn en hoeveel zonuren er overblijven igv de nieuwbouw. (gedurende 12 maanden per jaar!)		De hoeveelheid auto's zal flink toenemen, ook de verkeersdruk in de J. Meybeeklaan zal flink toenemen. Onze kinderen spelen graag buiten(in de J. Meybeeklaan), maar zullen hierdoor risico's lopen/belemmerd worden.		
3	Joh. Meybeeklaan 6	I am not happy with the current plan; it's made in such way to have maximum negative impact on the available sun light. The proposed building is just too high!!! It looks like you are on the side of developer. I would have expected a balanced proposal from you.	I am not happy with the current plan; it's made in such way to have maximum negative impact on the available sun light. The proposed building is just too high!!! It looks like you are on the side of developer. I would have expected a balanced proposal from you.				
4	Joh. Meybeeklaan 8		Veel bezwaar tegen "zon wegnemende" hoogte. Optie: aanhouden van contouren van de kerk.				

5	Joh. Meybeeklaan 17	1. De hoogte van de nieuwbouw. 2. appartementen/eengezinswoningbouw			Wijze van bouwverkeer aan/afvoer		
6	Joh. Meybeeklaan 20					Wij hebben afgelopen jaar ons huis aan de Joh. Meybeeklaan gekocht, een van de beweegredenen waarom 1. We dit huis hebben gekocht is de privacy in de tuin omdat er praktisch geen inkijk in de tuin is. Nu met de komst van het gebouw zeker gezien de hoogte zullen we dit kwijt zijn. 2. Daarnaast wordt dit blok erg vol!!.	Wij hebben een ander huis gekocht voor wat we willen zorgen.
7	Joh. Meybeeklaan 2	Vanuit onze tuin, wat toch een belangrijke plek is, kijken we links tegen een 13-hoog flatgebouw aan, aan de Mgr. van Steelnaan een 51/2 / 61/2 hoog complex recht achter ons en aan de Beatrixlaan een aaneengesloten 31/2 hoog appartementen complex. De rest aan de Beatrixlaan is bestaande situatie. Alles bij elkaar geeft dit het gevoel dat we met onze tuin op de binnenplaats van een gevangenis komen te wonen. 's Winters ontbreekt de zon dan volledig in onze tuin. Dit alles tast de kwaliteit van wonen, altijd inkijk in de tuin, meer verkeersdruk en leven aan. Wij verwachten dat dit project ook een negatieve invloed zal hebben op de verkoopbaarheid van onze woning.	's Winters ontbreekt de zon dan volledig in onze tuin. Dit alles tast de kwaliteit van wonen				Wij verwachten dat dit project ook een negatieve invloed zal hebben op de verkoopbaarheid van onze woning.

8	Joh. Meybeeklaan 14		De nieuwbouw maakt dat het woongenot voor de bewoners aan de Meybeeklaan duidelijk afneemt. Dit heeft te maken met de inbreuk om de privacy (flat kijkt uit op de woningen, de hoeveelheid zonlicht.			De nieuwbouw maakt dat het woongenot voor de bewoners aan de Meybeeklaan duidelijk afneemt. Dit heeft te maken met de inbreuk om de privacy (flat kijkt uit op de woningen, de hoeveelheid zonlicht
9	Joh. Meybeeklaan 9		a. Als de getekende situatie zou worden gerealiseerd zijn wij in de maanden november, december en januari de zon volledig kwijt. In de huidige situatie hebben wij vanaf 11 uur tot 2 uur zon. (zie schets). Een bezonningsdiagram van de huidige en de toekomstige situatie is noodzakelijk om onze schade vast te stellen.		b. De parkeeroptie 2 baart mij grote zorgen. De Pr. Beatrixlaan en Joh. Meybeeklaan zijn beide 30 km zone. De Beatrixlaan heeft geen directe mogelijkheid om linksaf de Mgr v. Steelaan op te gaan. Alternatieven zijn kruispunt Spinozalaan of via Meybeeklaan en Pr. Irenelaan.	
10	Pr. Beatrixlaan 266	De hoogte is zeer onaangenaam, juist van de hoek. Op die plaats wordt de meeste zon weggenomen van de huidige bewoners. Maximaal 4 lagen is acceptabel.	Het idee van een hoekmarkering is begrijpelijk, maar op deze specifieke plaats dient het juist laagbouw te zijn wegens de bezonning. De binnenhoek van de nieuwbouw is noordgericht; dit is onmogelijk goed te onderhouden. Verloedering gegarandeerd		De doorgang tussen de nummer 264 en 266 is veel te smal voor al het te verwachten verkeer.	
11	Pr. Beatrixlaan 266A	De hoogte van de hoekbebouwing is 6 lagen volgens de tekening, maar volgens de tekst zou dat 6 1/2 kunnen worden. Dit is veel te hoog. Een stuk hoger dan het huidige flatgebouw aan de Mgr. v. Steelaan. Beter is om de hoogte maximaal 5 1/2 laag te laten zijn.		De inrit naar de parkeerkelder kan veel beter via de Pr. Irenelaan, daar is nu al een inrit. Daar is met de eigenaar van die grond vast wel uit te komen.		

12	Pr. Beatrixlaan 266C	1. Bouwschema ziet er goed uit. Markeringspunt op de hoek lijkt me logisch. 2. Qua hoogte stel ik me voor (mgr. v. Steeln) 5-lagen-4-lagen(markeringsbouwvlak) - 3 lagen(Pr. Beatrixlaan. 3. 6 bouwlagen is te belastend voor de nabije omgeving vanwege: directe nabijheid laagbouw, impact op privacy, impact op zonuren, NO ligging van achtertuin. Als onverhoopt toch gekozen wordt voor 6-lagen is een "zonuren"-onderzoek noodzakelijk	3. 6 bouwlagen is te belastend voor de nabije omgeving vanwege: directe nabijheid laagbouw, impact op privacy, impact op zonuren, NO ligging van achtertuin. Als onverhoopt toch gekozen wordt voor 6-lagen is een "zonuren"-onderzoek noodzakelijk	Sterke voorkeur voor ingang garage via Irenelaan vanweg: Verkeersluwheid(30km), logische aansluiting op bestaande entree, verkeersveiligheid, minder belasting voor omgeving.		6 bouwlagen is te belastend voor de nabije omgeving vanwege: directe nabijheid laagbouw, impact op privacy, impact op zonuren, NO ligging van achtertuin. Als onverhoopt toch gekozen wordt voor 6-lagen is een "zonuren"-onderzoek noodzakelijk	
13	Pr. Beatrixlaan 266F	De hoogte van het pand is te hoog, het valt uit de toon met de andere bebouwing. De 3-laagsbouw staat eigenlijk geheel in de schaduw dit geeft een natte en onaantrekkelijke hoek. Het ruimtelijk kader zorgt ervoor dat het "vrije"effect voor gevoel verdwijnt. We worden zo opgegesloten. Waarom wordt het hoekaccent niet 4-laags. Dit geeft een extra speels effect!	Ben blij dat het gevisualiseerd is, en dat er een duidelijk kader is geformuleerd.. Bezwaar heb ik op de volgende punten: Hoogte van het gebouw, Hierdoor heb ik geen zonlicht meer in mijn tuin. Dit is een erge/ernstige beperking van het wooncomfort/woongenot!	Parkeren; alleen op eigen terrein! (ondergronds)			
14	Mgr. v. Steelaan 57C	Bezwaar tegen de uitsprong van de nieuwe flat. Past niet in het straatbeeld. Bezwaar tegen de hoogte van het nieuwe gebouw. Destijds t.t.v. de bouw van Mgr. v Steelaan 57/59 werd al door de gemeente bezwaar gemaakt tegen de hoogte van de liftschans!!!!			Geen toegang voor nieuwe flat over het mandelig gebied. De bewoners willen geen overlast door extra verkeer. Het uitrijden vanuit de garage zou zeer gevaarlijk zijn.		Door de nieuw fl uitzicht nihil! Hi waarde de flat.
15	Mgr. v. Steelaan 57D		Lijkt mij geen goed plan, gebouw mag niet hoger dan 3 hoog, neemt alle zon weg zowel bij ons als aan de achterkant	Toegang tot parkeerkelder niet via de An Vellekoophof, geeft teveel overlast.			

16	Mgr. v. Steelaan 57G	Als de kopgevel van de nieuwbouw op de plek komt waar nu de kopgevel van de kerk staat (uitgezonderd de klokketoren) komen de ramen van de nieuwbouw erg dicht bij de erkers aan die zijde van het bestaande flatgebouw.		Toegang tot de parkeerkelder via het mandelig gebied achter de bestaande flat langs zou veel hinder opleveren voor de bewoners met terrassen aan die kant en risico's opleveren voor het uitrijden uit de garage van dit gebouw.			
17	Mgr. v. Steelaan 59P	Uitstraling aansluitend aan belendende flat Mgr. v. Steelaan			Geen doorgang via An Vellekoophof		
18	An Vellekoophof 11			Geen doorgaande weg tussen garage op/en uitrit tussen garage 1 en 2. Garage ingang vanaf de Beatrixlaan. Alleen ontsluiting van parkeerkelder via de Beatrixlaan. Hoe zit het met het verkeer uit en in garage 2 wat via de Beatrixlaan wordt geleid.			