

Vooroverleg Bestemmingsplan Noortveer

in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de vooroverlegpartners gevraagd input te leveren voor het bestemmingsplan Noortveer. Hieronder volgt een samenvatting van het vooroverleg en de reactie daarop

Vooroverlegreacties			
	Instantie	reactie	Reactie college
1.1	Hoogheemraadschap Rijnland	Graag ziet men een verwijzing opgenomen in het bestemmingsplan naar het beleid van het Hoogheemraadschap. Men doet hiervoor een suggestie.	Voorgesteld wordt om dit over te nemen.
1.2		Ook wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de aanwezig waterkeringen in het plangebied. Hiervoor gelden in het kader van de keur beperkingen ten aanzien van activiteiten en beperkingen.	Voorgesteld wordt om dit over te nemen.
1.3		Omdat het plangebied tot en met 2014 geheel uit kassen stond is een uitbreiding van verhard oppervlakte niet aan de orde. Hierdoor zal er geen watercompensatie te hoeven plaatsvinden. Dit geldt wel voor te dempen watergangen.	Voorgesteld wordt om dit mee te nemen in het uiteindelijke ontwerp.
2.1	Veiligheidsregio Hollands Midden	Inzichtelijk moet worden gemaakt wat de gevolgen zijn voor het plangebied in het kader van de externe veiligheid.	Voorgesteld wordt om dit mee te nemen in het ontwerp.
2.2		Hulpdiensten moeten te allen tijde een goede toegankelijkheid hebben tot het gebied.(calamiteitenroutes)	Deze opmerking heeft betrekking op het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet op het bestemmingsplan. Toegankelijkheid voor hulpdiensten is te allen tijde een vereiste en zal als voorwaarde voor de inrichting van het gebied worden meegenomen.
2.3		De politie adviseert voor dit plan een parkeerbalans op te stellen en	Dit advies wordt overgenomen.

		door te sturen aan de verkeeradviseur van de politie	
2.4		De politie adviseert voor dit plan nadrukkelijk te kijken naar het sociaal veilig zijn van de fiets/voetgangerstunnel.	De tunnel als zodanig maakt geen deel uit van het plangebied. Wel zal bij de ontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de ontsluiting van de tunnel.
2.5		De opkomsttijd van de brandweer wordt naar het plangebied overschreden. Voorgesteld wordt om hiervoor extra voorzieningen te treffen zoals extra rookmelders e.d.	Deze opmerking betreft het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Deze wens zal in de uiteindelijke ontwikkeling worden meegenomen.
2.6		In het gebied is nog geen primaire en secundaire bluswatervoorziening met bijbehorende opstelplaats geprojecteerd. Graag denkt de brandweer mee over mogelijke oplossingen.	Deze opmerking betreft het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Deze opmerking zal in de uiteindelijke ontwikkeling worden meegenomen. Hierover zal het gesprek worden aangegaan.
3.1	Provincie Zuid Holland	Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid en de afspraken uit het bestuursconvenant.	In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden beschreven op welke rekening is gehouden met het provinciaal beleid.
4.1	Ministerie van Infrastructuur en Milieu	Gezien het plangebied worden geen opmerkingen gemaakt.	
5.1	Omgevingsdienst West-Holland	In het bestemmingsplan zal een paragraaf over de bodem moeten worden opgenomen.	Dit zal worden meegenomen bij het bestemmingsplan.
6.1	Voorschotense Advies Commissie voor woningbouw en woonomgeving(VAC)	De VAC begrijpt niet hoe de ontwikkeling van een woonwijk bijdraagt aan het herstel van het landschap. Graag ziet men een invulling van de gehele Duivencorridor	In het bestuursconvenant met de provincie is bepaald dat kassen in het gebied verdwijnen en dat er op beperkte schaal woningbouw mogelijk is. De locatie Noortveer betreft de laatste gemeentelijke (in Voorschoten) ontwikkeling in de Duivenvoordecorridor.
7.1	GGD Holland Midden	Op grond van de transportbewegingen vormt de luchtkwaliteit op deze locatie geen belemmering. Wel wordt gewaarschuwd voor de mogelijke	Op dit moment is de komst van een geitenhouderij nog niet zeker.

		komst van een geitenhouderij bij het Van der Valkhotel aan de Veurseweg. Nieuwe bewoners hebben een extra risico op longontsteking.	
7.2		De GGD adviseert bepaalde geluidswaardes te hanteren voor zowel in als buiten de gevels. De voornaamste bron is de Veurseweg.	Voor de geplande woningen zal een hogere grenswaarde voor wegverkeer aangevraagd worden. Voorwaarde zal hierin worden dat de woningen een bepaalde binnenwaarde niet mag overschrijden.
7.3		De status voor de bodemkwaliteit is nog onbekend voor deze locatie.	Er zal hierna nog onderzoek plaatsvinden. Ten tijde van de vergunningaanvraag moet duidelijk zijn dat de grond geschikt is voor beoogd gebruik.
7.4		De hoogspanningslijnen bevinden zich op voldoende afstand.	
8.1	Platform gehandicaptenbeleid Voorschoten	In eerste instantie is geen schriftelijke inhoudelijke reactie ontvangen. Later reageert men in een algemene brief over nieuwbouw locaties dat men vraagt deze te ontwikkelen met voorwaarden zoals gesteld in Woonkeur zodat levensloop bestendige en toegankelijke woningen worden ontwikkeld.	Deze opmerking betreft het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Op dit moment kan nog niet worden aangegeven of dat hier woningen met woonkeur gerealiseerd kunnen worden.