

Reacties op het indicatief richtinggevend Stedenbouwkundig Plan Duivenvoordecorridor

Mei 2013

Veursestraatweg 191 (t.a.v deelgebied Leythof)

Reactie

Afstand nieuwbouw ten opzichte van bestaande bebouwing

Enkele huizen van de nieuwe buitenplaats Leythof worden heel dicht bij de erfgrans van bestaande bebouwing geprojecteerd. Is het mogelijk de bestaande woningen enigszins te ontzien? Kan er met de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande lintbebouwing wat meer afstand in acht worden genomen?

Verzekeren kwaliteit

Het Beeldkwaliteitplan heeft een erg goed ambitieniveau. Hoe gaat de gemeente deze kwaliteit verzekeren? Hoe wordt in dat verband omgegaan met schuttingen en dergelijke? Hoe wordt omgegaan met het beheer van openbaar gebied?

Reactie gemeente

Afstand nieuwbouw t.o.v. bestaande bebouwing

Hoewel de afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw uit stedenbouwkundig oogpunt voldoende is en past in het bestemmingsplan, zal dit een aandachtspunt zijn bij de verdere uitwerking van de plannen.

Verzekeren kwaliteit

Het Beeldkwaliteitplan is opgesteld door het Kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor. Dit Kwaliteitsteam, dat bestaat uit landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen, zal alle nieuwbouwplannen toetsen aan dit Beeldkwaliteitplan. Hierdoor wordt het hoge ambitieniveau verzekerd.

Op plaatsen waar de nieuwbouwwoningen grenzen aan openbaar gebied zal extra aandacht worden geschonken aan de overgang van de nieuwbouwwoningen met dit openbaar gebied, door bijvoorbeeld erfafscheidingen mee te laten ontwerpen met de woningen.

Voor een goed beheer van het toekomstig openbaar gebied zijn verschillende instrumenten beschikbaar. De volgende juridische varianten van beheer zijn te onderscheiden.

- a. splitsing van appartementsrechten (VvE);
- b. beheersvereniging;
- c. mandeligheid¹;

¹ **Mandeligheid** is een vorm van gebonden mede-eigendom van bijvoorbeeld groen, water, een [afscheidingsmuur](#), een [heg](#) of een [pad](#). De [eigenaren](#) van twee of meer [erven](#) zijn dan de gezamenlijke eigenaren van dat groen, water, de muur, heg of pad. Dit houdt in dat ook het onderhoud hiervan voor gezamenlijke rekening komt en dat men niet eenzijdig tot verandering, afbraak of kappen mag overgaan.

- d. erfpacht;
- e. erfdienstbaarheden;
- f. kettingbedingen.

De keuze voor één van deze figuren zal de gemeente maken voordat zij de gronden zal verkopen.

Veursestraatweg 296c (bestaande woning in deelgebied Oostbosch)

Reactie 1

Hoe is het met de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gesteld ten aanzien van deze woning?

Reactie gemeente

De Wvg is niet op de woning zelf gevestigd, maar wel op de naastgelegen grond (tuin) die onderdeel uitmaakt van het woonperceel. De gemeente is bezig met de voorbereiding tot het opheffen van de Wvg op desbetreffend stuk grond, zodat de woning en het daarbij behorende stuk grond vrij verkocht kunnen worden. De verwachting is dat besluitvorming hierover door het college omstreeks eind juni zal plaatsvinden.

Reactie 2

- hoe dicht bebost wordt de bomenrij richting de Vliet?
- Op hoeveel meter komt het eerste huis van bestaande woning te staan?
- Blijft de vrije uitvaart richting Vliet bestaan?
- Wanneer is het plan definitief?
- Waar komt de parkeerplaats van de jachthaven?
- Hoe hoog wordt de eventuele brug over de sloot naar de Vliet?
- Mag er langs de bestaande woning gevaren worden?
- Zijn er zendmasten gepland in de nabije omgeving?
- Wordt de sloot naar de Vliet nog uitgebaggerd?
- Wanneer is de verkoop van de nieuwe woningen en wat zijn de prijzen hiervan?

Reactie gemeente

De dichtheid van bebossing en de keuze voor de bomen zal in een later stadium worden bepaald.

De afstand tot de eerste huizen wordt in het uitwerkingsplan definitief bepaald.

De vrije uitvaart richting de Vliet blijft bestaan.

Het plan is definitief na verlening van de benodigde vergunningen. Hieraan voorafgaand zal nog uitwerkingsplan (deelbestemmingsplan) worden vastgesteld.

De jachthaven is bedoeld voor de bewoners van het gebied. Om deze reden zullen er slechts beperkt parkeerplaatsen ten behoeve van het haventje worden aangelegd. De precieze locatie hiervan wordt in de uitwerking bepaald.

De hoogte van eventuele bruggen wordt bij de verdere uitwerking bepaald.

In de nieuwe situatie mag er langs de woning gevaren worden.

In het gebied zijn geen zendmasten aanwezig. In het gebied zullen zo nodig zendmasten geplaatst worden om te voorzien in de gebruikelijke dekking voor mobiel telefoon en data verkeer.

De watergangen zijn door aankoop van gronden, water en opstallen in eigendom gekomen van de gemeente Leidschendam-Voorburg in het project Duivenvoordecorridor. Voormalige eigendomsgrenzen lagen vaak als particulier eigendom in het hart van de sloot, maar zijn nu door de aankoop in eigendom bij ons. Het beheer hiervan is opgenomen in de contracten over tijdelijk gebruik met de tijdelijk gebruikers.

Over zowel het moment van verkoop van woningen als de daarbij behorende prijzen kan nog geen uitsluitel worden gegeven. Voordat woningen in de verkoop gaan, zal eerst het gebied vrij moeten worden gemaakt van kassen. Daarna zullen technische onderzoeken worden verricht en zal (een deel van) het gebied worden voorbelast. De verkoop van de eerste woningen wordt daarom niet voorzien voor 2015.

Veursestraatweg 298 e.a. (t.a.v. deelgebied Oostbosch)

Reactie

Het huidige stedenbouwkundig plan valt tegen en is niet in lijn met eerdere visies. Het plan wijkt af van het inrichtingsplan Duivenvoordecorridor van 2009. De hoeveelheid woningen is veel te groot om het landschappelijke karakter van de Duivenvoordecorridor te kunnen behouden, zoals dit door de Provincie Zuid-Holland beoogd wordt.

Kunnen verbeteringen worden doorgevoerd voordat de gebiedspromotie wordt gestart? Verzocht wordt:

- de woningen centraal rondom de buitenplaats te situeren en niet te verspreiden over de gehele polder;
- geen woningen parallel aan de Veursestraatweg te plaatsen om het zicht vanuit de Veursestraatweg te behouden;
- het bos grotendeels te vervangen door weilanden om het gebied open te houden;
- een ontsluitingsweg aan te leggen parallel aan de Veursestraatweg, als centrale as in het gebied.

Reactie gemeente

Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan Duivenvoordecorridor 2009 is een voorbeelduitwerking van de ruimtelijke principes vastgelegd. Deze ruimtelijke principes zijn in het stedenbouwkundig plan toegepast, maar ten dele op een andere manier ingevuld. Het inrichtingsplan geeft hier nadrukkelijk de ruimte toe.

Aantal woningen

Het landschappelijke karakter van de Duivenvoordecorridor is een belangrijk uitgangspunt. Op ons grondgebied zal in totaal circa 23 hectare glas worden gesloopt. In het stedenbouwkundig plan is rond 2,5 hectare nieuwe bebouwing opgenomen. De overige 20 hectaren blijven onbebouwd en worden ingevuld met groen, bos, wegen, wandelpaden en dergelijke. De landschappelijke winst zit met name in een brede onbebouwde zone langs de Vliet, de onbebouwde zones tussen de Belvédère en Oostbosch, Oostbosch en Haagwijk, het bos van Oostbosch, het terugbrengen van zichtlijnen en de toevoeging van groen. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal gestreefd worden naar een zo optimaal mogelijke ruimtelijke kwaliteit binnen het gestelde kader van het bestemmingsplan.

Situering nieuwbouw

De buitenplaats Oostbosch is in het stedenbouwkundig plan een samenhangend ensemble bestaande uit een hoofdhuis met appartementen en twee hoven met rij- en geschakelde woningen. Deze zijn georganiseerd aan de hand van een tweetal stedenbouwkundige assen, in een setting van landschappelijke ruimtes en bos.

Het in de nabijheid van deze buitenplaats situeren van meerdere vrijstaande woningen past niet bij de cultuurhistorische ruimtelijke typologie van een buitenplaats. Door dit te doen vermindert de helderheid en kracht van het ruimtelijke ontwerp.

Vrijstaande woningen passen in de Duivenvoordecorridor goed binnen de bebouwingstypologie van een lint. De gekozen situering houdt hierbij voldoende afstand tot de buitenplaats Oostbosch.

Openheid

Het historisch cultuurlandschap heeft als inspiratie gediend voor het stedenbouwkundig plan. Daarbij is openheid historisch niet het hoofdkenmerk van het gebied. Dit werd gekenmerkt door afwisseling van bos en weidegebied. Als typering geldt de term coulisselandschap waarbij de inrichting leidt tot telkens wisselende beelden wanneer door het gebied bewogen wordt. Op deze specifieke locatie Oostbosch was in het verleden bos aanwezig. Dit komt in de nieuwe plannen terug.

Ligging ontsluitingsweg

Een ontsluitingsweg parallel aan de Veursestraatweg is tegenstrijdig met de bestaande polderstructuur en de historische inrichting van het gebied, zou het gebied versnipperen en is in strijd met het bestemmingsplan. De ontsluitingsstructuur is zeker een belangrijk aandachtspunt. Bij de uitwerking van de plannen zal nader onderzocht worden of voor deze buitenplaats alternatieve ontsluitingsroutes mogelijk zijn.

Noortheylaan 3 (t.a.v. deelgebied Noorthey)

Reactie

Op basis van de 'toetsingskaart cultuurhistorische waarden Noorthey' werd verondersteld dat er een bufferstrook van 50 meter tussen de bestaande woning en de nieuwe buitenplaats zou komen. Nu zijn er woningen en parkeerplaatsen direct grenzend aan het huidige perceel getekend.

Reactie gemeente

De toetsingskaart is bedoeld om te kunnen beoordelen of cultuurhistorische waarden in het gebied voldoende worden beschermd of terugkomen. Dit in het kader van de aanwijzing van dit deel van de Duivenvoordecorridor tot beschermd Stad- en Dorpsgezicht. Het is nadrukkelijk geen plankaart. Wanneer dit wel zo was was dit verwerkt in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

Bij de uitwerking van de plannen zal de situering van de nieuwbouw en de parkeerplaats extra aandacht krijgen.

Blesruiters Stompwijk

Reactie

Graag naast fiets- en wandelpaden ook paden aanleggen voor ruiters en menbers.

Reactie gemeente

Deze vraag zal worden meegenomen bij de nadere uitwerking van de plannen. Op voorhand geven we mee dat het gebied mogelijk te kleinschalig en te kwetsbaar is voor dergelijke voorzieningen. Dit zal bij de uitwerking nader worden onderzocht.

Verzoeken om toesturen stedenbouwkundig plan

Aantal verzoeken: 2

Verwezen naar informatie op gemeentelijke website

Verzoeken om nadere toelichting op het stedenbouwkundig plan

Afspraken: 6

Interesse in kavel/woning of appartement

Interesse in woning: 2 reacties

Interesse in appartement: 1 reactie