



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Westeinde 132b, 132c en 132d”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01)

Collegevergadering d.d. 8 december 2020

Raadsvergadering d.d. 2 februari 2021

Behorende bij raadsbesluit 1959

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “WESTEINDE 132B, 132C EN 132D”

1. INLEIDING

Op 18 oktober 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op eigen terrein aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg. In de huidige situatie staan er in het plangebied enkele bedrijfsgebouwen. Met de beoogde planontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats de zes woningen gerealiseerd. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de huidige toegang tussen de bestaande bebouwing aan het Westeinde.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 1664) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. In de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richtten zich met name op de bouw- en heimethode en de risico's tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico's zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken.

Nu er tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Per ingediende zienswijzen is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	670818	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	14 september 2020
2.	671019	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	14 september 2020
3.	675134	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	Anoniem	15 september 2020
4.	671540	Indiener(s) zienswijze 4	Anoniem	Anoniem	16 september 2020
5.	671639	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	16 september 2020
6.	671727	Indiener(s) zienswijze 6	Anoniem	Anoniem	16 september 2020

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijdingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. De zienswijzen, die schriftelijk zijn ingediend, zijn bij ons ingekomen op 14 (2x), 15 en 16 september (3x) 2020 en daarmee tijdig ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van de zienswijzen worden daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indiener zienswijzen projectafwijdingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d”.

3.1. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. Verlies vrij uitzicht en schaduwhinder

Het ontwerpbesluit beperkt het vrije uitzicht en zorgt voor schaduwhinder. In de huidige situatie heeft reclamant vrij uitzicht over De Vliet en het Dorrepaal-Park vanaf de eerste en tweede etage. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van het balkon op de 1e en 2e etage. In september 2019 is een voorschets van het ontwerpbesluit met de projectontwikkelaar besproken. In dit plan werd niet achter de volle breedte van de woning bebouwing gesitueerd. Reclamant behield zo nog enig uitzicht op De Vliet en het park van Landgoed Dorrepaal daarachter. Met deze voorschets kon reclamant akkoord gaan. In de nu ter besluitvorming voorliggende situatie wordt zij, zonder nader overleg, geconfronteerd met een aanzienlijke bouwmassa over de gehele breedte van haar perceel. Het bestaande vrije uitzicht wordt hierdoor geheel weggenomen. Daarnaast zorgt de bebouwing voor schaduwhinder op haar perceel. Gevreesd wordt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot. Bij het ontwerpbesluit is geen bezonningsstudie opgenomen, waardoor het verlies aan zonlicht onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Het ontwerpbesluit is in zoverre onzorgvuldig voorbereid. Ter behoud van het uitzicht en ter voorkoming van schaduwhinder op het perceel van reclamant wordt verzocht om aansluiting te zoeken bij de bouwplannen uit september 2019 en de twee-onder-een-kapwoningen naar het zuidwesten te verplaatsen, zodat niet over de gehele breedte van het perceel van reclamant wordt gebouwd en zij in ieder geval (deels) haar uitzicht op De Vliet en het park van Landgoed Dorrepaal behoudt. Een andere mogelijkheid zou zijn om de bebouwing terug te brengen naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Het bouwplan zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan voor een aantal percelen op bepaalde momenten meer schaduw zal opleveren, maar ook op bepaalde momenten voor een aantal percelen juist minder schaduw zal opleveren. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 9,00 meter voor de huidige bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte variërend van 3,00 meter oplopend tot 4,00 meter, 5,00 meter en maximaal 7,00 meter. Een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 9,00 meter zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren en is op grond van het bestemmingsplan op deze locatie rechtstreeks toegestaan. Ook van de situatie met bebouwing van 9,00 meter is door de aanvrager een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgestelde plan een minder grote impact op de schaduwwerking heeft dan wanneer er een bouwplan conform het huidige bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. Wij zijn dan ook van mening dat de verandering in schaduwwerking door het voorgestelde plan niet zodanig is, dat er geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

De positie van de bebouwing wijkt niet af van het ruimtelijk kader. Op verzoek van reclamant is gezocht naar een maximale afstand tussen de appartementen en de tweekapper. Op de door reclamant genoemde voorschets van september 2019 was de afstand circa 17 meter. In de werkelijke situatie bleek dit ruimtelijk niet in te passen op de kavel. Deze afstand is daarom gecorrigeerd naar 16,3 meter. Deze wijziging is echter nog steeds passend in het ruimtelijk kader. Hoewel wij begrijpen dat reclamant niet blij

is met de verschuiving/wijziging, is naar onze mening voldoende toegelicht met welke reden dit gebeurd is.

Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake onder andere omdat de schaduwwerking minimaal is en de bouwhoogte conform bestemmingsplan is. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

2. Aantasting privacy

Direct achter het perceel van reclamant wordt een dubbele woning gerealiseerd. Vanuit de nieuwe bebouwing en vanaf de dakterrassen bestaat er direct zicht in de woning, waaronder de woon- en slaapkamers, in de tuin en op het balkon, waar nu geen enkele inkijk is. Dit is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een aanzienlijke aantasting van de privacy. Uit de bij het ontwerpbesluit behorende tekeningen is onvoldoende af te leiden of aan de achterzijde panelen of ramen zullen worden geplaatst. Voor zover hier ramen voorzien zijn, dan wordt verzocht om deze uit te voeren in melkglas, om zo het zicht op het perceel en in de woning weg te nemen. Ook wordt gevraagd om als voorwaardelijke verplichting in het besluit op te nemen dat de dakterrassen pas in gebruik kunnen worden genomen zodra de afschermende terrasafscheidingsen zijn geplaatst en bovendien dat deze afscheidingsen in stand worden gehouden zo lang van de dakterrassen gebruik wordt gemaakt.

Reactie:

Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De afstand van de ramen in de achtergevel van de nieuw te bouwen geschakelde eengezinswoningen tot de erfgrans bedraagt circa 7,00 meter. Deze ramen zullen worden uitgevoerd in melkglas. Ook de terrasafdeling van het dakterras aan de achterzijde zal worden uitgevoerd in melkglas (zie de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning). Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. De terrasafscheidingsen staan op tekening aangegeven en maken onderdeel uit van het bouwplan, deze zullen dus ook geplaatst zijn als de woningen worden opgeleverd. Een voorwaardelijke verplichting dat de dakterrassen pas in gebruik kunnen worden genomen, zodra de afschermende terrasafscheidingsen zijn geplaatst is naar onze mening dan ook niet nodig, nu deze in het bouwplan zijn meegenomen en onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning.

3. Geluidsoverlast/hinder warmtepompen

Aan de achterzijde van de woningen en de appartementen worden warmtepompen gerealiseerd die niet van enige geluiddemping worden voorzien. Een warmtepomp maakt over het algemeen een brommend (tonaal) geluid en kan tot op een afstand van 15 meter een geluidsbelasting tussen de 30 en 40 dB(A) produceren. De tuin van reclamant bevindt zich op circa 5,5 meter van de meest nabij gelegen warmtepomp. Er worden meerdere warmtepompen voorzien, die allemaal een geluidsuitstraling op de woning en tuin van reclamant zullen hebben. Er is gerede vrees dat het geluid van de warmtepompen in de tuin en bij de woning van reclamant goed hoorbaar zullen zijn. Deze gevolgen zijn in het ontwerpbesluit niet onderzocht, terwijl het hinderlijke geluid het woon- en leefgenot van de reclamant negatief zal aantasten. Aantasting van het woon- en leefgenot in de bij de woning gelegen tuin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld, zo volgt onder andere uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2306. Het ontwerpbesluit is gelet hierop onzorgvuldig voorbereid. Ook zal visuele

hinder worden ervaren van de (thans nog niet afgeschermd) warmtepompen die op de achterzijde van de bebouwing worden aangebracht. Niet valt in te zien waarom deze pompen, die ten goede komen van het gebruik van de nieuw te bouwen woningen, niet aan de voorzijde van de bebouwing wordt aangebracht, zodat in ieder geval de achterliggende woningen geen last van de pompen zullen hebben. Gevraagd wordt om de warmtepompen aan de andere zijde van de woningen te plaatsen, zodat deze geen hinder voor omwonenden veroorzaken.

Reactie:

Bij de tweekapper worden losse buitenunits in de tuin gerealiseerd. Bij de appartementen worden op het platte dak op de eerste verdieping losse buitenunits gerealiseerd. Plaatsing van de units is aangegeven op de plattegronden en gevelaanzichten die bij de vergunningaanvraag zitten. De warmtepompen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Naar verwachting worden de buitenunits van de tweekapper via een kopersoptie gewijzigd in een bodemlus. Daarmee zullen er dan geen units meer in de tuin aanwezig zijn en is het visuele en geluidseffect niet meer van toepassing.

Voor de buitenunits van de appartementen is de ontwikkelaar voornemens om deze te voorzien van tenminste een esthetische en eventueel een akoestische afscherming. Deze afscherming maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Dit betekent dat de ontwikkelaar hiervoor dus nog een separate aanvraag om omgevingsvergunning voor zal moeten indienen. Deze aanvraag zal dan ook voor advies aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. Feit blijft dat de warmtepompen hoe dan ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee voldoen aan de geluidsnormen die daarin bepaald zijn.

4. Verkeersonveilige situatie

Om bij de nieuw te realiseren bebouwing te komen moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Dit betekent dat voertuigen elkaar niet veilig kunnen passeren om bij de woningen te komen. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersonveilige oplossing kan worden gevonden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing. De ruimte om te kunnen parkeren zal bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige situatie. Aan de westzijde van het besluitgebied worden twee parkeerplaatsen voorzien aan het einde van een 20 meter lange steeg/gang van 5 meter breed. Op deze gang komen twee woningen uit en beoogd is dat via deze gang ook de percelen Westeinde 134-138 kunnen worden betreden via een achterom. Indien een voertuig op een van beide parkeerplaatsen wordt geparkeerd, zal deze eerst tot voorbij de tweekapper moeten rijden om daar, mits er een beschikbare parkeerplaats is, te kunnen draaien. Het draaien in de smalle gang is gelet op de lengte van een gemiddelde auto immers niet mogelijk. Daar komt bij dat tijdens het achteruitrijden rekening moet worden gehouden met aankomend verkeer, vertrekkend verkeer en personen die de woningen en percelen verlaten. Dit zorgt voor een verkeersonveilige situatie ten aanzien van deze parkeerplaatsen. Voor de enkele parkeerplaats, te realiseren aan de oostzijde van het besluitgebied, en voor de meest noordelijk gelegen parkeerplaats, geldt hetzelfde. Indien alle parkeerplaatsen bezet zijn, is het niet mogelijk om de voertuigen te draaien totdat voorbij de ingang van de appartementen en de (smalle) doorgang naar het Westeinde wordt gemanoeuvrerd. Dit leidt eveneens tot een verkeersonveilige situatie. Om een voertuig te kunnen parkeren in de linker parkeerplaats van het noordelijke parkeervlak, dient eerst meerdere malen te worden gedraaid en gekeerd om het voertuig in, dan wel uit het parkeervlak te kunnen krijgen en richting het Westeinde te kunnen rijden. Dit zorgt, los van het feit dat de gebruiksmogelijkheid van de parkeerplaats zeer beperkt is, voor een onveilige situatie op het smalle parkeerterrein. Gelet op bovengenoemde punten is het niet

mogelijk om de parkeerplaatsen veilig en effectief te kunnen gebruiken. Verzocht wordt een verkeersveiliger alternatief aan te dragen, door bijvoorbeeld de woningen smaller te maken om zo meer parkeerruimte te kunnen creëren, dan wel de onveilige parkeerplaatsen niet te realiseren.

Reactie:

In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt.

5. Parkeren

Het ontwerpbesluit voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een minimale parkeereis van 9 parkeerplaatsen. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,6 per woning voor de twee- onder-een-kapwoningen en een norm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. De berekening is volgens reclamant onjuist uitgevoerd. Overeenkomstig de Nota Parkeernormen moet het plangebied worden aangemerkt als een “zeer sterk stedelijk” gebied. Het plangebied ligt verder in de stedelijke zone “Schil centrum”. De gemiddelde norm voor een parkeerplaats voor een twee-onder-een-kapwoning is gelet op de Nota Parkeernormen in dit gebied 1,7 parkeerplaatsen, zo volgt uit de Parkeernota. De te verkopen appartementen moeten worden gerekend tot het dure segment. Er is geen gegronde reden om appartementen aan De Vliet met ruime balkons en ruime binnenruimte tot een ander segment te kunnen rekenen, zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt verondersteld. De norm voor een koopwoning op de etage bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor de woningen bedraagt minimaal $(1,7 \times 2 + 1,6 \times 4 = 9,8)$ 10 parkeerplaatsen. Ook indien wordt gerekend met appartementen in het middensegment zijn 10 parkeerplaatsen minimaal vereist. Indien in navolging van hetgeen hierboven is gesteld ten aanzien van de verkeersveiligheid in ieder geval de twee parkeerplaatsen aan de westzijde van het besluitgebied worden geschrapt en hiervoor geen deugdelijk alternatief wordt gevonden in het besluitgebied, dan stuit het ontwerpbesluit op een tekort aan parkeerplaatsen. Het ontwerpbesluit kan om deze reden niet in zijn huidige vorm in stand blijven. Het parkeren kan niet kan worden opgevangen in het openbare gebied, gelet op de reeds hoge parkeerbelasting in de wijk, waarin al een tekort aan parkeerplaatsen bestaat. Zowel het bestemmingsplan als het voorliggende ontwerpbesluit voorzien niet in een instandhoudingsverplichting voor het behouden van voldoende parkeergelegenheid. Verzocht wordt deze verplichting aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie:

In de tekst en verwoording van de ruimtelijke onderbouwing is inderdaad een fout geslopen ten aanzien van de gehanteerde parkeernorm. Bij de toetsing van het bouwplan aan de geldende parkeernormen is

echter wel uitgegaan van de te hanteren normen voor twee-onder-een-kap (1,7) en dure appartementen (1,6). Deze norm is inclusief 0,3 pp voor bezoekers. De plaatsen voor bezoekers dienen openbaar te zijn.

Voor de twee-onder-een-kap woningen in het plan worden 2 privé parkeerplaatsen per woning aangelegd. Dit voldoet dus ruim aan de norm. Aangezien het echter privé parkeerplaatsen betreft, dient daar bovenop alsnog de 0,3 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd te worden als openbare parkeerplaats. Dus 0,6 parkeerplaats. Voor elk van de vier appartementen wordt één privé parkeerplaats gereserveerd. De resterende 4 maal 0,6 parkeerplaats wordt openbaar aangelegd. Deze 2,4 parkeerplaats is dus inclusief het bezoekers-aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Rekening houdende met de privé parkeerplaatsen zijn er dus 11 parkeerplaatsen nodig: 4 privé plekken voor de twee twee-onder-een-kappers, 4 privé plekken voor de vier appartementen en 3 openbare plekken voor de bezoekers en tweede auto's van de appartementen.

In het plan wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen. Er wordt dus één openbare parkeerplaats meer aangelegd dan vereist volgens de parkeerberekening. Wij zijn van mening dat alle in het plan opgenomen parkeervakken in stand kunnen blijven omdat deze voldoen aan geldende maatvoering. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. De instandhoudingsverplichting wordt niet in de omgevingsvergunning opgenomen, maar deze is voor zowel de privé parkeerplaatsen als bezoekersparkeerplaatsen geborgd in de koopakte.

De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing als ze op eigen terrein kunnen parkeren. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Tevens worden er 4 openbare parkeerplaatsen (1 meer dan volgens de parkeerberekening nodig is) aangelegd, waardoor het bouwplan naar onze mening weinig invloed zal hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

6. Risicoschade omliggende woningen

Door het ontwerpbesluit dreigt schade te ontstaan aan omliggende woningen. De woningen worden gerealiseerd op een korte afstand van de kade en op slechts 5 meter van de naastgelegen woningen. Er is onvoldoende onderzocht in hoeverre het bouwen op een dergelijke korte afstand van de kade kan leiden tot schade aan de kade zelf, maar ook tot schade aan de omliggende woningen. Gevreesd wordt voor schade aan de woning door verzakkingen, wateroverlast en eventuele trillingen bij het bouwen. Met klem wordt verzocht de risico's van het bouwen inzichtelijk te maken alvorens wordt overgegaan tot besluitvorming, een andere volgorde zou leiden tot onzorgvuldige besluitvorming.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen

starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs. De risico's van de bouw en de monitoringsaanpak zijn daarmee in beeld voordat met de bouw zal worden gestart.

7. Groene karakter

Het groene karakter van het ontwerpbesluit is niet geborgd. Een van de doelen van de gemeente is om bij alle nieuwe ruimtelijke projecten het groen een serieus onderdeel te laten vormen, zo volgt uit hoofdstuk 6 van het Groenstructuurplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon groen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3.2 getoetst aan het Groenstructuurplan. Gesteld wordt dat, gelet op de ligging van het besluitgebied aan de Vlietzone, bij de ontwikkeling serieus aandacht wordt besteed aan groene voorzieningen. Bij het ontwerpbesluit is geen landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Evenmin is aan het ontwerpbesluit een beplantings- en instandhoudingsverplichting opgenomen om te borgen dat het beoogde groen daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Het ontwerpbesluit voldoet vooralsnog niet aan de doelstellingen van het Groenstructuurplan. Gevraagd wordt het ontwerpbesluit ten aanzien van dit onderdeel concreter uit te werken en verplichtingen ten aanzien van het beplanten en het instandhouden van het groen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Reactie:

Op dit moment gaat het om een volledig verhard bedrijfsterrein. De transformatie naar woningen met tuinen zorgt ervoor dat het beeld aanzienlijk zal vergroenen. In het ruimtelijk kader is het volgende opgenomen: "Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Daarnaast leveren een goede en nette detaillering een belangrijke bijdrage aan de beleving en identiteit van het beeld langs de Vliet. De nieuwe buitenruimte sluit aan bij de bestaande inrichting van het Westeinde, met voldoende oog voor kwalitatief groen (bomen)".

Bij de beoordeling van het bouwplan is destijds door de welstandscommissie geadviseerd om, rekening houdend met het hoge welstandsregime "Vlietoevers" wat voor dit gebied van toepassing is, de erfafscheiding als een groenblijvende, winterharde haagbeuk uit te voeren. In de akten met toekomstige kopers is de instandhouding van de groene hagen geborgd. Daarnaast wordt een voorziening gecreëerd in de vorm van een 'bloembak' langs de kade, waardoor kopers gestimuleerd worden dit groen in te richten.

8. Communicatie(fouten)

Reclamant is ontstemd over de (communicatie)fouten die gemaakt zijn gedurende de ontwikkelingsfase. Hoewel begrepen wordt dat formeel getoetst wordt of het besluit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, zijn er gedurende het proces een aantal ernstige (communicatie)fouten gemaakt, waardoor reclamant zich niet serieus betrokken voelt bij de besluitvorming. Na het aanvankelijke contact over de voorgenomen plannen in september 2019 is geen enkel overleg meer gevoerd met reclamant. Reclamant voelt zich door de handelswijze van de projectontwikkelaar, door zonder nadere communicatie een geheel ander plan ter besluitvorming voor te leggen dan eerst is afgestemd, niet serieus genomen en heeft allerminst het gevoel dat de zorgen serieus bij de besluitvorming zijn betrokken. Verder is in juni 2020 een concept akte voor het vestigen van een erfdienstbaarheid op de direct achter de woningen gelegen verharding aan de indiener van de zienswijzen en de andere aangrenzende bewoners verstuurd. In deze e-mail zijn alle namen, geboortedata en geboortelocaties van de directe omwonenden in te zien. De privacy is door deze handelswijze ernstig geschaad.

Reactie:

Wij betreuren het dat reclamant de communicatie als onvoldoende en incompleet ervaart. Naar onze mening is er wel gecommuniceerd met de omwonenden. Zoals bij punt 1 al aangegeven is het in eerste instantie voorgelegde plan 70 centimeter opgeschoven, omdat de afmetingen waar in het ruimtelijk kader vanuit was gegaan niet met de werkelijkheid overeenkwamen. De wensen op het gebied van inkijk en privacy zijn, waar mogelijk, meegenomen en verwerkt in het plan. Dat de inzet van communicatie niet het resultaat heeft opgeleverd wat zij graag hadden willen zien, staat hier naar onze mening los van. Na september 2019 zijn er nog meerdere contactmomenten met omwonenden geweest, gericht op direct omwonenden waar reclamant ook voor uitgenodigd is. Hier is echter door reclamant niet op ingegaan. Ook heeft er in september 2020 een openbare en breed aangekondigde bewonersbijeenkomst plaatsgevonden.

Het doel bij het opstellen van de concept akte van erfdienstbaarheid is geweest om op basis van de gevoerde correspondentie/besprekingen de belangen van de omwonenden te borgen in een notariële akte. Dit naar aanleiding van verschillende gesprekken die met direct omwonenden hebben plaatsgevonden. Voor het vastleggen van deze rechten is het noodzakelijk dat de persoonsgegevens in de akte worden opgenomen en hierdoor dan dus voor alle partijen inzichtelijk zijn. Nu er nog geen besluit over de omgevingsvergunning is genomen, zal de akte nog niet worden gepasseerd en behoudt deze zijn concept status. De ontwikkelaar heeft met reclamant afgesproken dat zodra de afronding en de ondertekening van deze akte weer actueel wordt, zij contact met haar zullen opnemen om na te gaan of zij wel of geen partij wenst te zijn in deze akte.

9. Waardedaling woningen

Gevreesd wordt dat de woning van reclamant in waarde daalt na realisering van de voorgenomen plannen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt wordt. Een reden te meer om te zoeken naar een goede plaatsing van de bebouwing, waarbij zo min mogelijk hinder, en daarmee planschade, te verwachten is.

Reactie:

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder, c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager (van het planschadeverzoek) blijft. Lid 2 van artikel 6.2 bepaalt dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft: bij schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade leiden in de vorm van vermindering van de waarde van hun woning ten gevolge van het voorgestelde bouwplan die niet binnen het normale maatschappelijke risico valt, kan nadat het besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Bij de beoordeling van het verzoek, zal rekening worden gehouden met het bestaande planologische regime,

zijnde een bedrijfsbestemming (waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan) met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast met de juiste parkeernormen en verwoording in de tekst.

3.2 Indiener(s) zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

1. Gedegen risico-analyse ontbreekt

De gemeente heeft onvoldoende getoetst of de bouw veilig is en heeft onvoldoende documentatie en toelichting gevraagd alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Hierdoor heeft de gemeente niet kunnen beoordelen of de bouw geen schade aan de bestaande (grotendeels monumentale) woningen veroorzaakt. In opdracht van de ontwikkelaar is een opname van de woning uitgevoerd. Rekening houdend met de bouwkundige staat van de woningen is toegezegd de risico-analyse uit te voeren en te adviseren over de bouwmethode (o.a. heisysteem) en het monitoringsplan. De vergunningsaanvraag vermeldt geen details over bouwmethodiek, constructieve gegevens of welke informatie dan ook die inzicht geeft in de risico's voor de bestaande bouw. Om de kans op schade aan het huis van reclamanten te minimaliseren wordt gevraagd de risico-analyse te laten beoordelen door een onafhankelijk extern expertise bureau en als onderdeel in de vergunning op te nemen. Als er bijv. voor heien i.p.v. boren gekozen wordt (wat een verhoogd risico betekent), vraagt reclamant om een trilling predictie.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

2. Opname woning en gebruik meetapparatuur

Er is toegezegd dat er op meerdere momenten opnamen gemaakt worden van de woning, zowel binnen als buiten. Daarnaast is aangegeven dat er trillings-, geluid- en indien nodig zettingsmetingen gedurende de gehele realisatie worden gedaan. Deze toezegging staat in het plan van aanpak, maar deze heeft geen status en is nog niet concreet uitgewerkt in een monitoringsplan op basis van de risicoanalyse. Reclamanten vragen de gemeente om eisen te stellen in de vergunning voor het gebruik van geluidstrillings-, en indien nodig zettingsmetingen zodat de sloop, sanering en bouw geen schade aan de

woningen kan aanrichten en er geen overschrijdingen op de (wettelijke) of uit de risicoanalyse komende normen zijn. Daarnaast wordt gevraagd om openheid van de gemeten waarden, zodat bij mogelijke geschillen naar de tijdstippen en data gekeken kan worden.

Reactie:

Zoals hierboven aangegeven zal het monitoringsplan door de gemeente moeten worden goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. Het monitoringsplan zal uiteindelijk onderdeel uitmaken van het besluit en hier zal door de gemeente op gecontroleerd gaan worden. De aannemer zal voor de start van de werkzaamheden een opname van de huidige toestand maken (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

3. Geen (vergunningsvrije) aan/uitbouwen.

In de besluiten wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan c.q. het ruimtelijk kader tot stand is gekomen op basis van een 'participatie'. Met omwonenden is het compromis tot stand gekomen waarbij is toegezegd dat het volume binnen het stedenbouwkundig plan ook echt het maximaal toegestane bouwvolume is. Afsproken is ook dat er na realisatie van dit volume geen aan/uitbouwen, ook niet vergunningsvrij, mogelijk gemaakt zouden worden. Deze afspraak is niet terug te zien in de vergunning. Verzocht wordt om deze afspraak te borgen via een rechtsgeldige methode.

Reactie:

Het is niet mogelijk om een voorwaarde in de vergunning op te nemen dat er geen vergunningsvrije aan- en uitbouwen meer gerealiseerd kunnen worden. In een nieuw bestemmingsplan zal het omliggende perceel (zoals op het kaartje in het ruimtelijk kader aangegeven) een groenbestemming krijgen, waardoor hier in de toekomst niet vergunningsvrij gebouwd kan worden. In de praktijk is er echter ook weinig ruimte meer om vergunningsvrij te kunnen bouwen.

De Vlietgevel wordt gezien als meest beeldbepalende gevel. Op 1,00 meter achter deze gevel ontstaat een achtererfgebied welke voor maximaal 50% vergunningsvrij bebouwd zou mogen worden. In feite is dus alleen een uitbreiding in de zijtuinen mogelijk en niet aan de "achtergevel" waar de entrees zijn gesitueerd, aangezien deze achtergevel straks grenst aan de verkeerszone. De zijtuinen in het middengebied hebben ook een zone voor parkeren, waardoor er nauwelijks tuinruimte over blijft om vergunningsvrij te kunnen bouwen.

Waar mogelijk zal de ontwikkelaar te zijner tijd in de koopakte een passage opnemen dat de eigenaren de omvang van de begane grond niet mogen uitbreiden.

4. BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)

Er zit geen BLVC plan in de vergunningsstukken. De ontwikkelaar heeft een plan van aanpak gemaakt, waar veel van de belangrijke punten in worden genoemd. Er is vertrouwen dat de ontwikkelaar het goed wil organiseren en rekening wil houden met haar burens, maar het plan van aanpak heeft geen status, dus naleving is niet geborgd. Gezien er verschillende projecten (Fonteinkerk, IKC en Diaconessenhuis) gelijktijdig of met een grote overlap in Voorburg West dicht tegen de bestaande woningen aan worden gerealiseerd, wordt verzocht om een BLVC-plan bij al deze projecten verplicht te stellen voor vergunningverlening en dit overkoepelend te coördineren. Belangrijk is dat omwonenden betrokken worden bij dit BLVC-plan.

Reactie:

In bijlage D van het ontwerpbesluit is aangegeven dat een bouwveiligheidsplan nog ter goedkeuring aan ons dient te worden voorgelegd. Zonder gemeentelijke instemming op het bouwveiligheidsplan zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met deze werkzaamheden. Dit is een normale gang van zaken om als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar is bekend met de zorgen van reclamanten. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat er geen gelijktijdige uitvoering plaatsvindt van de vier genoemde projecten, mede omdat enkele ontwikkeling nog in de aanvraagprocedure zijn. De uiteindelijke planning van de uitvoering van de diverse projecten is echter afhankelijk van de besluitvorming en eventuele juridische procedures die nog doorlopen moeten worden. Hier is op voorhand dan ook nog geen uitsluitsel over te geven. Indien nodig zal hier alsnog afstemming plaatsvinden op het moment dat dit nodig is.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.3 Indiener(s) zienswijze 3

Samenvatting van de zienswijze:

1. Ruimtelijk kader geen basis voor dit plan

Het ruimtelijk kader dat destijds opgesteld en goedgekeurd is, was volgens reclamant in het kader van een bestemmingsplanprocedure. De basis van een vergunning is het bestemmingplan en dat geeft in dit geval strijdig gebruik. Bij strijd met het bestemmingsplan moet worden getoetst of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft het ruimtelijk kader als onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening aangenomen. Alsnog dient echter aannemelijk gemaakt te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de plannen te vergunnen ontstaat een onevenredig negatief effect op het woon- en leefklimaat van reclamant. Destijds is het ruimtelijk kader - in weerwil van ingediende bezwaren - vastgesteld omdat het project door deze te verkleinen financieel niet haalbaar zou zijn. Destijds was dit het enige argument van de gemeente. In het kader van een vergunning dient derhalve opnieuw te worden beoordeeld of het financieel haalbaar is - en niet of het goedkoper kan worden uitgevoerd - zodat er een plan kan worden gerealiseerd die niet op zoveel fronten concessies vraagt op beleidsvlak en kwaliteitsvlak. Eerder ingebrachte bezwaren tonen aan dat omwonenden onevenredig worden geraakt door deze mogelijkheden. Alsnog dient gemotiveerd te worden waarom medewerking kan worden verleend aan het afwijken van bepaalde andere varianten en waarom deze variant de beste is. Dat het ruimtelijk kader in samenspraak met de omwonenden tot stand is gekomen, is onjuist. Er zijn diverse gesprekken geweest, maar de bezwaren van omwonenden zijn volgens reclamanten zonder motivatie terzijde geschoven. Ook was er bij de vaststelling van het ruimtelijk kader geen formele bezwaarmogelijkheid. Toen de planlocatie aan een nieuwe projectontwikkelaar is overgedragen heeft de gemeente zich op geen enkel moment bereid getoond de bezwaren te overwegen of in overleg te treden. Er is herhaaldelijk verzocht samen met de nieuwe projectontwikkelaar in overleg te gaan. Ten onrechte is het ruimtelijk plan - zonder gemotiveerde weerlegging van de belangen van omwonenden - als uitgangspunt genomen voor de "goede ruimtelijke ordening".

Reactie:

Het ruimtelijk kader is destijds opgesteld vanuit een nieuwbouw/ontwikkelwens naar woningbouw van de vorige eigenaar van de grond. Omdat woningbouw niet binnen het bestemmingsplan of de uitwerkingsbevoegdheid paste is er gekozen voor het opstellen van een ruimtelijk kader, om te onderzoeken wat de mogelijkheden waren van deze locatie. Met het ruimtelijk kader is sturing gegeven aan de herontwikkeling van de locatie en het ruimtelijk kader diende om tot een goed in de omgeving passend plan te komen. Bij het opstellen van het ruimtelijk kader zijn omwonenden betrokken. Visie op de

ruimtelijke ontwikkeling zijn aan hen gepresenteerd. Zij hebben hun reactie op voorgestelde plannen geuit en aandachtspunten van betrokken inwoners en omwonenden zijn waar mogelijk en haalbaar in het plan verwerkt. Vervolgens is het ruimtelijk kader vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij hebben inwoners de mogelijkheid gehad om in te spreken. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Het is lastig daarbij aan ieders belang volledig te voldoen, omdat deze ook tegenstrijdigheden bevatten. Voor de totstandkoming van het vastgestelde ruimtelijk kader is naar onze mening wel degelijk een participatief proces doorlopen. Daarbij zijn bewoners geïnformeerd en geraadpleegd. Er lag bij hen geen beslissingsbevoegdheid. Bij de overdracht van de gronden, een aangelegenheid tussen twee private partijen is geen verzoek van de nieuwe grondeigenaar bij de gemeente ingediend om van het reeds vastgestelde ruimtelijk kader af te wijken. Er is dan ook geen aanleiding geweest om met de omgeving en grondeigenaar opnieuw uitgangspunten en ruimtelijke kaders op te stellen. Daarom is deze actie ook niet in gang gezet. Dat het huidige ruimtelijk kader en het proces van de totstandkoming hiervan niet aan de wensen en verwachtingen van reclamant voldoet betreuren wij. In de aanloop naar het opstellen van de omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing is herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden.

In de ruimtelijke onderbouwing die voor het voorliggende bouwplan is opgesteld is naar onze mening voldoende gemotiveerd waarom medewerking aan het plan kan worden verleend.

2. Risico schade aangrenzende woningen

Om bouwen op het smalle deel van het perceel mogelijk te maken moet er gebouwd worden op 1 meter van de kade van De Vliet en slechts 5 meter van de erfgrens van de omliggende woningen. Er is onvoldoende getoetst of dit veilig is en er is geen documentatie en toelichting gevraagd aan de ontwikkelaar alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en de bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Diverse malen is de vraag gesteld aan de gemeente om te zorgen voor een gedegen risico-inventarisatie die nooit is opgesteld en gedeeld. Er is onvoldoende onderzocht of de afstand tot de kade van de Vliet niet zal leiden tot schade aan de kade en daarmee tot waterschade aan de aangrenzende woningen. Er is geen informatie gedeeld over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde in het algemeen en de monumentale woningen die direct naast het project liggen in het bijzonder.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en

dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

3. Onvoldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein

Om 6 woningen mogelijk te maken wordt er te weinig parkeer en manoeuvreerruimte gelaten voor de auto's bij de nieuwe woningen. De getekende parkeerplaatsen zullen niet goed te gebruiken zijn en dit geeft parkeerdruk voor de woningen van omwonenden, terwijl het parkeren op het project zelf moet worden opgelost. Het CROW schrijft voor dat voor haaks parkeren een manoeuvreerruimte noodzakelijk is en parkeervakken minimaal 2,5 meter breed moeten zijn. Daaraan wordt in beginsel voldaan, maar de vakken worden op plaatsen gesitueerd waar het vrijwel onmogelijk is om veilig in- en uit te rijden. Zo is op het smalste deel van het perceel aan de linkerzijde plaats ingetekend voor twee parkeervakken. Deze parkeervakken kunnen echter niet zomaar in- en uitgereden worden, nu geen bocht kan worden gemaakt en slechts achteruit in- of uit kan worden geparkeerd. De kans dat hiermee schade zal ontstaan is groot. Dit hangt direct samen met een te grote bebouwing die mogelijk wordt gemaakt. De tweekapper geeft slechts ruimte voor een 5 meter brede weg doordat te ver tot aan de erfgrens van de bestaande woningen wordt doorgebouwd. Auto's kunnen ter plaatse dus slechts geheel achteruit parkeren om vervolgens het perceel te kunnen verlaten. Onvoldoende manoeuvreerruimte is daarmee op de weg geboden. Deze situatie is onvoldoende beoordeeld. Ditzelfde geldt aan de rechterzijde - waar 1 parkeervak is ingetekend - waarbij strijdige verkeerssituaties zullen ontstaan bij drukte. Het CROW schrijft voor dat een wegbreedte minimaal 6 meter moet zijn naast een parkeervak van 5 meter - daarmee totaal 11 meter - waaraan lijkt te zijn voldaan. Echter, bij beoordeling van de situatie zal moeten opvallen dat bij de parkeervakken rechts bovenin een gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan (zie situatietekening op pagina 36 van de ruimtelijke onderbouwing). Meerdere vakken hebben geen mogelijkheid uit het vak te manoeuvreren op het moment dat alle vakken bezet zijn. De kans dat derhalve volwaardig - in overeenstemming met de parkeernota - op eigen terrein gaat worden geparkeerd is nihil. Door de plannen kleiner uit te voeren, wordt op het eigen perceel meer mogelijkheid geboden om de parkeerdruk op te vangen. Om de minimaal 11 parkeervakken te kunnen realiseren is meer ruimte nodig. Het plan is op basis van dit gegeven strijdig met de parkeernota van de gemeente. Het plan zal leiden tot parkeerdruk in de directe omgeving, waarvan reclamant rechtstreeks de nadelige gevolgen ondervindt.

Reactie:

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. Er is voldoende manoeuvreerruimte om parkeerplaatsen in- en uit te rijden. De verwachting is dat het niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt en niet tot schade aan voertuigen of opstallen. Doordat de nieuwe woningen worden opgeleverd met bijbehorende parkeerplaatsen is de verwachting dat nieuwe bewoners ook van hun eigen parkeerplaats gebruik zullen maken en de auto niet elders in het gebied zullen parkeren. De druk op de omgeving is daarmee geborgd. De nieuwe bewoners komen ook niet in aanmerking voor een parkeeronthefing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

4. Verkeersonveilige situatie

Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen te bereiken. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersveilige situatie kan worden gecreëerd met deze omstandigheden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing. Verder zal de ruimte om te kunnen parkeren bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige

situatie. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde waarvan het merendeel schoolgaande kinderen betreft door de directe nabijheid van Pius X basisschool.

Reactie:

In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen.

In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

5. Archeologie onvoldoende onderzocht en onderbouwd

De gronden ter plaatse zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Gezien de omvang en diepte van de nieuwe bebouwing is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is archeologisch onderzoek verricht en aan de hand hiervan kan nog niet met zekerheid worden vastgesteld dat ter plaatse het Kanaal van Corbulo ligt. Dit met name vanwege het feit dat een boring niet diep genoeg kon plaatsvinden om dat vast te kunnen stellen. Geadviseerd wordt maximaal af te graven tot 100 centimeter diepte. In de ontwerp-vergunning is nog niet duidelijk of dieper dan 1 meter de grond in moet worden gegaan, anders dient nog nader archeologisch onderzoek te worden gedaan. Specifiek moesten in dit geval voorwaarden worden gesteld om tegen te gaan dat archeologische vondsten zullen worden aangetast, echter dat is in het stadium dat reeds de regels worden overschreden. Dit had in het voorstadium al moeten worden onderzocht. Nu een boring niet diep genoeg kan plaatsvinden, dient voorafgaand aan het afgeven van de vergunning duidelijk te zijn of het bouwplan kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de gestelde voorwaarden. De tekening en aanvraag zijn op dit punt nog niet duidelijk en dat dient voorafgaand te zijn beoordeeld om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Zo kan niet worden gesproken van de economische haalbaarheid als nog niet duidelijk is of vervolg moet worden gegeven aan dit nader onderzoek. In dit stadium moet de aanvraag volledig en duidelijk zijn en moet op alle van belang zijnde onderdelen volledig zijn beoordeeld. Dat kan in dit geval niet, omdat in eerste plaats de boring niet volledig kon worden verricht en daarnaast omdat niet duidelijk is welke ingreep in de bodem moet worden verricht om deze grote bouwwerken ter plaatse te kunnen bouwen.

Reactie:

In bijlage F van het ontwerpbesluit is expliciet ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot archeologie. Zo is onder andere aangegeven dat ondergrondse sloopwerkzaamheden (voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100cm – Mv (0.50 m – NAP) archeologisch begeleid dienen te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht. Tevens is opgenomen dat er een meldingsplicht geldt bij het aantreffen van archeologische resten. Naar ons oordeel zijn de gestelde voorwaarden ten aanzien van "sloop" en "bouw en overige werkzaamheden" voldoende dekkend.

6. Onvoldoende aandacht aanwezige nesten van vogels en vleermuizen

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat plan specifiek ter plaatse meerdere nesten van vogels en vleermuizen zijn aangetroffen. Verwezen wordt voor eerdere onderzoeken uit 2011, 2016 en 2018 naar de bijlage bij toelichting. Deze is echter niet gepubliceerd en daarom niet in te zien. Buiten het broedseizoen dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden. Onduidelijk is dan ook op welke wijze - en in het kader van welke ontwikkeling - deze onderzoeken hebben plaatsgevonden. Als daadwerkelijke verblijfsplaatsen zijn aangetroffen dienen de soorten beschermd te worden, met name in het kader van vleermuizen. De aanwezigheid van soorten wordt aangetast door lichtverstoring, en het wegvallen van belangrijke vliegroutes, foerageergebied en verblijfsplaatsen. Onduidelijk is of hieraan wordt voldaan, nu de stukken die daarop betrekking hebben en zijn onderzocht niet publiek zijn gemaakt.

Reactie:

Zowel de Actualisatie natuurwaardenonderzoek Westeinde Voorburg van 6 oktober 2016 als een oplegnotitie uit 2018 die ziet op de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar de huismus en meervleermuis hebben ter inzage gelegen en zijn dus wel publiek gemaakt.

In het onderzoek van 2016 is de volgende conclusie opgenomen: "Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zijn geen (significant) negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden. Voor deze beoogde ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ontwikkeling is eveneens niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. In de oplegnotitie uit 2018 is dezelfde conclusie opgenomen. Tevens is het volgende in de samenvatting opgenomen:

Soortenbescherming

- 1. Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels, verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.*
- 2. Voor de overige aangetroffen en te verwachten soort(engroep)en is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.*

Wij zijn van mening dat wanneer de genoemde maatregelen in acht worden genomen er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

7. Wijze van verkrijgen van het perceel onvoldoende onderzocht

De omwonenden hebben na het inzien van het kadaster vastgesteld dat het project op een dag 3 maal is verkocht, als laatste aan de huidige ontwikkelaar. Commercieel en juridisch kan er geen logische reden zijn voor deze constructie. Reclamant is van mening dat de gemeente dit onvoldoende heeft onderzocht en er niet verzekerd van kan zijn dat hier geen sprake is van fraude dan wel onderhandse afspraken tussen de vorige en de huidige ontwikkelaar.

Reactie:

Diverse instanties die betrokken zijn geweest bij /danwel zijn geïnformeerd over de verkoop van de grond hebben aangegeven dat er geen reden is geweest om de verkoop als ongebruikelijk te bestempelen (Notaris / Financial Intelligence Unit (FIU) / Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Wij gaan

er op basis van deze informatie vanuit dat er sprake is geweest van een gebruikelijke transactie, ook is er geen sprake van een ondermijningsbeeld. Wij zien dan ook geen reden dit verder te laten onderzoeken.

8. Onvoldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden

Alle besluiten die de gemeente neemt zijn volgens reclamant in het voordeel van de ontwikkelaar, met bezwaren en zorgen uit de buurt wordt niks gedaan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid beschrijft wederom algemeen wat is besproken, maar niet wat er daadwerkelijk mee is gedaan. Onterecht wordt verwezen naar een bepaalde "participatie". Omwonenden hebben slechts hun punten naar voren kunnen brengen, welke allen zo van tafel zijn geveegd. Het is onjuist dat de uitkomsten van de discussies, de inloopavond, andere overleggen en input van derden is meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Er is volgens reclamant niks met de bezwaren gedaan. Dit, in combinatie met de andere zorgen maakt dat omwonenden zich niet gezien of gehoord voelen. Er is geen blijk gegeven van een volledige belangenoverweging, de belangen van omwonenden zijn ongemotiveerd terzijde geschoven. Ook is onterecht op alle punten meegegaan met de projectontwikkelaar.

Reactie:

Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader is destijds een inloopavond georganiseerd. Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. De belangrijkste aandachtspunten uit deze inloopavond waren: massa, oriëntatie, situering en programma, bezonning, uitzicht en privacy, parkeren, sociale- en verkeersveiligheid, smalle in/uitrit, overgang bestaand/nieuw, overlast tijdens de bouw en overlast in de nieuwe situatie. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente.

De thema's van de inloopavond zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Tijdens drie werkgroepen met aangemelde omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente is de nieuwe invulling besproken en aan de hand van input uit de inloopavond en een aantal ruimtelijke principes op de locatie ingezoomd. De gemeente heeft door deze open benadering input gekregen van verschillende belanghebbenden en daardoor in het ruimtelijk kader een weloverwogen afweging kunnen maken over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het doel van de werkgroep was om te komen tot een haalbaar ruimtelijk kader, waarbij op basis van suggesties en discussies uit de inloopavond, de werkgroep en andere input van derden afwegingen zijn gemaakt.

Tijdens de werkgroepen is veel gesproken over omvang, massa, situering en aantal woningen. In de eerste werkgroep is vooral gesproken over de voor- en nadelen van verschillende varianten en de hoogte van de massa's. Daaruit kwam dat bebouwing van twee lagen en een kap (circa 9 meter) aanvaardbaar is, maar dat moet worden voorkomen dat er een wandvorming aan de Vliet ontstaat. Na de eerste werkgroep is de discussie vooral gebaseerd op een variant van 2 volumes op de Vliet georiënteerd, omdat hierbij de wandvorming het minst is. Het ging daarbij in hoofdopzet om een kleinere massa in het smalle deel van het perceel en een grotere massa in het bredere deel van het perceel. Verder was de opzet dat de massa's werden uitgelijnd aan de hand van de bestaande verkavelingsrichting aan het Westeinde. Waarbij de afstand tot de bestaande bebouwing aan het Westeinde van belang was gezien de bezonning, doorzichten en privacy. De bebouwing is uiteindelijk zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. E zijn hier verschillende afwegingen voor geweest. Zo bleek tijdens de werkgroepen dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en geen onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Ook na vaststelling van het ruimtelijk kader is in de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden.

Wij kunnen ons niet vinden in het door reclamanten geschetste beeld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden of dat zorgen van omwonenden niet zijn meegewogen.

9. Het saneren van verontreinigde grond is niet geborgd

In zowel het ontwerpbesluit als in de ruimtelijke onderbouwing wordt benoemd dat er in het besluitgebied circa 16 m3 sterk verontreinigde grond met minerale olie en circa 7,5 m3 sterk verontreinigde grond met lood op het terrein aanwezig is en dat deze grond gesaneerd moet worden, alvorens het perceel geschikt is voor het voortdurend verblijven van mensen. In het besluit is geen voorwaarde opgenomen dat deze grond gesaneerd moet worden alvorens wordt gebouwd. Ter volledigheid wordt door reclamant verzocht alsnog een dergelijke voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing zijn aanbevelingen opgenomen, dit zijn geen verplichtingen. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging en er hoeft dan ook geen saneringsplan opgesteld te worden. Het Bodemloket van de gemeente is het aanspreekpunt en er dient een Plan van aanpak ter goedkeuring aan het Bodemloket aangeleverd te worden. Hierover is al overleg met de ontwikkelaar.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.4 Indiener(s) zienswijze 4

Samenvatting van de zienswijze:

1. Onredelijk verlies woongenot en verkoop- en huurwaarde eigen woning

Het uitzicht op de Vlietzone en de achterliggende vrije ruimte van de omwonenden wordt aanzienlijk verminderd en verslechterd. Daarom is de grootte en uitvoering van de bouwmassa's en de invulling van de omgeving onaanvaardbaar. Vanuit het appartement van de indiener van de zienswijzen was er uitzicht op een rustiek pannendak op gedeeltelijk één en gedeeltelijk twee bouwlagen, de Vliet, het groen en de open ruimte aan de overkant van de Vliet en het historisch landhuis Dorrepaal. Door de bouw van een massief 9 meter hoog complex met een vrijwel blinde gevel met 4 grote warmtepompen, rechter achter de woning van reclamant, met daartussen een ruimte met nauwelijks groen, een verharde weg en parkeerplaatsen wordt het woongenot aanzienlijk geschaad. Er is geen sprake meer van de in de Vlietzone nagestreefde zichtrelatie op de Vliet met het achterliggende open landschap. Het belang van de ontwikkelaar en de vraag naar luxe appartementen is gesteld boven deze belangen van omwonenden en kunnen als planschade worden aangemerkt.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Volgens het bestemmingsplan is bij de huidige bedrijfsbestemming ook een maximale bouwhoogte van 9,00 meter toegestaan. In de huidige situatie zou er dus rechtstreeks (zonder afwijking van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor een bedrijfsgebouw van 9,00 meter hoog verleend kunnen worden, waardoor het uitzicht van reclamanten ook zal veranderen.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder, c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager (van het planschadeverzoek) blijft. Lid 2 van artikel 6.2 bepaald dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft: bij schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien reclamant van mening is dat hij schade leidt in de vorm van vermindering van de waarde van zijn woning ten gevolge van het voorgestelde bouwplan die niet binnen het normale maatschappelijke risico valt, kan nadat het besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Bij de beoordeling van het verzoek, zal rekening worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een bedrijfsbestemming (waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 en een bouwhoogte van 9,00 meter zijn toegestaan) met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden.

2. Verkeersonveilige situatie

Door het creëren van 12 parkeerplaatsen en een aantal plaatsen ook openbaar toegankelijk te maken wordt het gebied tussen het Westeinde en de nieuwbouw bijzonder onaantrekkelijk (met auto's en bestrating) en ontstaan er onnodig veel verkeersbewegingen in de veel te smalle doorgang naar het Westeinde. De aansluiting op het Westeinde is onoverzichtelijke en levert gevaar op voor de voetgangers en vooral voor de kinderen die daar lopen van en naar de nabijgelegen scholen. Minder woningen met alleen parkeerplaatsen voor bewoners laat meer ruimte voor goed en reduceert de verkeersdruk en het gevaar in de doorgang en op de intersectie met het Westeinde. Ook tijdens de bouwfase is de veiligheid van voorbijgangers op het Westeinde een grote zorg.

Reactie:

In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen, van voornamelijk vaste gebruikers die de situatie goed kennen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed

overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen. Met de aanleg van bestrating zal tevens rekening worden gehouden, zodat aan het Westeinde duidelijk is dat het hier een uitrit betreft.

3. Groen en zichtlijnen

Erkend wordt dat het gebied in de “invloedszone van het Historisch lint” ligt en dat vanuit de ambitie van een groene gemeente wordt gestreefd om de bedrijfsgebieden te vergroenen en in te vullen met kwalitatieve bebouwing. Vanuit de Vliet gezien is dit mogelijk het geval, maar vanuit het Historische lint en de mensen die daar wonen is dit in het geheel niet het geval. Er wordt beweerd dat de zichtrelatie met de Vliet en het open landschap wordt behouden. Dit is voor een aantal bewoners niet of nauwelijks het geval. Ook voor de voorbijganger op het Westeinde en op de parkeerplaats is er geen zichtlijn op de Vliet, mede ook door de geprojecteerde hagen of toegestane schutting tussen de bebouwing (de geprojecteerde beukenhaag van 1 meter wordt hoger en er mag later een hoge schutting worden geplaatst).

Reactie:

De zichtlijnen zullen door het voorgestelde plan inderdaad veranderen. De bebouwing is zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven. Voor de voorbijganger op het Westeinde zal het uitzicht inderdaad kunnen veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

4. Toenemen parkeerdruk

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De ruimte aan de Westeinde zijde van de gebouwen is dermate krap, dat vrijwel alles is bestraat en dan nog is in- en uitrijden bij een volle parkeerplaats een uitdaging. Een ontwikkeling met minder woningen en een kleiner bouwoppervlak biedt meer zekerheid dat de parkeerdruk niet toeneemt en dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Reactie:

De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeeronthefing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en zij moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid van medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen.

5. Eisen van het Bouwbesluit 2012 zijn niet gezekerd in vergunning

De eisen van het Bouwbesluit 2012 en vooral de eisen van het al gepubliceerde gewijzigde gebouwbesluit 2012 dat per 1 januari 2020 van kracht zal zijn, zijn niet gezekerd in de vergunning. Bijlage C van de ontwerp omgevingsvergunning is onvolledig en derhalve kan nu geen bezwaar worden gemaakt tegen uiteindelijke aanwijzingen naar aanleiding van het Bouwbesluit. Er wordt vanuit gegaan dat de

geplande installatie van warmtepompen en de architectonische inpassing wordt afgedekt in een separaat vergunningstraject. Reclamant heeft begrepen dat de geplande warmtepompen door een apart vergunning traject worden afgedekt en dat daarin dan aandacht zal zijn voor de architectonische inpassing en het beperken van de geluidsoverlast.

Reactie:

Bij de tweekapper worden losse buitenunits in de tuin gerealiseerd. Bij de appartementen worden op het platte dak op de eerste verdieping losse buitenunits gerealiseerd. De plaatsing van de units is aangegeven op de plattegronden en gevelaanzichten die bij de vergunningaanvraag zitten. De warmtepompen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Naar verwachting worden de buitenunits van de tweekapper via een kopersoptie gewijzigd in een bodemlus. Daarmee zullen er dan geen units meer in de tuin aanwezig zijn en is het visuele en geluidseffect niet meer van toepassing.

Voor de buitenunits van de appartementen is de ontwikkelaar voornemens om deze te voorzien van tenminste een esthetische en eventueel een akoestische afscherming. Deze afscherming maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Dit betekent dat de ontwikkelaar hiervoor dus nog een separate aanvraag om omgevingsvergunning voor zal moeten indienen. Deze aanvraag zal dan ook voor advies aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. Feit blijft dat de warmtepompen hoe dan ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee voldoen aan de geluidsnormen die daarin bepaald zijn.

6. Aansprakelijkheid ontwikkelaar voor schade bij uitvoering

Het is onduidelijk of in de anterieure overeenkomst ook de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor schade bij uitvoering etc. naar de bewoners voldoende is afgedekt, noch is het duidelijk hoe schade wordt afgehandeld. De ontwikkelaar heeft plannen en maatregelen aangekondigd om schade te voorkomen, maar als het onverhoopt toch mis gaat, is het gewenst dat de schadeafhandeling ook goed is geregeld. Veel van de huizen op het Westeinde zijn gefundeerd op zand en oud en daarom mogelijk kwetsbaar. Er zijn gevallen bekend waarbij de ontwikkelaar en de gemeente geen verantwoordelijkheid namen voor de schade aan fundering van oude huizen, omdat deze funderingen in de tijd van de bouw of door veroudering eenvoudig niet bestand zijn tegen de belasting van een bouwproject naast het perceel. Het moet zeker gesteld worden dat elke nieuwe schade, ongeacht de huidige staat van het huis en de fundering, zonder dralen en lange rechtszaken zal worden vergoed en/of rechtgezet. Deze zekerheid wordt nu niet geboden en/of niet inzichtelijk gemaakt, onder andere door het besloten karakter van de anterieure overeenkomst en de onzekerheid of ook de belangen van de omwonenden en niet alleen van de gemeente worden afgedekt.

Reactie:

In de anterieure overeenkomst is onder andere opgenomen dat de ontwikkelaar het project geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. Ook is opgenomen dat het risico van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor rekening van de ontwikkelaar is. Wij gaan ervan uit dat de aannemer alles in het werk stelt om schade aan omliggende percelen tot een minimum te beperken. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (CAR) verzekering kunnen afwikkelen. Voor de start van de werkzaamheden zal door de aannemer een opname van de huidige toestand gemaakt worden (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

7. Alternatieven

Het is volgens reclamant wenselijk dat nader bekeken wordt en inzichtelijk wordt gemaakt of een betere economische ontwikkeling op een andere manier mogelijk is en dat zelfs ook het alternatief van een maatschappelijk meer waardevolle ontwikkeling in de vorm van een stadspark wordt overwogen. Verzocht wordt om een bouwkader te laten uitwerken waarbij het voldoen aan de regels en de belangen van de bewoners centraal staat en niet het economisch belang en het aantal woningen. Ter wille van de vermeende economische haalbaarheid van de bouw van de woningen worden de belangen van direct omwonenden en vrijwel al het andere beleid van de gemeente ten aanzien van de Vlietzone en het historische lint van Voorburg opzijgezet. In het ruimtelijk kader en de ruimtelijke onderbouwing is teveel uitgegaan van het ingediende plan en er is niet voldoende overwogen en niet inzichtelijk gemaakt of er geen oplossingen zijn, die meer in lijn zijn met vigerend beleid en de wensen van de bewoners (ontwikkeling stadspark of kleinere ontwikkeling van 2 of 3 woningen met maximaal 2 bouwlagen en een kap). De verbeeldingen vanaf de overkant van de Vliet en de plattegrond zien er aardig uit, maar gezien vanuit het historisch lint is de beleving van het project (en vooral het voor het perceel veel te grote appartementenblok) die van een hoge bestraatte binnenplaats met auto's met nauwelijks zicht op de Vliet.

Reactie:

Bij de beoordeling van een bouwplan wordt gekeken naar het ingediende bouwplan en door ons worden geen alternatieven aangedragen. Het staat een aanvrager vrij om een voor hem of haar wenselijk bouwplan bij ons in te dienen. Wij zullen dan beoordelen of het een ruimtelijk aanvaardbaar plan is en indien dit zo is, hier onze medewerking aan verlenen. Het enkele feit dat er alternatieve invullingen voor de locatie worden aangedragen, betekent in elk geval niet op voorhand dat in redelijkheid geen medewerking zou kunnen worden verleend aan een bouwplan. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan, indien een project op zichzelf voor het bestuursorgaan aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts aanleiding geven tot het onthouden van medewerking, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren voor alle betrokkenen¹. Het realiseren van een stadspark danwel minder woningen kan niet worden aangemerkt als een dergelijk alternatief, nu dit voor de aanvrager zou leiden tot een forse beperking van de ontwikkelmogelijkheden met behoorlijke financieel nadelige consequenties.

8. Afwijken van bestaande relatief recente bestemmingsplan met onjuiste onderbouwing

Er wordt afgeweken van de regel dat niet buiten de bestaande bouwvlakken mag worden gebouwd. Onvoldoende wordt onderbouwd waarom dat nodig is en waarom er geen plan is gemaakt binnen de regels van het bestemmingsplan. Het bouwkader schiet hierin inhoudelijk tekort en is ook niet geldig als onderbouwing. Er wordt gesteld in de ruimtelijke onderbouwing dat het voornemen om een openbare pad langs de Vliet te realiseren moet worden opgegeven omdat anders een ontwikkeling waarschijnlijk niet mogelijk is. Dit terwijl er alternatieven voorlagen in het bouwkader met minder woningen, waarin wel ruimte is voor een doorgang van het Westeinde naar de Vlietkant en op termijn via de trap naar de Oude Tolbrug naar de nu al volledig vrije en groene Vlietkant aan de overkant van de brug. Hiermee wordt de in het bestemmingsplan genoemde visie voor de Vlietoever ten aanzien van het vergroten van de recreatieve waarde en het creëren van een excellent woonmilieu voor de nieuwe en oude bewoners opzijgezet.

Reactie:

Er wordt inderdaad afgeweken van het geldende bestemmingsplan Voorburg West – Park Leeuwenbergh wat voor de voorliggende locatie een bedrijfsbestemming met de hierbij behorende bouwvoorschriften

¹ ABRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:80

kent. Aangezien het plan voor woningbouw niet in het bestemmingsplan past, wordt voorliggende afwijkingsprocedure doorlopen waarbij in een ruimtelijke onderbouwing moet worden onderbouwd waarom het afwijkende plan ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De Pleunis locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de Pleunis locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

9. Afwijken voorwaarden archeologie

Er wordt duidelijk afgeweken van de voorwaarden in het geldende bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Archeologie 3. De bebouwing gaat buiten de bestaande bouwvlakken, is groter dan 100m² en gaat dieper dan 30cm. In de ruimtelijke onderbouwing en ontwerp vergunning worden de nadere onderzoeken beschreven en worden nadere voorwaarden gesteld, maar er is onvoldoende zekerheid dat bij graafwerk toch niet onverhoopt het kanaal van Corbulo wordt verstoord. Onduidelijk is hoe zeker wordt gesteld dat als bij de sloop en bouw dieper moet worden gegraven dan aangegeven in de voorwaarden, dat dan ook daadwerkelijk wordt gestopt voor verder onderzoek. Dit is met name voor de sloop in een 6 meter brede strook langs de Vliet, waar het lijkt, dat zonder omgevingsvergunning dieper dan de voorgeschreven 0,7 meter mag worden gegraven.

Reactie:

In bijlage F van het ontwerpbesluit is expliciet ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot archeologie. Zo is onder andere aangegeven dat ondergrondse sloopwerkzaamheden (voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100cm – Mv (0.50 m – NAP) archeologisch begeleid dienen te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht. Tevens is opgenomen dat er een meldingsplicht geldt bij het aantreffen van archeologische resten. Naar ons oordeel zij de gestelde voorwaarden ten aanzien van “sloop” en “bouw en overige werkzaamheden” voldoende dekkend.

10. Economische uitvoerbaarheid

In het geldende bestemmingsplan is bepaald in sectie 8.1. dat ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid een analyse van het resultaat van de vastgoed ontwikkeling moet worden voorgelegd. Deze analyse is volstrekt onvolledig. Vooral omdat het toestaan van bouwen buiten de bestaande bouwvlakken en het bouwen tot aan de Vliet lijkt voor te komen uit economische motieven, is het wenselijk dat er wordt onderbouwd waarom er voor zes woningen is gekozen, terwijl dit in het bestemmingsplan slechts als maximum is gesteld en terwijl met minder woningen er meer wordt aangesloten op staand beleid en de wensen van de omwonenden.

Reactie:

De in het bestemmingsplan genoemde analyse ziet op de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de voorliggende locatie is geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De door reclamant genoemde paragraaf uit het bestemmingsplan is dan ook niet van toepassing op dit plan. In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid voor het voorliggende plan.

11. Verkoop grond

Het geeft volgens reclamant te denken dat het grondstuk op één dag drie keer is doorverkocht met woekerwinst. Er lijkt sprake te zijn van verrijking. Dit roept vragen op over de economische basis voor de beslissing om 6 woningen te realiseren en niet een kleiner aantal dat meer past bij de omgeving, bij de regels van het bestemmingsplan en bij het beleid van de gemeente. De raad wordt verzocht om het meerdere keren op één dag door verkopen van de grond nader te laten onderzoeken en meer inzicht te laten geven in het economische resultaat van de ontwikkeling.

Reactie:

Diverse instanties die betrokken zijn geweest bij/danwel zijn geïnformeerd over de verkoop van de grond hebben aangegeven dat er geen reden is geweest om de verkoop als ongebruikelijk te bestempelen (Notaris / Financial Intelligence Unit (FIU) / Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Er is door deze partijen toegezien op de transactie(s). Wij gaan er op basis van deze informatie vanuit dat er een gebruikelijke transactie heeft plaatsgevonden, ook is er geen sprake van een ondermijningsbeeld. Wij zien dan ook geen reden dit verder te laten onderzoeken.

12. Strijd met welstandsnota

De welstandscommissie heeft op 25-02-2020 deels ten onrechte aangegeven dat het project aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dit op basis van de Welstandsnota van 13 september 2011. Er wordt alleen gemeld dat het aan de eisen voldoet, maar er is geen nadere uitleg. In de nota wordt het plangebied ingedeeld bij Historisch Voorburg. In deze zone wordt onder andere gevraagd om uitgesproken zorgvuldige detaillering, kwalitatief hoogwaardige bouw en aansluiting bij het karakter van de historische context. De later toegevoegde baksteen gevelbekleding heeft een verbetering gegeven, maar toch is het de vraag of deze bouw en vooral de publiekstoegankelijke zijde met de hoofdingang aan deze criteria voldoet. Het lijkt meer op een achterdeur in een steeg met een relatief saaie gevel. De ingetekkende warmtepompen en een gevel direct aan de straat versterkt dit beeld. Vooral de gevel aan de zijde van het Westeinde heeft een lage kwaliteit en het gebouwd als geheel heeft een te strakke en moderne uitstraling ten opzichte van de context van het historische lint van Voorburg aan het Westeinde. De projectlocatie is tevens een deel van de Vlietzone. In de nota wordt onder andere gevraagd om een symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving en verfijndheid in materialen en detaillering. De bouw met gestapelde blokken en grote glazen puien en balkons aan de Vlietzijde ziet er verzorgd uit, maar wijkt wel aanzienlijk af van de historische context en mist de detaillering waar het hier om lijkt te gaan.

Reactie:

De visuele aspecten van het bouwplan, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving, worden beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie is een onafhankelijk en deskundig adviesorgaan, dat het college adviseert over de welstandsaspecten van ingediende aanvragen. De commissie houdt bij de beoordeling van een bouwplan rekening met de beoordelingsaspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd. Ook wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur van de wijk.

De welstandscommissie heeft het voorgestelde plan diverse keren beoordeeld, advies gegeven hoe het plan aangepast diende te worden en uiteindelijk op 25 februari 2020 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS, 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3476) blijkt dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hen berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Zoals al aangegeven heeft de commissie het plan meerdere keren beoordeeld en geadviseerd hoe het plan aangepast diende te worden om uiteindelijk aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen. Wij zijn dan ook van mening dat de commissie een weloverwogen advies heeft uitgebracht. Aangezien wij geen deskundig tegenadvies hebben ontvangen, zijn wij van mening dat wij het welstandsadvies voor onze besluitvorming hebben kunnen overnemen.

13. Strijd met structuur- en woonvisie

De woningbouwopgave is het enige doel van de structuurvisie dat overeind is gehouden en daar zijn vrijwel alle andere doelstellingen en waarden aan opgeofferd, zonder dat er voldoende is onderzocht of onderbouwd of er een economisch alternatief is, met veel minder bouwmassa, dat ook recht doet aan de andere doelstellingen in de structuurvisie. In de stedenbouwkundige onderbouwing op blz. 9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het de hoofdambitie in de structuurvisie in om een groene gemeente te zijn en dat het vergroenen van deze locatie en invulling met kwalitatieve bebouwing daarom gewenst is. Er wordt tevens gezegd dat de locatie “zich leent voor statige grondgebonden woningen en luxe appartementen”. De ruimtelijke onderbouwing stelt verder dat het perceel een lastige vorm heeft en dat er qua schaal en maat moet worden aangesloten op de bestaande woningen.

Het gebied leent zich door de eufemistisch gekarakteriseerde “lastige vorm” niet voor een dergelijk massief appartementengebouw en twee grote woningen op het smallere deel. Het perceel is te klein en de massieve en moderne gebouwen sluiten niet aan bij de context van de woningen op het Westeinde. De eisen voor parkeerruimte maakt dat de panden tussen de parkeerplaats en de Vliet worden “gepropt”. Door het verdwijnen van de zichtrelatie met de Vliet (door de massieve bebouwing en de heggen/schuttingen tussen de gebouwen) en door de invulling van de veel te beperkte ruimte met een te smalle weg en de vereiste parkeerplaatsen, alsmede door de massieve structuur van de vrijwel blinde gevel is er geen sprake van vergroening en in de beleving van de bewoners en bezoekers van het Westeinde is er geen sprake van kwalitatieve bebouwing. Samen met de vier geprojecteerde grote warmtepompen heeft het appartementengebouw eerder de uitstraling van een steeg in een achterbuurt, dan een hoogwaardig woonmilieu in het historische lint van Voorburg. Om de beleefbaarheid van de Vliet te optimaliseren is volgens de structuurvisie het streven om langs de oevers openbare wandelpaden en/of stedelijke balkons te realiseren. Voor de incidentele werkgebieden langs de Vliet is de ambitie transformatie naar excellente woonmilieus. Verder is het streven om de ruimtelijk eenheid rond de Vliet te versterken en de recreatieve beleving te vergroten. Voor het historisch lint geldt onder meer versterking van de cultuurhistorische betekenis door een gepaste schaal van de bebouwing. Aan geen van deze ambities (wandelpaden, excellent woonmilieu, recreatieve beleving, gepaste schaal bebouwing) wordt in de beleving vanaf de bewoners in het historisch lint Voorburg aan het Westeinde voldaan.

Reactie:

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water

niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn.

De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De voorliggende locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken, de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de voorliggende locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

14. Het ruimtelijk kader als onderbouwing is juridisch en inhoudelijk niet houdbaar

Het ruimtelijk kader kan niet dienen als onderbouwing, het is verouderd omdat het uitgaat van een oud bestemmingsplan en een verouderd economisch kader. Het ruimtelijk kader is weliswaar besproken met een beperkte groep bewoners, maar het vormt geen wettelijke basis voor de ruimtelijke onderbouwing, omdat er nooit een formele bezwaarmogelijkheid is geweest. Er is o.a. voorbij gegaan aan de wens om de hoogte te beperken tot “max 2 verdiepingen met een pannendak”. De ruimtelijke onderbouwing, van de drie bouwlagen, door te wijzen op het ruimtelijk kader is niet valide. De doelstellingen uit de structuurvisie, het geldende bestemmingsplan en de wensen en belangen van de direct omwonenden zouden leidend moeten zijn. Het ruimtelijk kader (2015) is opgesteld toen het bestemmingsplan Westeinde 2001 nog vigerend was en er een ontwerp bestemmingsplan Voorburg West op tafel lag. Het lijkt op willekeur als er selectief getoetst wordt aan de regels in een vigerend en in een nieuw ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan was niet hetzelfde als het huidige in 2016 goedgekeurde plan Voorburg West/Park Leeuwenbergh. Om deze reden wordt de geldigheid van het ruimtelijk kader voor een goede ruimtelijke onderbouwing van de in 2019 aangevraagde omgevingsvergunning betwist. Het ruimtelijk kader heeft geen juridische status. Het gebruik van een ruimtelijk kader als hard uitgangspunt is juridisch niet correct. De gemeente heeft zich niet bereid verklaard, ondanks herhaalde verzoeken van de omwonenden, om samen met de nieuwe ontwikkelaar in gesprek te gaan met de omwonenden over de tot nu toe genegeerde kwalitatieve bezwaren. In de ruimtelijke analyse

wordt terecht opgemerkt dat het perceel ingesloten is door tuinen van het Westeinde. Verder wordt de huidige bedrijfsbebouwing als uitgangspunt genomen. Er wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat op historische kaarten is te zien dat het hier een bedrijfsbebouwing betreft die in de oorspronkelijke tuinen van de historische bebouwing van het Westeinde is “gepropt” en dat deze hier historisch en ruimtelijk helemaal niet paste. Het niet of met een kleinere massa bebouwen zou een verhoging van de zichtbaarheid en de kwaliteit van de historische lint betekenen. Een groot hoekig appartementenblok valt niet in de beschrijving van de locatie zoals opgenomen in de visie ontwikkeling in het ruimtelijk kader en zal het decor behoorlijk verstoren en het zicht op de ritmiek van de bestaande objecten ontnemen. Veel van de woningen en met name de huizen direct achter het appartementencomplex zullen niet zoals in het ruimtelijk kader wordt beweerd nog licht mee doen in het beeld en een zichtrelatie met de Vliet en het achterliggende open landschap houden. Betwist wordt dat het beeldbepalende appartementenblok qua grootte en stijl aansluit op de omliggende bebouwing, omdat het te massief en modern is en veel breder is dan de achterliggende percelen. In de verbeeldingen bij het ruimtelijk kader worden ook andere opties getoond, maar het wordt in de tekst volstrekt niet duidelijk waarom de kleinere ontwikkelingen, die meer recht doen aan het gemeentelijke beleid en de regels in het bestemmingsplan zijn afgefallen. Het lijkt alsof het bouwkader alleen maar is geschreven om aan te tonen dat het initiatief van de ontwikkelaar toch wel acceptabel is in plaats van dat er tot een zelfstandige afweging is gekomen over de keuze van het bouwkader. De nul optie; het in het kader van het gemeente beleid ontwikkelen van meer groen in de Vlietzone, middels een park is geheel buiten beschouwing gelaten.

Reactie:

Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Voorburg West-Park Leeuwenbergh. Aangezien het plan hiermee in strijd is wordt een afwijkingsprocedure doorlopen. Voor de ontwikkeling naar woningbouw is destijds een ruimtelijk kader door de raad vastgesteld. Nu het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit dit ruimtelijk kader en in de ruimtelijke onderbouwing verder is toegelicht waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat medewerking aan het plan kan worden verleend.

Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader was er destijds geen formele bezwaarmogelijkheid, wel was er destijds de mogelijkheid om in te spreken bij de behandeling van het ruimtelijk kader in de raad. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Het ruimtelijk kader is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat er op dat moment geen duidelijkheid was over de haalbaarheid van het plan. Ook kon het vanwege het kostenverhaal niet meegenomen worden in het bestemmingsplan en is uiteindelijk de bestaande bedrijfsbestemming weer in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel verwezen naar de voorliggende locatie als ontwikkellocatie.

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld

daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

15. Onduidelijkheid over aanwezigheid nesten vogels en vleermuizen

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er nesten van vogels en ook vleermuizen zijn aangetroffen. Onduidelijk is wat er is aangetroffen, welke maatregelen worden getroffen om zeker te stellen dat de fauna naar behoren en volgens de geldende wetgeving wordt beschermd. Voor de uiteindelijke vergunningverlening moet dit beter worden uitgewerkt.

Reactie:

Zowel de Actualisatie natuurwaardenonderzoek Westeinde Voorburg van 6 oktober 2016 als een oplegnotitie uit 2018 die ziet op de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar de huismus en meervleermuis hebben ter inzage gelegen. Hierin is opgenomen wat er op verschillende momenten in het gebied is waargenomen.

In het onderzoek van 2016 is de volgende conclusie opgenomen: "Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zijn geen (significant) negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden. Voor deze beoogde ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ontwikkeling is eveneens niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. In de oplegnotitie uit 2018 is dezelfde conclusie opgenomen. Tevens is het volgende in de samenvatting opgenomen:

Soortenbescherming

- 1. Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels, verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.*
- 2. Voor de overige aangetroffen en te verwachten soort(engroep)en is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.*

Wij zijn van mening dat wanneer de genoemde maatregelen in acht worden genomen er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat bewoners in bijeenkomsten opmerkingen konden maken, maar het is niet duidelijk wat daarmee gedaan is. Veel van de zorgen van de bewoners zijn niet gehonoreerd.

Reactie:

Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader is destijds een inloopavond georganiseerd. Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. De belangrijkste aandachtspunten uit deze inloopavond waren: massa, oriëntatie, situering en programma, bezonning, uitzicht en privacy, parkeren, sociale- en verkeersveiligheid, smalle in/uitrit, overgang bestaand/nieuw, overlast tijdens de bouw en overlast in de nieuwe situatie. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente.

De thema's van de inloopavond zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Tijdens drie werkgroepen met aangemelde omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente is de nieuwe invulling besproken en aan de hand van input uit de inloopavond en een aantal ruimtelijke principes op de locatie ingezoomd. De gemeente heeft door deze open benadering input gekregen van verschillende belanghebbenden en daardoor in het ruimtelijk kader een weloverwogen afweging kunnen maken over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het doel van de werkgroep was om te komen tot een haalbaar ruimtelijk kader, waarbij op basis van suggesties en discussies uit de inloopavond, de werkgroep en andere input van derden afwegingen zijn gemaakt.

Tijdens de werkgroepen is veel gesproken over omvang, massa, situering en aantal woningen. In de eerste werkgroep is vooral gesproken over de voor- en nadelen van verschillende varianten en de hoogte van de massa's. Daaruit kwam dat bebouwing van twee lagen en een kap (circa 9 meter) aanvaardbaar is, maar dat moet worden voorkomen dat er een wandvorming aan de Vliet ontstaat. Na de eerste werkgroep is de discussie vooral gebaseerd op een variant van 2 volumes op de Vliet georiënteerd, omdat hi erbij de wandvorming het minst is. Het ging daarbij in hoofdopzet om een kleinere massa in het smalle deel van het perceel en een grotere massa in het bredere deel van het perceel. Verder was de opzet dat de massa's werden uitgelijnd aan de hand van de bestaande verkavelingsrichting aan het Westeinde. Waarbij de afstand tot de bestaande bebouwing aan het Westeinde van belang was gezien de bezonning, doorzichten en privacy. De bebouwing is uiteindelijk zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor geweest. Zo bleek tijdens de werkgroepen dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en geen onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Ook na vaststelling van het ruimtelijk kader is in de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden. Een deel van de gemaakte afspraken met omwonende zijn ook vastgelegd in de koopaktes van nieuwe bewoners, dan wel overeengekomen tussen betrokken omwonenden en ontwikkelaar. Er zijn hiermee op zowel individueel als collectief niveau afspraken gemaakt. Ook zet de gemeente zich in om zorgen van omwonenden met betrekking tot de leefbaarheid in Voorburg West te bundelen en hier waar mogelijk actie op te ondernemen.

Wij kunnen ons niet vinden in het door reclamanten geschetste beeld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden of dat zorgen van omwonenden niet zijn meegewogen.

17. Openbaar wandelpad

Door de te grote bouwkaders wordt er direct aan de Vliet gebouwd en de doorgang voor een openbaar wandelpad langs de Vliet wordt zo permanent geblokkeerd terwijl er in andere projecten juist veel moeite

is gedaan om de Vlietoevers vrij te houden en er verder geen andere gebouwen zo direct op de Vlietoever staan die de vrije doorgang blokkeren.

Reactie:

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.5 Indiener(s) zienswijze 5

Samenvatting van de zienswijze:

1. Risico schade omliggende woningen

Om bouwen op het smalle deel van het perceel mogelijk te maken moet er gebouwd worden op 1 meter van de kade van De Vliet en slechts op 4,5 meter van de erfgrens van de omliggende woningen. Er is volgens reclamant onvoldoende getoetst of dit veilig is en er is geen documentatie en toelichting gevraagd aan de ontwikkelaar alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en de bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Er is onvoldoende onderzocht of de afstand tot de kade van de Vliet niet zal leiden tot schade aan de kade en daarmee tot waterschade aan de aangrenzende woningen c.q. tuinen. Er is geen informatie gedeeld over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde in het algemeen en de monumentale woningen (uit 1895) die direct naast het project liggen in het bijzonder.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan

van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs. De risico's van de bouw en de monitoringsaanpak zijn daarmee in beeld voordat met de bouw zal worden gestart.

2. Privacy

De tuinen van reclamanten zijn gesitueerd langs het bouwproject en lopen tot aan de Vliet. Doordat dicht op de erfgrans wordt gebouwd en gezien de hoogte van het gebouw, gaat dit bouwplan ten koste van de privacy in de tuinen. Mede gezien de ligging van de balkons van het bouwproject.

Reactie:

Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De afstand van de ramen in de achtergevel van de eengezinswoningen tot de erfgrans bedraagt op de begane grond circa 5,00 meter en op de verdiepingen circa 7,00 meter. De ramen aan de achterzijde op de 1^e en 2^e verdieping zullen tevens worden uitgevoerd in melkglas. Ook de terrasafscheiding van het dakterras aan de achterzijde van de eengezinswoningen zal worden uitgevoerd in melkglas (zie de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning). Bij de appartementen bedraagt de afstand van de ramen tot de erfgrans circa 4,5 en 11 meter en ook hier wordt een deel van de ramen in melkglas uitgevoerd. Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden.

3. Parkeerdruk

Aan het uitgangspunt dat de parkeerdruk in de omgeving niet wordt vergroot, wordt niet voldaan. Het plan laat (door de massaliteit van het beoogde bouwinitiatief) te weinig ruimte om te parkeren en bij dat parkeren te manoeuvreren. De plaats waar de parkeerplaatsen zijn ingetekend, maakt dat ze niet goed te gebruiken zijn, en dat doet de parkeerdruk in strijd met het gemeentelijk beleid toenemen voor de directe woonomgeving. Daarvan ondervinden de indieners van de zienswijzen de gevolgen. Er zal niet volwaardig – in overeenstemming met de parkeernota – op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Het plan is daarmee strijdig met de parkeernota van de gemeente.

Reactie:

De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeeronthefing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

4. Verkeersonveilige situatie

Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen op de planlocatie te bereiken. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersveilige situatie kan worden

gecreëerd met deze omstandigheden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing. Verder zal de ruimte om te kunnen parkeren bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige situatie. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde waarvan het merendeel schoolgaande kinderen betreft door de directe nabijheid van Pius X basisschool.

Reactie:

In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid voor medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

5. Geluidsoverlast

In het geluidsonderzoek is niet nagegaan welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidsbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving. Zowel de ruimtelijke onderbouwing als het voor een Besluit om hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen vereiste onderzoek zijn niet toereikend.

Reactie:

In het geluidsonderzoek is niet expliciet vermeld welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving, omdat de toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit hogere grenswaarden, dat op die wet gestoeld is, alleen geldt voor de nieuwe woningen. Indien de geluidsbelasting op bestaande woningen met 2 dB of meer zou kunnen toenemen als gevolg van een bouwplan, dient hieraan aandacht te worden besteed in het Wgh-onderzoek. Bij dit bouwplan kan echter een dergelijke geluidstoename op bestaande woningen op voorhand worden uitgesloten. Voor een toename van 2 dB is namelijk een verkeerstoename van circa 40% nodig. Een dergelijke verkeers- en geluidstoename ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen en de soort voertuigen in de oorspronkelijke situatie (bedrijf Pleunis) kan worden uitgesloten.

6. Luchtkwaliteit

Er is landelijk grote aandacht voor de luchtkwaliteit en de stikstofproblematiek. Agevraagd wordt of de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing 'dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan' toereikend is. Er wordt immers verwezen naar achtergrondconcentraties over 2017, en het is de vraag of die nog actueel zijn. Het is daarmee de vraag of de "Berekening t.b.v. Wet natuurbescherming' aan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag kan worden gelegd. Ook is de vraag of de daarin gehanteerde methode tot resultaten leidt die in overeenstemming zijn met de unierechtelijke verplichting Natura 2000-gebieden te beschermen. Indien toch vergunning wordt verleend, wordt gevraagd rekening te houden met de bezwaren en te waarborgen dat de bouwoverlast wordt geminimaliseerd. Bovendien zou onderdeel van de vergunning moeten zijn dat de monumentale woningen van omwonenden worden beschermd o.a. door de verplichting aan de projectontwikkelaar op

te leggen om voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren aan de woningen.

Reactie:

De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing ‘dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan’ is toereikend. De achtergrondconcentraties over 2017 mogen worden beschouwd als een overschatting van de luchtkwaliteit in 2020 en verdere jaren. Onder andere door de continue vernieuwing van het Nederlandse wagenpark dalen de emissies, ondanks eventuele verkeerstoename, en verbetert de luchtkwaliteit in de loop der jaren. Kortom als de luchtkwaliteit in 2017 voldoet, voldoet deze zeker ook in 2020 en verdere jaren. Overigens is de verwijzing naar de achtergrondconcentraties over 2017 niet relevant voor de conclusie dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert als gevolg van het bouwplan. Ook is deze verwijzing niet relevant voor de berekening t.b.v. de Wet natuurbescherming. Deze berekening moet immers worden uitgevoerd met behulp van de wettelijk voorgeschreven AERIUS-calculator op basis van emissies, niet van achtergrondconcentraties. Ten aanzien van de berekening van de stikstofdepositie heeft nog een dubbelcheck plaatsgevonden vanwege de verplichte herberekening met de sinds 15 oktober 2020 voorgeschreven geactualiseerde versie van de AERIUS-calculator.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.6 Indiener(s) zienswijze 6

Samenvatting van de zienswijze:

1. Ruimtelijke onderbouwing niet passend voor deze locatie

De ruimtelijke onderbouwing is op diverse punten strijdig met lokaal beleid waardoor deze niet passend of aannemelijk is voor deze locatie. De beoogde ontwikkeling in deze vorm past niet op de locatie en in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Met name door de massaliteit van voorgenomen bouwwerk wordt er afbreuk gedaan aan de basisstructuren van de locatie. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd komt met de Omgevingsvisie van de Provincie-Zuid Holland en daarmee kan van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake zijn. In november 2015 is een ruimtelijk kader vastgesteld voor de transformatie van deze Pleunislocatie. Het ontwerpbesluit wordt onderbouwd met de mededeling dat de afwijking van het bestemmingsplan aan dat kader is getoetst. Er wordt niet aan het nieuwere bestemmingsplan getoetst, dat anders dan het ruimtelijke kader het juridisch instrument is om bouwplannen zoals dit te beoordelen. Verwijzing naar dit ruimtelijk kader uit 2015 kan dan ook niet de goede ruimtelijke onderbouwing opleveren voor de afwijking van het bestemmingsplan. Ook was er bij de vaststelling van het ruimtelijk kader geen formele bezwaarmogelijkheid. Toen de planlocatie aan een nieuwe projectontwikkelaar is overgedragen heeft de gemeente zich op geen enkel moment bereid getoond deze opnieuw te bespreken, bezwaren te overwegen of in overleg te treden. Omwonenden hebben herhaaldelijk verzocht samen met de gemeente en de nieuwe projectontwikkelaar in overleg te gaan. Ten onrechte is het ruimtelijk plan – zonder gemotiveerde weerlegging van de belangen van omwonenden – als uitgangspunt genomen voor de “goede ruimtelijke ordening”.

Reactie:

Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Voorburg West-Park Leeuwenbergh. Aangezien het plan hiermee in strijd is wordt een afwijkingsprocedure doorlopen. Voor de ontwikkeling naar woningbouw is destijds een ruimtelijk kader door de raad vastgesteld. Nu het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit dit ruimtelijk kader en in de ruimtelijke onderbouwing verder is

toegelicht waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat medewerking aan het plan kan worden verleend.

Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader was er destijds geen formele bezwaarmogelijkheid, wel was er destijds de mogelijkheid om in te spreken bij de behandeling van het ruimtelijk kader in de raad. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel.

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

2. Strijd met beleid over welstand, inrichting Vlietzone, Historisch lint en bestemmingsplan

De gekozen ontwikkeling is in strijd met het vastgestelde beleid van de gemeente over welstand, de inrichting van de Vlietzone, het Historische lint Voorburg en het geldende bestemmingsplan. De afwijkingen zijn onvoldoende gemotiveerd en foutief onderbouwd.

Reactie:

Het voorliggende plan sluit inderdaad niet aan op al het door reclamanten genoemde beleid. Dat is ook de reden dat er een ruimtelijk kader opgesteld is. Om de gemeenteraad een afweging te laten maken voor verschillende doelstellingen uit het beleid, ook is aangegeven wanneer echt is afgeweken en waarom de gemeente vindt dat er ondanks dat reclamanten dit anders zien wel invulling wordt gegeven aan bepaald beleid. Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt de voorliggende afwijkingsprocedure doorlopen.

De visuele aspecten van het bouwplan, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving, worden beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie is een onafhankelijk en deskundig adviesorgaan, dat het college adviseert over de welstandsaspecten van ingediende aanvragen. De commissie houdt bij de beoordeling van een bouwplan rekening met de beoordelingsaspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd. Ook wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur van de wijk.

De welstandscommissie heeft het voorgestelde plan diverse keren beoordeeld, advies gegeven hoe het plan aangepast diende te worden en uiteindelijk op 25 februari 2020 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS, 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3476) blijkt dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing

bij hen berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Zoals al aangegeven heeft de commissie het plan meerdere keren beoordeeld en geadviseerd hoe het plan aangepast diende te worden om uiteindelijk aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen. Wij zijn dan ook van mening dat de commissie een weloverwogen advies heeft uitgebracht. Aangezien wij geen deskundig tegenadvies hebben ontvangen, zijn wij van mening dat wij het welstandsadvies voor onze besluitvorming hebben kunnen overnemen.

3. Verlies privacy, licht, bezonning en uitzicht

Meerdere buurtbewoners verliezen privacy, licht en bezonning, zicht op de Vliet en landgoed Dorrepaal. Door te streven naar een maximale bebouwing van het plot moeten er concessies worden gedaan aan de leefkwaliteit van de omwonenden welke voorkomen kunnen worden bij een bescheidener planvolume. Deze opties zijn steeds van de hand gedaan met als enige argument de financiële haalbaarheid van het project.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Er is geen sprake van aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van de naastgelegen erven bevinden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan voor een aantal percelen op bepaalde momenten meer schaduw zal opleveren, maar ook op bepaalde momenten voor een aantal percelen juist minder schaduw zal opleveren. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 9,00 meter voor de huidige bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte variërend van 3,00 meter oplopend tot 4,00 meter, 5,00 meter en maximaal 7,00 meter. Een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 9,00 meter zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren en is op grond van het bestemmingsplan op deze locatie rechtstreeks toegestaan. Ook van de situatie met bebouwing van 9,00 meter is door de aanvrager een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgestelde plan een minder grote impact op de schaduwwerking heeft dan wanneer er een bouwplan conform het huidige bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. Wij zijn dan ook van mening dat de verandering in schaduwwerking door het voorgestelde plan niet zodanig is, dat er geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

Het voorgestelde bouwplan zal dus inderdaad een gewijzigde schaduwwerking en ander uitzicht voor de naastgelegen percelen opleveren. Er is naar onze mening echter geen sprake van een zodanig slechtere bezonningssituatie of verandering van uitzicht, dat aan het plan redelijkerwijs geen medewerking kan worden verleend. Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel echter geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

4. Geluid

In het geluidsonderzoek is niet nagegaan welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidsbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving. Zowel de ruimtelijke onderbouwing als het geluidsonderzoek in het kader van het Besluit hogere grenswaarde zijn dan ook niet toereikend.

Reactie:

In het geluidsonderzoek is niet expliciet vermeld welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving, omdat de toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit hogere grenswaarden, dat op die wet gestoeld is, alleen geldt voor de nieuwe woningen. Indien de geluidsbelasting op bestaande woningen met 2 dB of meer zou kunnen toenemen als gevolg van een bouwplan, dient hieraan aandacht te worden besteed in het Wgh-onderzoek. Bij dit bouwplan kan echter een dergelijke geluidstoename op bestaande woningen op voorhand worden uitgesloten. Voor een toename van 2 dB is namelijk een verkeerstoename van circa 40% nodig. Een dergelijke verkeers- en geluidstoename ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen en de soort voertuigen in de oorspronkelijke situatie (bedrijf Pleunis) kan worden uitgesloten.

5. Risico schade aangrenzende woningen

Reclamanten maken zich grote zorgen over mogelijke schade aan de woningen op het Westeinde. De aanvrager heeft op aandringen van de directe omwonenden in een laat stadium een monitoringsplan gedeeld, deze had echter onderdeel moeten zijn van de afgegeven vergunning en betrekking moeten hebben op alle woningen en gebouwd in de omgeving en niet alleen de woningen in een straal van 25 meter. Er is onvoldoende getoetst of de bouw op 1 meter van de kade en slechts 5 meter van de omliggende woningen veilig kan geschieden. Een risico inventarisatie ontbreekt of is ten onrechte niet ter inzage gelegd. Er is bij de vergunningsaanvraag geen informatie ter inzage gelegd over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

6. Aansprakelijkheid ontwikkelaar

Het is onduidelijk of in de anterieure overeenkomst of de vergunningaanvraag ook de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor planschade, schade bij uitvoering etc. naar de bewoners voldoende is afgedekt.

Reactie:

In de anterieure overeenkomst is onder andere opgenomen dat de ontwikkelaar het project geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. Ook is opgenomen dat het risico van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor rekening van de ontwikkelaar is. Wij gaan ervan uit dat de aannemer alles in het werk stelt om schade aan omliggende percelen tot een minimum te beperken. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (CAR) verzekering kunnen afwikkelen. Voor de start van de werkzaamheden zal door de aannemer een opname van de huidige toestand gemaakt worden (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

7. Verkeersveiligheid

Reclamanten maken zich zorgen over de gevolgen van het voorgenomen plan voor de verkeersveiligheid. Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 132a en 134 worden gereden. Deze doorgang is, inclusief stoep voor voetgangers, circa 4,00 meter breed en 25,00 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen op de planlocatie te bereiken. In de ontwerpbesluiten is niet overwogen hoe onder deze omstandigheden een verkeersveilige situatie kan worden gecreëerd. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is en dat de stoep ter hoogte van nummer 134 erg smal is. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde. Het merendeel daarvan zijn schoolgaande kinderen van de nabijgelegen Pius X basisschool. Reclamanten vragen zich af of de gemeente zich realiseert dat de betreffende doorgang openbaar gebied zal zijn waarmee de aansprakelijkheid bij eventuele ongelukken bij de gemeente zal liggen. Daar komt bij dat er nog twee ingrijpende bouwplannen (IKC Heeswijk en herontwikkeling Fonteinkerk) worden verwacht, steeds met een ad hoc ruimtelijke onderbouwing en op eigen wijze in afwijking van het recente bestemmingsplan en overig gemeentelijk beleid. Er is hier een samenhangende ruimtelijke visie geboden en die ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:

In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestreringen gevestigd, met ook parkeergelegenheid voor medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

8. Parkeren

De massaliteit van het bouwplan heeft ook zijn uitwerking op de vereiste parkeerruimte. Het plan laat te weinig ruimte om te parkeren en bij dat parkeren te manoeuvreren. Meerdere vakken hebben geen mogelijkheid uit het vak te manoeuvreren op het moment dat alle vakken bezet zijn. De kans dat volwaardig op eigen terrein gaat worden geparkeerd is nihil. Op de ingetekende plaatsen is het niet mogelijk om op een veilige manier in- en uit de parkeervakken te komen.

Reactie:

De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

9. Groen

Het project doet het groene aanzicht dat de omgeving verdient geen recht. In strijd met de structuurvisie van de gemeente wordt het doortrekken van de groene strook onder miskenning van de massaliteit van het bouwwerk als toereikende versterking van het groene karakter van Voorburg gepresenteerd. Met enkele bomen zou het groene karakter van de Vlietzone worden versterkt en voldaan aan het gemeentelijke Groenstructuurplan. De combinatie van het verwijderen van de verharding met de sloop en het plaatsen van enkele bomen is naar het oordeel van reclamanten niet toereikend om de strijd met het gemeentelijke beleid op te heffen, danwel deugdelijk te motiveren.

Reactie:

Op dit moment gaat het om een volledig verhard bedrijfsterrein. De transformatie naar woningen met tuinen zorgt er voor dat het beeld aanzienlijk zal vergroenen. In het ruimtelijk kader is het volgende over het bouwplan in relatie tot groen opgenomen: “Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Daarnaast leveren een goede en nette detaillering een belangrijke bijdrage aan de beleving en identiteit van het beeld langs de Vliet. De nieuwe buitenruimte sluit aan bij de bestaande inrichting van het Westeinde, met voldoende oog voor kwalitatief groen (bomen)”.

In de akten met toekomstige kopers worden zaken rondom groen geregeld. Zoals het in stand houden van de groene hagen. Daarnaast wordt een voorziening gecreëerd in de vorm van een ‘bloembak’ langs de kade, waardoor kopers gestimuleerd worden dit groen in te richten.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.