

Aan: College van burgemeester en wethouders
Gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

5 OKT 2021

Afdeling Publiekszaken

Betreft: Ontwerp besluit / omevingsvergunning (uitgebreide procedure) en ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen bouw 5 eengezinswoningen. locatie Leidseweg 104 Voorschoten.

Zienswijze:

- Tegen het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen ingevolge artikel 2.1 juncto 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van 5 eengezinswoningen op de locatie Leidseweg 104.
- Tegen het voornemen van de Raad van Voorschoten daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven ex artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit -omgevingsrecht (Bor).

Voorschoten, 4 oktober 2021

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijzen kenbaar tegen bovenstaand voornemen een vergunning af te geven voor de bouw van 5 woningen op de Leidseweg 104.

Wij zijn de bewoners van de J.P. Coenstraat en Leidseweg die vrij zicht hebben op deze locatie en zien onszelf daarom als belanghebbenden.

Wij hebben allen ooit ons huis gekocht met als kenmerk een uniek uitzicht op een historisch en landelijk stukje Voorschoten. Wij grenzen aan een boomgaard met prachtige bomen met schapen narcissen, lammetjes, en tot voor kort zwanen en ganzen die daar rondliepen. Daarachter een authentiek rood dakje van een bijgebouw, daarachter een zwart dak van de boerderij, daarachter het dak van de pastorie en dan het kerkdak en de toren. Er wordt in uw onderbouwings stukken gesproken over een "historisch ensemble". Nou, hier is er een, een prachtig ensemble, van laag naar hoog en wij kijken er vanaf onze kant op. Zonder dat iemand terugkijkt, want er zijn nu geen ramen die zicht op onze huizen en tuinen geven.

U kunt zich voorstellen dat wij niet blij zijn met de bouw van 5 grote, hoge woningen die ons landelijk uitzicht en zicht op de kerk weghalen. Deze woningen hebben een tiental ramen die straks uitzicht geven op ons, onze huizen en tuinen.

Wij hebben al eerder onze bedenkingen kenbaar gemaakt aan het college (brief van d.d. 08-05-2015) na een bewonersavond (georganiseerd door de familie Kortekaas) die plaatsvond op 27-03-2015. Op 03-07-2017 is er wederom een bewonersavond geweest georganiseerd door de firma Niersman. Wij hebben daarop wederom onze bedenkingen kenbaar gemaakt in een brief aan het college d.d. 19-07-2017.

Onze bezwaren:

1. Wij zien niet de noodzaak van de bouw van 5 woningen.

Het landelijk karakter is daarmee volledig weg. Met 5 woningen wordt waarschijnlijk het maximale rendement uit het perceel gehaald. Dit gaat echter ten koste van een uniek, prachtig landelijk stukje Voorschoten en ten koste van de belangen van de omwonenden. Een bestemmingsplan zou niet zomaar aangepast moeten kunnen worden als er niet een grote (algemene) noodzaak is.

Het belang van de omwonenden die van het geldende agrarische bestemmingsplan mochten uitgaan bij de koop van hun woning is in onze ogen een groter belang dan die van een ontwikkelaar die slechts ontwikkeld om geld te verdienen. Er wordt een hoop woonplezier weggenomen en de prijs van onze huizen zal zeker dalen.

Er zal ook veel meer geluid komen van bewoners, auto's en bezoekers. Een forse toename van stedelijke druk. Ten koste van landelijkheid, flora en fauna. En ten koste van ons woongenot.

Wij vinden dat een nieuw plan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan moet blijven.

2. De huidige bedrijfswoning is ongeveer 6.00 meter hoog. In het huidige bestemmingsplan mag er gebouwd worden tot een hoogte van 8.50 meter. De huizen naast de boerderij (Leidseweg 106) mogen een hoogte hebben tot 9.00 meter. De opbouwen bij de J.P Coenstraat zijn 9.00 meter hoog, zo ook het bondsgebouw. Wij zijn het er niet mee eens dat de 5 woningen tot een hoogte van 9.75 meter gebouwd zouden mogen worden. Wij vinden dat er gebouwd kan worden tot een hoogte van 8.50 meter (zoals in het vigerende bestemmingsplan). Zo blijft ook een variatie in hoogtes (het door de gemeente beschreven ensemble) bestaan.
3. In de opstelnotitie wordt een suggestie gedaan om de voorgevellijn ter hoogte van de (oorspronkelijke) achtergevel van LW 106 te plaatsen (ongeveer 9.52 meter achter de voorgevellijn nu). In de oorspronkelijke situatie tekening 25-01-2018 (denken wij, is niet duidelijk) staat het blok nog verder naar achter (het noorden, 1 1.88 meter ongeveer)
In de laatste situatietekening is dat ongeveer 17 meter achter de voorgevellijn. Uit de stukken blijkt niet waarom de voorgevellijn zover naar het noorden wordt opgeschoven.
Indien er nieuw gebouwd moet worden dan willen wij dat dit op de oorspronkelijke voorgevellijn gebeurt.
4. De afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de erfgrans met de percelen van de J.P. Coenstraat is nu (ongeveer) 40 meter. Dit wordt in de laatste tekeningen gehalveerd tot (ongeveer) 20 meter. Een gebouw (ongeveer) 4 meter hoger dan het huidige gebouw, 20 meter dichterbij en 13 meter breder is nogal een inbreuk op onze huidige woonsituatie.
5. Wij kunnen de afstanden niet exact meten want er staan geen afmetingen op de situatietekeningen (bestaand en nieuw).
Er staan ook geen hoogtematen op de geveltekeningen. Dit zijn voor ons uiteraard de belangrijkste gegevens.
Technisch gezien voldoet de aanvraag nu niet aan de wettelijke indieningsvereisten en had de aanvraag pas na aanlevering van deze gegevens in behandeling genomen mogen worden. Graag ontvangen wij tekeningen die de huidige en nieuwe bebouwing, afstanden, hoogtes en afmetingen aangeven, zodat wij een verdere afweging kunnen maken.
6. Het is onduidelijk (geen documenten beschikbaar) over welke percelen het gaat, en hoe deze in eigendom zijn. Als we willen vergelijken hoeveel oppervlakte bebouwing t.o.v. de perceelgrootte in het vorige bestemmingsplan was toegestaan, hoeveel er nu staat, en hoeveel er in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is, dan is dat onduidelijk uit de stukken en slecht uit te rekenen. Er wordt tegenstrijdige informatie gegeven in de ruimtelijke onderbouwing ten opzichte van de tekeningen. Er worden bijv. andere oppervlaktes genoemd dan die wij meten op de tekeningen. Bovendien bevatten de situatietekeningen (bestaand en nieuw) niet alle bestaande of te realiseren bebouwing en zijn er geen afmetingen opgenomen.
Het is van belang om alle te realiseren gebouwen (bijgebouwen) aan te geven. Dit omdat nog te realiseren vergunning vrije bouwwerken hier van afhankelijk zijn.
7. Hoe zit het met te realiseren vergunning vrije dakkapellen? Als dit niet vergunning vrij mogelijk is zouden wij graag zien dat dit ook niet via het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, of zelfs een verbod opgenomen wordt. (Afwijkingen van het bestemmingsplan onmogelijk maken.)
8. Wij hebben bezwaar tegen de brandgang, (privacy, inbraakgevoeligheid, geluid (brommers etc.)) en zien geen onderbouwing en/ of noodzaak voor deze brandgang.
9. Onze garages/schuren en achtertuinten staan nu al regelmatig onder water. Wij vrezen dat de te realiseren huizen/tuinen en schuren hoger komen te liggen dan onze tuinen en garages. Hierdoor zal de wateroverlast nog erger worden. Er ligt nu een ondiepe watergeul twee meter achter onze achter percelen (in de boomgaard) die enigszins de waterhuishouding reguleren. Wat zijn de plannen voor

deze geul? Wat wordt de hoogte van het terrein? Wat zijn de consequenties voor onze percelen en garages? Wat is het plan om nog meer wateroverlast voor ons te voorkomen?

10. Uit de ruimtelijke onderbouwing (blz. 40) "Uit de correspondentie met de gemeente wordt uitgegaan van de eis om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn. Het initiatief is afgestemd op deze eis. Zo blijven negen reeds bestaande parkeerplaatsen behouden. Aanvullend worden 10 parkeerplaatsen aan het voorplein aangelegd " Welke correspondentie heeft u het over? En wat is de beargumentering van de eis voor 2 parkeerplekken per woning? Wij kunnen geen parkeernormen in algemeen Voorschotens beleid vinden.
11. Er wordt een enorm voorplein met parkeerplaatsen en groen gerealiseerd voor de woningen. Er is nu al een prachtig voorplein. Wat is de reden en noodzaak van zo'n groot voorplein? Dit schuift de voorgevellijn van de te realiseren woningen alleen maar verder op naar het noorden. Onze zienswijze is dat de woningen net zo goed op de huidige voorgevellijn gebouwd kunnen worden.
12. Zijn de benodigde rapporten er? (archeologie, flora fauna, akoestiek etc.) en zijn deze nog wel geldig?
13. Hoe worden de woningen verwarmd? Warmtepomp? Hoeveel geluidsoverlast geeft dit? Is er rekening gehouden met het "Krimwijk rapport" betreffende "van het gas af"?
14. Blz. 8 van de Oplegnotitie 10-11-2014: "De functiewijziging van agrarisch naar een woonbestemming is een logische stap in de herontwikkeling van de We zien graag een onderbouwing waarom agrarisch als functie niet meer zou kunnen en waarom woningbouw dan een "logische" stap is.
15. Er wordt op meerdere plekken gesproken over een "ensemble"(Kerk, pastorie en boerderij). Er wordt ook gesproken over het feit dat dat "ensemble" er allang niet meer is. Soms wordt het "er zijn" van het ensemble gebruikt als argument en soms wordt ontkend dat er een ensemble is en wordt dit gebruikt als argument.
(Er zijn te veel voorbeelden om deze nu allemaal te benoemen, maar we lichten dit graag toe.) Is het nou wel een ensemble met de kerk, of niet? En waar bestaat dit ensemble dan uit?
16. Blz. 8 van de Oplegnotitie 10-11-2014:
"Er is echter we/ een groot aantal ruimtelijke bezwaren tegen de wijze waarop hier nu invulling aan wordt gegeven.
 - De voorgenomen sloop maakt voorste woningen los van de boerderij, dit deel blijft als een geamputeerd deel staan.
 - De voorgestelde bouw van 5 woningen sluit op geen enkele wijze aan op de bebouwingsstructuur en draagt niet bij aan de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van het gebied.
 - Er ontstaat een te groot volume: in de voorgestelde maatvoering concurreert de nieuwbouw met de maten van het ensemble.
 - Er ontstaat bovendien een aanzienlijke toename ten opzichte van het — agrarische bouwvolume dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit is niet gewenst.
 - De typologie van het rijtje 'herenhuizen' sluit niet aan op de typologie van het gebied. Het ontstaan van een voorkantsituatie, waarbij (de oriëntatie wijzigt en: oriëntatie inmiddels gewijzigd (I.P.)) het gebied een formeler karakter krijgt, doet geen recht aan de identiteit van de locatie.
 - Ook is de afstand tussen het bouwblok en de achterzijde van de J.P. Coenstraat te klein."

Deze opmerkingen komen uit uw eigen oplegnotitie! De oorspronkelijke plannen waar deze opmerkingen op zijn gebaseerd zijn niet heel anders dan de huidige omgevingsvergunning aanvraag plannen. Alleen de oriëntatie is gewijzigd van dwars naar lengte ligging. Wij zien niet hoe nu ineens wel aan al deze opmerkingen is voldaan.

Het is aanleiding voor ons om het nu voorliggende plan ook af te wijzen.

17. Blz. 11 van de ontwerp omgevingsvergunning: " Op basis van een oplegnotitie is dat plan in november 2014 door het college afgewezen. Het college heeft toen we/ de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan een uitwerking van het plan dat beantwoordt aan de uitgangspunten in de oplegnotitie. "

Wij zijn niet van mening dat aan de in het vorig kader benoemde punten is voldaan en zijn dus van mening dat het college geen medewerking kan verlenen aan het laatst ingediende plan en de Raad geen Verklaring van geen Bedenkingen kan afgeven.

18. Voor bestemmingsplan Parochiecentrum Leidseweg 100 (Bondsgebouw) is een Groenplan opgesteld. Is er bij dit plan ook een Groenplan? En wanneer wordt het Groenplan LW 100 volledig uitgevoerd? (bewoners van de J.P. Coenstraat hebben nogal last van koplampen op de parkeerplaats.)

19. In de aanvraag omgevingsvergunning staan m2's en m3's die niet helemaal meer kloppen. Wordt dit aangepast?

20. Het is niet duidelijk op welke tekeningen de welstandscommentaren gebaseerd zijn (geen vermelding van tekening nrs. en data in de welstandsverslagen.) Zo is het onmogelijk om onze zienswijzen hierop te geven.

Wel lijkt het erop dat de Welstandscommissie zich uitlaat over de inrichting van het voorplein (openbaar gebied). Dit is geen onderdeel van de aanvraag. Hun advies lijkt invloed te hebben op het verplaatsen van de voorgevellijn naar het Noorden om een tweede (waarom?) voorplein te creëren. Hier hebben wij ernstige bezwaren tegen.

21. Binnenstedelijk oplossen van de vraag naar bepaalde functies wordt gebruikt als onderbouwing waarom dit een goed plan is. In de ruimtelijke onderbouwing (blz. 14) wordt gesteld dat het geen stedelijke ontwikkeling betreft. Op blz. 17 is het een argument waarom het voldoet aan het provinciaal beleid. Willekeur van argumenten en U haalt hier uw eigen onderbouwing onderuit.

22. Gemeentelijk beleid : punt 3.5 uit de ruimtelijke onderbouwing:

Uit de Structuurvisie:

"De ambities die betrekking hebben op het gebiedstype woonwijken zijn:

- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkelingen, passend in maat en schaal bij historisch karakter.
- Creëren van voldoende waterbergend vermogen o.a. door het tegengaan verstening van tuinen, waterbergend vermogen, klimaat adaptatie
- Duurzaam ingerichte woonomgeving o.a. door levensloopbestendig bouwen.
- Bij nieuwbouw wordt percentage sociale huur en koop van samen 30% gehanteerd -
Streven naar gevarieerde woonwijken daarom is er geen concentratie van (kwetsbare) doelgroepen.
- Nieuwbouw is gericht op: andersoortige woningen bouwen dan er nu al zijn, aanvullend aanbod, doorstroming bevorderen.
- Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen.
- Levensloop bestendig bouwen volgens de normen van de woonkeur.
- Stimuleren van een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking.
- Behouden van het groene karakter o.a. door het tegengaan verstening van tuinen.

- Handhaven en versterken van het groene karakter door: versterken van de wijkgroenstructuur en het versterken en herstellen van de laanbomenstructuur.
- Vergroten van de diversiteit en authenticiteit van het groen.
- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid en sociale cohesie.

Wij zijn van mening dat het plan aan geen van deze bovenstaande ambities voldoet en niet aangetoond/onderbouwd is dat het plan aan deze ambities voldoet. Wederom wordt het argument "behoud van ensemble" gebruikt.

Tevens wordt "het versterken van de woonfunctie binnen het gebied" gezien als een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en de sociale leefomgeving.

Wij begrijpen dit niet als argumentatie. Kunt u dit uitleggen?

23. Woonvisie Voorschoten 2016-2019: De Woonvisie Voorschoten 2016-2019 is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding, en waar mogelijk verbetering, van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente. In de woonvisie beschrijft de gemeente Voorschoten het beleid voor het wonen voor de periode 2016- 2019. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Ruimtelijke onderbouwing Leidseweg 104, te Voorschoten Pagina 22: Het behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners en bewaking van en sturen op slaagkansen van de verschillende groepen op de woningmarkt vormen de hoofddoelstellingen van de woonvisie.

De speerpunten van de woonvisie betreffen:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Voorschoten. - Vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens op de woningmarkt.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

Het lijkt erop dat "verduurzaming " het enige punt is waar dit bouwplan aan voldoet.

Wij zijn van mening dat het plan verder aan geen van deze bovenstaande ambities voldoet en niet aangetoond/onderbouwd is dat het plan aan deze ambities voldoet.

24. Het projectgebied is onderdeel van de 'Cultuurhistorische parken en parkbossen van (voormalige) buitenplaatsen'. Hiertoe zijn de volgende beleidslijnen benoemd:

- Behoud van de groene en open elementen en structuren, zoals weilanden, parken, parkbossen en plantsoenen.
- Bij ontwikkelingen staat het behoud van de groene buffers voorop. Verbindende schakels mogen daarbij niet doorbroken worden. Elementen en structuren van de Groene Hoofdstructuur mogen alleen ontwikkeld worden indien aantoonbaar sprake is van behoud van cultuurhistorische waarden en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wij zijn van mening dat het plan aan geen van deze bovenstaande ambities voldoet. Er is niet aangetoond/onderbouwd dat het plan aan deze ambities voldoet.

25. Er is sprake van een overeenkomst met de omwonenden/ bewoners? dat het oppervlaktewater niet wordt gedempt (Ruimtelijke onderbouwing blz. 27.) Is deze overeenkomst ook voor ons?

26. Wij wijzen u ook op de conclusie uit de oplegnotitie:

"De functiewijziging van agrarisch naar wonen is akkoord, mits duidelijkheid ontstaat over de duurzame instandhouding van het open / landelijke karakter van het aangrenzende weiland. " Waaruit blijkt deze duurzame instandhouding?

27. "Er zijn echter we/ een groot aantal ruimtelijke bezwaren tegen de wijze waarop hier nu invulling aan wordt gegeven. Het voorstel om 5 herenhuisen in de voorgestelde opzet te realiseren wordt daarom afgewezen. Het weiland is een restant van het historisch landschap en heeft een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en het landelijke karakter van het hedendaagse Voorschoten. De voormalige boerderij met erf, effbebouwing en weiland herinnert aan de agrarische ontwikkeling van Voorschoten. Bij herontwikkeling van dit gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige-, landschappelijke-, en cultuurhistorische waarden. Het voorliggende schetsplan houdt daar geen rekening mee. Op geen enkele wijze versterkt de nieuwbouw van 5 woningen in een rij de aanwezige waarden. Het gebied is door het bouwplan niet meer afleesbaar als onderdeel van de agrarische ontwikkeling van Voorschoten"

De laatste door jullie zelf gemaakte opmerking is denk ik de belangrijkste. "Op geen enkele wijze versterkt de nieuwbouw van 5 woningen in een rij de aanwezige waarden. " Er is geen aangetoond groot belang om hier 5 woningen te bouwen. Sterker nog, er zijn heel veel redenen om niet akkoord te gaan met 5 woningen.

Om alle historische en dorpskarakter waarden te bewaren zal er een veel zorgvuldiger plan ingediend moeten worden. Agrarisch zal misschien niet kunnen (waarom eigenlijk niet) maar waarom 5 woningen die alleen maar tot doel hebben de portemonnee van de ontwikkelaar spekken. Het draagt niets bij aan de mooie waarden van het dorp en doet behoorlijk afbreuk aan het woongenot (en huizenprijs) van de omwonenden.

Wij zien in de stukken (ruimtelijke onderbouwing, ontwerp omgevingsvergunning, oplegnotitie, ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen etc.) geen zorgvuldige en/of duidelijke beargumentering en/of noodzaak waarom het college en de Raad medewerking zouden verlenen aan het zo ingrijpend veranderen van een prachtig en uniek stukje Voorschoten. De gemeente hoeft niet altijd in te stemmen met welk plan er ook maar door een ontwikkelaar wordt ingediend. Zo wordt ons dorp "ontwikkeld" op basis van geld door ontwikkelaars en aannemers in plaats van dat het wordt "ontworpen" door (landschaps)architecten en de bewoners van de gemeente.

Wij zijn bereid deze zienswijzen mondeling toe te lichten.

Wij ontvangen graag een bewijs van goede ontvangst van deze brief. Ons correspondentieadres is: