

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 18:39
Aan: [REDACTED]; Gemeente-Voorschoten
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Zienswijze uitwerking starrenburg 3
Bijlagen: reactie op plannen SB3

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte gemeente Voorschoten,

Geachte [REDACTED],

Hierbij dienen wij onze zienswijze en bezwaren in op het uitwerkingsplan Starrenburg 3. Deze richt zich op de volgende drie punten:

1. Het proces tot stedenbouwkundig plan en uitwerkingsplan
2. Het uitwerkingsplan zoals voorgesteld in hoek Peppellaan/Veurseweg
3. De bomen op ons perceel, waarvan wortels en takken over de erfgrans reiken.

1. Het proces tot stedenbouwkundig plan en uitwerkingsplan

- Het stedenbouwkundig plan 2019 is eerst met de bewoners van Peppellaan [REDACTED] (de heer en mevrouw [REDACTED]) besproken en aangepast zonder andere omwonenden hierbij te betrekken. De aanpassing betrof een verkleining van appartementengebouw A achter Peppellaan 4 en een verplaatsing van appartementen achter perceel Peppellaan 4 naar woningen achter perceel Peppellaan 2B en 2. (Achter perceel Peppellaan 2 en 2B waren eerst parkeerplaatsen gepland). Nadat dit plan met de heer en mevrouw [REDACTED] is aangepast zijn wij geïnformeerd. Vervolgens verkochten de heer en mevrouw [REDACTED] het huis nummer [REDACTED] aan een zakenrelatie van Niersman. Het aangepaste plan is na bezwaar van ons en de bewoners van Peppellaan [REDACTED] ongewijzigd gebleven in het voordeel van bewoners Peppellaan 4.

- Op 7 juni 2022 is er een online bewonersavond geweest. Wij konden deze niet bijwonen ivm met ons werk. Onze zoon [REDACTED] heeft deze bijgewoond en een aantal vragen namens ons gesteld (oa over de hoogte van de bebouwing en de verplaatsing van bebouwing naar de achterkant van ons perceel). Hij kreeg geen antwoord en werd verwezen naar de website. En hij kon voor vragen een mail sturen naar info@woneninstarrenburg.nl.

Op 17 juni 2022 18:00 hebben wij een email gestuurd naar info@woneninstarrenburg.nl met onze vragen en bezwaren tegen het Stedenbouwkundig Plan. Deze mail is in CC gegaan naar [REDACTED] (gemeente Voorschoten) en de heer [REDACTED] (Niersman projectontwikkelaar). We hebben geen bevestiging en geen antwoord ontvangen. De mail is gevoegd als bijlage in deze mail.

Op 3 januari 2024 vragen wij [REDACTED] per email wat er met onze bezwaarpunten van 17 juni 2022 is gedaan. Op 8 januari 2024 vraagt [REDACTED] eea na bij [REDACTED], De Raad Bouw. Zij verstuurd op 10 januari 2024 een brief gedateerd 6 juli 2022. Deze brief hebben wij eerder niet ontvangen.

In deze brief staat bovenaan pagina twee: *In mei van dit jaar is er nog een persoonlijke uitnodiging verstuurd aan de bewoners en daarop is vervolgens niet gereageerd door [REDACTED]*. En later staat in deze brief onderaan pagina twee: *In mei is een mail verstuurd aan de omwonenden om over deze zaken te praten, maar daar is van betreffende partij geen reactie op gekomen*. Wij hebben geen persoonlijke uitnodiging of mail ontvangen.

Zienswijze: Het proces van participatie is niet transparant.

2. Het uitwerkingsplan zoals voorgesteld in hoek Peppellaan/Veurseweg

- Op het stedenbouwkundig plan staat een rode lijn (kadastrale grens) en een zwarte lijn. De rode lijn is onjuist, loopt over ons perceel.

- In 2005 hebben wij ons huis aan de Peppellaan ■ gebouwd in stijl van het bestemmingsplan, dat een overgang naar een landelijk gebied vereist. De geplande bebouwing van acht aaneengesloten rijwoningen van 12 meter hoog is geen overgang naar een landelijk gebied. Om het landelijk karakter te bewaren passen vrijstaande of twee onder een kapwoningen. Dit past ook beter in de gezichtslijnen van de monumentale boerderij en trekt de nieuw te bouwen vrijstaande woningen bij de bestaande vrijstaande woningen tot een geheel.

Een nadere toelichting: Het voorgestelde plan van 8 eengezinswoningen aan elkaar van 12 meter hoog past niet in de reeds bestaande bebouwing hoek Peppellaan/ Veurseweg. De bestaande bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen van maximaal 10 meter hoog.

- De geprojecteerde oppervlakte van de acht rijwoningen is te groot in vergelijking met de eromheen liggende woningen. De oppervlakte is zelfs groter dan het appartementencomplex A. De aaneengesloten bebouwing van 8 rijwoningen is breder dan het appartementencomplex A. Wij constateren dat sinds het vorige stedenbouwkundige plan van 2019 de bebouwing is verplaatst naar achter ons perceel ■■■■■. Vanuit de ■■■■■ zouden we de helft van het jaar (als de bladeren van de bomen zijn) tegen een aaneengesloten stenen bebouwing aankijken over de volle breedte van perceel ■■■■■, de volle breedte van Peppellaan ■ en verder. Er is geen gezichtslijn, geen doorkijk meer naar het Zuiden. Zienswijze: We maken bezwaar tegen deze aaneengesloten bebouwing van een te groot oppervlak.
- De hoogte van de acht rijwoningen is 12 meter. Dit is te hoog. De 8 bestaande huizen aan de Veurseweg en Peppellaan zijn lager. Er zijn twee woningen met drie lagen van maximaal 10 meter hoogte en zes woningen met twee lagen lager dan 10 meter. Zienswijze: We maken bezwaar tegen de hoogte van 12 meter van de rijwoningen. De hoogte moet passen bij de bestaande woningen.
- Op de plek van de rijwoningen passen wel twee-onder-een kapwoningen. Dit is passend bij de bestaande bebouwing, die ook bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In het stedenbouwkundig plan 2016 (ppt 11 van de presentatie van het stedenbouwkundig plan op 7 juni 2022) wordt dit ook zo ingevuld. Hier zijn losse en twee-onder-een-kap woningen te zien gescheiden door garages. Dit is passender dan het aaneengesloten blok bebouwing. Zienswijze: Het plan uit 2016 is passender bij de reeds bestaande bebouwing Peppellaan/Veurseweg.

3. De bomen op ons perceel, waarvan wortels en takken over de erfgrans reiken.

Op ons perceel staat een rij monumentale bomen van circa 20 meter hoog, ruim 80 jaar oud, vier meter uit de Zuidgrens van ons perceel. Deze bomen stonden al op ons perceel vóórdat Niersman de grond achter ons perceel kocht. Deze bomen staan op het stedenbouwkundig plan tussen de rode en zwarte lijn.

Het betreft van Oost naar West:

- Kastanje
- Berk
- Europese Eik
- Europese Eik
- Es
- Berk
- Es
- Liriodendron (tulpenboom)

Een meter uit de erfgrans aan de Oostkant van ons perceel staat de monumentale kastanjeboom 80 jaar oud met takken die zes meter over de erfgrans hangen aan de Oostzijde en twee meter aan de Zuidzijde. Om deze kastanjeboom is in het Stedenbouwkundig plan een groenstrook getekend. In de brief van 6 juli 2022 staat dat de groenstrook aan de Oostkant 4.5 meter betreft. Eerder heeft Niersman echter met ons een groenstrook van zes meter afgesproken.

In het uitwerkingsplan is een voetpad opgenomen onder de kastanjeboom. Voor het behoud van de kwaliteit van deze kastanje boom en voor de veiligheid van een ieder, vragen wij om een groenstrook van zes meter aan de Oostkant en twee meter aan de Zuidkant, waar niet onder gelopen of gefietst wordt.

Een nadere toelichting: De boomkroon van deze kastanje reikt zes meter over de Oost- en twee meter over de Zuid kant van ons perceel. Het wortelstelsel is even groot of groter dan de boomkroon. Dat betekent dat de wortels respectievelijk minimaal zes en twee meter over de erfgrans liggen. Een groenstrook zal de boom beschermen.

Naast deze kastanjeboom staan op ons perceel de andere hierboven genoemde monumentale bomen van circa 20 meter hoog, 80 jaar oud. Deze bomen hebben takken die 2 meter of meer over de Zuid grens hangen. De boomkroon reikt dus over de erfgrans aan de Zuid grens en de wortels liggen minimaal twee meter over de erfgrans.

Ter bescherming van takken en wortels dient niet binnen de kroonprojectie gekomen te worden. De projectontwikkelaar dient volledig uit de buurt van de bomen te blijven. Daarnaast kan het verlagen van de grondwaterstand tot onherstelbare schade leiden, met name in het groeiseizoen. Zie ook de bomenstichting <https://www.bomenstichting.nl/infotheek-en-faq/veelgestelde-vragen.html>

Wij vragen om

- Een groenstrook van 6 meter aan de Oostkant ter bescherming van takken en wortels van kastanjeboom
- een groenstrook van 2 meter aan de Zuidkant ter bescherming van takken en wortels van kastanje , berk, eik, eik, es
- Geen voetpad onder de kastanjeboom ter bescherming van takken en wortels van bomen
- Voor het bouwrijp maken van de grond kan alleen grondwater weggepompt worden in het najaar, vanaf november tot februari, ivm het gevaar van een te lage waterstand
- Als er gepompt gaat worden moet er een damwand geslagen worden ter bescherming van verlaging van het grondwater peil
- Er wordt gesproken over een erfafscheiding, een 1.80 meter hoge heg. Wij worden graag nader geïnformeerd over deze erfafscheiding.

Met vriendelijke groet,

██
██
██
██
██
██
██

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 18:00
Aan: info@woneninstarrenburg.nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: reactie op plannen SB3

Geachte heer, mevrouw,

In deze mail willen wij onze reactie geven op de plannen voor Starrenburg 3, zoals weergegeven tijdens informatieavond 7 juni 2022.

In de vergelijking van het stedenbouwkundig plan van 2019 met 2022 staat dat: (punt 7, ppt informatieavond 31 mei, <https://woneninstarrenburg.nl/wp-content/uploads/2022/06/15855-2022-05-24-Informatie-avond-panelenv3.pdf>)

“7. Verkaveling van noordelijk deel met appartementengebouw A en rijwoningen: een groot appartementengebouw van 5 lagen met grote parkeerplaats heeft plaats gemaakt voor een kleiner appartementengebouw van 4 lagen, 8 rijwoningen en een kleinere parkeerplaats. Deze bebouwing past beter bij de bestaande bebouwing qua volume en hoogte.”

Hiermee zijn wij het niet eens. Gezien vanuit de Peppellaan [REDACTED] past het nieuwe plan slechter bij de bestaande bebouwing van hoek Peppellaan – Veurseweg. De twee vrijwel aaneengesloten gebouwen met acht rijwoningen passen NIET beter bij de bestaande bebouwing, hebben een te groot volume en zijn te hoog. Wij zullen dit hieronder toelichten:

- Het volume van de acht rijwoningen is veel te groot in vergelijking met de eromheen liggende woningen. Het volume is zelfs groter dan het appartementencomplex A. De aaneengesloten bebouwing van 8 rijwoningen is breder dan het appartementencomplex A. Wij constateren dat sinds het vorige stedenbouwkundige plan van 2019 de bebouwing is verplaatst naar achter ons perceel [REDACTED]. Vanuit de [REDACTED] zouden we de helft van het jaar (als de bladeren van de bomen zijn) tegen een massaal stenen gebouw aankijken over de volle breedte van perceel [REDACTED] de volle breedte van [REDACTED] en verder. Er is geen gezichtslijn, geen doorkijk meer naar het Zuiden.
Bezwaar: We maken bezwaar tegen deze aaneengesloten bebouwing van een te groot volume.
- De hoogte van de acht rijwoningen is 12 meter. Dit is veel te hoog. De 8 bestaande huizen aan de Veurseweg en Peppellaan zijn lager. Er zijn twee woningen met drie lagen van maximaal 10 meter hoogte en zes woningen met twee lagen lager dan 10 meter.
Bezwaar: We maken bezwaar tegen de hoogte van 12 meter van de rijwoningen. De hoogte moet passen bij de bestaande woningen.
- Op de plek van de rijwoningen passen wel twee-onder-een kapwoningen. Dit is passend bij de bestaande bebouwing, die ook bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In het stedenbouwkundig plan 2016 (ppt 11 van de presentatie van het stedenbouwkundig plan op 7 juni 2022) zijn losse en twee-onder-een-kap woningen te zien gescheiden door garages. Dit is passender dan het aaneengesloten blok bebouwing.
- Groenstrook ten oosten van perceel Peppellaan [REDACTED].
Vraag: Komt er een hoge heg tussen perceel en groenstrook? Hoe breed is deze groenstrook? De takken van de monumentale kastanjeboom op de Oost- en Zuidgrens van het perceel [REDACTED] hangen laag over de grens, respectievelijk 6 en 2 meter. De groenstrook loopt iets verder door naar het Zuiden, maar er is een voetpad getekend grenzend aan de Zuidkant van het perceel [REDACTED]. Dit betekent dat het voetpad onder de kastanjeboom loopt.
Bezwaar: We maken bezwaar tegen een voetpad onder de kastanjeboom. De kastanje moet vrij blijven staan, zodat deze geen schade kan oplopen. Ik pleit voor een hoge heg grenzend aan de oost- en zuid kant van het perceel [REDACTED] met een groenstrook, die aan de oostkant 6 meter is en aan de Zuidkant 2 meter, zodat de overhangende takken vrij hangen en niet beschadigd kunnen raken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]