



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Projectafwijkingsbesluit
“ Parkweg 127”
(ID-nr: NL.IMRO.1916.Parkweg127-VG01)**

Collegevergadering d.d. 17 mei 2022
Raadsvergadering d.d. 12 juli 2022
Behorende bij raadsbesluit 2800

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “PARKWEG 127”

1. Inleiding

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van zestien appartementen met parkeervoorzieningen op eigen terrein aan de Parkweg 127 in Voorburg. In de huidige situatie staat er in het plangebied een kantoorgebouw (voormalige Rabobank). Met de beoogde planontwikkeling wordt het bestaande kantoorgebouw in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats zestien appartementen gerealiseerd.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Oosteinde - Parkweg” en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 25 januari 2022 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 2596) afgegeven. In deze ontwerp verklaring 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 3 februari 2022 t/m woensdag 16 maart 2022. In de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

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. Indien een zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het plan is ook onderbouwd waarom deze keuze is gemaakt.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Parkweg 127” 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 verlening van de definitieve verklaring van geen

bedenkingen en het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het projectafwijkingbesluit “Parkweg DD127” zijn daarover 3 unieke¹ schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In de paragraaf 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In de paragraaf 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.

Nr.	KCS nummer (zaak en/of doc.nr)	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	823856	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	14 maart 2022
2.	826002	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	16 maart 2022
3.	824835	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	Anoniem	16 maart 2022

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingbesluit “Parkweg 127” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 3 februari 2022 t/m woensdag 16 maart 2022. De ontvangen zienswijzen zijn gedurende de terinzagelegging ingediend. Er zijn geen zienswijzen na de termijn 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 (hierna: reclamanten) worden daarom niet met naam en toenaam genoemd.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze van reclamanten kwamen op sommige punten overeen met elkaar, dit hebben wij bij elkaar gevoegd. Een aantal punten kwam niet overeen, dit hebben wij apart opgenomen en met reactie voorzien. Onder conclusie

¹ Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingbesluit "Parkweg 127".

3.1 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 1,2 EN 3

Samenvatting van de zienswijzen:

Hoogte bouwplan

Het nieuwbouwproject is strijdig met het huidige bestemmingsplan door de hoogte en het bebouwde oppervlakte. Ook zal het bouwplan de ruimtelijke kwaliteit verstoren, omdat de 'artist impressions' een misleidend beeld geeft. Reclamanten geven aan dat de bouwhoogte van vijf woonlagen en grootte buitenproportioneel is. De hoogte zal het uitzicht en privacy verstoren, tevens vermindering van zonlicht.

Privacy

Door de hoogte van de bouw en de terrassen verliezen reclamanten hun privacy in de achtertuin. Ook zullen de terrassen voor geluidsoverlast zorgen, omdat de gesprekken hoorbaar zijn in de achterliggende tuinen.

Uitzicht en zonlicht

Reclamanten stellen dat de hoogte en grootte van het bouwplan buitenproportioneel is, dit zorgt er ook o.a. voor dat de achterliggende woningen vrij uitzicht en zonlicht verliezen.

Beeldbepalende locatie

Reclamant (zienswijze 1) geeft aan dat het voorgestelde bouwplan op een beeldbepalende locatie ligt grenzend aan het monumentale park Vreugd en Rust alsmede het historisch centrum van Voorburg is een dergelijke overschrijding van de bestemmingsregels ons inziens onacceptabel en past niet bij de aard en schaal van het gebied.

Reactie

Indien een aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan dan dient de aanvraag opgevat te worden als een verzoek om hiervan te mogen afwijken. Er zal een belangenafweging worden gemaakt, welke kan leiden tot afwijzing dan wel medewerking aan de aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waarom er stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen de voorgestelde bouwplan zijn. Dat een bestemmingsplan een bepaalde maximale hoogtemaat voorschrijft wil niet zeggen dat er helemaal geen andere bebouwing toegestaan is. Dit zal bij een afwijking van het bestemmingsplan per situatie beoordeeld moeten worden. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich mee. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling van het bouwplan voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de belangen van omwonenden.

De hoogte van de nieuwbouw loopt logisch en trapsgewijs op van drie lagen aansluitend op de laagbouw aan de Parkweg en de Rozenboomlaan naar vijf lagen richting het kruispunt en op afstand van de lagere woningen. Het gebouw versterkt daarmee zijn positionering op een belangrijke zichtlocatie en houdt voldoende rekening met de lagere naastgelegen panden. De uiterste rooilijnen van het nieuwbouwwvlak liggen in het verlengde van de woonbebouwing aan de twee wegen waarmee een goede aansluiting op de omliggende bebouwing wordt gerealiseerd.

De balkons zijn passend bij de bebouwing in de omgeving. Ze zijn voldoende terugliggend en subtiel in de architectuur opgenomen. Ze sluiten goed aan op het samenspel van horizontale en verticale lijnen van de bebouwing in de omgeving, met subtiële geveldetailering en materiaalgebruik.

Zonlicht, privacy en uitzicht

Het bouwplan zal een gewijzigde schaduwwerking en ander uitzicht voor de naastgelegen percelen opleveren. De aanvrager heeft een bezonningsstudie laten opstellen. Hieruit blijkt dat het bouwplan, gelet op de ligging ten opzichte van de percelen van reclamanten, geen onevenredige gevolgen hebben op de bezonning van de percelen van reclamanten.

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 dichtstbijzijnde nieuwe woningen tot de erfgrans van het perceel van de dichtstbijzijnde woning aan de Parkweg 129 bedraagt circa 3,35 meter. Hoewel wij begrijpen dat reclamanten dit anders zouden kunnen ervaren, zal er juridisch gezien dan ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de grenslijn van het perceel van reclamanten bevinden.

In het plan is rekening gehouden met bescherming van de privacy van omwonenden. Gezien de afstand van de balkons/terrassen tot omliggende woningen achten wij de kans op overlast van (normaal) pratende mensen minimaal.

Het uitzicht van reclamanten zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Zij hebben nu (gedeeltelijk) een vrij uitzicht en in de toekomst zullen zij bebouwing zien. In een stedelijk gebied is dit een gangbaar uitgangspunt. Vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd en de bestuursrechtelijke- en privaatrechtelijke wetgeving in Nederland voorziet niet in een recht van blijvend vrij uitzicht.

Beeldbepalende locatie

De bouwlocatie is prominent zichtbaar vanaf de Parkweg, Rozenboomlaan en het park. De driehoekige vorm van het gebouw leidt tot een goede aansluiting op en accentuering van deze zichtlocatie. De ligging en de driehoekige vorm op het hoekpunt naar de kruising is zoals de plek vraagt ingevuld met een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking. De oorspronkelijke Wilhelminaschool is daarbij als inspiratiebron gebruikt. Het schoolgebouw met de twee vleugels en de markante hogere entreepartij vormden een goed geproportioneerde compositie die het hoekpunt herkenbaar maakt een fraai accentueert.

Parkeerdruk

Reclamant (zienswijze 2) maakt zich zorgen over de parkeerdruk. De huishoudens met meer dan één auto en bezoekers van het bouwplan zullen in directe omgeving een parkeerplek zoeken. Daarnaast vermoedt reclamant dat het uitgevoerde parkeeronderzoek door Datacount in de lockdownperiode 2020 versie 1.0 geen realistisch beeld geeft van de toekomstige situatie. Reclamant is ook opgevallen dat de laatste bijgevoegde stukken versie 1.3 van Datacount een andere omvang onderzoeksgebied, loopafstanden en maatgevende momenten bevatten. Naast de parkeerdruk verwacht reclamant ook dat het parkeerterrein voor toenemende geluidsoverlast zal zorgen.

Reactie

Het bouwplan voorziet in 19 parkeerplaatsen op eigen terrein en er wordt één extra openbare parkeerplaats gerealiseerd. In totaal zijn er daarmee 20 parkeerplaatsen opgenomen in het bouwplan. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt om alle parkeerplaatsen (24 stuks) op eigen terrein op te lossen. De vier parkeerplaatsen voor bezoekers worden opgevangen in het openbaar gebied. Uit onafhankelijk onderzoek door Datacount is gebleken dat de openbare parkeerdruk op het maatgevende moment in de week onder de 85% blijft. Het onderzoek is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast is reclamant opgevallen dat er verschil is tussen de parkeeronderzoeken versie 1.0 en 1.3 van Datacount. Dat er verschil is tussen beide parkeeronderzoeken, is juist. De eerste versie 1.0 voldeed niet aan de omvang onderzoeksgebied, loopafstanden en maatgevende momenten, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen. Vandaar dat er eind 2021 (versie 1.3 d.d. 11-11-2021) een nieuw rapport van Datacount is opgeleverd. Deze laatste versie voldoet wel aan onze Nota parkeernormen en is door ons akkoord bevonden. Wij betwisten de stelling van reclamanten dat de telling in de lockdownperiode 2020 geen realistisch beeld geeft van de toekomstige situatie. Juist vanwege de lockdownperiode zullen de tellingen eerder hoger zijn uitgevallen dan gebruikelijk.

Geluidsoverlast

In de huidige (bestemmingsplan-)situatie is al sprake van een parkeerterrein dat door bezoekers en omwonenden werd en wordt gebruikt. Een eventuele toename van het aantal parkeerbewegingen op het parkeerterrein als gevolg van het bouwplan zal naar ons oordeel beperkt zijn, waardoor een eventuele toename van geluid van parkerende auto's op het parkeerterrein bij omwonenden beperkt en aanvaardbaar wordt geacht.

Sociale woningbouw

Reclamant (zienswijze 1) geeft aan dat er vooral luxe koopappartementen gerealiseerd wordt en maar 25% sociale koopappartementen. Dit is minder dan 30% die door de gemeente aangenomen verordening wordt gevraagd. Voorts is het niet duidelijk hoe de woningen in de handen komen van desbetreffende doelgroep. De plannen stroken niet met de gemeentelijke verordening en de op 9-11-2021 met ruime meerderheid aangenomen motie ID633, "Bouwen voor de overgrote meerderheid van woningzoekenden".

Reactie

Reclamant stelt dat plan in strijd is met verordeningen en motie ID633. De aanvraag omgevingsvergunning is weliswaar na inwerkingtreding van de nieuwe verordening ingediend, maar het project was inhoudelijk reeds vergevorderd op basis van de toen geldende regelgeving. De motie is ver na de aanvraag omgevingsvergunning aangenomen. Gelet op het vertrouwensbeginsel konden wij de huidige aanvraag niet toetsen aan de huidige normen.

Het eerste initiatief verzoek (vooroverleg) over de herontwikkelingsmogelijkheden dateert van 31 juli 2018 dus ruim voor de inwerkingtreding van de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw' zoals vastgesteld op 7 juli 2020. De beleidsregels woningbouw 2018-2021 zijn daarom van toepassing. Hierin is bepaald dat per woningbouwproject 30% sociaal moet zijn, dat zou voor voorliggend project betekenen dat er afgerond 5 sociale woningen gerealiseerd moet worden. Het bouwplan voldoet hier niet aan met 4 sociale woningen, koop en/of huur (25%).

Vanwege het geringe aantal wooneenheden, verzoekt de ontwikkelaar om een afwijking van de in de beleidsregels gestelde 30% sociale woningbouw. Het plan is met 16 wooneenheden kleinschalig. Het plan voorziet in vier sociale koop- en/of huurwoningen en twee middeldure woningen. Binnen dit kleine aantal woningen wordt er dus 62,5% aan vrijesectorwoningen opgeleverd, 25% sociale woningen en 12,5% middeldure woningen. Deze uitgebalanceerde woningdifferentiatie is voldoende motivatie om medewerking te verlenen aan deze afwijking.

Conform het beleid dient een initiatiefnemer in dit geval een afdracht te doen in het vereveningsfonds. Gezien de geringe omvang van het project wordt dit niet zinvol

geacht, de acute woningbehoefte wordt hiermee niet opgelost. Ter compensatie van het niet halen van de 30% norm worden daarom 2 middeldure woningen gerealiseerd in plaats van een afdracht in het vereveningsfonds. In de ruimtelijke onderbouwing is een volledige argumentatie opgesteld waarom afwijking van het woningbeleid gerechtvaardigd is.

Conform gemeentelijk beleid blijven sociale huurwoningen voor (minimaal) 30 jaar als sociale huurwoningen op de markt. Voor de koopwoningen geldt een anti-speculatiebeding. Voor de sociale koopwoningen geldt een termijn van 15 jaar, wat aansluit op eerdere besluiten waarbij is ingestemd met sociale/goedkope koop. Voor de middeldure koopwoningen geldt een anti-speculatiebeding van 10 jaar aangezien de koopprijs hoger ligt dan de prijs van sociale koopwoningen en dit aansluit bij de regionale afspraken. Deze afspraken zijn in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. In de anterieure overeenkomst is een maximale prijsbepaling, een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht van 15 jaar vastgelegd. De zelfbewoningsplicht moet ervoor zorgen dat alleen de gewenste doelgroep ter plaatse gaat wonen.

Planschade

Reclamant (zienswijze 3) had in de zienswijze nog specifiek een vraag over een planschade.

Reactie

Indien er door een planologische maatregel sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van de woning van reclamant, en voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van reclamanten behoort te blijven, kan de schade binnen vijf jaar worden geclaimd bij de gemeente op grond van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). De hoofdregel bij planschade is op grond van artikel 6.3 Wro, dat echter schade die voorzienbaar is niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Conclusie

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