



**Leidschendam-
Voorburg**

Eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Vliethaven

Inspraakverslag Behorende bij dossier 2091

Het concept beeldkwaliteitsplan 'Vliethaven' heeft gedurende een periode van vier weken, van 11 februari tot en met 11 maart 2021, ter inzage gelegen in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het elektronisch Gemeentebblad, op de gemeentelijke website en in de Gemeenterubriek van 't Krantje. Gedurende deze periode is één reactie binnengekomen.

Hieronder is de geanonimiseerde reactie weergegeven met de beantwoording van de gemeente. De reactie van de inwoner is cursief weergegeven, waarna een beantwoording van de gemeente is geformuleerd in standaard opmaak. Na iedere beantwoording van de gemeente is onderstreept weergegeven of de reactie van de inwoner tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan heeft geleid of niet.

Reactie inwoner 1

- 1) In de "Inleiding" en "Masterplan en Beeldkwaliteit" wordt aangegeven dat architectenbureau "West 8" verantwoordelijk is voor het beeldkwaliteitsplan en dat het plan onder meer als doel heeft om "ter inspiratie te dienen voor de architecten die de gebouwen gaan ontwerpen" en "bovenal is het een document op basis waarvan dadelijk getoetst zal worden". Dit is niet overeenkomstig de praktijk waarbij er al een complete brochure uitgegeven is waarop ook ingeschreven kon worden op de te verkopen huizen. Ook op dit moment wordt er geadverteerd op internet waarbij er de indruk wordt gewekt dat de aangeboden woningen al verkocht kunnen worden zodra de reactieve aanwijzing van de provincie ingetrokken wordt. Het is niet duidelijk waarom er huizen in de verkoop kunnen terwijl het voorliggende "beeldkwaliteitsplan" alle officiële stappen nog zal moeten doorlopen. De verkoper moet de eventuele geïnteresseerden in ieder geval informeren dat de aangeboden woningen nog een toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan - Vliethaven moet doorlopen en er dus ook nog veranderingen kunnen plaatsvinden die nog niet in de brochure opgenomen zijn.*

Reactie gemeente:

De gemeente gaat niet over de inhoud van een verkoopbrochure van een particuliere partij. De gemeente zal dit punt onder de aandacht van de ontwikkelaar brengen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

- 2) *In hoofdstuk 2.1 wordt aangegeven dat de uitgangspunten van de verkaveling een "natuurlijke opname in het landschap tot doel hebben" (Conform artikel 6.2.3 van de toelichting bestemmingsplan Vliethaven). Het appartementencomplex / flat is op geen enkele wijze te zien als een "natuurlijke opname". Het lint van de bestaande vrijstaande villa's aan de rand van de Vliet wordt eerst aangevuld met nieuw te bouwen villa's en dan abrupt onderbroken door een flatgebouw. Een flat doet zeker afbreuk aan de luxe uitstraling van deze villa's en daardoor ontstaat een onsamenhangende overgang naar het landelijke gebied (Duivenvoorde corridor).*

Reactie gemeente:

Het beeldkwaliteitsplan 'Vliethaven' gaat over de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw woningen inclusief het appartementencomplex langs de Vliet. Het beeldkwaliteitsplan geeft niet aan waar deze geplaatst mogen worden. Het bestemmingsplan is hier het aangewezen instrument voor. In het bestemmingsplan is opgenomen dat langs de Vliet een gebouw met 10 wooneenheden mag komen van maximaal 16 meter hoog. Een goed ontworpen appartementencomplex zal op deze plek geen afbreuk doen aan de luxe uitstraling van de Villa's en de overgang naar het landelijk gebied.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

- 3) *In hoofdstuk 2.4 "bouwhoogte" wordt aangegeven dat "De grondgebonden woningen tussen de 2 en 3 lagen eventueel met kap" zullen zijn. Dit is niet conform het bestemmingsplan waarin het maximaal aantal van 2 lagen aangegeven staat met een uitzondering voor de woningen langs de oever met onderliggende parkeermogelijkheden die een halve laag extra mogen hebben, (paragraaf 4.2.8/ Artikel 6 Wonen met plankaat: maximale bouwhoogte 13.5 meter, zie bijlage 2).*

Reactie gemeente:

In het beeldkwaliteitsplan zijn de bouwhoogten die over het gehele bouwplan voorkomen doormiddel van het aantal lagen kort en globaal beschreven. In het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogten specifiek per plek aangegeven op de verbeelding en in de regels, deze zijn maatgevend want juridisch bindend. Datgene wat in de plantoelichting is opgenomen is niet juridisch bindend. Van belang is slechts, dat hetgeen als visie op het gebied in de toelichting (maar ook in het beeldkwaliteitsplan) is beschreven, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt. Dat is hier het geval zodat er van een discrepantie tussen enerzijds het beeldkwaliteitsplan en anderzijds het bestemmingsplan geen sprake is.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

- 4) a) *In hoofdstuk 2.4 "bouwhoogte" wordt aangegeven dat "De appartementen gemiddeld (?) op 5 woonlagen zonder kap" zullen zitten. Dit is niet conform het bestemmingsplan waarin het maximaal aantal bouwlagen voor hetzelfde appartementencomplex op 4 vastgesteld is en de maximale bouwhoogte 16 meter, (paragraaf 4.2.8) "Op het hoekpunt van de Vliet en de nieuwe watergang zit een net stedenbouwkundig accent van maximaal 4 bouwlagen" / Artikel 7 Wonen -1 met plankaart: maximale bouwhoogte 16 meter zie bijlage 1). In de beschrijving van de stedenbouwkundige principes wordt op pagina 51 voor de flat een foto impressie gegeven van een gebouw met 4 woonlagen zonder kap maar in de geschetste impressie op dezelfde pagina wordt een hoog gebouw (geschat op minimaal 5 woonlagen) met kap en verder ook nog uitstekende balkonnen aangegeven.*
- b) *De ruim uitstekende balkonnen in de schets zijn in tegenspraak met de uitgangspunten wat betreft balkonnen op pagina 39 waarin aangegeven staat dat de balkonnen slechts beperkt uit mogen steken en er niet een gevelbeeld van balkonnen mag ontstaan.*
- c) *Het beeldkwaliteitsplan moet worden aangepast opdat er bij het indienen van de uiteindelijke omgevingsvergunningen aan de maximaal aantal van 4 woonlagen / maximaal 10 wooneenheden voor het appartementencomplex conform het bestemmingsplan zal worden voldaan en ook aan de andere uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan recht gedaan wordt.*

Reactie gemeente:

a) Hier is de constatering juist dat het aantal van 4 lagen die in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven niet correspondeert met de 5 lagen uit het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zal de tekst aangepast worden naar 4 lagen.

Het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast.

b) De getoonde schets op pagina 39 gaat over de opbouw van plint-middenstuk-top en hierop zijn geen ruim uitstekende balkons weergegeven. Echter op het referentiebeeld op pagina 39 zijn ruime uitstekende balkons te zien. De tekst en het referentiebeeld komen inderdaad niet overeen. Het referentiebeeld zal worden vervangen en de volgende tekst zal worden verwijderd: ~~"Gevelelementen, loggia's, balkons, erkers mogen, met een marge van 60 cm, buiten de voorgevel uitsteken. Uitzonderingen tot 1,5 m."~~

Het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast.

c) Op basis van punten 4a en 4b zal het beeldkwaliteitsplan aangepast worden. De uiteindelijke omgevingsvergunningen zullen inderdaad aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan moeten voldoen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

- 5) *In hoofdstuk 2.4 "bouwhoogte" wordt verwezen naar "Het schema met de bouwhoogte" maar dit schema is niet in het plan opgenomen.*

Reactie gemeente:

De gemeente erkent dat de verwijzing onduidelijk is, maar er wordt bedoeld het schema op pagina 26. De gemeente zal onder het schema een bijschrift plaatsen, zodat de verwijzing duidelijk wordt.

Het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast.

- 6) *Wat betreft de inpassing van een flat zou dit beter passen aan de parnashofzijde waar meer geschakelde wooncomplexen bestaan en ook aangevuld worden. Op de vrijgekomen ruimte aan de Vliet zou inpassing van 2 villa's een betere overgang naar het landschapelijk karakter van de omgeving mogelijk maken.*

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij punt 2.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

- 7) *Ter afsluiting neemt indiener aan dat er door de architecten een nieuw ontwerp van de wijk zal plaatsvinden die gebaseerd zal zijn op een uiteindelijk goedgekeurd "Beeldkwaliteitsplan Vliethaven". Verkoop van deze woningen zal dus ook pas plaats kunnen vinden na toetsing van de woningen aan het plan.*

Reactie gemeente:

Wanneer het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad zal de welstandscommissie op basis daarvan de plannen beoordelen. De uiteindelijke beoordeling door de welstandscommissie zal zijn bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.