



217/008586/045420

Gemeente Voorschoten
ontvangen

16 OKT. 2017

*Teekenskarstens
advocaten notarissen

Vooruit per email

Gemeente Voorschoten
College van burgemeester en wethouders
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Behandeld door	Dhr. mr. F.P. van Galen, senior-advocaatmedewerker
Telefoon	+31 71 535 80 50
Mobiel	+31 6 10 41 12 45
E-mail	vangalen@tk.nl
Onze referentie	Steijn/gemeente Voorschoten, 2016.30421, FG 4139-3238-7597
Uw referentie	17/008586
Plaats / Datum	Leiden, 13 oktober 2017

Geacht college,

Cliënten hebben zich beraden naar aanleiding van uw brief van 29 mei 2017. Met de inhoud daarvan kunnen zij zich niet verenigen.

Kort gezegd betwist u dat een overeenkomst is aangegaan met de eigenaren-bewoners van de Donkwoning op grond waarvan cliënten aanspraak kunnen maken op een natuurlijk groen blijvend geluidsscherm met Zeeuwse haag van 3 meter hoog.

Cliënten betwisten niet dat in de schriftelijke overeenkomst van oktober 2012 niet met zoveel woorden is gesteld dat sprake zal zijn van een groene afscheiding van 3 meter hoog. Hetgeen partijen mogen verwachten wordt echter bepaald aan de hand van meer dan alleen de tekst van de overeenkomst. De overeenkomst bevat een derdenbeding ten behoeve van de eigenaren-bewoners van de Donkwoning. De overeenkomst is gesloten met het oog op de ruimtelijke inpassing van de Donkwoning. De wethouder heeft in de raadsvergadering van 20 december 2012 met betrekking tot de groenstrook aan de raad medegedeeld:

“Wat de motie van Groen Links betreft, hebben wij op dit moment te maken met zaken als het profiel en de fundering van de weg. Daarna willen wij in overleg met de eigenaren en bewoners zo snel mogelijk een inrichtingsplan gaan opstellen. De raad weet dat het een behoorlijk groen plan wordt, maar ik kan op dit moment niet garanderen dat de groenstrook ongewijzigd in stand kan worden gehouden. Het is belangrijk dat wij onze handen op dit punt vrij houden, maar ook dat wij ons ervoor inspannen om ter plaatse een keurige groenstrook terug te brengen.”

En later:

"Mevrouw Lamers heeft over haar motie gezegd dat het zou gaan om een lichte verlegging van de weg, maar daar is echt geen sprake meer van. Wij hebben dit punt volledig uitonderhandeld, en zijn blij met het resultaat dat er nu ligt, waardoor wij de grond rond de Donkhoeve hebben kunnen sparen. Verder gaan wij nu gezamenlijk met alle partijen het inrichtingsplan vorm geven, en daarbij wordt ook gekeken naar de groenstrook. Een lichte verlegging van de weg zou de balans die wij nu hebben bereikt, echter weer teniet doen."

De strekking is dat beoogd werd om een groene afscheiding te behouden, al kon niet worden toegezegd dat de eiken behouden konden blijven.

In het kader van de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening gericht tegen het bestemmingsplan is vervolgens namens de raad met zoveel woorden opnieuw bevestigd dat het gaat om een groene afscheiding (vgl. uitspraak van 17 januari 2014, 201302319/3/R4).

Ter uitvoering van de overeenkomst en de overigens gedane toezeggingen zijn vervolgens diverse ontwerpen gemaakt, waarin duidelijk sprake is van een aanzienlijk groenere inrichting dan die uiteindelijk tot stand is gekomen. Ik verwijs naar de tekening van 16 december 2014, de tekening van 27 januari 2015 de tekening van 20 augustus 2015 (bijlage 2: tekeningen van 16 december 2014, 27 januari 2015 en 20 augustus 2015).

Naar de mening van cliënten kan de Zeeuwse haag met de kokowall niet worden aangemerkt als een groene afscheiding. Los van het feit dat de Zeeuwse haag voor een groot deel niet aanslaat, heeft de kokowall, met name ter hoogte van Vakon, op geen enkele wijze een groene uitstraling. In dit verband merken cliënten op dat in de overeenkomst van oktober 2012 met zoveel woorden is bepaald dat het gaat om de strook vanaf het spoor tot aan de entree van de Donkwoning. Vanuit de Donkwoning bestaat rechtstreeks zicht op de bebouwing van Vakon. Een bredere groenstrook, zoals wel degelijk werd voorzien, had dit zicht kunnen beperken. Ik voeg foto's van de Zeeuwse haag en het scherm bij (bijlage 2: foto's Zeeuwse haag, scherm en aanzicht van de zijde van de Donkwoning).

Cliënten constateren bovendien dat de kokowall ter hoogte van Vakon op de erfgrens tegen de bestrating van het terrein van Vakon is geplaatst. Omdat de erfgrens in de strook met de bestemming 'groen' ligt, is als gevolg daarvan de groenstrook nog smaller geworden (bijlage 3: tekening met bestemming, maten en projectie erfgrenzen). De kokowall is aan de zijde van Vakon bovendien niet begroeid met klimop.

De keuze voor een scherm van 2 meter wordt gemotiveerd met een verwijzing naar de beste landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitseisen, het voorkomen van nog verdere budgettaire overschrijding en het feit dat al een omgevingsvergunning is verleend. Allereerst geldt dat uw college zonder overleg met cliënten gekozen heeft voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een scherm van 2 meter. Dit terwijl de overeenkomst juist voorziet in overleg. Dat kennelijk sprake is van een budgettaire overschrijding kan, wat daar verder ook van zij, cliënten niet worden verweten. Tot slot geldt met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit juist dat in de toelichting op het bestemmingsplan is opgemerkt:

Op pagina 36

"Groene kaders

Gestreefd wordt naar een groene omkadering met groene gevels van de nieuwe bedrijven in deelgebied 6 en het voormalig Defensieterrein. Bedoeld wordt een met

beplanting begroeide erfafscheiding die de rooilijn van het bedrijf markeert als onderdeel van de afscheiding van het achterterrein of van de achtergevel van het bedrijf. Deze afscheiding dient tevens als geluidwering.”

En op pagina 38:

“Om het effect van de bufferzones verder te versterken en om een eenduidig beeld te verkrijgen wordt er ingezet op een omkadering met 'groene' gevels. Bedoeld wordt een met beplanting begroeide erfafscheiding als omheining van het achterterrein of als onderdeel van de achtergevel van het bedrijf. Ook aan de spoorzijde wordt architectonische groen als onderdeel van de gebouwplint voorgesteld. Bijvoorbeeld met groen blijvende klimplanten.”

Op pagina 4 van het akoestisch onderzoek van 16 oktober 2012 is daarnaast vermeld:

“Conform bijlage 5.3 van de publicatie van de VNG is een nadere afweging gemaakt op het hinderaspect geluid. Op basis van gemiddelde productieprocessen is een akoestisch model opgezet. Er zijn verschillende varianten doorgerekend met wisselende hoogten van een geluidscherm en wisselende invulling van het bedrijventerrein. Er is besloten om langs het gehele terrein een geluidscherm te realiseren met een hoogte van vijf meter. Vanuit beeldkwaliteit en flexibiliteit voor de herontwikkeling heeft dit de voorkeur.”

Volstrekt onduidelijk is dan ook waarom een hogere groene afscheiding in strijd zou zijn met ruimtelijke kwaliteitseisen.

Al met al blijven cliënten van mening dat de gerealiseerde situatie niet voldoet aan hetgeen hen is toegezegd of hetgeen zij op grond van de gesloten overeenkomst mochten verwachten.

Cliënten hadden gehoopt en verwacht dat uw college, mede indachtig het feit dat wij wel kunnen vaststellen dat beide partijen wellicht achteraf teleurgesteld zijn met het resultaat, een meer toegeeflijke opstelling zou kiezen. Graag treden cliënten nog eenmaal met uw college in overleg om te bezien op welke wijze aan hun belangen tegemoet kan worden gekomen. Zij beseffen dat dat overleg er waarschijnlijk niet toe zal leiden dat aan al hun wensen tegemoet gekomen zal worden. Zij menen echter dat het goed is om een open gesprek te hebben en te bezien welke mogelijkheden er zijn. Afhankelijk van de uitkomst van dat overleg zullen zij bezien in hoeverre zij bereid zijn zich bij de situatie neer te leggen.

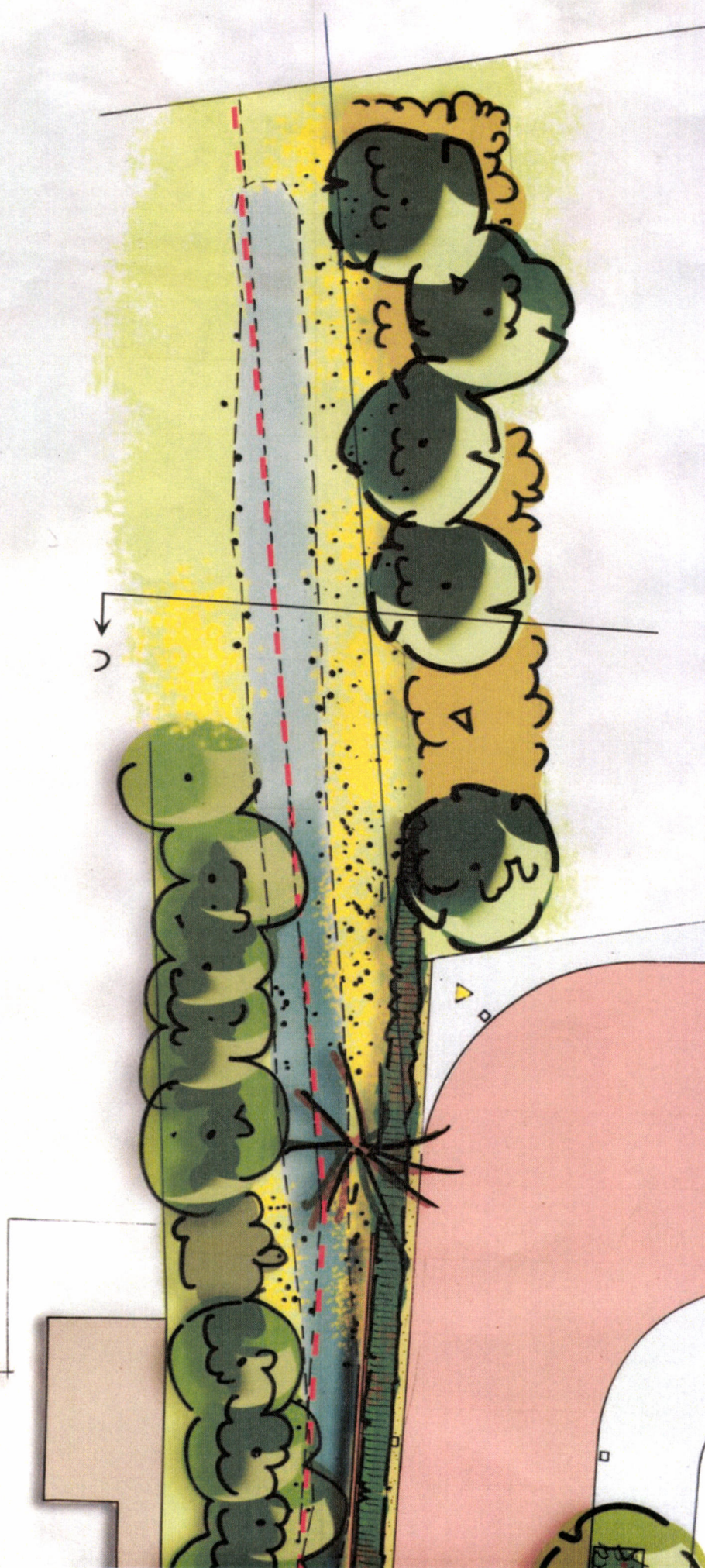
Aangezien een deel van de toezeggingen juist ook door en aan de raad werden gedaan, zend ik een kopie van dit schrijven aan de griffie van de raad met het verzoek om de brief aan de leden van de raad door te zenden.

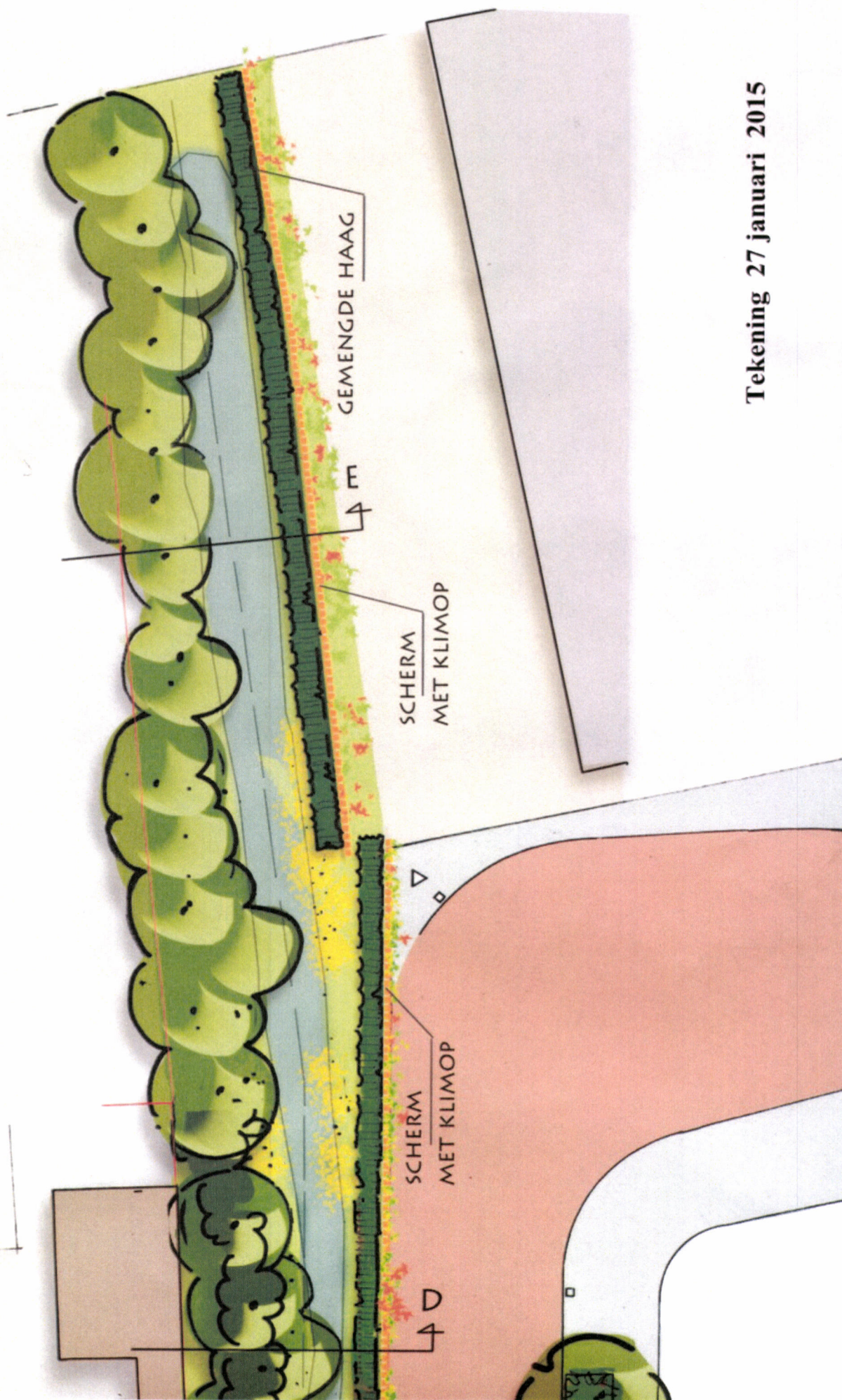
Met vriendelijke groet,

F.P. van Galen

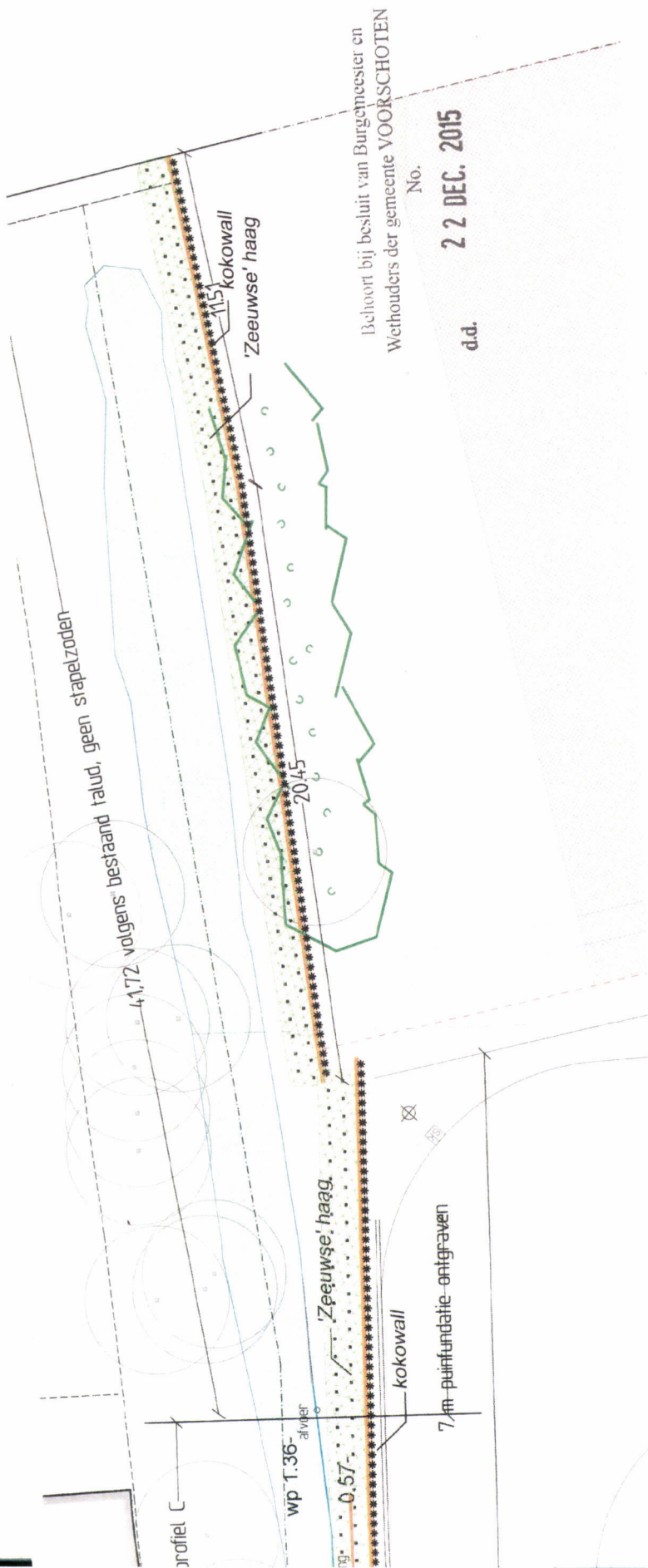


Tekening 16 december 2014





Tekening 27 januari 2015



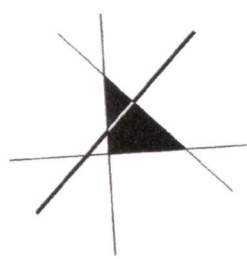
Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente VOORSCHOTEN

No.
2 2 DEC. 2015
d.d.

project : Dobbewijk Voorschoten
opdrachtgever : Werkorganisatie Duivenvoorde

datum : 20 augustus 2015
formaat : A2
schaal : 1/50 1/200
tek. nr. : 146502bp wT.dwg
dwg-file : 146503
geleend : mp

WERKTEKENING



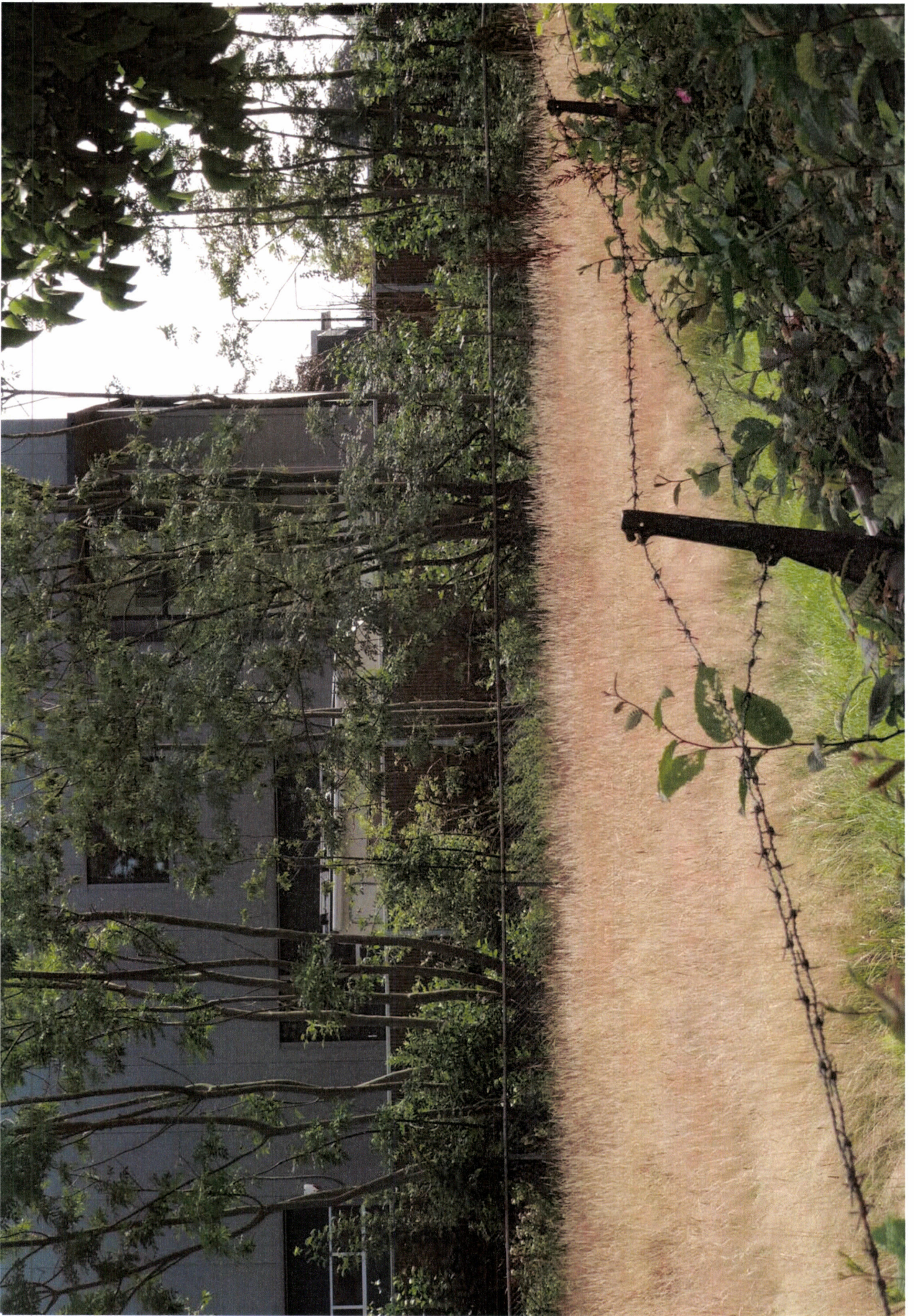
JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV

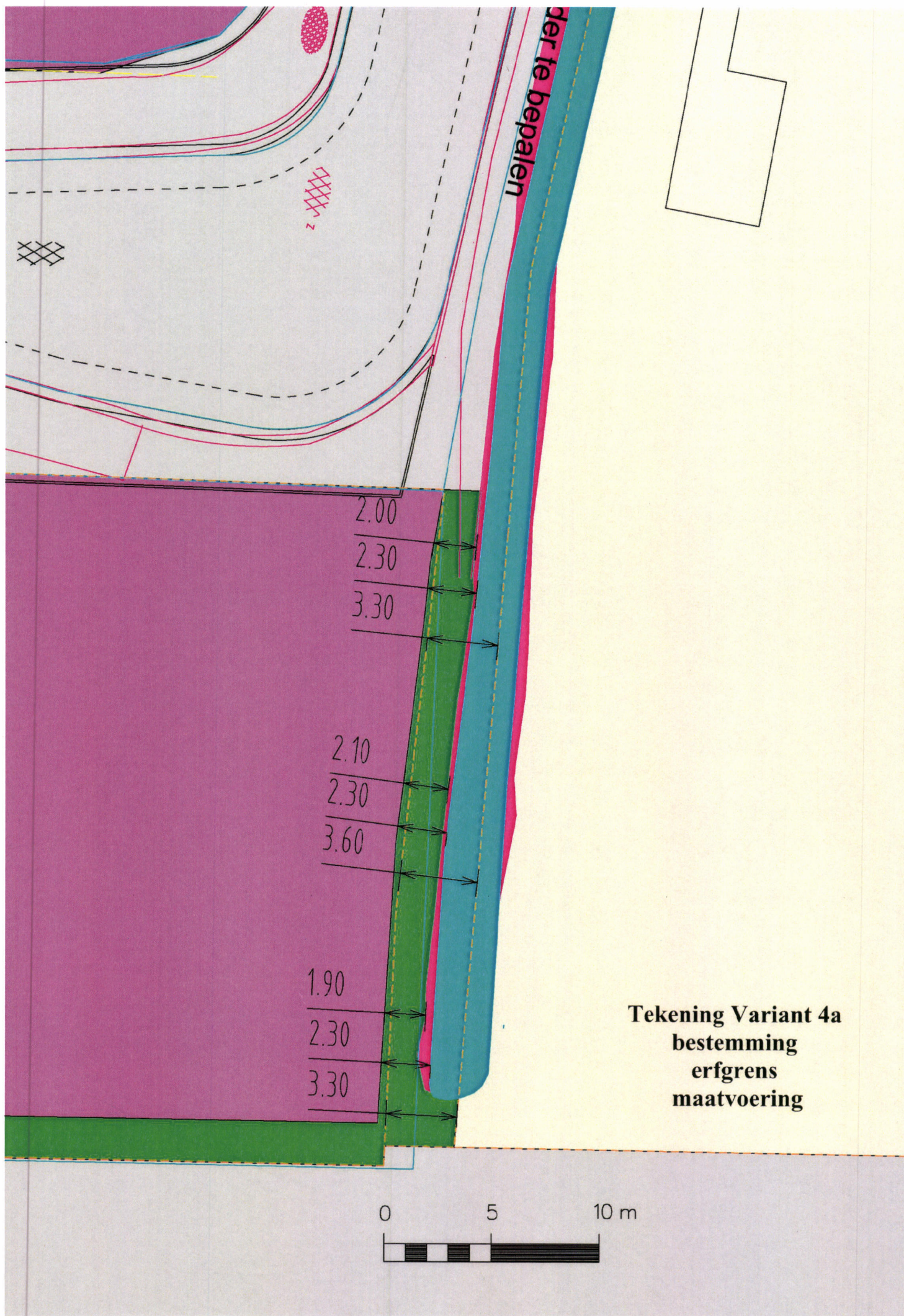
Postbus 1096 2600 BB Delft • Martinus Nijhofflaan 2 2624 ES Delft • T 015-2133444 • E info@josvandindelooft.nl











Tekening Variant 4a
bestemming
erfgrens
maatvoering