

Gemeenteraad van Voorschoten,
Postbus 393,
2250 AJ, Voorschoten.

College van burgemeester en wethouders van Voorschoten

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan alsmede ontwerp vergunning Beresteijn

Voorschoten, 27 januari 2019

Geachte heer Mulder,

Bedankt voor de verhelderende bijeenkomst afgelopen dinsdag 22-01-2019. Ik denk zeker dat het nuttig was. Na gedegen advies met ter zake kundigen, komen wij met de volgende zienswijze op het voorliggende plan;

1) Aanleg parkeergarage.

In eerdere gesprekken is door omwonenden bezwaar gemaakt tegen de hoogtes van de te bouwen woontorens in Park Beresteijn. Er is tijdens die gesprekken de suggestie gedaan om de parkeerkelder volledig ondergronds uit te voeren of op het middenterrein ondergronds. Wij constateren dat in de huidige plannen hier helaas geen gehoor aan is gegeven. Tijdens de bijeenkomst van afgelopen dinsdag dd 22-01-2019 werd hiervoor door Amvest als argument gegeven, de bodemverontreiniging welke afkomstig zou zijn van de voormalige zilverfabriek. Wij hebben de bijlage 1f (Beoordeling Bodemonderzoek) alsmede 1v (Bodemonderzoek) bekeken van de omgevingsvergunning en hier geen enkele conclusie uit kunnen halen dat een verdiepte aanleg niet tot de mogelijkheden behoort.

- a) Een verdiepte aanleg zorgt ervoor dat hetzelfde bouwvolume gerealiseerd kan worden met, zolang als de gebouwen staan, minder hinder voor de omgeving doordat lager gebouwd kan worden. Dit zorgt voor wat minder schaduw, inkijk- en uitkijk overlast.
- b) Een verdiepte aanleg van de parkeerkelder zorgt voor een kwalitatief betere parkeergarage voor de bewoners. Half open op maaiveld hoogte liggende parkeergarages zijn vaak tochtig, klam en vochtig en dus slechter voor auto's. Gesloten ondergrondse kelders kennen juist een goed klimaat.
- c) Een verdiepte parkeerkelder zal financieel duurder zijn, echter ons inziens vallen deze meerkosten mee t.o.v. van de jarenlange voordelen zoals geschetst in punt 1a en punt 1b.
- d) Ons inziens is het technisch goed mogelijk om te komen tot een verdiepte aanleg van de kelder. Ook als er rekening gehouden moet worden met de eventuele in de diepere ondergrond aanwezig zijnde verontreiniging van de Zilverfabriek.

Wij zijn derhalve tegen het huidige voorliggende plan aangezien er onvoldoende rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om de hoogte van de woontorens te beperken.

2) Onduidelijkheid betreffende diverse hoogtematen.

Op de tekeningen van de omgevingsvergunning stonden maten t.o.v. NAP. In het bestemmingsplan zien wij dat er maten t.o.v. maaiveld hoogte gehanteerd worden. Wij konden niet opmaken hoe deze gerelateerd zijn ten opzichte van elkaar. Ook is het (voor ons) onduidelijk hoe deze (NAP + Bestemmingsplan maaiveld hoogte) liggen tov de maaiveld hoogte aan de Benvenutolaan. Tevens misten wij een rapport met de zonnestudie. Ook de aanwezige architect kon ons afgelopen dinsdag hier niet bij helpen. Dus voor ons

is dit onduidelijk en is het daarom op dit moment niet mogelijk om een goed inschatting te maken van de schaduwval, de inkijk en de uitkijk.

- a) Schaduwval. Dit hangt natuurlijk samen met de hoogtematen. Het hele plan staat in een mooi 3-D ontwerp. Wellicht kan er een schaduwval plot voor ons gemaakt worden en dan gebaseerd op de werkelijke hoogtes en afstanden. Dit dan voor de datum 21 december, gericht op Benvenutolaan en op maaioogte van de tuin. (schatting rond 13:00-14:00)
- b) Inkijk. Kunt U vanaf raam/terras/ topappartement een impressie geven wat het zicht wordt op het huis Benvenutolaan 27. Dus gewoon menselijk perspectief en geen groothoek view. En dan in een winter en zomer situatie.
- c) Uitzijk. Eenzelfde soort impressie maar dan vanuit het midden van de tuin aan de Benvenutolaan 27 gericht naar de toren. Ook hier weer vanuit een menselijk perspectief in een zomer en winter situatie.
- d) Topappartementen welke terugvallen t.o.v. de gevel. Is het de bedoeling dat er wel/geen terrassen komen die tot aan de rand gaan? Ook dit is belangrijk voor de inkijk.

Gezien de onduidelijkheden qua hoogtematen kunnen wij nog geen goede inschatting maken van de consequenties van het voorliggende plan en zijn wij derhalve tegen het voorliggende plan.

3) De "natuurstrook".

De afscheiding tussen ons huis aan de Benvenutolaan wordt gevormd door een gebied wat in het bestemmingsplan aangegeven staat als "natuur". Voor ons is deze "natuur" relevant aangezien het de inkijk/uitkijk bepaalt tussen ons en de woontorens. Wat duidelijk werd tijdens de voorlichting van afgelopen dinsdag is dat het nog onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor deze natuur en wie zal bepalen hoe deze "natuur" eruit gaat zien. Dit punt is voor ons uitermate belangrijk omdat dit mede bepalend zal zijn voor ons woongenot. Wij vinden dat het plan erin moet voorzien dat wij (de bewoners Benvenutolaan) een bepalende stem in deze natuurstrook kunnen hebben.

Gezien alle bovenstaande punten zijn we tegen het huidige voorliggende plan. Wij verzoeken het plan op bovenstaande punten aan te passen en/of uit te breiden. Uiteraard zijn we bereid om e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,