

Reclamant 4

Gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Tevens per email:
gemeente@voorschoten.nl

Uw referentie :

Inzake : zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn en de
daarbij behorende ontwerpomgevingsvergunning

E-mail : gemeente@voorschoten.nl

Amsterdam, 29 januari 2019

Geacht college van B&W en leden van de gemeenteraad,

Namens de Vereniging Leefbaar Benvenuto alsmede (een deel van haar) leden in
prive de heren en dames

te Voorschoten dien ik middels dit schrijven zienswijzen in tegen het ontwerp-
bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn en de daarbij gecoördineerde ontwerp-
omgevingsvergunning. De zienswijzen richten zich tegen beide ontwerpbesluiten.

1. De omgevingsvergunning en bestemmingsplan zijn niet goed op elkaar
afgestemd.

- Voor de woonblokken A, B en C gelden een bouw- en goothoogte van 15-13
respectievelijk 12-10 respectievelijk 9-7 meter. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de
maximale bouwhoogte van de gebouwen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt
overschreden. Zie in dit verband de hoogtebepalingen zoals vermeld in de
bouwtekeningen (de dakrand) welke overigens nog wordt verhoogd door een
liftschacht waarbij de maximale bouwhoogte van blok A zelfs een hoogte van 16,67
meter bereikt. Ten onrechte wordt dan ook de indruk gewekt dat het bouwwerk in het
maximale geval slechts een hoogte van 15 meter zou bereiken. De
omgevingsvergunning dient aan het bestemmingsplan te worden aangepast.

- In de aanvraag van de omgevingsvergunning worden 45 koopappartementen en 20 zorgwoningen aangevraagd. Het aantal koopwoningen en zorgappartementen binnen de bestemming Wonen en Maatschappelijk zijn in het bestemmingsplan niet gemaximaliseerd. Dat zorgt er voor dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de vergunning eenvoudigweg met een gewijzigde aanvraag kan leiden tot het realiseren van meer woningen en/of meer huishoudens. In het bestemmingsplan moeten de maximaal toegestane woningen worden vastgelegd zodat via de in het bestemmingsplan bepaalde definitie van woning het maximaal toegestane huishoudens is vastgelegd.

Indien de raad het aantal maximale woningen niet vastlegt, betekent dit dat de eigenaar bij een gewijzigde aanvraag om omgevingsvergunning op de locatie een door hem te bepalen aantal arbeidsmigranten, studenten e.d. kan huisvesten en/of het aantal woningen kan vermeerderen zonder dat het college nog de bevoegdheid heeft de aanvraag te weigeren.

- In de omgevingsvergunning zijn op de bouwtekeningen parkeerplaatsen ingetekend. In het bestemmingsplan is ten onrechte geen parkeernorm ten opzichte van het aantal te realiseren woningen en de zorgwoningen met de daarbij behorende functie opgenomen. Dit leidt ertoe dat er geen verplichting bestaat om parkeerplaatsen te realiseren. In het bestemmingsplan zal alsnog een parkeernorm moeten worden opgenomen. Des te meer indien er voor wordt gekozen om het aantal maximaal toelaatbare woningen niet vast te leggen. Bij het toevoegen van extra woningen, zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen vanzelfsprekend ook moeten toenemen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet geregeld.

- De omgevingsvergunning geeft een vergunning af voor de kap van 23 monumentale bomen. In de vergunning staat vermeld dat er 23 bomen herplant moeten worden en dat er nog een uitvoeringsplan daarvoor opgesteld moet worden. De eis die hier wordt gesteld is onvoldoende in de omgevingsvergunning en in het bestemmingsplan vastgelegd. De vraag is of de ontwikkelaar nog aan een dergelijke plicht gehouden kan worden zodra het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk is geworden. Voorgesteld wordt dat er een inrichtingsplan voor de herplant van 23 monumentale bomen wordt opgesteld en deze middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Een dergelijke regeling zorgt er voor dat de herplantplicht afdwingbaar is via handhaving van het bestemmingsplan.

- In de omgevingsvergunning wordt melding gemaakt dat de monumentale zolder voor vleermuizen zal worden ingericht. Deze eis is evenmin in de omgevingsvergunning danwel privaatrechtelijke contracten vastgelegd, althans eea is cliënten niet bekend. Ook deze eis zal 'hard' moeten worden gemaakt zodat deze ook afdwingbaar is zodra het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk is geworden.

2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staan onjuistheden /onduidelijkheden.

- In de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen zijn geen bepalingen voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Wel bestaat er een bepaling over bouwwerken geen gebouwen zijnde waarbij een maximale bouwhoogte van 3 meter in de maatschappelijke bestemming en 2 meter in de bestemming Wonen is toegestaan. Overkappingen kunnen aangemerkt worden als een bouwwerk geen gebouwen zijnde. Voorgesteld wordt om in de bestemmingen onder 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' overkappingen uit te sluiten. Het is in dat geval raadzaam een definitiebepaling van overkapping op te nemen. Overigens is in de bestemming Natuur het eveneens toegestaan overkappingen te bouwen. In dit artikel moeten overkappingen eveneens worden uitgesloten.

- In artikel 2.7 is het 'peil' nader gedefinieerd. Normaliter is het gebruikelijk de hoogte van het gemiddelde maaiveld als 'peil' aan te merken. Dit is ook zo in het vigerende bestemmingsplan geregeld. In dit ontwerpbestemmingsplan is het peil als volgt bepaald:

- ter plaatse van het zorggebouw de hoogte van het voorliggende maaiveld.
- ter plaatse van de woongebouwen dient een N.A.P. hoogte aangehouden te worden van 1.85 m + N.A.P (maaiveld is hier gelegen tussen 0,25-0,5 + N.A.P.).

Deze bepaling zorgt er voor dat de wooncomplexen nog hoger komen te liggen dan de hoogte van 16,67 meter zoals hiervoor beschreven. De vraag is of de impressies zoals deze door de ontwikkelaar zijn gemaakt een juist beeld geeft en of de woningen door het gewijzigde peil, niet een veel hoger beeld geven dan nu wordt geschetst. Duidelijkheid moet worden geschetst over dit gehanteerde peil.

- In de artikelen 11, 12 en 13 wordt in de voorrangsbepaling verwezen naar artikel 17.2. Dit artikel is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- De maximaal te realiseren parkeerplaatsen worden niet meer via een bouwverordening geregeld. Het is dan ook een verplichting om de parkeernorm in een bestemmingsplan op te nemen. Ik verwijs naar het eerder gestelde over parkeerplaatsen.

3. Strijdigheid met stedenbouw

- De maximale hoogte van de appartementencomplexen betreft 15 meter. Niet is verwoord danwel onderbouwd of dit stedenbouwkundig aanvaardbaar. Juist de maximale bouwhoogte van het zorgcomplex van 12,130 meter zou ertoe moeten leiden dat de maximale bouwhoogte van de bestemming Maatschappelijk op 12,5 meter wordt gesteld. Dat de wooncomplexen (met name blok A) achter het zorgcomplex er boven uit steekt met een hoogte van 16,67 meter waarbij geen eens

rekening is gehouden met het 'peil' zoals in dit bestemmingsplan bepaald, maakt de maximale bouwhoogte van 15 meter (zoals bepaald in het ontwerp-bestemmingsplan) voor het wooncomplex onaanvaardbaar. Hierbij overigens opgemerkt dat het onbegrijpelijk is waarom de bouwhoogte van de bestemming Maatschappelijk is vastgesteld op 15 meter. Deze hoogte dient in het bestemmingsplan te worden aangepast naar 12,5 meter, hetgeen ook de bouwhoogte is blijkens de ontwerpvergunning. Overigens bestaat de kans, gezien de toegepaste hoogtematen dat voor cliënten schaduwwerking kan optreden. Cliënten zien graag dat er een bezonningstudie wordt opgesteld zodat de toename van schaduw ten opzichte van de huidige situatie inzichtelijk wordt gemaakt.

4. Flora Fauna onderzoek

- In het onderzoek staat vermeld dat het zich niet richt op de kap van de bomen. Onduidelijk is of er beschermde soorten in de te kappen bomen nestelen en deze jaarlijks terugkeren naar hun nest. Het onderzoek lijkt dus onvolledig.

5. Parkeergarage

- Ten onrechte is de parkeergarage in de omgevingsvergunning niet verdiept uitgevoerd. Tijdens besprekingen met het ambtelijk apparaat hebben ambtenaren aan cliënten aangegeven dat dat niet mogelijk is vanwege de vervuilde bodem. Deze conclusie wordt echter niet met onderzoeken gestaafd. Cliënten geven aan dat onvoldoende gemotiveerd wordt waarom de parkeergarage niet verdiept kan worden uitgevoerd. Mocht er een aanpassing plaatsvinden ten opzichte van de ligging van de parkeerplaatsen, dan zal de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan hierop moeten worden aangepast.

5. Impressie

- Mocht uw raad dit ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast willen stellen dan verzoeken cliënten u om duidelijke impressies op te laten stellen van de toegepaste hoogtematen met toepassing van het peil zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan van de voorzijde en het zicht vanuit de Benvenutolaan. Op basis van de huidige stukken is het voor de raad en cliënten gissen hoe de bebouwing uiteindelijk er uit zal zien ten opzichte van haar omgeving. Het lijkt gezien het gehanteerde peil dat blok A zeker vijf meter bouwen het monumentale pand uit zal stijgen. Om tot een gedegen besluitvorming te komen zijn duidelijk en op schaal gebrachte impressies noodzaak.

Cliënten wensen graag in te spreken alvorens definitieve besluitvorming plaats vindt.

Met vriendelijke groet,

