

Reclamant 6

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van Voorschoten
Leidseweg 25
2252 LA Voorschoten

Datum: 28 januari 2019

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning Beresteijn: zienswijze over bouwhoogten.

Geachte leden van het college,

Zoals door de gemeente Voorschoten in haar brief van 13 december 2018 aan omwonenden is meegedeeld, heeft de gemeenteraad op 8 juni 2017 ingestemd met het coördineren van het bestemmingsplan Beresteijn met de omgevingsvergunning Beresteijn en eventuele andere besluiten op grond van artikel 3.30, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Bij deze laat ik u mijn zienswijze weten over de bouwhoogten en de half verdiepte parkeergarage m.b.t. het bouwplan voor landgoed Beresteijn.

Deze zienswijze is overeenkomstig als ingediend bij de gemeenteraad m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan Beresteijn.

Om deze reden en om reden van voornoemd coördinatie besluit voeg ik hierbij mijn zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan Beresteijn. Deze bijlage is derhalve een inhoudelijk onderdeel van mijn zienswijze op het ontwerp omgevingsvergunning Beresteijn wat ik bij u indien en waarover ik u verzoek positief te besluiten.

Hoogachtend,

Bijlage: Zienswijze m.b.t. Ontwerpbesluit bestemmingsplan Beresteijn d.d. 28 januari 2019.

Aan: De gemeenteraad van Voorschoten
Leidseweg 25
2252 LA Voorschoten

Datum: 28 januari 2019

Onderwerp: Ontwerpbesluit Bestemmingsplan Beresteijn: zienswijze over bouwhoogten.

Geachte leden van de gemeenteraad,

De ontwikkeling van een nieuw bestemmingplan voor het landgoed Beresteijn kent een lange geschiedenis van wisselende perceeleigenaren, van opnieuw ontwikkelde plannen en ook van gesprekken met omwonenden.

Behoud en herstel van het cultuurhistorisch karakter van het landgoed Beresteijn en daarmee het aanzicht van onze groene gemeente Voorschoten is ons gezamenlijk doel. Ons gezamenlijk belang is ook het voorkomen van een verdere verloedering van het landgoed. Maar er is ook zorg.

Vanaf het allereerste gesprek over het planontwerp van het gemeentebestuur met de omwonenden hebben deze hun zorg geuit over de toegestane hoogten van de drie te realiseren appartementen gebouwen achter het bestaande hoofdgebouw: daar waar nu sinds jaar en dag uitsluitend laagbouw staat.

Vanwege het commerciële belang van de projectontwikkelaar laat zich de omvang en hoogte van de voorgestane bebouwing verklaren.

In de eerste presentatie van het plan werd door wethouder Verschoor en ambtenaar Ebbinge meegedeeld dat er een volledig ondergrondse parkeergarage zal komen. De heer Verschoor deelde mee dat dit wordt gedaan omdat hiermee de eventueel vervuilde grond kan worden afgevoerd.

In de nu voorliggende Nota van vooroverleg en inspraak ontwerp-bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2018 (nr. Z/17/006880/99174/1) wordt met hetzelfde argument van bodemverontreiniging meegedeeld waarom er niet een volledig ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd maar een half verdiepte.

Tevens wordt het dak van deze half verhoogde garage als basis genomen voor de vaststelling van de toegestane bouwhoogte op het hele landgoed. Wat uitzonderlijk is.

De basis voor de toegestane bouwhoogten in het ontwerp bestemmingsplan is dus niet NAP. Dit betekent dat de in het ontwerpplan vermelde toegestane bouwhoogten niet zijn: 15, 12 en 6 meter maar 16.85, 13.85 en 10.85 meter boven NAP. (Ter vergelijking: de maximum bouwhoogte van de direct aan Beresteijn grenzende woonhuizen is 9 meter.)

Derhalve worden de drie appartementengebouwen bijna 2 meter hoger dan nu is vermeld in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reden om uw gemeenteraad te verzoeken in het bestemmingsplan 'NAP' op te nemen als basis voor de vermelde bouwhoogten en de parkeergarage volledig verdiept aan te leggen. Hierdoor wordt bereikt dat 'NAP' en niveau van het dak van de parkeergarage het zelfde basis peil in het bestemmingsplan Beresteijn krijgen en er niets behoeft te worden veranderd aan de in het bestemmingsplan vermelde toegestane bouwhoogten.

Het verzoek van een volledig verdiepte parkeergarage kunnen wij verder onderbouwen. Dit als repliek op het onder '8' vermelde in voornoemde Nota van vooroverleg en inspraak. Anders dan in het Commentaar wordt vermeld is de conclusie van het bij het ontwerpbesluit gevoegde milieukundig bodemonderzoek, Vander Helm Milieubeheer B.V. p. 16, als volgt:

"Geconstateerd wordt dat de onderzoek locatie, milieu hygiënisch gezien, geschikt is voor de beoogde bestemming. Wel dient rekening te worden gehouden met de VOCI-verontreiniging die zich in de omgeving en het diepe grondwater bevindt. Deze verontreiniging heeft geen invloed op de onderhavige bouwplannen".

Als onderbouwing wordt verderop in het onderzoek vermeld dat de VOCI verontreiniging zich bevindt op een diepte van 17-18 meter. Wat geen beperking oplevert voor de bouw van een volledig verdiepte parkeergarage.

Daarnaast is de conclusie van de Omgevingsdienst West-Holland in haar beoordeling van het milieukundig bodemonderzoek van 19 december 2018, p.1:

"Het onderzoek heeft geen (overige) zaken aan het licht gebracht die actie vragen in het kader van de Wet Bodembescherming".

Vermeldingswaard is dat de Omgevingsdienst in haar rapportage uit gaat van een 'parkeerkelder' en niet van een 'half verdiepte parkeer garage' als opgenomen in het concept Bestemmingsplan.

Overigens, zoals bekend, is er voor de bodemverontreiniging ex Zilverfabriek een saneringsplan opgesteld en reeds in uitvoering.

Aanvullend kan worden toegelicht dat in het aan Beresteijn grenzend perceel ex Zilverfabriek de tunnelbak van de Rijnlandroute volledig verdiept wordt aangelegd.

Tot slot moet ons van het hart dat in de voorafgaande rondes van vooroverleg en inspraak met de gemeente en de projectontwikkelaar er in de voorstellen en visualisaties sprake is geweest van een bovenste bouwlaag van de drie nieuwe gebouwen bestaande uit een schuine dakkap zoals die bij de nieuwbouw van Huize Adegeest is gerealiseerd.

Bij het nu ingediende bouwplan zijn dit drie volledige bouwlagen van appartementen geworden. Zoals reeds door meerdere omwonenden is verwoord tijdens de inloopavond op 22 januari 2019 voelen betrokkenen zich hierdoor misleid tijdens het inspraak traject.

Afsluitend hoop ik zeer dat u de zienswijze kunt onderschrijven waardoor in hoogte de massaliteit van de drie nieuwe appartementen gebouwen enigszins wordt gereduceerd met 1.85 meter.

In de visualisaties van de projectontwikkelaar staan de drie appartementengebouwen ingebed in een groen bos van talrijke, hoge blad houdende bomen.

Echter, dit is maar ongeveer zes maanden van het jaar de situatie op Beresteijn en het is überhaupt de vraag wat er over blijft van die bomen nadat de bouw heeft plaats gevonden ...

Hoogachtend,