

Per email verzonden

De Gemeenteraad van Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Uw referentie : Z/17/006880\139098\1
Inzake : hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn op 18 juli a.s.
E-mail : gemeente@voorschoten.nl

Amsterdam, 14 juli 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

De Vereniging Leefbaar Benvenuto alsmede (een deel van haar) leden in prive de heren en dames [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
hebben zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn en de daarbij gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning gemaakt. Bij brief van 11 juni jl. zijn cliënten geïnformeerd over de nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen richten zich tegen beide ontwerpbesluiten.

Cliënten achten het raadzaam om, voordat u het bestemmingsplan vaststelt, het volgende onder uw aandacht te brengen.

1. In de voorfase van dit bestemmingsplan is door Amvest en het bestuur van de gemeente Voorschoten telkenmale de toezegging gedaan dat de gebouwen niet hoger zouden worden dan 15 meter (daarmee zeggende dat de huidige toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan niet wordt overschreden). Niets blijkt echter minder waar. Uit de nota van beantwoording blijkt dat de gebouwen 11,4 meter, 14,4 meter en respectievelijk 17,4 meter worden. Een van de gebouwen zal dan ook boven het huidige bestaande historische gebouw uitsteken. De vraag is dan ook of de impressies zoals deze door de ontwikkelaar zijn gemaakt een juist beeld geven. Hierbij opgemerkt dat in de nota van beantwoording voor de eerste maal wordt toegegeven dat de bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan door een van de woongebouwen zal worden overschreden. Dit is nimmer zo met de omwonenden gecommuniceerd en daarmee bijzonder laakbaar. Er wordt feitelijk terug gekomen op de gedane belofte dat de gebouwen niet hoger dan 15 meter zouden worden.

2. In de nota beantwoording wordt de uitleg gegeven dat, nu er tezamen met het bestemmingsplan een vergunning wordt afgegeven, het aantal toegestane woningen in het bestemmingsplan niet behoeven te worden gemaximaliseerd. Dit is een onjuiste uitleg. Niet alleen kan een vergunning eenvoudigweg worden gewijzigd door middel van het indienen van een gewijzigde aanvraag, ook kopers van de appartementen kunnen (in een latere fase) een gekocht appartement eenvoudigweg splitsen in meerdere appartementen (huisvesting van studenten oid) waarbij het bestemmingsplan in dat geval geen weigeringsgrond kent. Het opnemen van een parkeernorm en dit koppelen aan de bestemming Wonen betekent niet vanzelfsprekend dat het vermeerderen van woningen niet mogelijk is. Immers, voor bijvoorbeeld studentenhuishuisvesting bestaat een andere parkeernorm dan bij andere doelgroepen. Dat de bouw van kleinere appartementen in het complex bouwkundig niet mogelijk zou zijn (zoals gesteld wordt in de nota) is niet onderbouwd. Niet is in te zien, dat kleinere units, met eventueel gezamenlijke voorzieningen, niet gebouwd kunnen worden. Cliënten vrezen dan ook dat in de toekomst een heel andere doelgroep zijn intrek in de woongebouwen kunnen nemen dan heden in de vergunning wordt beoogd. Het is aan de gemeenteraad om in het bestemmingsplan hier duidelijkheid over te scheppen.

3. Anders dan de nota stelt, zijn cliënten zich bewust, dat in de vergunning staat vermeld dat er 23 bomen herplant moeten worden. Dat hebben cliënten ook in hun zienswijze duidelijk verwoord. Cliënten menen dat het nog op te stellen uitvoeringsplan (met inrichtingsplan) onvoldoende in de omgevingsvergunning en in het bestemmingsplan is vastgelegd. De nota stelt weliswaar dat Amvest bij het definitieve ontwerp voor de te planten de bomen omwonenden wenst te betrekken, maar zij is hier geenszins toe verplicht zodra het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn geworden. Cliënten wensen dan ook dat een inrichtingsplan reeds wordt opgesteld en besproken en deze middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Een dergelijke regeling zorgt er voor dat de herplantplicht en de wijze van inrichting afdwingbaar is via handhaving van het bestemmingsplan.

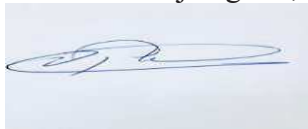
4. Ten aanzien van de opmerkingen die zijn aangevoerd om de parkeergarage verdiept uit te voeren worden in de nota van beantwoording slechts de financiële belangen van Amvest opgesomd en de conclusie getrokken dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn als de garage geheel verdiept uitgevoerd zou moeten worden. Deze conclusie wordt op geen enkele manier gestaafd. Bovendien zouden de financiële belangen van Amvest geen rol moeten spelen bij de vraag of een half verdiepte garage in dezen wel/niet wenselijk is. De raad zou deze vraag op ruimtelijke aspecten moeten beoordelen en niet vanuit het oogpunt wat een aantrekkelijke optie (vanuit kostenooqpunt) voor Amvest is.

Tot slot

Cliënten hebben begrepen dat het ontwerpbestemmingsplan op 18 juli a.s. als hamerstuk bij de raad zal worden behandeld. Cliënten hopen dat u uw taken zorgvuldig, onbevooroordeeld en objectief zal vervullen. Bovengenoemde aspecten behoeven nog de nodige aandacht. Cliënten verzoeken uw raad dan ook de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden tot voormelde punten nader zijn verwerkt danwel zorgvuldiger zijn onderbouwd. Het enkel terzijde leggen van bovengenoemde, zal cliënten doen overwegen om een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak te doen entameren. Cliënten hopen dat het niet zover hoeft te komen.

Tot slot meld ik u dat ikzelf niet zal komen inspreken maar mevrouw [REDACTED] bewoner [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'V. Platteeuw', is shown on a light blue background.

V. Platteeuw