



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Projectafwijkingsbesluit
“ Oosteinde 241-245”
(NL.IMRO.1916.Oosteinde241245-VG01)**

Collegevergadering d.d. 13 mei 2025
Raadsvergadering d.d. 18 juli 2025
Behorende bij raadsbesluit 4282

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT

“Oosteinde 241-245”

1. Inleiding

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 25 nieuwbouwappartementen met parkeervoorziening, in- en uitrit, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente VBG, sectie D, nummers 4342, 3240, en 5374, plaatselijk gemerkt Oosteinde 241, 241 A t/m D, 234, 234 A t/m F, 245, 245 A t/m F en 247 en 247 A t/m F in Voorburg.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 28 januari 2025 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 3982) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag van 6 februari 2025 t/m woensdag 19 maart 2025. In de periode van terinzagelegging zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende aanvraag hebben voordat het ontwerpbesluit ter inzage werd gelegd, een aantal omwonenden een premature zienswijze ingediend. De zeven zienswijzen zijn ingediend in de periode van 18 januari 2024 tot en met 7 februari 2024. Het college heeft destijds aangegeven dat de zienswijzen op een later moment zullen worden betrokken bij de besluitvorming. De zienswijzen zijn daarom nu meegenomen bij de definitieve besluitvorming. Van de zeven zienswijzen is één zienswijze (zienswijze 3) ingetrokken.

In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Per ingediend aspect van de zienswijze is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. Indien het aspect van de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het plan is ook onderbouwd waarom deze keuze is gemaakt.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Oosteinde 241-245” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt de

ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot verlening van de definitieve verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener (s)	Adres	Datum ingekomen
1.	Indieners zienswijze 1 69 omwonenden	Anoniem	18 januari 2025
2	Indiener zienswijze 2	Anoniem	18 januari 2024
3	Indieners zienswijze 3	Anoniem	19 januari 2024
4	Indiener zienswijze 4	Anoniem	19 januari 2024
5	Indieners zienswijze 5	Anoniem	23 januari 2024
6	Indiener zienswijze 6	Anoniem	24 januari 2024
7	Indiener zienswijze 7	Anoniem	7 februari 2024

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingbesluit "Oosteinde 241-245" heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag van 6 februari 2025 t/m woensdag 19 maart 2025. De zeven zienswijzen zijn ingediend in de periode van 18 januari 2024 tot en met 7 februari 2024, hetgeen betekent dat deze voor de terinzagelegging zijn ingediend. Het college heeft destijds aangegeven dat de zienswijzen op een later moment zullen worden betrokken bij de besluitvorming. De zienswijzen zijn daarom nu meegenomen bij de definitieve besluitvorming. Er zijn geen zienswijzen na de termijn ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. De indieners van de zienswijzen worden daarom in deze nota niet met naam en toenaam genoemd.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn de ingebrachte zienswijzen van reclamanten samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende

zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijakingsbesluit "Oosteinde 241-245".

3.1 INDIENERS ZIENSWIJZE 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. Toegenomen omvang

Reclamant geeft aan dat het ontwerp esthetisch niet naar wens is, wegens de toegenomen omvang. De toegenomen omvang zorgt onder andere voor schaduwoverlast, inbreuk op de privacy, de milieubelasting, het waterbeheer en verhoogde parkeerdruk.

Reactie:

Reclamant geeft aan dat er sprake is of kan zijn van schaduwwerking en privacy. Ter waarborging van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Er is objectief gezien geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. Reclamant woont bovendien op circa 200 meter van het voorliggende bouwplan. Naar ons oordeel zal er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvinden.

Ook zal reclamant gelet op de afstand van het nieuwbouwplan tot zijn/haar woning geen last hebben van extra schaduwwerking. Er is een bezonningsstudie opgesteld. Uit de bezonningsstudie is op te maken wat het gebouw aan schaduw kan veroorzaken rond 09:00 uur in de ochtend. Vanaf 10:00 uur draait de zon en zal de schaduw aan de achterzijde van het gebouw staan en op het station. Uit de bezonningsstudie is niet gebleken dat er zodanige overlast wordt veroorzaakt dat het voorliggende bouwplan niet gerealiseerd kan worden.

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waarom er stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan zijn. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich mee. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling van het bouwplan voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de belangen van omwonenden.

2. Parkeerdruk

De grootste zorgen gaan over een toename van de parkeerdruk, het is op dit moment al erg druk door het station. Er worden auto's verkeerd geparkeerd, waardoor ouderen geen gebruik kunnen maken van de stoep en met rollators over de rijbaan moeten rijden. Ook worden in- en uitritten geblokkeerd door werkverkeer.

Er worden 25 appartementen gerealiseerd waarbij tenminste 21 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Met een autobezit van 1,2 auto's per huishouden, levert de hantering van de norm al een structurele toename van de parkeerdruk met 9 auto's op. Daarbij leert de ervaring volgens reclamant dat de doorgaand te krappe bemeting van de parkeerplaatsen in ontwerpen als deze leidt tot onderbezetting van eigen parkeerruimte en dus -bovenop het eerder berekende tekort van 9 plaatsen- tot een nog verdere toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Reclamant geeft aan dat een project van deze omvang voor de omwonenden niet verantwoord is zonder gelijktijdige invoering van maatregelen om de parkeerdruk in de directe omgeving terug te dringen en beheersen. Daarbij wordt gedacht aan een vorm van belanghebbende parkeren waarbij de bewoners van omliggende straten per huishouden de beschikking krijgen over maximaal 2 parkeerrechten die uitsluitend gelden voor de eigen straat plus een bezoekerspas.

Reactie:

Reclamant geeft aan dat een huishouden een autobezit (parkeernorm) van 1,2 auto's heeft, dit is onjuist. Dit is gebaseerd op het autobezit per huishouden in de buurt Oud-Voorburg noord.

De parkeernormen zijn (deels) gebaseerd op het type woning. In het voorliggende bouwplan gaat het om koopappartementen, goedkoop, midden en duur. De normen daarvoor liggen tussen 0,7 en 0,9. Dat is inderdaad lager dan het autobezit per huishouden in de buurt. Echter, de buurt Oud-Voorburg noord telt veel grote grondgebonden woningen. Zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen hebben doorgaans een veel hoger autobezit dan appartementen. Het gemiddelde autobezit per huishouden van de buurt is daarom niet representatief voor dit nieuwbouwproject.

De ontwikkelaar van het voorliggende bouwplan heeft een parkeerdrukmeting verricht. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de bezetting van parkeerplaatsen in de avond- en weekenduren nooit hoger dan 85% is, wat aangeeft dat de parkeerdruk in de omgeving geen probleem vormt. Daarom kan het parkeervoorziening plan worden goedgekeurd op basis van de bij de aanvraag ingediende rapporten '101024 Spark Parkeerbehoefteberekening Oosteinde 241-245 Voorburg' en '04.1169.23.1.1 Voorburg Oosteinde Parkeerdruk'.

Parkeernorm

Ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het bouwplan worden er 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Onderstaand een uitleg hoe deze norm wordt berekend.

Berekening:

Op basis van de eerder genoemde normen voor koopappartementen, goedkoop, midden en duur (tussen 0,7 en 0,9), dient het voorliggende bouwplan voor de woningen 15,1 parkeerplaatsen (verplicht op eigen terrein) te realiseren. Voor bezoekers dient het bouwplan rekening te houden met 5 parkeerplaatsen. Dit mag in de openbare ruimte. Vanwege de nabijheid van openbaar vervoer (hierna: OV) geldt dat de ontwikkelaar een reductie van 15% op de parkeereis kan krijgen.

Na reductie van 15% dient het voorliggende bouwplan 12,8 parkeerplaatsen te realiseren voor de woningen. Voor de bezoekers dient het bouwplan rekening te houden met 4,3 parkeerplaatsen. De herontwikkeling van Oosteinde 241-247 vraagt hierdoor om 17 parkeerplaatsen, waarvan 13 parkeerplaatsen voor bewoners. Dit aantal kan worden gefaciliteerd op eigen terrein met de ontworpen stallinggarage van 19 parkeerplaatsen.

Foutparkeerders

Dat er momenteel al auto's verkeerd geparkeerd worden, is een handhavingsvraagstuk en staat los van het nu voorliggende bouwplan. Het college adviseert omwonenden om hiervan een melding te maken bij afdeling handhaving.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.2 INDIENERS ZIENSWIJZE 2

Samenvatting van de zienswijze:

1. Verkeersveiligheid en parkeerdruk

Het bouwplan lijkt volgens reclamant een significante toename van verkeer te veroorzaken, wat kan leiden tot verkeerscongestie en verkeersonveiligheid, met name voor voetgangers en fietsers. Ook de parkeerplaatsen zien er erg smal uit, waardoor veel bewoners ervoor zullen kiezen om in de omliggende straten te gaan parkeren. Reclamant geeft aan dat het wellicht een optie is om “belanghebbende parkeren voor de alléén bewoners van de omliggende straten” in het leven te roepen (parkeerontheffingen). Door het spoorviaduct en de daarvóór gelegen rotonde is het zicht ter plekke slecht. Het in- en uitrijden van de geplande parkeerruimte achter het gebouw is hierdoor gevaarlijk. Met name in de spits wanneer er veel voetgangers van en naar het nabijgelegen station lopen en iedereen gehaast is, kunnen zich gevaarlijke situaties voordoen.

Reactie:

Ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het bouwplan worden er 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Zie bij zienswijze 1 reactie “parkeerdruk” uitleg over parkeernorm.

De parkeerplaatsen voldoen qua afmetingen. Met dit voorliggende bouwplan is het niet mogelijk om een blauwe zone of hoe reclamant het noemt “Belanghebbende parkeren voor de alléén bewoners van de omliggende straten” in gang te zetten, dit staat namelijk los van het voorliggende bouwplan.

Gevaarlijke situatie wegens in- en uitrit

De in eerste instantie ingetekende in- en uitrit leverde inderdaad een gevaarlijke situatie op, door het slechte zicht. De ontwikkelaar heeft de in- en uitrit zodanig aangepast dat er nu beter zicht is op het verkeer buiten de in- en uitrit.

2. Geluid & vervuiling:

Reclamant geeft aan dat er potentie is voor aanzienlijke geluids- en milieuoverlast tijdens de bouwfase en na voltooiing van het project, wat de levenskwaliteit van de huidige bewoners kan beïnvloeden. Het perceel heeft namelijk jarenlang dienst gedaan als garage. Er zal volgens reclamant daarom een goed onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en de gevolgen van permanente bewoning op deze plek moeten worden uitgevoerd. Ook is een garantie nodig dat bij verplaatsing van deze grond, er geen schade aan de omgeving wordt toegebracht.

Reactie:

Op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zal de grond plaatselijk gesaneerd moeten worden waarbij ook de diverse brandstoftanks worden verwijderd. Er is milieuhygiënisch geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

3. Aantasting stadsbeeld en toegenomen grote bebouwing

Het ontwerp van het bouwplan lijkt niet in harmonie te zijn met de bestaande architectuur en het karakter van de buurt. Het bouwplan ligt direct naast en tegenover gemeentelijke monumenten. Vanuit welstandsoogpunt is er onvoldoende rekening gehouden met deze gebouwen. Het huidige bouwplan past niet bij deze beeldbepalende huizen. Het is groter, hoger en met veel minder details dan gepresenteerd.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waarom er stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan zijn. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich mee. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling van het bouwplan voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de belangen van omwonenden.

Na indiening van de zienswijze is het plan qua architectuur aangepast. De welstands- en monumentencommissie heeft meerdere keren geadviseerd op het voorliggende bouwplan. Het bouwplan is aangepast na advies van de welstands- en monumentencommissie. De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 9 juli 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Aanvullend hierbij wordt nog wel gesuggereerd om het metselwerk muurtje ter plaatse van de duiker niet te vergroten en zo de plaatsing en de maat ervan logisch te houden (alleen boven duiker en zo open mogelijk laten).

De bouwhoogte van de naastliggende bebouwing wordt aangehouden, de goot- en nokhoogtes worden verlengd in de nieuwe bouwmassa. De massa wordt in de rooilijn van gebouw Vronestein gezet zodat er een voortuin kan ontstaan en beter zicht komt op het gemeentelijk monument Oosteinde 239. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige samenhang met de omliggende bebouwing. Vanaf de hoger gelegen spoordijk wordt door de hoogte van de bouwmassa goed ervaren dat bij deze hoek de historische bebouwingslijn van het Oosteinde ligt. De gevelbreedte van een bredere bebouwingskorrel wordt toegepast in de ontwikkeling waardoor samenhang ontstaat met de bredere omgeving.

4. Inbreuk privacy en schaduwwerking

De hoogte en positionering van de geplande gebouwen kunnen leiden tot privacy problemen en schaduwwerking voor de bestaande omliggende woningen. Ook wordt de privacy van de tuinen in de omgeving aangetast.

Reactie:

Reclamant geeft aan dat er sprake is of kan zijn van schaduwwerking en privacy. Ter waarborging van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Dit houdt in dat zij geen last zullen ervaren van privacy, ook zullen geen last hebben van schaduwwerking. Er is objectief gezien geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. Reclamant woont bovendien op circa 180 meter van het voorliggende bouwplan. Naar ons oordeel zal er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvinden.

Ook zal reclamant gelet op de afstand van het nieuwbouwplan tot zijn/haar woning geen last hebben van extra schaduwwerking. Er is een bezonningsstudie opgesteld. Uit de bezonningsstudie is op te maken wat het gebouw aan schaduw kan veroorzaken rond 09:00 uur in de ochtend. Vanaf 10:00 uur draait de zon en zal de schaduw aan de achterzijde van het gebouw staan en op het station. Uit de bezonningsstudie is niet gebleken dat er zodanige overlast wordt veroorzaakt dat het voorliggende bouwplan niet gerealiseerd kan worden.

5. Groen en ecologie

Er lijkt volgens reclamant onvoldoende aandacht te zijn voor de ecologische impact, met name de effecten op lokale flora en fauna en de bijdrage aan het stedelijk groen. In het plan is voorzien in een pergola met eventuele begroeiing boven de parkeerplaatsen. Er is geen evenwicht tussen bebouwing en groen.

Reactie:

De uitvoering van de groene zone en het talud zijn verduidelijkt en in beeld gebracht. De exacte uitvoering van het inrichtingsplan zal nog verder uitgewerkt worden door de landschapsarchitect om zo de beoogde opzet en de getoonde ambities waar te maken. Het plan wat er nu ligt is al aangepast vergeleken met de eerdere tekeningen, zie figuur 1.



Figuur 1 terreininrichting

6. Waterbeheer en fundering

Er zijn zorgen over wat de bouw doet met de grondwaterstand in de omgeving. In de omgeving zijn veel ondergrondse kwellen die wellicht omgeleid worden door dit grote project waardoor er wateroverlast in kelders kan ontstaan. Bij eventuele doorgang van het project zou er een nulmeting gedaan moeten worden in de omliggende kelders.

Reactie:

Voor de bouw op de gronden met de bestemming 'Water' is op basis van artikel 27 toestemming gevraagd aan het Hoogheemraadschap Delfland. Deze toestemming is op 5 november 2024 ontvangen, waarbij akkoord is gegeven op het document "Memo waterberging".

Een nulmeting wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden gedaan, dit ligt bij de aannemer. Zij zullen dit inplannen, dit is namelijk voor de aannemer ook erg belangrijk.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.3 INDIENER ZIENSWIJZE 3

Samenvatting van de zienswijze:

Zienswijze indieners 3, zien af van hun zienswijze. Wegens een vaststellingsovereenkomst die de zienswijze indieners hebben ondertekend.

3.4 INDIENER ZIENSWIJZE 4

Samenvatting van de zienswijze:

1. Aantasting stadsbeeld

Het ontwerp van het bouwplan lijkt volgens reclamant niet in harmonie te zijn met de bestaande architectuur en het karakter van de buurt. Het bouwplan ligt direct naast en tegenover gemeentelijke monumenten. Vanuit welstandsoogpunt is er onvoldoende rekening gehouden met deze gebouwen. Het huidige bouwplan past niet bij deze beeldbepalende huizen.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waarom er stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan zijn. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich mee. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling van het bouwplan voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de belangen van omwonenden.

Na indiening van de zienswijze is het plan qua architectuur aangepast. De welstands- en monumentencommissie heeft meerdere keren geadviseerd op het voorliggende bouwplan. Het bouwplan is aangepast na advies van de welstands- en monumentencommissie. De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 9 juli 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Aanvullend hierbij wordt nog wel gesuggereerd om het metselwerk muurtje ter plaatse van de duiker niet te vergroten en zo de plaatsing en de maat ervan logisch te houden (alleen boven duiker en zo open mogelijk laten).

De bouwhoogte van de naastliggende bebouwing wordt aangehouden, de goot- en nokhoogtes worden verlengd in de nieuwe bouwmassa. De massa wordt in de rooilijn van gebouw Vronestein gezet zodat er een voortuin kan ontstaan en beter zicht komt op het gemeentelijk monument Oosteinde 239. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige samenhang met de omliggende bebouwing. Vanaf de hoger gelegen spoordijk wordt door de hoogte van de bouwmassa goed ervaren dat bij deze hoek de historische bebouwingslijn van het Oosteinde ligt. De gevelbreedte van een bredere bebouwingskorrel wordt toegepast in de ontwikkeling waardoor samenhang ontstaat met de bredere omgeving.

2. Infrastructuur en parkeren

Er zijn zorgen over de adequaatheid van de infrastructuur en parkeervoorzieningen om de toename van bewoners en bezoekers te accommoderen. Met de geplande parkeerplaatsen voor 25 appartementen voldoet dit plan weliswaar aan de parkeernorm, maar de geplande ruimte voor die parkeerplaatsen lijkt erg krap bemeten waardoor in de praktijk veel bewoners ervoor zullen kiezen in de omliggende straten te gaan parkeren. Door het station is er in die straten al een behoorlijke parkeerdruk. Indien het bouwplan gerealiseerd wordt, wordt door reclamant gevraagd om een blauwe zone in Park Vronesteyn aan te brengen (uiteraard met parkeervergunning voor de omwonenden).

Reactie:

Ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het bouwplan worden er 19 parkeerplaatsen en een fietsenberging voor 88 fietsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. De parkeerplaatsen voldoen qua afmetingen. De maatvoering van de parkeerplaatsen is te zien in figuur 1. Met dit voorliggende bouwplan is het niet mogelijk om een blauwe zone in gang te zetten, dit staat namelijk los van het voorliggende bouwplan.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.5 INDIENER ZIENSWIJZE

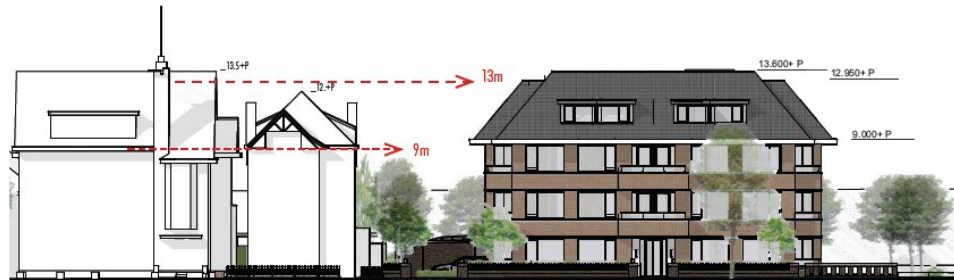
Samenvatting van de zienswijze:

1. Onjuiste hoogtes

Reclamant geeft aan dat de impressietekeningen en foto's in de aanvraag niet goed in schaal zijn met de hoogtes. Het nieuwe gebouw is een etage hoger dan de direct naastliggende. De dakgoot is bijna op de nokhoogte van de gebouwen ernaast. De hoogte van het gebouw is namelijk van deze aanvraag 13 meter (excl. zonnepanelen). De hoogte van het naastgelegen woonhuis is 10,08 meter. De hoogte van het bestaande gebouw Vronesteyn is 11,03 meter. De hoogte van de omliggende huizen aan de Laan van Leeuwesteyn zijn circa 9,5 meter. De huizen aan de overzijde van het gebouw van deze aanvraag zijn lager dan 9 meter.

Reactie:

Onderstaand een tekening (figuur 2) van de bouwhoogtes van het voorliggende bouwplan. Uit onderstaande tekening is te zien hoe het voorliggende bouwplan zich verhoudt met omliggende bebouwingen. Zie in de reactie van punt 3 bij zienswijze 2 meer informatie over de bouwhoogtes.



Figuur 2 Bouwhoogtes

2. Bouwplan past niet in de wijk en privacy

Het gebouw oogt kolossaal, een complex van deze omvang past niet in deze wijk. Niet alleen gezien vanaf de straatzijde maar ook vanaf de zij- en achterzijde. Het gebouw wordt zichtbaar vanaf de Rodelaan, maar ook gezien vanaf een groot deel (zowel de even als de oneven nummers) van de Laan van Leeuwesteijn. Het groene zicht tussen o.a. de huisnummers 8 en 10 aan de Laan van Leeuwesteijn zal plaats maken voor een massief stenen complex. De hoogte en positionering van de geplande gebouwen kunnen leiden tot privacy problemen. Een parkeerplaats ruïneert het huidige uitzicht.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waarom er stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het voorgestelde bouwplan zijn. Het wonen in een stedelijke omgeving brengt een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich mee. Wij zijn van mening dat bij de beoordeling van het bouwplan voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en de belangen van omwonenden.

Het uitzicht van reclamanten zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Zij hebben nu (gedeeltelijk) een vrij uitzicht en in de toekomst zullen zij bebouwing zien. In een stedelijk gebied is dit een volkomen normaal uitgangspunt. Vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd en de bestuursrechtelijke- en privaatrechtelijke wetgeving in Nederland voorziet niet in een recht van blijvend vrij uitzicht

De uitvoering van de groene zone en het talud zijn verduidelijkt en in beeld gebracht. De exacte uitvoering van het inrichtingsplan zal nog verder uitgewerkt worden door de landschapsarchitect om zo de beoogde opzet en de getoonde ambities waar te maken. Het plan wat er nu ligt is al aangepast vergeleken met de eerdere tekeningen, zie figuur 1, bij zienswijze 2.

Privacy

Reclamant geeft aan dat er sprake is van privacy problemen wegens inkijk in de huizen en tuinen. Ter waarborging van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: “Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”. Op de erfgrans zal een dichte fietsenstalling en zoveel als mogelijk beschoeiing worden gerealiseerd. Daarbij bevinden de ramen aan de zijkant zich op een afstand van meer dan 2,00 meter van de erfgrans. Er is objectief gezien geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. Naar ons oordeel zal er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvinden. Zie hiervoor figuur 3.



Figuur 3 impressie achterzijde

3. Parkeeroverlast

Reclamant geeft aan dat achter het gebouw een bovengrondse parkeervoorziening gerealiseerd wordt met veel dood materiaal. Een ondergrondse parkeervoorziening zou beter passen. Een bovengrondse parkeervoorziening (zowel voor auto's als fietsers) levert meer overlast (qua lawaai, licht) voor zowel direct omwonenden maar ook voor de toekomstige bewoners van het gebouw. Er wordt gevreesd voor doorlopende activiteit en overlast waar nu een rustige tuin is. Een ondergrondse parkeervoorziening (onder het gebouw of achter het gebouw met groen erboven) zou passender zijn. Op de plaats van de geprojecteerde parkeerplaats zou het groen moeten worden behouden eventueel met uitbreiding van een waterpartij. Dit zorgt voor minder lawaai en betere leefbaarheid. Een vergroting van de verharding is slecht voor de temperatuur en waterhuishouding.

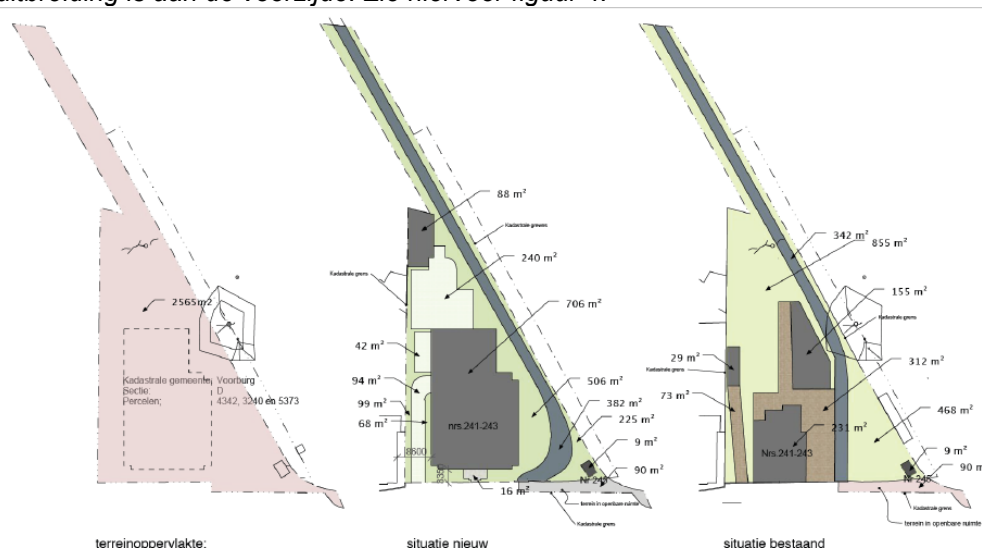
Gevaren bij de in- en uitrit

Vooraf gedurende spitstijden lopen en fietsen veel personen (vooral jongeren) langs dit perceel. De in- & uitrit naar de parkeervoorziening zal zeker tot problemen c.q. tot incidenten leiden.

Reactie:

In voorliggend plan is de groene buitenruimte op hoofdlijnen uitgewerkt. Het plan schets een beeld van de beplanting rondom het gebouw. In een later stadium zal een technisch beplantingsplan met soorten en plantafstanden gemaakt worden op basis van standplaats (schaduw/zon, bodemsamenstelling, bloeiperiode, etc.). Zie hiervoor ook figuur 1 op pagina 10 en het Groenplan (bijlage 23 bij het ontwerpbesluit).

De nieuwe situatie binnen het plangebied voldoet aan de bergingsopgave van Hoogheemraadschap van Delfland. Reclamant geeft aan dat het wenselijk is dat de waterpartij wordt uitgebreid. Er is een uitbreiding van een waterpartij, echter, de uitbreiding is aan de voorzijde. Zie hiervoor figuur 4.



Figuur 4 Uitbreiding waterpartij

Gevaarlijke situatie wegens in- en uitrit

De in eerste instantie ingetekende in- en uitrit leverde inderdaad een gevaarlijke situatie op door het slechte zicht. De ontwikkelaar heeft de in- en uitrit zodanig aangepast dat er nu beter zicht is op het verkeer buiten de in- en uitrit.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten
passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.6 INDIENER ZIENSWIJZE 6

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamanten geven aan dat zij zich aansluiten bij de zienswijze van indiener 5. Korthedshalve verwijzen wij naar de reactie bij zienswijze 5. Reclamanten hebben één extra punt in hun zienswijze benoemd, daar wordt hieronder op ingegaan:

Waardevermindering woning

Reclamant geeft aan dat het geprojecteerde bouwblok waardevermindering van de woning van reclamant zal veroorzaken.

Reactie:

Indien er door een planologische maatregel sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van de woning van reclamant, en voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van reclamanten behoort te blijven, kan de schade worden geclaimd bij de gemeente op grond van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder, c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager (van het planschadeverzoek) blijft. Lid 2 van artikel 6.2 bepaald dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft: bij schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade leiden in de vorm van vermindering van de waarde van hun woning ten gevolge van het voorgestelde bouwplan die niet binnen het normale maatschappelijke risico valt, kan nadat het besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade worden ingediend.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.7 INDIENER ZIENSWIJZE 7

Samenvatting van de zienswijze:

Verleggen waterpartij

Reclamant geeft aan dat het verleggen van de sloot nadelige gevolgen heeft voor het naastgelegen perceel. Door het verleggen van de sloot kunnen er verzakkingen of een ontvangstplicht ontstaan bij het schonen van de sloot.

Reactie:

Het verbreden van de sloot is een eis vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland.

Als blijkt dat reclamant schade ondervindt van de verbreding, dan dient dit via een privaatrechtelijke procedure bij de ontwikkelaar verhaald te worden. Het college heeft geen privaatrechtelijke bevoegdheden.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.