

Aan de leden van de Gemeenteraad Leidschendam-Voorburg
T.a.v. mevrouw M.P. van Noort
Postbus 905
2270 AX Voorburg

Ons kenmerk: RO-1210
Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Parkweg-Oosteinde

Geachte leden van de gemeenteraad,

De Vereniging Houdt Vlietrand Groen wil graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Parkweg Oosteinde. De Vereniging zet zich al sinds 1994 in voor het behoud en de versterking van het groene, landelijke en cultuurhistorische karakter van de Vlietzone.

Wij hebben het ontwerp bestemmingsplan met interesse gelezen. Onze belangstelling ging hierbij met name uit naar de ontwikkelingen rondom het landgoed Eemwijk. Immers, het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter maar doordat het landgoed Eemwijk in 2010 van eigenaar is veranderd, gaan op dit landgoed wel majeure veranderingen plaatsvinden. Wij vinden het terecht dat in het ontwerp bestemmingsplan veel ruimte is uitgetrokken om de voorwaarden vast te leggen waaronder op het landgoed mag worden gebouwd, ook al is dat op beperkte schaal. Immers, het landgoed is zowel aan de Vlietzijde als aan het Oosteinde zeer gezichtsbepalend en maakt onderdeel uit van de door de Provincie beschermde Landgoederenzone.

Na bestudering van de verstrekte plankaarten en toelichting hebben we nog een aantal vragen en suggesties ter verbetering. Deze stellen wij in deze zienswijze aan de orde.

Plankaart 1

Op de plankaart is op het gebied van het landgoed een Wijzigingsgebied 1 a en een Wijzigingsgebied 1b weergegeven. Uit het Ruimtelijk Kader begrijpen we dat het om 2 zoekgebieden gaat, één voor het appartementencomplex en één als ligplaats voor boten. Wat houdt de status van zo'n zoekgebied in? Worden de uiteindelijke plannen nog in de Gemeenteraad besproken en is het nog mogelijk hierop als burger te reageren?

Op de plankaart wordt tevens aangegeven dat het groene deel van het landgoed de bestemming *Tuin* krijgt. Dit betekent dat het gebied volgens uw definitie wordt beschouwd als een erf waarop ondergeschikte uitbreiding van de bestaande woningen kunnen worden gerealiseerd als erkers, fietsenbergingen en carports. In het ontwerp bestemmingsplan geeft u echter zelf meermalen aan dat het parkachtig karakter van het landgoed behouden dient te blijven.

In dat geval ligt de bestemming *Groen – Park* veel meer voor de hand. Immers dan dient de eigenaar zich in te zetten voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden. Bovendien constateert u in par. 3.2.2.3 dat de op zich aantrekkelijke parken van Eemwijk en Vliet en Burgh door hun functie niet optimaal worden benut als openbaar groen en dat verbetering van de openbare toegankelijkheid gewenst is. Met de bestemming *Tuin* gaat u deze wens in ieder geval niet realiseren, dus die constatering lijkt een redelijk loze kreet.

Graag horen wij van u op grond van welke overwegingen u er voor kiest het groen rondom de behuizing als *Tuin* te bestemmen en of u bereid bent op deze keuze terug te komen.

Het appartementencomplex

In de Toelichting wordt gesproken over een gebouw van maximaal 1806 m² bruto vloeroppervlakte. Bent u het met ons eens dat in de definitie van bruto vloeroppervlak is inbegrepen: alle tot het gebouw behorende binnenruimten, de oppervlakte van een trapgat, een liftschaft en leidingschaft op elk vloerniveau, de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m², balkons en dakterrassen, fietsenstalling?

In het ontwerp bestemmingsplan geeft u aan dat de bouwhoogte minimaal 2 woonlagen en de maximale bouwhoogte 2 lagen met kap of 3 lagen is, indien ook met deze vormgeving van de bouwhoogte sprake is van een bijzondere architectuur die het buitenplaatskarakter ondersteunt. Welke welstandsnormen gelden voor het Oosteinde en is er nog een Welstandscommissie die zich over het ontwerp appartementencomplex gaat buigen?

Wat wordt bedoeld met de opmerking dat de 'korrelgrootte' van het nieuwe gebouw niet omvangrijker mag zijn dan die van het hoofdgebouw? Wat wordt precies bedoeld met korrelgrootte?

Is het mogelijk dat op enig moment de eigenaar van het landgoed besluit een deel af te stoten door verkoop van het deel waarop het appartementencomplex mag worden gebouwd? Is het juist dat in zo'n nieuwe situatie dat deel niet meer behoort tot de Buitenplaats? Wij willen voorkomen dat daarna dat deel hetzelfde lot treft als het deel aan de Noordzijde, dat inmiddels vooral een bebouwd karakter heeft.

Bent u bereid alles in het werk te stellen om dit te voorkomen en welke middelen heeft u daarvoor tot uw beschikking?.

Het hoofdgebouw

Is er een wettelijke plicht bij een kantoor fietsparkeerplaatsen aan te leggen? Komt er een inbandige fietsenstalling in het hoofdgebouw? Immers het vloeroppervlak van de huidige fietsenstalling is meegenomen in het totaal vloeroppervlak voor het appartementencomplex.

Wij zouden het op prijs stellen om de “groene wand” aan het Oosteinde en het uitzicht op het landhuis langs de Vliet te beschermen als er regels worden gesteld ten aanzien van vlaggen, reclame en verlichting etcetera. Zijn hiervoor reeds normen gesteld in een gemeentelijke Nota, welke Nota betreft het dan en wat zijn de regels hieromtrent?

Indien hiervoor geen richtlijnen bestaan, bent u dan bereid hierover in het bestemmingsplan regels op te nemen?

Verkeer

Wij zijn blij met de eis dat de nieuwe bewoners straks de auto dienen te parkeren in een ondergrondse parkeergarage. Is er ook voorzien in een fietsenberging in de kelder? Er komen beperkt parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers. Wat zijn de huidige normen hiervoor in de Parkeernota 2005, rekening houdend met de ondergrondse parkeergarage? Met andere woorden, welk deel van de parkeerplaatsen zal ondergronds en welk deel op maaiveld worden gesitueerd? Wat zijn de normen voor aantallen m² per parkeerplaats? Worden er nog wijzigingen voorzien in de nog vast te stellen gemeentelijke Nota Parkeernormen?

In de Toelichting wordt tevens gesproken van een calamiteitenontsluiting. Betekent dit dat deze nieuwe ontsluiting voor dagelijks gebruik gesloten zal zijn? Buigt de Welstandscommissie zich over het uiterlijk van deze brug en op grond van welke criteria wordt het voorstel beoordeeld? In welke Nota is vastgelegd dat deze calamiteitenvoorziening er moet komen?

Waterkwaliteit

We hebben begrepen dat in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om de sloot ten zuiden van Eemwijk enigszins te verbreden om ligplaatsen voor boten te realiseren. Het betreft echter een historische waterstructuur. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn ingrepen ongewenst. Het is mogelijk in een bestemmingsplan de lengte van boten te beperken en de periode van gebruik van de ligplaats te beperken. Een lengte van 7 meter en een periode van april tot oktober zijn wenselijk om te voorkomen dat er een winterstalling van te grote boten gaat plaatsvinden. Bent u bereid hierover in het bestemmingsplan regels op te nemen?

Flora en fauna onderzoek

In het bestemmingsplan lezen we dat er eind 2011 een eendaags flora en fauna onderzoek heeft plaatsgehadt in het gebied van het bestemmingsplan. Met geen woord wordt er gerept over onderzoek op het landgoed Eemwijk terwijl juist daar toch veranderingen gaan plaats vinden. Omwonenden hebben de laatste jaren kunnen vaststellen dat er verschillende ransuilen, bonte spechten en ook vleermuizen huisden in de oude bomen op het terrein. Zoals u weet, is de ransuil beschermd en leven er in Nederland nog maar 5000-6000 exemplaren (bron: Vogelbescherming).

Een bomenonderzoek heeft vorig jaar al plaats gehad maar het faunaonderzoek moet worden uitgevoerd, meldt u in paragraaf 5.5.3.

Onze vrees is dat door de vele bouwactiviteiten die nu al sinds een aantal maanden op het terrein plaats vinden en de kap van diverse bomen en heesters de daar levende fauna het al voor gezien houdt.

Het onderzoek komt hiermee als mosterd na de maaltijd. Ons voorstel is dan ook dat u het fauna onderzoek nu zo snel mogelijk uitvoert.

Overig

In paragraaf 3.3.5 geeft u aan dat het schoolbestuur van de St. Maartensschool in samenwerking met kinderopvangorganisatie Vlietkinderen plannen heeft om het gebouw uit te breiden met een voorziening voor buitenschoolse opvang (i.p.v. de huidige portocabins). Een aanvraag voor een bouwvergunning in inmiddels ingediend.

Klopt het dat de uitbreiding wordt gerealiseerd op de plek waar zich nu de portocabins bevinden en dus niet langs de Vliet? Wij menen dit uit plankaart 1 te kunnen afleiden.

In paragraaf 4.3.4 staat een wat ons betreft vrij cryptische paragraaf over de beeld- en verblijfskwaliteit ter hoogte van het Randstadrailstation. De ambitie hier is gericht op kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en van de wandvorming van deze openbare ruimte. Met het toevoegen van programma zou de verblijfskwaliteit kunnen worden verbeterd waarbij de ligging aan het Randstadrailstation als aanleiding genomen kan worden. Wat bedoelt u met de wandvorming en met het toevoegen van programma?

Regels

Artikel 33

II. Voorwaarden betreffende de woningen:

Wij verzoeken u de onderstaande toevoegingen op te nemen

- . de woningen moeten in 1 of meerdere blokken aangebouwd worden te wijzigen in 1 tot maximaal 3 blokken aaneengebouwd worden, vrijstaande woningen zijn niet toegestaan.
- . het brutovloeroppervlak te wijzigen in het gezamenlijk brutovloeroppervlak
- . het parkeren voor de nieuwbouw aan te vullen met fietsenstallingen voor de nieuwbouw dienen in pandig gerealiseerd te worden.

Artikel 34

- . maximale lengte van 7 meter en slechts in de periode april tot oktober

Tot slot hopen wij spoedig van u te vernemen wanneer de Klankbordgroep Eemwijk voor de eerste keer bij elkaar gaat komen.

Met vriendelijke groet,



Monica Velù
voorzitter



Berthie de Zwart-Nijhof
secretaris