

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de Leidschendam-Voorburg
Postbus 905
2270 AX Voorburg

Voorburg, 9 april 2014

Ons kenmerk: RO-1401
Betreft: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Rustoord

Geacht college;

In het kader van de tervisielegging van een nieuw bouwplan voor de locatie Rustoord aan de Vliet in Leidschendam-Voorburg heeft de Vereniging Houdt Vlietrand Groen kennis genomen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een wooncomplex op de hoek Raadhuisstraat / Sionsstraat. Omdat onze vereniging zich al meer dan 20 jaar sterk maakt voor het behoud en de versterking van een "Groene Vlietzone" en van de bijbehorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden, spreekt het voor zich dat wij deze aanvraag met meer dan gemiddelde belangstelling hebben gelezen. De aanvraag heeft immers betrekking op een cruciale plek in het beschermde dorpsgezicht van Oud- Voorburg en de geplande bebouwing zal in het geval van medewerking voor lange tijd een gezichtsbepalend element voor beide oevers aan de Vliet zijn. Een en ander geeft ons aanleiding tot onderstaande reactie.

Het cultuurhistorische kader voor het bouwplan

Een belangrijke aanleiding voor een goede kwaliteitstoets voor bouwplannen langs de Vliet is het gegeven, dat beide Vlietoevers als beeld en kwaliteit bepalende structuurdrager moeten worden beschouwd. De talrijke buitenplaatsen en Vlietuinen verlenen de Vliet immers al sinds de late middeleeuwen en de 19^e eeuw een zeer groene en/of karakteristieke uitstraling. Dit is zowel voor de gemeente als voor hogere overheden aanleiding geweest de bestaande waarden waar mogelijk op een passende manier te beschermen. Dit heeft zijn neerslag gekregen in de aanwijzing "Beschermd Dorpsgezicht" en "Landgoederenzone" voor delen van de Vlietzone en de (beoogde) aanwijzing "werelderfgoed" voor de Vliet zelf (zie de ontwerpversie van de Visie Ruimte en Mobiliteit). Het spreekt voor zich, dat wij daarom van mening zijn dat nieuwe bouwplannen de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk zouden moeten versterken en dat zij aan deze kwaliteiten zeker geen afbreuk zouden moeten doen.

Het bouwplan in zijn ruimtelijke context

Op basis van deze uitgangspunten heeft onze vereniging kennis genomen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een wooncomplex op de hoek van de Raadhuisstraat en Sionsstraat in het beschermde dorpsgezicht van Oud-Voorburg. Het betreft een L-vormig complex in vier bouwlagen dat volgens het gemeentelijk ruimtelijk kader voor Rustoord later nog een wooncomplex aan de parkzijde van buitenplaats Vreugd en Rust gecombineerd zal worden. Voor het oude dorp van Voorburg en de Vliet komt het gebouw op een cruciale plek te staan, zowel binnen het gezicht van de oude dorpskern als langs het voor de hele omgeving beeldbepalende deel van de Vliet.

Na een uitgebreide analyse van de ingediende aanvraag is onze vereniging tot de conclusie gekomen dat het voorstel weliswaar de hoofdlijnen van het ruimtelijk kader volgt, maar dat het bouwplan op een aantal landschappelijke en historische aspecten sterk teleurstelt. Positief achten wij de open bouwstructuur van de toekomstige inrichting van Rustoord aan de Vlietzijde en de begrenzing van het bouwvolume tot maximaal 4 bouwlagen zoals dit in het ruimtelijke kader is bepaald. Daar tegenover staat echter de conclusie, dat het bouwplan naar onze mening geen aansluiting zoekt bij de karakteristieke kenmerken van het beschermde dorpsgezicht van Oud-Voorburg en niet bijdraagt aan een versterking van de beeldkwaliteit van de westelijke Vlietoevers.

De voorgestelde afmetingen wijken daarbij af van de gedifferentieerde straatbeeld zoals dit voor Oud Voorburg kenmerkend is. Daarbij moet worden gedacht aan:

- de verschillen in hoofdvolumes en bouwhoogte
- het verschil in dakvormen
- verspringende daklijnen en goothoogten
- een differentiatie van het gevelbeeld door o.a. erkers of verschillen in metselwerk of stucwerk
- uiteenlopende topgeveldetailering
- verschillen in raamafmetingen en raam detailleringen etc.

Wij betreuren dat met het thans voorliggende ontwerp geen poging wordt gedaan om tot een versterking van het karakteristieke dorpsbeeld te komen. In lijn met de gemeentelijke publicatie "Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers" van april 2010 zijn wij van mening dat ook voor de locatie Rustoord geldt, dat deze locatie "vooral met aandacht voor de aanwezige waarden" ontwikkeld dient te worden. "Binnen de structuur van landschappelijke en stedelijke dragers is het vervolgens aan de invulling van de bebouwing om de kwaliteit van het gebied hoog te houden. Eigentijds bouwen is een traditie, mits deze van een grote verfijndheid en kwaliteit getuigt".

Uniforme en massieve uitstraling van het bouwplan

In het verlengde van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde bebouwing en architectonische detailering tot een nieuwbouw met een vrij massieve uitstraling hebben geleid. Dit heeft zijn neerslag gekregen in:

- een uniforme bouwhoogte
- uniforme, monotone verdiepingenhoogte
- zware, harde, platte "kroonlijsten"
- matige of nauwelijks gedifferentieerde raampartijen en
- 15 m hoge blinde gevelvlakken aan de uiteinden van het bouwvolume.

Genoemde minpunten vormen in onze ogen een aantasting van het dorpsgezicht van Oud-Voorburg. Dit geldt in het bijzonder voor de blinde gevelvlakken aan de Vlietzijde, waarvan de toch al sombere uitstraling door een donkere baksteenkleur wordt versterkt. Al varend op de Vliet of de Westvlietweg zal het bouwvolume hier als zwaar, lomp en massief ervaren worden, hetgeen haaks staat op de doorgaans meerzijdige oriëntatie van overige bebouwing dicht bij de Vliet.

Met het oog op het vorenstaande doen wij dan ook een klemmend beroep op u dit architectonische gebrek te corrigeren en niet goed te keuren. Wij zijn van mening dat het bouwplan hier met geringe aanpassingen sterk verbeterd zou kunnen worden bijvoorbeeld door meer raampartijen. Zodoende zouden de bewoners van het woonzorgcomplex meer van de Vlietomgeving kunnen genieten en zouden gebruikers van de Vliet en de Westvlietweg de nieuwbouw minder als een wezensvreemde blokkendoos ervaren.

Uitstraling langs de Sionsstraat

Het vorenstaande geldt vanzelfsprekend ook voor de vormgeving van het gebouw aan de zijde van de Sionsstraat. Ook hier dient het blinde gevelvlak naar onze stellige overtuiging een andere detailering te krijgen zodat bewoners in de Sionsstraat niet met een donkere steeg met een blinde muur van bijna 15 meter hoogte geconfronteerd worden.

Parkeren

Ten aanzien van de parkeervoorziening zijn wij van mening dat hiervoor conceptueel andere oplossingen verkend zouden moeten worden. Wij kunnen ons voorstellen dat dit voortvloeit uit het ruimtelijk kader zoals dit voor deze locatie is ontwikkeld, maar wij zijn van mening dat kader en uitwerking hier een zekere bijstelling behoeven, om het aanzicht langs de Raadhuisstraat gebruiksvriendelijk te houden.

Voorzieningen

Wij vinden het een verlies t.o.v. het ontwerp van 2008 dat in het nieuwe bouwplan geen paviljoen of serre is opgenomen wat juist een speels onderdeel van het nieuwe ontwerp had kunnen zijn. Het oorspronkelijke koepel-ontwerp met puntdak was bedoeld om de toekomstige inwoners van Rustoord enige vorm van ontspanning en comfort in hun laatste levensfase mee te geven. Wij vragen u dan ook de mogelijkheid van een dergelijke gemeenschapsvoorziening opnieuw te verkennen en in het bouwplan te integreren.

Verkeersbestemming aan de Vlietkant

Verder willen wij nog opmerken dat onze vereniging voor wat betreft het bestemmingsplan geen begrip kan opbrengen voor de keuze van een verkeersbestemming aan de Vlietkant. Ook al is hieraan de aanduiding "verblijfsgebied" toegevoegd, toch gaat van deze bestemmingskeuze een verkeerde boodschap uit. De hoofdbestemming "Verkeer" brengt immers tot uiting dat het hier primair om een zone met verkeerskundig gebruik gaat, terwijl het juist de bedoeling zou moeten zijn, het groene karakter van de Vlietoever te beklemtonen. Wij vragen u daarom met alle nadruk deze bestemming te wijzigen in de bestemming Groen zoals deze ook voor de overige buitenruimte rond het woonzorgcomplex en de toekomstige nieuwbouw van toepassing is.

Procedure

Ten aanzien van de planprocedure willen wij tenslotte nog kwijt dat onze vereniging het planproces voor dit bouwplan in de afgelopen jaren met veel belangstelling heeft gevolgd. Zodoende hebben wij ook begrip ervoor dat het college de nieuwe ontwikkelingen met een voortvarende procedure mogelijk wil maken. Maar het blijft wel vreemd dat na een stilstand van goed 10 jaar de burgers plotseling met een versnelde procedure geconfronteerd worden, die gezien de planning weinig ruimte biedt voor het corrigeren van ontwerpfouten en verkeerde keuzes.

Het vorenstaande geldt in het bijzonder voor een aantal punten, waaromtrent door de architect van het bouwplan op de inloopavond van 13 maart jl. de indruk werd gewekt, dat een aantal ontwerpkeuzes niet definitief waren en nog bijgesteld zouden kunnen worden. Wij vragen u dan ook om in het vervolg van de procedure nog ruimte te bieden voor het voorkomen van foutieve ontwerpkeuzes en een aantasting van het dorpsgezicht aan de Vlietzijde. Het betreft hier onder meer details als de kleur van de beoogde bakstenen, metselverbanden, speklagen, dakgoten, dakbedekking, kozijnen, vensterbanken, raamverdeling etc. Zij zullen grote invloed hebben op karakter en uitstraling van de beoogde nieuwbouw, hetgeen het meest herkenbaar is in de blinde gevelvlakken zoals dit thans zijn voorgesteld.

Resumé

Samengevat concluderen wij dat wij waardering hebben voor een open inrichting van de locatie Rustoord aan de Vlietzijde en de beperking van de nieuwbouw door de voorgestelde maximale bouwhoogte. Wij maken echter bezwaar tegen de hiervoor genoemde ontwerpkeuzes en vragen u met klem om bij de verdere planvorming af te zien van een bouwvolume met grote blinde gevelvlakken en de bestemming verkeer aan de Vlietzijde. Het spreekt voor zich dat wij gaarne bereid zijn het vorenstaande in een gesprek met u, de initiatiefnemer en de architect nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie verblijven wij met vriendelijke groeten ,

Vriendelijke groet,


B.G.A. de Zwart-Nijhof
Secretaris


J.H. Diekema
Penningmeester