

## **“Zienswijze Ontwerpbesluit omgevingsvergunning KPP-deellocatie 3a” (Nr 658365)**

Door: W.P. Hendriks, Burgemeester Nederbragtpark 9 te 2272BA Voorburg  
Namens Stichting Platform Duurzaam LV en bewoner van de aangrenzende wijk Damsigt

Gemachtigd door twee bestuursleden van de Stichting Platform Duurzaam LV, te weten  
Marjan Giezen (Voorzitter) en Sander Wennekers (Secretaris) (zie bijlage)

Datum: 13-oktober 2022

Ondergetekende verzoekt om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de KPP deellocatie 3a (hierna genoemd de vergunning) op procedurele en inhoudelijke gronden niet te verlenen. In de onderstaande zienswijze wordt dit verder onderbouwd.

Door een coördinatie besluit van de raad worden het ontwerpbestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg en het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning KPP-deellocatie 3a op hetzelfde bestemmingsgebied gelijktijdig ter inzake gelegd. Aangezien de vergunning gebaseerd wordt op het genoemde bestemmingsplan (hierna genoemd het plan) en het plan is geschreven om de vergunning mogelijk te maken, zijn de bezwaren die er zijn tegen het plan vrijwel één op één van toepassing op de vergunning. Ik verklaar de ingediende zienswijze op het onderhavige bestemmingsplan dan ook van toepassing op de vergunning aanvraag. Waar in het plan een zienswijze wordt gegeven op het plan moet dit (indien ook maar enigszins van toepassing) dit worden gelezen als een zienswijze op de vergunning.

Naast de in de zienswijze op het plan geschreven zienswijzen zijn er nog een aantal voor de vergunning specifieke aspecten waarop ik hieronder een aanvullende zienswijze geef.

1. Het voorgestelde bouwplan is bijzonder massaal voor een ontwikkeling in een rustig, stedelijk woonmilieu en laat door zijn bouwvlak, dat 70 % van het bestemmingsvlak beslaat te weinig ruimte voor groen. Met of zonder de openbare ruimte ligt het groen areaal duidelijk onder het gemiddelde in het stedelijk gebied van de gemeente Leidschendam Voorburg en wordt er niet bijgedragen, maar afbreuk gedaan aan, de in veel beleidsdocumenten geformuleerde doelstellingen om het groen te versterken en aan te sturen op LV als een groene woongemeente. De ontwikkelaar neemt meer dan de ruimte die er is en lijkt te kijken waar hij mee weg kan komen. Dit kan niet worden gekenschetst als maatschappelijk verantwoord investeren.
2. De parkeervraag wordt niet volgens de geldende parkeernorm afgehandeld, maar op basis van een theoretisch rapport met sporadisch bewijs, wordt aangestuurd op een parkeertekort, met een hoog risico dat de openbare ruimte en ook het groen wordt overbelast. De ingang aan het eind van het lange gebouw zal mensen ook uitnodigen om op straat dicht bij het blok waar ze moeten zijn te parkeren. Het is ook onduidelijk waar de gedachte deelauto's komen en waar in de toenemende behoefte aan elektrisch laden wordt voorzien, aangezien de garage daarvoor niet geschikt wordt geacht. Dit is niet toekomstbestendig en leidt tot een parkeerbleem in de toch alle smalle corridor tussen hoge gebouwen.
3. Het is niet duidelijk hoe de doorwaadbaarheid en de toegang voor mensen met een functiebeperking is geregeld. Zijn er ingangen op straatniveau voor bewoners en bezoekers.

Is het gebouw levensloopbestending zoals wordt aangegeven in het onderliggende bestemmingsplan en de wettelijke eisen voor nieuwbouw?

4. Het is onduidelijk of ook voor de sloopvergunning wordt aangevraagd en onder wat voor voorwaarden. De dubbelbestemming archeologie 3 vraagt dat hiermee zorgvuldig wordt omgegaan. Er wordt geen aandacht gegeven aan de vijvers van het oude landgoed, die in de ondergrond aanwezig zouden moeten zijn. Ook het bestaan van de resten van het oude landgoed Damsigt krijgt te weinig aandacht in de vergunning aanvraag.
5. Met de term "(semi)openbaar" is het onduidelijk waaruit de openbare toegankelijkheid feitelijk bestaat.
6. Er wordt verwezen naar het bouwbesluit 2012, zonder dat wordt aangegeven of de latere toevoegingen over o.a. de BENG normen op 1/1/2021 ook zijn meegenomen. Het mag verwacht worden dat een gasvrij gebouw ook streeft naar deze norm, ook al is de aanvraag formeel voor 1/1/2021 gedaan.

Verder wordt verwezen naar de tekst hieronder uit de zienswijze op het bestemmingsplan:

1. Het voornaamste **inhoudelijke** bezwaar is dat het ontwerp bestemmingsplan KPP Oosteinde 208 Voorburg (verder te noemen "het plan") een veel te hoge bebouwingsdichtheid toestaat met daardoor ook veel te weinig groen in KPP, alsook in het bestemmingsgebied (max 3000 m<sup>2</sup>, oftewel max 18% groen). Dit past wellicht bij een zeer grootstedelijk woonmilieu, maar helemaal niet bij de groene woongemeente, die LV volgens vigerend beleid wil zijn. Het past zeker ook niet bij het "rustig stedelijk woonmilieu" dat in het document met de de spelregels van KPP-deelgebied 3a uit 2018, waarna in het plan wordt verwezen, als doelstelling werd afgesproken.

De afgesproken spelregel dat het zeer hoge percentage van max 65% mag worden bebouwd wordt daarbij nog eens met 5% extra overschreden. (10.300 m<sup>2</sup> bebouwing in 14.686 m<sup>2</sup> plangebied is 70%!) De bebouwingsdichtheid resulteert in een relatief zeer versteend woonmilieu. Het totale KPP plan voorziet ook niet in substantiële compensatie in de vorm van aaneengesloten (ecologisch) groen (een park!) elders in het gebied. Groene daken en daktuinen zijn mooi en nuttig voor klimaat adaptatie, maar feitelijk en in de bestuurlijke regels zijn ze niet te vergelijken met een gelaagde ecologisch opbouw met struiken, bomen etc, in de aardbodem, met alle biodiversiteit die daarbij hoort.

De afgesproken spelregel dat er een rustig stedelijk woonmilieu zou moeten komen, wordt met voeten getreden. De ontwikkeling voldoet niet aan het in de spelregels zelf gegeven criterium van max 40 woningen per hectare en ook niet aan de criteria die o.a. door de provincie Zuid-Holland worden gehanteerd voor een rustig stedelijk woonmilieu.

2. Het (te) kleine deel voor een groenbestemming in het plan, kan volgens de daar voorgestelde aangepaste regels ook nog eens worden gebruikt voor parkeren. Dit terwijl in de voorgestelde invulling van de parkeerbehoefte het al duidelijk is dat er ook veel parkeerruimte nodig is buiten het gebouw. Ook worden er zeer optimistische aannamen gedaan over de parkeerbehoefte, met een in het plan al toegegeven hoog risico dat er in de praktijk meer parkeerruimte nodig zal zijn. Volgens de standaard parkeernorm uit de Nota Parkeernorm zouden minstens 402 parkeerplaatsen nodig zijn, maar in de parkeergarages

komen er maar 268. Deelauto's, gedeeld gebruik en gebruik van OV zouden dit moeten oplossen, maar of dit lukt is onzeker en alleen in zeer incidentele gevallen enigszins succesvol gebleken. Het is ook niet duidelijk waar de deelautos dan staan en het is onzeker waar de plaatsen voor de elektrische auto's komen, omdat de veiligheidsregio dat in de geplande parkeergarages afraadt.

3. De spelregels schrijven voor dat de aaneengesloten gevels niet langer mogen zijn dan 50 m. Dit is voor de gevels van het U-vormige gebouw aan de Nieuwe Havenstraat niet het geval. (deze afwijking wordt niet gemeld in de toelichting) Ook bij de rechthoekige blokken is dit niet het geval, want een garage van 4 meter hoog is een gebouw en dit gebouw loopt door over de volle lengte 5 blokken. Er wordt in de toelichting gewezen op de met groen beklede trappen en dat er een daktuin is, maar voorbijgangers beleven een gebouw vanaf straatniveau (niet als vogel) en zij zien een doorlopende bouwmassa van meer dan 50 m.
4. De spelregels schrijven voor dat parkeren voor bewoners moet plaatsvinden in binnenhoven of in (half) verdiepte garages. De geplande parkeergarage op maaiveldniveau gaat lijnrecht in tegen deze afgesproken spelregel.
5. In het plan wordt gesproken over de 'doorwaadbaarheid' van het gebied. Door de 4 meter hoge garages tussen de gebouwen is het hele complex niet doorwaadbaar en vooral niet voor oudere, minder validen en mensen met kinderwagens. In de bestaande rij flats aan de JDZocher straat is nog een gelijkvloerse doorgang naar het tramstation. Dat is bij dit plan niet of zeer beperkt het geval. 4 meter hoge trappen zijn voor velen een te hoge barrière. De opzet met trappen roept ook vragen op over de geestige levensloop bestendigheid van de complexen.
6. Het voornaamste **procedurele** bezwaar is dat er ten onrechte in hoge mate op een zeer essentieel punt wordt afgeweken van de voor deelgebied 3a geldig verklaarde spelregels, zoals die in 2017 door B&W en de raad zijn vastgesteld en in 2018 door B&W zijn gewijzigd. Er wordt namelijk ten onrechte geclaimd dat de wijziging van het document met de spelregels voor andere KPP-deelgebieden in 2021, op het punt van maximale bebouwingsdichtheid van 40 woningen per hectare ook in de spelregels voor deelgebied 3a zou kunnen worden overgenomen, terwijl in 2021 en in het plannadrukkelijk de regels uit 2018 in deelgebied 3a/Oosteinde 208 van toepassing worden verklaard!
7. Het voorstellen van een uitgekilde versie van de regels voor groen in vergelijking met het net in februari 2022 aangenomen omgevingsplan-stedelijk is in tegenspraak met een intentie van het bestemmingsplan stedelijk om eenheid in de bestemmingsplannen te brengen. Zeker op het punt van de regels zouden in een nieuw bestemmingsplan, de regels van het "overkoepelende" bestemmingsplan stedelijk leidend of mogelijk zelfs dwingend moeten zijn. Wat voor indruk wekt het als het plan zo makkelijk wordt toegesneden op een vergunningaanvraag en dat niet het plan stedelijk, maar de voorkeuren en wensen van een ontwikkelaar in een vergunningaanvraag leidend worden. Bestemmingswijziging van kantoor naar wonen is logisch; de regels van bestemming groen ombuigen is dat niet.

8. Het lijkt procedureel onjuist dat zo'n majeure verandering in het spelregel document uit 2021 met de spelregels van de andere deelgebieden (van rustig stedelijk woonmilieu naar een gebied met dichte gestapelde bouw) alleen door B&W werd goedgekeurd en niet meer via de raad is gelopen, ook met het gegeven dat de Klankbordgroep NIET instemde met deze hoge bebouwingsdichtheid.
9. In een coördinatie besluit is besloten om het ontwerp plan en de vergunningaanvraag in één keer voor te leggen. Op grond van een goed bezochte presentatie van de bouwplannen in 2020 werd afgezien van de wettelijk vereiste voorinzage van het voorontwerp van het bestemmingsplan. Door deze stapeling van het samen aanbieden van plan en de vergunning en het afzien van voorinzage van het plan, wordt het voor de burger te moeilijk gemaakt om alles te bestuderen en om met onderbouwde zienswijzen op beide te komen. Het is ook niet duidelijk hoe een vergunning aan een bestemmingsplan getoetst kan worden dat nog kan veranderen en andersom. Als er iets aan één van beide verandert, kan alleen nog maar het geheel opnieuw worden aangeboden voor een zuivere toetsing door de burger.
10. De participatie is gebrekkig en niet volgens de regels van een transparantie en gelijkwaardigheid verlopen. De klankbordgroep was zeer klein en toetreding van nieuwe leden, zoals ondergetekende namens Stichting Platform Duurzaam LV, werd afgehouden. De verwerking van commentaren bij KBG meetings en informatie avonden was niet opvraagbaar en de rapportage over de participatie was heel summier en gaf weinig details over wat er was ingebracht en hoe dit was verwerkt in het plan. Ook is er waargenomen dat een rapportage achteraf niet afgestemd werd met de deelnemers KBG zelf, dus eenzijdig. De uitgesproken zorgen over de mismatch met het in de spelregels beschreven "rustig stedelijke woonmilieu" werden benoemd, maar vervolgens werd na de KBG waarin dit naar voren kwam de regel eenvoudigweg verwijderd. Dit is niet in lijn met de richtlijnen, die de gemeente zelf voor participatie heeft opgesteld; Gelijkwaardigheid en Transparantie waren beperkt, Afspraak was duidelijk niet afspraak en informeren leek te worden gezien als participeren. Alleen hierom is het draagvlak onder het plan en de vergunning ongeldig en moet het plan in een verbeterd participatie proces worden herzien.

Een aantal punten zullen hieronder nog verder worden onderbouwd en besproken.

### **Bebouwingsdichtheid en Groenareaal (zienswijze 1 en 2)**

De bebouwingsdichtheid van meer dan 100 woningen per hectare in heel KPP past wellicht bij een grootstedelijk woonmilieu zoals Parijs, maar past niet bij de groene woongemeente, waarvan LV in vigerend beleid (zoals de Bouwsteen voor een groene woongemeente, het Kompas voor de leefomgeving, de Structuurvisie ruimte voor wensen 2040 (herijking 2012), de Woonvisie 2016-2020, etc.) heel specifiek aangeeft dat de gemeente LV dat wil zijn. In het Groenstructuurplan Buitengewoon Groen, wordt zelfs een "buitengewoon groene woongemeente" nagestreefd. De genoemde beleidsdocumenten zijn van toepassing op heel LV en zijn ook een integraal deel van het Omgevingsplan Stedelijk.

In het plan voor KKP-deelgebied 3a/Oosteinde 208 is er sprake van 201 woningen per hectare en een veel lager percentage groen dan in de rest van LV. Waar er in het huidige stedelijke gebied van LV meer dan 75 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning is, naast een aanzienlijk areaal aan privé groen, wordt er in het totale KPP plan (op ca 6 hectare met ruim meer dan 600 woningen) in vergelijking met het

stedelijk gebied in een relatief veel kleiner aandeel openbaar groen voorzien. (naar schatting 1 hectare verspreid groen oftewel minder dan 20 m2 per woning) In het bestemmingsplangebied zelf (deelgebied 3a in KPP) is er maximaal 3000 m2 groen voor 295 woningen oftewel 10 m2 per woning. De groene daken en daktuinen worden onterecht als volwaardig groen opgevoerd en zijn grotendeels ook niet openbaar. **Één en ander zou wellicht nog verteerbaar zijn als er in het totale plan een compensatie zou zijn in de vorm van een aaneengesloten groen areaal (park) van minstens 1 hectare, maar daarin is in het totale KPP plan nu niet voorzien.** De relatief zeer lage hoeveelheid groen is niet alleen in strijd met de algemene principes van een groene en leefbare leefomgeving, zoals verwoord in het Manifest "iedereen heeft recht op een groene leefomgeving" van een reeks natuurorganisaties, maar zoals eerder aangegeven, ook in strijd met een groot deel van het vigerende beleid wat betreft het groen in de gemeente. Het lijkt er ook op dat het aantal van ca. 110 bomen die in het bestemmingsgebied al zijn geroid, niet terug kan keren in het plangebied.

Bij de verplichte toetsing aan de **ladder van ruimtelijke ontwikkeling uit het besluit ruimtelijke ordening (Bro)** wordt KPP aangemerkt als een transformatie-gebied: van kantoren naar een woonmilieu. (artikel 6.9 lid 5 sublid c) Volgens de regels rond dit artikel moet er o.a. worden zorggedragen voor een goede ruimtelijke kwaliteit in de ontwikkeling met zorgvuldig ruimtelijk gebruik en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, waarbij overprogrammering wordt voorkomen. Hieruit blijkt ook dat niet de kwaliteit van het bestaande gebied de norm is. (Het huidige motto "het wordt beter, dus goed genoeg" geldt hier dus niet), maar de intrinsieke kwaliteit van het nieuwe gebied.

Het plan als geheel voldoet in de zienswijze van de ondergetekende op grond van de relatief hoge woningdichtheid en het geringe groenareal niet aan eis in het Bro van een goede ruimtelijke kwaliteit met een goede balans tussen bebouwing en (echt) groen. Er wordt ook niet voldaan aan de eis in het Bro dat de ontwikkeling passend moet zijn bij de omgeving: i.e. de Vlietzone en de aangrenzende groene laagbouw wijken Damsigt en Leeuwenstein met een veel lagere bebouwingsgraad en meer groen dan in het bestemmingsplan voor Oosteinde 208. Met de voorgestelde invulling van 6 hoog gestapelde bouw en een woningdichtheid van 100-200 woningen per hectare is er in onze zienswijze sprake van overprogrammering en een breuk met de omgeving. De eis dat er goede aansluiting moet zijn op omgeving gaat in onze zienswijze verder dan het toetsen op de smalle randen rond het bestemmingsvlak. Het aanhouden van 20 meter groen tot de Oude Trambaan en tot de Vliet is een veel te beperkte uitleg. Overigens is uit de tekeningen af te lezen dat de afstand van de bebouwing tot de Oude Trambaan (en zeker tot de stoep van de Oude Trambaan) minder is dan 20 meter. Dit is ook af te lezen uit de discussie over de afstand tot de grens van het Berkman tankstation (23 meter) aan de overkant van de Oude Trambaan. Het plan ademt "maximale benutting tot de rand van het gebied" in plaats van "goede ruimtelijke kwaliteit"

Er wordt in de "ladder" ook op gewezen dat de ontwikkeling niet tot een grotere bouwmassa moet leiden, dan in het nu geldende bestemmingsplan (i.e. Bestemmingsplan Stedelijk). De uitbreiding van 19000 m2 bvo naar 28500 m2 bvo is hiermee in strijd.

In de **Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040** vinden we de eis dat het gebied dat in (en niet aan) de Vlietzone ligt (gedefinieerd door het hele gebied tussen de Vliet en de oude Trambaan) wordt ongewikkeld voor "excellente woonmilieus". Daarbij wordt in deze structuurvisie ook gevraagd om een verbetering van het groene karakter van de stad en verbetering van het bestaande raamwerk, zoals de Vlietzone. Ook de Provinciale Structuurvisie provinciaal beleid vraagt om een robuust openbaar gebied aan de Vliet met groene natuur, recreatie etc. Dit vraagt om een veel bredere en grotere groenstructuur aan de Vliet en geen grote bouwmassa's zoals nu voorzien in het onderhavige plan.

Het leidende document in de nieuwe omgevingsplanning in LV is het **Kompas voor de leefomgeving**. Deze vraagt dat elke buurt en elke wijk voldoende toegankelijke groene ruimte heeft. Daktuinen op vier meter hoogte, die grotendeels slechts semi-openbaar zijn en alleen met een hoge trap toegankelijk zijn, vallen hier niet onder, zeker voor invaliden en mensen met kinderwagens. Ook vraagt het kompas om “voldoende ontmoetingsplekken en voorzieningen voor jong en oud”. Kleine strookjes groen en een straat met aan twee zijden langsparkeren tussen rijen flats van 6 tot 9 lagen hoog en daardoor een zeer beperkte ruimte voor bomen ( JD Zocherstraat, Nieuwe Havenstraat) voldoen volstrekt niet aan dat idee. (de onlangs gepresenteerde invulling van de openbare ruimte tussen het bestemmingsgebied en de omgeving laat aan deze straten slechts enkele bomen zien en de gevels zijn totaal niet bedekt. De doorkijk naar de Vliet vanaf de Oude Trambaan door een kier van 10 meter lijkt meer op een canyon, dan de beloofde (groene) vallei. Een laan met veel meer hoogstammige bomen zou ook een doorkijk geven, die een stuk meer past bij een groene leefomgeving en de groenstructuur in Voorburg. De huidige opzet (hoge gevels dicht aan de rand van het bestemmingsgebied en de hoge parkeerdruk) lijkt ook niet meer bomen toe te laten.

We gaan er vanuit dat de ontwikkeling volgens de afgesproken **van toepassing verklaarde spelregels zou moeten uitmonden in een “rustig stedelijk woonmilieu”** Eerder werd besproken waarom het procedureel niet correct is om deze regel af te zwakken. De spelregels definiëren dit als een gebied met max 40 woningen per hectare. Volgens de ruimtelijke ordeningsprincipes van de provincie Zuid - Holland uit 2015 , gebaseerd op de zgn toetssteen van Rosetta, wordt onder een rustig stedelijke woonmilieu verstaan dat het gaat om een wijk met lanen singels en tuinen met iedere woning een uitgang aan de openbare weg. Verder gaat het om huizen met 3-5 verdiepingen en een beukmaat van 5-8 meter. Voorburg Noord wordt genoemd als een voorbeeld van zo'n wijk. **Het moge duidelijk zijn dat het voorliggende plan niet voldoet aan deze typering van een rustig stedelijk woonmilieu!**

In de motivering van de wijziging van de spelregels in de andere deelgebieden in 2021 wordt aangevoerd dat de definitie van 40 woningen per hectare bij een “rustig stedelijk woonmilieu” niet meer van toepassing zou zijn omdat inmiddels op gestapelde bouw was ingezet. Afgezien van het feit dat dit het aanpassen van de norm aan de wens is in plaats van andersom, wordt hier voorbijgegaan aan het feit dat ondanks de stapeling van bouw het bouwvlak veel groter is dan bij 40 woningen per hectare het geval zou zijn. Ook wordt geen rekenschap gegeven van het feit dat een rustig stedelijk woonmilieu invloed heeft op tal van andere aspecten, zoals een lagere verkeers- en parkeerdruk, een lager behoefte aan voorzieningen, een lager geluidsniveau, een betere lucht kwaliteit en OOK veel meer ruimte voor groen in de privé en openbare ruimte. Dit is niet meegewogen in de motivering. Daarom is dit een majeure verandering die niet eenzijdig had moeten plaatsvinden. Ten overvloede, wij achten deze wijziging zondermeer niet van toepassing op deelgebied 3a en dit plan.

Als **gewenste reactie op de zienswijze** zou het niet passend zijn als de gemeente reageert met “we herkennen ons niet in het geschetste beeld” of “onze deskundigen hebben het beoordeeld”. In het stadium van zienswijzen zou een ingaan op de feitelijke bezwaren en de feiten meer recht doen aan het serieus nemen van de zienswijzen (bijvoorbeeld hoeveel bomen komen er dan wel, hoeveel feitelijk groen percentage komt er, etc.) Ook is het gewenst dat een betrouwbare overheid met een verklaring komt voor hoe één en ander te rijmen is met de met name genoemde beleidstukken. In plaats dat de zienswijzen op formele wijze worden afgevinkt, zijn echte antwoorden gevraagd, zodat er niet alleen een verdere bezwaar procedure en de rechterlijke gang openstaat bij de vergunning verlening. Er is dan nadrukkelijk ook de mogelijkheid om in gesprek te gaan met de indieners van deze zienswijze.

W.P. Hendriks

Ook namens Stichting Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg