

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota / Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

“Rustoord”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.rustoord-VG01)

Bestemmingsplan Rustoord

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van
Leidschendam-Voorburg van 16 september 2014
Behoort bij raadsbesluit 2014/1165578

de griffier,

mr. G.A. van Egmond

de voorzitter,

drs. J.W. van der Sluijs

A. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan 'Rustoord' is bedoeld om te fungeren als de juridisch-planologische grondslag voor de herontwikkeling van de locatie Rustoord. Deze locatie is gelegen in de oude dorpskern, grenzend aan de Vliet en het park 'Vreugd en Rust'. Het voormalige verzorgingshuis Rustoord is gebouwd en ingericht vanuit de visie op bejaardenoorden in de jaren '60. Destijds was het gangbaar dat de oudere medemens niet zolang mogelijk zelfstandig bleef wonen, maar, zelfs als men nog vitaal was, het zelfstandig wonen opgaf en in een bejaardenhuis trok.

Sedert de jaren '60 is de positie van de ouderen en de visie op de voorzieningen voor ouderen drastisch veranderd. Thans wordt ervan uitgegaan dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen en dat er 'zorg op maat' aangeboden wordt. Dit betekent onder andere dat mensen pas in een verzorgingshuis opgenomen worden, als thuis wonen met de nodige hulp vanuit thuiszorg niet langer meer mogelijk is. Dit vraagt geheel andere voorzieningen dan die destijds in de jaren '60 geboden werden.

Uit onderzoek bleek dat renovatie van het voormalige verzorgingshuis Rustoord zeer hoge kosten met zich mee zou brengen. Voorts zouden daarmee een aantal knelpunten, zoals te smalle gangen en te kleine sanitaire ruimtes, niet opgelost worden. WoonZorgcentra Haaglanden heeft daarom besloten om het voormalige complex geheel te slopen en een nieuw complex te bouwen.

Het betreffende nieuwbouwplan past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Herziening Oude Dorpskern Voorburg', dat door de Raad is vastgesteld op 25 februari 1987, door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 13 oktober 1987 met een definitieve uitspraak door de Kroon op 21 maart 1989. Daarom is het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Rustoord' opgesteld, dat de herontwikkeling en herinrichting van de locatie Rustoord juridisch-planologisch beoogt mogelijk te maken.

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft in haar vergadering van 1 oktober 2013 besloten om de gemeentelijke coördinatie-regeling, zoals genoemd in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), van toepassing te verklaren op het project Rustoord. Dit betekent dat de verschillende besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en ontheffing Hogere grenswaarde wet geluidhinder) gelijktijdig in procedure worden gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Rustoord' heeft, in overeenstemming met artikel 3.31 Wro respectievelijk afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), voor een ieder zowel elektronisch als in papieren vorm ter inzage gelegen van vrijdag 28 februari 2014 tot en met donderdag 10 april 2014.

Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de gelegenheid om, naar eigen keuze schriftelijk dan wel mondeling, zienswijzen over het ontwerp kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn er 14 unieke zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in onderdeel B1.

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen en beschrijft daarnaast de, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, bij de vaststelling van het plan doorgevoerde wijzigingen.

In Onderdeel B wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden de ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

In Onderdeel C wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in de plantoelichting, in de regels en op de verbeelding.

Onderdeel D ten slotte geeft een overzicht van de in het plan doorgevoerde zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

B. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Rustoord” zijn daarover 14 unieke¹ schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In B1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In B2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in B3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

B1. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Blz.	Verseon-nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	11.	959357	Castellum Projectontwikkeling B.V	Sophialaan 4	2514 JP Den Haag	03 maart 2014
1a.	11.	959973	Castellum Projectontwikkeling B.V	Sophialaan 4	2514 JP Den Haag	04 maart 2014
2.	11.	964971	J.A.W.M. Duurkoop	Raadhuisstraat 47	2271 DG Voorburg	17 maart 2014
2a.	11.	972195	J.A.W.M. Duurkoop	Raadhuisstraat 47	2271 DG Voorburg	04 april 2014
3.	14.	956625	L.H. van der Meiden	p/a Wittenburgeweg 76	2244 CC Wassenaar	18 maart 2014
4.	15.	967829	H.M. Verbeek	Raadhuisstraat 45	2271 DG Voorburg	24 maart 2014
5.	16.	968842	G.W. Beijleveld	Oude Haven 9	2271 DB Voorburg	26 maart 2014
6.	17.	970208	W. van Bueren	Sionsstraat 91	2271 DA Voorburg	31 maart 2014, aangevuld op 7 april 2014
6a.	17.	970208	R. Kouijzer	Sionsstraat 89	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6b.	17.	970208	A.H. Hendriks	Sionsstraat 85	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6c.	17.	970208	L.A. v. Ham - Tierolf	Sionsstraat 77	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6d.	17.	970208	A. Chrispijn	Sionsstraat 73	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6e.	17.	970208	J. de Ruiter	Sionsstraat 71	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6f.	17.	970208	W. van Rijn	Sionsstraat 69	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6g.	17.	970208	O. Willemsen	Sionsstraat 53	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6h.	17.	970208	H. Verhard	Sionsstraat 51	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6i.	17.	970208	G. Smit – Van Dijk	Sionsstraat 47	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6j.	17.	970208	C. v.d. Hoeven - Nijkamp	Sionsstraat 45	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6k.	17.	970208	G. Udo – Van Campen	Sionsstraat 43	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6l.	17.	970208	W.J. Bol	Sionsstraat 27	2271 DA Voorburg	31 maart 2014

¹ Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

6m.	17.	970208	E. Ensing	Sionsstraat 25	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6n.	17.	970208	C.J. v.d. Togt	Sionsstraat 23	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6o.	17.	970208	G. Visser	Sionsstraat 21	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
6p.	17.	970208	A. Alkemade	Sionsstraat 17	2271 DA Voorburg	31 maart 2014
7.	18.	972213	Jan en Elske Bakker	Raadhuisstraat 41	2271 DG Voorburg	04 april 2014
8.	18.	941319	Henry Hopp	Oude Haven 3	2271 DB Voorburg	07 april 2014
9.	19.	972665	A.M.W.R.T. Bos - Jaspers	Raadhuisstraat 43	2271 DG Voorburg	07 april 2014
10.	21.	973222	Karin S.J. Bos	Aart van Leeuwkade 143	2274 LE Voorburg	08 april 2014
11.	23.	973343	M. Gijzen	Raadhuisstraat 9	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11a.	23.	973343	C.P.A. van den Broek - Sneek	Raadhuisstraat 7	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11b.	23.	973343	K. v.d. Heijden	Raadhuisstraat 29	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11c.	23.	973343	Lapeyere - Bonzano	Raadhuisstraat 27	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11d.	23.	973343	A.M.W.R.T. Bos - Jaspers	Raadhuisstraat 43	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11e.	23.	973343	de heer en mevrouw Stork	Raadhuisstraat 37	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11f.	23.	973343	R.Schermer	Raadhuisstraat 21	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11g.	23.	973343	K.L. Deathridge	Raadhuisstraat 19	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11h.	23.	973343	A.T.M Denters	Raadhuisstraat 23	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11i.	23.	973343	R. Claassens	Raadhuisstraat 17	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11j.	23.	973343	Ruud Riep	Raadhuisstraat 33	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11k.	23.	973343	C.G.P. de Rijk	Raadhuisstraat 31	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11l.	23.	973343	C.A. de Haan	Raadhuisstraat 15	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11m.	23.	973343	M.W. Beltgens L.M. Beltgens-Daniëls	Raadhuisstraat 39	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11n.	23.	973343	G. Kruij - Bormans	Raadhuisstraat 35	2271 DG Voorburg	08 april 2014
11o.	23.	973343	Elske Bakker	Raadhuisstraat 41	2271 DG Voorburg	08 april 2014
12.	25.	974167	Wijkvereniging Oud Voorburg	Rusthoflaan 20	2271 VJ Voorburg	09 april 2014
13.	26.	974341	Vereniging Houdt Vlietrand Groen	p/a Prins Bernhardlaan 167	2274 HX Voorburg	10 april 2014
14.	29.	974305	Hoogheemraadschap van Delfland	Postbus 3061	2601 DB Delft	10 april 2014

B2. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Rustoord” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 28 februari 2014 tot en met donderdag 10 april 2014. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd, worden bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op vrijdag 11 april 2014. Zienswijzen met als registratiedatum 11 april 2014 worden daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend. Alle zienswijzen, die schriftelijk over het ontwerpbestemmingsplan “Rustoord” zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en daarmee tijdig ingediend. Ten aanzien van de ontvankelijkheid moet over de zienswijzen 6. en 11. nog het volgende worden opgemerkt:

Zienswijze 6:

Deze zienswijze is ingediend door W. van Bueren namens 16 bewoners van het appartementencomplex aan de Sionsstraat. De zienswijzen 6 t/m 6p zijn identiek en worden derhalve bij elkaar gevoegd in de beantwoording.

Een aanvulling op deze zienswijze is ontvangen op 7 april 2014.

Zienswijze 11:

De zienswijzen 11 t/m 11o zijn in beginsel identiek. De zienswijzen 11f tot en met 11o bevatten echter aanvullende gronden op de basiszienswijze.

De elektronische weg voor het indienen van zienswijzen is ten aanzien van de voorliggende coördinatieprocedure expliciet uitgesloten, dit is in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp ook uitdrukkelijk vermeld. De wetgever heeft daarnaast in de Wro, Awb en overige relevante wetgeving ook niet voorzien in (mede-)ondertekening van zienswijzen langs digitale weg, nog afgezien van de vraag of in het hier aan de orde zijnde geval wel sprake is van enige vorm van digitale ondertekening. De jurisprudentie van de Raad van State laat geen voorbeelden zien van op deze wijze (mede) ingediende zienswijzen waarvan in beroep is geoordeeld dat zij ontvankelijk geacht moesten worden.

B3. ALGEMENE BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In de zienswijzen over diverse thema's zijn min of meer dezelfde type vragen gesteld of bezwaren naar voren gebracht. In dit algemene deel is de beantwoording opgenomen waarin op deze veelgestelde vragen en opmerkingen wordt ingegaan. In de beantwoording per indiener van de zienswijze wordt hier vervolgens, waar relevant, naar verwezen.

De volgende onderwerpen worden eerst nader toegelicht:

1. Inrichting voorterrein Rustoord;
2. Verkeersveiligheid in de Raadhuisstraat;
3. De hoogte van het woonzorggebouw;
4. De kleurstelling van het woonzorggebouw in relatie tot haar omgeving;
5. Situering van het woonzorggebouw;
6. Planschade n.a.v. mogelijke waardevermindering;
7. Geluidhinder en luchtvervuiling.

1. Inrichtingsplan voorterrein Rustoord

De projectontwikkelaar heeft in nauwe samenwerking met een landschapsarchitect en de gemeente een inrichtingsplan opgesteld wat recht doet aan de inrichtingseisen zoals deze zijn geformuleerd in het ruimtelijk kader Rustoord. Het globale inrichtingsplan van het voorterrein is, mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen nader uitgewerkt. Hierbij zijn diverse aanpassingen gedaan om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren.

De parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden ontsloten in de bocht van de Raadhuisstraat waardoor er goed zicht ontstaat op het verkeer in de Raadhuisstraat, vanuit beide richtingen. Hierdoor kan veilig uitgereden worden. Om de veiligheid verder te vergroten, wordt autoverkeer zoveel mogelijk gescheiden van de voetgangers. Dit betekent dat er direct langs de gevel van het gebouw geen auto's rijden. Naast meer veiligheid voor de voetgangers, met name bij de hoofdingang van het gebouw, is dit ook rustiger voor de kamers aan de straatzijde.

Ontsluiting parkeergarage / parkeren op maaiveldniveau

Zowel het bestemmingsplan als de bijbehorende omgevingsvergunning voorzien in het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. Op basis de gemeentelijke parkeernormen dienen er 49 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De benodigde parkeerplaatsen worden deels in de parkeergarage en deels op maaiveld gerealiseerd.

De parkeerplaatsen op maaiveldniveau zijn openbaar toegankelijk en bedoeld voor o.a. bezoekers van het woonzorggebouw. Deze bovengrondse parkeerplaatsen zijn gesitueerd op de locatie waar in de oude situatie ook auto's geparkeerd stonden.

De parkeergarage onder het woonzorggebouw is bedoeld voor het stallen van auto's van personeelsleden van de zorginstelling. Het is derhalve voor derden niet mogelijk om parkeerplaatsen te huren. Het veilig in- en uitrijden van de parkeergarage wordt met een verkeerslicht geregeld. Deze wordt zodanig aangebracht dat er geen overlast ontstaat voor omliggende woonbebouwing.

Onder het te realiseren appartementencomplex komt eveneens een ondergrondse parkeergarage welke wordt ontsloten via de parkeergarage onder het woonzorggebouw. De capaciteit van deze garage hangt af van het aantal te realiseren appartementen in relatie tot de gemeentelijke nota parkeernormen.

De aansluiting van de parkeergarage op de Raadhuisstraat wordt verschoven richting de Sionsstraat. In combinatie met de aanplant van groen langs de Raadhuisstraat wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen dat de koplampen van uitrijdende auto's zorgen voor lichthinder in de tegenovergelegen appartementen.

Daarnaast wordt de verkeerssituatie overzichtelijker, doordat het kruispunt met de Sionsstraat niet meer versprongen is en kan gebruik gemaakt worden van de bestaande drempel in de Raadhuisstraat als kruispuntplateau. Door de verschuiving van de ingang ontstaat er tevens iets meer opstelruimte voor inrijdende voertuigen, waardoor de kans op blokkering van de Raadhuisstraat wordt verkleind.

Koppeling ondergrondse parkeergarage

Vanwege de toekomstige koppeling met de ondergrondse parkeergarage van het te realiseren appartementengebouw is het niet mogelijk een in- en uitrit van de parkeergarage te realiseren ter hoogte

van de bocht in de Raadhuisstraat. Op deze plaats wordt de ondergrondse koppeling gerealiseerd tussen de parkeergarage van het woonzorggebouw en die van het toekomstige appartementengebouw. In het bestemmingsplan Rustoord is bij de wijzigingsbevoegdheid, als voorwaarde, opgenomen dat een tweede ontsluiting van de parkeergarage niet is toegestaan.

Laden en lossen van goederen

Voor het laden en lossen van goederen wordt een laad- en loshaven langs de Raadhuisstraat gerealiseerd. De, veelal kleine, vrachtwagens kunnen elders in de Raadhuisstraat keren. Het laden en lossen geschiedt vooral in de ochtenduren. Gedurende de overige uren is de laad- en losplaats in gebruik als standplaats voor taxi's ten behoeve van het woonzorggebouw.

Verplaatsen/herplanten van bomen

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld worden de bestaande bomen gehandhaafd danwel verplaatst binnen het plangebied.

De inrichtingstekening maakt als bijlage 1 onderdeel uit van deze nota.

2. Verkeersveiligheid in de Raadhuisstraat

De Raadhuisstraat is een 30km weg zonder rijbaanscheiding (met uitzondering van de asmarkering in de bocht ter hoogte van Rustoord). Op dergelijke wegen is het, bij het verlaten van een zijweg/inrit, toegestaan om de volledige wegbreedte te gebruiken. Ook het stilstaan op de weg leidt normaal gesproken niet tot problemen. Door de geringe verkeerstoename en gespreide aansluitingen op de Raadhuisstraat worden geen opstoppen van betekenis verwacht.

Het woonzorggebouw (fase A) betreft vervangende nieuwbouw voor het gesloopte verzorgingshuis Rustoord. Dit leidt nagenoeg niet tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Fase B omvat het realiseren van een appartementengebouw, waardoor het aantal verkeersbewegingen in de Raadhuisstraat in geringe mate (naar verwachting enkele procenten) zal toenemen. Een verkeerstoename van enkele procenten geeft geen verhoging van betekenis van de geluidsbelasting en/of de luchtvervuiling.

De gemeente heeft de plannen nader bekeken en is van mening dat de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd en de overlast voor de omgeving niet ontoelaatbaar toeneemt ten opzichte van de oude situatie van Rustoord.

De inrichtingstekening maakt als bijlage 1 onderdeel uit van deze nota.

3. De (bouw)hoogte van het woonzorggebouw

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ruimtelijk kader opgesteld. In dat kader zijn de ruimtelijke eisen vastgelegd waaraan de nieuwbouw van het woonzorgcentrum en de woningbouw moeten voldoen. Het ruimtelijk kader is op 14 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit ruimtelijk kader is het ontwerpbestemmingsplan Rustoord opgesteld.

Het gebouw van het oude (reeds gesloopte) Rustoord had een maximale hoogte van drie lagen met kap. Een klein gedeelte van het complex, gelegen in de hoek van de Raadhuisstraat met de Sionsstraat, had een maximale hoogte van vier lagen. Zowel de nok van het schuine dak als de bovenkant van het platte dak hadden een hoogte van circa 11,50 meter (ter plaatse van een kleine dakopbouw van circa 2,5 meter hoog, had het gesloopte gebouw zelfs een totale hoogte van circa 14 meter).

In het ruimtelijk kader is de hoogte van het nieuwe woonzorggebouw bepaald op maximaal vier bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze hoogte van vier bouwlagen overgenomen, waarbij de hoogte in meters is vastgelegd. Het dak van het woonzorggebouw is gelegen op circa 12,80 meter boven maaiveld. De maximale hoogte van het dak is in het bestemmingsplan vastgesteld op maximaal 13,50 meter. Op het dak zijn daarnaast enkele technische ruimtes geplaatst. Deze ruimtes zijn echter van ondergeschikte aard. De hoogte van de dakranden varieert tussen de 13,20 en 13,70 meter. De hoogte van de dakranden is in het bestemmingsplan vastgesteld op maximaal 13,50 en 14,00 meter. Dit is gedaan vanwege de wens verschillen aan te brengen in de bouwhoogte en daarmee in het gevelbeeld van de nieuwbouw, in aansluiting op de bebouwing in de omgeving die ook verschillen in bouwhoogten laat zien (zie ook punt 4: Het gevelbeeld en de kleurstelling van het gebouw in haar omgeving).

Vergelijking bouwhoogten van het gesloopte en nieuwe Rustoord:

Het nieuwe woonzorggebouw wordt inderdaad hoger dan het oude en inmiddels gesloopte Rustoord, maar in vergelijking met het oude Rustoord neemt de bouwhoogte van de nieuwbouw niet met een groot aantal bouwlagen of een groot aantal meters toe.

Het verschil tussen het hoogste deel van het gesloopte gebouw en de maximale bouwhoogte, die volgens het bestemmingsplan voor het nieuwe woonzorggebouw is toegestaan, bedraagt circa 2,50 meter. De hoogte neemt namelijk toe van drie lagen met kap (en vier lagen voor het hoogste bouwdeel) tot vier lagen met plat dak voor het gehele nieuwe Rustoord. Het aantal meters stijgt hierdoor van 11,50 meter bij de maximale nokhoogte van het gesloopte gebouw tot de 12,80 meter van het platte dak voor het gehele nieuwe woonzorgcentrum. Daarbij zijn de dakranden, zoals vermeld, plaatselijk hoger. Deze variëren van 13,20 tot 13,70 meter. De maximale hoogte, die volgens het bestemmingsplan Rustoord voor de hoogste dakrand is toegestaan, bedraagt 14,00 meter. Het verschil tussen 11,50 meter, bij de grootste hoogte van het oude gebouw en de maximale hoogte van 14,00 meter, die bij het nieuwe woonzorggebouw is toegestaan, bedraagt derhalve 2,50 meter.

Vergelijking bouwhoogten van het nieuwe Rustoord met bestaande bebouwing in de omgeving:

De nieuwbouw van het woonzorgcentrum krijgt een hoogte die vergelijkbaar is met de hoogten van de bestaande woongebouwen in de directe omgeving van de nieuwbouw.

De plek voor het nieuwe woonzorgcentrum ligt aan de rand van de Oude Dorpskern, tussen de Vliet en de historische bebouwing van de kern Voorburg. In deze “randzone” zijn sinds de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw twee woningbouwprojecten gerealiseerd, namelijk:

- het wooncomplex Oude Haven tussen de Raadhuisstraat en de Vliet;
- het woongebouw op de hoek van de Raadhuisstraat tegenover het bouwterrein van Rustoord;

De historische bebouwing in het oude centrum heeft voor het grootste deel een hoogte van twee lagen met kap, maar de genoemde wooncomplexen hebben een aanmerkelijk grotere bouwhoogte.

De hoogste bouwdelen van het wooncomplex Oude Haven liggen aan de Vliet. Hier telt de woonbebouwing maximaal vijf lagen met kap op een half verdiepte parkeergarage. De goothoogte ligt op circa 14,30 meter boven de Vlietkade. De nokhoogte (van het puntdak) steekt daar nog eens ruim 5,50 meter boven.

De bouwhoogte van het Oude Havencomplex aan de Raadhuisstraat telt vier lagen met kap op een half verdiepte parkeergarage. De goothoogte ligt bijna 12,80 meter boven het straatniveau en heeft daarmee eenzelfde hoogte als het dakvlak van het nieuwe Rustoord. Ook hier komt de nokhoogte van de kap (het puntdak) daar nog eens ruim 5,50 meter bovenuit.

Het woongebouw op de hoek van de Raadhuisstraat heeft een hoogte van vier lagen met een plat dak. Dit betekent een hoogte van circa 12,80 meter boven het straatniveau, ook vergelijkbaar met het nieuwe Rustoord.

De nieuwbouw van Rustoord heeft zoals vermeld een hoogte van 12,80 meter bij het platte dak en dakranden die op enkele plaatsen een hoogte tot maximaal 13,70 meter hebben. Dit betekent dat de nieuwbouw qua hoogte goed aansluit bij de in de jaren '80 en '90 gerealiseerde woonbebouwing in de directe omgeving van het woonzorgcentrum. Het nieuwe woonzorgcentrum krijgt een hoogte die vergelijkbaar is met de hoogte van het gebouw op de hoek van de Raadhuisstraat en met de hoogte van het Oude Havencomplex waar dat aan de Raadhuisstraat grenst. De hoogste bouwdelen van het Oude Havencomplex hebben een aanmerkelijk grotere hoogte dan het nieuwe Rustoord.

Het nieuwe gebouw is inderdaad hoger dan het voormalige Rustoord, maar niet in grote mate. Bovendien past de nieuwe bouwhoogte goed in de directe omgeving, de zogenaamde “randzone” van de Oude Dorpskern, die loopt vanaf de Raadhuisstraat met de daaraan gelegen bebouwing, tot aan de Vliet. Het nieuwe zorgcentrum blijft qua bouwhoogte onder de hoogste delen van het bestaande Oude Havencomplex.

4. Het gevelbeeld en de kleurstelling van het woonzorggebouw in haar omgeving

De architectuur van het nieuwe woonzorggebouw Rustoord is besproken door de welstands- en monumentencommissie. Deze commissie heeft in haar vergadering van 21 januari 2014 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het gevelbeeld van het nieuwe Rustoord vertoont zowel contrasten als overeenkomsten met de bestaande bebouwing in de omgeving. Enerzijds contrasteert het moderne gebouw met de, volgens ambachtelijke bouwwijze tot stand gekomen, historische panden in de dorpskern. Anderzijds geven de verschillen in kleuren en gevelindelingen aan elk geveldeel van het nieuwe Rustoord een eigen, individueel karakter en zorgen daardoor voor overeenkomst met de historische panden die door verschillen in kleur, materiaalgebruik, bouwhoogte en gevelindeling ook elk een eigen, individueel karakter hebben.

Daarnaast komen de gevelkleuren van de nieuwbouw in belangrijke mate overeen met de veelal rood getinte baksteenkleuren van de historische panden en met hun rijke patroon aan lichte- en donkere kleurschakeringen. Een klein deel van de historische panden is overigens niet rood gekleurd maar wit gepleisterd.

De in de jaren '80 en '90 gerealiseerde woonbebouwing heeft een zeer licht gevelbeeld en steekt daarmee sterk af tegen het grootste deel van de historische bebouwing, terwijl de nieuwbouw van Rustoord daar juist meer mee overeenkomt. De kleurkeuze en de variatie in kleurgebruik van het nieuwe Rustoord dragen bij aan een levendig gevelbeeld.

In de gevel van de nieuwbouw wordt een afwisseling van verschillende tinten toegepast, van licht- naar donker, met de geel-beige, oranje, rood en donkerrode gevelstenen. De lichtere kleuren beslaan het grootste deel van het geveloppervlak en dragen daardoor bij aan een passend – juist niet somber – gevelbeeld. De welstands- en monumentencommissie is akkoord met de materialen en kleuren van het bouwplan.

Het effect van een donker blok wordt wellicht vooral zo beleefd, doordat in het gevel-ontwerp in de ontwerp-omgevingsvergunning juist in het dichte deel van de gevel - het gedeelte zonder ramen - de donkerste gevelstenen zijn toegepast. In reactie op de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar het gevel-ontwerp zodanig aangepast dat de kleuren worden omgewisseld. De gevels op de hoekpanden (waaronder de gesloten geveldelen) krijgen een lichtere kleur. De welstands- en monumentencommissie heeft op 27 mei 2014 ingestemd met het aanpassen van de kleurstelling.

De afwisseling in het kleurenpalet draagt bij aan een levendig gevelbeeld. De lichte kleuren overheersen wat bijdraagt aan een passend gevelbeeld. De welstands- en monumentencommissie heeft zich akkoord verklaard met het plan en geoordeeld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

5. Situering van het woonzorggebouw

De plaats waar het nieuwe Rustoord wordt gebouwd is vastgelegd in het ruimtelijk kader (zie afbeelding Bouwzones ruimtelijk kader Rustoord) dat door de gemeenteraad op 14 mei 2013 is vastgesteld en dat in het bestemmingsplan Rustoord is overgenomen.

De voorgevel van het nieuwe woonzorgcentrum aan de Raadhuisstraat ligt in het verlengde van de voorgevel van het bestaande wooncomplex Oude Haven. De gevel van het woonzorgcentrum aan de Sionsstraat ligt in het verlengde van de zijgevel van het woongebouw op de hoek van de Raadhuisstraat. Hierdoor logische ruimtelijke overgangen van de bestaande naar de nieuwe bebouwing en een harmonische aansluiting van oude naar nieuwe straatwanden. Vanwege het streven naar deze goede aansluiting van de nieuwe op de al bestaande gebouwde situatie, is de plaats van de nieuwbouw op deze wijze in het ruimtelijk kader vastgelegd en vervolgens goedgekeurd door de gemeenteraad.

Om die reden kan de plaats van het woonzorgcentrum in dit bestemmingsplan niet meer worden gewijzigd. Daardoor is het helaas niet mogelijk extra groen te realiseren. Waar mogelijk wordt wel gezorgd voor groen. Zowel in de Raadhuisstraat als in de Sionsstraat komt nieuw groen, dat door de beperkte ruimte die hiervoor beschikbaar is, echter inderdaad bescheiden van omvang zal zijn.

Zichtlijnen

Zowel in het ruimtelijk kader als in de toelichting van het bestemmingsplan Rustoord wordt gesproken over een zichtlijn met een breedte van 10 meter. Deze zichtlijn ligt echter in het verlengde van de

Raadhuisstraat in de richting van De Vliet (tussen het woonzorgcentrum en het te realiseren appartementencomplex).

In het ruimtelijk kader is voor de breedte van de Sionsstraat ook een maat genoemd. Deze maat bedraagt minimaal 9,70 meter tussen de bestaande bebouwing van het wooncomplex Oude Haven en de bouwzone van het woonzorgcentrum. Deze breedte is bepaald voor de Sionsstraat bij de hoek met de Raadhuisstraat.

In het bestemmingsplan is deze breedte van 9,70 meter overgenomen voor het gedeelte van de Sionsstraat dat vlak bij de Raadhuisstraat ligt. In de richting van de Vliet wordt de afstand breder. Het grootste deel van de straat krijgt een breedte van circa 11,80 meter en bij de Vliet, waar beide rooilijnen (van het woonzorgcentrum en het bestaande Oude Havencomplex) terugwijken ten opzichte van de straat, krijgt de Sionsstraat een breedte van circa 21 meter.

Deze afstanden komen overeen met de breedtematen die over het algemeen voorkomen in oude stads- en dorpskernen. Ook in de Oude Dorpskern van Voorburg komen deze afstanden voor. De breedte van de Herenstraat, de oorspronkelijke hoofdstraat van de kern, varieert van circa 6 tot 10 meter in het smalle deel tot circa 16 meter in het brede deel bij de Utrechtsebaan. De breedte van de Vlietstraat verloopt van circa 5 naar circa 6 meter. De breedte van de Kerkstraat bedraagt circa 6 meter in het smalle deel en circa 17 meter bij de Vliet. De minimale hoogtemaat van 5 à 6 meter komt voor bij de bestaande bebouwing in de Oude Dorpskern van maximaal twee lagen met kap. De nieuwbouw van het woonzorgcentrum wordt hoger. Daarom is de breedte van de Sionsstraat vastgesteld op minstens 9,70 meter en circa 11,80 meter voor het grootste deel van de straat.

6. Planschade n.a.v. waardevermindering

Mocht de realisering van de bouwmogelijkheden, die het bestemmingsplan Rustoord biedt, leiden tot aantoonbare waardevermindering van het appartement, mede naar aanleiding van het verminderen van het woongenot, van reclamanten dan kunnen zij gebruik maken van de mogelijkheden, in het kader van de planschaderegeling, die de Wro hem biedt.

7. Geluidhinder en luchtvervuiling

Het woonzorggebouw (fase A) betreft vervangende nieuwbouw voor het gesloopte verzorgingshuis Rustoord. Dit leidt nagenoeg niet tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Fase B omvat het realiseren van een appartementengebouw, waardoor het totaal aantal verkeersbewegingen in Raadhuisstraat in geringe mate (enkele procenten) zal toenemen. De situering van het nieuwe woonzorggebouw dichterbij de woningen in de Raadhuisstraat heeft geen (waarneembare) gevolgen voor de geluidsbelasting of luchtvervuiling.

Geluid

Algemeen geldt dat voor een waarneembare toename van de geluidsbelasting een verkeerstoename van circa 40% nodig is. Bij het plan Rustoord is sprake van een verkeerstoename met enkele procenten, waardoor geen verhoging van betekenis van de geluidsbelasting zal optreden. Verder blijkt uit een berekening dat de situering van het woonzorggebouw dichterbij de bestaande woningen, een zodanig gering verschil van de geluidsbelasting betekent, dat dit voor het menselijk oor niet waarneembaar is. De conclusie is dat het plan geen waarneembare gevolgen heeft voor het heersende akoestische klimaat.

Luchtvervuiling / fijnstof

In het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteit' (NIBM) is bepaald, dat bouwplannen tot 1500 woningen en één nieuwe ontsluitingsweg of 3000 woningen en twee nieuwe ontsluitingswegen, niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan Rustoord is vele malen kleiner van omvang dan de bovengenoemde NIBM-grens, zodat het plan niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is in de notitie 'Toetsing luchtkwaliteit plan Rustoord' aangetoond dat het plan geen noemenswaardige invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat deze ook na realisatie van het plan ruimschoots voldoet aan de normen.

Verder blijkt uit een berekening dat de gevelverschuiving ten opzichte van de oude situatie geen toename van de luchtvervuiling (door o.a. fijnstof en roet) zal veroorzaken.

1. / 1a. Castellum Projectontwikkeling bv, Sophialaan 4, 2514 JP Den Haag

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat de Rustoord locatie, welke op enige afstand van de Westvlietweg en de A12 is gelegen, zoals nu bekend een aanzienlijke geluidsbelasting heeft op de gevel. Voor nieuwbouw zoals door het college en raad eerder bepaald, onacceptabel hoog;
- b. Reclamant vraagt zich af waarom nu een uitzondering wordt gemaakt voor dit project en destijds niet voor zijn project aan het Oosteinde;
- c. Reclamant verzoekt, op basis van het gelijkheidsbeginsel, om het besluit voor de hogere grenswaarden in te trekken;
- d. Reclamant stelt dat er voor de locatie, ten onrechte, geen MER onderzoek heeft plaatsgevonden.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a t/m c:

Deze punten van de zienswijze zijn gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en worden derhalve in dat kader beantwoord.

Beide zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben de hogere grenswaarden voor dit plan vastgesteld op 15 juli 2014.

Ad d:

De stelling van reclamant dat voor de locatie ten onrechte geen MER-onderzoek heeft plaatsgevonden is onjuist. Het bestemmingsplan Rustoord voorziet in vervangende nieuwbouw van het woonzorgcentrum. Het bouwproject is qua omvang ruimschoots kleiner dan de wettelijke drempelwaarde waarboven een MER verplicht is. Per saldo zal sprake zijn van een beperkte toename van het bouwvolume en geen of hooguit geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor alle relevante milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, flora en fauna, archeologie) zijn onderzoeken en/of beoordelingen uitgevoerd waarmee is aangetoond dat het plan geen belangrijke nadelige milieueffecten veroorzaakt. Op basis van de wettelijke grondslag (Wet milieubeheer) volgt dan ook dat er geen sprake is van een verplichting en/of noodzaak tot het uitvoeren van een MER.

Conclusie

Beide, nagenoeg identieke, zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal de passage, genoemd onder ad. d worden toegevoegd.

2. J.A.W.M. Duurkoop, Raadhuisstraat 47, 2271 DG Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat de nieuwe verkeerssituatie voor hem hinder en overlast oplevert, het woongenot vermindert en zijn appartement in waarde daalt;
- b. Reclamant stelt dat auto's op de hellingbaan lichthinder veroorzaken in zijn woning;
- c. Reclamant stelt dat de hellingbaan enkelbaans is. Hij vreest filevorming en vertraging op straat. Daarnaast geeft hij wachtende auto's stank en herrie produceren ter hoogte van zijn balkon;
- d. Reclamant stelt dat het aantal verkeersonveilige situaties zal toenemen, o.a. ter hoogte van de hoofdentree van het nieuwe Rustoord. Hij geeft tevens aan dat een eventueel stoplicht overlast oplevert in zijn woning;
- e. Reclamant geeft aan het laden en lossen van meerdere vrachtwagens leidt tot opstoppen bij de hoofdentree. Achteruitrijdende vrachtwagens vormen een gevaar voor vertrekkende auto's uit de ondergrondse parkeergarage. Daarnaast levert het keren en draaien van vrachtwagens ongewenste herrie, stank en (verkeers)overlast op;
- f. Reclamant stelt dat de omvang van de verkeersstroom in en uit de ondergrondse parkeergarage zeer ongewis is. De omvang van de parkeergarage onder de toekomstige appartementen is onduidelijk. Daarnaast geeft reclamant aan dat het onduidelijk is of er naast de 'private' parkeerplaatsen ook nog een openbare garage wordt gerealiseerd. Is er een mogelijkheid om, voor omwonenden, een parkeerplaats te huren?
- g. Reclamant stelt dat de draai, die de auto's moeten maken om de bovengrondse parkeergelegenheid te verlaten, niet te doen is zonder op de 'verkeerde' weghelft terecht te komen.

komen. Het vertrekkende verkeer van de bovengrondse parkeermogelijkheid heeft geen zicht op het uitrijdend verkeer uit de parkeergarage;

- h. Reclamant stelt dat, na realisatie van het appartementengebouw, bovengrondse afvalcontainers nodig zijn welke op het bovengrondse parkeerterrein worden geplaatst;
- i. Reclamant is gehecht aan het brede trottoir voor zijn balkon en woonkamer;
- j. De uitrit van het bovengrondse parkeerterrein is volgens reclamant niet bruikbaar voor verkeer komende vanaf de richting Oosteinde, vanwege het ontbrekende zicht op tegemoet komend verkeer uit de Raadhuisstraat;
- k. Reclamant geeft aan dat er voor de bevoorrading van bv. winkelcentra altijd aparte toegangswegen worden aangelegd. Waarom is er in deze situatie niet voor deze oplossing gekozen?
- l. Reclamant stelt dat, indien er geen overlast wordt veroorzaakt door het nieuwe Rustoord, het ook geen probleem is om de verkeersproblematiek op het binnenterrein, tussen fase A en B, af te handelen;
- m. Reclamant vindt het onduidelijk waarom er niet is gekozen voor een in- en uitrit van het parkeerterrein ter hoogte van de bocht in de Raadhuisstraat. Dit is de enige plek voor personenauto's en vrachtwagens om met zicht op al het verkeer in de Raadhuisstraat het terrein op en af te rijden;
- n. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot achteruit gaat door de komst van het nieuwe Rustoord omdat het gebouw hoog is ten opzichte van het oude gebouw. Daarnaast heeft het nieuwe pand een sombere uitstraling;
- o. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat door winstmaximalisatie van het Diaconaat van de Protestantse Gemeente Voorburg het ruimtelijk kader is ontstaan. Reclamant stelt dat het 'woondeel' nieuw is ten opzicht van het ruimtelijk kader. Deze ontwikkeling is volgens reclamant ook de reden dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Reclamant is tegen het nieuwe bestemmingsplan. De winst van de Diaconie is het verlies van de Sionsstraat en de Raadhuisstraat die nu geconfronteerd worden met een groter volume Rustoord op een kleiner stuk grond, omdat ook een appartementengebouw moet worden gerealiseerd op het oorspronkelijke terrein van Rustoord;
- p. Reclamant stelt dat, door de in- en uitrit wat verder op het terrein te laten doorlopen, wordt voorkomen dat op de Raadhuisstraat wachtrijen ontstaan;
- q. Reclamant stelt voor om de inrit tot de ondergrondse parkeergarage tegenover de nieuwbouw te realiseren, net als bij de Dampleingarage in Leidschendam;
- r. Reclamant stelt dat, indien de hellingbaan in het verlengde van de zicht-as Vreugd en Rust wordt aangelegd, er voor niemand een probleem ontstaat;
- s. Reclamant stelt voor om de muur bij het 'tussenlid' tussen het woonzorggebouw en het toekomstige appartementengebouw te verwijderen en hier de in- en uitgang van de parkeergarage te realiseren;
- t. Reclamant stelt voor, om iedereen gelukkig te maken, om het woonzorggebouw te realiseren op de plaats van het toekomstige appartementengebouw.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 6.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 2.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad f:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad g:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad h:

De aannahme van reclamant dat er bovengrondse containers nodig zijn nadat het appartementengebouw is gerealiseerd in niet nader onderbouwd. De gemeente streeft ernaar om het huishoudelijk afval zoveel mogelijk ondergronds in te zamelen. Binnen zowel de bestemming 'Groen' alsmede 'Verkeer-Verblijfsgebied' is het mogelijk om ondergrondse containers voor (gescheiden) afval te plaatsen.

Indien dit niet mogelijk is dienen de benodigde (gezamenlijke) containers inpandig te worden gestald.

Ad i:

Het trottoir aan de noordwest zijde van de Raadhuisstraat zal niet versmald worden. Bij een eventuele herinrichting van de Raadhuisstraat, wordt bekeken of het trottoir verbreed kan worden om de verkeersveiligheid verder te bevorderen.

Ad j:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad k:

Het bevoorraden van het woonzorggebouw is, qua frequentie, niet te vergelijken met een winkelcentrum. Aparte infrastructuur voor bevoorradingsverkeer is dan ook niet nodig.

Dit punt wordt verder beantwoord in het onderdeel 'veelgestelde vragen en opmerkingen' onder punt 1.

Ad l:

Het binnenterrein tussen het woonzorggebouw en het toekomstige appartementengebouw is bedoeld om te fungeren als (besloten) buitenruimte voor de bewoners. Het toelaten van verkeer is hier ongewenst. De verkeersstromen van en naar het te realiseren gebouw kunnen, naar onze mening, goed en verkeersveilig afgehandeld worden op de Raadhuisstraat.

Ad m:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad n:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3, 4 en 6.

Ad o:

Het verkopen en aankopen van gronden is in dit geval een privaatrechtelijke rechtshandeling tussen private partijen waar de gemeente niet bij betrokken is. Hetgeen de privaatrechtelijke partijen overeengekomen zijn bij de grondtransactie kan/mag niet betrokken worden in het bestuursrechtelijk traject om een bestemmingsplan vast te stellen.

In tegenstelling tot wat reclamant stelt is het woondeel wel opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk kader (d.d. 1 oktober 2013). In het bestemmingsplan Rustoord is het woondeel opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.

Ad p:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad q:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad r:

Bij het ontwerpen van het gebouw is ervoor gekozen om de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage te situeren in de voorgevel van het woonzorggebouw.

Ad s:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad t:

De plaats waar het nieuwe Rustoord wordt gebouwd is vastgelegd in het ruimtelijk kader (zie afbeelding Bouwzones ruimtelijk kader Rustoord) dat door de gemeenteraad op 14 mei 2013 is vastgesteld en dat in het bestemmingsplan Rustoord is overgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

3. L.H. van der Meiden, p/a Wittenburgweg 76, 2244 CC Wassenaar

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het aanleggen van de openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau omdat:
 1. de aanleg van parkeerplaatsen de kwaliteit van het uitzicht van zijn woning vermindert, aangezien vanuit de woning wordt uitgekeken op auto's;
 2. parkerende auto's zorgen voor een verhoogde geluidsoverlast;
 3. lichthinder wordt veroorzaakt door inparkerende auto's in de avonduren;
 4. de verhuurbaarheid van zijn woning zal dalen en de waarde van zijn eigendom vermindert.
- b. Reclamant geeft de gemeente in overweging de bovengrondse parkeerplaats niet uit te voeren aangezien de ondergrondse parkeergarage voldoende capaciteit heeft voor bezoekers en medewerkers. Mocht de capaciteit onvoldoende blijken dan kan de ondergrondse parkeergarage mogelijk verticaal of horizontaal worden uitgebreid;
- c. Reclamant stelt dat, gelet op de discussie rondom het nieuwe Rustoord, zijn woning in waarde is gedaald;
- d. Reclamant stelt als alternatief voor om een kleiner aantal parkeerplaatsen te realiseren en deze enkel beschikbaar te stellen voor de medewerkers van Rustoord;
- e. Reclamant wil gecompenseerd worden in de waardedaling van zijn woning.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Reclamant is eigenaar van de maisonnette Raadhuisstraat 13 en verhuurt het pand aan derden.

In de oude situatie, toen het bejaardenhuis Rustoord nog in gebruik was, was ter hoogte van de nieuwe bovengrondse parkeerplaatsen ook een parkeerterrein gelegen, weliswaar gedeeltelijk afgescheiden door bebouwing. In het ruimtelijk kader Rustoord en de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de herinrichting voor de onbebouwde ruimte onderdeel dient te zijn van de planontwikkeling. Het inrichtingsplan dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de gemeente. In dit plan dient o.a. aangegeven te worden op welke wijze het parkeren op maaiveldniveau wordt opgelost.

De projectontwikkelaar heeft in nauwe samenwerking met een landschapsarchitect en de gemeente een inrichtingsplan opgesteld wat recht doet aan de inrichtingseisen zoals deze zijn geformuleerd in het ruimtelijk kader Rustoord. In het ruimtelijk kader is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein opgelost

dient te worden, bij voorkeur ondergronds. Bij eventuele bovengrondse parkeerplaatsen dient sprake te zijn van een 'groene inpassing'. Het opgestelde inrichtingsplan voorziet in het 'groen inpassen' van de bovengrondse parkeerplaatsen. De hoogte van deze groenaanplant zorgt ervoor dat het zicht op de geparkeerde auto's grotendeels wordt weggenomen. Om veilige verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren is er voor gekozen om geen in- en uitrit voor het pand van reclamant te realiseren. Hierdoor wordt de 'groene inpassing' verder versterkt.

Het pand van reclamant is direct gelegen aan de doorgaande Raadhuisstraat. Hierdoor ondervindt reclamant op dit moment ook mogelijk overlast van voorbijrijdend verkeer. Het parkeren van auto's op de bovengrondse parkeerplaatsen leidt niet tot een aantoonbare verhoging van de geluidsoverlast.

Door de hoogte van de groene inpassing wordt voorkomen dat er mogelijk lichthinder ontstaat in de woning van reclamant.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad c:

De ontwikkeling van het bouwplan Rustoord door de jaren heen vormt geen aanleiding om, bij een eventuele waardedaling, voor vergoeding in aanmerking te komen. De gronden welke mogelijk tot uitkering van planschade kunnen leiden zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Ad d:

Op basis van de gemeentelijke parkeernormennota en het aantal te realiseren zorgplaatsen is het niet mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te verlagen. De parkeerplaatsen op maaiveldniveau hebben een openbaar karakter.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

4. H.M. Verbeek, Raadhuisstraat 45, 2271 DG Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot en de waarde van zijn appartement daalt met de komst van nieuwe Rustoord;
- b. Reclamant vindt de nieuwbouw te hoog en de uitstraling van het gebouw somber;
- c. Reclamant stelt dat de inrit van de bovengrondse parkeerplaats leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en hierdoor de doorstroming op de Raadhuisstraat wordt belemmerd;
- d. Reclamant is van mening dat er een ondergrondse openbare parkeergarage moet worden gerealiseerd. Hij vraagt zich af waarom er geen ondergrondse afsluitbare garageboxen worden gerealiseerd;
- e. Reclamant stelt dat de gemeente heeft verzuimd om aan te geven hoe de verkeersdoorstroming wordt gewaarborgd op de Raadhuisstraat, op het parkeerterrein en de laad- en losplaats;
- f. Reclamant stelt dat personeel, bezoekers en bewoners van het nieuwe Rustoord in een onveilige (verkeers)situatie terecht komen als ze het gebouw verlaten;

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad f:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

5. G.W. Beijleveld, Oude Haven 9, 2271 DB Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte van het gebouw, te weten 4 verdiepingen. Ze geeft aan veel geld betaald te hebben voor de woning. Om optimaal te kunnen genieten van het uitzicht heeft reclamant een serre gerealiseerd;
- b. Reclamant vindt dat het gebouw, qua kleurstelling, niet in de omgeving past;
- c. Reclamant stelt dat haar woning in waarde daalt. Door de waardevermindering te compenseren dient zij een verzoek tot planschade in.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 3.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 4.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

6. W. van Bueren, Sionsstraat 91, 2271 DA Voorburg, *namens:*
R. Kouijzer, Sionsstraat 89, 2271 DA Voorburg
A.H. Hendriks, Sionsstraat 85, 2271 DA Voorburg
L.A. van Ham - Tierolf, Sionsstraat 77, 2271 DA Voorburg
A. Chrispijn, Sionsstraat 73, 2271 DA Voorburg
J. de Ruiter, Sionsstraat 71, 2271 DA Voorburg
W. van Rijn, Sionsstraat 69, 2271 DA Voorburg
O. Willemsen, Sionsstraat 53, 2271 DA Voorburg
H. Verhard, Sionsstraat 51, 2271 DA Voorburg
G. Smit - Van Dijk, Sionsstraat 47, 2271 DA Voorburg
C. v.d. Hoeven - Nijkamp, Sionsstraat 45, 2271 DA Voorburg
G. Udo - Van Campen, Sionsstraat 43, 2271 DA Voorburg
W.J. Bol, Sionsstraat 27, 2271 DA Voorburg
E. Ensing, Sionsstraat 25, 2271 DA Voorburg
C.J. v.d. Togt, Sionsstraat 23, 2271 DA Voorburg
G. Visser, Sionsstraat 21, 2271 DA Voorburg
A. Alkemade, Sionsstraat 17, 2271 DA Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte van het gebouw, te weten 4 verdiepingen. Het oude gebouw Rustoord bestond uit 2 verdiepingen en een zolder;
- b. Reclamant vindt dat het nieuwe gebouw te dicht op de Sionsstraat gerealiseerd wordt;
- c. Reclamant stelt de kleur van het gebouw niet in de omgeving past;
- d. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot achteruit gaat met de komst van nieuwe Rustoord;
- e. Reclamant vindt de nieuwbouw te hoog en de uitstraling van het gebouw somber;
- f. Reclamant stelt dat de gemeente verzuimd heeft om aan te geven hoe de doorstroming van het verkeer plaatsvindt op de Raadhuisstraat, het parkeerterrein en op de laad- en losplaats.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 3.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 5.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 4.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad f:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

7. Jan en Elske Bakker, Raadhuisstraat 41, 2271 DG Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant geeft aan dat voorheen er een 'soort kerkje' van één verdieping tegenover hun appartement was gelegen op een afstand van ruim 10 meter. Het nieuwe Rustoord wordt met 4 verdiepingen veel hoger en komt op een kortere afstand tot hun woning te liggen. Reclamant geeft aan hierdoor planschade te lijden;
- b. Reclamant stelt dat alle gebouwen in de directe omgeving licht van kleur zijn terwijl het nieuwe Rustoord een donkere en sombere uitstraling heeft;
- c. Reclamant stelt dat de geluidsoverlast en de vervuiling door het verkeer aanzienlijk toeneemt doordat het nieuwe Rustoord dichterbij de bestaande bebouwing komt te liggen;
- d. Reclamant stelt dat de situering van de in- en uitgang van de nieuwe parkeergarage op de hoek Sionsstraat/Raadhuisstraat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties;
- e. Reclamant stelt voor om de nieuwe parkeergarage aan te sluiten op de bestaande garage van het complex 'de Oude Haven'. Deze oplossing voorkomt een hele hoop ellende en verkeersproblemen.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 6.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 4.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 7.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad e:

In het verleden heeft er een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden om de parkeergarage aan te sluiten op de half verdiepte parkeergarage van het complex 'Oude Haven'. Voor deze oplossing is in het definitieve ontwerp van het bouwplan niet gekozen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

8. Henry Hopp, Oude Haven 3, 2271 DB Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de breedte van de Sionsstraat niet is aangepast en er kennelijk geen rekening wordt gehouden met het feit dat de bewoners van deze straat een 4 verdiepingen hoog gebouw tegenover zich krijgen. Reclamant stelt voor om het woonzorggebouw enkele te verplaatsen in de richting van het park Vreugd en Rust waardoor er ook een ruimtelijk openheid wordt gecreëerd richting De Vliet;
- b. Reclamant geeft aan dat alle gebouwen binnen of naast het historisch centrum van Voorburg in een lichte kleur zijn uitgevoerd. De donkere kleuren waarin het nieuwe Rustoord uitgevoerd gaat worden staan in schril contrast met hun omgeving. Is het mogelijk om het gebouw, in een lichtere kleurstelling, beter te laten aansluiten op de beleving van het oude centrum;
- c. Reclamant heeft op 11 februari 2013 bezwaar gemaakt tegen het kappen van een uniek blauwspaar. Reclamant geeft aan dat deze boom, mede gelet de uitspraken van het college van B&W om een 'groene' gemeente te zijn, het toch mogelijk moet zijn om deze boom op de huidige plaats te behouden;

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 5.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 4.

Ad c:

Dit punt van de zienswijze zijn gericht tegen de omgevingsvergunning en worden derhalve in dat kader beantwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

9. A.M.W.R.T. Bos, Raadhuisstraat 43, 2271 DG Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant geeft vooraf aan, naast een collectieve zienswijze, ook graag haar persoonlijke zienswijze op het plan kenbaar te maken;
- b. Reclamant is van mening dat zowel de architect alsmede de welstands- en monumentencommissie alleen maar gedacht hebben aan het neerzetten van, in hun ogen, een 'mooi' gebouw. Er is geen rekening gehouden met de bewoners van de reeds bestaande appartementen rondom de projectlocatie;
- c. Reclamant geeft aan dat er een donkere muur met een sombere uitstraling (hoogte circa 13,30 meter) voor het appartement wordt gerealiseerd. Het nieuwe gebouw ontnemt haar niet alleen het uitzicht en privacy maar ook de zon, waardoor haar stookkosten zullen stijgen. Haar woongenot vermindert hierdoor enorm;
- d. Reclamant geeft aan dat het een absurd plan is om een ondergrondse parkeergarage te realiseren in de smalle drukke Raadhuisstraat. Er is geen rekening gehouden met de verkeersveiligheid en de bewoners van de aanliggende appartementen. Er zal meer verkeer door de straat rijden wat leidt tot opstoppen en chaos, meer fijnstof, geluidshinder en onveilige verkeerssituaties;
- e. Reclamant geeft aan dat haar appartement aanzienlijk in waarde zal dalen wat mogelijk leidt tot zelfs een onverkoopbare woning;
- f. Reclamant geeft veel overlast te verwachten door het in- en uitrijden van auto's, het legen van afvalcontainers en het laden en lossen ten behoeve van het nieuwe Rustoord;
- g. Reclamant heeft begrip voor het feit dat er een nieuw woonzorgcentrum moet komen. Ze geeft aan het een stuk fijner te vinden als het gebouw 2 meter richting De Vliet en 1 meter richting het park kan worden verschoven. Hierdoor ontstaat er een mogelijkheid om extra groen te realiseren waardoor het gebouw 'vriendelijker' zal ogen;
- h. Reclamant geeft aan de afstand van het woonzorgcentrum tot de bestaande appartementen aan de Sionsstraat minder dan 10 meter bedraagt. Reclamant vraagt zich af waarom deze afstand kleiner is dan in het Ruimtelijk kader genoemd?
- i. Reclamant geeft in overweging om de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage te realiseren via het bovengrondse parkeerterrein. Zodoende schijnen de koplampen van auto's richting het park Vreugd en Rust en niet richting het appartementencomplex c.q. de woning van reclamant;
- j. Reclamant vraagt zich af waarom er een appartementencomplex binnen het plangebied komt. Het oude en lagere Rustoord was over het gehele terrein verspreid. Nu er ook een appartementencomplex moet komen wordt het woonzorgcentrum hoger, 4 verdiepingen, uitgevoerd;
- k. Reclamant vraagt zich af waarom het appartementencomplex niet gelijktijdig met het woonzorgcentrum gerealiseerd kan worden. Zodoende heeft de omgeving maar 1 maal overlast;
- l. Reclamant ziet in het bestemmingsplan niet waar de te herplanten bomen (drie platanen, ceder) worden geplant. Reclamant wil graag zwart op wit de toezegging dat elke boom die verdwijnt uit

- de Raadhuisstraat, na de bouwperiode, wordt herplant op dezelfde locatie zichtbaar in de Raadhuisstraat;
- m. Reclamant is tegen de bepaling dat werkzaamheden tussen 07.00-19.00uur uitgevoerd mogen worden, Tot 17.00 uur is voor reclamant acceptabel. Zodoende kan zij nog van haar avond genieten;
 - n. Reclamant zal, indien het bouwplan wordt uitgevoerd, een planschadeclaim indienen.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Het staat reclamant vrij om naast een collectieve ook een persoonlijke zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad c:

Ten behoeve van het bestemmingsplan Rustoord is er een bezonningsstudie gemaakt (ZN Design & visualisaties, d.d. 6 januari 2014). Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

In de bezonningsstudie zijn de bezonningssituaties van de woningen aan de Raadhuisstraat in beeld gebracht, zowel bij het oude als het nieuwe Rustoord. Hieruit blijkt dat de bezonning van de bestaande woningen aan de Raadhuisstraat na de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum, tussen 21 maart en 21 september alleen in de vroege ochtend voor het onderste deel van de gevel wordt verminderd. Tijdens de winterperiode is de bezonning slechter dan tussen 21 maart en 21 september. Door de lage zonnestand veroorzaakt de aanwezige bebouwing in de winterperiode langere schaduwen dan in de zomerperiode. In de bijlage van het bestemmingsplan is de bezonnings situatie van december op de afbeeldingen weergegeven. Daarop zijn de lange schaduwen in de winterperiode te zien. Hieruit blijkt dat het nieuwe woonzorgcentrum in de tijd rond 10:00 uur schaduw veroorzaakt op het bestaande woongebouw op de hoek van de Raadhuisstraat. Na 12:00 valt er ook schaduw op dit bestaande woongebouw, maar deze schaduw is afkomstig van het wooncomplex Oude haven en niet van het woonzorggebouw.

Dit punt wordt verder beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punt 4 en 6.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1, 2 en 7.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Ad f:

De gemeente streeft ernaar om het huishoudelijk afval zoveel mogelijk ondergronds in te zamelen. Binnen zowel de bestemming 'Groen' alsmede 'Verkeer-Verblijfsgebied' is het mogelijk om ondergrondse containers voor (gescheiden) afval te plaatsen. Indien dit niet mogelijk is dienen de benodigde (gezamenlijke) containers in pandig te worden gestald.

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 2.

Ad g:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 5.

Ad h:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 5.

Ad i:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad j:

Door een woonzorggebouw te realiseren dat qua hoogte passend is in haar omgeving is het mogelijk om op het resterende deel van het terrein een appartementengebouw te realiseren. Zodoende wordt optimaal gebruik gemaakt van de schaarse bouwgrond in de gemeente.

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 3.

Ad k:

Het is onvermijdelijk dat het realiseren van een bouwproject, in een stedelijke omgeving, overlast met zich meebrengt. Zowel de aannemer als de projectontwikkelaar proberen de overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken.

Met het vaststellen van het Ruimtelijk kader Rustoord op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad besloten om naast een nieuw woonzorggebouw ook de mogelijkheid te bieden om een appartementengebouw te realiseren binnen het plangebied. Het realiseren van het woonzorggebouw heeft op dit moment prioriteit. Het appartementengebouw zal in een later stadium, doch binnen de planperiode van 10 jaar, worden gerealiseerd.

Ad l:

Dit punt van de zienswijze zijn gericht tegen de omgevingsvergunning en worden derhalve in dat kader beantwoord.

Ad m:

Dit punt van de zienswijze zijn gericht tegen de omgevingsvergunning en worden derhalve in dat kader beantwoord.

Ad n:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

10. Karin S.J. Bos, Aart van der Leeuwkade 143, 2274 LE Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant fietst meerdere malen per week door de Raadhuisstraat. Zij vreest gevaarlijke verkeerssituaties nu de in- en uitrit van de parkeergarage recht tegenover het stukje Sionsstraat, dat naar de Herenstraat loopt, wordt gerealiseerd;
- b. Reclamant verbaast zich erover dat de ingang van de parkeergarage ook wordt gebruikt om vrachtwagens te laden en/of lossen. Reclamant stelt dat onduidelijk is hoe de aan – en afvoer van het verkeer is geregeld op het Rustoord-terrein;
- c. Reclamant vraagt zich af of er een in- en uitrit van de parkeergarage kan worden gerealiseerd aan de kant van Park Vreugd en rust. Zodoende schijnen de koplampen van de uitrijdende auto's richting het park en niet naar omliggende woonbebouwing;
- d. Reclamant ergert zich aan het feit dat dat er op de bouwtekeningen geen aandacht is besteed aan een fietsenstalling of fietsenrek. Waar moeten bezoekers en medewerkers hun fiets plaatsen? Deze ruimte moet vrij blijven voor vrachtwagens en brandweervoertuigen;
- e. Reclamant is tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de appartementen. Deze bevoegdheid is naar haar mening erg vaag geformuleerd. Reclamant stelt o.a. dat de hoogte en de parkeerplaatsen niet zijn aangeven;
- f. Reclamant stelt dat al het extra verkeer door de smalle en drukke Raadhuisstraat moet gaan rijden. Dit veroorzaakt nog meer verkeersdruk, overlast, chaos en nog meer gevaarlijke verkeerssituaties. Reclamant voorziet dat de situatie voor voetgangers ook gevaarlijker wordt;

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad d:

In het ruimtelijk kader Rustoord en de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de herinrichting voor de onbebouwde ruimte onderdeel dient te zijn van de planontwikkeling. Het inrichtingsplan dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de gemeente.

De projectontwikkelaar heeft in nauwe samenwerking met een landschapsarchitect en de gemeente een inrichtingsplan opgesteld wat recht doet aan de inrichtingseisen zoals deze zijn geformuleerd in het ruimtelijk kader Rustoord. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het stallen van fietsen. Voor personeelsleden is het mogelijk om hun fiets te stallen in de parkeergarage.

Ad e:

Reclamant geeft enkel aan dat de wijzigingsbevoegdheid 'vaag' is geformuleerd en dat, volgens haar enkele onderdelen, ontbreken. De wijzigingsbevoegdheid is zodanig geformuleerd dat er enige flexibiliteit is bij het ontwerpen van het appartementengebouw. De bijbehorende regels, opgenomen in artikel 13.2, in combinatie met de verbeelding geven voldoende inzicht in de maatvoering waarbinnen het gebouw ontworpen dient te worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het parkeren ten behoeve van het appartementencomplex uitsluitend mag plaatsvinden in een ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage is aangegeven op de verbeelding en wordt aangesloten op de parkeergarage van het woonzorggebouw. In de regels is opgenomen dat beide parkeergarages gezamenlijke één in- en uitrit mogen hebben. Deze in- en uitrit is gesitueerd in het woonzorggebouw.

Ad f:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1, 2 en 7.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

11. **M. Gijzen, Raadhuisstraat 9, 2271 DG Voorburg**
C.P.A. van de Broek – Sneek, Raadhuisstraat 7, 2271 DG Voorburg
K. v.d. Heijden, Raadhuisstraat 29, 2271 DG Voorburg
Lapeyere – Bonzano, Raadhuisstraat 27, 2271 DG Voorburg
A.M.W.R.T. Bos – Jaspers, Raadhuisstraat 43, 2271 DG Voorburg
De heer en mevrouw Stork, Raadhuisstraat 37, 2271 DG Voorburg
R. Schermer, Raadhuisstraat 21, 2271 DG Voorburg
K.L. Deathridge, Raadhuisstraat 19, 2271 DG Voorburg
A.T.M. Denters, Raadhuisstraat 23, 2271 DG Voorburg
R. Claassens, Raadhuisstraat 17, 2271 DG Voorburg
C.G.P. de Rijk, Raadhuisstraat 31, 2271 DG Voorburg
Ruud Riep, Raadhuisstraat 33, 2271 DG Voorburg
C.A. de Haan, Raadhuisstraat 15, 2271 DG Voorburg
M.W. Beltgens en L.M. Beltgens - Daniëls, Raadhuisstraat 39, 2271 DG Voorburg
G. Kruyt – Bormans, Raadhuisstraat 35, 2271 DG Voorburg
Elske Bakker, Raadhuisstraat 41, 2271 DG Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

Algemene gronden zienswijze:

- a. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot en de waarde van zijn appartement daalt met de komst van nieuwe Rustoord;
- b. Reclamant vindt de nieuwbouw te hoog en de uitstraling van het gebouw somber;
- c. Reclamant stelt dat de inrit van de bovengrondse parkeerplaats leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en hierdoor de doorstroming op de Raadhuisstraat wordt belemmerd;
- d. Reclamant is van mening dat er een ondergrondse openbare parkeergarage moet worden gerealiseerd. Hij vraagt zich af waarom er geen ondergrondse afsluitbare garageboxen worden gerealiseerd;
- e. Reclamant stelt dat de gemeente heeft verzuimd om aan te geven hoe de verkeersdoorstroming wordt gewaarborgd op de Raadhuisstraat, op het parkeerterrein en de laad- en losplaats;
- f. Reclamant stelt dat personeel, bezoekers en bewoners van het nieuwe Rustoord in een onveilige (verkeers)situatie terecht komen als ze het gebouw verlaten;

Aanvullende gronden:

- g. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat door winstmaximalisatie van het Diaconaat van de Protestantse Gemeente Voorburg het Ruimtelijk kader is ontstaan.
- h. Reclamant stelt dat, ten opzichte van het ruimtelijk kader, het 'woondeel' nieuw is in het bestemmingsplan. Dit nieuwe woondeel is volgens reclamant de oorzaak van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan;
- i. Reclamant is tegen het ontwerpbestemmingsplan en stelt dat de winst van de Diaconie het verlies betekent van de Sionsstraat en Raadhuisstraat. Beide straten worden in de nieuwe situatie geconfronteerd met een groter bouwvolume;
- j. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot en de waarde van zijn appartement daalt doordat het nieuwe gebouw in de rooilijn wordt geplaatst waardoor er meer geluidshinder ontstaat, meer luchtvervuiling (fijnstof) ontstaat en, door inkijk in de woning, zijn privacy verminderd;
- k. Reclamant is tegen het kappen van bomen;
- l. Reclamant stelt dat, door de hoogte van het nieuwe Rustoord, minder (zon)licht in haar woning zal binnenkomen;
- m. Reclamant stelt dat, door het plaatsen van het gebouw in de rooilijn, alsmede de hoogte van het pand, de vrij smalle straat en bestrating, zal leiden tot extra geluidsoverlast;
- n. Reclamant stelt dat de luchtkwaliteit zal verslechteren en de uitstoot van roet zal toenemen;
- o. Reclamant stelt dat de lichten van uitrijdende auto's uit de parkeergarage met regelmaat in zijn woonkamer zal schijnen;
- p. Reclamant stelt dat het van groot belang is om de huidige bomen te handhaven i.v.m. privacy en het voorkomen van luchtverontreiniging;
- q. Reclamant stelt dat de kleurkeuze niet strookt met de omliggende bebouwing, die een meer rustgevend karakter hebben. Het nieuwe Rustoord is volgens reclamant erg somber;
- r. Reclamant vraagt zich af of, zoals toegezegd, de bestaande bomen gehandhaafd blijven;
- s. Reclamant vraagt welke onderzoeken zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Rustoord en welke maatregelen zijn genomen om de gevolgen teniet te doen.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 6.

Ad b:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad c:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad d:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad e:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad f:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 1 en 3.

Ad g, h en i:

Het verkopen en aankopen van gronden is in dit geval een privaatrechtelijke rechtshandeling tussen private partijen waar de gemeente niet bij betrokken is. Hetgeen de privaatrechtelijke partijen overeengekomen zijn bij de grondtransactie kan/mag niet betrokken worden in het bestuursrechtelijk traject om een bestemmingsplan vast te stellen.

In tegenstelling tot wat reclamant stelt is het woondeel wel opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk kader (d.d. 1 oktober 2013). In het bestemmingsplan Rustoord is het woondeel opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.

Het tweede gedeelte van de vraag onder i wordt verder beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 3.

Ad j:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 6 en 7.

Ad k:

Dit punt van de zienswijze is gericht tegen de omgevingsvergunning en wordt derhalve in dat kader beantwoord.

Ad l:

Ten behoeve van het bestemmingsplan Rustoord is er een bezonningsstudie gemaakt (ZN Design & visualisaties, d.d. 6 januari 2014). Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

In de bezonningsstudie zijn de bezonningssituaties van de woningen aan de Raadhuisstraat in beeld gebracht, zowel bij het oude als het nieuwe Rustoord. Hieruit blijkt dat de bezonning van de bestaande woningen aan de Raadhuisstraat na de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum, tussen 21 maart en 21 september alleen in de vroege ochtend voor het onderste deel van de gevel wordt verminderd. Tijdens de winterperiode is de bezonning slechter dan tussen 21 maart en 21 september. Door de lage zonnestand veroorzaakt de aanwezige bebouwing in de winterperiode langere schaduwen dan in de zomerperiode. In de bijlage van het bestemmingsplan is de bezonningssituatie van december op de afbeeldingen weergegeven. Daarop zijn de lange schaduwen in de winterperiode te zien. Hieruit blijkt dat het nieuwe woonzorgcentrum in de tijd rond 10:00 uur schaduw veroorzaakt op het bestaande woongebouw op de

hoek van de Raadhuisstraat. Na 12:00 valt er ook schaduw op dit bestaande woongebouw, maar deze schaduw is afkomstig van het wooncomplex Oude haven en niet van het woonzorggebouw.

Ad m:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 7.

Ad n:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 7.

Ad o:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad p:

Dit punt van de zienswijze is gericht tegen de omgevingsvergunning en wordt derhalve in dat kader beantwoord.

Ad q:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 4.

Ad r:

Dit punt van de zienswijze is gericht tegen de omgevingsvergunning en wordt derhalve in dat kader beantwoord.

Ad s:

De uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Rustoord.

Dit punt wordt verder beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punt 1, 2 en 7.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

12. Wijkvereniging Oud Voorburg, Rusthoflaan 20, 2271 VJ Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat deze voorziening, op een prachtige plek aan de Vliet, voor de wijk en bewoners van grote betekenis is. Niet alleen voor wat betreft de zorgcapaciteit in de gemeente, maar ook en vooral voor wat betreft de vormgeving van het gebouw en de invloed die het zal hebben op de woon-, winkel- en recreatieve omgeving van wijkbewoners en bezoekers. Het is een omgeving die zich kenmerkt door een, door iedereen gekoesterd historisch beschermd dorpsgezicht, door de nabijheid van eeuwenoude parken en gelegen aan de unieke Vlietoever met historische buitenplaatsen;
- b. Reclamant stelt dat de recenter gebouwde omliggende appartementengebouwen in een lichte, onnadrukkelijke kleur zich, ogenschijnlijk vanzelfsprekend, voegen in het afwisselende, kleinschalige straatbeeld, mede dankzij kleine aanpassingen als puntdaken, balkons of een terugliggende hoogste woonlaag. Reclamant stelt dat dergelijke voorzieningen, die aansluiting zoeken met de omgeving, in de plannen voor het nieuwe Rustoord helaas nauwelijks getroffen zijn. Het grote L-vormige gebouw oogt massief, monotoon en is daardoor intimiderend;
- c. Reclamant stelt dat, om enigszins tegemoet te komen aan het 'dorpsgevoel' gekozen is voor een nevenschikking van vierkante en/of rechthoekige 'dozen' in verschillende baksteenkleuren. De gesloten doosvorm wordt aan de Vliet-kant van het westelijk bouwdeel (beddenhuis) nog eens extra verstrekt door dikke donkere daklijsten. Daar staat onmiskenbaar een loodzwaar dreigend blok oogverzwikkend de Vliet in te steken, in schril contrast met de drie witte buurgebouwen;
- d. Reclamant stelt dat, wie zich op straatniveau verplaatst in de positie van een wandelaar, wordt geconfronteerd met een donker blok met daarin de toegangsdeur naar de parkeergarage.

Hierdoor wordt de Sionsstraat richting de Vliet met de naastgelegen lichtkleurige aanleunwoningen, een keiharde scheidslijn en krijgt de straat door de 15 meter hoge, bijna raamloze zijgevel, gevoelsmatig de proporties van een donkere steeg;

- e. Reclamant heeft begrepen dat er aan de huidige plannen nog op een aantal punten gesleuteld kan worden. Dit is zijn inziens noodzakelijk om te voorkomen dat 'ons aller Romeinse veldheer Hadrianus uitgelaten uit zijn as zal herrijzen om dankbaar bezit te nemen van deze nieuwe fortificatie'.
- f. Reclamant stelt dat de getoonde artist impressions, een rooskleuriger beeld geven, dan dat het gebouw in werkelijkheid ooit zal worden;
- g. Reclamant verzoekt dan ook om al het mogelijke in het werk te stellen en de aanwezige creativiteit te bundelen om het nieuwe Rustoord te laten aansluiten bij de omgeving en een vriendelijker en toegankelijker uitstraling te geven. De toekomstige bewoners verdienen dit, maar ook zeker de inwoners van de wijk, wiens belangen door reclamant worden vertegenwoordigd;
- h. Reclamant pleit nadrukkelijk voor:
 - a. vervanging van de sombere kleur baksteen door een kleur die beter aansluit bij de recenter gebouwde omgeving;
 - b. de daklijsten te verzachten en liefste enige hoogteverschillen aan te brengen tussen de verschillende blokken om het massieve karakter af te zwakken.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

De gemeente onderschrijft de kenmerken die reclamant noemt.

Ad b, c, d, g en h:

De daklijsten hebben verschillende hoogten en de toplaag is ook afwisselend vorm gegeven, enerzijds als vierde bouwlaag met een plat dak, anderzijds als in zijn uitgevoerde laag die een schuine kap suggereert.

Deze vragen worden verder beantwoord in het onderdeel 'veelgestelde vragen en opmerkingen' onder de punten 3 en 4.

Ad e:

Het bestemmingsplan Rustoord is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk kader Rustoord. De omgevingsvergunning voor o.a. het oprichten van het woonzorggebouw is hierop gebaseerd.

Ad f:

Een artist impression maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en/of het bouwplan. De impression, probeert de werkelijkheid zo dicht mogelijk te benaderen maar is slechts bedoeld als voorbeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Rustoord.

13. Vereniging Houdt Vlietrand Groen, p/a Prins Bernhardstraat 167, 2274 HX Voorburg

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant maakt zich al meer dan 20 jaar sterk voor behoud en versterking van een 'Groene Vlietzone' en van de bijbehorende cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De aanvraag heeft betrekking op een cruciale plek in het beschermde dorpsgezicht van Oud-Voorburg en de geplande bebouwing zal voor lange tijd een gezichtsbepalend element voor beide Vlietoevers zijn;
- b. Reclamant stelt dat beide Vlietoevers als beeld en kwaliteit bepalende structuurdrager moeten worden beschouwd. De talrijke buitenplaatsen en Vliettuinen verlenen de Vliet immers als sinds de late middeleeuwen en de 19^e eeuw een zeer groen en/of karakteristieke uitstraling. Dit is voor de gemeente als voor hogere overheden aanleiding geweest om de bestaande waarden waar mogelijk te beschermen, middels een aanwijzing als 'beschermde Dorpsgezicht' en 'Landgoederenzone' voor delen van de Vlietzone en de (beoogde) aanwijzing 'Werelderfgoed'

voor de Vliet zelf. Het spreekt voor zich dat de nieuwe bouwplannen de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk moeten versterken en dat zij deze kwaliteiten zeker geen afbreuk zouden moeten doen;

- c. Reclamant komt tot de conclusie dat het bouwplan op hoofdlijnen het ruimtelijk kader volgt maar dat het bouwplan op een aantal landschappelijke en historische aspecten sterk teleurstelt. Positief acht reclamant de open bouwstructuur van de toekomstige inrichting aan de Vlietzijde en de begrenzing van het bouwvolume tot maximaal 4 bouwlagen. Reclamant stelt dat het bouwplan echter geen aansluiting zoekt bij de karakteristieke kenmerken van het beschermde dorpsgezicht van Oud Voorburg en niet bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de westelijke Vlietoever;
- d. Reclamant merkt op dat de voorgestelde afmetingen afwijken van het gedifferentieerde straatbeeld zoals dit voor Oud Voorburg kenmerkend is. Daarbij denkt reclamant aan:
 - verschil in hoofdvolumes en bouwhoogte;
 - verschil in dakvormen;
 - verspringende daklijnen en goothoogten;
 - differentiatie van het gevelbeeld door o.a. erkers of verschillen in metselwerk of stucwerk;
 - uiteenlopende topgeveldetailering;
 - verschillen in raamafmetingen en -detaileringen etc.
- e. Reclamant betreurt het dat in het ontwerp geen poging is gedaan om tot een versterking van het karakteristieke dorpsbeeld te komen. In overeenstemming met de 'Cultuurhistorische Analyse Vlietoever' is reclamant van mening dat ook voor de locatie Rustoord geldt dat deze locatie 'vooral met aandacht voor de aanwezige waarden' ontwikkeld dient te worden;
- f. Reclamant is van mening dat, in het verlengde van de eerder genoemde punten, de voorgestelde bebouwing en architectonische detailering leidt een nieuwbouw met een vrij massieve uitstraling. Dit heeft zijn weerslag gekregen in:
 - een uniforme bouwhoogte;
 - uniforme, monotone verdiepenhoogte;
 - zware, harde platte 'kroonlijsten';
 - matige of nauwelijks gedifferentieerde raampartijen en
 - 15 meter hoge blinde gevelvlakken aan de uiteinden van het bouwvolume.Reclamant stelt dat deze minpunten een aantasting vormen 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 de donkere baksteenkleur wordt versterkt;
- g. Reclamant doet een klemmend beroep om dit architectonische gebrek te corrigeren en niet uit te voeren. Reclamant is van mening dat het bouwplan, met geringe aanpassingen, sterk verbeterd kan worden door bijvoorbeeld meer raampartijen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de bewoners van het woonzorggebouw meer van de Vlietomgeving kunnen genieten en dat de nieuwbouw minder als een 'wezensvreemde blokkendoos' wordt ervaren;
- h. Reclamant is van mening dat het blinde gevelvlak aan de zijde van de Sionsstraat een andere detailering dient te krijgen zodat ook de bewoners van deze straat niet met een donkere steeg en muur van bijna 15 meter hoog geconfronteerd worden;
- i. Reclamant is van mening dat voor de bovengrondse parkeervoorziening een andere oplossing verkend moet worden. Reclamant kan zich voorstellen dat deze uitwerking voortvloeit uit het ruimtelijk kader maar is van mening dat dit een zekere bijstelling behoeft om het aanzicht langs de Raadhuisstraat gebruiksvriendelijk te houden;
- j. Reclamant vindt het een verlies t.o.v. het ontwerp uit 2008 dat het nieuwe bouwplan geen paviljoen of serre meer bevat. Dit had juist een speels onderdeel van het plan kunnen zijn. Reclamant verzoekt om te onderzoeken of een dergelijke gemeenschapsvoorziening opnieuw te verkennen en in het bouwplan te integreren;
- k. Reclamant kan geen begrip opbrengen voor de keuze een verkeersbestemming te leggen aan de Vlietkant. Volgens reclamant gaat van deze bestemmingskeuze een verkeerde boodschap uit. De hoofdbestemming 'Verkeer' brengt immers tot uitdrukking dat het primair gaat om een zone met verkeerskundig gebruik, terwijl het juist de bedoeling zou moeten zijn om het groene karakter van de Vlietoever te beklemtonen. Reclamant verzoekt met alle nadruk om deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen';
- l. Reclamant heeft het planproces de afgelopen jaren met veel belangstelling gevolgd. Zodoende kan reclamant begrip opbrengen voor het feit dat het de gemeente de nieuwe ontwikkelingen met een voortvarende procedure mogelijk wil maken. Reclamant vindt het wel vreemd dat, na een stilstand van 10 jaar, de burgers plotseling met een versnelde procedure worden geconfronteerd, die weinig ruimte biedt voor het corrigeren van ontwerpfouten en verkeerde keuzes. Dit geldt met

- name tot een aantal punten, waaromtrent door de architect tijdens de inloopavond de indruk heeft gewekt, dat een aantal ontwerpkeuzes niet definitief waren en nog bijgesteld konden worden;
- m. Reclamant verzoekt om, in het vervolg van de procedure, ruimte te bieden voor het voorkomen van foutieve ontwerpkeuzes en een aantasting van het dorpsgezicht aan de Vlietzijde. Het betreft onder meer details als:
- de kleur van de beoogde bakstenen;
 - metselverbanden;
 - speklagen;
 - dakgoten;
 - dakbedekking;
 - kozijnen;
 - vensterbanken;
 - raamverdeling etc.

Reclamant heeft waardering voor de open inrichting van de locatie Rustoord aan de Vlietzijde en de beperking van de nieuwbouw door de voorgestelde maximale bouwhoogte. Zij hebben echter bezwaar tegen de gemaakte ontwerpkeuzes en vragen met klem om bij de verdere planvorming af te zien van een bouwvolume met grote blinde gevelvlakken en de bestemming Verkeer aan de Vlietzijde. Reclamant is bereid om zijn zienswijze in een gesprek nader toe te lichten.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a:

Reclamant benadrukt de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de locatie Rustoord. De gemeente onderschrijft de uiteenzetting van reclamant.

Het Ruimtelijk kader Rustoord vermeldt hierover het onder meer het volgende:

- De locatie is uniek, een ruimtelijk en cultuurhistorisch zeer belangrijke plek;
- De ligging aan de Vliet, het park Vreugd en Rust met een status van rijksmonument en grenzend aan het historische centrum van Voorburg heeft grote kwaliteiten;
- Het gebouw (het nieuwe woonzorgcentrum) bepaalt mede hoe het park, de Vliet en het oude centrum van Voorburg worden ervaren.

Een verdere onderbouwing van het bouwproject wordt gegeven in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad b en c:

Het nieuwe woonzorgcentrum wordt in een "L-vorm" gesitueerd rond een groene hof aan de Vliet. Bij de realisering van de nieuwbouw krijgt de locatie geen steenachtig aanzien, maar blijft het bestaande groene beeld behouden door de aanwezigheid van deze groene hof. Tussen de Vliet en de locatie Rustoord blijft bovendien een wandelgebied van 15 meter gehandhaafd dat gedeeltelijk met groen wordt ingericht.

Het gevelbeeld van het nieuwe woonzorgcentrum vertoont door de verschillen in de kleuren van de gevelstenen, de vele verschillen in afmetingen en indeling van de raampartijen, de afwisseling in vormgeving van de toplaag, de vierde bouwlaag, voldoende differentiatie in vormgeving om op deze plaats aan de rand van de Oude Dorpskern te kunnen worden ingepast.

De verschillen in kleuren en gevelindelingen geven aan elk geveldeel van het nieuwe Rustoord een eigen, individueel karakter en zorgt daarmee voor overeenkomst met de historische panden die door verschillen in kleur, materiaalgebruik en gevelindeling ook elk een eigen, individueel karakter hebben.

Ad d t/m h:

Deze vragen wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder de punten 3 en 4.

Ad i:

Dit punt wordt beantwoord in onderdeel B3 'algemene beantwoording van de zienswijzen' onder punt 1.

Ad j:

Het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk kader is in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen tot stand gekomen. Een paviljoen maakt geen deel meer uit van het ruimtelijk kader.

Ad k:

Zowel in het ruimtelijk kader alsmede de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rustoord is aangegeven dat er een 15 meter brede zone aanwezig moet zijn tussen de (toekomstige) bebouwing en de Vliet. Deze zone is en blijft ingericht als een voetgangersgebied.

De opmerking van reclamant dat de keuze voor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' de verkeerde boodschap uitdraagt kunnen wij onderschrijven. Het gedeelte van de Vlietoever tussen Park Vreugd en Rust en de Sionsstraat bestaat momenteel hoofdzakelijk uit groenvoorzieningen en een wandelpad dat de verbinding vormt tussen het eerder genoemde park en de Sionsstraat.

In de nieuwe situatie dient het gedeelte een geleidelijke overgang te vormen tussen de kade (welke geheel is voorzien van bestrating) en het monumentale park. Zowel binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' alsmede de bestemming 'Groen' is het mogelijk een dergelijke overgang te realiseren. Wij stemmen echter in met het wijzigen van de bestemming naar 'Groen' om het groene karakter verder te versterken.

Ad l:

De coördinatieregeling uit de Wro is bedoeld om procedures te combineren voor een bepaald ruimtelijk project. Als er meerdere besluiten en plannen zijn die met elkaar samenhangen, zoals in dit geval van toepassing is, is het mogelijk om de besluiten en plannen coördineren.

Hierdoor komen de voorbereiding van de besluiten op hetzelfde moment, liggen de besluiten tegelijk ter inzage en vallen de inspraakmogelijkheden samen. Hierdoor is er nog maar één bezwaar- en beroepstermijn.

Ad m:

Dit punt van de zienswijze is gericht tegen de omgevingsvergunning en wordt derhalve in dat kader beantwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een gedeeltelijke aanpassing van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan Rustoord.

De bestemming van de zone tussen de Sionsstraat en park Vreugd en Rust wordt gewijzigd van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Groen'.

14. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 26041 DB Delft

Inhoud van de zienswijze:

- a. Reclamant richt haar zienswijze tegen de aspecten 'waterkwantiteit' en 'waterkwaliteit';
- b. Reclamant vraagt zich af of in de berekening (paragraaf 5.5.5) van de opgave het mogelijke bebouwingsvlak van de wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen. Indien dit niet het geval is verzoekt reclamant om de volgende voorwaarden op te nemen in artikel 13.2.2:
 1. De bebouwing mogelijk is indien er geen negatief effect op de waterhuishouding is, en
 2. Hiervoor een positief advies van het Hoogheemraadschap kan worden overlegd.
- c. Reclamant stelt weinig zicht te hebben op de uitvoering van de waterberging bij de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Reclamant verzoekt de watercompenserende maatregelen, zoals genoemd in paragraaf 5.5.5 van de toelichting, in de regels te waarborgen zodat er een positief advies danwel watervergunning van het Hoogheemraadschap vereist is.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad a en b:

De berekening van de hoeveelheid toekomstig bebouwd oppervlak, zoals deze is opgenomen in paragraaf 5.5.5 van de toelichting, is inclusief het beoogd bebouwingsoppervlak van de wijzigingsbevoegdheid, verharding van infrastructuur en het parkeren binnen het plangebied. Het realiseren van extra waterberging doet zich daarom pas voor indien gebruik wordt gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Ad c:

In artikel 13.2.2 onder a is, weliswaar indirect, via het ruimtelijk kader Rustoord het advies van het hoogheemraadschap over de watercompensatie al geregeld. De in het ruimtelijk kader genoemde watercompensatie is echter berekend op het totale perceel. Indien in een later stadium gebruikt gemaakt wordt van het ruimtelijk kader, dan zou bij een solitaire beoordeling van de wijzigingsbevoegdheid een grotere watercompensatieplicht kunnen ontstaan indien het in het kader genoemde compensatiepercentage op de hele wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Het verzoek om aan artikel 13.2.2. een extra voorwaarde toe te voegen wordt derhalve overgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van voorwaarden behorend bij artikel 13.2.2 van het bestemmingsplan Rustoord.

Aan artikel 13.2.2 wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd. De toevoeging luidt als volgt:

‘er dient een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Delfland overlegd te worden waaruit blijkt dat er geen negatieve hydrologische gevolgen zijn als gevolg van het oprichten van het appartementengebouw’.

C. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Rustoord. Deze wijzigingen worden hieronder, paragraaf C1, weergegeven. Verder worden in paragraaf C2 ambtshalve wijzigingen benoemd.

C1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

C1-1. Toelichting

- Geen aanpassingen.

C1-2. Regels

- Aan artikel 13.2.2 wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd. De toevoeging luidt als volgt: *'er dient een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Delfland overlegd te worden waaruit blijkt dat er geen negatieve hydrologische gevolgen zijn als gevolg van het oprichten van het appartementengebouw'.*

C1-3. Verbeelding

- De bestemming van de zone tussen de Sionsstraat en park Vreugd en Rust wordt gewijzigd van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Groen'.

C2. Ambtshalve wijzigingen

Na afloop van de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast dan wel aangevuld dient te worden. Het gaat hierbij met name om tekstuele aanvullingen en herstel van omissies als gevolg van nieuwe inzichten dan wel nieuwe wetgeving. De wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven.

C2-1. Algemene wijzigingen

Na de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat op een aantal onderdelen aanpassing van het plan noodzakelijk of ten minste wenselijk is.

Het gaat hierbij om zaken zoals:

- nadere verduidelijking door middel van een meer heldere formulering;
- correctie van een aantal feitelijke onjuistheden en/of omissies;
- correctie van een aantal taalkundige onjuistheden;
- aanpassingen in verband met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- aanpassingen in verband met het digitaal beschikbaar stellen van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl

C2-2. Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

De plantoelichting heeft ambtshalve een beperkt aantal wijzigingen ondergaan, die met name zien op tekstuele en/of grammaticale verbeteringen. Deze worden niet afzonderlijk weergegeven. E.e.a. leidt niet tot andere of nieuwe conclusies met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan Rustoord. Inhoudelijk is de plantoelichting op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast.

- In hoofdstuk 2 is het beleidskader geactualiseerd en aangevuld zodat hierin de laatste stand van zaken op het gebied van Rijks-, provinciaal -, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven;
- Paragraaf 2.2, algemeen: 'van WRO naar Wro' tekstueel aangepast;
- Paragraaf 2.2, algemeen: 'Concrete beleidsbeslissingen en de Wro' verwijderd;
- Paragraaf 2.3, 'Verdrag van Malta', tekstueel vervangen;
- Paragraaf 2.4.4, 'Wet op de Archeologische monumentenzorg', toegevoegd;
- Paragraaf 2.5.3, Archeologie, paragraaf toegevoegd;
- Paragraaf 2.7.5, 'Nota Bodemarchief ontrafelft, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied' vervangen door paragraaf "herijking Archeologie 2013";
- Paragraaf 2.7.12, 'Beleid voor kleine bouwplannen en afwijkingen', verwijderd;

- Paragraaf 4.2.2, bouwenvolpoe, maatvoering aangepast aan maatvoering op verbeelding;
- Paragraaf 4.2.2, bouwenvolpoe, maatvoering maximale bouwhoogte appartementengebouw aangepast van 15 naar 15,5 meter;
- Paragraaf 4.2.2, maatvoering in tabel aangepast;
- Paragraaf 4.6.2, maatvoering aangepast;
- Paragraaf 4.7.1, ontwerp-bouwplan, verwijderd;
- Paragraaf 4.7.1, situatie en gebiedsinrichting, toegevoegd;
- Paragraaf 5.13, paragraaf 'Duurzaam bouwen', verwijderd. Betreffende paragraaf is ook te vinden onder 2.7.4;
- Paragraaf 5.13, milieueffectrapportage, toegevoegd;
- Hoofdstuk 6, titel gewijzigd in 'Cultureel erfgoed';
- Paragraaf 6.1, archeologiebeleid algemeen, vervangen;
- Paragraaf 7.3, definities 'Waarde - Archeologie 3 en 5' verwijderd;
- Paragraaf 7.3, definitie 'Waarde – Archeologie 3' toegevoegd;

C2-3. Ambtshalve wijzigingen in de regels

- Artikel 1, toevoeging nieuwe definities 'archeologie';
- Artikel 1.1, de planstatus is gewijzigd van 'ontwerp' naar 'vastgesteld'.
- Artikel 5, algemeen onder b.: zinsnede 'met uitzondering van de op de verbeelding aangegeven gronden met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'(-p), verwijderd;
- Artikel 6, Waarde - Archeologie 3, vervangen;
- Artikel 7, Waarde - Archeologie 5, verwijderd;
- Artikel 13.2.1, dubbelbestemming, tekstueel aangepast;
- Artikel 13.2.2, voorwaarden wijziging, onder g.: bouwhoogte gewijzigd in 15,50 meter;
- Artikel 13.2.2, voorwaarden wijziging, onder r: passage 'er dient een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Delfland overlegd te worden waaruit blijkt dat er geen negatieve hydrologische gevolgen zijn als gevolg van het oprichten van het appartementengebouw', toegevoegd;

C2-4. Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding

- **Strook tussen Sionsstraat en park Vreugd en Rust**
De bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied' is geheel gewijzigd in 'Groen'. Het gedeelte van de Vlietoever tussen Park Vreugd en Rust en de Sionsstraat bestaat momenteel hoofdzakelijk uit groenvoorzieningen en een wandelpad dat de verbinding vormt tussen het eerder genoemde park en de Sionsstraat. In de nieuwe situatie dient het gedeelte een geleidelijke overgang te vormen tussen de kade (welke geheel is voorzien van bestrating) en het monumentale park;
- **Aanduiding (-p) verwijderd**
De aanduiding (-p) is van de verbeelding verwijderd. De betreffende aanduiding heeft enkel een functie binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze bestemming is ter hoogte van de Vlietoever gewijzigd in 'Groen'.
- **Waarde-Archeologie 3 en Waarde Archeologie 5 verwijderd**
Beide waarden zijn gebaseerd op de nota 'Bodemarchief ontrafelt, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied". Met de inwerkingtreding van het nieuwe archeologiebeleid is deze nota vervallen.
- **Toevoeging Waarde-Archeologie 3**
Op 4 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg de nota 'archeologie herijking 2013' vastgesteld. Op basis van deze nota geldt voor het gehele plangebied de 'Waarde-Archeologie 3'. Deze waarde is op de verbeelding aangegeven.
- **Status ID-nummer gewijzigd**
De planstatus is gewijzigd van 'ontwerp' naar 'vastgesteld'.

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Bestemmingsplan

“Rustoord”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.rustoord-VG01)

BIJLAGE 1