

# Leidschendam-Voorburg

## Veursestraatweg 2006

zienswijzennota

Opdrachtgever : gemeente Leidschendam-Voorburg  
Nummer :  
Datum : 29 november 2005

Opdrachtleider :  
auteur(s) :

# Inhoud

## 1. Inleiding

- 1.1. Zienswijzen
- 1.2. Binnengekomen reacties.
- 1.3. ontvankelijkheid

## 2. Zienswijzen

1. de heer N. van Leeuwen, Veursestraatweg 73, 2264 EB Leidschendam;
2. mevrouw C.G.J Hendriks w/v H.L. Hendriks, Veursestraatweg 100, 2265 CG Leidschendam;
3. de heer W.P. Hendriks Veursestraatweg 137, 2264 ED Leidschendam;
4. de heer C.L.F. van der Togt, Veursestraatweg 149, 2264 ED Leidschendam, 28 oktober 2004;
5. W. Smit, Veursestraatweg 186, 2265 CJ Leidschendam;
6. R.G.M van Kan, Schadeken 9, 2264 KH Leidschendam;
7. mevrouw G. Zwennes, Veurse Achterweg 41, 2264 SE Leidschendam, ingekomen 25 oktober 2004;
8. De heer O. Middelbeek, Parnashofweg 37, 2265 CP Leidschendam;
9. W.A. Waaijer, A.P.B. Waaijer-Van Leeuwen, Parnashofweg 39 te Leidschendam;
10. P. van Bedaf en D. van Laar, Kouwenhof 27, 2265 CV Leidschendam, (30 reacties)
11. Hoogheemraadschap Rijnland, Postbus, 156, 2300 AD Leiden;
12. Connexxion, Postbus 224, 1200 AE Hilversum;
13. Markeur Beheer B.V., Postbus 474, 2300 AL Leiden

## 3. Ambtshalve wijzigingen (lijst van wijzigingen).

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Zienswijzennota met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg dat in september 2005 ter inzage is gelegd en aan de overleginstanties is aangeboden voor een reactie.

In deze Nota zijn de binnengekomen zienswijzen behandeld.

### 1.1. Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter visie gelegen van 2 september 2005 tot 28 september 2005, een termijn van 4 weken. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid zijn zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

### 1.2. Binnengekomen reacties

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen. Hieronder wordt eerst aangegeven wie zienswijzen heeft ingediend.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een beantwoording. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen (lijst van wijzigingen) samengevat weergegeven. Voorzover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen, worden deze verwerkt in het bestemmingsplan en zonodig op de plankaart.

In totaal zijn 44 zienswijzen ingediend, de ambtelijke wijzigingen niet meegerekend.

### 1.3. Ontvankelijkheid.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 september t/m 28 september 2004 ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van een inspraakreactie eindigde op 28 september 2004. Echter per 1 juli 2005 is de ter inzage termijn verlengd met twee weken. Hier is abusievelijk geen melding van gemaakt, om die reden worden de zienswijzen die binnen de termijn van 6 weken zijn ontvangen als ontvankelijk beschouwd  
Slechts 1 zienswijze is na 14 oktober bij de gemeente ontvangen, gezien de inhoud is deze reactie als ambtelijke zienswijze ingebracht.

## 2. Overzicht zienswijzen

Gedurende de inspraakperiode hebben de volgende reclamanten een zienswijze ingediend:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Gemeente/kern	Blz.
1.	De heer N. van Leeuwen	Veursestraatweg 73	2264 EB	Leidschendam	3
2.	mevrouw C.G.J Hendriks w/v H.L. Hendriks,	Veursestraatweg 100	2265 CG	Leidschendam	4
3.	C.L.F. van der Togt	Veursestraatweg 149	2264 ED	Leidschendam	6
4.	de heer W.P. Hendriks	Veursestraatweg 135/137	2264 ED	Leidschendam	7
5.	W. Smit	Veursestraatweg 186	2265 CJ	Leidschendam	8
6.	Mevrouw G. Zwennes	Veurse Achterweg 41	2264 SE	Leidschendam	9
7.	R.G.M van Kan	Schadeken 9	2264 KH	Leidschendam	9
8.	De heer O. Middelbeek,	Parnashofweg 37	2265 CP	Leidschendam	12
9	W.A. Waaijer, A.P.B. Waaijer-Van Leeuwen	Parnashofweg 39	2265 CP	Leidschendam	12
10	P. van Bedaf en D. van Laar	Kouwenhof 27	2265 CV	Leidschendam	13
11	Hoogheemraadschap Rijnland	Postbus 156	2300 AD	Leiden	15
12	Connexion,	Postbus 224	1200 AE	Hilversum	16
13	Markeur beheer B.V.	Postbus 474	2300 AL	Leiden	16

### 3. Ambtelijke zienswijzen (lijst van wijzigingen).

## Ad 2. Ingediende zienswijzen.

### 2.1 de heer N. van Leeuwen, Veursestraatweg 73.

#### Reactie.

Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen dat er op het perceel aan de Veursestraatweg 73 naast een woning ook een bedrijf is gevestigd. Reden hiervan is dat er al 25 jaar een bedrijf in is gevestigd.

#### Overwegingen.

Op het perceel Veursestraatweg 73 is tot eind jaren zeventig van de vorige eeuw een tuindersbedrijf gevestigd. Omvang van het huis met loods t.b.v. tuindersbedrijf bestond al in 1965. In 1981 is de heer Van Leeuwen de nieuwe eigenaar en wordt een SRV-bedrijf gevestigd in dit pand. Uit de stukken blijkt niet dat er bij de gemeente goedkeuring is gevraagd en zo ja of deze activiteit is goedgekeurd.

Het bestemmingsplan 't Lien is vastgesteld op 30 maart 1981, goedgekeurd op 15 juni 1982.

Het overgangsrecht bepaalt dat strijdig gebruik bij het van kracht worden van het plan voortgezet mag worden. Het SRV-bedrijf zal er al bij het van kracht worden van het plan, dus dit gebruik mocht worden voortgezet onder bestemmingsplan 't Lien.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 't Lien is door V.O.F Van Leeuwen een cateringbedrijf ( een horecagerelateerde activiteit) gevestigd in het pand en deze bedrijvigheid is niet positief bestemd.

Het cateringbedrijf staat sinds 1994 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dit betekent dat gedurende de bestemmingsplanperiode er een wijziging van gebruik heeft plaatsgevonden (van SRV-bedrijf naar catering), zodat er nu sprake is van strijd met het bestemmingsplan Veursestraatweg, oftewel er is sprake van illegaal gebruik

Vraag is, kan en zo ja, is het wenselijk deze illegale bedrijfsactiviteit te legaliseren?

Hierover het volgende.

#### Passendheid.

In het ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg is in de Voorschriften artikel 3 onder Woondoeleinden, waar het perceel Veursestraatweg 73 onder valt, bepaald dat:

#### Artikel 3 Woondoeleinden

##### Doeleindenomschrijving

1. Gronden aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor:
  - één- en meergezinshuizen met bijbehorende tuinen en erven;
  - de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ondergeschikt aan de woonfunctie. Hiertoe mag niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>, inclusief aan- en uitbouwen en erfbebouwing gebruikt worden. Ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dient in voldoende parkeerruimte te worden voorzien en het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan, behoudens een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "botenhuis toegestaan" op de plankaart;
  - Ten behoeve van de bestemming zijn op deze gronden tevens groenvoorzieningen, ontsluitingspaden, water en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan

Op grond van het vorenstaande is de huidige bedrijfsactiviteit niet passend binnen het woongebied. Het betreft namelijk een horecagerelateerde bedrijfsmatige activiteit die niet meer als ondergeschikt kan worden beschouwd ten opzichte van de woonfunctie.

Voor bestaand illegaal gebruik (gebruik dat in strijd was met het vorige bestemmingsplan) dient in beginsel geen faciliteit in het nieuwe plan te worden opgenomen, dus ook geen overgangsregeling. Overgangsrecht strekt immers ter bescherming van te honoreren rechten, waarvan geen sprake is wanneer een bestaande situatie op illegale wijze is ontstaan. Dit betekent dat in het in een bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht een uitsluiting behoort

te worden opgenomen voor bestaand illegaal gebruik. Daardoor wordt dat bestaande illegale gebruik niet gedekt door het overgangsrecht en kan er handhavend tegen worden opgetreden.

Aangezien een planwetgever in beginsel niet gehouden is een bestaande illegale situatie onder het overgangsrecht te brengen, kan - a fortiori – de enkele omstandigheid dat die situatie (waarschijnlijk) niet door handhaving of anderszins binnen de planperiode zal worden beëindigd, op zichzelf niet rechtvaardigen dat die situatie ‘dan maar’ positief wordt bestemd. Er is immers geen sprake van gevestigde rechten of belangen (zie ABRS 12 mei 2004, Gst. 2005, 3 en ABRS 7 april 2004, Gst. 2005, 4).

Wel behoort, wanneer niet aannemelijk is dat een bestaande illegale situatie binnen de planperiode wordt beëindigd, daarvoor in beginsel in het plan specifiek – op die situatie toegespitst – overgangsrecht worden opgenomen, bijvoorbeeld door bestaand gebruik te brengen onder persoonsgebonden overgangsrecht.

#### Cateringbedrijf

Het cateringbedrijf is in het geldende bestemmingsplan “t Lien” niet positief bestemd. Het valt ook niet onder het overgangsrecht, want deze activiteiten zijn ruim na 1982 ontplooid. Er is dus sprake van een illegale situatie. De aanwezigheid van het cateringbedrijf is ruimtelijk ongewenst, dus is het niet de bedoeling het onder het overgangsrecht van het nieuwe plan brengen.

Het is echter niet aannemelijk dat deze activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd. Daarnaast is het zo dat er in 2000 bouwvergunning is verleend voor een kantoor aan huis en het vergroten van het tussenlid. In de aanvraag wordt niet gerept over het gebruik als catering.

Gezien de urgentie en de omstandigheid dat verwacht wordt dat dit gebruik niet binnen de planperiode wordt beëindigd, verdient het de voorkeur in het bestemmingsplan specifiek, op deze situatie toegespitst overgangsrecht op te nemen. Het valt dan niet onder het algemene overgangsrecht, maar wordt gekoppeld aan de persoon (persoonsgebonden overgangsrecht). Op deze wijze wordt veilig gesteld dat het cateringbedrijf er niet definitief mag blijven en wordt voldoende recht gedaan aan de belangen van het cateringbedrijf.

#### Conclusie.

De reactie geeft aanleiding tot wijzigen van het bestemmingsplan:

Daar het niet aannemelijk is dat de bestaande illegale situatie binnen de planperiode wordt beëindigd, daarvoor in beginsel in het plan specifiek – op die situatie toegespitst – overgangsrecht opnemen, door bestaand gebruik te brengen onder persoonsgebonden overgangsrecht.

Redactioneel heeft dit nog geen gestalte gekregen.

De bedoeling is: op het in een bestemmingsplan opgenomen algemene gebruiksovergangsrecht éérst een uitsluiting toe te voegen voor bestaand illegaal gebruik en vervolgens op die uitsluiting weer een uitzondering te maken – een uitzondering op de uitzondering dus – voor concrete (illegale bestaande) situaties waarvan niet aannemelijk is dat deze binnen de planperiode worden beëindigd en waarvoor specifiek overgangsrecht geldt, waarbij met name te denken is aan persoonsgebonden overgangsrecht.

## **2.2 Mevrouw C.G.J. Hendriks w/v H.L. Hendriks, Veursestraatweg 100**

### **Reactie 1.**

Het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 bood de mogelijkheid drie extra woningen te bouwen, door nu slechts twee extra woningen toe te staan en de wijze waarop deze moeten geplaatst, worden de mogelijkheden op de kavel ingeperkt.

#### *Overwegingen.*

Betreffende aantal woningen, oppervlakten en uitleg gebied wijzigingsbevoegdheid.

Vergelijking oude en nieuwe situatie:

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 geldt de volgende regeling:

Het gezamenlijke oppervlak van de woningen – met inbegrip van bijgebouwen – mag niet meer bedragen dan 12%, te berekenen van het bebouwingsoppervlak.

Het op de plankaart aangegeven uitwerkingsgebied betreft de gehele kavel.

kadastrale oppervlakte van het perceel	ca 6.440 m <sup>2</sup>
oppervlakte Bebouwingsvlak	ca 4.945 m <sup>2</sup>
12% van bebouwingsvlak	ca 590 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bestaande woning	ca 148 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bijgebouwen:	ca 100 m <sup>2</sup>
– Kas (ca 73 m <sup>2</sup> )	
– Bijgebouw/garage (ca 27 m <sup>2</sup> )	
Mogelijke nog te bebouwen oppervlakte volgens bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is	
	ca 342 m <sup>2</sup>

In het **ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg** geldt het volgende:

De 2 toegestane woningen moeten opgericht worden binnen het gebied

Wijzigingsbevoegdheid.

De begane grond vloeroppervlakte per woning mag maximaal 120 m<sup>2</sup> bedragen.

Het bestemmingsvlak van de bestaande woning is vergroot naar ca 225 m<sup>2</sup>.

Oppervlakte bebouwingsvlak	ca 225 m <sup>2</sup>
Max. oppervlakte nieuw op te richten woningen	ca 240 m <sup>2</sup>
Toegestaan oppervlakte aan uit-, aan- en bijgebouwen (3 x 40 m <sup>2</sup> )	ca 120 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte:	ca 585 m <sup>2</sup>

Daarnaast is nog een vergunningsvrije bijgebouwmogelijkheid van 30 m<sup>2</sup> per woning mogelijk. Het bestemmingsplan Veursestraatweg laat dus een totale oppervlakte toe van 585 m<sup>2</sup>.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 was de gehele kavel aangeduid als uitwerkingsgebied, maar bestond al wel reeds een beperking in het bebouwingsvlak. In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 zijn randvoorwaarden gesteld indien gebruik wordt gemaakt van de uitwerking. De bebouwingsmogelijkheden zijn niet verminderd, alleen is ter bescherming van de Vlietzone het gebied waarop nu een wijzigingsbevoegdheid ligt kleiner dan het uitwerkingsgebied. Dit heeft, zoals hierboven is uiteengezet geen consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden, alleen voor de situering van gebouwen en bouwwerken.

Bovenstaande betreft echter alleen nog maar de cijfermatige onderbouwing.

Minstens zo belangrijk is de ruimtelijke onderbouwing. De karakteristiek van de woningen gelegen aan de Vliet zijn de grote kavels waar de woningen met veel ruimte eromheen op gesitueerd zijn. De mogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan worden gegeven zijn erop gericht de bestaande kwaliteiten aan de Vliet te behouden, dan wel te versterken. Een bestaande kwaliteit van het perceel Veursestraatweg 100 is de woning die vrij ver van de Vliet afligt. Daarom is het wijzigingsbevoegdheidsgebied achter de huidige woning gelegd en zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden zijn erop gericht de groene omgeving en lage bebouwingsdichtheid te behouden. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg gesteld dat er ruimte is voor 2 extra woningen achter de bestaande woning. Op verzoek van de huidige eigenaar is het bebouwingsvlak van de bestaande woning, na een positief ruimtelijke afweging, vergroot, zodat ook de inhoud van de bestaande woning kan worden vergroot.

#### Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **Reactie 2.**

Reclamant geeft aan dat alleen bij het gebied wijzigingsbevoegdheid Veursestraatweg 100 de zinsnede is opgenomen over de 15% compensatie van water bij extra verharding

#### Overwegingen.

In alle gebieden met wijzigingsbevoegdheid is deze clausule opgenomen, met uitzondering van de gebieden Veursestraatweg 124 en 137. In de toelichting onder Waterbeleid wordt hier een verklaring voor gegeven.

#### Conclusie.

Reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### 2.3 De heer C.L.F. van der Togt, Veursestraatweg 149

#### Reactie 1.

Reclamant geeft aan dat de perceelgrenzen niet goed op de kaart zijn weergegeven. Hij verzoekt deze, conform de kadastrale gegevens, op de bestemmingsplankaart aan te passen.

#### *Overweging*

De op de plankaart aangegeven perceelgrenzen zijn gelijk aan de kadastrale lijnen en derhalve correct weergegeven. Op het perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid, de grens (stippellijn) die hiervoor is aangehouden ligt iets uit de perceelgrens, omdat hier de grens van de ontsluitingsweg tussen de woningen 149 en 151 naar de Veursestraatweg is aangehouden.

#### conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### Reactie 2

De fotoprint van de huidige woning is niet correct weergegeven. Verzoek tot wijziging van de plankaart.

#### *Overwegingen.*

Uit onderzoek is gebleken dat met toepassing van artikel 26 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 't Lien 1981 (overgangsbepaling) vergunning is verleend voor een uitbouw aan de voorzijde en een aanbouw aan de achterzijde.

Het bebouwingsvlak zal worden gewijzigd in die zin dat het bebouwingsvlak zoals in het bestemmingsplan 't Lien 1981 wordt overgenomen, inclusief de uitbouw aan de voorgevel. De uitbouw aan de achterzijde wordt aangemerkt als een aanbouw en wordt niet in het hoofdgebouw opgenomen.

#### Conclusie.

De reactie geeft aanleiding het bebouwingsvlak te wijzigen:

Het bebouwingsvlak overnemen zoals aangegeven in de plankaart van het bestemmingsplan 't Lien 1981, inclusief de uitbouw aan de voorzijde. De uitbouw aan de achterzijde niet in bebouwingsvlak opnemen.

#### Reactie 3.

Tijdens de inspraak is reeds aangegeven dat het bijgebouw op het voorterrein op de plankaart zou worden opgenomen, dat is niet gebeurd.

#### Conclusie.

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de plankaart. Het bijgebouw wordt alsnog op de plankaart ingetekend.

#### Reactie 4.

Betreft de wijzigingsbevoegdheid. Reclamant verzoekt:

- a. De situering van de extra woning te wijzigen;
- b. de ontsluiting van de extra woning te laten verlopen via het ontsluitingspad aan de zijkant en niet via de Veursestraatweg en
- c. De voorgevel aan te passen conform de situering van de boerderij die hier voorheen stond;

#### *Overweging.*

Ad a. Op de kavel ligt een wijzigingsbevoegdheid voor een extra woning. De extra woning is anders dan de oude boerderij enige meters achter de perceelgrens gesitueerd om de volgende redenen: in verband met gewijzigde milieuregelgeving moet een nieuw te bouwen woning aan verschillende milieueisen voldoen, als geluids- en luchtkwaliteit, hierdoor moeten de woningen verder van de erfgrans worden geplaatst. Daarnaast geeft de huidige ruimtelijk opbouw in combinatie met een verspringende rooilijn een variatie en ritmiek tussen de bebouwing en erven met doorzichten, die karakteristiek is voor de Veursestraatweg.

Naar aanleiding van deze reactie wordt, vanwege de bestaande variatie en ritmiek, de voorgevelrooilijn van de extra woning iets naar voren geplaatst, namelijk tot 10 meter (voorheen 12 meter) uit de voorerfgrans.

Ad b. De woning zal worden ontsloten via de reeds bestaande ontsluitingsweg aan de zijkant van de woning.

Ad c. De gevel gericht naar de Veursestraatweg blijft altijd de voorgevel, met een maximale breedte van 10 meter.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding de plankaart en het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. de voorgevelrooilijn wordt veranderd naar minimaal 10 meter;
- b. de woning wordt ontsloten via de reeds bestaande ontsluitingsweg van de Veursestraatweg 149;
- c. de voorgevel van de woning is en blijft gericht naar de Veursestraatweg

**Reactie 5**

Reclamant geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de op de bestemmingskaart aangegeven contouren van het archeologisch waardevol gebied. Hij verzoekt de grens aan te passen tot een grens die op logischer wijze op een vaste maat evenwijdig loopt aan de Veursestraatweg of een goede onderbouwing van de grens zoals aangegeven op de kaart.

Overweging.

Bij het aangeven van een archeologisch gebied in een plangebied wordt gekeken naar de geologische opbouw, historische kaarten vanaf de 16e eeuw, verstoringen in het bodemarchief en wordt bekeken in hoeverre de bodem niet is verstoord.

Uit de historische gegevens is gebleken dat ter plaatse van uw pand in het verleden een boerderij heeft gestaan. Tevens is bekend dat rondom de Veursestraatweg nog diverse andere boerderijen hebben gestaan. De kans is dan ook aanwezig dat in de bodem grondsporen uit de prehistorie aanwezig zijn.

Onder voormalige en huidige gebouwen is de kans klein dat de archeologische resten nog in-situ aanwezig zijn. De voortuinen zijn na 1900 nooit bebouwd geweest en derhalve is dus de kans op archeologische resten in-situ redelijk groot.

Om die reden zijn de contouren van archeologisch waardevol langs de woning gelegd.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging

**2.4 de heer W.P. Hendriks Veursestraatweg 137;  
reactie**

Reclamant geeft aan dat destijds het perceel, kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie B, nummer 3639 aan de heer W.P. Hendriks is verkocht op voorwaarde dat op het verkochte één of meer woningen mochten worden gebouwd. Inde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat slechts één woning mag worden gerealiseerd.

Reclamant verzoekt:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Veursestraatweg 137 en 135 te verruimen voor meer dan één extra woning
- b. de voorgevelrooilijn te verleggen,
- c. de afstand tussen de perceelsgrenzen te verruimen.

Overwegingen.

Ad a en c. het verzoek een extra woning te mogen realiseren, omdat in de verkoopvoorwaarden is opgenomen één of meer woningen, kan niet worden gehonoreerd.

De huidige situering en inrichting van het perceel benadrukt de rafeligheid langs de Veursestraatweg en ondersteunt de stapsgewijze overgang naar het buitengebied.

Vanwege deze karakteristieken en vanwege de woonkwaliteit is het belang om bij nieuwbouw zowel aan de voor- als achterzijde van de woning een redelijke afstand tot de perceelgrenzen te behouden.

Ad b. Naar aanleiding van de vraag over de verlegging van de voorgevelrooilijn wordt, vanwege de bestaande variatie en ritmiek, de voorgevelrooilijn van de extra woning iets naar voren geplaatst, namelijk tot 10 meter (voorheen 12 meter) uit de voorerfgrens.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen:

Wat betreft het verleggen van de voorgevelrooilijn: de voorgevelrooilijn wordt veranderd naar minimaal 10 meter.



## **2.5 W. Smit, Veursestraatweg 186.**

### **Reactie 1.**

Op pagina 6 is sprake van ten hoogste 4 extra woningen op het perceel Parnashofweg 53 en op pagina 13 van de inspraaknota wordt gesproken over 6.

#### *Overwegingen.*

Het aantal extra te bouwen woningen aan de Parnashofweg 53 is vier. Pagina 13 zal dienovereenkomstig worden gewijzigd.

#### Conclusie.

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de inspraaknota. De wijzigingen zullen conform reactie van reclamant worden overgenomen

### **Reactie 2.**

De vragen met betrekking tot de verkeerssituatie, infrastructuur die betrekking hebben op de Veursestraatweg en de Parnashofweg.

#### *Overwegingen.*

Wat betreft de inrichting van de Veursestraatweg in de buurt van de Robert Fleurystichting is in het in april 2004 vastgestelde verkeer- en vervoersplan een rotonde opgenomen voor het kruispunt Veursestraatweg-Parnashofweg. De uitvoering van de werkzaamheden is gepland voor 2007 en voorafgaand aan hieraan zullen er geen ingrijpende werkzaamheden aan de weg plaatsvinden.

Wat betreft de parkeerproblemen Binnenkort wordt voor de Veursestraatweg en de Parnashofweg een blauwe zone ingesteld. De bewoners zullen hiervoor ontheffing. Zoals eerder meegedeeld worden deze onderwerpen niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit betekent dat de brief afzonderlijk zal worden afgehandeld.

#### Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de toelichting.

### **Reactie 3.**

Op pagina 18 staat vermeld dat de geluidsbelasting maximaal 70 db(A) mag zijn. In bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan is de gecumuleerde geluidsbelasting op de panden Veursestraatweg 132 t/m 136: 71 db(A) en bij de nummers 138 t/m 144 72 db(A). Moet nu voor die panden niet ook een hogere waarde worden aangevraagd dan de toegestane? Wanneer dit alleen nodig zou zijn in gebieden met wijzigingsbevoegdheid. Zou dit betekenen dat in de gemeente de geluidhinder ongehinderd kan toenemen bij bestaande bebouwing en men geen beroep kan doen op de Wet geluidhinder?

#### *Overwegingen.*

Voor de bestaande panden aan de Veursestraatweg met een toekomstige geluidbelasting boven 70 dB(A) hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd. Hogere waarden worden alleen aangevraagd voor nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan of bij een reconstructie van de weg. De geluidbelasting van de woningen aan de Veursestraatweg is gestegen door autonome groei van het verkeer, niet door een reconstructie van de weg. De wet Geluidhinder biedt geen bescherming van bestaande woningen bij autonome groei. Wel is het zo dat voor 30 juni 2007 de gemeente de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai in kaart moet brengen en in het voorjaar van 2008 moet komen met een actieplan om de geluidhinder te beperken.

#### Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.-

### **Reactie 4.**

Op pagina 18 onder reactie 3, lucht. Er wordt vermeld dat er een nieuw onderzoek gereed is, dat nog moet worden verwerkt in het bestemmingsplan.

#### *Overwegingen.*

De provincie heeft onlangs een nieuwe beleidslijn opgesteld, waarin plannen op locaties met uitsluitend overschrijdingen van de norm voor fijn stof (daggemiddelde) goedgekeurd worden wanneer ze geen of een gering negatief effect op de luchtkwaliteit hebben. Uw college heeft op 16 augustus 2005 ingestemd met het volgen van deze provinciale beleidslijn. De beleidslijn wordt niet gehanteerd bij de bestemmingsplanprocedures voor Damcentrum, Vlietland en Veursestraatweg, omdat de tekstvaststelling van deze bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden vóór de vaststelling van de beleidslijn.

#### Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.-

## **2.6 R.G.M. van Kan, Schadeken 9.**

### **Reactie.**

Reclamant wil weten of de mogelijkheid bestaat om naast de bestaande garages op het Hogeland een of meerdere garages bij te bouwen. Dit in verband met parkeerproblemen in de wijk 't Lien. Is de gemeentegrond te koop voor het plaatsen van garages.

### *Overwegingen.*

Het voorliggende verzoek is voorgelegd aan de vakafdeling zodra duidelijk is wat het voornemen over dit verzoek is wordt betrokkene separaat op de hoogte gesteld.

### Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.-

## **2.7 mevrouw G. Zwennes, Veurse Achterweg 41, 2264 SE Leidschendam, ingekomen 25 oktober 2004.**

### **Reactie 1.**

Reclamant geeft aan dat op de plankaart de erfgrens aan de achterzijde alsmede de belendende brandgang van de eigenaren van Kooiland 46 t/m 56 ontbreekt.

### *Overweging*

De op de plankaart aangegeven perceelgrenzen zijn gelijk aan de kadastrale lijnen, ze komen overeen met de lijnen in het oude bestemmingsplan.

### Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

### **Reactie 2.**

Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan op het bijgebouw naast de woning de bestemming Gemengde Doeleinden te leggen.

Het bijgebouw is in gebruik als reparatie-inrichting voor audio- en videoapparatuur.

### *Overwegingen.*

In het voorliggende bestemmingsplan valt de woning Veurse Achterweg 41 met bijgebouwen in de bestemming Woondoeleinden.

Dit betekent dat: gronden aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor:

- één- en meergezinshuizen met bijbehorende tuinen en erven;
- de uitoefening van aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ondergeschikt aan de woonfunctie. Hiertoe mag niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>, inclusief aan- en uitbouwen en erfbebouwing gebruikt worden. Ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dient in voldoende parkeerruimte te worden voorzien en het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan, behoudens een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- een botenhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "botenhuis toegestaan" op de plankaart;

Wat betreft het verzoek.

In 1991 heeft de heer W.J.M. van Veen vanwege medische redenen een bouw aanvraag ingediend voor het oprichten van een bedrijfsruimte op het perceel Veurse Achterweg 41.

Op 22 oktober 1991 heeft het college van burgemeester en wethouders, vanwege die speciale situatie, hiervoor een bouwvergunning afgegeven voor het oprichten van een bijgebouw (werkplaats/kantoorruimte). In het bijgebouw is vanaf de oprichting een bedrijf gevestigd.

Uit informatie verkregen van reclamant blijkt dat de zaak, circa 11 jaar geleden, is verkocht en het bijgebouw wordt verhuurd aan de eigenaar van Centurion Services.

Het bedrijf dat nu gevestigd is aan de Veurse Achterweg 41 is dus een zelfstandige reparatie-inrichting voor audio- en videoapparatuur en vormt geen onderdeel meer van de woning, dat heeft tot gevolg dat het huidige gebruik illegaal is.

De functie op zich is niet niet-gewenst, doch zelfstandig bestemmen heeft tot gevolg dat hier een zelfstandige bedrijfsfunctie wordt gerealiseerd met de mogelijkheid om uit te groeien en dat is wel een ongewenste situatie.

Gezien de specifieke situatie heeft een gesprek plaatsgevonden met mevrouw Zwennes over de bestemmingsmogelijkheden en zijn de volgende opties ter tafel gekomen:

1. Persoonsgebonden overgangsrecht.  
Het persoonsgebonden overgangsrecht koppelt het huidige gebruik aan de huidige gebruiker. Dit betekent dat als de gebruiker stopt met de huidige werkzaamheden, het gebruik vervalt. De werkplaats vervalt weer bij de woning en wordt een bijgebouw van de woning. Ander gebruik is niet toegestaan.
2. Koppeling hoofdgebouw en bijgebouw.  
De werkplaats specifiek bestemmen als bv reparatiebedrijf voor ... Dit betekent dat de eigenaar van de woning tevens eigenaar moet zijn van het bedrijf.
3. het bijgebouw niet speciaal bestemmen, zodat de mogelijkheid bestaat deze te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie, als bijgebouw en eventueel om een aan-huis-gebonden-beroep te beoefenen.

Tevens bleek uit informatie verkregen van mevrouw Zwennes dat het aannemelijk is dat de illegale situatie binnen de planperiode (10 jaar) wordt beëindigd.

Het huidige illegale gebruik valt niet onder het overgangsrecht

Gezien het verzoek van aanvrager, het bijgebouw niet specifiek bestemmen, maar laten vallen onder Woondoeleinden.

Dit betekent dat het bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, alsmede voor een aan-huis-gebonden-beroep, mits gebruik en hoofdbewoner onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

#### Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **Reactie 3.**

Reclamant geeft aan dat er langs de Veurse Achterweg 43 en 41 richting Veurkapel een trottoir ontbreekt. Dat levert gevaarlijke situaties op. In het verouderde bestemmingsplan 't Lien 1981 was een trottoir opgenomen, reden om dat in het bestemmingsplan Veursestraatweg opnieuw op te nemen.

#### *Overwegingen.*

In het bestemmingsplan 't Lien 1981 was voor de Veurse Achterweg aan de oneven zijde geen trottoir opgenomen. Een trottoir behoort tot de openbare weg en wordt niet als aparte bestemming opgenomen.

Eerst nadat met vrijstelling de woning aan de Veurse Achterweg 45 t/m 51 zijn opgericht, is voor die woningen een trottoir aangelegd, daar deze woningen direct aan de weg liggen.

Berm Veurse Achterweg

Langs de Veurse Achterweg ligt over de hele lengte eenzijdig een trottoir. Dit is een goede verbinding. Van een trottoir aan de andere zijde heeft maar een klein aantal gebruikers direct profijt. Deze hebben voldoende alternatieven door over te steken. De oversteekplaatsen zijn voldoende overzichtelijk. Bovendien is er tussen de parkeerplaatsen en het water onvoldoende ruimte voor een trottoir door het smalle talud met veel markante meerstammige elzen. Daarom is ervoor gekozen om geen trottoir aan te leggen.

Echter het verzoek tot aanleg van een trottoir is uitgezet bij de afdeling Wijkzaken, meldpunt openbaar beheer en binnenkort zal met reclamant contact worden opgenomen over deze kwestie.

#### Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **Reactie 4.**

Reclamant heeft vragen bij de ontsluiting van de wijk 't Lien, de populieren die er nu staan komen de beeldkwaliteit niet ten goede.

#### *Overwegingen.*

De Veurse Achterweg heeft over de gehele lengte nog een groen karakter. Dit komt voor een belangrijk deel door de meer natuurlijke aanleg die in de sfeer ligt van de oorspronkelijke oude achterweg. De natuurlijke bermen, meerstammige Elzen en Populieren hebben hier een belangrijk aandeel in.

De populieren zijn onderdeel van de groene hoofdstructuur van de gemeente. Deze hoge bomen vormen een groen accent met de hoge bebouwing en leveren daardoor een belangrijke bijdrage aan het groene karakter van de gemeente. In de directe omgeving zijn op diverse plaatsen bloesembomen geplant als kleuraccent.

Voor de veiligheid worden alle bomen in de gemeente jaarlijks door een externe deskundige gecontroleerd. Als de verharding bij de bomen niet goed ligt dan kan dit worden gemeld via de gemeentelijke servicelijn zodat er met het onderhoud rekening kan worden gehouden.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijzigen van het bestemmingsplan.

**Reactie 5.**

Reclamant geeft aan dat geen aandacht wordt besteed aan de geluidszone voor de woningen langs de Veurse Achterweg als buurtontsluiting, terwijl vlg Wvg 74 lid 1 deze woningen binnen de geluidszone liggen van de Noordsingel, waar na de opening van e NORAH de verkeersintensiteit enorm is toegenomen en daardoor de geluidsbelasting.. Hierdoor is de Veurse Achterweg een geluidsgevoelige zone die een actueel akoestisch onderzoek behoeft, met eventuele geluidssanering als gevolg.

*Overwegingen.*

Voor een nieuw bestemmingsplan is alleen onderzoek naar de geluidsbelastingen nodig op plaatsen waar er nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Voor een beeld van de heersende geluidsbelastingen is onderzoek gedaan op plaatsen waar de geluidbelasting waarschijnlijk het hoogst is, dat is o.a. bij de splitsing van Veursestraatweg, Noordsingel en Oude Trambaan. De geluidsbelasting als gevolg van de Noordsingel wijkt niet veel af van de voorkeursgrenswaarde omdat er vrij veel afschermdende bebouwing tussen het plan en de Noordsingel ligt en de afstand tot de Noordsingel vrij groot is. Naar aanleiding van een later ingevoegde bouwlocatie is de geluidbelasting van de nieuwe bouwlocatie aan de Veurse Achterweg onderzocht en hieruit bleek dat de geluidbelasting over 10 jaar ca 52 dB(A) zal bedragen, inclusief aftrek conform artikel 103 Wgh.

Geluidsanering is alleen voorgeschreven als de woningen op de z.g. A- lijst of raillijst staan of als er sprake is van een reconstructie. De raillijst bevat de woningen die in 1985 een te hoge geluidsbelasting als gevolg van het spoor hadden, de A- lijst bevat de woningen die in 1985 een geluidbelasting van minimaal 65 dB(A) ondervonden als gevolg van een weg en van een reconstructie is alleen sprake als de langs een weg gelegen woningen een toename van de geluidsbelasting van 2 dB(A) ondervinden als gevolg van een fysieke wijziging van het bij deze woningen gelegen deel van een weg. Geen van deze situaties zijn in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde. 4. het rapport over de luchtkwaliteit is in het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

**Reactie 6.**

Reclamant heeft als eigenaar vragen over de watergang, uitlaten boezemwater, de waterkwaliteit van het uitgemalen water.

*Overwegingen.*

Deze vragen zijn voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aldaar is meegedeeld dat de vragen door hen zullen worden beantwoord en reclamant zal hier afzonderlijk bericht van ontvangen.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

**Reactie 7.**

Reclamant geeft aan dat op het perceel van de Veurse Achterweg wel wordt toegestaan dat een extra woning wordt gerealiseerd. Verzocht wordt deze extra woning 2 meter naar achteren te plaatsen, opdat een meer vloeiende gevellijn ontstaat.

*Overwegingen.*

De situering van de extra te realiseren woning op het perceel Veurse Achterweg 43 wordt niet gewijzigd. Bij een andere positionering, het naar achteren verplaatsen wordt de achtertuin niet

meer bruikbaar en bovendien moet er een behoorlijke afstand tussen de zijkant van die woning en het water blijven bestaan. Deze afstand is bewust 2 m meer gehouden gelijk aan de afstand tussen de waterloop en de erachter gelegen woningen Kooiland 58 en 56.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

**2.8 De heer O. Middelbeek, Parnashofweg 37, 2265 CP Leidschendam.**

**Reactie.**

Reclamanten geven aan dat de woonboot als bungalow moet worden aangemerkt, daar het een goed gefundeerd gebouw is.

Verzoek is de woonboot als woning bestemmen.

*Overwegingen.*

De overwegingen zijn niet anders dan in het inspraakverslag.

De woonboot ligt reeds jaren (circa 50) op het perceel Parnashofweg 37. Tegen het gebouw én het gebruik als woning kan niet meer opgetreden worden. Op grond hiervan is ook al in eerdere bestemmingsplan de woonboot onder het overgangsrecht geplaatst.

Wat betreft het gebruik van de garage/schuur het volgende:

in 1993 is aan reclamant een vergunning verleend voor een garage/schuur. De garage is aan de woonboot gebouwd en wordt als woonruimte gebruikt. Hier is betrokkene meerdere malen op geweest. Bij besluit van 21 augustus 1995 hebben burgemeester en wethouders van Leidschendam belanghebbende aangeschreven om de bewoning van de garage aan de Parnashofweg 37 te beëindigen. Naar aanleiding hiervan heeft belanghebbende bezwaar, beroep en hoger beroep ingesteld. Het hoger beroep is op 7 november 1996 behandeld in een zitting van een meervoudige kamer van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 3 december 1996 heeft de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak meegedeeld dat het niet mogelijk is de bewoning van de garage/berging te legaliseren door verlening van een aangepaste bouwvergunning voor het oprichten van woonruimte.

Dit betekent dat de garage/berging weer in gebruik moet worden genomen als garage/berging en niet meer als woonruimte. Hiertoe zal zo nodig worden gehandhaafd.

Conclusie

De woonboot wordt niet bestemd in het nieuwe bestemmingsplan en valt derhalve onder het overgangsrecht. Gezien het huidige gewenste beeld langs de Vliet is het niet wenselijk verder te verdichten. De garage/berging houdt de bestemming berging/garage.

**2.9 De heer W.A. Waaijer en mevrouw A.P.B. Waaijer-Van Leeuwen, Parnashofweg 39 te Leidschendam.**

**Reactie 1.**

Reclamanten geven aan dat de op de plankaart aangegeven situatie niet juist is, de getekende toegangspaden zijn niet geheel in overeenstemming met de werkelijke situatie. het pad dat langs de woning loopt is anders gesitueerd.

*Overwegingen*

Uit de door belanghebbende geschetste situatie en de door de heer Middelbeek aangegeven situatie blijkt dat de plankaart niet geheel overeenkomt met de werkelijke situatie en om die reden moet worden aangepast.

Conclusie.

De plankaart aanpassen conform de situatie zoals weergegeven door betrokkenen.

**Reactie 2.**

De omstreden berging/garage op perceel 37 is niet op de kaart ingetekend.

*Overwegingen.*

Indien een betrokkenen verzoekt om een bijgebouw toch op te nemen op de plankaart, wordt hier gehoor aangegeven.

Conclusie.

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van de plankaart. De garage/berging wordt alsnog opgenomen op de kaart.

**Reactie 3.**

Betreft het gebruik van de woonboot

Op het perceel Parnashofweg 37 ligt een woonboot. Deze wordt verhuurd alsmede de garage/berging die tegen de woonboot aan staat. Reclamanten geven aan dat zij zich al jaren verzetten tegen deze verboden situatie. Ze geven aan dat zij wensen dat de voorwaarden zoals gesteld in het huidige bestemmingsplan gehandhaafd blijven..

*Overwegingen.*

Het gaat hier om een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent in dit geval dat de woonboot onder het overgangsrecht blijft vallen. De bestemming van de garage/berging blijft garage/berging en wordt niet gewijzigd. Bij nader gebruik dan garage/berging zal worden gehandhaafd.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

**Reactie 4.**

Reclamanten geven aan dat er door deze situatie, illegale bewoning, waardevermindering van hun woning ontstaat.

*Overwegingen.*

Op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bestaat de mogelijkheid om de schade die een belanghebbende ondervindt ten gevolge van een (wijziging van een) bestemmingsplan, een beslissing omtrent vrijstelling of een ander besluit zoals genoemd in artikel 49 WRO, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te komen, van de gemeente vergoed te krijgen.

Daar er hier geen sprake is van een planologische wijziging, is een aanvraag om planschade op grond van artikel 49 WRO niet van toepassing. Reclamant kan eventueel via de privaatrechtelijke weg een verzoek om schadevergoeding indienen bij de arrondissementsrechtbank.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

**2.10 P. van Bedaf en D. van Laar, Kouwenhof 27, 2265 CV Leidschendam 30 reacties.**

Reclamanten geven aan dat zij als omwonenden van de locatie gemeentewerf (Rietvink) rechtstreeks in hun woongenot worden geschaad door het wegvallen van de mogelijkheid tot het her/plaatsen van een wijkgebouw voor wijkvereniging in 't Lien in het plangebied Veursestraatweg. In de toelichting op het bestemmingsplan is gesteld dat de gemeente van zins is een multifunctionele accommodatie op de oude gemeentewerf te realiseren, dit ter compensatie van het wegvallen van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006

De zienswijzen vallen uiteen in twee categorieën:

1. het gestelde onder 1,2, 4 en 5 heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie in aan de Rozenlaan in 't Lien en de oprichting van een multi-functioneel wijkgebouw in de Rietvink;
2. Waarom wordt de bijzondere bestemming van Agatha 11 t/m 33 verwijderd zonder dat er in de wijk een vergelijkbaar alternatief wordt aangewezen.

**Reactie 1.**

het gestelde onder 1,2, 4 en 5 heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie in aan de Rozenlaan in 't Lien en de oprichting van een multifunctioneel wijkgebouw in de Rietvink.

*Overwegingen.*

Het gebouw waar nu de wijkvereniging 't Lien in is gesitueerd, ligt in het bestemmingsplan Raadhuis 2000 en niet in het bestemmingsplan 't Lien 1987. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan Veursestraatweg geen wijzigingen optreden dienaangaande.

Hoewel deze reactie niet ontvankelijk is, willen wij over de gevolgde procedure het volgende opmerken.

In zowel de nota wijkgericht werken als in het Actieprogramma Wonen, welzijn en zorg spelen wijkverenigingen een belangrijke rol. In de visie van de gemeente groeien wijkgebouwen in de toekomst uit tot wijkcentra met een brede maatschappelijke taak op het gebied van sociaal-culturele activiteiten, dienstverlening en belangenbehartiging.

Uit onderzoek is gebleken dat het gebouw aan de Rozenlaan waar onder andere de wijkvereniging 't Lien in is gevestigd sterk is verouderd. De wijkvereniging heeft een nieuw gebouw nodig.

In mei 2004 heeft het college reeds besloten over de huisvesting van sociaal-culturele instellingen, op grond waarvan de wijkvereniging 't Lien naar de Rietvink verhuist. Daarnaast heeft het college besloten om het terrein van de gemeentewerf in de Rietvink (De Werf) en de locatie rondom het wijkgebouw 't Lien aan de Rozenlaan (Rozenlaan) te herontwikkelen.

Dit betekent dat de locatie Rozenlaan wordt herontwikkeld als woningbouwlocatie en op de locatie aan De Werf wordt naast woningbouw een multifunctioneel wijkgebouw gerealiseerd voor de wijken De Rietvink en 't Lien.

Bezwaren en opmerkingen met betrekking tot het wegvallen van het wijkgebouw in 't Lien en de oprichting van een multifunctioneel wijkgebouw in de Rietvink kunnen worden ingebracht bij de procedure voor het project De Werf. Reclamanten zijn omwonenden van deze nieuw te ontwikkelen locatie en worden op de hoogte gehouden van de voortgang van dit project. In het kader van de ontwikkeling van De Werf zijn de mogelijkheden voor herhuisvesting van het wijkgebouw Rozenlaan meegewogen.

#### Conclusie.

De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **Reactie 2.**

Waarom wordt de bijzondere bestemming van Agatha 11 t/m 33 verwijderd zonder dat er in de wijk een vergelijkbaar alternatief wordt aangewezen.

#### *Overwegingen.*

In het vigerende (oude) bestemmingsplan Uitwerkingsplan 't Lien 1987 is de bestemming voor het complex Agatha 11 t/m 33 de volgende:

Op *de plankaart* is aangegeven dat de Agatha 11 t/m 33 valt onder de bestemming MB.

In *de Voorschriften*, artikel 2, lid 8, is hierover opgenomen:

'uitsluitend waar dit op de plankaart is aangegeven zijn winkels, kleine bedrijven, kantoren en bijzondere gebouwen met uitzondering van scholen toegestaan. De oppervlakte van de functies, anders dan winkels mag voor elk van deze functies de 40% van de totale begane grondoppervlakte niet overschrijden. Deze beperking is bedoeld om te voorkomen dat de begane grondlaag van het bouwblok, die in eerste instantie is gedacht aan 'winkellaag', wordt overheerst door één van de ander genoemde functies.

In *de toelichting* is over de bestemming 'bijzondere gebouwen' bepaald dat die functie hoofdzakelijk betrekking heeft op buurtvoorzieningen, zoals een buurtcentrum, ruimten voor sociaal-culturele activiteiten, een kinderdagverblijf en dergelijke.

Uit vorenstaande blijkt dat in bestemmingsplan 't Lien 1987 sociaal-culturele voorzieningen werden toegestaan op de locatie begane grond van het complex Agatha 11 t/m 33, door deze te bestemmen als bijzondere gebouwen.

De Gemeente Leidschendam-Voorburg ontwikkelt op dit moment plannen om op de bouwlocatie in de Rietvink (oude gemeentewerf) naast woningbouw een nieuwe multifunctionele accommodatie (wijkvereniging) te realiseren ten behoeve van de wijken 't Lien en de Rietvink.

Naar aanleiding van deze plannen is onderzocht of de multifunctionele accommodatie (wijkvereniging) zou kunnen worden gehuisvest in de locatie op begane grond van het complex Agatha 11 t/m 33. Gebleken is dat het gebouw waar momenteel de supermarkt in is gehuisvest niet is ontworpen voor huisvesting van een multifunctionele accommodatie. Dit betekent dat een wijk- of buurtvereniging op de locatie op begane grond van het complex Agatha 11 t/m 33 niet wenselijk is. Gezien het resultaat van het onderzoek naar mogelijke huisvesting van een multicultureel centrum op de vorenvermelde locatie én de voorgenomen oprichting van een multifunctionele accommodatie in de Rietvink (oude gemeentewerf) is het niet noodzakelijk de mogelijkheid voor sociaal-culturele voorzieningen op die locatie te behouden.

Op grond hiervan heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' voor het Winkelcentrum Agatha laten vervallen. Maar omdat het

niet de bedoeling is om alle voorzieningen in de sfeer van welzijn en verzorging te weren uit het winkelcentrum Agatha., is de bestemming 'Praktijkruimte' opgenomen in de toelichting alsmede op de plankaart.

Dit betekent dat met dit bestemmingsplan is voorzien in de mogelijkheid het gehele gebouw te gebruiken voor woondoeleinden, de onderste bouwlaag voor bedrijfsdoeleinden en/of kantoorruimte en praktijkruimte, zodat in de vrijkomende ruimte ook voorzieningen in de sfeer van welzijn en zorg kunnen worden gehuisvest.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

## **2.11 Hoogheemraadschap Rijnland, Postbus, 156, 2300 AD Leiden;**

### **Reactie 1.**

Bestemmingsplan, pagina 21, artikel 18, waterkering: onder aan de paragraaf staat het woord vervallen. Dit wekt de suggestie dat de gehele paragraaf verwijderd wordt.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het woord vervallen wordt verwijderd.

### **Reactie 2.**

Bestemmingsplan, pagina 62, paragraaf 8:6: in de tekst wordt nog onderscheid gemaakt tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijn stromen en Wilck en Wiericke deze zijn gefuseerd tot een nieuw waterschap, ook het Hoogheemraadschap van Rijnland genoemd. Dit betekent dat een ontheffing kan worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan overeenkomstig vorenstaande te wijzigen.

### **Reactie 3.**

Inspraakverslag, reactie 7, het verzoek tot opnemen van ruimte in de plankaart en voorschriften voor natuurvriendelijke oevers. De reactie van de gemeente is niet duidelijk. Noch in de plankaart als in de voorschriften zijn natuurvriendelijke oevers terug te vinden.

Overwegingen.

In artikel 17, Water is onder andere bepaald dat:

de gronden op de plankaart aangewezen voor water bestemd zijn voor waterhuishouding, waterberging, watergangen, oevers en de daarbij horende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers, evenwel met uitzondering van steigers en vlonders.

In artikel 16 Groenvoorzieningen is bepaald dat de gronden op de plankaart aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor groen, plantsoenen, water en oeververbindingen, speelvoorzieningen, schooltuinen, fiets- en voetpaden en in ondergeschikte mate parkeervoorzieningen alsmede voor een langzaamverkeerroute ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Dit betekent dat in de Voorschriften voorwaarden zijn opgenomen die ruimte bieden voor het realiseren van natuurvriendelijke oevers.

In de toelichting op het bestemmingsplan in hoofdstuk 5.8 Waterbeleid, 1<sup>e</sup> alinea, is gesteld dat een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Daarnaast zijn er voor het stedelijk gebied aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Onder kansen voor natuur vallen onder andere de natuurvriendelijke oevers, hier is echter niet specifiek aandacht aan besteed. Om die reden wordt onder aan de 1e alinea de volgende zin toegevoegd: voor dit plangebied zijn er mogelijkheden om dit te realiseren door bv aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Conclusie.

Deze reactie geeft aanleiding tot wijzigen van het bestemmingsplan.



In de Toelichting paragraaf 5.8, Waterbeleid onder aan de 1e alinea de volgende zin toevoegen: voor dit plangebied zijn er mogelijkheden om dit te realiseren door bv aanleg van natuurvriendelijke oevers.

De Voorschriften bieden al ruimte voor het realiseren van natuurvriendelijke oevers.

## **2.12 Connexion, Postbus 224, 1200 AE Hilversum. Reactie.**

Reclamant geeft aan dat het behoudende karakter van het bestemmingsplan gevolgen heeft voor

1. het gebruik van de vestiging en voor de exploitatie van de vervoersconcessie. Toekomstige uitbreidingen worden namelijk onmogelijk gemaakt en om die reden worden exploitatiebelangen getroffen.
2. de locatie dient te worden aangemerkt als universele categorie B III, dat wil zeggen gebruik niet uitsluitend wordt toegestaan als busremise..
3. de noodzakelijke aanpassingen, uitbreidingen en of wijzigingen dienen te worden toegestaan in zowel de bebouwingsgrens, het bouwvolume, de bebouwde oppervlakte, het aantal verkeersbewegingen en de hoeveelheid geluidsruimte.

### *Overwegingen.*

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat met het oog op een toekomstige realisatie van de Duivenvoordecorridor als groenstructuur het niet wenselijk is de bedrijven aan de Veursestraatweg uit te breiden.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend, dat wil zeggen dat eventuele aanpassingen, uitbreidingen en/of wijzigingen van het bedrijf dienen te worden gerealiseerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen en voorschriften.

### *Bestemming.*

Zowel in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 als In het Bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 heeft het perceel waarop het Connexion facilitair bedrijf is gelegen de bestemming: categorie B III bedrijf.

Naast het conserverende karakter van het bestemmingsplan, stelt ook andere regelgeving nieuwe eisen, die vaak beperkingen opleggen aan uitbreiding en wijziging.

In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die nog in ontwikkeling is, zijn de volgende doelstellingen bepaald:

- a) het bevorderen van duurzaamheid van de leefomgeving;
- b) het beter laten aansluiten van de regelgeving voor de ruimtelijke ordening op aanverwante beleidsterreinen en
- c) er moeten kwalitatieve milieunormen worden opgenomen in de bestemmingsplannen, aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten of gebruik worden getoetst.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen en de hoeveelheid geluidsruimte is het Besluit opslag en transport bedrijven milieubeheer van toepassing. De voorschriften in bijlage behorende bij het besluit dienen te worden nageleefd door ieder bedrijf.

Maatregelen die vereist zijn in het kader van de dienstverlening kunnen worden gerealiseerd mits er geen fysieke uitbreiding plaatsvindt van het bedrijf en er ook geen zwaardere categorie bedrijf van wordt gerealiseerd.

Er zijn geen wijzigingen opgetreden ten opzichte van het oude bestemmingsplan en de huidige bedrijfsactiviteiten worden hierdoor niet belemmerd, dat betekent dat er geen aanleiding is het bestemmingsplan te wijzigen.

### Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

### 2.13 Markeur Beheer B.V., Postbus 474, 2300 AL Leiden

Reclamant geeft aan dat het behoudende karakter van het bestemmingsplan toekomstige ontwikkelingen onmogelijk maakt en om die reden kan de continuïteit van het bedrijf ernstig worden geschaad.

Gelet op de omliggende bedrijfsgebouwen menen zij dat voor dit bedrijventerrein de bestemming redelijkerwijs niet kan worden veranderd.

*Overwegingen.*

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat met het oog op een toekomstige realisatie van de Duivenvoordecorridor als groenstructuur het niet wenselijk is de bedrijven aan de Veursestraatweg uit te breiden.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend, dat wil zeggen dat eventuele aanpassingen, uitbreidingen en/of wijzigingen van het bedrijf dienen te worden gerealiseerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen en voorschriften.

*Bestemming.*

Zowel in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 als in het Bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 heeft het perceel waarop het bedrijf Markeur is gelegen deels de bestemming: categorie B II en deels categorie III bedrijf.

Naast het conserverende karakter van het bestemmingsplan, stelt ook andere regelgeving nieuwe eisen, die vaak beperkingen opleggen aan uitbreiding en wijziging.

In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die nog in ontwikkeling is, zijn de volgende doelstellingen bepaald:

- d) het bevorderen van duurzaamheid van de leefomgeving;
- e) het beter laten aansluiten van de regelgeving voor de ruimtelijke ordening op aanverwante beleidsterreinen en
- f) er moeten kwalitatieve milieunormen worden opgenomen in de bestemmingsplannen, aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten of gebruik worden getoetst.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen en de hoeveelheid geluidsruimte is het Besluit opslag en transport bedrijven milieubeheer van toepassing. De voorschriften in bijlage behorende bij het besluit dienen te worden nageleefd door ieder bedrijf.

Maatregelen die vereist zijn in het kader van de dienstverlening kunnen worden gerealiseerd mits er geen fysieke uitbreiding plaatsvindt van het bedrijf en er ook geen zwaardere categorie bedrijf van wordt gerealiseerd.

Er zijn geen wijzigingen opgetreden ten opzichte van het oude bestemmingsplan en de huidige bedrijfsactiviteiten worden hierdoor niet belemmerd, dat betekent dat er geen aanleiding is het bestemmingsplan te wijzigen.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

### 3. Ambtshalve wijzigingen.

#### 1. wijzigen naam van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is een samenvoeging van het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 en 't Lien 1981.

Om verwarring te voorkomen stellen wij voor het voorliggende bestemmingsplan te noemen: Veursestraatweg 2006.

##### Conclusie.

Het bestemmingsplan dienovereenkomstig aanpassen.

#### 2 Toelichting:

##### Inhoudsopgave

1. De verwijzingen naar de pagina's zijn aangepast.
2. er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Veursestraatweg 124 te Leidschendam.

Naar aanleiding van een verzoek van de heer Kokshoorn om de huidige woning aan de Veursestraatweg 124 te mogen slopen en een grotere woning te mogen bouwen op het perceel een wijzigingsbevoegdheid gelegd.

In Paragraaf 10: Ontwikkelingen, is ingevoegd punt 10.6.8.

Wijzigingsbevoegdheid op het perceel Veursestraatweg 124

##### Conclusie.

Deze wijziging heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan en de plankaart worden gewijzigd.

Wat betreft de voorwaarden gesteld om gebruik te maken van die wijzigingsbevoegdheid verwijs ik naar de Toelichting hoofdstuk 10.6.8.

#### 3. Voorschriften.

- 1 Wijzigen artikel 7, Gemengde Doeleinden, lid 1 onder a.

Opnemen dat er een maximum wordt gesteld aan het gebruiksoppervlak van 400 m<sup>2</sup> per winkeleenheid. (artikel 7, lid 1 onder a)

- 2 Artikel 23-2 Veursestraatweg 100.

Opnemen dat de onderlinge afstand tussen de woningen minimaal 10 meter is

- 3 Artikel 23-5.

Opnemen dat de onderlinge afstand tussen de woningen minimaal 10 meter is.

- 4 Artikel 23-8

ingevoegd de wijzigingsbevoegdheid m.b.t. de Veursestraatweg 124.

- 5 de Overgangsbepalingen, artikel 24.

Toevoegen het voorschrift. m.b.t. gebruik alsmede met betrekking tot het overgangsrecht een artikel opnemen over het persoonsgebonden overgangsrecht (art 24, lid 4 onder c.

Artikel 24, lid 4: *Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik.*

Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het in plan aangewezen bestemming,

- a. mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot;
- b. het gestelde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het (voorheen) geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en
- c. In afwijking van het gestelde onder b. mag het illegale gebruik worden voortgezet, indien dit gebruik niet door handhaving of anderszins binnen de planperiode kan worden beëindigd. Dit gebruik is echter strikt gekoppeld aan de persoon of instelling die op het tijdstip van het van kracht worden

van het plan hiervan gebruik maakte en het illegale gebruik kan niet worden voortgezet door een rechtsopvolger (Persoonsgebonden overgangsrecht).

6 In de toelichting op het plan hierover het volgende opnemen:

*Artikel 24 Overgangsbepalingen*

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsvoorschriften. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

In artikel 24, lid 4 onder c is bepaald dat in specifieke gevallen illegaal gebruik kan vallen onder het Persoonsgebonden overgangsrecht:

Hieronder valt in elk geval het bedrijf V.O.F. Van Leeuwen, Veursestraatweg 73, 2264 EB Leidschendam. In het vorige bestemmingsplan (t Lien 1981) was al sprake van het huidige gebruik, dit betekent dat er nu sprake is van illegaal gebruik;

- a. de huidige bedrijfsactiviteit wordt niet passend geacht binnen het woongebied. Het betreft namelijk een horecagerelateerde bedrijfsmatige activiteit die niet meer als ondergeschikt kan worden beschouwd ten opzichte van de woonfunctie;
- b. de verwachting bestaat dat de huidige activiteit niet beëindigd kan worden door handhaving of anderszins.

7 bebouwingsvoorschriften, artikel 3, lid 2 onder d.

De belangrijkste wijziging is:

het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per ééngezinshuis bedraagt binnen het op de plankaart aangegeven "gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B" ten hoogste 40 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bouwperceel voor ten hoogste 12% bebouwd mag zijn, tenzij op de plankaart een ander bebouwingspercentage staat aangegeven;

8 bebouwingsvoorschriften, artikel 3, lid 2, onder q.

betreft een toevoeging van een artikel m.b.t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

#### **4. Plankaart.**

9 De Koppels 17.

Het gebied wijzigingsbevoegdheid is iets uitgebreid om daarin ook de bouwwerken/gebouwen die het meest naar de Vliet toe zijn gelegen binnen dit gebied te bevatten. Daarmee wordt het juridisch mogelijk deze bouwwerken te laten afbreken indien er van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt om extra woningen op dit perceel op te richten. Het afbreken van deze bouwwerken aan de Vliet is van belang om de open en groen karakteristieke ruimtelijk opzet langs de Vliet te versterken. Daarnaast is in reactie op de zienswijze van de bewoner van de naastgelegen woning (Veursestraatweg 100) nogmaals een goede berekening gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden op dit perceel. Daaruit bleek dat deze uitbreidingsmogelijkheden voor de hoofdgebouwen de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen zou beperken, omdat er een percentage geldt over het gehele bouwperceel van 12%. Daarom is de toegestane oppervlakte van de mogelijk op te richten woningen, wanneer de bestaande woningen behouden blijven iets teruggebracht.