

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan Veursestraatweg 2007

Leidschendam-Voorburg

Opdrachtgever : gemeente Leidschendam-Voorburg
Nummer :
Datum : Juli 2007

Opdrachtleider :
auteur(s) :

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Ingediende zienswijzen**
- 3. Beantwoording van de zienswijzen**
- 4. Lijst van wijzigingen.**

1. Inleiding

Voor u ligt de Zienswijzennota met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2007.

In deze Nota zijn de binnengekomen zienswijzen behandeld.

1.2. Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter visie gelegen van 13 april 2007 tot en met 24 mei 2007, een termijn van 6 weken. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid zijn zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

1.3. Binnengekomen reacties

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen.

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wie zienswijzen heeft ingediend.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

Voorzover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen worden deze verwerkt in het bestemmingsplan en zonodig op de plankaart, zie hoofdstuk 4, lijst van wijzigingen

In totaal zijn 12 zienswijzen ingediend, de ambtelijke wijzigingen niet meegerekend.

1.4. Ontvankelijkheid.

Het ontwerp bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 heeft van 13 april 2007 tot en met 24 mei 2007 ter inzage gelegen.

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en dus ontvankelijk.

2. Ingediende zienswijzen

Gedurende de inspraakperiode hebben de volgende reclamanten een zienswijze ingediend:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Gemeente/kern
1	M.H. Hendriks	Veursestraatweg 98a	2265 CG	Leidschendam
2	De heer L.J.M. Hendriks, namens mevrouw C.G.J Hendriks w/v H.L. Hendriks,	Veursestraatweg 100	2265 CG	Leidschendam
3	D. Vos	Veursestraatweg 101	2264 EC	Leidschendam
4	De heer M. Franke, namens Beta Public relations	Veursestraatweg 104	2265 CG	Leidschendam
5	De heer R.B.P. Lauret	Veursestraatweg 114	2265 CG	Leidschendam
6	Mevrouw E.T.M. Kok, namens de heer W.P. Hendriks	Veursestraatweg 135/137	2264 ED	Leidschendam
7	A.J.L. de Koning	Veursestraatweg 139	2264 ED	Leidschendam
8	De heer N.T.L. van Rongen	Veursestraatweg 262	2265 CL	Leidschendam
9	De heer C. Niemans	Veursestraatweg 266	2265 CL	Leidschendam
10	De heer T.G. Malleé	Parnashofweg 13	2265 CN	Leidschendam
11	De heer O. Middelbeek,	Parnashofweg 37	2265 CP	Leidschendam
12	Markeur Beheer B.V.	Postbus 474	2300 AL	Leiden

3. Beantwoording ingediende zienswijzen

3.1 De heer M.H. Hendriks, Veursestraatweg 98 a

Onderwerp 1.

Met betrekking tot het deel van de zienswijze over de Veursestraatweg 100 verwijs ik u naar de reactie die is opgenomen in hoofdstuk 3.2: Veursestraatweg 100: onderwerp 3.

Onderwerp 2.

Met betrekking tot het deel van de zienswijze over de Veursestraatweg 102 verwijs ik u naar de reactie die is opgenomen in hoofdstuk 3.7: Veursestraatweg 139, onderwerp: 1.

3.2 De heer L.J.M. Hendriks, namens mevrouw C.G.J. Hendriks w/v H.L. Hendriks, Veursestraatweg 100

Onderwerp 1.

In het ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2007 is de goothoogte van de woning gesteld op 4 meter. In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 was dat 6,5.

Gaarne de hoogte bijstellen.

Reactie.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is de woning bestemd als een Eengezinshuis, klasse A met bijbehorende erven(EA). De goothoogte van de woning mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot het bijstellen van de plankaart.

De goothoogte van 6,5 meter wordt opgenomen op de plankaart.

Onderwerp 2.

Voor de woning Veursestraatweg 100 zijn onjuiste maten op de plankaart opgenomen.

Reclamant verzoekt het bebouwingsvlak aan te passen aan de bestaande situatie.

Reactie.

Uit de bouwtekeningen blijkt dat het bouwoppervlak van de woning zonder overdekt terras 136 m² is, echter bij de bepaling van de grootte van het bebouwingsvlak wordt uitgegaan van de totale vergunde woning en dat is inclusief terras. Dit betekent dat de woning 14 meter breed en circa 10,5 meter diep is. Om deze woning op de bestemmingsplankaart te bestemmen is in het voorontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2006 een bestemmingsvlak van 10 bij 15 op de plankaart getekend (woningen kunnen nooit op hun precieze oppervlakte bestemd worden).

Daarmee is dus een oppervlakte van 150 m² bestemd.

Daarnaast heeft de vorige bewoner van het huis (de vader van dhr. L. Hendriks) via een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2006 de gemeente verzocht de woning met 50% uit te breiden. Gezien de grootte van enkele andere woningen aan de Vliet is het zeer reëel en ruimtelijk ook aanvaardbaar om de bestaande woning te vergroten. Op het verzoek voor uitbreiding van de woning is ingegaan en het bebouwingsvlak is met 50% vergroot tot 15 bij 15 meter.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

Onderwerp 3.

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.

Reactie

Betreffende het 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.

Mogelijke nog te bebouwen oppervlakte volgens bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 en volgens bestemmingsplan 2007 is:

<i>Situatie A</i>	<i>Situatie B</i>	<i>Situatie C</i>
<i>BP 1985</i>	<i>Bestaande situatie</i>	<i>BP 2007 nieuwe woning</i>
Kadastrale opp vh perceel 6.440 m ²	Kadastraal opp vh perceel 6.440 m ²	Kadastraal opp vh perceel 6.440 m ²
Bebouwingsvlak 4.945 m ²	Bebouwingsvlak 4.945 m ²	Bebouwingsvlak 4.945 m ²
Te bebouwen gebied 593 m ²	Te bebouwen gebied 593 m ²	Te bebouwen gebied 593 m ²
Bestaande woning 145 m ²	Bestaande woning 145 m ²	Nieuwe woning 225 m ² *
Bestaande bijgebouwen 100 m ²	Bestaande bijgebouwen 100 m ²	Nieuwe bijgebouwen 40 m ²
Nog te bebouwen 348 m ²	Nog te bebouwen 348 m ²	Nog te bouwen 328 m ²

* conform verzoek van de heer L. Hendriks is in het ontwerpbestemmingsplan 2006 het bebouwingsvlak vergroot naar 15 bij 15 meter = 225 m².

In het **ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2007** geldt het volgende:

In het gebied 'Wijzigingsbevoegdheid I', mogen 2 woningen worden opgericht.

De begane grond vloeroppervlakte per woning mag maximaal 120 m² bedragen 240 m².

Toegestaan oppervlakte aan uit-, aan- en bijgebouwen (2 x 40 m²) 80 m²

Totale oppervlakte aan toegestane bebouwing: 320 m²

Nog te bebouwen in situatie a en b 348 m² -/- 320 m² = 28 m².

Of zoals in situatie c 328 m² -/- 320 m² = 8 m²

Dit betekent dat er niet meer dan twee extra woningen op het perceel kunnen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 was de gehele kavel aangeduid als uitwerkingsgebied, maar er bestond al wel reeds een beperking in het bebouwingsvlak. In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 zijn randvoorwaarden gesteld indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Ter bescherming van de Vlietzone is het gebied waarop nu een wijzigingsbevoegdheid ligt kleiner dan in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985.

Dit heeft, zoals hierboven is uiteengezet geen consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden, alleen voor de situering van gebouwen en bouwwerken.

Met een totaal van twee extra woningen van 120 m² inclusief 40 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen blijft er slechts 8 m² over.

De gemeente heeft de berekening voor het aantal m² gebaseerd op het kunnen benutten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan uitbouwen, aanbouwen of bijgebouwen

met een totale oppervlakte van 40 m² per woning. Op deze manier kunnen niet meer dan 2 extra woningen op het perceel gebouwd worden.

De te realiseren woningen moeten een reële (volgens de huidige eisen) oppervlakte of inhoudsmaat hebben met een reële mogelijkheid (conform de voorschriften) voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

Onderwerp 4.

De situering van de te bouwen woningen is in het nieuwe bestemmingsplan veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985.

Reclamant verzoekt derhalve om

- de 20 meter grens tov de Koppels 9 en 17 terug te brengen naar 10 meter;
- de voorgevelrooilijn te verleggen en
- de afstand tot de waterlopen te verkleinen.

Reactie

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 (ontwerp)bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 worden gegeven zijn er op 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. Dat is ook de reden dat het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid geldt achter de huidige woning is gelegd en waarom er aanvullende randvoorwaarden zijn gesteld.

Deze randvoorwaarden zijn erop gericht de groene omgeving en lage bebouwingsdichtheid te behouden.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke structuur in de zone tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Het deel van de zone direct aan de Vliet wordt gekarakteriseerd door zijn landelijk uiterlijk, waar vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen voorkomen. Deze woningen staan op veelal ruime kavels, waarbij de bebouwing afgewisseld wordt door grote groene plekken, zoals Park Rozenrust en de tuinen. De woningen zijn niet alleen georiënteerd op de weg of het pad vanaf waar ze ontsloten worden, maar juist ook op de Vliet. De bijzondere landschappelijke kenmerken – zoals de rafeligheid, de open groene structuur en de oriëntatie op de Vliet – dienen beschermd te worden, waardoor bebouwing op een brede zone direct aan de Vliet niet wordt toegestaan.

Ook in de welstandsnota is het gebied vanaf de woonwijk De Rietvink tot en met park Rozenrust, waar het perceel Veursestraatweg 100 tussenligt, als bijzondere plek langs de Vliet aangewezen. Over dergelijke bijzondere plekken wordt in het algemeen gezegd dat het van belang is dat er in de stedelijke structuur dergelijke karakteristieke plekken zijn. Deze spelen een rol als een soort “collectieve ankerpunten”. Specifiek wordt deze plek getypeerd als “contrapunt”: ‘plekken die in de stedelijke structuur het gevoel geven “even weg” te zijn’. Deze ruimtelijke visie heeft als basis gediend voor de ruimtelijke uitgangspunten. Het uitgangspunt betreffende de situering van de woningen gaat uit van bebouwing enkel achter de bestaande woning, zodat er een rij woningen dwars op de Vliet komt te liggen, zoals ook op andere plekken het geval is. Hiermee wordt de karakteristieke groene uitstraling van de huidige situatie zoveel mogelijk behouden.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 5

Het zorgvuldigheidsbeginsel.

De in het bestemmingsplan en de plankaart opgenomen maten mbt de woning komen niet overeen met de werkelijkheid.

Reactie.

Het antwoord is opgenomen in de reactie onder hoofdstuk 3.2: Veursestraatweg 100, onderwerp 2.

Onderwerp 6

Het motiveringsbeginsel

Waarom wordt voor de Veursestraatweg 100 een grotere afstand gevraagd tov de perceelsgrenzen dan in andere woningen.

Reactie.

Het antwoord is opgenomen in de reactie onder hoofdstuk 3.2: Veursestraatweg 100, onderwerp 4.

Onderwerp 7

Het rechtszekerheidsbeginsel.

De bestaande bebouwingmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden gehandhaafd.

Reactie

Uit de berekening opgenomen in de reactie onder hoofdstuk 3.2: Veursestraatweg 100, onderwerp 3, komt naar voren dat zowel in het oude als in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan wordt van eenzelfde aantal m² te bebouwen oppervlakte voor de nieuwbouw. Op dat aantal m² is het mogelijk 2 woningen extra te realiseren Zie onder punt 3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 8

Het gelijkheidsbeginsel

Bij vergelijkbare percelen in het plangebied zijn in de wijzigingsbevoegdheid verschillende normen opgenomen.

Reactie.

Reclamant geeft niet concreet aan om welke perceel het gaat.

Waarschijnlijk wordt hier het perceel Parnashofweg 53 bedoeld.

Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor de Parnashofweg, hier is eenzelfde berekeningsmethode gebruikt als voor de Veursestraatweg 100 en dat heeft geresulteerd in een wijzigingsbevoegdheid voor 4 woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 9

Het vertrouwensbeginsel.

Het wekt geen vertrouwen in de overheid als met een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid van bebouwing plotseling en ongemotiveerd worden ingeperkt.

Reactie.

Bij de berekening voor het aantal woningen, inclusief de aan-, uitbouwen en bijgebouwen is het aantal vierkante meters gebaseerd op het kunnen benutten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan uitbouwen, aanbouwen of bijgebouwen.

Op deze manier kunnen niet meer dan 2 extra woningen op het perceel gebouwd worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 10

Het onpartijdigheidsbeginsel

Als percelen in het nieuwe bestemmingsplan veel meer krijgen toebedeeld dan in het bestaande bestemmingsplan en andere percelen niet, is er sprake van partijdigheid. Temeer daar het bestemmingsplan conserverend beoogd te zijn.

Reactie.

Reclamant geeft niet concreet aan om welke perceel het gaat.

Het is niet mogelijk een concrete reactie te geven

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 11

De gemeente heeft besloten het besluit van GS mbt de algehele afkeuring van het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 voor kennisgeving aan te nemen. De gemeente heeft dit besluit niet ter inzage gelegd.

Reactie.

Het besluit van GS heeft niet ter inzage gelegen, hoewel dat op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening wel had moeten gebeuren. Bij de bekendmaking van het nieuwe bestemmingsplan is wel medegedeeld dat GS het bestemmingsplan heeft afgekeurd en dat binnen 12 maanden na dat besluit een nieuw bestemmingsplan ter inzage moet liggen.. Alle betrokkenen die bedenkingen hebben ingediend, zijn door GS van het besluit op de hoogte gesteld.

GS hebben in hun brief aan de gemeenteraad aangegeven dat de gemeente, op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, binnen een jaar een nieuw plan moet vaststellen.

Daar reeds bedenkingen zijn ingediend, hebben GS globaal gekeken of deze bedenkingen aanleiding gaven om wijzigingen in het plan aan te brengen. GS stellen dat voor één bedenking aanleiding is het bestemmingsplan bij te stellen, dat was niet voor het perceel aan de Veursestraatweg 100. Zij geven aan dat de overige bedenkingen voor hen geen aanleiding vormen om wijzigingen in het plan voor te stellen.

GS geven aan dat de reden dat het bestemmingsplan in zijn geheel is afgekeurd een gevolg is van een procedurefout.

Door het ter inzage leggen van het nieuwe bestemmingsplan staat voor eenieder de mogelijkheid open om te reageren via een zienswijze.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 12

De planning en procedure

Binnen een jaar na afkeuring van een bestemmingsplan moet de raad een nieuw plan vaststellen. GS geven niet aan op deze termijn te handhaven. Er is voor de gemeente geen reden om omwille van de termijnen de procedure om te komen tot een bestemmingsplan te versnellen, hetgeen betekent dat een hoorzitting gehouden kan worden waardoor een zorgvuldige procedure ontstaat

Reactie

Op grond van artikel 30 WRO is de gemeente er aan gehouden binnen een jaar een vervangend bestemmingsplan vast te stellen (dus niet alleen in procedure brengen).

Wat betreft het houden van een hoorzitting het volgende.

Per 1 juli 2005 is de expliciete mogelijkheid om zienswijzen nader toe te lichten, voor degenen die al schriftelijk hebben gereageerd, uit de wet verdwenen. Hiervoor in de plaats is de mogelijkheid gekomen om mondeling zienswijzen in te dienen. Reclamant heeft een schriftelijke zienswijze ingediend, waardoor de mogelijkheid om de schriftelijke zienswijze nader toe te lichten er daarom niet is.

Wat betreft de opmerking dat de procedure voor het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 18 maanden heeft geduurd, merk ik op dat er aan een voorontwerpbestemmingsplan geen termijnen zijn verbonden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 13.

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd terwijl de plankaart nog moet worden ingetekend, waaruit opgemaakt wordt dat het nieuwe bestemmingsplan nog niet gereed is. Zonder plankaart kan een bestemmingsplan niet ter inzage worden gelegd

Reactie

Op 6 december 2005 is het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 aangeboden aan de raad, om in de raadsvergadering van 31 januari 2006 te kunnen worden vastgesteld.

Naar aanleiding van een bouwaanvraag voor een woning aan de Veursestraatweg bleek dat in een aantal gevallen de goothoogte in woningen niet goed op de kaart was weergegeven.

Deze omissie is rechtgezet en de oude kaart is op 26 januari 2006 vervangen door een

gewijzigde plankaart. Die plankaart is bij het bestemmingsplan gevoegd en beide zijn op 31 januari 2006 vastgesteld door de raad.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 14.

De wijzigingsbevoegdheid van Koppels 17 is na de vaststelling van het plan in de gemeenteraad toegevoegd waardoor het niet ter inzage heeft gelegen en de gemeenteraad er geen kennis van heeft kunnen nemen

Reactie.

Zowel in het ontwerpbestemmingsplan (juni 2005) als in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 januari 2006) als in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007, is op de plankaart en in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dit perceel, artikel 23 lid 3: burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden binnen het op de kaart aangegeven gebied wijzigingsbevoegdheid III (de Koppels 17) geheel of gedeeltelijk te wijzigen (in woondoeleinden).

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 15.

Naamswijziging, het gaat immers om een nieuw plan.

Reactie.

Aan het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd is de naam Veursestraatweg 2007 gegeven. Het plangebied is gelijk gebleven, zodat het verwarring zou scheppen indien hier een andere naam voor zou zijn bedacht. Om aan te geven dat hier om een nieuw bestemmingsplan gaat, is het jaartal gewijzigd in het jaar waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 16

Veursestraatweg 102

Hiervoor verwijs ik u naar de zienswijze van de Veursestraatweg 139

3.3 De heer D. Vos, Veursestraatweg 101

Onderwerp 1.

Reclamant verzoekt de om aanpassing van zijn huisnummer. In het blokje van de woning van reclamant staan de huisnummers 101 en 103 vermeld. In het huis verderop aan de rechterzijde is en huisnummer weggevallen.

Reactie.

Uit de plankaart blijkt dat de huisnummering niet correct is. Nummer 101 en nummer 103 staan in een blok. De huisnummering wordt aangepast.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding de plankaart te wijzigen.

Onderwerp 2.

Reclamant geeft aan dat de weergave van de woning op de plankaart niet strookt met de werkelijkheid. De woning is groter en reclamant verzoekt om het bouwblok overeenkomstig de bestaande bouw te vergroten.

Reactie.

Bij het realiseren van dit nieuwe bestemmingsplan is het bebouwingsvlak zoals in het bestemmingsplan 't Lien 1981 is bepaald één-op-één overgenomen.

Uit onderzoek is gebleken dat:

- in 1950 een bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een garage. De garage aan de achterzijde wordt aangemerkt als een bijgebouw, passend binnen het bestemmingsplan en wordt niet in het hoofdgebouw opgenomen;
- in 1964 met toepassing van een binnenplanse vrijstelling vergunning is verleend voor het oprichten van een serre. De serre aan de achterzijde wordt aangemerkt als bijgebouw en past volgens de huidige normen binnen het vergunningvrije segment en wordt niet in het hoofdgebouw opgenomen;
- in 1997 een bouwvergunning is verleend voor de aanbouw van een keuken/bijkeuken. De keuken/bijkeuken wordt aangemerkt als aanbouw en is in overeenstemming met de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 't Lien 1981 opgericht en wordt derhalve niet in het hoofdgebouw opgenomen

Deze vergunde aan-, uitbouwen en bijgebouwen passen binnen de bebouwingsregeling van het nieuwe bestemmingsplan.

In een aantal gevallen zijn de lijnen (contouren) van de aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen niet op de kaart ingetekend. Dit heeft geen gevolgen voor de bestemming op de plankaart.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3.4 De heer M. Franke, namens Beta Public Relations, Veursestraatweg 104

Onderwerp.

In het pand aan de Veursestraatweg 104 is op de 1^e verdieping het kantoor gevestigd van het bedrijf Beta Public Relations BV. Dit is een industrieel pr-adviesbureau.

Het kantoor is gevestigd in een rijksmonument.

Verzoek is om de bestemming op het pand zo te wijzigen dat gebruik van de 1^e verdieping als kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt.

Reactie.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is in de begripsbepalingen gesteld dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: een hotel, restaurant ... met de daarbij behorende kantoor-, dienst-, en magazijnruimte.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 zijn de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'horeca' bestemd voor:

Horecagelegenheden in de categorie 1 t/m c,

Woondoeleinden,

Bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen en paden.

Daar het hier gaat om een bestemmingsplan met een conserverend karakter en er planologisch geen negatieve effecten worden verwacht bij een kantoorfunctie, wordt een kantoorfunctie op de 1^e verdieping toegestaan.

Conclusie.

Op grond van het vorenstaande is de gemeente Leidschendam-Voorburg voornemens om de gronden van de locatie Veursestraatweg 104 met de bestemming Horeca uit te breiden in die zin dat op de 1^e verdieping de bestemming 'kantoor' mogelijk wordt gemaakt.

Deze wijziging wordt verwerkt in de Voorschriften.

3.5 De heer R.B.P. Lauret, Veursestraatweg 114

Onderwerp

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan beperkingen geeft met betrekking tot de waterrecreatie. De voorschriften (artikel 17) geven aan, dat de gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'water' zijn bestemd voor waterhuishouding, waterberging, watergangen, oevers en daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers, evenwel met uitzondering van steigers en vlonders. Reclamant stelt dat bovengenoemd voorschrift in tegenspraak is met enkele punten uit de toelichting van het bestemmingsplan:

- § 5.7, Milieubeleid: In het provinciale beleidsplan Milieu en water wordt aangegeven dat een ruime keuze aan recreatiemogelijkheden benadrukt dient te worden;
- § 8.3, Watergangen en sloten: het water heeft een belangrijke recreatieve functie;
- § 8.6, Ontwikkelingen aan de waterkant: de bestaande variatie in insteekhavens past ruimtelijk gezien bij de oeverlijn, per woning is maximaal één insteekhaven toegestaan die zo mogelijk gekoppeld wordt aan maximaal één insteek

De tegenspraak zit hem in het feit dat men als bewoner van een huis aan de Vliet geen boot mag aanleggen, zelfs niet in een inham van de eigen tuin. Daarnaast is ook de aanleg van een steiger of vlonder niet toegestaan. Reclamant stelt dat bovenstaande volgens de oude regelgeving (bestemmingsplan Veursestraatweg 1985) wel was toegestaan en gaat in op een eerder van de gemeente ontvangen brief inzake handhaving van een zonder vergunning opgericht botenhuis cq. –lift. In de aanschrijving staat namelijk dat recreatief gebruik van het water, zoals vlonders en steigers, niet zijn toegestaan. Reclamant weet niet waar dit in het vigerende plan (Veursestraatweg 1985) is aangegeven. Tevens is hij benieuwd naar de uitleg waarom in het nieuwe bestemmingsplan expliciet is bepaald dat de oevers niet gebruikt mogen worden als aanlegplaats en aldus zou de gemeente niet genegen zijn het bouwen van een botenlift op deze locatie mogelijk te maken.

Reactie

De voorschriften (artikel 16) zijn inmiddels aangepast. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen ten behoeve van verkeer over water, vijvers en kunstwerken, bruggen en duikers. Dit betekent dat de uitzondering van steigers en vlonders wel is komen te vervallen, maar dat het nog steeds niet mogelijk is deze zonder vergunning op te richten. Naar aanleiding van de zienswijze zal echter wederom een aanpassing plaatsvinden en voorgesteld wordt binnen de bestemming water een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen.

Deze luidt als volgt:

Vrijstellingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten einde de gronden te bestemmen ten dienste van het waterrecreatief gebruik door de aanleg van steigers, vlonders en ligplaatsen mogelijk te maken onder de voorwaarden dat met betrekking tot:
- steigers en vlonders voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur);
 - aanlegplaatsen voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de inrichting van de oevers en de aanleg van steigers en vlonders zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur);
 - insteekhavens de regel gehanteerd wordt dat per woning één insteekhaven is toegestaan en tevens dat de Keurvergunningsprocedure van kracht is waarin staat dat per geval afgewogen wordt of dat op de gevraagde locatie kan, dit om te voorkomen dat doodlopende watergangen worden aangelegd waardoor waterkwaliteitsproblemen en tankoverlast kan ontstaan;
 - overkluizingen voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen door aan de voorschriften van artikel 16, lid 7 de vrijstellingsbevoegdheden toe te voegen.

3.6 De heer W.P. Hendriks, Veursestraatweg 137**Onderwerp 1.**

Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Veursestraatweg 137 en 135 te verruimen voor twee vrijstaande woningen

*Reactie..*Algemeen

In de raadsvergadering van 31 januari 2006, heeft de raad, naar aanleiding van een ingediend amendement de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Veursestraatweg 137 gewijzigd in die zin dat: 'het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt twee-onder-één-kap'. Het bestemmingsplan 2006 is inclusief dit amendement gewijzigd vastgesteld

Reclamant heeft onlangs een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van twee vrijstaande woningen. Deze bouwaanvraag is beoordeeld en vastgesteld is dat het realiseren van twee vrijstaande woningen niet past in de opzet.

De beoordeling:

Op deze locatie wordt, conform het besluit van de raad, als randvoorwaarde meegegeven dat twee woningen mogelijk zijn, mits aaneengebouwd.

De motivatie daarvoor ligt in het gegeven dat langs dit deel van de Veursestraatweg zelfstandige bouwvolumes staan, geflankeerd door tuinen van redelijke omvang. De Veursestraatweg wordt gekenmerkt door veel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en soms korte rijtjes. Er zijn in de straat delen te onderscheiden met smallere kavels en delen met juist bredere kavels en meer langs georiënteerde bouwmassa's. Deze locatie ligt in een deel met ruimere kavels. De bouwmassa's worden in dit deel geflankeerd door ruime zijtuinen en de woningen zijn soms haaks maar voor het merendeel langs georiënteerd. Met de koppeling van de woningen tot een twee-onder-één-kap kan bij de

aanwezige ruime karakteristiek worden aangesloten. Elk van de panden heeft daarbij een eigen architectonische opzet nodig.

Conclusie.

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 2.

Reclamant verzoekt de voorgevelrooilijn te verleggen naar 5 meter vanaf de perceelsgrens aan de Veursestraatweg.

Reactie.

De gevraagde verlegging van de voorgevelrooilijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het verzoek om de voorgevel van de woning meer naar de weg te verleggen, betekent wel een extra geluidsbelasting op de gevel. De geluidsbelasting op de voorgevel wordt 57 dB. Deze geluidsbelasting blijft binnen de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 62 dB van de Wet geluidhinder, en wordt aanvaardbaar geacht.

Kortom de voorgestelde wijziging stuit niet op planologische bezwaren.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de

- er mogen maximaal twee woningen op deze kavel worden opgericht, mits dit gebeurt in de vorm van één bouwvolume;
- de woning(en) moet(en) zodanig op de kavel gesitueerd worden dat de voorgevelrooilijn op een minimale afstand van 5 m komt te liggen én de achtergevelrooilijn op maximaal 24 m afstand vanaf de voorzijde van de perceelsgrens komt te liggen;
- de afstand van de woning (en)- gesitueerd aan de zijde van de Veursestraatweg 137 tot aan die zijdelingse perceelsgrens moet(en) minimaal 6 m bedragen;
- de afstand van de woning(en)- gesitueerd aan de zijde van de Veursestraatweg 135 tot aan die zijdelingse perceelsgrens moet(en) minimaal 7 m bedragen
- de goothoogte mag maximaal 4m bedragen;
- het parkeren geschiedt op eigen terrein, ontsluiting via de Veursestraatweg.

3.7 De heer A.J.L. de Koning, Veursestraatweg 139

Onderwerp 1.

Voor het perceel Veursestraatweg 102 is een uitbreiding op de plankaart getekend ter grootte van een flink woonhuis. Dit kon niet onder het vigerend bestemmingsplan en was ook niet mogelijk binnen het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 maar wordt nu wel mogelijk gemaakt. Dit druist in tegen het beleid dat doorkijkjes mogelijk moeten blijven.

Reactie

In november 2004 wordt voor de woning Veursestraatweg 102 als vooroverlegplan een verzoek ingediend voor het vergroten van de woning.

De voorgestelde uitbreiding past niet in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en naar eenduidige regelgeving. Dit geeft duidelijkheid en transparantie in het te voeren beleid. Om die reden is in januari 2004 de notitie 'stroomlijnen kleine bouwplannen' vastgesteld. In deze notitie (voor intern gebruik) is een algemene erfbebouwingsregeling opgenomen die geldt voor achter- en zijerven.

Deze notitie geldt als uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen.

Aanvraag.

Het verzoek past wel binnen dit stroomlijnbeleid. In mei 2005 geeft de gemeente in haar advies aan dat zij akkoord gaat met de voorgestelde uitbreiding van de woning. Een uitbouw aan de zijgevel van 6 meter breed. Met als voorwaarde dat de afstand tot de waterlijn minimaal 2 meter moet. Met toepassing van artikel 19 lid 3 is voor deze aanbouw vrijstelling verleend van het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985.

Vorgevel

De woning bevindt zich aan de Vliet en wordt via een lange oprit ontsloten vanaf de Veursestraatweg. Hierdoor grenst de noordwest gevel niet direct aan de openbare ruimte, maar hier bevindt zich wel de entree. De zuidoost gevel grenst aan de Vliet (waarnaast een openbare

weg is gelegen) en grenst daarmee wel aan de openbare ruimte. De woning heeft dan ook net als de andere woningen langs de Vliet een duidelijk gezicht naar deze Vliet. Vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte gezien is de gevel van de woning aan de Vlietzijde het belangrijkste en deze gevel wordt dan ook als voorgevel aangewezen.

Bestemmingsplan.

Daar de gemeente medewerking wil verlenen aan het bouwplan, is vooruitlopend op de vergunning het plan ingepast op de plankaart in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006. Hierover hoeft in de toelichting geen rekenschap te worden afgelegd.

Bouwaanvraag/vergunning

Op 22 september 2005 wordt de Op 29 november 2006 is officieel de vergunning verleend Met het medewerking verlenen aan een bouwplan hoeft niet gewacht te worden totdat het bestemmingsplan in werking is getreden. Vooruitlopend daarop kan met gebruikmaking van een vrijstelling medewerking worden verleend. Dat is hier gebeurd. Bij indiening van het vooroverleg bouwplan kwam het college tot de conclusie dat er geen bezwaren zijn om een aanbouw als bedoeld mogelijk te maken. Dit is vervolgens meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bouwplan en bestemmingsplan hebben vervolgens de vereiste procedures doorlopen Daarbij sloot de inhoud op elkaar aan. Het feit dat het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 om formele redenen niet is goedgekeurd door GS doet daaraan niets af. Overigens zagen GS geen aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen naar aanleiding van de bedenkingen tegen dat bestemmingsplan.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 2.

In de Welstandsnota staat voor het gebiedstype waar de Veursestraatweg 102 in valt is: Groenstructuur. De gemeente heeft bij de toelichting op de zienswijzen voor de Veursestraatweg 100 een duidelijke link gelegd tussen de openheid en karakteristieke vrijstaande bebouwing doorkijkjes aan De Vliet.

Reactie.

In de toelichting onder hoofdstuk 5.4 Welstand wordt een link gelegd tussen de Welstandsnota en het toetsen van bouwplannen.

Uitgelegd wordt wat de specifieke toetsstenen zijn voor onder andere woningen en bebouwing aan de Vliet.

Conclusie.

De zienswijze leidt tot een correctie in de tekst in de toelichting.

Onderstaand treft u de gecorrigeerde tekst aan.

Het viertal woningen ten zuiden hiervan, grenzend aan de Vliet en het Park Rozenrust vallen net als de woningen aan de Veursestraatweg 100 tot en met 108 en aan de Parnashofweg 41 tot en met 53 onder het gebiedstype 'Groenstructuur'.

3.8 De heer C. Niemans, Veursestraatweg 266

Onderwerp 1.

Reclamant geeft aan dat de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 leidt tot een reductie in de bebouwingsmogelijkheden die conform het vigerende plan wel mogelijk is.

Reactie.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 is in de Voorschriften, artikel 3, lid 3 onder c bepaald dat:

het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per ééngezinshuis binnen het op de plankaart aangegeven "gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A" :

- 30m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 70% van het "gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A" bebouwd mag zijn òf
- 40 m² mag bedragen, met dien verstande dat van het "gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A" ten hoogste 50% bebouwd mag zijn.

Goedkeuring Gedeputeerde Staten (GS)

Het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 is op 7 maart 2006 ter goedkeuring naar GS gezonden. Bij brief van 3 oktober 2006 delen GS aan de raad mee dat het bestemmingsplan, vanwege een procedurefout, in zijn geheel is afgekeurd.

Tevens geven zij in hun brief aan dat de gemeenteraad, op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, binnen een jaar een nieuw plan moet vaststellen.

Om die reden is op 13 april 2007 het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 ter inzage gelegd

Waarom er één bestemmingsregeling moest worden gemaakt voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

Nieuwe regelgeving

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en naar een eenduidige regelgeving. Dit geeft duidelijkheid en transparantie in het te voeren beleid. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt een erfbebouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum oppervlakte van 40 m² mogen hebben, waarbij tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd. In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 is abusievelijk alléén de regeling opgenomen van 30m²/70% bebouwd. Dat is nooit de bedoeling geweest.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen door zowel in de toelichting als in de voorschriften de volgende aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling op te nemen:

Artikel 11: Het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per perceel niet meer bedragen dan:

- a. ten hoogste 50 % met een maximum van 40 m² van de op de plankaart met de nadere aanduiding aangewezen gronden "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A en B" voor zover behorend bij het betreffende hoofdgebouw;
- b. voor het "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B" geldt verder dat de bijgebouwen op ten minste anderhalve meter uit de erfgrans gesitueerd dienen te zijn.

Onderwerp 2.

In hoofdstuk 7.3 'Omgevingsaspecten' wordt onder het hoofdstuk geluid alleen gesproken over de woningen aan de Veursestraatweg 138 t/m nummer 144.

Reactie.

In het hoofdstuk Geluid wordt aangegeven dat er een maximale geluidsbelasting ligt op de woningen Noordsingel 6 t/m 12 en de Veursestraatweg 138 t/m 144.

Reden hiervan is dat deze woningen liggen aan het kruispunt Veursestraatweg – Noordsingel. Hier is vanwege de verkeerslichten een hogere geluidsbelasting; optrekkende en remmende auto's. Verder op de Veursestraatweg is de geluidsbelasting minder, daar hier in principe alleen sprake is van doorgaand verkeer. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor de bestaande woningen liggend na nummer 144 zijn er geen consequenties.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 3

In hoofdstuk 9 Cultuurhistorie wordt bij bullit 9.4 gesteld dat het woonhuis met nummer 264 en 266 door de gemeente aangemerkt als 'beeldbepalend', wat betekent dat?

Reactie.

Zoals gesteld in het bestemmingsplan heeft het woonhuis een karakteristiek bouw voor arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw. Dit betekent dat bouwaanvragen (bv uitbreiding van de woning) niet zomaar worden gehonoreerd. Vooreerst wordt gezien of een eventuele uitbreiding past binnen het ontwerp van de woning en geen storende werking heeft ten aanzien van het ontwerp van de woning.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3.9 De heer T.G. Malleé, Parnashofweg 13

Onderwerp.

Reclamant geeft aan dat de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 leidt tot een reductie in de bebouwingsmogelijkheden die conform het vigerende plan wel mogelijk is.

Reactie.

Voor de reactie en de conclusie verwijs ik naar hoofdstuk 3.8, onderwerp 1.

3.10 De heer N.T.L. van Rongen, Veursestraatweg 262

Onderwerp.

Reclamant geeft aan dat de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 leidt tot een reductie in de bebouwingsmogelijkheden die conform het vigerende plan wel mogelijk is.

Reactie.

De woning aan de Veursestraatweg 262 is een vrijstaande woning.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is bebouwingsregeling als volgt:

ARTIKEL 5.

Eengezinshuizen (EB t/m EH).

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, erkers en andere bouwwerken en erven.
2. nvt
3. De in lid 1 genoemde aanbouwen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de aanbouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen dan wel 3.00 meter achter de voorgevellijn of achter de achtergevel en het verlengde daarvan.
 - b. de goothoogte mag maximaal 3.00 meter bedragen.
 - c. de breedte van de aanbouwen aan de zijgevel mag, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, maximaal 3.00 meter bedragen.
 - d. de aanbouwen aan de zijgevel mogen het verlengde van de achtergevel, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, met maximaal 3.00 meter overschrijden.
 - e. de diepte van een aanbouw aan de achtergevel mag, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, maximaal 3.00 meter bedragen.
 - f. het bepaalde in lid 2, sub e is niet van toepassing op aanbouwen.
4. nvt
5. De in lid 1 genoemde bijgebouwen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen dan wel 3.00 meter achter de voorgevellijn of achter de achtergevel en het verlengde daarvan.
 - b. per eengezinshuis zijn maximaal 3 bijgebouwen toegestaan.
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per eengezinshuis mag maximaal 30 m² bedragen.
 - d. de goothoogte mag maximaal 3.00 meter bedragen.
6. nvt
7. nvt
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen
 - a. het bepaalde in lid 5, sub c, met dien verstande dat, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per eengezinshuis maximaal 15% van het bijbehorende bouwperceel mag bedragen met een maximum van 100 m².

Dit betekent dat aan de woning aan de zij- en achtergevel in totaal 69 m² kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan nog 30 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

Nieuwe regelgeving

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en naar een eenduidige regelgeving. Dit geeft duidelijkheid en transparantie in het te voeren beleid. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt een erfbebouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum oppervlakte van 40 m² mogen hebben, waarbij tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd.

Bij het gestelde maximum van 40 m² is rekening gehouden met de thans bestaande vergunningsvrije bouwrechten voor erfbebouwing, op grond waarvan (onder voorwaarden) 30 m² bijgebouwen én aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achter- en zijgevel tot de mogelijkheden behoren. Deze wettelijke bouwvergunningvrije rechten zoals neergelegd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen bovenop de in het bestemmingsplan neergelegde bebouwingsregeling, waardoor de totale erfbebouwingsmogelijkheden over het algemeen ruimer zijn dan is neergelegd in een bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 kan worden gerealiseerd:

- ten hoogste 50 % van de op de plankaart met de nadere aanduiding aangewezen gronden "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A, met een maximum van 40 m², inclusief
- 30 m² aan vergunningvrije bijgebouwen én
- aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achter- en zijgevel.

Gezien de grootte van het perceel, wordt vrijwel geen beperking opgelegd wat betreft het aantal m² dat mag worden gerealiseerd aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

De beperking ligt voornamelijk in de voorwaarden die worden gesteld voor het oprichten van vergunningvrije aanbouwen en bijgebouwen, mogelijkheden om vergunningvrij in de diepte (2,5 m) of breedte (2,5 m) uit te bouwen.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3.11 Markeur BV; Veursestraatweg 280 B

Onderwerp 1.

Reclamant geeft aan dat de bestaande bedrijfsvoering niet volledig positief is bestemd.

Reactie.

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.

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.

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.

Dit betekent dat de bestaande bestemmingen niet gewijzigd zijn en dat op grond daarvan kan worden gesteld dat de bestaande bedrijfsvoering volledig positief bestemd is.

Onderwerp 2.

Reclamant geeft aan dat de bedrijfsontwikkeling op het perceel Veursestraatweg 280b onnodig wordt beperkt.

Reactie.

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.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Onderwerp 3.

De verkeersbestemming dient mede te zijn gericht op bereikbaarheid en vindbaarheid van het bedrijventerrein.

Reactie.

Het bedrijventerrein waarop onder meer de bedrijven van Markeur zijn gevestigd, ligt wat verscholen achter de woonbebouwing aan de Veursestraatweg. De vindbaarheid en daarmee de bereikbaarheid zou verbeterd kunnen worden wanneer er op de Veursestraatweg duidelijke verwijsborden zouden worden geplaatst. De verwijsborden zouden in principe geplaatst kunnen worden in de bestemming verkeersdoeleinden of verkeers- en verblijfsdoeleinden.. Op grond van deze bestemming kunnen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Verwijsborden vallen onder overig straatmeubilair en passen derhalve binnen het bestemmingsplan en kunnen dus zondermeer worden aangevraagd. Uiteraard moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Hiervoor kan contact opgenomen worden met de betrokken afdeling.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.12 De heer O. Middelbeek, Parnashofweg 37

Onderwerp 1.

Verzoek van aanvrager is om de berging/garage bij de woonboot te mogen betrekken.

Reactie.

In 2006 is een bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 gemaakt.

In dat nieuwe B Veursestraatweg 2006 is er voor gekozen om de woonboot onder het overgangsrecht te laten vallen en de garage/berging te bestemmen als bijgebouw.

De eigenaar, de heer Middelbeek, heeft hierop een inspraakreactie gegeven en zienswijzen ingediend. De conclusie van de gemeente is opgenomen in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006.

Het bestemmingsplan is voor goedkeuring naar GS gezonden en reclamant heeft bedenkingen ingediend. Op 3 oktober 2006 heeft GS goedkeuring onthouden aan het gehele bestemmingsplan vanwege een procedurefout.

GS adviseren in hun brief echter wel de woonboot positief te bestemmen.

Gelet op het advies van GS en gezien het gegeven dat binnen de planperiode het huidige gebruik van de woonboot niet zal worden beëindigd, heeft het college in overleg met de afdeling Handhaving alsnog voorgesteld de woonboot positief te bestemmen tot Woondoeleinden.

Wat betreft de Garage/berging het volgende.

In de systematiek van het bestemmingsplan valt Garage/berging bestemmen onder de bestemmingsregeling Woondoeleinden.

Dit betekent dat de berging/garage als aangebouwd bijgebouw aanmerken en niet apart te bestemmen, het aangebouwde bijgebouw behoudt welexplicit de functie Berging/Garage. Het aantal m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen is wel totaal benut.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding de plankaart te wijzigen en de woonboot en garage/berging te bestemmen als Woondoeleinden.

Onderwerp 2.

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 12% van het perceel bebouwd mag worden en dat hij daar nog niet overheen is.

Reactie.

Uit de kadastrale gegevens blijkt dat het perceel 2010 m² groot is.

12 % hiervan = 241,20 m²

Op het perceel staat een woning van 100 m² +
Bijgebouwen 40 m²

Totaal	----- 140 m ²
--------	-----------------------------

Resteert nog maximaal 101,20 m²

De woonboot is = 75 m²

De berging/garage = 42 m²

Totaal 117 m²

Dit betekent dat uitgaande van een bebouwingspercentage van 12% er geen bouwmogelijkheden meer zijn op dit perceel.

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat de woonboot circa 60 m² is.

Van deze grootte uitgaand, zijn er ook geen bouwmogelijkheden meer op het perceel.

Op grond van de erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 mogen aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht tot een maximum van 40 m².

Uit bovenstaande berekening blijkt dat die totaal zijn benut.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Lijst van wijzigingen

I. Voorstellen tot wijzigen tekst van de Toelichting

1. Wijzigingen die betrekking hebben op de erfbebouwingsregeling

Nav de zienswijzen van de Veursestraatweg 262, 266 en de Parnashofweg 13 de tekst in de toelichting in hoofdstuk 2, paragraaf 3 als volgt wijzigen:

2.3 Wijzigingen ten opzichte van de bestemmings- en uitwerkingsplannen.

Overeenkomstig het doel van dit bestemmingsplan met betrekking tot onder andere het toegankelijker maken van het bestemmingsplan en de digitalisering van bestemmingsplannen in het algemeen, zijn er enkele veranderingen doorgevoerd ten opzicht van de bestemmingen uit de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen.

In de verschillende bestemmings- en uitwerkingsplannen wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor één- en meergezinshuizen. In een aantal gevallen kennen deze twee bestemmingen verschillende subbestemmingen. In het bestemmingsplan "Veursestraatweg" zijn de verschillende bestemmingen 'Eengezinshuizen' (EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG en E BP) en 'Meergezinshuizen' (MA, MB, M3, M4, M5 en M6) vervangen door één bestemming: "Woondoeleinden". Waar in verschillende bestemmings- en uitwerkingsplannen in de bestemmingsomschrijving en in een tabel op de plankaart werd aangegeven wat de minimale en/of de maximale gevelbreedte en goothoogte mag zijn, zijn in het voorliggende bestemmingsplan alleen de maximale gevelbreedte en goothoogte aangegeven op de plankaart. Door deze vereenvoudiging is - overeenkomstig het doel van dit bestemmingsplan - de plankaart overzichtelijker en zijn de voorschriften toegankelijker en uniformer geworden.

In de vigerende bestemmings- en uitwerkingsplannen gelden veelal verschillende regelingen voor aan- en bijgebouwen. In veel gevallen geldt dat aan- en bijgebouwen minstens drie meter achter de voorgevel gesitueerd dienen te zijn. Op deze wijze ontstaat een duidelijke geleiding tussen hoofdgebouw en ondergeschikt bijgebouw en aan- en uitbouwen. Aan- en bijgebouwen dienen gebouwd te worden in een op de plankaart aangegeven zone waar ze zijn toegestaan. Aanbouwen mogen in de regel vaak niet meer dan drie meter uit de zij- of achtergevel steken. Aanbouwen en ook bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van drie meter. Het maximale oppervlak van de gezamenlijke bijgebouwen mag in de meeste gevallen per perceel niet meer dan dertig vierkante meter bedragen, in een enkel geval is dat veertig vierkante meter. Veelal is aanvullend op het maximale gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ook een maximaal percentage per perceel of gedeelte daarvan aangegeven. In een enkel geval (zoals het "Bestemmingsplan Raadhuis 2000") is ook bepaald dat de omvang en situering van een aan-, uitbouw of bijgebouw zodanig dient te zijn dat lichttoetreding tot of het uitzicht vanuit de aangrenzende woning(en), of de bezonning van de bij die woningen behorende tuinen en erven niet onevenredig geschaad worden.

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en een eensluidende regelgeving. Dit geeft duidelijkheid en transparantie in het te voeren beleid. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt een erfbebouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum oppervlakte van 40 m² mogen hebben, waarbij tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd.

Bij het gestelde maximum van 40 m² is rekening gehouden met de thans bestaande vergunningsvrije bouwrechten voor erfbebouwing, op grond waarvan (onder voorwaarden)

30 m² bijgebouwen en aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achtergevel tot de mogelijkheden behoren. Deze wettelijke bouwvergunningvrije rechten zoals neergelegd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen boven op de in het bestemmingsplan neergelegde bebouwingsregeling, waardoor de totale erfbebouwingsmogelijkheden dus ruimer zijn dan over het algemeen is neergelegd in een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 was voor de bestemmingen die uitwerking behoeven een bebouwingspercentage opgenomen.

Voor vrijwel al deze locaties is gebruik gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid.

Het bebouwingspercentage is vervangen door de erfbebouwingsregeling, zoals hierboven genoemd, inclusief de vergunningvrije bouwrechten voor erfbebouwing.

Door nu een maximaal bebouwingsoppervlak te bepalen en een duidelijk begrensd gebied vast te stellen waar bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn toegestaan, blijft de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit langs de Vliet behouden.

In bijzondere gevallen kan afwijking van het algemene beleid aanvaardbaar of zelfs gewenst worden geacht. Zoals in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 waarin voor het 'gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B' geldt dat de bijgebouwen op ten minste anderhalve meter uit de erfgrans gesitueerd dienen te zijn.

Op deze manier blijven de doorkijkjes naar de Vliet in dit groene woongebied behouden.

Voor het overige zijn de regelingen voor de twee gebieden waar aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan zijn hetzelfde.

Veursestraatweg 139 ten aanzien van Veursestraatweg 102

De zienswijze leidt tot een correctie in de tekst in de toelichting.

Onderstaand treft u de gecorrigeerde tekst aan voor hoofdstuk 5 Beleidskader, paragraaf 4, derde zin van onder:

Het viertal woningen ten zuiden hiervan, grenzend aan de Vliet en het Park Rozenrust vallen net als de woningen aan de Veursestraatweg 100 tot en met 108 en aan de Parnashofweg 41 tot en met 53 onder het gebiedstype 'Groenstructuur'.

II. Voorstel tot wijzigen van de tekst van de Voorschriften.

Nav de zienswijzen van de Veursestraatweg 262, 266 en de Parnashofweg 13 in de Voorschriften wijzigen:

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen: artikel 3 Woondoeleinden:

Lid 11: oppervlakte erfbebouwing

Het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per perceel niet meer bedragen dan:

- a. ten hoogste 50 % met een maximum van 40 m² van de op de plankaart met de nadere aanduiding aangewezen gronden "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A en B" voor zover behorend bij het betreffende hoofdgebouw;
- b. voor het "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B" geldt verder dat de bijgebouwen op ten minste anderhalve meter uit de erfgrans gesitueerd dienen te zijn.

Naar aanleiding van de zienswijzen van Veursestraatweg 266 en 262 en Parnashofweg 13 is ook gebleken dat de regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen wat betreft de hoogtes niet consistent was, derhalve is deze regeling als hieronder bijgesteld:

Hoofdstuk 2, artikel 3 Woondoeleinden, lid 8, 9, en 10

8. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
9. De bouwhoogte van aangebouwde aan- en/of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter dan wel
 - b. de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.
10. De bouwhoogte van aan de zijgevel aangebouwde aan- en/of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:

- a. de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter dan wel
- b. de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

Veursestraatweg 104

nav de zienswijze van de Veursestraatweg wordt in de Voorschriften, in artikel 10 Horeca (H) een regel opgenomen die een kantoorfunctie op de 1^e verdieping toestaat. Het voorschrift gaat als volgt luiden.

Artikel 10 Horeca (H)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. horecagelegenheden in categorie 1 "lichte horeca categorie t/m c",
 - b. woondoeleinden op de 1^e verdieping;
 - c. kantoren op de 1^e verdieping
 - d. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen en paden.

Veursestraatweg 137

Zowel in de Toelichting als in de Voorschriften de voorwaarden als hieronder wijzigen.

- Er mogen maximaal twee woningen op deze kavel worden opgericht, mits dit gebeurt in de vorm van één bouwvolume;
- de woning(en) dient/dienen binnen het op de plankaart aangegeven 'Gebied wijzigingsbevoegdheid V' te worden gesitueerd;
- de woning(en) moet(en) zodanig op de kavel gesitueerd worden dat de voorgevelrooilijn op een minimale afstand van 5 m afstand vanaf de voorzijde van de perceelsgrens komt te liggen;
- De afstand van het bouwvolume tot de perceelsgrens van Veursestraatweg 137 bedraagt minimaal 6 meter, met de perceelsgrens van Veursestraatweg 135 is dat minimaal 7 meter.
- de breedte van één vrijstaande woning of de totale breedte van twee aaneengesloten woningen mag/mogen maximaal bedragen 18 m, met dien verstande dat een geleding wordt aangebracht waarbij het linkerbouwdeel terugliggend ligt.
- de diepte van de woning(en) mag (mogen) maximaal 12 m bedragen;
- De goothoogte mag maximaal 4m bedragen;
- de voorgevel(s) van de woning(en) dient (dienen) op de Veursestraatweg georiënteerd te worden;
- het parkeren geschiedt op eigen terrein, ontsluiten via de Veursestraatweg.

Veursestraatweg 114 m.b.t Water

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen door aan de voorschriften van artikel 16, lid 7 de vrijstellingsbevoegdheden toe te voegen.

Vrijstellingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten einde de gronden te bestemmen ten dienste van het waterrecreatief gebruik door de aanleg van steigers, vlonders en ligplaatsen mogelijk te maken onder de voorwaarden dat met betrekking tot:
 - steigers en vlonders voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur);
 - aanlegplaatsen voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de inrichting van de oevers en de aanleg van steigers en vlonders zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur);
 - insteekhavens de regel gehanteerd wordt dat per woning één insteekhaven is toegestaan en tevens dat de Keurvergunningsprocedure van kracht is waarin staat dat per geval afgewogen wordt of dat op de gevraagde locatie kan, dit om te voorkomen dat doodlopende watergangen worden aangelegd waardoor waterkwaliteitsproblemen en tankoverlast kan ontstaan;
 - overkluizingen voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (Keur).

Begripsbepalingen**Gestapelde woning:**

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd

Vorgevel:

de naar de weg en/of water gekeerde gevel, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg en/of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw.

Vorgevelrooilijn.

Een denkbeeldige lijn in het verlengde van de vorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden.

III. Plankaart.**Veursestraatweg 100**

Bijstellen van de plankaart, de goothoogte van 6,5 meter wordt opgenomen op de plankaart.

Veursestraatweg 101

de huisnummering corrigeren. In de woning Veursestraatweg alleen nr 101 plaatsen. In de naastgelegen woning het huisnr 103 plaatsen.

Parnashofweg 37

De woonboot en garage/berging bestemmen als Woondoeleinden.

IV. Ambtshalve wijzigingen.**Vervangen van het bebouwingspercentage door één erfbebouwingsregeling**

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 was voor de bestemmingen die uitwerking behoeven een bebouwingspercentage opgenomen.

Voor vrijwel al deze locaties is gebruik gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid.

Het bebouwingspercentage is dan ook vervangen door één erfbebouwingsregeling.

Bij het gestelde maximum van 40 m² is rekening gehouden met de thans bestaande vergunningsvrije bouwrechten voor erfbebouwing, op grond waarvan (onder voorwaarden) 30 m² bijgebouwen en aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achtergevel tot de mogelijkheden behoren. Deze wettelijke bouwvergunningvrije rechten zoals neergelegd in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen boven op de in het bestemmingsplan neergelegde bebouwingsregeling, waardoor de totale erfbebouwingsmogelijkheden dus ruimer zijn dan over het algemeen is neergelegd in een bestemmingsplan.

Wijzigen:

Op grond van het vorenstaande is het bebouwingspercentage van de plankaart verwijderd.