

Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden

Het voorontwerp van het bestemmingsplan, met bijbehorende stukken, heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2011 ter visie gelegen in de hal van het gemeentehuis aan de Leidseweg 25 in Voorschoten. Het plan was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de tervisielegging kon een ieder een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie naar voren brengen bij burgemeester en wethouders van Voorschoten. In totaal zijn 14 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat opgenomen in de inspraaknota en voorzien van een antwoord van de gemeente.

num-mer	stuknum-mer en datum	indiener	samenvatting	beantwoording
1	IN-11115 05-10-2011	Volkstuinders- vereniging Voorschoten	De regeling in het bestemmingsplan komt niet overeen met het volkstuinenreglement	De gemeente staat een meer algemene regeling voor, waarin hoofdzakelijk het aantal kassen/gebouwen en de maximum oppervlakte geregeld worden. Op deze punten zal het bestemmingsplan worden afgestemd op het reglement van de vereniging.
2	IN-11114 05-10-2011	Tennisvereniging Voorschoten	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de contouren van het huidige gebouw opgenomen. De tennisvereniging heeft echter plannen voor een nieuw clubhuis en verzoekt deze in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.	De gemeente is bekend met de wens van de tennisvereniging. De plannen zijn echter onvoldoende concreet om op te nemen in het bestemmingsplan. Aan de hand van een concreet bouwplan zal een afzonderlijke procedure doorlopen worden.
3	IN-11112 05-10-2011 IN-11219 18-10-2011	E.J.T. Lambers Executeur mw. Antal-Begeer	1. Inspreker maakt bezwaar tegen elke wijziging ten opzichte van de vigerende mogelijkheden ter plaatse van de kadastrale percelen sectie A nr.: 1040, 1688, 4917, 5686, 5687, 5255 en 4915. 2. De mogelijkheden van een reeds verleende bouwvergunning voor een nieuw hoofdgebouw (woonhuis) zijn niet overgenomen, evenals een in der tijd gesloopt opstal.	1. Het doel van het bestemmingsplan is de actuele situatie conform de landelijke systematiek SVBP2008 vast te leggen. Een inventarisatie van de actuele situatie heeft daarbij als uitgangspunt gediend. In de loop der tijd verdwenen functies en bebouwing en worden zodoende niet per definitie opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. 2. Het ontbreken van de mogelijkheden voor een nieuw hoofdgebouw (woonhuis), waarvoor betrekkelijk recent nog een vergunning is afgegeven, betreft daarbij een omissie die in het ontwerpbestemmingsplan wordt hersteld.
4	IN-11056 06-10-2011	Amvest	Als eigenaar van het landgoed Beresteijn geeft Amvest een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. 1. De bestemming Maatschappelijk en het bouwvlak zijn te beperkt voor de voorge-	1-4. Doel van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie in een consoliderende regeling. Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente de verouderde bestemmingslegging van landgoed Beresteijn vertaald naar een actuele bestem-

			<p>nomen ontwikkeling van het landgoed. Sinds 2004 worden voor Beresteijn plannen gemaakt om te ontwikkelen tot een verpleeghuis samen met levensloopbestendige woningen. Daarvoor zijn in 2011 kaders vastgesteld die als basis dienen voor de ontwikkeling. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.</p> <p>2. In het vigerend plan hebben de gronden de bestemming bejaardentehuizen. Deze bestemming komt niet terug in de huidige bestemming maatschappelijke voorzieningen. Hiermee is het bestemmingsplan niet geheel consoliderend.</p> <p>3. Het bouwvlak is nu rondom de bestaande bebouwing gelegen. Inspreker wil dat hiervoor, gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, het bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan wordt overgenomen.</p> <p>4. In paragraaf 5.7 wordt gesteld dat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Inspreker wil dat dit wordt gewijzigd omdat het landgoed mag worden ontwikkeld, volgens de kaders vastgesteld door het college.</p>	<p>mingslegging op basis van de SVBP. Gezien de wensen en belangen van ontwikkelaar Amvest én de belangen van de omwonenden, kiest de gemeente ervoor het landgoed Beresteijn niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke ontwikkeling zal een aparte planologische procedure worden doorlopen. In deze procedure zal een integrale afstemming worden gemaakt tussen de diverse belangen.</p>
5	IN-11261 21-10-2011	VROM-Inspectie	Het bestemmingsplan geeft de rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

6	IN-11292 24-10-2011	Cleton & Com	<p>Namens de cliënt Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest C.V. is een inspraakreactie ingediend, die zich richt op de volgende onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Park Allemansgeest wil graag voor de gronden in haar bezit bouwmogelijkheden in de vorm van landgoederen of karakteristieke woonboerderijen. Dit kan ook in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. 2. De bestemming Agrarisch is niet in lijn met de provinciale verordening, waar het gebied is aangewezen als Stads- en dorpsgebied. De bestemming Agrarisch past niet binnen gronden die gelegen zijn binnen de bebouwde kom en zijn daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. 3. In het plangebied en op de gronden van inspreker wordt een fietsroute aangelegd. Deze fietsroute combineren met het opnemen van bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplannen levert een win-winsituatie. 4. Park Allemansgeest is zich bewust dat toekomstige bebouwing een landelijke stedenbouwkundige opzet vragen om zo de openheid van het gebied te waarborgen. Er zal rekening gehouden worden met het servituut van landgoed Berbice. 5. De noordelijke ontsluitingsweg van Park Allemansgeest/Krimwijk II op de Voorschoterweg, richting Leiden is niet opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl deze wel is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Krimwijk II. 	<p>1-4. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. De ontwikkelingen zoals voorgesteld door inspreker worden in het kader van dit bestemmingsplan niet meegenomen.</p> <p>5. Dit bestemmingsplan is conserverend en consoliderend opgesteld. Het is daarom correct om het deel van de ontsluitingsweg dat in bestemmingsplan Krimwijk II is vastgesteld (en onherroepelijk is) hierin op te nemen.</p>
---	------------------------	--------------	---	--

7	IN-11328 25-10-2011	Hoogheemraadschap van Rijnland	<p>Het Hoogheemraadschap heeft het bestemmingsplan beoordeeld en heeft de volgende opmerkingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het beleid van het waterschap is gedateerd beschreven. 2. In het plangebied zijn niet alle watergangen bestemd. Verzocht wordt deze op te nemen op de plankaart en te beschrijven in de toelichting. 3. De waterkeringen zijn niet bestemd, verzocht wordt om de regionale waterkeringen met kern- en beschermingszones op te nemen. 4. De beschrijving over het boezemsysteem is onjuist, verzocht wordt de voorlaatste alinea de passage over het oppervlaktewater in de toelichting te vervangen. Hiervoor doet het Hoogheemraadschap een tekstvoorstel. 5. In het plangebied zijn afvalwatertransportleidingen gelegen naar de AWZI Leiden-Zuid. Deze leidingen stellen binnen een strook van 2,5 m vanaf het hart van de leiding beperkingen aan ontwikkelingen. 6. Aan weerszijde van primaire watergangen dient een obstakelvrije strook aanwezig te zijn voor inspectie en onderhoud. Hiervan kan worden afgeweken indien de watergangen doorvaarbaar zijn. 7. Ten gevolge van de waterkwaliteit en ecologie is het wenselijk zo min mogelijk duikers aan te leggen. Verzocht wordt hiermee in de uitwerking rekening mee te houden. 8. In het plangebied liggen de oppervlaktege- 	1-8. De waterparagraaf zal worden aangepast aan de hand van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap.
---	------------------------	-----------------------------------	--	---

			malen Het Wedde, Barentslaan en Zuid-hoflandschepolder (Noord). Verzocht wordt deze in het bestemmingsplan op te nemen.	
8	IN-11314 25-10-2011	J. van der Luit Drs. H.A.L.M. van Horn RA RC	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het voorliggend bestemmingsplan mag veel intensiever gebouwd worden dan eerder door de gemeente is voorgesteld. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat er vanaf de woningen aan de Benvenutolaan een strook van 20 m vrij van bebouwing zou blijven. 2. De bestaande bebouwing op landgoed Berensteijn bestaat uit laagbouw en kent geen verdiepingen. Met het toestaan van een bouwhoogte van 12 m wordt de bouw van 4 bouwlagen mogelijk. 3. De 50% van het perceel dat nu mag worden bebouwd is meer dan nu het geval is. 4. Verzocht wordt om de maatschappelijke doeleinden concreet in te vullen door aan te geven welke soort bebouwing daar onder valt. 5. Op zowel het landgoed als bij de voormalige zilverfabriek is een hogere bouwhoogte toegestaan dan voor de woonhuizen. Terwijl voor instandhouding van de monumenten juist een lagere bouwhoogte moet worden opgenomen. 6. Op zowel het landgoed als bij de voormalige zilverfabriek zou daar waar momenteel geen bebouwing is, deze ook in de toekomst niet moeten worden toegestaan, tenzij uitsluitend laagbouw gebouwd wordt, rekening wordt gehouden met de be- 	<p>1-4. Doel van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie in een consoliderende regeling. Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente de verouderde bestemmingslegging van landgoed Beresteijn vertaald naar een actuele bestemmingslegging op basis van de SVBP.</p> <p>Gezien de wensen en belangen van ontwikkelaar Amvest én de belangen van de omwonenden, kiest de gemeente ervoor het landgoed Beresteijn niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke ontwikkeling zal een aparte planologische procedure worden doorlopen. In deze procedure zullen zal een intergrale afstemming worden gemaakt tussen de diverse belangen.</p> <p>5-6. Voor de voormalige zilverfabriek worden de bouwgrenzen strak om de bestaande bebouwing gelegd, zodat uitbreiding niet zonder meer mogelijk is. Ook wordt de toegestane hoogte specifiek afgestemd op de bestaande hoogte.</p>

			<p>staande zichtlijnen en een maximum bebouwingspercentage van 35% wordt gehanteerd.</p> <p>7. Door het plangebied is een hoge-druk gasleiding gelegen. Verzocht wordt om mee te delen of de huidige leiding wordt getolereerd door de gemeente.</p>	<p>7. De ligging van de gasleiding wordt in het voorontwerpbestemmingsplan aangehaald in de paragraaf over externe veiligheid. Uit het onderzoek waar in deze paragraaf naar verwezen wordt, blijkt dat de leiding voldoet aan de actuele regelgeving over dit onderwerp.</p>
9	IN-11329 26-10-2011	Restaurant 'Alle-mansgeest'	<p>1. Verzocht wordt een uitbreiding van het restaurant mogelijk te maken, waar een vergaderzaal en hotelfaciliteiten kunnen worden gerealiseerd, ten einde de horecafunctie op deze locatie te versterken. Gezien de ligging in waardevol gebied zal dit niet makkelijk zijn.</p> <p>2. Eventuele komst van de Rijnlandroute nabij het perceel zal een ernstige inbreuk doen op het landschap en aan het bestaansrecht van het restaurant.</p> <p>3. Een alternatief is het herstel naar de oorspronkelijke woonfunctie. In het vigerende plan is het realiseren van een dienstwoning al mogelijk en daarmee dus ook een woonfunctie op deze locatie.</p> <p>4. Op 20 juni is een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor de wijziging van de functie naar woning met kantoor aan huis.</p> <p>5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de categorie 1 die mogelijk wordt gemaakt. Enkele van de huidige functies passen niet binnen deze categorie (feesten, partijen en dergelijke)</p> <p>6. Verzocht wordt het perceel de bestemming</p>	<p>1-6. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt in beginsel geen ontwikkelingen mogelijk. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande functies in het gebied. Door middel van een aanduiding wordt de bestaande mogelijkheid voor een woning specifiek opgenomen.</p> <p>5. Op de bestaande inrichting, restaurant > 250m², is de categorie 1d van toepassing. Aangezien categorie 1 in de planregels in zijn algemeenheid wordt toegestaan, is het restaurant ter plaatse passend binnen de regels.</p>

			<p>Wonen te geven:</p> <ol style="list-style-type: none"> het pand heeft vroeger altijd een woonfunctie gehad; in het vigerend plan is een gebruikswijziging naar wonen mogelijk; een teruglopende markt en de onmogelijkheid tot uitbreiding nopen tot een andere bestemming; twee andere voormalige bedrijfswoningen krijgen de bestemming Wonen; de bestemming past binnen de kwaliteit en de rust bij de omliggende bestemmingen Water, Groen en Agrarisch met waarden. 	
10	IN-11316 26-10-2011	Kamer van Koophandel	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
11	IN-11315 26-10-2011	N.V. Nederlandse Gasunie	<ol style="list-style-type: none"> Er dient een verschil te worden aangebracht tussen de 40 bar-leiding en de 66,2 bar-leiding. Voor de leiding van 40 bar geldt een belemmeringenstrook van 4 m. Voor de leiding van 66,2 bar geldt een strook van 5 m. Binnen de bestemming 'Leiding - Gas' zijn een aantal afsluiterschema's gelegen. Deze dienen ook te worden voorzien van een dubbelbestemming van 4 m. De Gasontvangstations (GOS) dienen op eenduidige en uniforme wijze te worden bestemd. Verzocht wordt om voor het GOS de bestemming Bedrijf '- Gasontvangstation op te nemen. De Gasunie doet hiervoor een voorstel voor de regels. 	1-7. De opmerkingen van de Gasunie worden verwerkt in het bestemmingsplan. Overigens wordt geen aparte bestemming opgenomen voor het gasontvangstation, maar wordt deze binnen de bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding opgenomen.

			<ol style="list-style-type: none"> 4. Verzocht wordt om de regels met betrekking tot de omgevingsvergunning voor werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden van 'Leiding - Gas aan te passen 5. Tevens wordt verzocht de dieptebeplating van 0,5 m te verwijderen. 6. Verzocht wordt dat het advies in artikel 19 lid 3 sub c en lid 5 sub c schriftelijk wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. 7. In het bestemmingsplan is een gasontvangstation gelegen, deze is niet genoemd in de toelichting en de QRA. 8. De gemeente is per brief geïnformeerd over de PR-contouren van de gasleidingen op het gemeentelijk grondgebied. In het plangebied van het bestemmingsplan is de gasleiding W-535-07 gelegen met een PR-contour van 45 m. Verzocht wordt hierover nader contact te hebben. 	<p>8. Over dit aspect zal de gemeente contact opnemen met de Gasunie.</p>
12	IN-11320 26-10-2011	Stichting Behoud Cultuur-Historische Buitenplaatsen S. Dessens	<p>In het bestemmingsplan zijn een aantal omissies, het gaat hierbij om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De brug over de vijver is niet ingetekend. 2. De twee tuinmuren zijn niet opgenomen. 3. Aan het einde van de muur vanuit de Corneliahoeve staat een schuur, deze dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. 4. Aan de Oranjerie is een uitbouw geplaatst. Tevens ligt er een fundament wat ook als gebouw dient te worden aangemerkt. 	<p>1-4. Aan de hand van een nadere inventarisatie van buitenplaats Berbice en van een gewijzigde wijze van verwijzen naar monumenten, zijn de monumenten in het plangebied voorzien van een nadere aanduiding. Deze aanduiding dient uitsluitend ter signalering en biedt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden. Bouwwerken die in de nadere inventarisatie van de buitenplaats naar voren zijn gekomen en die niet pasten binnen de opgenomen bestemmingslegging, zijn daarom van een nadere aanduiding voorzien die ook de bijbehorende bouwmogelijkheden vastlegt. De gemeente is bereid mee te denken over het behoud en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden.</p>

13		H. Timmerman	<p>De bebouwing kan op 3 tot 4 m van het perceel tot 8 m hoog worden gebouwd. Dit is te dicht op de perceelgrens, ook gezien de licht-inval.</p> <p>Daarnaast is het ook niet nodig vanwege de mogelijkheden in het plan. De inspreker vraagt om de bebouwing ten minste 12 m uit de perceelsgrens te situeren.</p>	De bestemmingslegging wordt op grotere afstand van het woonperceel gelegd, te weten 10 m. Tevens wordt de bouwhoogte verder beperkt tot 6 m.
14	IN-11460 8-11-2011	Provincie Zuid-Holland	<p>De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan op enkele punten niet conform het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie en de verordening ruimte, is.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Niet alle waterkeringen zijn op de verbeelding opgenomen; 2. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt ontwikkelingen op landgoed Beresteyn mogelijk. Dit landgoed is gelegen binnen een zogenaamde landgoedbiotoop. Bestemmingsplannen die ontwikkelingen binnen een landgoedbiotopen mogelijk maken, dienen een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten. 3. Ondanks het consoliderende karakter, wordt de mogelijke toekomstige realisatie van de RijnlandRoute in het plangebied onvoldoende benoemd. Zowel in het rijksbeleid (Nota Mobiliteit) als het provinciaal beleid (Structuurvisie) is deze route opgenomen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het ontwerpbestemmingsplan zullen de ontbrekende waterkeringen opgenomen worden. 2. Gezien de reacties van de ontwikkelaar van Beresteijn en de omwonenden, is besloten om voor het landgoed Beresteijn een apart bestemmingsplan op te stellen, waarin de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt conform het gestelde in de verordening Ruimte een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. 3. In de beschrijving van het provinciaal beleid zal het tracé van de Rijnlandroute benoemd worden.