

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o. (2014)

Aanpassingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan

Datum: 13 mei 2014

Naar aanleiding van zienswijzen

Pagina	Wijziging
Toelichting	
Pagina 78, Artikel 5.12.3 Plangebied, alinea 3	De tekst wordt als volgt gewijzigd (groen is toegevoegd, rood is verwijderd): Ondanks het slopen van enige bestaande bebouwing in het achtergebied, komt de totale toevoeging van verhard oppervlak boven de daarvoor gestelde grens van 500 m ² te liggen. Deze toevoeging van verhard oppervlak betekent dat watercompenserende maatregelen benodigd zijn binnen hetzelfde peilvak . Per aanvraag om omgevingsvergunning met een toevoeging van verharding boven 500 m² , zal in overleg met de waterbeheerder bepaald worden hoe gecompenseerd moet worden. Ook halfverharding telt mee bij het bepalen of een omgevingsvergunning een toevoeging van meer dan 500 m ² bevat.
Regels	
	De bestemming 'Afschermd Groenvoorzieningen' uit het bestemmingsplan De Gouden Leeuw (vastgesteld 7 februari 1995) wordt voor wat betreft het deel achter de woningen Veurseweg 196 t/m 204 opgenomen in de nieuwe bestemming 'Groen'. De regels worden één op één overgenomen uit dit bestemmingsplan.
	In de bestemming 'Groen' wordt de aanduiding 'gasregelstation' opgenomen. Voor dit gasregelstation geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 meter en een maximale inhoud van 6 m ³ .
	In de bestemming horeca, bedrijf en gemengd worden de volgende bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: "Ter voorkoming of het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder voor omwonenden worden bij de toepassing van terrein- en reclameverlichting en de aanstraling van gebouwen en objecten buiten de grenswaarden van de algemene richtlijn betreffende lichthinder, zoals gepubliceerd door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde, in acht genomen."

Verbeelding	
	De aanduiding bedrijfswoning op de woning Veurseweg 168 wordt uitgebreid tot het gehele perceel waarop deze woning staat (kadastraal bekend als Voorschoten, sectie B, 5084).
	De bestemming 'Afschermende Groenvoorzieningen' uit het bestemmingsplan De Gouden Leeuw (vastgesteld 7 februari 1995) wordt voor wat betreft het deel achter de woningen Veurseweg 196 t/m 204 opgenomen in de nieuwe bestemming 'Groen'. De reeds aanwezige aanduiding voor 'fietsenstalling' en de nieuw op te nemen aanduiding 'nutsvoorziening' zullen binnen deze bestemming 'Groen' gaan vallen. De aanduiding 'nutsvoorziening' wordt overgenomen uit het bestemmingsplan De Gouden Leeuw voor wat betreft het gasregelstation.

Ambtelijke wijzigingen

Pagina	Wijziging
Toelichting	
Pagina 36, Artikel 3.3	Toegevoegd aan laatste alinea: Naar aanleiding van zienswijzen is de locatie van de bestemming 'gemengd' gewijzigd t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan. Door de verplaatsing van deze bestemming wordt toekomstige bebouwing meer geclusterd. Dit creëert meer openheid in het landschap en bovendien zijn minder toegangswegen noodzakelijk. Ten opzichte van figuur 3.5 is ook de locatie van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' (de Wellness) gewijzigd. De reden hiervoor is dat ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfsbebouwing er meer bebouwingsvrije ruimte nodig is voor vrachtwagens om te manoeuvreren.
Pagina 61, Artikel 5.2.3	In verband met de gewijzigde locatie van de bestemming 'gemengd' wordt het volgende opgenomen na de eerste regel (tussen 'steeds toereikend' en 'de woning'): "Ten opzichte van de zoneringsrapportage is het boerderijcluster in dit plan in zuidwestelijke richting opgeschoven naar aanleiding van zienswijzen op het voorontwerp. Het cluster bevindt zich daarmee nog steeds op ruime afstand (minimaal 70 m) van milieugevoelige bestemmingen binnen en buiten het plangebied, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.
Pagina 63, Artikel 5.4.2.1. onder	In verband met de gewijzigde locatie van de bestemming 'gemengd' wordt de tekst vervangen voor:

<p>'deellocatie 1'</p>	<p><i>"In het ontwerp bestemmingsplan De Gouden Leeuw en omgeving is de locatie van het boerderijcluster (Deellocatie 1) verplaatst.</i></p> <p><i>Op de nieuw voorgestelde locatie heeft nog geen archeologisch onderzoek plaats gevonden ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Wel bieden de reeds eerder in verband met deze bestemmingsplanwijziging uitgevoerde archeologische onderzoeken op dit moment voldoende aanknopingspunten om een advies op te stellen ten aanzien van de noodzakelijke vervolgonderzoeken.</i></p> <p><i>Naar verwachting is de bodemopbouw op de nieuwe locatie van het boerderijcluster vergelijkbaar met de resultaten van het archeologische onderzoek op de oude locatie van het boerderijcluster. Dit gezien de korte afstand (circa 150m) en de daardoor vergelijkbare bodemgenese en bodemgebruik.</i></p> <p><i>Advies: Wanneer bij toekomstige ontwikkelingen een grotere bodemverstoring plaats vindt dan volgens het gemeentelijke beleid is toegestaan kan de gemeente bepalen dat er aanvullend verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Als uit het booronderzoek blijkt dat er archeologisch relevante grondlagen in de bodem aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag besluiten dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek, eventueel nog gevolgd door een opgraving. Op basis van de resultaten van het onderzoek beslist het bevoegd gezag of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn."</i></p>
<p>Pagina 75, Artikel 5.10.1.2</p>	<p>De laatste alinea uit dit artikel (De oversteek...noodzakelijk zijn) wordt verwijderd. De tekst is dubbel t.o.v. de alinea daarvoor.</p>
<p>Pagina 84, Artikel 7.1</p>	<p>De gehele tekst van dit artikel wordt vervangen door:</p> <p><i>Het bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o. is in grote mate een conserverend bestemmingsplan. De in dit bestemmingsplan geboden uitbreidingsmogelijkheden zijn, zoals aangegeven door de particuliere eigenaar op wiens eigendom deze uitbreidingsmogelijkheden liggen, gewenst en economisch uitvoerbaar.</i></p> <p><i>De voorgestelde ontwikkeling(en) van de Van Der Valklocatie aan de Veurseweg betreffen een particulier initiatief waarvoor de bouwkosten, kosten voor inrichting van de buitenruimte en procedurele kosten t.a.v. het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. In het kader van art. 6.12 Wro is er geen sprake van verhaalbare kosten waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.</i></p>

Regels	
Pagina 21, Artikel 6.2.2	De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-boerderijcluster' wordt uit de tekst verwijderd omdat deze aanduiding niet bestaat op de verbeelding.
Verbeelding	
	De bestemming 'Tuin' op het perceel behorende bij Veurseweg 196 wordt aangepast conform de feitelijke inrichting i.p.v. dat hier kadastrale grenzen aangehouden worden. De bestemmingsgrens wordt in het aangepaste plan een recht lijn.