

Reactienota Zienswijzen Voorontwerp-bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o.

Nr.	Adres
1.	Swagermanweg 1, 3, 5, 7, 9
2.	Veurseweg 175
3.	Veurseweg 222
4.	Centrum Ondernemers Voorschoten (COV)

Onderwerp zienswijze	Reactie
1. Swagermanweg 1, 3, 5, 7, 9	
<p>Alle opmerkingen hebben betrekking op het boerderijcluster.</p> <p>Er wordt veel waarde gehecht aan de openheid van die delen van het plangebied die nog niet bebouwd zijn. Het boerderijcluster levert extra druk op bebouwingsinitiatieven in het open buitengebied.</p> <p>Nut en noodzaak van het boerderijcluster is onvoldoende gemotiveerd. Het heeft bedrijfsmatig geen relatie met de Gouden Leeuw wat verandering van het gebruik in de toekomst in de hand werkt.</p> <p>Er wordt gewezen op de eerdere bezwaren tegen de bouw van een paardenstal op het aangrenzende perceel</p> <p><u>Locatie</u> De nu aangegeven locatie ligt midden in een</p>	<p><i>Openheid</i> De gemeente streeft naar landschappelijke openheid door het verwijderen van de bebouwing in het verrommelde agrarisch gebied achter de Gouden Leeuw (ongeveer 725 m²) als voorwaarde te stellen aan de bouw van het boerderijcluster. Met name bebouwing in de westelijke hoek van het plangebied blokkeert het vrije zicht naar de rest van het buitengebied. Daarnaast is in het bestemmingsplan omschreven dat bij de herinrichting van het agrarische gebied, het open landschap, bestaande bomenrijen en oorspronkelijke kavellijnen gerespecteerd dienen te worden en waar mogelijk worden versterkt. De te verwijderen bebouwing wordt in oppervlak geclusterd in het boerderijcluster, waardoor in zijn geheel meer openheid ontstaat in het agrarische gebied achter hotel/restaurant de Gouden Leeuw.</p> <p><i>Nut en noodzaak</i> Naast dat het boerderijcluster dient ter compensatie van de te verwijderen bebouwing in het agrarische gebied, moet het boerderijcluster dienst gaan doen als toeristisch informatie- en opstappunt. Hiermee wil het Van der Valk concern zich onderscheiden ten opzichte van andere hotels in de regio. In combinatie met kleinschalige vormen van horeca en detailhandel sluit deze functie dus goed aan op de bedrijfsvoering van het Van der Valk concern.</p> <p><i>Locatie</i> We zijn het met u eens dat de locatie van het boerderijcluster meer in overeenstemming met het beleid voor het gebied kan worden gebracht. Naar aanleiding van uw zienswijze hebben we dan ook besloten het</p>

<p>fraai open gebied. De ervaring van een open landschap op deze plaats in een overgangsgebied naar bebouwd terrein dient behouden te worden. Ter onderbouwing worden diverse beleidsuitgangspunten genoemd zoals die in de toelichting zijn verwoord.</p> <p><u>Zichtbaarheid/geluidsoverlast</u> Met een nokhoogte van 10 meter is het gebouw goed zichtbaar vanaf de Rosenburgherlaan. Ook ontnemt het cluster het zicht op het open gebied/weiland. Verzocht wordt de nokhoogte terug te brengen tot 7 meter om daarmee de zichtbaarheid vanaf de Rosenburgherlaan te beperken.</p> <p>Verwacht wordt dat het boerderijcluster geluidshinder zal veroorzaken bij festiviteiten.</p> <p><u>Alternatief</u> Verplaatsing van het boerderijcluster zo dicht mogelijk op de Veurseweg en direct aansluitend op het parkeerterrein is een beter alternatief.</p>	<p>boerderijcluster te verplaatsen. Het cluster is nu dichter bij het parkteerterrein gepland. Hierdoor is er meer sprake van clustering van bebouwing en creëert dit meer openheid in het landschap. Ook de aansluiting op het parkeerterrein is directer waardoor minder nieuwe wegen noodzakelijk zijn. Het boerderijcluster is niet nóg dichter bij de Veurseweg geplaatst omdat het cluster dan te dicht op Veurseweg 166 zou komen te staan. Omdat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op de Veurseweg komt te liggen, zal de verplaatsing van het boerderijcluster dichter bij Veurseweg 166 relatief weinig ruimtelijke gevolgen hebben voor de bewoners van Veurseweg 166.</p> <p>Een verlaging van de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10 naar 7 meter zal gezien de afstand tot bestaande bebouwing niet heel veel invloed hebben op de zichtbaarheid van het cluster. Daarnaast beperkt het, het functioneel gebruik van het hoofdgebouw aanzienlijk. Door het cluster verder van de woningen aan de Rosenburgherlaan te plaatsen, zal de zichtbaarheid van het cluster desondanks afnemen voor de bewoners aan de Rosenburgherlaan.</p>
<p>2. Veurseweg 175</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Het zou de verkeersveiligheid bevorderen indien in ieder geval ten hoogte van Veurseweg 172-178 een stopverbod voor rijverkeer van toepassing wordt verklaard. 2. Het gebruik van de keuken van hotel/restaurant de Gouden Leeuw is afhankelijk van de windrichting en buitentemperatuur te ruiken voor omwonenden. 	<p>Alle zienswijzen hebben geen directe invloed op het bestemmingsplan en leiden om die reden dan ook niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als huisnummers 172 t /m 178 gesloopt zijn kunnen we uiteraard een gedeelte van de weg vrij houden zodat er hier beter gekeerd kan worden. 2. Voor zowel de geluids- als geuroverlast moet Van der Valk zich houden aan de regels uit het activiteiten besluit. Het heeft hierbij de voorkeur dat bij overlast u in eerste instantie zelf contact opneemt met de firma Van der Valk zodat zij er wat aan kunnen doen. Mocht dit niet tot een oplossing leiden kunt u dit melden bij de gemeente zodat wij hierover met Van der Valk in overleg kunnen treden.

<p>Er wordt verzocht beter te handhaven op geluidsoverlast n.a.v. inbandige muziek in het hotel/restaurant.</p>	
<p>3. Veurseweg 222</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Aan de westzijde van het bestemmingsplan gebied (nabij Park Rosenberg) zijn een tweetal agrarisch percelen niet opgenomen in het plangebied. Kunt u aangeven of deze gebieden dezelfde bestemming behouden. 2. Is onderzocht om de activiteiten in de meest westelijke bedrijfspanden (met bestemming sloop en nieuwbouw) op een andere (mogelijk bestaande) bedrijfslocatie in Voorschoten onder te brengen en zo meer agrarisch gebied langs het Laantje van Wissen te behouden. Tevens kan dit gebied als compensatie dienen voor het verlies aan agrarisch gebied door de mogelijke bouw van het Wellness centrum. 3. Wat is de toename van het verkeer tussen de huizen Veurseweg 214 en 216 bij mogelijke bouw van het Wellness centrum. In dit voorontwerp wordt alleen gesproken over een 1,5% toename aan verkeer op de Veurseweg en een uitbreiding van 244 naar 421 parkeerplaatsen voor alle voorzieningen van de Gouden Leeuw. 4. Kunt u de oppervlakte keuze van maximaal 600 m2 voor Wellness voorziening toelichten. 5. Kunt u de oppervlakte keuze voor maximaal 825 m2 voor Boerderij cluster toelichten. 6. Welke garanties zijn er in het definitieve bestemmingsplan dat laden en lossen voor bedrijfsruimtes inbandig plaats vindt. 7. Op welke manier wordt geborgd dat het bestaande bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o. wordt overgenomen in het 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deze percelen vallen buiten het bestemmingsplan De Gouden Leeuw en omgeving en behouden daarmee inderdaad hun huidige bestemming. 2. De gemeente heeft inderdaad overleg gehad met de firma Van der Valk over de eventuele mogelijkheden voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie in Voorschoten. Specifiek is het bedrijventerrein in de Dobbewijk bekeken. Helaas was de conclusie van de firma Van der Valk dat de beschikbare (bedrijfs)ruimte niet geschikt was voor hun bedrijfsvoering. Wel zal een deel van de activiteiten op den duur verplaatsen naar de bedrijfsruimten op de Rouwkooplaan. 3. De verwachting is dat deze toename nihil is. Wellness zal namelijk vooral gebruikt worden door bezoekers aan het hotel, die er toch al zijn. De bezoekers aan het Wellnesscentrum zullen vanaf de verkeerslichten bij de Veurseweg het complex betreden. Ook het verlaten van het Wellnesscentrum zal via de hoofdentree plaatsvinden. Gezien het eenrichtingsverkeer tussen de huizen Veurseweg 214 en 216 is het überhaupt niet mogelijk om het Wellnesscentrum op een andere wijze te verlaten. 4. De functie Wellness is een aanvulling op en versterking van het hotel. Het gekozen oppervlak is dusdanig klein dat het met name gaat om een ondersteunende functie. Daarnaast heeft de gemeente de contouren waarbinnen de Wellness gerealiseerd mag worden zodanig begrenst, dat het Wellnesscentrum niet verder het buitengebied in kan steken dan dat bij de bedrijfsbestemming het geval is. Tenslotte geeft de initiatiefnemer aan, aan dit oppervlak bedrijfsmatig gezien voldoende te hebben. 5. Het boerderijcluster bevat een samenvoeging van functies die allen gericht zijn op de beleving van de landelijke omgeving. Het boerderijcluster komt daarnaast in de plaats van bestaande gebouwen binnen de agrarische bestemming die eerst gesloopt moeten worden, zo'n 725 m2 in totaal. Ten opzichte van het te verwijderen oppervlak staan we een kleine toename in bebouwing toe om voldoende ruimte te bieden om het boerderijcluster als toeristisch informatie- en

<p>ontwerp bestemmingsplan Gouden Leeuw. Dit mede vanwege tekstuele opmerkingen in het voorontwerp Gouden Leeuw over erfscheidingen en over de vormgeving van de zuidoostzijde van het bedrijfspand achter de huizen Veurseweg 216 t/m 226, die mogelijk strijdig zijn met het bestaande bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o..</p> <p>8. Kunt u afgezien van de te realiseren voorzieningen voor wandel en fietsverkeer van het einde van het Laantje van Wissen rechtstreeks naar Park Rosenburg, ook een korte paarderoute van de manege naar wijk Boschgeest over dezelfde route als het wandel en fietsverkeer realiseren. Dit om de bestaande regelmatige overlast van uitwerpselen van de paarden op de stoepen van de Veurseweg te vermijden.</p> <p>9. Op welke wijze en door welke dieren wordt er gebruik gemaakt van de nieuwe agrarisch zone.</p> <p>10. Kunt u onderzoeken op het mogelijk is de bestaande manege Vliethorst onder te brengen in het te realiseren Boerderij cluster.</p> <p>11. Kunt u aangeven in welk jaar het Wellness centrum en Boerderij cluster worden gerealiseerd.</p>	<p>opstappunt te kunnen laten fungeren. Ook hier geldt dat de initiatiefnemer aangeeft aan dit oppervlak voldoende te hebben om dit te kunnen exploiteren.</p> <p>6. Het bestemmingsplan verbiedt laden en lossen buiten de bedrijfsgebouwen niet. Milieutechnisch gezien is daar ook geen aanleiding toe. Wel heeft Van der Valk aangegeven zelf het laden en lossen inpandig plaats te willen laten vinden. Wij maken dat mogelijk in dit bestemmingsplan.</p> <p>7. De regels van het bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o. zijn integraal opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dat betekent dat de hogere erfascheidingen achter de woningen toegestaan blijven.</p> <p>Met betrekking tot de vormgeving van het bedrijfspand laat het bestemmingsplan Veurseweg 214 geen beperking aan raampartijen zien. Sterker nog, in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat, hoewel het bouwplan inderdaad geen raampartijen bevat aan de zuidoostzijde, deze ramen op basis van het bestemmingsplan wel toegestaan zijn. Omdat we bestemmingsplan Veurseweg 214 één op één overnemen, vindt ook met betrekking tot dit punt geen wijziging plaats.</p> <p>8. De padenstructuren worden niet specifiek bestemd in dit bestemmingsplan. Wel worden ze mogelijk gemaakt. Wanneer de initiatiefnemer een voorstel voor nieuwe paden zal doen, zal de gemeente dit beoordelen op o.a. landschappelijke waardes (zie artikel 12: bestemming Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht). De gemeente zal uw voorstel voorleggen aan de eigenaar.</p> <p>9. De specifieke soorten dieren die gebruik gaan maken van de agrarische zone zijn nog niet bepaald. Wel legt de gemeente als beperking op dat deze gronden alleen gebruikt mogen worden voor 'groot' vee zoals koeien, schapen, geiten, varkens en kippen. Het aanbod van dieren is complementair aan de kinderboerderij op Rosenburgh.</p> <p>10. Een manege wordt niet toegestaan binnen het nieuwe bestemmingsplan. De weides mogen wel gebruikt worden als uitloopgebied voor paarden, maar een paardenpak wordt specifiek verboden.</p> <p>11. Dat is nog niet bekend.</p>
<p>4. Centrum Ondernemers Voorschoten (COV)</p>	
<p>De detailhandel in het boerderijcluster is te algemeen omschreven. Gewenst is dat nauwkeuriger wordt vastgelegd welke</p>	<p>In de landwinkel worden producten van een boerderij verkocht. Enerzijds zullen deze van het land om de winkel heen vandaan komen. Denk daarbij aan eieren van de kippen, fruit van fruitbomen etc. Ook kunnen boeren uit de directe omgeving hun producten hier verkopen. Naast detailhandel voor</p>

<p>detailhandel hier toegestaan wordt. Het verkopen van streekgebonden producten is te ruim geformuleerd en het oppervlak van 150 m2 is te groot voor dit doel en werkt anders dan het bedoelde gebruik in de hand.</p>	<p>boerderijgerichte producten kunnen ook toerisme gerelateerde producten verkocht worden als onderdeel van het toeristisch informatie- en opstappunt. . Te denken valt aan verkoop van informatieboekjes en kaarten met fiets- en wandelroutes van het buitengebied. Daarmee past deze specifieke vorm van detailhandel juist heel goed op deze specifieke plek en past zo'n winkel niet in het centrum van Voorschoten. Om verkeerd gebruik te voorkomen is het gewenste gebruik zowel in de regels als in de toelichting verder gespecificeerd. Zie nota van wijzigingen.</p>
---	--