



# Zienswijzennota / Nota van wijzigingen

## Bestemmingsplan

## “Vlietvoorde”

(IDN-nr.: NL.IMRO.1916.Vlietvoorde-VG01)

*Zaaknummer KCS: 463865*

**Versie** : definitief

**Datum** : 05 – 03 – 2021

## Inhoudsopgave

|     |   |    |
|-----|---|----|
| A.  | INLEIDING.....  | 3  |
| B.  | ZIENSWIJZEN.....  | 4  |
| B1. | OVERZICHT ZIENSWIJZEN.....                                | 4  |
| B2. | ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN.....                         | 4  |
| B3. | SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....            | 5  |
| C.  | WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPAN N.A.V. ZIENSWIJZEN..... | 17 |
| C1. | WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING.....                        | 17 |
| C2. | WIJZIGINGEN IN DE REGELS.....                             | 17 |
| C3. | WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING.....                        | 17 |
| D.  | AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPAN.....         | 18 |
| D1. | AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING.....             | 18 |
| D2. | AMBTSHALVE WIJZIGING IN DE REGELS.....                    | 18 |
| D3. | AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING.....             | 18 |

## A. INLEIDING

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de ambitie om de Duivenvoordecorridor ecologisch en recreatief te versterken. Woningbouw is hierbij onder voorwaarden toegestaan. Waarbij binnen het plangebied 'Wonen als gast in het landschap' is. Initiatiefnemer heeft een visie voor een groen woonmilieu ontwikkeld. In drie verschillende landschappelijke woongebieden (Bos, de Kreek en de Plas) worden verschillende woningtypen ontwikkeld. Centraal tussen deze drie verschillende woongebieden wordt het in de 17de eeuw gestichte landgoed Oostbos in ere hersteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Vlietvoorde" is bedoeld om te fungeren als juridisch-planologische grondslag voor bovengenoemde herontwikkeling.

Het plangebied "Vlietvoorde" bevindt zich aan de Veursestraatweg tussen Leidschendam en Voorschoten. Voorheen bevonden zich op de percelen een aantal glastuinbouwcomplexen plus een tuincentrum met een oppervlakte van circa 130.000 m<sup>2</sup>. Door het gebruik van de gronden voor glastuinbouw is de oorspronkelijke (landschappelijke) inrichting van het gebied verdwenen. Wat op dit moment rest, na het saneren van de glastuinbouw, zijn grote open braakliggende gronden met weinig reliëf en een beperkte (natuur)waarde.

De beoogde herontwikkeling van "Vlietvoorde" past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan "Vlietvoorde" wordt de voorgenomen transformatie van het gebied juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Vlietvoorde" heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), voor eenieder zowel elektronisch als in papieren vorm ter inzage gelegen vanaf vrijdag 13 november 2020 tot en met vrijdag 24 december 2020. Gedurende deze termijn van zes weken bestond voor eenieder de gelegenheid om, naar keuze schriftelijk dan wel mondeling, zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn er 6 unieke zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is in tabelvorm opgenomen in Onderdeel B1 van deze nota.

De hier voorliggende nota behandelt de ingekomen zienswijzen en beschrijft daarnaast de, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Vlietvoorde" doorgevoerde wijzigingen.

In Onderdeel B wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

In Onderdeel C wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in de plantoelichting, in de regels en op de verbeelding.

Onderdeel D ten slotte geeft een overzicht van de in het plan doorgevoerde zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

## B. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde” zijn daarover 6 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In Paragraaf B1 is in tabelvorm weergegeven van wie<sup>1</sup> en op welke datum de verschillende schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In Paragraaf B2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijzen worden in Paragraaf B3 afzonderlijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en vervolgens van een reactie voorzien.

### B1. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

| Nr. | Zaaknummer | Indiener                       | Correspondentieadres | Postcode & Plaats  | Datum ontvangst  |
|-----|------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|
| 1.  | 690892     | Reclamant 1                    |                      |                    | 09 december 2020 |
| 2.  | 463865     | Reclamant 2                    |                      |                    | 17 december 2020 |
| 3.  | 463865     | ARAG rechtsbijstand            | Postbus 230          | 3830 AE<br>Leusden | 17 december 2020 |
| 4.  | 693959     | Reclamant 4                    |                      |                    | 21 december 2020 |
| 5.  | 463865     | Hoogheemraadschap van Rijnland | Postbus 156          | 2300 AD<br>Leiden  | 24 december 2020 |
| 6.  | 463865     | Reclamant 6                    |                      |                    | 29 december 2020 |

### B2. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Vlietvoorde” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 13 november 2020 tot en met vrijdag 24 december 2020. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd worden bij de gemeente (in beginsel) als ingekomen geregistreerd op maandag 28 december 2020. Op maandag 28 december heeft POSTNL echter geen post besteld bij de gemeente. Derhalve worden zienswijzen met als registratiedatum 29 december 2020 daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend. Ook zienswijzen die binnen de termijn ter post zijn bezorgd en die binnen één week na het einde van de termijn bij de gemeente zijn ontvangen, worden aangemerkt als tijdig ingediend. Zienswijzen die na het einde van de termijn ter post zijn bezorgd of die weliswaar binnen de termijn ter post zijn bezorgd, maar meer dan één week na het einde van de termijn pas bij de gemeente worden ontvangen, worden aangemerkt als niet tijdig ingediend. Dergelijke zienswijzen worden niet inhoudelijk in behandeling genomen.

De elektronische weg voor het indienen van zienswijzen is ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan expliciet uitgesloten, dit is in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp ook uitdrukkelijk vermeld.

---

<sup>1</sup> Met dien verstande dat door private natuurlijke - en private rechtspersonen ingediende zienswijzen geanonimiseerd in deze openbare nota zijn opgenomen en daarin slechts van officiële instanties de NAW-gegevens zijn vermeld.

### **B3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

#### ***Algemene beantwoording zienswijzen***

Voorafgaand aan de individuele beantwoording van de zienswijzen wordt een algemene beantwoording van de zienswijzen gegeven. De algemene beantwoording vormt samen met de individuele beantwoording van de zienswijze de volledige reactie van de gemeente.

Het merendeel van de ingediende zienswijzen is afkomstig van eigenaren van gronden gelegen binnen dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Deze zienswijzen hebben betrekking op specifieke belangen zoals het woongenot op of de gebruiksmogelijkheden van de eigen percelen of de door betrokkenen verwachte gevolgen van het plan voor hun belangen.

Deels hebben de onderwerpen, die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht, een directe relatie met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen planologisch-juridische regelingen voor het gebruiken en/of bebouwen van de gronden in het plan. Waar dat het geval is zijn de zienswijzen in de zienswijzennota/nota van wijzigingen van een beantwoording voorzien.

Deels echter hebben de zienswijzen feitelijk geen betrekking op de onderwerpen die in het bestemmingsplan worden geregeld, maar gaan zij op een vrij hoog detailniveau in op de door betrokkenen verwachte feitelijke inrichting van het plangebied. Daarbij gaat het om zaken als de exacte situering van de infrastructuur in het gebied, de plaats en uitvoering van kunstwerken zoals bruggen, de wijze van afwateren van percelen, etc.

Het bestemmingsplan stelt op hoofdlijnen de kaders waarbinnen de inrichting van het plangebied dient plaats te vinden. Echter, in het bestemmingsplan is de feitelijke uitvoering van de verschillende inrichtingselementen, zoals de exacte ligging van de volledige infrastructuur of de plaats en detaillering van kunstwerken, niet of slechts globaal vastgelegd. Ook technische uitvoeringsaspecten, zoals voorzieningen voor de afwatering van gronden, worden niet in een bestemmingsplan verankerd. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de uitvoeringsfase en dus op aspecten die pas aan de orde komen na de vaststelling van het plan, kan formeel in de zienswijzenbeantwoording niet op deze onderwerpen worden ingegaan omdat zij buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen. Het spreekt voor zich dat dergelijke aspecten wel op een later moment, formeel in elk geval op het moment dat vergunningverlening voor de uitvoering van een en ander wordt voorbereid, aan de orde kunnen (en zullen) komen. Daarnaast zal zowel door de initiatiefnemer als vanuit de gemeentelijke projectorganisatie blijvend worden ingezet op goede communicatie met stakeholders en een goede afweging van alle bij de uitvoering van het plan betrokken belangen.

## **1. Reclamant 1, particulier, woonachtig in Leidschendam.**

### **Inhoud van de zienswijze:**

Reclamant heeft een zienswijze op het ontwerp c.q. inrichting van de hoofdstructuur van het plangebied. Het perceel van reclamant is dicht naast een aan te leggen fietspad met brug gelegen. Daarnaast geeft reclamant aan dat, in het huidige ontwerp, de afwatering van het fietspad richting zijn perceel loopt. Reclamant verzoekt om het plan bij de vaststelling op de volgende onderdelen te wijzigen:

1. De damwand, haag en fietspad op minimaal 1 meter van de erfgrans aan te leggen;
2. De afwatering van het fietspad naar de andere kant (van het perceel van reclamant af) aan te leggen.

### **Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1 & 2: De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de uitvoering van het beoogde inrichtingsplan voor het plangebied, maar gaat niet in op de ruimtelijk-juridische kaders van het bestemmingsplan. Bij de nadere technische uitwerking van het inrichtingsplan zal beoordeeld worden of de zienswijze van reclamant verwerkt moet worden, daarover zal reclamant geïnformeerd worden. De gemeente zal in contact blijven met reclamant en reclamant informeren over de geuite zorgen.

### **Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Reclamant 2, particulier woonachtig in Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze:**

Reclamant geeft aan dat het plan, voor wat betreft de uitwerking daarvan, getuigt van behoorlijke ruimtelijke ordening waarin door de ontwerper veel energie is gestoken. Toch is reclamant van mening dat het plan tekort schiet daar waar het bestaande objecten en percelen betreft.

Reclamant stelt het volgende:

1. in het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” vallen zijn eigendommen buiten het gebied aangewezen als uitwerkingslocatie;
2. op de plankaart van het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” is zeer veel groen ingekleurd. Deze groene kleur is niet nader gedefinieerd, ook niet als groenvoorziening. Slechts de gearceerde gebieden op de plankaart zijn aanvullend bestemd;
3. de bestaande bebouwing op zijn percelen is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde”. De gehele tuin is bestemd als groen. De term groen komt verder niet voor op de percelen die tot ‘Wonen’ zijn bestemd anders dan aan de oostzijde van de Veursestraatweg. Percelen aan de westzijde van de Veursestraatweg zijn de percelen welke geheel voor woondoeleinden bestemd zijn met een bepaling van een bepaald bebouwingsvlak. Onder het huidige bestemmingsplan zijn, volgens reclamant, echter wel uitbreidingsmogelijkheden voorzien die in het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde” niet meer zijn voorzien voor eigendommen van reclamant. Reclamant onderbouwt zijn stelling met het toevoegen van bebouwingsvoorschriften;
4. er is geen acht geslagen op de belangen van reclamant. De gemeente is bekend met het voornemen van reclamant dat hij wil uitbreiden. Reclamant wil graag komen tot drie wooneenheden, te weten twee units en een gastenverblijf annex kantoor. Reclamant heeft met de gemeente een voorstel besproken om te komen tot een boerenerf, conform de ideeën die leven rond het plan Duivenvoordecorridor, of te komen tot een splitsing van het grotere woonhuis in 2 afzonderlijke wooneenheden met beide een aparte entree;
5. de percelen Veursestraatweg 294 alsmede Veursestraatweg 215 (vanaf het achtererfgebied) zijn geheel bestemd als ‘Wonen’.

Reclamant verzoekt zijn percelen (en in die lijn ook de buurpercelen) geheel te bestemmen als ‘Woondoeleinden’.

### **Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1: Wat reclamant stelt is correct. De bestaande woningen vormden in het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” geen onderdeel van een uitwerkingslocatie. De gronden van reclamant worden ook niet uitgewerkt met voorliggend bestemmingsplan, er wordt alleen voorzien in een actueel planologisch kader. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” is nadrukkelijk gesteld dat de bestaande woningen heel strak op de bestaande footprint met een woonbestemming werden vastgelegd. Bij de uitwerking van de uit te werken bestemming zouden de erven/tuinen bij deze woningen worden inbestemd en zou worden voorzien in een passende (erf) bebouwingsregeling.

Ad 2: De groene inkleuring waar reclamant naar verwijst is gedefinieerd als de bestemming 'Uit te werken buitenplaats'. De arcering op de kaart verwees naar de (toen) bestaande topografie en (kassen)bebouwing. In de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" is ter plaatse van de gronden van reclamant o.a. woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven toegestaan, conform de wijze waarop reclamant de gronden hedendaags gebruikt.

Ad 3 (en 5): Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet voorziet in een correcte regeling voor bestaande bouwwerken. Reclamant denkt dat onder het huidige bestemmingsplan wel uitbreidingmogelijkheden zijn, waarin het ontwerpbestemmingsplan "Vlietvoorde" niet voorziet. Deze stelling is niet correct. De door reclamant toegevoegde bebouwingsvoorschriften komen niet uit het geldende bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" en gelden derhalve niet ter plaatse van het eigendom van reclamant.

Het bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" is in 2017 vastgelegd in een beheersverordening. Ter plaatse geldt de bestemming "Uit te werken buitenplaats", zonder uitwerking van deze bestemming was geen nieuwbouw en waren ook geen vergunningsvrije bouwwerken mogelijk. Het bestemmingsplan "Vlietvoorde" voorziet in een uitwerking ter plaatse met de enkelbestemming 'Groen'. Met de groenbestemming wordt gebruik van de gronden als erf/tuin bij de woonbestemming mogelijk gemaakt, daardoor 'herleven' voor deze gronden ook de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

Reclamant vraagt zich daarnaast af waarom de woningen aan de westzijde van de Veursestraatweg wel een grotere woonbestemming hebben. De reden hiervoor is dat ter plaatse van deze woningen sprake is van een beschermd dorpsgezicht, aan de oostzijde van de Veursestraatweg is dat niet het geval. In een beschermd dorpsgezicht dient erfbebouwing expliciet mogelijk gemaakt te worden omdat vergunningsvrij bouwen is uitgesloten voor bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan niet voorziet. De expliciete afbakening is voor het perceel van reclamant niet noodzakelijk, daar de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen op het erf juist weer wordt opengesteld met voorliggend bestemmingsplan "Vlietvoorde". Voorliggend bestemmingsplan vergroot de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor reclamant, van een beperking is juist geen sprake.

Ad 4: Reclamant verwijst ten slotte naar een vooroverleg dat is ingediend voor eventuele uitbreiding van de locatie. Het vooroverleg is bij de gemeente ingeboekt onder dossiernummer 624964. Reclamant is op 13 mei 2020 in kennis gesteld dat onder voorwaarden medewerking verleend kan worden. Voorliggend bestemmingsplan heeft echter geen betrekking op de beoogde ontwikkeling van reclamant. Reclamant en de gemeente zullen hierover nadere gesprekken over genoemde voorwaarden moeten voeren. Wanneer definitief medewerking verleend wordt zal hiervoor een aparte procedure doorlopen moeten worden.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### **3. Reclamant 3, ARAG Rechtsbijstand namens cliënt woonachtig in Leidschendam.**

#### **Inhoud van de zienswijze:**

Reclamant heeft op 30 november 2020 een brief heeft gericht aan de gemeente (per e-mail aan [griffie@lv.nl](mailto:griffie@lv.nl)), geregistreerd door de gemeente onder zaaknummer, KCS 688851).

Reclamant geeft aan dat deze brief onderdeel uit maakt van de zienswijze.

Reclamant stelt het volgende:

1. de woning van reclamant bevindt zich in het plangebied. Reclamant vreest voor aantasting van zijn belangen en leefomgeving door het project en het gebruik dat door het ontwerpbestemmingsplan "Vlietvoorde" mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling behelst geen verbetering voor reclamant, maar reclamant zou wel het meest betrokken zijn en het hardst worden geraakt;
2. het voorgenomen plan brengt in het algemeen een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee. De woningbouw zal op korte afstand van het perceel worden gerealiseerd. Reclamant zou hierdoor een groot deel van zijn uitzicht verliezen en vreest inperking van privacy. De hoogte en het volume van de nieuwe woonbebouwing en de afstand tot de woning zijn erg ongunstig. Het woongenot wordt hierdoor onevenredig aangetast. Daarnaast vreest reclamant een waardedaling van zijn woning;
3. de geplande brug en toegangsweg worden op circa 4 meter van de perceelgrens gerealiseerd. De brug wordt in totaal 26 meter lang met een hoogte van circa 3 meter (vanaf de waterlijn) en wordt voorzien van LED verlichting. Reclamant vreest hierdoor voor zowel inperking van privacy alsmede voor lichthinder. Vanaf de brug ontstaat voor verkeerdeelnemers rechtstreeks zicht op de woning en tuin. Daarnaast vreest reclamant voor materiële schade in de vorm van trillingen die worden veroorzaakt door het wegverkeer. Reclamant kan zich niet verenigen met de inpassing van de brug en de weg in het plangebied Vlietvoorde;
4. naast het perceel (aan de overzijde van de opvaart) wordt een rustplaats mogelijk gemaakt. Reclamant vraagt zich af waarom juist voor deze plaats is gekozen, er zijn genoeg alternatieve locaties denkbaar hiervoor. Ook als gevolg van de rustplaats vreest reclamant voor aantasting van privacy en verlies van woongenot.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Het plan "Vlietvoorde" voorziet in de directe omgeving in woningbouw, een weg, 2 bruggen en een rustplaats. Hierdoor ontstaat er een forse toename van activiteiten/mogelijkheden. Het mogelijk maken van deze activiteiten zorgt voor een grote intensivering van het gebruik. Dit brengt in de situatie van reclamant onaanvaardbare gevolgen met zich mee.

Hoewel wordt geïmpliceerd dat het plan vanuit ruimtelijk perspectief een verbetering zal zijn voor de gehele gemeente is echter onvoldoende stilgestaan bij de belangen en gevolgen. Uit het ontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende documenten en rapporten blijkt geenszins dat de plannen een verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met omgevingsaspecten zoals lichthinder, mogelijke trillingen en privacy.

In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met deze aspecten. Naar mening van reclamant is het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde” dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening en is het zorgvuldigheidsbeginsel niet in acht genomen. De ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan gaat niet in op een aantal voor reclamant relevante aspecten. Reclamant verzoekt om hier nader aandacht aan te besteden.

#### *Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet in acht zijn genomen bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde”. Reclamant is daarnaast van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een motiveringsgebrek bevat omdat een deugdelijk onderzoek in het kader van artikel 3:2 Awb niet heeft plaatsgevonden. Ook ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een redelijke belangenafweging en een onderzoek naar de mogelijke effecten van het verkeer op de brug en de weg.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een plan, dat gelet op de ruimtelijke uitstraling, omvang, licht en gebruik te dicht bij de woning van reclamant wordt gerealiseerd. Reclamant is van mening dat hierdoor een onevenredige aantasting van het woongenot ontstaat en is daarnaast van mening dat alle belangen onvoldoende zijn meegenomen bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan “Vlietvoorde”.

De onaanvaardbare nadelige gevolgen van het plan breng reclamant in een vervelende positie. Dit kan nog worden voorkomen. Reclamant verzoekt dan ook om nader onderzoek in te stellen naar de eventuele risico's en gevolgen van het project Vlietvoorde op het woongenot. Op basis hiervan kan het bestemmingsplan alsdan gewijzigd worden vastgesteld met inachtneming van de zienswijze.

#### **Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1: Reclamant stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen verbetering behelst terwijl reclamant in deze situatie het meest betrokken zou zijn en het hardst wordt geraakt. Reclamant was bij aankoop van de woning op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling waarbij in dit gebied nieuwe woningen en andere voorzieningen zouden worden gerealiseerd. De woning van reclamant ligt binnen het vigerende bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” dat bij aankoop van de woning onherroepelijk was en de basis vormde voor de gebiedstransformatie die plaatsvindt. Reclamant is voor de aankoop daarover zelfs actief geïnformeerd en is zich dus bewust geweest van de toekomstige woonomgeving.

Ad 2: Reclamant stelt dat het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat aantast vanwege woningbouw op korte afstand. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om bijvoorbeeld woningen, groen- en of watervoorzieningen te realiseren nabij de woning van reclamant. Bij de planuitwerking wordt indien mogelijk rekening gehouden met alle belangen, ook de belangen van reclamant. Daarbij dient nogmaals gesteld te worden dat reclamant bij aankoop van de woning op de hoogte was van de beoogde ontwikkeling, ook de (theoretische) mogelijkheid dat op enkele meters van zijn perceel woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Ad 3: Reclamant stelt zich niet te kunnen vinden in de locatie van de geplande brug en toegangsweg op circa 4 meter van de perceelsgrens. Gesteld dient te worden dat het bestemmingsplan niet direct voorziet in een brug op de door reclamant gestelde locatie. Alhoewel de specifieke locatie van de brug en de weg geen onderdeel vormt van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, dient wel gesteld te worden dat de beoogde locatie in het de concept inrichtingsplan is gewijzigd. In eerdere concepten van het inrichtingsplan waren de weg en de brug nabij de achtertuin voorzien, dit is mede op verzoek van reclamant naar de voorzijde verplaatst. Hierdoor behouden de gronden aan de achterzijde van de woning een groene en natuurlijke invulling. De raad is van mening dat sprake is geweest van een gedegen ruimtelijke afweging.

Reclamant stelt daarnaast bang te zijn voor inbreuk van privacy vanwege de locatie van de brug. In Nederland bestaat geen eeuwig durend recht op privacy en vrij uitzicht. Alhoewel de kans op privacy en vrij uitzicht in het landelijk gebied aanzienlijk groter is kan dat in deze specifieke situatie door reclamant niet verwacht worden. In Nederland wordt van iedere beoogd koper verwacht zich op de hoogte te stellen van alles wat er speelt rond de woning ten tijde van de aankoop. Reclamant is bovendien actief geïnformeerd over de plannen waardoor met zekerheid gesteld kan worden dat reclamant had kunnen en moeten weten wat er rondom de woning zou gebeuren.

Ad 4: Reclamant is bang dat de beoogde rustplaats inbreuk heeft op de privacy situatie. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt grotendeels verwezen ad 3. Ten aanzien van het genoemde bankje kan bij de uitwerking in overleg met reclamant gezocht worden naar een oplossing. Ad 4 richt zich specifiek op de feitelijke inrichting en uitvoering van het woongebied en niet op het ruimtelijke kader van het bestemmingsplan, daarom is aanvullend de algemene beantwoording aan het begin van hoofdstuk 3 van toepassing.

#### *Goede ruimtelijke ordening & Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*

Reclamant stelt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In die zienswijze stelt reclamant dat het bestemmingsplan voorziet in woningbouw, een weg, 2 bruggen en een rustplaats. De raad is van mening dat in het bestemmingsplan in voldoende mate is onderbouwd dat de planologische kaders die vastgesteld worden uitvoerbaar zijn en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn bovendien de belangen van reclamant zorgvuldig meegenomen, blijkende uit meerdere afspraken met o.a. de ambtelijk projectleider en de verantwoordelijk wethouder. Tevens is reclamant in contact geweest met de initiatiefnemer en heeft reclamant ook aan hen zijn zorgen geuit. De zorgen van reclamant zijn en worden meegewogen bij de planuitwerking door initiatiefnemer, maar toezeggingen zijn er niet gedaan door initiatiefnemer. Daarbij dient nogmaals benadrukt te worden dat reclamant al voorafgaand aan de aankoop van de woning contact gehad heeft met de gemeente over de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **4. Reclamant 4, particulier woonachtig in Leidschendam**

##### **Inhoud van de zienswijze:**

1. Reclamant is eigenaar van een drietal objecten aan de Veursestraatweg. Reclamant is van mening dat er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met bestaande objecten en percelen. De percelen van reclamant zijn aangeduid met groen met daarin de huidige bebouwing welke is voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. Door deze manier van bestemmen is er volgens reclamant vrijwel geen mogelijkheid meer om bestaande woningen aan te passen, te verbouwen of te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan moet namelijk alles plaatsvinden binnen de aangegeven bouwvlakken en met flinke beperkingen. De huidige bebouwing heeft een dusdanige leeftijd dat modernisering of herbouw in de toekomst noodzakelijk is. Het is volgens reclamant onjuist om te stellen dat dit in het aangegeven bouwvlak mogelijk is. Het op zodanige wijze bestemmen leidt, volgens reclamant, tot zgn. 'postzegelbestemmingsplannen'. Dit is niet wenselijk, onnodig tijdrovend en kostbaar;
2. Reclamant stelt daarnaast dat de gemeente zichzelf teveel ruimte geeft ten koste van de huidige eigenaren. Reclamant stelt op de gronden in handen van de gemeente veel meer is toegestaan;
3. Reclamant verzoekt zijn percelen (en in die lijn ook de buurpercelen) geheel te bestemmen als 'Woondoeleinden';
4. Reclamant stelt dat de juiste soortkeuze van bomen en struiken ongewenste schaduwwerking van nieuwe aanplant kan voorkomen. Reclamant zou graag een reactie ontvangen of er met dit verzoek rekening gehouden kan worden.

##### **Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1: Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet voorziet in een correcte regeling voor bestaande bouwwerken. Reclamant vreest dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om de bestaande woningen aan te passen, te verbouwen of te verplaatsen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" heeft de gemeente er nadrukkelijk voor gekozen de woningen strak op de bestaande footprint met een woonbestemming te bestemmen. De gronden rondom de woning van reclamant hebben toen de enkelbestemming 'Uit te werken buitenplaats' gekregen. Het bestemmingsplan "Duivenvoordecorridor" is vastgelegd in de beheersverordening 2017, daarmee waren ook vergunningsvrije bouwwerken niet mogelijk. Het bestemmingsplan "Vlietvoorde" voorziet in een uitwerking ter plaatse met de enkelbestemming 'Groen'.

Met de groenbestemming wordt gebruik van de gronden als erf/tuin bij de woonbestemming mogelijk gemaakt, daardoor 'herleven' voor deze gronden ook de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden ontstaan mogelijkheden voor vernieuwing en verduurzaming van de woning van reclamant. De raad is het daarom inhoudelijk niet eens met dit onderdeel van de zienswijze van reclamant.

Ad 2: De raad kan zich niet vinden in de stelling van reclamant dat er op gronden van de gemeente veel meer wordt toegestaan ten koste van de overige eigenaren. Reclamant onderbouwt deze zienswijze niet, derhalve wordt er alleen kennis van genomen.

Ad 3: Reclamant verzoekt zijn percelen (en in die lijn ook de buurpercelen) geheel te bestemmen als 'Woondoeleinden'. Aan dit verzoek kan geen medewerking verleend worden. Er zit bewust een verschil tussen de wijze van bestemmen tussen de woningen aan de oostzijde en westzijde van de Veursestraatweg. De reden hiervoor is dat ter plaatse sprake is van een beschermd dorpsgezicht, aan de oostzijde van de Veursestraatweg is dat niet het geval. In een beschermd dorpsgezicht dient erfbebouwing expliciet mogelijk gemaakt te worden omdat vergunningsvrij bouwen is uitgesloten voor bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan niet voorziet. Dat is voor het perceel van reclamant niet het geval, daar met de groenbestemming het gebruik van de gronden als erf/tuin bij de woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor 'herleven' voor deze gronden ook de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

Ad 4: Reclamant wenst dat er rekening gehouden wordt met de soortkeuze van bomen en struiken om ongewenste schaduwwerking te voorkomen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de keuze van bomen en struiken, dit is onderdeel van de uitvoering. Ter plaatse van de gronden waar reclamant naar verwijst is reeds een definitief ontwerp (DO) voor de groenvoorzieningen vastgesteld. Dit besluit is genomen door het college van Burgemeester & Wethouders, de gemeenteraad is hierover per openbare raadsbrief geïnformeerd. Reclamant heeft zich hierover niet eerder uitgesproken bij de vaststelling van de ontwerpuitgangspunten voor de openbare ruimte in Vlietvoorde. In het DO is een soortenlijst opgenomen met o.a. bomen hoger dan 12 meter. Het DO is reeds vastgesteld door het college, daar zijn geen hele grote aanpassingen meer in mogelijk. Wel kan binnen het vastgestelde DO en de nadere concrete uitwerking overleg plaatsvinden en kunnen argumenten van reclamant in overweging genomen worden.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5. Reclamant 5, Hoogheemraadschap van Rijnland**

### **Inhoud van de zienswijze:**

1. Reclamant heeft geen bezwaar tegen het voorliggende bestemmingsplan;
2. Reclamant zou graag zien, indien het nog mogelijk is, om in de toelichting van het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar het Waterbeheerplan en de Keurregels van Rijnland (t.b.v. beschoeiingen, dempen, graven van water en bruggen in het plangebied);
3. In het plangebied zijn de meeste waterkeringen vervallen. Enkele waterkeringen zullen moeten worden omgelegd omdat niet het hele gebied op boezemgebied kan worden ontwikkeld. De verdere waterhuishoudkundige belangen blijken niet in het geding te zijn;
4. Reclamant blijft graag in gesprek met de gemeente over het gemaal in het plangebied (welke per voertuig bereikbaar moet blijven), een mogelijke hoofdwatergang en het onder voorbehoud omleggen van waterkeringen.

### **Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1: Behoeft geen inhoudelijke beantwoording.

Ad 2: Reclamant zou graag een verwijzing naar het Waterbeheerplan en de Keurregels van Rijnland zien in de toelichting van het bestemmingsplan. Aan dit verzoek zal de raad gehoor geven.

Ad 3: Reclamant stelt dat de meeste waterkeringen zullen komen te vervallen. Aanvullend op de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op termijn is het nodig dat de waterkeringen komen te vervallen, maar op dit moment is niet goed te beoordelen welke keringen die exact zijn. Gezamenlijk is besloten om hier op een later moment weer naar te kijken, maar dat de zienswijze op dit moment niet tot een aanpassing leidt.

Ad 4: Behoeft geen inhoudelijke beantwoording. De gemeente blijft hierover uiteraard met het Hoogheemraadschap van Rijnland in gesprek.

### **Conclusie:**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een verwijzing naar het Waterbeheerplan en de Keurregels van Rijnland opgenomen.

## **6. Reclamant 6, particulier met gronden in Leidschendam**

### **Inhoud van de zienswijze:**

1. Uit een brief van de gemeente (dd. 23 november 2020, zaaknummer 732477) is reclamant gebleken dat het project Vlietvoorde in zijn totaliteit bestaat inclusief de projecten Noorthey, de Bosrand en het schakelstuk;
2. Reclamant geeft aan dat er een visie inzake de toekomst van de Duivenvoordecorridor is vastgesteld voor het gehele gebied tussen Leidschendam en Voorschoten. Reclamant stelt dat, in de afgelopen jaren, van de plannen weinig is overgebleven voor zover het aan de bestaande bebouwing grenzen betreft. Zowel aan de Leidschendamse als de Voorschotense kant is het gebied rijkelijk volgebouwd;
3. Reclamant geeft aan de gemeente ervoor heeft gekozen om voor alle eerder genoemde gebieden aparte bestemmingsplannen in te dienen en daarmee de samenhang van de gebieden te ontcrachten. De kracht van het gebied is echter om tot een samenhangend geheel te komen en hierop een zienswijze vast te stellen. Het is daarom al niet terecht om aparte bestemmingsplannen in te dienen voor deze gebieden. Reclamant heeft begrepen dat voor zowel De Bosrand alsmede Groene Horsten inmiddels gewijzigde bestemmingsplannen zijn vastgesteld en dat de gemeente voornemens is om dit ook met het gebied Noorthey en het schakelstuk (eventueel met het perceel van de Gamma en een perceel aan de Lijtweg) als zodanig planologisch te regelen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat op deze manier van individuele bestemmingsplannen een lappendeken van aparte gebiedjes ontstaat waarbij de samenhang geheel ontbreekt en tevens gebruik en ontwikkeling van de aangrenzende gebieden, door de gemeente gemaakte bouwplannen, aanzienlijk wordt beïnvloed. Reclamant is eigenaar van een perceel grond aan de Noortheylaan nimmer benaderd om mee te denken over de invulling van de gebiedsplannen. Dit laatste heeft reclamant bevreemd. Aangezien reclamant van mening is dat het overleg over de totale invulling van de randen van de Duivenvoordecorridor in het gebied Vlietvoorde in zijn geheel alsnog dient plaats te vinden;
4. Reclamant wil graag de gemeentelijke visie horen omtrent de door Hollandse Duinen aangevraagde status van Nationaal Park nieuwe stijl, welke met name ook toeziet op het gebied waar nu de bestemmingsplanprocedure voor is opgestart;
5. Reclamant verzoekt om, voordat het bestemmingsplan Vlietvoorde wordt vastgesteld, om met hem in overleg te gaan omtrent de samenhangende invulling van het volledig gebied van Vlietvoorde en de deelgebieden hierin teneinde een oplossing te vinden voor de tussenliggende stukken.



**Beantwoording van de zienswijze:**

Ad 1 en 2: Deze onderdelen van de zienswijze worden voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3: Reclamant stelt dat de samenhang tussen de gebieden in de Duivenvoordecorridor is verdwenen door het vaststellen van aparte bestemmingsplannen. In deze stelling kan de raad zich niet vinden. Bij elke ontwikkeling wordt de overkoepelende ruimtelijke gebiedsvisie voor de Duivenvoordecorridor betrokken en gerespecteerd. In de praktijk zullen ruimtelijke ontwikkelingen niet allen gelijktijdig plaatsvinden, het opstellen van één integraal bestemmingsplan heeft dan ook niet de voorkeur. Per ruimtelijke ontwikkeling kan gekeken worden naar de actuele behoeften en waar mogelijk bijgestuurd worden op de ruimtelijke kwaliteit van de Duivenvoordecorridor, passend binnen de overkoepelende ruimtelijke gebiedsvisie. Reclamant is door de gemeente niet benaderd omdat er geen plannen zijn om de gronden van reclamant te herontwikkelen. Deze gronden liggen binnen het beschermd dorpsgezicht en zullen als open ruimte behouden blijven om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te behouden. De gronden van reclamant hebben nimmer bouwrechten gekend en zijn nooit in ontwikkelvisies voor de Duivenvoordecorridor aangewezen als toekomstig woongebied.

Ad 4: Op 9 december is de aanvraag om van de Hollandse Duinen een nationaal park te maken ingediend. De regelgeving behorend bij de verwachte aanwijzing van het plangebied tot onderdeel van het Nationaal Park Hollandse Duinen heeft geen beperkende status zoals ruimtelijke plannen of visies van bijvoorbeeld een provinciale overheid. De aanvraag tot aanwijzing van Nationaal Park heeft dan ook geen (juridische) gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietvoorde

Ad 5: Op basis van de inhoud van de zienswijze acht de gemeente het niet noodzakelijk om met reclamant in gesprek te gaan. Op de gronden van reclamant zijn geen ontwikkelingen voorzien die een relatie hebben op de Duivenvoordecorridor, tevens zijn er geen concrete plannen van reclamant bij de gemeente bekend.

**Conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## **C. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN N.A.V. ZIENSWIJZEN**

De tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan ingekomen zienswijzen hebben op één onderdeel aanleiding gegeven tot wijzigingen in het plan. Hierna worden de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen kort samengevat.

### **C1. WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING**

Conform de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn de beleidsstukken 'Waterbeheerplan' en de Keurregels van Rijnland toegevoegd.

### **C2. WIJZIGINGEN IN DE REGELS**

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

### **C3. WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING**

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

## **D. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN**

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve geconstateerd dat het plan op een aantal -veelal ondergeschikte- onderdelen aangepast en/of aangevuld dient te worden. Daarbij gaat het in het algemeen om wijzigingen als:

- verwerking van gewijzigde wet- en regelgeving, beleidskaders en inzichten;
- kleine correcties van ondergeschikte, meestal redactionele of taalkundige aard
- etc.

### **D1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN DE TOELICHTING**

Er zijn enkel een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd van taalkundige aard. Er is geen sprake van noemenswaardige ambtshalve wijzigingen.

### **D2. AMBTSHALVE WIJZIGING IN DE REGELS**

Er zijn enkel een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd van taalkundige aard. Er is geen sprake van noemenswaardige ambtshalve wijzigingen.

### **D3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING**

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd.