

Gemeente Leidschendam-Voorburg

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN 'NIEUW DAMSIGT'

Raadsvergadering 14 mei 2013
Behorende bij raadsbesluit
Paraaf griffier,

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN “NIEUW DAMSIGT”

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuw Damsigt’ (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in eerste instantie ter inzage gelegen van vrijdag 4 januari 2013 t/m donderdag 14 februari 2013.

Het college van burgemeester en wethouder heeft besloten om uit het oogpunt van zorgvuldigheid het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de periode 4 januari 2013 tot en met 9 januari 2013 niet digitaal beschikbaar via de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom opnieuw ter inzage gelegen van vrijdag 18 januari 2013 tot en met donderdag 28 februari 2013. Gedurende beide perioden van terinzagelegging bestond er voor eenieder de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren te brengen.

In de eerste periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. In de tweede periode zijn er in totaal 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn allen ontvankelijk.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende ‘zienswijzennota bestemmingsplan Nieuw Damsigt’ omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In de tabel op pagina 3 is aangegeven van wie de zienswijzen afkomstig zijn en wanneer de betreffende mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen zijn ingediend.

In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De betreffende zienswijzen zijn afzonderlijk samengevat en voorzien van de reactie van de gemeenteraad met de daarbij behorende conclusie.

Verder bevat de zienswijzennota in hoofdstuk 4 de wijzigingen die in het nog vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als gevolg van tekstuele correcties, nieuwe gegevens en/of gewijzigde inzichten. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuw Damsigt”.

Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan en, indien vereist, op de verbeelding.

2. ZIENSWIJZEN

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn in totaal 11 zienswijzen ontvangen. Hieronder is in tabelvorm weergegeven van wie zienswijzen zijn binnengekomen (2.1). Vervolgens wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen (2.2).

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Indiener zienswijze	Betreft perceel / gebied	Verseon nummer	Zienswijze schriftelijk
1	De heer en mevrouw Ehrlich-Katan	Veurselaan 13-15	813924 829220	d.d. 21 januari 2013 ingekomen d.d. 21 januari 2013 d.d. 26 februari 2013 ingekomen d.d. 26 februari 2013
2	Hoogheemraadschap van Delfland	Omgeving 'Broeksloot' Landscheiding	821068	d.d. 6 februari 2013 ingekomen d.d. 7 februari 2013
3	Veiligheidsregio Haaglanden	Algemeen	825826	d.d. 14 februari 2013 ingekomen d.d. 19 februari 2013
4	Merin namens Kobalt Real Estate B.V.	Dokter van Zeelandstraat 1	826423	d.d. 15 februari 2013 ingekomen d.d. 20 februari 2013
5	R. Van der Heiden	Veurselaan 1 t/m 11	827624	d.d. 18 februari 2013 ingekomen d.d. 22 februari 2013
5a	M. Porthon A. van Daal	Veurselaan 1 t/m 11	827624	d.d. 18 februari 2013 ingekomen d.d. 22 februari 2013
5b	A. Prins	Veurselaan 1 t/m 11	827624	d.d. 18 februari 2013 ingekomen d.d. 22 februari 2013
5c	S. Blik	Veurselaan 1 t/m 11	827624	d.d. 18 februari 2013 ingekomen d.d. 22 februari 2013

Nr.	Indiener zienswijze	Betreft perceel / gebied	Verseon nummer	Zienswijze schriftelijk
5d	M. Kouwenhoven	Veurselaan 1 t/m 11	827624	d.d. 18 februari 2013 ingekomen d.d. 22 februari 2013
6	R. Koomen	Rodelaan 24 en 26	828271	d.d. 21 februari 2013 ingekomen d.d. 25 februari 2013
7	R. Terpstra	Rodelaan 24 en 26	829030	d.d. 25 februari 2013 ingekomen d.d. 26 februari 2013
8	VvE Hoog Haasburg	Burg. Nederbragtpark / Tunnel	828280	d.d. 22 februari 2013 ingekomen d.d. 25 februari 2013
9	Adromi Groep namens Mebin Voorburg	Nieuwe Havenstraat 5	829036	d.d. 25 februari 2013 ingekomen d.d. 25 februari 2013
10	Hoogheemraadschap van Rijnland	Algemeen	822855	d.d. 08 februari 2013 ingekomen d.d. 12 februari 2013
11	F. Booij	Park de Elsberg 2	830425	d.d. 27 februari 2013 ingekomen d.d. 28 februari 2013

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' heeft van vrijdag 18 januari 2013 tot en met donderdag 28 februari 2013 ter inzage gelegen.

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

M.b.t. zienswijze 5:

Deze zienswijze is primair ingediend door één reclamant, de heer Van der Heiden. Bij de zienswijze zijn daarnaast in totaal 4 handtekeningen toegevoegd van personen die door het ondertekenen van een daartoe strekkende verklaring te kennen geven deze zienswijze mede te hebben ondertekend. De zienswijze wordt daarom tevens beschouwd als zijnde (mede-)ingediend door deze 4 personen.

3. Weergave en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. De heer en mevrouw Katan-Ehrlich, Park de Elsberg 58, 2272 DA Voorburg

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er op het scoutingterrein, gelegen Veurselaan 13-15 te Voorburg, regelmatig vuren (kampvuren en open vuren) worden gestookt. Reclamant geeft aan dat dit gezondheidsproblemen bij hen veroorzaakt en dat er sprake is van milieu- en luchtvervuiling.
2. Reclamant geeft aan dat zij sinds februari 2011 veelvuldig bij de afdeling Handhaving van de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben geklaagd. Hierbij is door reclamant verzocht om de vuren te verbieden.
3. Reclamant geeft aan dat zij kunnen instemmen met een maatschappelijke bestemming voor het scoutingterrein aan de Veurselaan. De zienswijze is gericht tegen het stoken van vuren door de scoutingverenigingen Orion en Sint-Maarten Hildegard.
4. Reclamant verzoekt het college om de begripsomschrijving voor 'maatschappelijke activiteiten' aan te vullen met een verbod op het stoken van open (kamp)vuren.

Reactie

Ad 1.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de stedenbouwkundige en architectonische structuur, waarbij rekening wordt gehouden met te verwachten functionele ontwikkelingen.

De vragen en opmerkingen met betrekking tot overlast van reclamant kunnen niet worden verwerkt in het bestemmingsplan, daar ze niet gaan over de bestemming. Het is niet mogelijk om een stookverbod op te nemen in het bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' aangezien een dergelijk verbod niet planologisch relevant is.

Uit een oogpunt van zorgvuldigheid merken wij op dat een verbod (en de mogelijkheid van een ontheffing hiervan) op het hebben van open vuren is wel opgenomen in de Algemeen plaatselijke verordening (Apv) van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Ad 2.

De klachten over de vuren bij beide scoutingverenigingen aan de Veurselaan zijn onderwerp van een aparte handhavingprocedure. Die procedure heeft geleid tot een besluit dat aan reclamant en andere belanghebbenden, alsmede de scoutingverenigingen, op 7 februari 2013 is toegezonden. Wij verwijzen naar dit besluit.

Ad 3.

Wij nemen dit punt van de zienswijze ter kennisneming aan.

Ad 4.

Het verzoek om te begripsomschrijving aan te vullen met een verbod op het stoken van open (kamp)vuren is niet mogelijk aangezien een dergelijke aanvulling niet planologisch relevant is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 26 februari 2013 ontvingen wij van de familie Ehrlich-Katan een aanvullende zienswijze.

Zienswijze

5. De strekking van deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze zoals deze op 21 januari 2013 door reclamant is ingediend;
6. Reclamant geeft aan dat de burgemeester op 7 februari 2013 ontheffing heeft verleend voor het stoken van kampvuren, gedurende 3 dagen tot 1 juli 2013, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan;
7. Reclamant geeft aan dat de burgemeester, ondanks de overlast en bezwaren voor en reclamant een ontheffing heeft verleend voor het stoken van vuren.

Reactie

Ad 5.

Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar onze reactie onder ad 1 en ad 2.

Ad 6.

Het vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw Damsigt is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Het is niet mogelijk om een stookverbod op te nemen in het bestemmingsplan aangezien een dergelijk verbod niet planologisch relevant is.

Het besluit om een stookontheffing te verlenen is gebaseerd op de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het besluit om ontheffing van stookverbod te verlenen vind nu, en in de toekomst, geen grondslag in de eerder genoemde wet danwel het bestemmingsplan Nieuw Damsigt.

Ad 7.

Bij het nemen van een besluit wegen wij alle belangen zorgvuldig af. Indien reclamant het niet eens bent met het besluit kan reclamant gebruik maken van de daarvoor geboden rechtsbeschermingsmogelijkheden. Wij hebben de brief van reclamant d.d. 26 februari 2013 derhalve aangemerkt als een bezwaarschrift tegen het besluit van 7 februari 2013 om een stookontheffing te verlenen. In het kader van deze procedure zullen wij reclamant verder informeren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' van de regionale waterkering langs de Broeksloot onjuist op de verbeelding is aangegeven;
2. Reclamant geeft aan dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' van de landscheiding onjuist op de verbeelding is aangegeven;
3. Reclamant verzoekt om in paragraaf 7.3 van het bestemmingsplan ook de dubbelbestemming voor de landscheiding te benoemen.

Reactie

Ad 1 en 2.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de waterstructuren en -keringen in het plangebied. Hiervoor

hebben wij de beschikbare informatie van het Hoogheemraadschap geraadpleegd. Desondanks blijkt dat de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' onjuist op de verbeelding is weergegeven.

Om de exacte locatie van de regionale waterkering en de landscheiding te bepalen hebben wij gebruikt gemaakt van een nadien toegezonden digitaal bestand welke door het Hoogheemraadschap is verstrekt. De in dit bestand weergegeven waterkeringen en beschermingszones hebben wij onverkort overgenomen in de verbeelding.

Ad 3.

Reclamant heeft gelijk. In de betreffende paragraaf ontbreekt een verwijzing naar de landscheiding.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

3. Veiligheidsregio Haaglanden, Postbus 52155, 2505 CD Den Haag

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat zij op 30 maart 2012 per e-mail heeft gereageerd op een verzoek van de gemeente voor het aanleveren van belangen ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant concludeert dat haar reactie bijna volledig is verwerkt in het bestemmingsplan. Reclamant vult met deze zienswijze de maatregelen ter verbetering van de veiligheid in het plangebied aan, voor zover zij niet in de verantwoording groepsrisico zijn beschouwd.
2. Reclamant geeft een beschrijving van het plangebied en de door haar geadviseerde maatregelen voor het aspect 'externe veiligheid'.
3. Reclamant geeft aan dat het invloedsgebied van de risicobronnen in het plangebied een groter gebied omvat dan het plangebied 'Nieuw Damsigt'. Reclamant adviseert een aanvullende maatregel in het kader van externe veiligheid en de Wet veiligheidsregio op te nemen. Reclamant geeft hierbij wel aan dat de aanvullende maatregel niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. De maatregel is bedoeld voor de uitvoering van werkzaamheden binnen andere afdelingen zoals communicatie en handhaving.

Reactie

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de stedenbouwkundige en architectonische structuur, waarbij rekening wordt gehouden met te verwachten functionele ontwikkelingen.

De gemeente stelt het aanvullende advies van de Veiligheidsregio Haaglanden op prijs. De gemeente deelt de conclusie dat de aanvullende maatregel niet kan worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt'. De geadviseerde aanvullende maatregelen worden meegenomen in de gemeentelijke werkprocessen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Merin namens Kobalt Real Estate B.V., Postbus 94186, 1090 GD Amsterdam

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt de gemeente, gezien de belangen van Kobalt Real Estate B.V., om de dubbelbestemming "WS-WK" op te heffen c.q. te verkleinen althans nader te onderzoeken op welke wijze de dubbelbestemming minder bezwarend kan werken ten aanzien van Kobalt Real Estate B.V.;
2. Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte op de verbeelding, ter plaatse van het middengebouw, aan te passen naar 29 meter conform het vigerende bestemming. Daarnaast verzoekt reclamant om het maximale bebouwingspercentage te wijzigen in 100%;
3. Reclamant verzoekt om de begrenzing aan de oost- en westzijde van de voor 'kantoor' aangewezen gronden aan te passen conform zijn voorstel;
4. Reclamant verzoekt om de 'kantoor'-bestemming te verruimen met 'met kantoren vergelijkbare bestemmingen'. Reclamant denkt hierbij aan:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. dienstverlenende bedrijven en instellingen met en zonder baliefunctie;
 - c. ondergeschikte horeca gelieerd aan de genoemde nieuwe functies.
5. Reclamant verzoekt om op de verbeelding duidelijk aan te geven dat de bestaande parkeergarage deels ondergronds is gelegen;
6. Reclamant verzoekt, in relatie tot toekomstige verzoeken om planschade, explicieter in de toelichting op te nemen dat er plannen bestaan voor het realiseren van woningbouw op de locatie Dokter van Zeelandstraat 1.

Reactie

Ad 1.

De grootte en exacte ligging van de waterkeringen is weergegeven in de zogenaamde 'legger van de waterkeringen'. Deze legger wordt vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Delfland. Het vaststellen van een (ontwerp)legger kent haar eigen (rechtsmiddelen)procedure.

De gemeente is verplicht om besluiten van andere (hogere) overheidsinstanties, in casu het Hoogheemraadschap van Delfland, betrekking hebbende op het plangebied, rechtstreeks over te nemen op de verbeelding. De genoemde dubbelbestemming is overigens van belang ter bescherming van de lagere delen in het gebied Klein Plaspoelpolder.

Op basis van een concreet bouwplan kan het bevoegd gezag, nadat het advies heeft ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, afwijken van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 26 (Waterstaat - Waterkering). Wij adviseren reclamant om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met zowel ons alsmede de beheerder van de waterkering.

Ad 2.

Op basis van het bestemmingsplan 'Klein Plaspoelpolder 1989' heeft reclamant gelijk. De maximale goothoogte bedraagt 29 meter voor het middengebouw. De verschillende maximale bouwhoogten voor de bebouwing wordt in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan 'Klein Plaspoelpolder 1989'.

Het maximale bebouwingspercentage binnen de bouwvlakken is, anders dan in het bestemmingsplan 'Klein Plaspoelpolder 1989' geregeld in de hoofdbestemming. Op basis van artikel 9.2.4 van het bestemmingsplan Nieuw Damsigt mag een bouwvlak, tenzij anders is opgenomen op de verbeelding, met 100% worden bebouwd.

Ad 3.

De gemeente is al enige tijd in gesprek met reclamant over de ruiling van gronden aan de Dokter van Zeelandstraat. Op dit moment bevinden deze onderhandelingen zich nog niet in een afrondende fase. De gemeente is niet bereid om uit hoofde van deze grondruil de bestemming van de te ruilen gronden te wijzigen. Aanpassing van de plangrens is daarom niet aan de orde.

Ad 4.

De algemene lijn die de gemeente hanteert bij het actualiseren van de bestemmingsplannen is, dat pas wanneer ontwikkelingen in een plangebied concreet genoeg zijn, deze planologisch-juridisch verankerd worden in het bestemmingsplan. De minder concrete plannen worden wel benoemd in de toelichting, maar deze leggen wij niet op voorhand planologisch-juridisch vast.

De locatie Dokter van Zeelandstraat 1 valt binnen het transformatiegebied Klein Plaspoelpolder. In de uitvoeringsstrategie behorende bij de structuurvisie 'Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012' is onder de pijler "verbeteren economische kansen en voorzieningenstructuur", de transformatie Klein Plaspoelpolder opgenomen. De voorbereiding van deze opgave is voorzien op korte termijn (2012-2015) en de uitvoering op middel en lange termijn (2015-2040).

Ter voorbereiding hierop stelt de gemeente een integrale ontwikkelingsvisie Klein Plaspoelpolder met een daarbij passende strategie op. Daarom is er, naast de gemeentebrede lijn, in het specifieke geval van Klein Plaspoelpolder voor gekozen om conserverend te bestemmen, omdat verruiming een te grote impact heeft op de ontwikkelingsrichting. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zullen dan ook via een aparte planologische procedure gerealiseerd worden.

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente binnen het bestemmingsplan Nieuw Damsigt geen verruiming van de bestemming Kantoor toestaat om bovenstaande redenen. Wel zal in de toelichting de gebiedsbegrenzing van Klein Plaspoelpolder een afbeelding worden opgenomen, zodat het helder is dat ook de in de zienswijze genoemde locatie onderdeel uitmaakt van de transformatieopgave van Klein Plaspoelpolder.

Ad 5.

Op basis van het bestemmingsplan 'Klein Plaspoelpolder 1989' heeft reclamant gelijk. Ter plaatse is een deels ondergrondse parkeergarage aanwezig. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'pg-og' toegevoegd.

Ad 6.

Het explicieter opnemen in de toelichting dat er plannen bestaan voor woningbouw, heeft geen juridisch effect op de omvang of op het moment van ontstaan van eventuele planschade. Voorts zijn de plannen voor de realisering van woningbouw dermate ongewis en onzeker, dat het opnemen van een dergelijke tekst in de toelichting niet de juiste indruk wekt. Ter toelichting hierop en ter motivatie hiervan het volgende:

In de uitvoeringsstrategie behorende bij de structuurvisie 'Ruimte voor wensen 2040, herijking 2012', vastgesteld door de gemeenteraad dd. 25 september 2012, is onder de pijler 'verbeteren economische kansen en voorzieningenstructuur' de transformatie Klein Plaspoelpolder opgenomen. De voorbereiding van deze opgave is op korte termijn (2012-2015) voorzien en de uitvoering op middel en lange termijn (2015-2040). Ter voorbereiding op de transformatie van het gebied stelt de gemeente eerst een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied op. Naar verwachting starten de werkzaamheden voor deze visie in het 1e kwartaal van 2013. In deze visie wordt bekeken welke functies in het gebied wenselijk worden geacht.

Reclamant heeft de gemeente bij herhaling verzocht om een nieuwe bestemming voor zijn kantoorcomplex. In dat kader is reclamant verzocht om een vooroverlegplan (principeverzoek) in te dienen bij de gemeente, opdat de gemeente de door reclamant beoogde herontwikkeling op hoofdlijnen kan beoordelen, ook voor wat betreft een eventueel noodzakelijke bestemmingswijziging. Reclamant heeft aangegeven dat dit vooralsnog prematuur is. Een eventuele ontwikkeling van deze locatie zal dan ook via een aparte planologische procedure geregeld worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

- 5. De heer Van der Heiden, Veurselaan 3 , 2272 AP Voorburg**
- 5a. De heer/mevrouw Porthon, Veurselaan 1, 2272 AP Voorburg**
- 5b. De heer/mevrouw Prins, Veurselaan 11, 2272 AP Voorburg**
- 5c. De heer/mevrouw Blik, Veurselaan 7, 2272 AP Voorburg**
- 5d. De heer/mevrouw Kouwenhoven, Veurselaan 9, 2272 AP Voorburg**

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat hij niet of slecht gebruik kan maken van de parkeervoorziening bij zijn woning. Dit heeft inmiddels geleid tot parkeerboetes aangezien hij buiten de parkeervakken zijn auto heeft geparkeerd. Reclamant stelt dat de beschikbare openbare parkeerplaatsen (8 stuks), op basis van de raamovereenkomst, gesloten tussen de gemeente en Sijtwende B.V. als zijnde ontwikkelaar van de woningen, tot de woningen behoren;
2. Reclamant stelt dat het parkeren voor bezoekers van het scoutingterrein en het aangrenzende Sijtwendepark niet is geregeld. Dit leidt op piekmomenten tot een hoge parkeerdruk in de straat. Reclamant stelt dat ouders met kleine kinderen hun auto niet bij de verderop gelegen molen parkeren. Dit laatste geldt ook voor de bewoners van de woningen Veurselaan 1 t/m 11. Reclamant verzoekt het college op de parkeerproblematiek zo spoedig mogelijk op te lossen en hier in het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Damsigt de vereiste ruimte voor te bieden;
3. Reclamant geeft het college een voorstel om het openbaar gebied her in te richten en zodoende een 8-tal nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Reclamant heeft hierbij ook aandacht voor het cultuurhistorisch waardevolle Veurselaantje. Reclamant gaat ervanuit dat het parkeerprobleem zo spoedig mogelijk wordt opgelost.

Reactie

Ad 1.

Bij de totstandkoming van het project voor het oprichten van de zes atelierwoningen is expliciet besloten om de parkeerplaatsen buiten de verkoopovereenkomst te houden. Zowel in de gronduitgifteovereenkomst als in de omschrijving van het verkochte in de leveringsakte, inclusief de daarbij behorende verkooptekening, is duidelijk vermeld dat de verkoop alleen betrekking had op de grond voor de bouw van zes atelierwoningen.

De parkeerplaatsen zijn derhalve openbare plaatsen waar iedereen, zowel bewoners alsmede bezoekers van het naastgelegen scoutingterrein, mag parkeren. De gemeente ziet derhalve gaan aanleiding op de openbaarheid van deze parkeerplaatsen op te heffen.

Ad 2 en 3.

Het Veurselaantje (fietspad tussen Rodelaan en Beguinlaan) maakt deel uit van de Centrale Groenzone. De gemeentelijke ambitie van de Centrale Groenzone is om er één aantrekkelijke en ruimtelijk samenhangend groengebied van te creëren. Het groene karakter dient hierbij behouden te blijven. Het opofferen van groen ten behoeve van parkeren is hier niet gewenst.

Voor bezoekers van het Sijtwendepark is een aparte parkeerplaats beschikbaar in het betreffende park. De ingang van deze parkeerplaats bevindt zich aan de Rodelaan tussen de huisnr's. 38 en 40.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De heer R. Koomen, Rodelaan 24, 2272 BB Voorburg

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat uitbouwen, gelegen bij de woningen aan de Rodelaan (even zijde), in meerderheid zijn opgenomen binnen het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan.

Reclamant stelt dat dit bij de percelen Rodelaan 24 en Rodelaan 26 niet is gebeurd.

Reactie

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de stedenbouwkundige en architectonische structuur.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in werking getreden op 1 juli 2008, dienen 'verouderde' bestemmingsplannen per 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn en digitaal raadpleegbaar te zijn. Vanuit het verleden zijn bestemmingsplan divers van opzet en plansystematiek. Dit geldt ook voor de bestemmingsplannen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. De wetgever heeft met de invoering van de Standaard Vergelijking Bestemmingsplannen (hierna: SVBP) ervoor gezorgd dat alle bestemmingsplannen uniform van opzet zijn.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is voortvarend aan de slag gegaan met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Nieuw Damsigt vervangt in totaal 9 oude bestemmingsplannen. Bij het opstellen van haar bestemmingsplannen hanteert de gemeente steeds dezelfde plansystematiek.

Op basis van deze uniforme plansystematiek worden hoofdgebouwen opgenomen binnen het bouwvlak. Aan-, uit- en bijgebouwen daarentegen liggen in het bestemmingsvlak. Het hanteren van een uniforme plansystematiek kan ertoe leiden dat aan-, uit- en bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Damsigt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan worden bestemd.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de verbeelding op eerder genoemde systematiek gecontroleerd en indien nodig, aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

7. De heer R. Terpstra, Rodelaan 26, 2272 BB Voorburg

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat uitbouwen, gelegen bij de woningen aan de Rodelaan (even zijde), in meerderheid zijn opgenomen binnen het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan.

Reclamant stelt dat dit bij de percelen Rodelaan 24 en Rodelaan 26 niet is gebeurd.

Reactie

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de stedenbouwkundige en architectonische structuur.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in werking getreden op 1 juli 2008, dienen 'verouderde' bestemmingsplannen per 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn en digitaal raadpleegbaar te zijn. Vanuit het verleden zijn bestemmingsplan divers van opzet en plansystematiek. Dit geldt ook voor de bestemmingsplannen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. De wetgever heeft met de invoering van de Standaard Vergelijking Bestemmingsplannen (hierna: SVBP) ervoor gezorgd dat alle bestemmingsplannen uniform van opzet zijn.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is voortvarend aan de slag gegaan met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Nieuw Damsigt vervangt in totaal 9 oude bestemmingsplannen. Bij het opstellen van haar bestemmingsplannen hanteert de gemeente steeds dezelfde plansystematiek.

Op basis van deze uniforme plansystematiek worden hoofdgebouwen opgenomen binnen het bouwvlak. Aan-, uit- en bijgebouwen daarentegen liggen in het bestemmingsvlak. Het hanteren van een uniforme plansystematiek kan ertoe leiden dat aan-, uit- en bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Damsigt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan worden bestemd.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de verbeelding op eerder genoemde systematiek gecontroleerd en indien nodig, aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

8. VvE Hoog Haasburg, p/a Burg. Nederbragtpark 55, 2272 BA Voorburg

Zienswijze

Reclamant maakt, namens de Vereniging van Eigenaren Hoog Haasbrug, bezwaar tegen de bestemming 'Groen' voor zover gelegen tussen de uitmonding van de Sijtwendetunnel en het Veurselaantje. Reclamant geeft aan dat in het betreffende gedeelte een toegangsweg met keerlus naar het appartementencomplex Hoog Haasburg is gelegen. Reclamant geeft aan dat deze strook in het vigerende bestemmingsplan Sijtwende als 'Verkeer en Verblijfsgebied' is bestemd.

Reactie

Op basis van het bestemmingsplan 'Sijtwende' heeft reclamant qua bestemming gelijk.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" is het op planologisch-juridische wijze verantwoord vastleggen van de stedenbouwkundige en architectonische structuur.

Het bestemmingsplan Nieuw Damsigt is conserverend van aard. Bij het toekennen van de verschillende bestemmingen is gekeken naar het feitelijk gebruik van de gronden. Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk om fiets- en voetpaden (in casu het toegangspad naar het betreffende appartementencomplex) danwel in- en uitritten aan te leggen.

De bestemming van het pad en de keerlus wordt in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan 'Stijwende'. Dit betekent dat de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hiervoor wordt opgenomen op de verbeelding. De overige gronden worden bestemd conform feitelijk gebruik, in casu groenvoorzieningen. Binnen de gewijzigde bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is parkeren niet toegestaan.

Het wijzigen van de bestemming heeft geen consequenties voor de bestaande gebruiksmogelijkheden van het pad en is in overeenstemming met recente gerechtelijke uitspraken over de toegankelijkheid van het pad.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

9. Adromi Groep namens Mebin Voorburg, Reeweg 146, 3343 AP Hendrik Ido Ambacht

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt met zoveel woorden gezegd dat de betonmortelcentrale van Mebin moet worden wegbestemd. Reclamant geeft aan dat dit laatste ook al is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie voor het gebied. Reclamant vindt dit niet te rijmen met hetgeen wat van een conserverend bestemmingsplan mag worden verwacht;
2. Reclamant stelt dat het amoveren van de betonmortelcentrale zal leiden tot een aantasting van het lokale voorzieningenniveau. Volgens reclamant is er derhalve geen sprake meer van 'goede ruimtelijke ordening' als de betonmortelcentrale wordt geamoveerd;
3. Reclamant geeft aan dat noch uit de gemeentelijke structuurvisie noch uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt welke alternatieve invulling er voor haar locatie zou kunnen zijn;
4. Reclamant geeft aan dat betonmorte/centrale de correcte benaming voor haar bedrijf is;
5. Reclamant geeft aan de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn verboden. Reclamant geeft aan dat haar betonmortelcentrale een geluidzoneringsplichtige inrichting is. Reclamant verzoekt om dit tekstueel aan te passen;
6. Reclamant geeft aan dat het terrein van Mebin onderdeel uitmaakt van de 'geluidzone industrie'. Reclamant geeft aan dat dit onjuist is aangezien het geluidgezoneerde industrieterrein zelf geen onderdeel uitmaakt van de geluidzone;
7. Reclamant stelt dat het provinciaal bestuur zich uitspreekt voor het behoud van watergebonden bedrijventerreinen alsook de zwaarst mogelijke vormen van bedrijvigheid. Reclamant stelt dat de maximale milieucategorie voor het perceel hier geen recht aan doet. Daarnaast stelt reclamant dat de betonmortelcentrale als een categorie 3.2 bedrijf kan worden aangemerkt;
8. Reclamant stelt dat onduidelijk is waarover het bebouwingspercentage moet worden berekend; over het bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwperceel;
9. Reclamant stelt dat het bedrijf haar bouwvlak deelt met het naburige bedrijf. Dit betekent dat eventuele bouwplannen de bouw mogelijkheden van het naburige perceel aantast. Reclamant verzoekt om het bebouwingspercentage van beide percelen apart

- aan te duiden. Ook verzoekt reclamant om alle bebouwing op de verbeelding aan te geven;
10. Reclamant stelt dat het bebouwingspercentage moet worden berekend over alle bouwwerken en niet alleen over gebouwen. Bij reclamant is het terrein voorzien van terreinverhardingen die voorzien zijn van een eigen fundering. Volgens reclamant is er derhalve dus sprake van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Reclamant verzoekt de gemeente om alle bebouwing positief te bestemmen en over te nemen op de verbeelding. Reclamant stelt dat het bebouwingspercentage niet mag gelden voor bouwwerken tot een hoogte van 1 meter boven peil;
 11. Reclamant stelt dat kranen aangemerkt moeten worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De hoogte van kranen en silo's mag 27 meter bedragen. Reclamant verzoekt de gemeente om te bepalen dat het menggebouw ook 27 meter mag bedragen;
 12. Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden voor haar bedrijf zijn opgenomen. Deze mogelijkheden ontbreken echter in het ontwerpbestemmingsplan;
 13. Reclamant stelt dat op haar terrein opslagvakken zijn gesitueerd. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogen deze maximaal 3 meter hoog zijn. Reclamant geeft aan dat deze wanden feitelijk aanzienlijk hoger zijn dan 3 meter. Reclamant verzoekt de gemeente te bepalen dat keerwanden maximaal 5 meter hoog mogen zijn;
 14. Reclamant stelt dat het water van de Vliet in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is voor het verkeer over water, alsook een flink aantal andere zaken waaronder beeldende kunstwerken, stuwdammen en oeververbindingen. Volgens reclamant is er deels sprake van bestemmingen die strijdig met elkaar kunnen zijn cq niet gelijktijdig realiseerbaar zijn;
 15. Reclamant stelt dat het in strijd met de rechtszekerheid is om alleen oeververbindingen toe te staan ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding. Reclamant stelt dat het begrip 'oeververbinding' en 'brug' niet zijn gedefinieerd. Door beide begrippen te gebruiken is, volgens reclamant, onduidelijk in hoeverre een oeververbinding iets anders is dan een brug;
 16. Volgens reclamant komt het voor dat tot 2 schepen hun ligplaats innemen teneinde te worden gelost. Reclamant stelt in het bezit te zijn van de vereiste toestemmingen van de waterbeheerder. Reclamant verzoekt derhalve de breedte van de aanduiding laad- en losplaats te verruimen;
 17. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan geen definitie is opgenomen van het begrip 'cultuurhistorie'. Hierdoor ontstaat er volgens reclamant strijd met de rechtszekerheid aangezien niet duidelijk is wat het belang hiermee wordt beschermd;
 18. Reclamant geeft aan dat haar bedrijf met grote voorsprong het oudste bedrijf langs dit deel van de Vliet is;
 19. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente een welbepaalde cultuurhistorie beoogt te beschermen, namelijk een cultuurhistorie waarvan de gemeente wenst dat de cultuurhistorie zou zijn geweest;
 20. Reclamant stelt dat er geen enkele aanleiding is om voor dit gedeelte van de Vliet een cultuurhistorische bescherming op te nemen en verzoekt om deze te laten vervallen;
 21. Reclamant maakt een aantal kritische kanttekeningen ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen onderzoeksplicht voor archeologie. Reclamant pleit ervoor om bouwen en aanleggen tot een diepte van 1,50 onder peil vergunningvrij te maken. Reclamant geeft een aantal redenen aan welke haar standpunt onderbouwen. Reclamant verzoekt de gemeente om de archeologische bescherming te laten vervallen danwel aan te passen naar haar voorstel;

Algemene reactie

De gemeente is eigenaar van de gronden waarop het bedrijfsperceel van Mebin zich bevindt.

Reactie

Ad 1.

Klein Plaspoelpolder heeft te maken met structurele leegstand van een aantal omvangrijke kantoren. In de structuurvisie 'Ruimte voor wensen 2040, herijking 2012' staat een transformatieopgave, waarbij de gemeente streeft naar gemengde woon- en werkmilieus. De voorbereiding van deze transformatieopgave is in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie gepland tussen 2012-2015. Omdat het veranderen van bestemmingen, functies of milieucategorieën in dit gebied ten opzichte van de huidige situatie grote impact kan hebben op de ontwikkelingsrichtingen is dan ook besloten voor de actualisatie van het bestemmingsplan de huidige situatie te bevriezen. Dat wil zeggen: geen bestemmingswijziging, functiewijziging of milieucategoriewijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn de huidige bebouwingsmogelijkheden niet verder uitgebreid.

De bestaande bedrijven zijn op basis van bovenstaande punten positief bestemd in het bestemmingsplan Nieuw Damsigt.

Ad 2 en 3.

Zie reactie onder ad 1.

Ad 4

Reclamant heeft gelijk dat het bedrijf een betonmorte/centrale is.

Ad 5.

Het is correct dat het bedrijf van reclamant een geluidsgezoneerd bedrijf is.

Ad 6.

Op een gedeelte van het gebied Klein Plaspoelpolder ligt de 'geluidzone - industrie'. De ligging van deze geluidszone is overgenomen uit het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland met als kenmerk 116965/A, d.d. 28 maart 1996.

Op basis van artikel 52 van de Wet geluidhinder heeft reclamant gelijk dat het bedrijfsperceel geen onderdeel uitmaakt van de 'geluidzone - industrie'.

Ad 7.

Zie reactie onder ad 1.

Ad 8.

Op basis van artikel 2, onder 2.2 dient het bebouwingspercentage te worden berekend over het bestemmingvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel. Het percentage staat op de digitale verbeelding in het desbetreffende bestemmings- bouwvlak danwel het bouwperceel. Het bebouwingspercentage voor het perceel met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' is gekoppeld aan de specifieke aanduiding.

Ad 9.

Omdat het veranderen van bestemmingen, functies of milieucategorieën in dit gebied ten opzichte van de huidige situatie grote impact kan hebben op de ontwikkelingsrichtingen is dan ook besloten voor de actualisatie van het bestemmingsplan de huidige situatie te bevriezen. Dat wil zeggen: geen bestemmingswijziging, functiewijziging of milieucategoriewijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn de huidige bebouwingsmogelijkheden niet verder uitgebreid. Het bouwvlak is gelijk aan de vigerende situatie.

De conclusie van reclamant dat het bedrijfsperceel wordt gedeeld met het naburige bedrijf is niet correct. Op basis van de digitale verbeelding moet geconcludeerd worden dat het perceel een 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' heeft. Deze planologische splitsing

tussen beide percelen was ook al aanwezig in het vigerende bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage voor het perceel van reclamant is derhalve dus niet afhankelijk van eventuele bouwplannen op het naburige bedrijfsperceel.

Ad 10.

De huidige bebouwingsmogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is gelijk aan de vigerende situatie. Voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde verwijzen wij gemakshalve naar artikel 28 van het bestemmingsplan Nieuw Damsigt;

Ad 11.

Zie reactie onder ad 1 en ad 10.

Ad 12.

Zie reactie onder ad 9.

Ad 13.

Reclamant heeft gelijk. De wanden van de betreffende opslagvakken zijn 5 meter hoog. De bouwregels voor het perceel met de specifieke aanduiding 'betonmortelcentrale' zijn gekoppeld aan de specifieke aanduiding.

Ad 14.

De Vliet heeft net als alle andere watergangen in het plangebied de bestemming 'Water'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen als genoemd onder artikel 16.1.1. Het betreffende artikel is echter een containerbegrip waarbinnen alle functies, welke rechtstreeks binnen de bestemming 'Water' mogelijk zijn, opgesomd staan. Dit betekent echter niet dat deze ook gerealiseerd moeten worden. Voor werken in-, aan- of langs het water zijn de beleids- en keurregels van het waterschap en de regels van de vaarwegbeheerder van toepassing. Met de daaraan verbonden procedures wordt de hoofdfunctie van "Water" en het tegengaan van strijdigheden voldoende gewaarborgd.

Ad 15.

Reclamant heeft gelijk dat beide termen door elkaar gebruikt worden in het bestemmingsplan. Voor de eenduidigheid zal de term 'oeververbinding' geschrapt worden. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan.

Ad 16.

Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' is het reclamant toegestaan om schepen te laden danwel lossen ten behoeve van de betonmortelcentrale. Het bestemmingsplan regelt op geen enkele wijze het aantal schepen dat tegelijkertijd op de betreffende plaats aanwezig mag zijn. Het aantal schepen en de ligging van deze schepen wordt geregeld door de waterbeheerder.

Ad 17 - 20.

De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gescheiden en verbonden door de Vliet. De scheiding ontstaat enerzijds doordat het grondgebied van Leidschendam-Voorburg aan weerszijden van de Vliet is gelegen. Anderzijds is er sprake van een verbinding omdat de Vliet de hele gemeente van noord naar zuid doorloopt. Juist dat opvallende kenmerk maakt de Vliet tot een belangrijke structuur binnen de gemeentegrenzen. De ouderdom, de activiteiten rondom en de benutting van deze blauwe structuur in het verleden en heden geven de Vlietoevers een speciale meerwaarde, die als inspiratiebron voor het gebruik van het gebied in de toekomst kan dienen.

De eerste aanleiding voor het opstellen van deze cultuurhistorische analyse is een door de raad aangenomen motie. Eind 2006 heeft de raad in haar motie aangegeven dat de waarde van de Vliet momenteel onvoldoende wordt gewaarborgd bij toekomstige ontwikkelingen.

Ze vraagt het college om op een zorgvuldige wijze de mogelijkheden tot bescherming van de cultuurhistorische waarden in de Vlietoevers te onderzoeken.

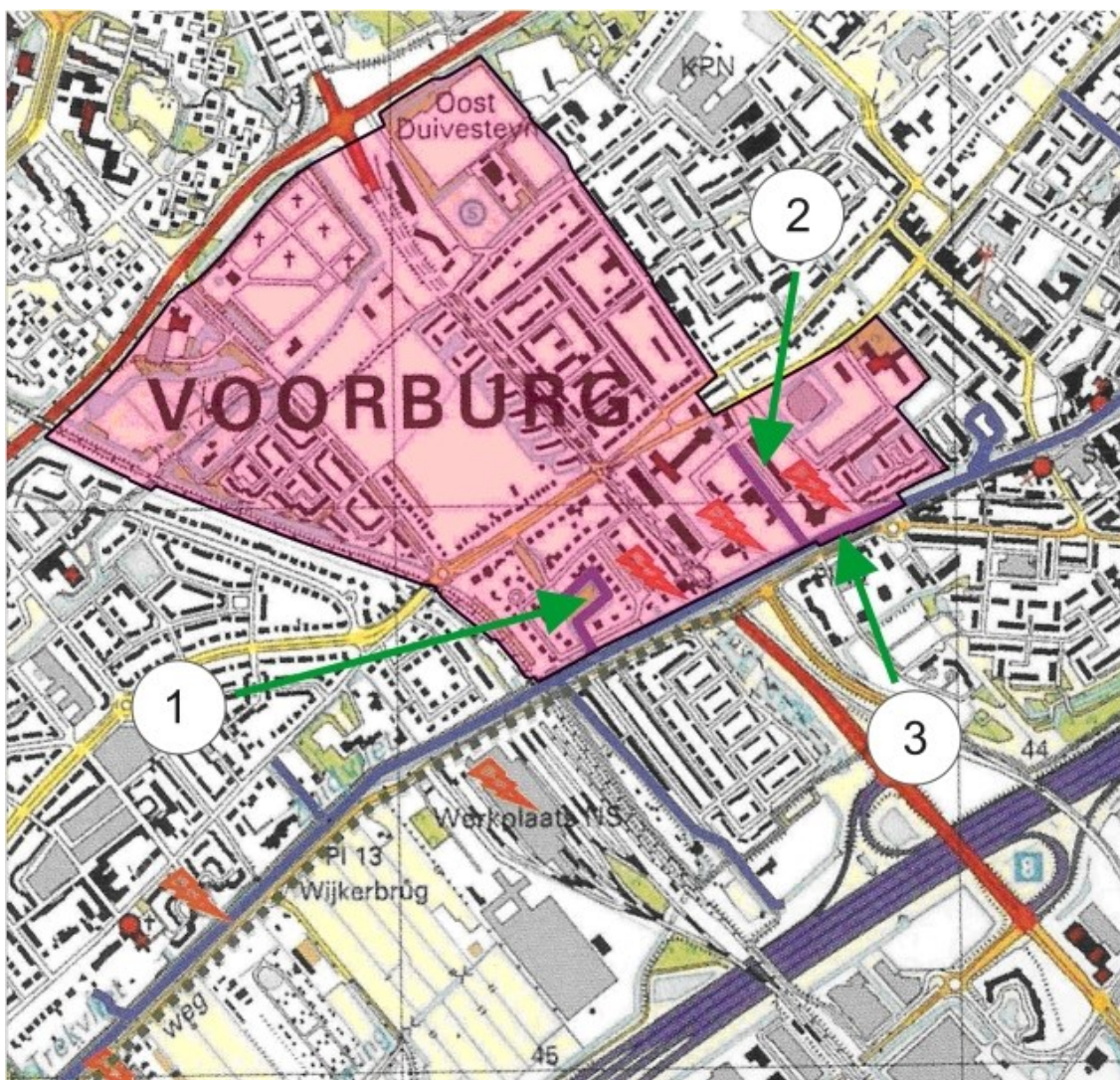
De tweede aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische analyse is om deze te hanteren als een historisch kader voor de toekomst. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg worden de Vlietoevers en het direct aangrenzende gebied, gezien als een ontwikkelingslocatie. Ondanks dat de lengte van de Vlietoevers binnen de gemeentegrenzen lang is, is de breedte relatief smal. Hierdoor is het effect van alle direct aan de Vliet grenzende activiteiten groot. Om dit in goede banen te leiden is het belangrijk te weten welke kwaliteiten in het gebied aanwezig zijn en welke zaken de kwaliteit van het gebied aantasten.

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft in haar vergadering van 21 september 2010 de 'Cultuurhistorische analyse Vlietoevers' vastgesteld.

De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen. Het versterken van de kwaliteit en functie zouden het gevolg moeten zijn van het voortborduren op historische aanknopingspunten. Het benoemen van de cultuurhistorische waarden door middel van een cultuurhistorische analyse alleen is niet genoeg. Het biedt onvoldoende houvast om in de toekomst de verankering van de belangrijke kwaliteitsaspecten van een gebied te waarborgen. De ruimtelijke instrumenten bieden verschillende mogelijkheden om de verschillende aspecten van de cultuurhistorie vast te leggen.

In een volmaakte situatie zijn de cultuurhistorische waarden verankerd in het bestemmingsplan. Dit kan door middel van een beeldkwaliteitsplan, beperkende of beschermende bouwvoorschriften, aanlegvergunningen en het koppelen van criteria aan de sloopvergunning. De informatie uit de 'cultuurhistorische analyse Vlietoevers' is voldoende basis om op de plankaart aan te geven waar de cultuurhistorische waarden zich bevinden. Door middel van bebouwingsvoorschriften en/of een aanlegvergunningstelsel wordt de verbeelding vertaald naar de praktijk. In de toelichting is de argumentatie zoals opgenomen in deze analyse de rechtvaardiging voor het opnemen van voorschriften.

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder 2 is de gemeente verplicht om in de toelichting: *'een beschrijving van de wijze waarop de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'* op te nemen. Daarnaast kan de gemeente op basis van vastgestelde beleidsdocumenten bepaalde structuren en/of objecten aanwijzen als cultuurhistorisch waardevol.



(bron: Cultuurhistorische analyse Vlietoevers)

Op basis van bovenstaand beleidskader handhaven wij de 'waarde cultuurhistorie' op een gedeelte van het bedrijfsterrein met uitzondering van het gedeelte waar de 'waarde cultuurhistorie' binnen het bouwvlak is gelegen.

Een definitie van het begrip 'cultuurhistorie' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst.

Ad 21.

Het archeologisch beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is vastgelegd in de beleidsnota 'het bodem archief ontrafeld'. Deze nota is door de gemeenteraad in 2009 vastgesteld. Het archeologisch beleid wordt geïmplementeerd door middel van het nu voorliggende bestemmingsplan Nieuw Damsigt en voorziet in een bescherming van mogelijk archeologische waarden, mede door middel van een onderzoeksverplichting voor initiatiefnemers van bodem verstorende ingrepen. De onderzoeksverplichting voor initiatiefnemers is gebaseerd op de stelselherziening van de (gewijzigde) MonumentenWet (WAMZ) in 2007. Deze wetwijziging introduceerde het 'veroorzakers betaalt' principe. Dit betekent dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is om aan te tonen dat er geen archeologische waarden bedreigd worden door de voorgestelde bodemingreep. In de praktijk heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg dit vertaald naar het opleggen van een onderzoeksplicht

voor het uitvoeren van bodemverstorende werken boven een vrijstellingsgrens (van oppervlakte en diepte).

De archeologische dubbelbestemming op het perceel voorziet in de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. De verwachting op archeologische waarden is in eerste instantie gebaseerd op geomorfologische informatie. Binnen het perceel worden twee bodemsoorten verwacht, aan de westzijde; de flank van de strandwal; aan de oostzijde; Hollandveen op klei. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden hanteren wij daarom het beschermingsregime: verwachtingswaarde 6.

Verwachtingswaarde 6

Verwachtingswaarde 6 houdt in dat bodem verstoringen kleiner dan 1000m² en die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld zijn toegestaan. Indien er meer verstoord gaat worden verlangt het bevoegd gezag een rapport waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein wordt aangetoond. Indien uit het rapport blijkt dat de ontwikkeling de (aangetoonde) aanwezige archeologische waarden bedreigt kan gevraagd worden het plan aan te passen. Indien dit niet mogelijk is kan de gemeente besluiten dat er vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, in de vorm van een opgraving of een archeologische begeleiding.

In de zienswijze wordt gesteld dat er 'met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen archeologische sporen meer aanwezig zijn in de eerste 1.50 meter onder het maaiveld'. Hoewel wij deze stelling zeker waarschijnlijk achten, ontbreekt op dit moment bewijs om een verstoring tot 1.50 m beneden maaiveld te kunnen vaststellen. Bij een toekomstige aanvraag, voor een bodemingreep die groter is dan de vrijstellingsgrens is het mogelijk eventuele bewijsstukken toe te voegen. Indien deze stukken niet meer aanwezig of onbetrouwbaar zijn, kan door middel van archeologisch booronderzoek en bij behorende rapportage de bodemopbouw eenvoudig worden vastgesteld.

Gezien het feit dat door middel van een archeologisch rapport en enkele archeologische boringen eenvoudig de gestelde verstoring van uw grond aangetoond kan worden, zijn wij van mening dat de betwiste dubbelbestemming redelijk is en recht doet aan de te verwachten archeologische waarden op het perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

10. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt om haar Keur en beleidsregels op te nemen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden en zijn de beleidsregels van reclamant geactualiseerd;
2. Reclamant geeft, overeenkomstig het rijksbeleid, de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De gemeente kan dit beleid voorzetten in het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP);
3. Reclamant wijst, voor wat de verwerking van hemelwater betreft, op de bestaande zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Reclamant geeft hierbij de aanbeveling om aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Reclamant geeft aan dat deze keuzes gemaakt moeten worden in een Gemeentelijk Rioleringsplan.

Reactie

Ad 1.

De door reclamant genoemde beleidsdocumenten zijn reeds genoemd in de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan Nieuw Damsigt. Daarnaast maken de Keur en de genoemde beleidsregels onderdeel uit van bijlage 1 behorende bij de toelichting. In deze bijlage zijn alle relevante beleidsdocumenten van beide hoogheemraadschappen benoemd. Wij vinden het niet noodzakelijk om genoemde beleidsdocumenten inhoudelijk over te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. In plaats daarvan verwijzen wij naar de websites van de betreffende Hoogheemraadschappen zodat belanghebbenden altijd terecht komen bij de actuele regelgeving van de hoogheemraadschappen.

Ad 2 en 3.

De vragen en opmerkingen met betrekking tot de aspecten 'Riolering en afkoppelen' alsmede de 'zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater' kunnen niet worden verwerkt in het bestemmingsplan, daar ze niet gaan over de bestemming. Beide aspecten zijn niet planologisch relevant.

De gemeente stelt het advies van reclamant op prijs. De gemeente is voornemens om in de nabije toekomst een nieuw Gemeentelijke Rioleringsplan op te stellen. De gemaakte opmerkingen zullen in dat document gezien worden. De gemeente zal hierbij in overleg treden met beide Hoogheemraadschappen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

11. De heer F. Booij, Park de Elsberg 2, 2272 DA Voorburg

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat de met een omgevingsvergunning gerealiseerde uitbouw aan zijn woning (kenmerk: DVB/20120810/747087/768629) niet op de verbeelding is weergegeven;
2. Reclamant geeft aan dat de met een omgevingsvergunning gerealiseerde berging (kenmerk: DVB/20100509/479116/521290) niet op de verbeelding is weergegeven.

Reactie

Ad 1.

De reclamant heeft gelijk. De recent verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de uitbouw is niet verwerkt op de verbeelding.

Ad 2.

Bij het opstellen van haar bestemmingsplannen hanteert de gemeente steeds dezelfde plansystematiek. Op basis van deze uniforme plansystematiek worden hoofdgebouwen opgenomen binnen het bouwvlak. Aan- uit- en bijgebouwen daarentegen liggen in het bestemmingsvlak. Op basis van de plansystematiek ligt de berging derhalve in het bestemmingsvlak en niet in het bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden hieronder, in paragraaf 4.1, weergegeven. Verder worden in paragraaf 4.2 ambtshalve benoemd.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- Paragraaf 6.2.6. De paragraaf 'Cultuurhistorische analyse Vlietoevers en historische waterstructuren' is aangevuld;
- Paragraaf 7.3. In de paragraaf is de 'landscheiding' opgenomen welke beschermd wordt door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';

Planregels

- Artikel 1: begrip 'cultuurhistorie' toegevoegd;
- Artikel 3.1.1 onder a: het zinsdeel 'met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen' is verwijderd;
- Artikel 3.1.1 onder e: de functieaanduiding 'betoncentrale' is gewijzigd in 'betonmortelcentrale';
- Artikel 3.2.3 onder c: 'uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale' (sb-bet) mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het opslaan van zand e.d. niet meer dan 5 meter bedragen' toegevoegd;1
- Artikel 16.1.1 onder a: 'en oeververbindingen' is verwijderd;

Verbeelding

- de exacte ligging van de (regionale) waterkeringen en de landscheiding zijn overgenomen uit het digitaal bestand welke door het Hoogheemraadschap is verstrekt;
- de bouwhoogte van het kantoorcomplex aan de Dokter van Zeelandstraat 1 is aangepast aan het vigerende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunningen;
- op de ondergrondse parkeergarage, behorende bij het kantoorcomplex aan de Dokter van Zeelandstraat 1, is de aanduiding 'pg-og' toegevoegd;
- de uniforme plansystematiek is correct verwerkt voor de percelen Rodelaan 2, 2a, 20, 22, 24 en 28;
- de bestemming 'groen' voor zover gelegen tussen de uitmonding van de Sijtwendetunnel en het Veurselaantje is gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied' voor zover het het pad met keerlus betreft;
- de 'geluidzone-industrie' is conform wettelijk voorschrift aangepast. Het bedrijfsperceel maakt geen onderdeel meer uit van de betreffende zone;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is gewijzigd ter hoogte het perceel Nieuwe Havenstraat 5. De zone ligt nu buiten het geprojecteerde bouwvlak;
- de verleende omgevingsvergunning voor het perceel Park de Elsberg 2 is verwerkt;

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast dan wel aangevuld dient te worden. Het gaat hierbij met name om tekstuele aanvullingen en herstel van omissies als gevolg van nieuwe inzichten dan wel nieuwe wetgeving. De wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven.

4.2.1 Algemene wijzigingen

Na de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat op een aantal onderdelen aanpassing van het plan noodzakelijk of ten minste wenselijk is.

Het gaat daarbij om zaken als:

- nadere verduidelijking door middel van een meer heldere formulering;
- correctie van een aantal feitelijke onjuistheden en/of omissie;
- correctie van een aantal taalkundige onjuistheden;
- aanpassingen in verband met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- aanpassingen in verband met het digitaal beschikbaar stellen van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl

4.2.2 Amtshalve wijzigingen in de toelichting

De plantoelichting heeft ambtshalve een beperkt aantal wijzigingen ondergaan, die met name zien op tekstuele en/of grammaticale verbeteringen. Deze worden niet afzonderlijk weergegeven. Inhoudelijk is de plantoelichting op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast.

- Paragraaf 2.6.14.4, Fietsenbergingen: De tekstformulering is aangepast. Daarnaast is de maximale breedte van fietsenbergingen verruimd naar 1 meter. Door deze aanpassing is het beleid voor het oprichten van fietsenbergingen in overeenstemming gebracht met het door de gemeente gehanteerde afwijkingenbeleid;
- Paragraaf 2.6.5, Beleidsnota duurzaam Bouwen: Paragraaf is geschrapt, het beleid is niet meer actueel;
- Paragraaf 3.3.2, Economie: Naar aanleiding van het aangekondigde vertrek van het bedrijf TOTAL is dit bedrijf, als grote werkgever binnen het plangebied, geschrapt;
- Paragraaf 4.2: Afbeelding toegevoegd;
- Paragraaf 4.3.1: Afbeelding toegevoegd;
- Paragraaf 4.3.2: Afbeelding toegevoegd;
- Paragraaf 5.5.4, Waterkwantiteit: In de tabel zijn de waarden voor de peilgebieden I en II omgewisseld;
- Paragraaf 5.5.7, Veiligheid: paragraaf aangevuld met ligging waterkering Klein Plaspoelpolder;
- Paragraaf 6.2.6, Cultuurhistorische analyse Vlietoevers: beleidsgeschiedenis toegevoegd;
- Paragraaf 7.3: 'verkoop via internet' toegevoegd bij de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen' en 'Wonen – 1';
- Paragraaf 7.3: 'ondergeschikte horeca, alsmede ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen bij de bestemming 'sport' toegevoegd;

4.2.3 Ambtshalve wijzigingen in de regels

- Artikel 1.1: het IDN-nummer is gewijzigd in NL.IMRO.1916.nieuwdamsigt.0010;
- Artikel 1.40: begripsomschrijving 'cultuurhistorie' toegevoegd;
- Artikel 1.77: begripsomschrijving aangepast;
- Artikel 1.81: begripsomschrijving 'ondergeschikte horeca' toegevoegd;

- Artikel 1.82: begripsomschrijving 'ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd;
- Artikel 1.92: begripsomschrijving 'sport' verwijderd;
- Artikel 1.98: begripsomschrijving 'verkoop via internet' toegevoegd;
- Artikel 5.1.1 onder b: 'met inbegrip van detailhandelondersteunende horeca' is toegevoegd bij de functie detailhandel;
- Artikel 6.1.3 is geheel verwijderd. Binnen de bestemming 'Gemengd-2' is geen detailhandel toegestaan;
- Artikel 12.1.1 onder b en c toegevoegd: 'ondergeschikte horeca' alsmede 'ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen';
- Artikel 13.2.4: de breedte van fietsenbergingen is aangepast naar maximaal 1 meter;
- Artikel 15.1.1 onder 3: toegevoegd 'met uitzondering van op de verbeelding aangegeven gronden met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' (-p)';
- Artikel 16.1.1 onder a: 'en oeververbindingen' verwijderd;
- Artikelen 5.1.1, 17.1.1 en 18.1.1 onder a: 'verkoop via internet' toegevoegd naast een aan huis verbonden beroep;
- Artikelen 5.3, 6.3 en 10.4 zijn verwijderd vanwege de juridische onhoudbaarheid van de betreffende artikelen.

4.2.4 Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding

- **Groenstrook tussen tunnelmonding Sijtwendetunnel en Veurselaantje**
De bestemming 'Groen' is gedeeltelijk gewijzigd in 'Verkeer-Verblijfsgebied' voor het gedeelte van het voet- en fietspad op het tunneldak. De nieuwe bestemming komt overeen met de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Sijtwende'. De wijziging van de bestemming is in overeenstemming met gerechtelijke uitspraken uit het verleden m.b.t. de openbare toegankelijkheid voor (hulp)voertuigen. Binnen de gewijzigde bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is parkeren niet toegestaan. Hiervoor is de aanduiding (-p) op de verbeelding opgenomen;
- Ter plaatse van de woningen aan de Zegge, Wedde, Verlaat en Park de Elsberg is de scheiding tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' op 1 meter achter de voorgevel gelegd conform de gehanteerde plansystematiek;
- de exacte ligging van de (regionale) waterkeringen en de landscheiding zijn overgenomen uit het digitaal bestand welke door het Hoogheemraadschap is verstrekt;
- De verbeelding is, conform de gehanteerde plansystematiek, aangepast voor de percelen Rodelaan 2, 2a, 20, 22, 24 en 28;
- Op de verbeelding is het IDN-nummer van het bestemmingsplan gewijzigd in: NL.IMRO.1916.nieuwdamsigt.0010;