

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

Datum 12 mei 2014

Nr.	Adres
1.	Veurseweg 166
2.	Veurseweg 196
3.	Veurseweg 198
4.	Centrum Ondernemers Voorschoten (COV)
5.	Hoogheemraadschap van Rijnland
6.	Liandon
7.	Bewonersvereniging Boschgeest

Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

Onderwerp zienswijze	Reactie
<p>1. Veurseweg 166</p> <p>Het is bezwaarlijk om de woonbestemming van Veurseweg 168 om te zetten naar een horecabestemming. De woning is een gemeentelijke monument en staat vast aan onze woonboerderij. De mogelijke uitbreiding van De Gouden Leeuw komt te dicht op onze woning. Veurseweg 166 is een buffer tussen onze woning en De Gouden Leeuw. Deze buffer houden we in verband met geluid en geuroverlast graag in stand.</p>	<p>De woning Veurseweg 168 wordt in de huidige situatie gebruikt als bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf. De bestemming is hiermee in overeenstemming gebracht. Dit betekent dat, hoewel het perceel deel uitmaakt van de horecabestemming, het perceel alleen als bedrijfswoning gebruikt mag worden. Hierdoor blijft dit perceel als buffer fungeren voor de woning Veurseweg 166 die zich bevindt op een afstand van meer dan 10 m van de locatie waar bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. 10 meter is de richtafstand die in zijn algemeen als voldoende wordt beschouwd tussen horeca en een woning (rustige woonwijk). Zie ook hoofdstuk 5.2 Bedrijven en Milieuzonering uit de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de woning als bedrijfswoning is aangeduid, zal in het vast te stellen bestemmingsplan ook het bijbehorende perceel een bedrijfswoning bestemming krijgen.</p>
<p>2. Veurseweg 196</p> <p><i>Afschermdende groenvoorziening</i> De bestemming afschermdende groenvoorzieningen uit het geldende</p>	<p><i>Afschermdende groenvoorziening</i> De gemeente onderschrijft dat het wenselijk is om de bestemming 'Afschermdende Groenvoorzieningen' te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan achter de woningen Veurseweg 196 t/m 204. Daarom wordt</p>

<p>bestemmingsplan De Gouden Leeuw (vastgesteld 7 februari 1995) is niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o., terwijl dit wel wenselijk is.</p> <p><i>Gasregelstation</i> Het is wenselijk om de regels m.b.t. maatvoering en volume van het gasregelstation uit het geldende bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p><i>Lichtmasten</i> Het is wenselijk om regels op te nemen m.b.t. de locatie, elevatie en lichtspreiding van lichtmasten, daar waar dit invloed kan hebben (in verlichtingssterkte) op de woonbestemming binnen het bestemmingsplangebied.</p>	<p>deze zienswijze m.b.t. deze plek dan ook overgenomen. Zoals mondeling met de reclamant besproken is de enige uitzondering hierop de bestaande fietsenstalling die mag blijven bestaan. Ook zal de bestemming een andere naam krijgen (namelijk 'groen') in verband met regels waaraan een bestemmingsplan tegenwoordig moet voldoen.</p> <p>Dezelfde bestemming aan de noord-west kant van het parkeerterrein zal echter niet worden overgenomen. Het streven is namelijk naar meer openheid waardoor het landelijk gebied beter ervaren kan worden, gezien vanaf de horecabestemming. Afschermend groen staat haaks op dit doel.</p> <p><i>Gasregelstation</i> De regels voor het transformatorstation zijn gelijk aan de regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde (artikel 7.2.2) in de horecabestemming van het nieuwe bestemmingsplan. De regels voor het gasregelstation wijken wel af. Op basis van de wens van Liandon (zie zienswijze 6), wordt het gasregelstation op de verbeelding weergegeven zoals dat in het geldende bestemmingsplan ook het geval is. Daarnaast zullen ook de regels voor dit gasregelstation uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen.</p> <p><i>Lichtmasten</i> In het geldende bestemmingsplan zijn lichtmasten niet specifiek geregeld maar in de praktijk wel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan neemt de gemeente deze onduidelijkheid weg door specifiek lichtmasten toe te staan met een maximum bouwhoogte. De bedrijfsmatige activiteiten in dit plan, inclusief het plaatsen van lichtmasten, vallen onder de bepalingen van het Activiteitenbesluit. In het kader van dit besluit geldt een zorgplicht voor het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder. Aanvullend op deze regelgeving zal de gemeente in de horeca-, de bedrijfs- en gemengd bestemming een extra regel opnemen die lichthinder moet voorkomen.</p>
<p>3. Veurseweg 198</p>	
<p><i>Algemeen bezwaar</i> De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen extra verkeer, geluid, stank en overlast gaan veroorzaken voor de omwonenden. Dit moet door een extern adviesbureau in opdracht van de gemeente (en niet door het Van der Valk concern) onderzocht worden.</p>	<p><i>Algemeen bezwaar</i> Er bestaat geen bepaling die voorschrijft dat de effecten van een ontwikkelingsplan van derden in opdracht van de gemeente door een extern adviesbureau onderzocht moeten worden. Het is zelfs zeer gebruikelijk dat dergelijke onderzoeken in opdracht van de initiatiefnemer worden uitgevoerd en door de initiatiefnemer worden betaald. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente de onderzoeken beoordeelt en bepaalt of de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan toestaat niet zodanige milieueffecten hebben dat hierdoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Een onafhankelijke beoordeling van ontwikkelingen is hierdoor gewaarborgd.</p> <p>Op de milieugevolgen zal later in deze reactie in worden gegaan. Voor wat betreft verkeer, de uitgevoerde tellingen en verkeersberekeningen laten zien dat door de ontwikkelingsmogelijkheden het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen met 1,4%. Daarom zullen deze ontwikkelingen geen</p>

<p><i>Geluidsoverlast</i></p> <p>In de huidige situatie hebben de omwonenden van Veurseweg 196 t/m 210 vooral in de zomermaanden overlast door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezoekers die luid sprekend staan te roken bij de ingang - Bussen die met draaiende motor passagiers laden/lossen - Muziek die tot na middernacht te horen is doordat de ramen open staan - Toeterende auto's in de middag en late avonduren - Aankomst/vertrek auto's, motoren, scooters etc. dag en nacht <p>Het melden hiervan bij de receptie van de Gouden Leeuw en de politie heeft deze overlast niet weg kunnen nemen. De uitbreidingsmogelijkheid voor de Gouden Leeuw (samen met de realisatie van de supermarktachtige winkel) gaat zorgen voor een toename van deze overlast. Gewenst is dat de hoofdingang naar de achterzijde van het complex wordt verplaatst. Dit zal de huidige en de verwachte toename van overlast beperken.</p> <p><i>Stank overlast</i></p> <p>In de huidige situatie is er stank overlast van de keuken van de Gouden Leeuw. Dit zal met de uitbreiding zeker niet afnemen. Welke maatregelen worden hiervoor getroffen. De gemeente moet hier via regelgeving beperkingen aan stellen.</p>	<p>noemenswaardige effect hebben.</p> <p><i>Geluids- en stankoverlast</i></p> <p>De bedrijfsmatige activiteiten in dit plan vallen onder de bepalingen van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de bedrijfsvoering dient te voldoen aan de regels die dit besluit stelt voor aspecten als geluid en lucht. Wanneer deze regels worden nageleefd is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er zijn geen aanwijzingen dat zowel in de huidige situatie als door de nieuwe ontwikkelingen niet aan de regels kan worden voldaan. Een verplaatsing van de entree is om deze reden dan ook niet noodzakelijk en zal niet afgedwongen worden (voor zover dit überhaupt wettelijk mogelijk was). Tegen een vrijwillige verplaatsing van de entree naar de achterzijde heeft de gemeente geen bezwaar. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat omwonenden in overleg treden met het management van het Van der Valk concern om de door de reclamant(en) ervaren overlast te bespreken en mogelijkheden te verkennen om de ervaren overlast zoveel mogelijk te voorkomen in de toekomst. Wanneer omwonenden hierna hinder blijven ervaren, kunnen zij een gemotiveerd verzoek tot handhaving van de regels uit het Activiteitenbesluit en het bestemmingsplan aanvragen.</p>
---	--

<p><i>Vrachtwagen verkeersoverlast</i> In de huidige situatie is er regelmatig verkeersoverlast van vrachtwagens die rond 4 a 5 uur in de nacht het terrein op- en afrijden. De uitbreiding van de Gouden Leeuw en de supermarktachtige winkel zal deze overlast aanzienlijk verergeren. Verzocht wordt om een tweede tweerichting ontsluiting te maken ter hoogte van de voormalige meubelfabriek. Door deze extra ontsluiting is het terrein ook beter ontsloten bij calamiteiten wanneer er brand uitbreekt bij de hoofd in-/uitgang.</p>	<p><i>Vrachtwagen verkeersoverlast</i> Het in-uitkomend verkeer kan het beste geconcentreerd zijn op één in-uitgang op de Veurseweg. Een tweede in-uitrit van De Gouden Leeuw zal namelijk meer stagnatie veroorzaken op de Veurseweg. Dit komt niet ten goede van de verkeersveiligheid. De ontwikkelingen die met dit plan worden toegestaan zorgen niet voor een zodanige toename van (vracht)verkeer dat hierdoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Het is daarbij wel van belang dat de regels uit het Activiteitenbesluit nageleefd worden. Ook is het van belang dat de 'supermarktachtige winkel' al toegestaan is in het nu geldende bestemmingsplan Veurseweg 214 e.o. (vastgesteld op 22 september 2011).</p>
<p><i>Type winkel supermarktachtige winkel</i> De gemeente heeft aangegeven dat er alleen lokale producten en o.a. fietskaarten verkocht zullen worden. Op het bord bij de Gouden Leeuw staat echter duidelijk aangegeven dat in de nieuwbouw een wijnhandel, slagerij, bakkerij en versmarkt (zuivel en groenten) komt. Met reeds 3 supermarkten is het nieuwe assortiment overbodig in Voorschoten.</p>	<p><i>Type winkel supermarktachtige winkel</i> De lokale boerderij en toerisme gerelateerde producten hebben betrekking op de detailhandel als onderdeel van de bestemming 'gemengd' in het zogenaamde boerderijcluster. De nieuwbouw met daarin een wijnhandel, slagerij, bakkerij en versmarkt bevindt zich in de bedrijfsbestemming (met aanduiding detailhandel) en is al toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'Veurseweg 214 e.o.' (vastgesteld op 22 september 2011). Deze bestemming wordt één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan omdat er geen uitzicht is op het beëindigen van de detailhandelsfunctie binnen de komende 10 jaar. Omdat de detailhandelsfunctie in het geldende bestemmingsplan niet verder gespecificeerd is, is de ondernemer vrij om de ruimte naar eigen inzicht te gebruiken voor een specifieke vorm van detailhandel.</p>
<p><i>Onafhankelijk onderzoek</i> Verzocht wordt dat een onafhankelijk onderzoeksbureau in opdracht van de gemeente onderzoekt of de huidige overlast past binnen de wettelijke normen en welke invloed de uitbreidingsmogelijkheid van De Gouden Leeuw en de supermarktachtige winkel hierop hebben.</p>	<p><i>Onafhankelijk onderzoek</i> Zoals hiervoor al is opgemerkt bestaat er geen bepaling die voorschrijft dat de effecten van een ontwikkelingsplan van derden in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk adviesbureau onderzocht moeten worden. Mede op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken oordeelt de gemeente dat de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan toestaat niet zodanige milieueffecten hebben dat hierdoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.</p>
<p><i>Onafhankelijke opstelling gemeente Voorschoten</i> Verwacht wordt dat de gemeente niet alleen</p>	<p><i>Onafhankelijke opstelling gemeente Voorschoten</i> Het staat vast dat de gemeente bij het opstellen van bestemmingsplannen een onafhankelijke opstelling</p>

<p>opkomt voor de belangen van Van der Valk maar ook voor de omwonenden in plaats van de huidige overlast als verwaarloosbaar klein te betitelen.</p>	<p>moet hebben. Dat betekent dat de gemeente een belangenafweging moet maken tussen het belang van bijvoorbeeld ondernemers, inwoners van Voorschoten en direct omwonenden.</p> <p>In dit specifieke plangebied is een afweging gemaakt hoe het gebied kwalitatief verbeterd kan worden, het Van der Valk concern een toekomst binnen Voorschoten kan blijven hebben en het woonklimaat tegelijk beschermd wordt. De gemeente constateert hierbij dat de huidige en toekomstige bedrijfsbestemming en de horecabestemming passen binnen de normen van de VNG-handrijking Bedrijven en Milieuzonering (een in Nederland vaak gebruikt hulpmiddel om te bepalen welke afstanden tussen woningen en bedrijven acceptabel zijn).</p> <p>Wanneer daarnaast de regels uit het Activiteitenbesluit worden nageleefd is er sprake van een algemeen aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de aard van de door de reclamant ervaren overlast ziet de gemeente geen noodzaak om de geplande uitbreidingen niet toe te staan. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de zienswijze niet serieus neemt en we hebben de klachten dan ook doorgegeven aan de directie van het Van der Valk concern. Zoals eerder aangegeven, heeft het de voorkeur van de gemeente dat omwonenden in overleg treden met het management van het Van der Valk concern om de door de reclamant(en) ervaren overlast te bespreken en mogelijkheden te verkennen om de ervaren overlast zoveel mogelijk te voorkomen in de toekomst. Wanneer omwonenden hierna hinder blijven ervaren, kunnen zij een gemotiveerd verzoek tot handhaving van de regels uit het Activiteitenbesluit en het bestemmingsplan aanvragen.</p>
<p>4. Centrum Ondernemers Voorschoten (COV)</p> <p><i>Detailhandel</i></p> <p>In de structuurvisie 2007-2020 en de detailhandelsvisie 2010 staat aangegeven dat er ingezet zou worden op het centrum en Noord-Hofland als kernwinkelgebieden. Winkels horen in deze gebieden. Dit om versnippering tegen te gaan.</p> <p>In het bestemmingsplan De Gouden Leeuw en omgeving wordt echter een uitbreiding van detailhandel van 150 m2 toegestaan (in het boerderijcluster). Een winkel voor boerderij en toerisme gerelateerde producten past ook in het centrum of Noord-Hofland.</p>	<p><i>Detailhandel</i></p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze van de COV op het voorontwerpbestemmingsplan is de omschrijving van de detailhandel nog verder gespecificeerd. Hierdoor kan de detailhandel alleen gebruikt worden voor de verkoop van toerisme- en boerderijgerelateerde producten. Het boerderijcluster, waar de detailhandel onderdeel van uitmaakt, is uitsluitend gericht op het ervaren van de landelijke leefomgeving. Het is een combinatie van een toeristisch opstap- en informatiepunt, een horecavestiging gericht op daghoreca, dierenverblijven én detailhandel. Juist de combinatie van deze functies die elkaar versterken, zorgen ervoor dat het boerderijcluster kan functioneren. Het is dan ook om deze reden dat de gemeente de detailhandelsfunctie op deze plek passend vindt.</p> <p>Het klopt dat het gemeentelijk beleid zich richt op detailhandel in het centrum en Noord-Hofland. De verkoop van toeristische producten is echter een integraal onderdeel van het toeristisch informatie- en opstappunt. De verkoop van boerderij gerelateerde producten draagt daarnaast bij aan het doel van het boerderijcluster, het ervaren van de landelijke leefomgeving. Om deze beide redenen is de gemeente van mening dat het hier een locatie gebonden uitzonderingssituatie betreft, waarbij afwijking van het algemene gemeentelijk beleid gerechtvaardigd is.</p>

<p><i>Bebouwing in open gebied</i></p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeente zich richt op handhaving en uitbreiding van reeds bestaande open ruimte. Dit staat eveneens in de structuurvisie genoemd. De toevoeging van bebouwing in dit buitengebied staat hier haaks op.</p>	<p><i>Bebouwing in open gebied</i></p> <p>De gemeente streeft naar kwaliteitsverbetering mede door het creëren van meer openheid in het agrarische gebied. Deze openheid wordt bereikt door het verwijderen van de bebouwing in het verrommelde agrarisch gebied achter de Gouden Leeuw (ongeveer 725 m2) als voorwaarde te stellen aan de bouw van het boerderijcluster. Met name in de westelijke hoek van het plangebied wordt hiermee een visuele verbinding tussen het plangebied en het buitengebied nagestreefd. Daarnaast is in het bestemmingsplan omschreven dat bij de herinrichting van het agrarische gebied, het open landschap, bestaande bomenrijen en oorspronkelijke kavellijnen gerespecteerd dienen te worden en waar mogelijk worden versterkt.</p> <p>De te verwijderen bebouwing wordt in oppervlak geclusterd in het boerderijcluster, waardoor in zijn geheel meer openheid ontstaat in het agrarische gebied achter hotel/restaurant de Gouden Leeuw.</p>
<p>5. Hoogheemraadschap van Rijnland</p>	
<p>In tegenstelling tot wat in het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven neemt de verharding toen met meer dan 500 m2 en is de ontwikkeling daarmee watervergunningplichtig. Binnen hetzelfde peilvak zal water gecompenseerd moeten worden. In het plan is geen locatie aangegeven voor deze compensatie waardoor niet duidelijk is of het één en ander vergund kan worden. Verzocht wordt om de toelichting hierop aan te passen en de initiatiefnemer te zijner tijd de watervergunning aan te laten vragen. Daarbij zal concreet moeten worden aangegeven waar de watercompensatie plaats zal vinden.</p>	<p>Omdat er blijkbaar sprake is geweest van een misinterpretatie van de regels m.b.t. de watervergunning, wordt n.a.v. de zienswijze de toelichting aangepast zodat duidelijk is dat watercompensatie noodzakelijk is. Ziet ook de nota van wijzigingen.</p> <p>Omdat het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor nog geen concrete bouwplannen zijn ontwikkeld, is nog niet duidelijk in hoeverre de eigenaar van de gronden de geboden ruimte volledig wil gaan benutten. De mate waarin water gecompenseerd dient te worden is afhankelijk van de definitieve vergunningaanvragen en staat dus nog niet vast. Daarnaast is het plangebied ruimtelijk gevoelig. Het hele gebied is beschermd stads- en dorpsgezicht en er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld met voorwaarden waaraan de nieuwbouwplannen moeten gaan voldoen. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan het herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterpartijen. De initiatiefnemer dient een goed onderbouwd inrichtingsplan aan te leveren waar de waterhuishouding een integraal onderdeel van uit maakt. Omdat een dergelijk plan nog niet bestaat is het niet op voorhand mogelijk om aan te geven hoe het water gecompenseerd zal worden. Dit zal onderdeel uit moeten maken van de omgevingsvergunningaanvraag en beoordeling.</p>
<p>6. Liandon</p>	
<p>Verzocht wordt om het gasdrukmeet- en regelstation via een functieaanduiding 'nutsvoorziening' op te nemen op de verbeelding. Hierdoor is de aanwezigheid van dit station duidelijker en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten in acht worden genomen.</p>	<p>Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven. De functieaanduiding specificceert de gebruiksmogelijkheden binnen dit deel van de bestemming en borgt daarmee de veiligheid.</p>

<p>7. Bewonersvereniging Boschgeest</p>	
<p>In het bestemmingsplan wordt meerdere malen genoemd dat het plangebied fysiek gekoppeld wordt aan het buitengebied. Ook wordt gesproken over het aanleggen van een fietsverbinding tussen het plangebied en de Velostrada.</p> <p>Wij wijzen u erop dat het door het college goedgekeurde Masterplan Rosenburgh (2010) niet voorziet in een fietsverbinding tussen door het landgoed Rosenburgh. Het verzoek is dan ook dat om eventuele wandel- en fietsverbindingen tussen het plangebied, het Buitengebied en de Velostrada, buiten Landgoed Rosenburgh om te realiseren.</p>	<p>In het Park Rosenburgh is een voetpad aangelegd, deze is niet te gebruiken als fietspad. Er zijn geen plannen om een fietsverbinding in Park Rosenburgh aan te leggen. Een aansluiting op het voetpad in Park Rosenburgh vindt de gemeente echter geen probleem en is zelfs gewenst om daarmee de verbinding tussen het plangebied en het buitengebied te verbeteren.</p>