

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“De Groene Horsten (Noortheylaan/Veursestraatweg)”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.DeGroeneHorsten-VG01)

Collegevergadering d.d. 29 september 2020
Raadsvergadering d.d. 24 november 2020
Behorende bij raadsbesluit

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “DE GROENE HORSTEN”

1. INLEIDING

Op 26 juni 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van zeven eengezinswoningen aan de Noortheylaan / Veursestraatweg achter huisnummers 201, 203, 205 en 209 in Leidschendam. Het project omvat het oprichten van zeven eengezinswoningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen. De ontsluiting van de percelen vindt plaats ofwel via de Noortheylaan ofwel via de Veursestraatweg. De op het perceel aanwezige kassen van het voorheen aanwezige glastuinbouwbedrijf worden verwijderd.

Het bouwplan is in strijd met de “Beheersverordening 2017” (waarin de regels, toelichtingen en plankaart van de bestemmingsplannen “Duivenvoordecorridor” en “Landelijk Gebied 1978” van toepassing zijn verklaard) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 9 juni 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 809) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 juni 2020 t/m woensdag 29 juli 2020. In de periode van terinzagelegging is een zienswijze ingediend.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “De Groene Horsten” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijze. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	659561	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	29 juli 2020

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “De Groene Horsten” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 juni 2020 t/m woensdag 29 juli 2020. De zienswijze, die schriftelijk is ingediend, is bij ons ingekomen op 29 juli 2020 binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten) en daarmee tijdig ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indiener van de zienswijze wordt daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indiener zienswijzen Projectafwijkingsbesluit “De Groene Horsten” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

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

01. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. Volgens de indiener van de zienswijze zijn in de Duivenvoordecorridor drie soorten van wonen aanwezig: wonen op “een buitenplaats”, in “een boerderij” of in “een bebouwingslint” (Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor, 2013). Waar in de plaats van glastuinbouw woningen worden ontwikkeld moeten deze woningen tot een van deze categorieën behoren. Volgens de ruimtelijke onderbouwing voldoet het project De Groene Horsten hieraan, want het zijn boerderijen. De indiener van de zienswijze is het hier niet mee eens. De zeven vrijstaande eengezinswoningen waar het hier om gaat zijn volgens de indieners van de zienswijze gewoon luxe huizen, geen boerderijen. Er komt geen enkele boer te wonen en geen van de huizen wordt een werkend boerenbedrijf. Ook al worden er voor de woningen idyllische namen gebruikt als “hooischuur”, “graanschuur” en “wagenschuur”.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor is het volgende opgenomen: “Het streekplan voorziet zoals in paragraaf 1.4 reeds is vermeld in een volledige sanering c.q. uitplaatsing van de glastuinbouw in de Duivenvoordecorridor en een stimulering van de groene en recreatieve functies. De hiermee gemoeide sanerings- en inrichtingskosten mogen in ieder geval gedeeltelijk worden gedekt uit de ontwikkeling van zogenaamde “groene woonmilieus”.

Onder kostendekkende groene woonmilieus wordt onder andere het realiseren van burgerwoningen verstaan. Deze burgerwoningen dienen in een groen woonmilieu te worden gerealiseerd. Eén van de gebiedseigen typologieën waar in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan gebruik van is gemaakt op deze locatie is die van het boerderijenensemble. Het boerderijenensemble biedt namelijk een prima referentie voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwingsclusters in een landelijke setting. De twee ensembles liggen als herkenbare eenheden op een logische manier in het landschap. Het heeft een groene overgang naar het landschap doormiddel van tuinen, hoog opgaande beplanting en sierbeplanting. Binnen het ensemble is een heldere hiërarchie te zien van een hoofdgebouw, de boerderijwoning en de bijgebouwen, de schuurwoningen. De bebouwing staat op een logische manier rond de centrale gemeenschappelijke ruimte gesitueerd waar ook een deel van het informele parkeren plaats kan vinden. De meer privéruimten van de woningen zijn logisch ten opzichte van elkaar en het landschap gesitueerd.

Voor de Duivenvoordecorridor is een kwaliteitsteam (Q-team) ingesteld. Dit is een team externe specialisten die ingediende bouwplannen toetst aan de uitgangspunten voor het gebied zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Het Q-team heeft het volgende over het voorliggende plan geadviseerd. “Het Q-team constateert dat het plan wezenlijk bijdraagt aan versterking van de openheid, op kundige wijze met zichtlijnen omgaat, de relaties met de omgeving, waaronder kasteel Duivenvoorde, borgt, de variatie aan milieutypen versterkt en ook voor mensen die straks niet op de Groene Horsten wonen de mogelijkheden tot het maken van een ‘ommetje’ verruimt. De ontwikkeling van de Groene Horsten zal de beleving vanaf zowel de Noortheylaan als vanaf de Veursestraatweg aanzienlijk ten goede komen”.

Met het begrip boerderij wordt niet bedoeld dat er daadwerkelijk een boerenbedrijf gevestigd moet worden. Het gaat niet om de functie maar om de ruimtelijke uitstraling van de gebouwen op de percelen. Naar onze mening is met het voorgestelde bouwplan aangesloten bij de opzet van een boeren erf/boerderijensemble, het plan wordt daarom ook als ruimtelijk passend beschouwd.

2. Volgens de nota "Ruimte voor Ruimte" van de Provincie Zuid-Holland mag voor sloop van iedere 5.000m² kassen één compensatiewoning worden gebouwd. Omdat er voor 22.600m² aan kassen wordt afgebroken voor de bouw van deze huizen mogen er als compensatie dus maar 4 woningen worden neergezet en geen 7. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook toegegeven dat het om 7 woningen gaat, maar "...worden er vanuit de ruimtelijke beleving slechts 5 woongebouwen in zijn totaliteit ervaren, doordat er op erf Noorthey slechts 2 woongebouwen staan en op erg Duivenvoorde slechts 3 woongebouwen". In werkelijkheid telt erf Noorthey 3 eengezinswoningen en erf Duivenvoorde 4. "Ruimte voor Ruimte" spreekt ook over het aantal individuele woningen (dus in dit geval 7) en niet over woongebouwen.

Reactie:

In het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor is een Ruimte voor Ruimte bepaling opgenomen (die is gebaseerd op de voormalige en inmiddels beëindigde Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie). Op grond van deze bepaling uit het bestemmingsplan zouden (naar boven afgerond) maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd. Nu er wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is het ook mogelijk om van deze bepaling af te wijken, mits deze afwijking goed wordt onderbouwd. Wij zijn van mening dat voldoende is onderbouwd waarom in het voorliggende plan gekozen is voor 7 woningen. De vierkante meters zijn bij de beoordeling niet meer als maatstaf gebruik, maar de ruimtelijke compositie en de kwaliteitsverbetering. Als verdere toelichting hierop is er voor gekozen om de compacte bebouwingsclusters te maken middels de boerenerven. De bebouwing wordt zo geconcentreerd op erven met relatief weinig privéruimte en daarmee ruimte om weiden en een informeel wandelpad aan het landschap toe te voegen. Ruimtelijk is dit naar onze mening een veel betere oplossing dan 5 villa's te bouwen met grote privétuinen volledig gericht op individueel genot zonder enige publieke beleving toe te voegen.

3. Bij de Duivenvoordecorridor gaat het om de relatief open, groene zone tussen het strandwallenlandschap bij Wassenaar en het Groene Hart van de Randstad, ingeklemd tussen het stedelijke gebied rond Den Haag en Leiden en omgeving. Het gebied wordt als zeer waardevol beschouwd en is nog het enige stukje ecologische verbinding tussen de kust en het veenweidegebied langs en ten oosten van de Vliet. In dit zeer dichtbevolkte deel van ons land, waar steeds meer van de groene ruimte verdwijnt, begrijpt iedereen dat we zuinig moeten zijn op dit gebied. Met de ontwikkeling van de Groene Horsten verdwijnt weliswaar een groter oppervlakte aan kassen dan er huizen bijkomen, maar het zou volgens de indieners van de zienswijze nog beter zijn als dit project wat compacter van opzet zou zijn. Nu zou 8.410m² aan weiland binnen de bebouwing liggen, wat een versnippering is van het groen. De natuurwaarde hiervan is minder dan die van weilanden buiten het bebouwde gebied. Vooral voor weidevogels maakt dat verschil.

Reactie:

Bij de beoordeling van een bouwplan wordt gekeken naar het ingediende bouwplan en door ons worden geen alternatieven aangedragen. Het staat een aanvrager vrij om een voor hem of haar wenselijk bouwplan in te dienen. Wij zullen dan beoordelen of het een ruimtelijk aanvaardbaar plan is en indien dit zo is, hier onze medewerking aan verlenen.

In het plan is veel aandacht besteed om versnippering, in het algemeen en van 'groen' in het bijzonder, te voorkomen. Bewust is er voor gekozen om een gerenommeerd tuin- en landschapsarchitect een integraal ontwerp te laten maken voor het plan, waarbij zelfs de tuinen van de woningen volledig worden aangelegd als onderdeel van de koop. Wij zijn van mening dat het voorgestelde plan ruimtelijk passend is in de omgeving en wij zijn dan ook bereid hier onze medewerking aan te verlenen.

4. De drie woningen van erf Noorthey hebben toegang via de Noortheylaan. Dit is een smal dijkje van slechts 3 meter breed waarover al vrij veel verkeer gaat. Veel personenauto's, campers en caravans (vanwege de camping aan het einde van de Noortheylaan), incidenteel tractoren en vrachtwagens, veel fietsers, bromfietsen, hardlopers, wandelaars en mensen met kinderwagens of in scootmobielen. En dat allemaal over een strook asfalt van krap 3 meter breed met heel weinig passeer- of uitwijkmogelijkheden. De drie woningen veroorzaken niet heel veel extra verkeer, maar over enige tijd komt hier ook nog het (auto) verkeer bij van de 10 geplande villa's van "De Coulissen" zo'n 200 meter verderop aan de Noortheylaan. Het zou volgens de indieners van de zienswijze veel beter (veiliger) zijn als de drie woningen van erf Noorthey uitsluitend toegang zouden hebben via de Veursestraatweg.

Reactie:

De hoeveelheid extra verkeer op de Noortheylaan is naar onze mening zeer beperkt vanwege het kleine aantal woningen. Ter hoogte van de aansluiting van de woningen op de Noortheylaan wordt een passeerplaats gemaakt, waarmee de verkeersveiligheid op de Noortheylaan wordt verbeterd. Niet alleen ten behoeve van dit plan, maar voor alle huidige en toekomstige weggebruikers. Daarbij zal een toegang via de Veursestraatweg meer verharding vereisen op het plangebied wat de versnippering van het groen vergroot. Dit is niet wenselijk.

5. Omdat er geen nieuw bestemmingsplan is gemaakt voor De Groene Horsten hebben de indieners van de zienswijze nu pas, en niet eerder, de gelegenheid om hun bezwaren tegen dit project naar voren te brengen. Dit is in een erg laat stadium van het plan want inmiddels zijn er al 2 woningen verkocht. De indieners van de zienswijze vragen zich dan ook af of hun bezwaren serieus worden genomen. Deze gang van zaken beperkt in hoge mate de inspraak van de (belanghebbende) burger en is strijdig met de democratie in de gemeente.

Reactie:

Als een bouwplan niet binnen het bestemmingsplan past (en ook niet gerealiseerd kan worden met behulp van de kruimelregeling) zijn er twee mogelijkheden. Het bestemmingsplan kan worden herzien, waarna alsnog een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd of er kan een omgevingsvergunning worden verleend met behulp van de buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo). Het is aan de aanvrager om een keuze te maken welke procedure voor hem het meest geschikt is. In dit geval is er gekozen voor de aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking. Bij deze afwijkingsprocedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd, waar zienswijzen tegen kunnen worden ingediend. Na de ter inzage legging zal er met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Op 22 november 2017 en 20 maart 2018 zijn er inloop / bewonersavonden georganiseerd en is het plan aan omwonenden toegelicht. Bewoners hebben hierbij de mogelijkheid gekregen om in

te spreken. Het starten van de verkoop (voor verkrijgen vergunning) is niet ongebruikelijk en geheel op eigen risico van de ontwikkelaar. Binnen de Woningborg (landelijk garantievertrekker voor kopers) is hier een standaard passage voor opgenomen in de aanneemovereenkomst. De verkoop van de woningen is dan ook niet van invloed op de ruimtelijke beoordeling van het plan danwel op de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.