

Bijlage 1: Notitie met gemeentelijke reactie op ingekomen reacties

Indiener	Zienswijzen	Reactie gemeente
Reclamant 1	1. Een extra verdieping is in strijd met plannen voor de Duivenvoorde Corridor en ontwikkelingen.	1. Het bouwplan aan de Veurseweg 214 betreft de vervanging van een bedrijfspand. Het betreft dus geen uitbreiding van het aantal gebouwen in de Duivenvoordecorridor. In de structuurvisie Duivenvoordecorridor is de leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen de versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap resp. coulissenlandschap. Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld, met zowel open als besloten landschapseenheden. Om dit doel te kunnen bereiken ligt het accent van de structuurvisie op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte. Het plangebied wordt in de structuurvisie als 'coulissen' aangeduid. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de handhaving van de bestaande open ruimte in het coulissenlandschap. Bovendien past de bouwmassa qua hoogte al in het huidige bestemmingsplan.
	2. Het bestemmingsplan moet rekening houden met het andere bedrijfspand van Van der Valk zodat de winkel verder van de huizen verplaatst kan worden.	2. De winkel is in de huidige situatie al op die plek aanwezig, een deel van de winkel (255 m ²) is in ieder geval vanaf 1979 reeds toegestaan. Het college heeft besloten om het overige deel van de winkel te legaliseren. Hierbij is onderzocht of dit past binnen de bestaande wetgeving op het gebied van geluid, milieu, verkeer etc. in het kader van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat dit voornemen past binnen de wetgeving en kan de functie gelegaliseerd worden.
	3. Het toestaan van meer parkeerplekken is strijdig met een groen Duivenvoordegebied.	3. Het betreft hier geen uitbreiding van het verhard oppervlak. Het anders inrichten van het terrein en aanbrengen van extra parkeerplaatsen is niet in strijd met de handhaving van de bestaande open ruimte in het coulissenlandschap en heeft dus geen invloed op de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor.
	4. Het is ongewenst om de illegale situatie vast te leggen vanwege geluidsoverlast van koelingsmachines en verkeer.	4. De functies (of gevolg van functies) waarvan men de overlast ervaart (opslag, deel van de winkel) die zijn binnen het huidige bestemmingsplan toegestaan en hebben de benodigde milieuvergunningen. Bovendien zal de koelinstallatie in de nieuwe situatie in het gebouw worden opgenomen zodat een deel van de overlast weggenomen zal worden. Het legaliseren van de illegale situatie (500 m ² winkeloppervlak) heeft geen significante gevolgen voor die geluidsoverlast. Het bestemmingsplan legaliseert de huidige situatie. Dit zal er dus niet voor zorgen dat geluidsoverlast vanwege koelinstallaties of verkeer toeneemt.
	5. Kunnen de winkels en	5. De winkel heeft de entree aan de hotelzijde. Wat

	parkeerplekken verplaatst worden naar de hotelzijde en doorgaande weg vanwege overlast.	betreft parkeerplekken is in overleg met de gemeente bekeken of het bouwplan voldoet qua hoeveelheid parkeerplekken en qua verkeersveiligheid. Ook in de huidige situatie heeft de eigenaar het recht om overal op zijn perceel parkeerplaatsen te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hier geen verandering in.
6.	De verhoging van het bedrijfspand heeft invloed op mijn uitzicht en mijn privacy.	Het nieuw op te richten gebouw zal in de plaats komen van bestaande bebouwing. De nieuwbouw zal een kleiner oppervlakte beslaan dan het bestaande gebouw en daarmee een relatief kleine verandering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. In tegenstelling tot het bestaande pand wordt de eerste verdieping in de toekomstige situatie volledig benut. Dit houdt in dat de nok in het nieuwe plan hoger komt te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Dit was echter binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijk. De aangrenzende woningen aan de zuidkant zullen hier relatief gezien het meeste last van hebben. Echter, de ligging van het nieuwe gebouw ten opzichte van de woningen aan de Veurseweg is gunstig wat betreft daglicht en schaduwwerking. De woningen zullen niet of nauwelijks 'last' hebben van de nieuwbouw wat betreft dit aspect. In zekere zin heeft het bedrijfspand wat betreft schaduwwerking meer 'last' van de woningen dan andersom. De ruime afstand tussen de woningen en het bedrijfspand (40 tot 50 meter) zorgt er in de praktijk voor dat er geen noemenswaardig nadeel ontstaat voor de eigenaren van het bedrijfspand en de woningen. Daarnaast zal het nieuwe gebouw circa twee meter verder van de woningen komen te staan dan het bestaande pand. Het nadeel zit hem met name in het uitzicht op het pand vanuit de woningen en hun tuin. Echter, er zijn aan deze zijde van het pand geen ramen geplaatst waardoor er geen nadelig effect is op het gebied van privacy.
7.	De welstandscommissie moet zorg dragen dat er nieuwbouw stenen gevels en echte dakpannen krijgt.	De commissie welstand en cultureel erfgoed heeft haar inbreng gehad in het plan en op basis van haar adviezen (zie Bijlage 1 Advies welstandscommissie) is het plan aangepast. Uiteindelijk is de commissie akkoord gegaan met het bouwplan.
8.	De grote bomen moeten behouden blijven.	In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvak qua footprint kleiner dan het huidige bestemmingsplan. Dit heeft dus geen gevolgen voor de bomen. Met dit bestemmingsplan wordt het niet mogelijk gemaakt om de bomen te kappen. De eigenaar zal met de inrichting van zijn perceel er rekening mee moeten houden dat deze bomen behouden moeten blijven. De aangevraagde kapvergunning is in 2004 ook door de gemeente afgewezen, de gemeente zal aan dit

		standpunt vasthouden.
Reclamant 2	1. Het plan bestaat uit 50% meer bedrijfsruimte.	1. Het nieuw op te richten gebouw zal in de plaats komen van bestaande bebouwing. De nieuwbouw zal een kleinere oppervlakte beslaan dan het bestaande gebouw en daarmee een relatief kleine verandering betekenen ten opzichte van de huidige situatie. In tegenstelling tot het bestaande pand wordt de eerste verdieping in de toekomstige situatie volledig benut. Dit houdt in dat de nok in het nieuwe plan hoger komt te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Dit was echter binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Er wordt met het nieuwe bestemmingsplan geen extra ruimte mogelijk gemaakt.
	2. De nieuwe functies in het bestemmingsplan (winkel, proeflokaal en kantoor) trekken meer klanten aan en zorgen voor extra geluidsoverlast door verkeer (vooral op zaterdag).	2. Met het nieuwe bestemmingsplan is het niet mogelijk om meer te bouwen dan binnen het huidige bestemmingplan. Omdat het hier gaat om het legaliseren van een bestaande situatie zal er geen sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking.
	3. De aantrekkende werking van verkeer zorgt voor extra CO2 uitstoot	3. Het voorliggende bestemmingsplan maakt nauwelijks meer vloeroppervlakte mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan. De functies waarvoor een vrijstelling nodig is (slagerij, zilverwinkel, wijnhandel met proeflokaal en de kantoren) leveren niet of nauwelijks een verslechtering van de luchtkwaliteit op ten opzichte van de functies die binnen het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan. Het bouwplan is daarnaast te kleinschalig om grote invloed te hebben op de luchtkwaliteit.
	4. Een extra verdieping is in strijd met plannen voor de Duivenvoorde Corridor en ontwikkelingen.	4. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij punt 1 van de eerste inspraakreactie.
	5. Indien het plan 180 graden gedraaid wordt is dit een betere situatie voor bewoners als klanten.	5. De woningen hebben altijd al naast een bedrijfsbestemming gelegen. Bij deze bestemming horen aspecten als laden en lossen maar ook verkeersstromen van werknemers en bezoek. Aangezien de bestemming bedrijf en wonen hier naast elkaar liggen is het onvermijdelijk dat beide functies "last" hebben van elkaar. Het bestemmingsplan legaliseert de bestaande situatie. Er zal dus geen sprake zijn van een toename van de

		overlast. Wel is het zo dat de entrees van de winkels in het plan aan de noord-oost zijde zijn gelegen (hotelzijde) en het laden en lossen vindt aan de noord-west gevel plaats en deels aan de zuid-westgevel. Zowel entrees als laden en lossen vindt dus niet plaats aan de zijde gericht naar de woningen.
6.	Er wordt 60% uitbreiding aan extra parkeerruimte gerealiseerd, kan in plaats daarvan niet het terrein achter de achterste bedrijfshal gebruikt worden.	6. Binnen de bestemming bedrijf (zowel in huidige als nieuwe bestemmingsplan) kan er (of op bijbehorende erven) worden geparkeerd. In overleg met de gemeente is er voor gezorgd dat er voldoende parkeerplaatsen nabij de functie op een logische plek worden gerealiseerd en dat de verkeersveiligheid gewaarborgd is.
7.	De verkeersveiligheid verbeterd indien de bestaande ingang tussen 214 en 216 wordt afgesloten.	7. Deze uitgang brengt de verkeersveiligheid niet in gevaar en zal niet worden afgesloten. Aangezien het bouwplan een voortzetting is van de huidige situatie zal er geen sprake zijn van extra verkeer waardoor er geen sprake is dat als gevolg van het plan deze verbinding wel afgesloten zou moeten worden.
8.	Bewoners ervaren geluidsoverlast van de bestaande koelinstallaties.	8. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij punt 4 van de eerste inspraakreactie.
9.	Bewoners ervaren overlast van lossende vrachtverkeer vanwege inkijk in de tuin vanuit de cabine.	9. De woningen hebben altijd tegen een bedrijvenfunctie aangelegd. Het risico van inkijk vanuit lossende vrachtwagens was daarom altijd aanwezig. Dit wordt door het nieuwe bestemmingsplan niet beïnvloed. Het laden en lossen vindt bij dit bouwplan niet plaats aan de kant van de naastgelegen woningen. De overlast zal dus beperkt zijn.
10.	De voorgestelde gevelhoogte van het pand beïnvloed mijn uitzicht en de waarde van mijn pand.	10. De gevelhoogte is in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan de hoogte in het vigerende plan. Er wordt geen extra hoogte toegestaan.
11.	De bomen moeten blijven staan.	11. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie bij punt 8 van de eerste inspraakreactie.
12.	Kan het college in overweging nemen de huidige bedrijfshallen te laten slopen, het bedrijf en winkel verplaatsen naar	12. Er vindt overleg plaats tussen de gemeente en Van der Valk over het overige deel van zijn terrein. Uiteindelijk zal er ook voor dat gebied een bestemmingsplan worden opgesteld.

	een passende locatie in Voorschoten en het groen op het Van der Valk terrein uit te breiden.	
	13. Kan het college Van der Valk verplichten een deugdelijke en optisch fraaie erfafscheiding te plaatsen.	13. Beide partijen (bedrijf en bewoners) zullen in onderling overleg tot overeenstemming moeten komen over een erfafscheiding.