



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 3339

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 23 mei 2023 (3339 Vaststelling
Bestemmingsplan Noorthey)

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t:

- a. het bestemmingsplan "Noorthey" (ID-nummer: NL.IMRO.1916. Noorthey-VG01)
gewijzigd vast te stellen;
- b. de "Zienswijzennota / Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Noorthey" vast te
stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen over
het ontwerp en enkele wijzigingen in het plan;
- c. Voor de in het bestemmingsplan "Noorthey" begrepen gronden géén
exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Leidschendam-Voorburg van 4 juli 2023

de griffier,

A.G. Joosten

de voorzitter,

M.W. Vroom

Zienswijzennota

Noorthey

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Gevolgte zienswijzeprocedure	3
3	Zienswijzen	4
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	4
3.2	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
4	Ambtshalve wijzigingen.....	20
5	Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	20

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Noorthey" heeft met bijbehorende stukken vanaf 13 januari 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is éénieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 65 woningen met diverse groenvoorzieningen mogelijk.

In hoofdstuk 2 wordt de procedure toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen nader toegelicht en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 4 is een totaaloverzicht opgenomen van eventuele aanpassingen aan de omgevingsvergunning op basis van de ingediende zienswijzen.

2 Gevolgde zienswijzeprocedure

Zoals in de inleiding is aangegeven, heeft het ontwerpbestemmingsplan Noorthey voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder kon gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan.

3 Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende personen zijn zienswijzen ontvangen. De NAW-gegevens van natuurlijke personen zijn vanwege de landelijke AVG-wetgeving weggelaten.

Naam	Datum ontvangst
Indiener 1	21 februari 2023
Indiener 2	16 februari 2023
Indiener 3	22 februari 2023
Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum	21 februari 2023
Indiener 5	20 februari 2023

Tabel 1: ingediende zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Daarmee worden alle zienswijzen als ontvankelijk beschouwd.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.2.1 Zienswijze indiener 1

1. Duurzaamheid en milieubelasting door onnodig omrijden

De ontsluiting van het carré vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. Omdat de ontsluiting van het plangebied plaatsvindt via Schakenbosch, betekent dit dat de auto's naar het carré door het hele plangebied langs de lintwoningen moeten rijden om bij de parkeerplaats te komen. Dit geeft volgens indiener onnodige belasting van de omgeving wat overlast en (lucht)vervuiling betreft, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Vanwege het omrijden is er volgens indiener geen sprake van een duurzame inrichting van het plangebied, waarmee de duurzaamheidsparaagraaf in de toelichting en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling tekort komt. Op basis van 244 verkeersbewegingen per dag, zou een andere ontsluiting op jaarbasis veel autokilometers besparen.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpen van Noorthey heeft groen en landschap een leidende rol gehad. Ook is in het bijzonder aandacht geweest voor de zichtlijn vanaf de Veursestraatweg richting Noorthey. Om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk naar voren te laten komen, is een ontsluiting aan de noordzijde de meest wenselijke optie. Daarmee krijgt het groen rondom het carré een hogere landschappelijke waarde dan bij een ontsluiting aan een andere zijde van het carré.

Doordat de auto's via het lint naar het carré moeten rijden, is de route richting het carré langer dan bij een ontsluiting aan bijvoorbeeld de west- of zuidzijde. Echter is de nu voorgestelde route dusdanig kort dat deze niet zal leiden tot onevenredige overlast op de omgeving. In paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is ook onderbouwd dat de gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit van niet-in-betekende mate zijn. Dit houdt in dat de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving niet zal verslechteren.

Op basis van deze conclusie heeft de landschappelijke inpassing de voorkeur gekregen boven deze zeer geringe extra autokilometers.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Geluidsoverlast

Indiener geeft aan dat door de vormgeving van de woningen in een carré, het geluid dat wordt geproduceerd slechts twee kanten op kan: naar boven en naar de ingang. Daarbij zal de binnentuin volgens indiener fungeren als een klankkast. In het akoestisch rapport is hier geen aandacht aan besteed, in relatie tot de woningen aan de Noortheylaan. Ook is er geen onderzoek gedaan naar (geluids-) overlast van het in- en uitrijdende verkeer. Indiener verzoekt om een gedegen akoestisch rapport op te laten maken op basis van de huidige plannen en bovengenoemde punten te toetsen aan de gestelde normen.

Reactie gemeente

Dit punt in de zienswijze ziet op twee akoestische aspecten, namelijk wegverkeer en geluid van de woningen en tuinen in het carré.

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden regels gesteld voor geluidsoverlast van wegen. Op basis van de Wgh is het noodzakelijk om de geluidsbelasting op woningen te onderzoeken bij wegen met een minimale snelheid van 50 km/u. De ontsluitingsweg in Noorthey betreft een 30 km/u-weg. Op basis van de Wgh geldt daarvoor geen onderzoekplicht.

Alhoewel er geen onderzoekplicht geldt, dient wel sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande woningen als nieuwe woningen. Gezien de lage verkeersintensiteit wordt geen geluidsoverlast verwacht voor de bestaande woningen. Dit aspect wordt nader onderbouwd in het bestemmingsplan.

Op basis van de Wet geluidhinder geldt tevens geen plicht tot het onderzoeken van geluidsoverlast van woningen en/of tuinen. Ook op basis van de VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering wordt geen geluidsoverlast van woningen verwacht.

Het carré is van binnen ruim opgezet. Deze opzet zal niet leiden tot meer geluid bij naastgelegen woningen, dan als er sprake zou zijn van een andere opzet. Daarnaast is er een ruime afstand aanwezig tot de naastgelegen woningen. Daarmee kan worden uitgesloten dat er sprake is van geluidhinder van het carré.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Toegangsweg in verlengde privéweg

Op de inrichtingstekening is te zien dat de ontsluiting van de carré uitkomt op het einde van de Noortheylaan. Deze weg is in privé eigendom en er is geen recht van overpad geregeld. Indiener gaat er vanuit dat auto's verhinderd worden om deze weg te gebruiken. Echter wordt de illusie gewekt dat fietsers en voetgangers wel gebruik kunnen maken van de route naar de Noortheylaan. Indiener benadrukt dat dit een privéweg is en er geen afspraken zijn gemaakt om gebruik te maken van deze weg.

Reactie gemeente

De inrichtingstekeningen geven een goed beeld van de beoogde ontwikkeling, maar hebben verder geen status. De exacte ligging van andere ontsluitingen dan de ontsluiting via Schakenbosch zal op een later moment nader worden bepaald. Deze ontsluitingen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemming groen staat een toegangsweg wel toe, maar geeft geen verplichting voor het realiseren van een toegangsweg.

Deze zienswijze heeft dus betrekking op een aspect die pas na de vaststelling van het bestemmingsplan relevant wordt.

Daarnaast wordt opgemerkt dat als een toegangsweg over privéterrein wordt voorzien, dat dit alleen in overeenstemming met de grondeigenaar kan worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Alternatieven

Indiener heeft twee alternatieven voor de wegenstructuur voorgesteld. Dit betreft een ontsluiting van het carré richting het westen, welke uitkomt op het lint, of een ontsluiting van het carré naar het zuiden, richting Schakenbosch. Indiener voorziet deze alternatieven van de volgende argumenten:

1. Zichtlijn richting Duivenvoorde: De huidige voorgestelde positionering is gekozen zodat het carré richting Kasteel Duivenvoorde kijkt. Echter is hier volgens indiener geen sprake van, omdat er geen sprake is van een zichtlijn richting het kasteel. Deze wordt belemmerd door groen, een weg en woningen. Daarom is er volgens indiener geen noodzaak voor de ontsluiting richting het noorden.
2. Zichtlijn vanaf de Veursestraatweg: De situering van het carré zou zodanig zijn dat de lange zichtlijn van de Veursestraatweg over de coulissen naar Noorthey de drager is waar het carré zich op moet oriënteren. Om deze reden is indiener van mening dat het logischer is om de toegangsweg aan de zijde te realiseren waar deze zichtlijn het meest manifesteert, namelijk tussen het carré en Schakenbosch. Met een ontsluiting aan de westzijde, waarbij de toegangsweg parallel aan de zichtlijn loopt, wordt volgens indiener geen afbreuk gedaan aan de zichtlijn.
3. Ononderbroken groenstrook: De gemeente heeft aangegeven dat bij een andere situering van de toegangsweg het groen onderbroken wordt. Indiener geeft aan dat het niet de bedoeling mag zijn om langs deze toegangsweg woningen te realiseren. De toegangsweg kan dusdanig worden vormgegeven, dat deze opgaat in het landschap.
4. Zicht op ingang carré door omgeving: De ingang van het carré is in de huidige voorgestelde situatie alleen zichtbaar voor de huidige omwonenden en enkele nieuw te realiseren woningen. Als het carré gedraaid wordt, dan is dit volgens indiener een natuurlijker middelpunt van het plangebied zijn. Dit geeft dan allure aan de entree passend bij de gewenste buitenplaats.

Indiener is van mening dat de alternatieven beter aan zullen sluiten op de beoogde beeldkwaliteit van Noorthey.

Reactie gemeente

De gemeente heeft diverse varianten voor de opbouw van het plangebied verkend. De zichtlijn vanaf de Veursestraatweg over de coulissen naar Noorthey dient daarbij de drager van het ontwerp te zijn, waar het carré zich op moet richten. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de groene open ruimte zo min mogelijk wordt doorsneden. Een ontsluiting aan de west- of zuidzijde heeft aanzienlijk meer impact op het groene karakter van het plangebied dan een ontsluiting aan de noordzijde. Daarom heeft een ontsluiting aan de noordzijde de voorkeur.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Hoogte, omvang en vormgeving carré

In het beeldkwaliteitsplan wordt over eventuele buitenplaatsen aangegeven dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige gecomposeerde interactie tussen huis, tuin, park en landschap, en moeten deze elementen een eenheid vormen. Volgens indiener is de vormgeving van de carré dusdanig, dat er geen sprake zal van een eenheid, maar van een beeldbepalend gebouw dat qua vormgeving en uitstraling het tegenovergestelde is van het vriendelijke, landelijke karakter in de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is een bouwblok van dusdanige omvang niet opgenomen.

De gemeente heeft aangegeven dat de carré maximaal 3 bouwlagen hoog wordt. In het bestemmingsplan is een hoogte van 14 meter toegestaan, wat hoger is dan indiener had verwacht. Indiener geeft aan dat 14 meter te hoog is.

Samen met de afmetingen van de carré van ongeveer 75 m x 90 m is volgens indiener geen sprake meer van een buitenplaats die een eenheid vormt met haar omgeving, maar van een kolos die in een landschappelijke omgeving wordt geplaatst. Hiermee wordt het karakter van het gebied dusdanig aangepast dat geen sprake meer is van een buitenplaats zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan. Een gebouw van dit formaat is volgens indiener ook niet passend in het beschermde stads- en dorpsgezicht. Een hoogte van 11 meter, zoals door de gemeente eerder zou zijn aangegeven, zou passender zijn, ondanks dat dit nog steeds hoger is dan de huidige bebouwing.

Verder is de vormgeving, omvang en hoogte van de carré in strijd met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder voorwaarde dat deze moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Volgens indiener is dat hier niet het geval.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de opbouw van het plan zorgvuldig is. Het bouwplan is besproken met het Q-team, welke positief heeft geadviseerd. Het Q-team is het kwaliteitsteam voor alle projecten in Duivenvoorde en heeft als doel om een hoge landschappelijke kwaliteit in de Duivenvoordecorridor te realiseren. Met de beoordeling van het Q-team is een zeer gedegen opzet gecreëerd. In de ruimtelijke uitnodiging was nog sprake van een verkaveling met 61 woningen, verspreid over het hele plangebied. Door het realiseren van een carré wordt veel meer groen aan het plangebied toegevoegd. Ook wordt hiermee bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. In het carré worden daarmee de meeste woningen in het plangebied gebouwd.

Het carré krijgt een hoogte van 14 meter. Het gebouw heeft drie bouwlagen, waarbij de onderste laag iets opgehoogd staat ten opzichte van het omliggende landschap vanwege een parkeerplaats. Er is onderzocht of deze ondergronds gerealiseerd kan worden. Echter is dit dusdanig kostbaar, dat dit geen realistische optie is. Daarom wordt op het maaiveld geparkeerd. Boven de parkeerplaatsen worden de woningen met een binnenplaats gerealiseerd. De details van het gebouw worden in een later stadium uitgewerkt. Middels de dubbelbestemming Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht wordt gewaarborgd dat het gebouw geen afbreuk zal doen aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Het bouwplan wordt in een vervolgstadium getoetst door de monumentencommissie.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.3.3 onderbouwd hoe wordt voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening van Zuid-Holland. Vervolgens is een vooroverleg gevoerd met onder andere de provincie, waarbij de provincie de mogelijkheid heeft gekregen om op het plan te reageren. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over de ontwikkeling en kan daarom instemmen met het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Hoogte woningen lint

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van de woningen in het lint. Volgens de regels van het bestemmingsplan geldt voor deze woningen een maximale hoogte van 12,5 meter. Dit is volgens indiener in strijd met het beeldkwaliteitsplan, welke aangeeft dat het lint zodanig ontwikkeld moet worden, dat het nauwelijks opvalt dat het recent is toegevoegd. Het lint moet ogen alsof het er altijd heeft gestaan. Een lint van 30 woningen met een hoogte van 12,5 meter in een omgeving waarbij de huizen overwegend twee lagen hebben en niet hoger zullen zijn dan circa 8 meter, vallen dergelijk hoge huizen volgens indiener uit de toon. Door een hoogte van 3 bouwlagen en 12,5 meter is er dus strijd met het beeldkwaliteitsplan en zijn de woningen niet passend in het landschap.

Reactie gemeente

Woningen van twee lagen met een kap zijn door de gemeente vastgelegd in de ruimtelijke uitnodiging. Woningen van twee lagen met een kap worden als passend gezien, doordat ze in verhouding staan met de omgeving. De woningen komen op ruimte afstand van bestaande woningen en staan op ruime percelen. Woningen van twee lagen met een kap zijn heel gebruikelijk in Nederland als bouwvolume. Ook in de Duivenvoordecorridor komen reeds meerdere woningen voor met een dergelijke hoogte. Het Q-team heeft de plannen positief beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Parkeerplaats

In het raadsvoorstel van 20 december 2022 is een parkeerplaats opgenomen ter hoogte van de Noortheylaan 23. Indiener geeft aan dat de parkeerplaats aan de andere kant van het plangebied dan waar de entree zich bevindt, naast een bestaande woning ongewenst is in verband met overlast. Onder het carré is ruimte voor bezoekers om te parkeren. Voor de lintwoningen is op eigen terrein ruimte om te parkeren. Indiener acht de ingetekende parkeerplaatsen overbodig en verzoekt deze parkeerplaatsen niet te realiseren.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming Groen is het mogelijk om parkeervoorzieningen te realiseren. Deze parkeervoorzieningen zijn benodigd om de parkeerplaatsen voor bezoekers op te vangen. De exacte locatie van deze parkeervoorzieningen en het aantal parkeerplaatsen liggen nog niet vast. Het stedenbouwkundig plan zal na de vaststelling van het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan biedt enkel de ruimtelijke kaders. Alle parkeerplaatsen zullen bij vergunningverlening getoetst worden op verkeersveiligheid.

Wel wordt opgemerkt dat parkeervoorzieningen passend zijn in een woongebied. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat overlast zal ontstaan door een klein aantal parkeerplaatsen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Zienswijze indiener 2

1. Situering parkeerplaats

Indiener geeft aan dat voor hun deur een parkeerplaats is voorzien. Indiener verwacht hiervan hinder te ondervinden en vreest voor overlast. De parkeerplaats gaat ten koste van de privacy van de indiener. Indiener verzoekt ook om helderheid omtrent veiligheid en privacy voor de huidige omwonenden. Indiener vreest ook dat de parkeerplaats kan worden gebruikt als hangplek voor jongeren die overlast gaan veroorzaken.

Indiener ziet voldoende alternatieve mogelijkheden en verzoekt duidelijkheid over waarom deze parkeerplaats op deze locatie moet komen en niet ergens anders mogelijk is.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming Groen is het mogelijk om parkeervoorzieningen te realiseren. Deze parkeervoorzieningen zijn benodigd om de parkeerplaatsen voor bezoekers op te vangen. De exacte locatie van deze parkeervoorzieningen en het aantal parkeerplaatsen liggen nog niet vast. Het stedenbouwkundig plan zal na de vaststelling van het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt.

Wel wordt opgemerkt dat parkeervoorzieningen passend zijn in een woongebied. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat overlast zal ontstaan door een parkeerplaats, ondanks de korte afstand tussen de woning van indiener en de parkeerplaats.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Wegenstructuur

Indiener vraagt waarom deze opzet is gekozen voor de wegenstructuur. Deze geeft voor indiener behoorlijke hinder. Indiener ziet genoeg andere mogelijkheden voor de wegenstructuur. Indiener verzoekt daarom duidelijkheid waarom de weg op deze manier is gesitueerd, en of alternatieve opties voldoende zijn overwogen.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpen van Noorthey heeft groen en landschap een leidende rol gehad. Ook is in het bijzonder aandacht geweest voor de zichtlijn vanaf de Veursestraatweg richting Noorthey. Om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk naar voren te laten komen, is een ontsluiting aan de noordzijde de meest wenselijke optie. Daarmee krijgt het groen rondom de carré een hogere landschappelijke waarde dan bij een ontsluiting aan een andere zijde van de carré. Bij een ontsluiting aan de west- of zuidzijde wordt het groen door een toegangsweg onderbroken. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Doordat de auto's via het lint naar de carré moeten rijden, is de route richting de carré langer dan bij een ontsluiting aan bijvoorbeeld de west- of zuidzijde. Echter is de nu voorgestelde route dusdanig kort dat deze niet zal leiden tot onevenredige overlast op de omgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Situering woningen

De woningen zijn volgens indiener 6 meter richting hun woning verschoven ten opzichte van een eerder plan. Indiener vond de oorspronkelijke locatie al dichtbij, maar vindt dat deze woningen nu te dichtbij hun erf komt, waardoor indiener zich teveel voelt ingebouwd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van eerdere feedback van omwonenden heeft de gemeente de positie van de nieuwbouwwoningen en de rijbaan met 9 meter verschoven richting het zuiden. Daarnaast is het bouwblok voor het carré met 6 meter verschoven naar het zuiden. Daarmee is ruimte ontstaan om aan de kant van de Noortheylaan de sloot te verlengen en aanvullend groen te realiseren. Daarmee wordt een buffer gecreëerd tussen het plangebied en de bestaande woningen aan de Noortheylaan. Door de groene buffer tussen het plangebied en de bestaande woningen, is er sprake van een goede inpassing van de nieuwe woningen.

De gemeente heeft het landschappelijke belang afgewogen tegen het belang van bestaande omwonenden. De gemeente is van mening dat met het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt waarin geen sprake is van onevenredige overlast ten aanzien van privacy. Daarbij wordt opgemerkt dat het veranderen van het uitzicht geen rol speelt in de afweging rond het stedenbouwkundig ontwerp, zolang er geen sprake is van onevenredige overlast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Schade door bouwwerkzaamheden

Indiener verzoekt de gemeente om een nulmeting uit te laten voeren door een externe partij in verband met mogelijke schade door trillingen van de bouwwerkzaamheden. Ook verzoekt indiener om de trillingen te monitoren en om een expert in te laten schakelen die de impact van de bouw inzichtelijk op de woning inzichtelijk kan maken.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer is verantwoordelijk om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren. Indien tijdens en/of na de bouwwerkzaamheden aangetoond kan worden dat er schade aan eigendommen is ontstaan door bouwwerkzaamheden kan de schade hersteld dan wel vergoed worden door de initiatiefnemer. Daarbij wordt opgemerkt dat deze zienswijze gaat over feitelijke uitvoeringshandelingen en niet over de inhoud van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.3 Zienswijze indiener 3

1. Verdere aantasting van de Duivenvoordecorridor

Noorthey ligt in de Duivenvoordecorridor, het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Deze zone verbindt het natte veenweidegebied van het Groene Hart in het oosten met de duinen, het strand en de zee in het westen. Aan de noordelijke kant wordt het gebied begrensd door de spoorlijn Leiden-Den Haag en aan de zuidelijke zijde door de Vliet. Landgoed de Horsten en de Vliet liggen letterlijk in de achtertuin. Het is, of was, een open groen gebied met als kroonjuweel kasteel Duivenvoorde. Het vormt een buffer tussen de stedelijke agglomeraties van Leiden en Den Haag. Het is de enige plek waar het Groene Hart nog in open verbinding staat met de duinen en de kust. De duivenvoordecorridor behoort grotendeels tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Noorthey ligt hierbuiten.

Oorspronkelijk was er in dit gebied veel glastuinbouw, maar dat is bijna geheel verdwenen. De afspraken die in 2008 zijn gemaakt tussen het rijk, provincie en betrokken gemeenten in het Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor waren het uitgangspunt voor de bebouwingsmogelijkheden in dit open en groene gebied. Daarin is afgesproken dat maximaal 15% van de gesloopte bebouwing mag worden bebouwd. Dit is volgens indieners inclusief tuinen, ontsluiting en parkeren. De gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten hebben zich hier volgens indiener niet aan gehouden, omdat alleen hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn meegerekend. Indiener verzoekt om aan deze afspraak te voldoen.

Daarnaast verzoekt indiener om niet van de maximale 15% gebruik te maken, omwille van de natuur, rust en ruimte.

Ook benoemt indiener dat in de Duivenvoordecorridor diverse projecten zijn gerealiseerd of in ontwikkeling zijn. Met al deze plannen tezamen wordt de Duivenvoordecorridor volgens indiener in hoog tempo volgebouwd. Een deel van het groen dat gerealiseerd wordt, betreft weiland. Volgens indiener heeft dit type groen geen waarde door het ontbreken van biodiversiteit en dat dit niet vrij toegankelijk is. Er is volgens indiener onvoldoende plek om te wandelen en van de natuur te genieten. Om deze reden heeft indiener grote bezwaren tegen het volbouwen van de Duivenvoordecorridor.

Reactie gemeente

De gemeente houdt zich aan het bestuursconvenant. Ten opzichte van vroeger is er een enorme verbetering in het gebied. Maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte wordt benut voor nieuwbouw. Het overige deel van het plangebied omvat groen, landschapselementen, water en natuur, maar ook de benodigde toegangsweg en parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldoende aandacht besteed aan de groene beleving van het plangebied. Er is daarom geen noodzaak om minder dan 15% aan woningbouw te realiseren. Om financiële overwegingen is het ook niet wenselijk om minder dan de voorgestelde hoeveelheid bebouwing te regelen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Verhouding oppervlakte nieuwbouw en afgebroken kassen klopt niet

De oppervlakte van woningbouw in de Duivenvoordecorridor mag niet meer zijn dan 15% van het oppervlak aan gesloopte kassen. In het overzicht van de bebouwingsmogelijkheden wordt getoond dat er 214.684 m² aan kassen en andere bebouwing in het gebied is afgebroken. Dit levert dan mogelijkheden voor 32.203 m² aan bebouwing, op basis van het bestuursconvenant. De projecten Noorthey, Buitenvoorde, Vlietvoorde en Vlietvoorde Weide (voorheen bekend als Schakelstuk) zijn volgens de toelichting van het bestemmingsplan samen 30.350 m² groot. In dit overzicht mist volgens indiener De Groene Horsten, welke ook valt onder het vigerende bestemmingsplan Duivenvoorde. De totale

oppervlakte hiervan is 6450 m², en ter plaatse is 22.600 m² aan kassen gesloopt. Indiener vraagt zich af of daarmee rekening is gehouden en of bepaalde kassen mogelijk dubbel zijn geteld.

Voor het bestemmingsplan Buitenvoorde is met 1500 m² aan nieuwe bebouwing gerekend. De Noortheylaan 11 en 13 zijn hier niet in meegenomen, wat volgens indiener wel zou moeten. Daardoor is met 340 m² te weinig gerekend voor het bestemmingsplan Buitenvoorde. De totale oppervlakte zou dan 1840 m² moeten zijn.

Ook geeft indiener aan dat minder kassen gesloopt zijn dan de gemeente aangeeft. Op basis van de kaart van het Nationaal Georegister uit 2009 is 176.951 m² aan kassen gesloopt. Met de oppervlakte van de af te breken GAMMA wordt dat 179.931 m². De gemeente rekent met een totaal van 214.684 m², wat 34.753 m² te veel is. Op basis van deze cijfers zou ook maximaal ruimte zijn voor 26.990 m² aan woningbouw. Dat is minder dan de woningbouwplannen die de gemeente voor ogen heeft.

Reactie gemeente

Paragraaf 2.3 bevat enkele onjuiste cijfers. In het bestemmingsplan is paragraaf 2.3 aangepast met de meest actuele en correcte cijfers. Het totaal aan gesloopte bedrijfsgebouwen is weergegeven in onderstaande tabel.

Gesloopte oppervlakte kassen e.d. t/m 11 december 2015	177.265 m ²
Gesloopte oppervlakte kassen e.d. vanaf 12 december 2015	28.930 m ²
Sloop kassen e.d. Veursestraatweg (Groene Horsen)	22.600 m ²
Sloop bedrijfspand Life & Garden	4.933 m ²
Sloop bedrijfspand Gamma	2.950 m ²
Totaal	236.678 m²

Op basis hiervan mag maximaal 35.502 m² bebouwd worden. De totale geplande bebouwing in het plangebied bedraagt het volgende:

Deelplan	Bestemming wonen	Bestemming wonen overig
Noorthey	8.400 m ²	
De Bosrand (Buitenvoorde)	1.500 m ²	240 m ²
Vlietvoorde Weide	2.250 m ²	
Vlietvoorde	12.200 m ²	
Vlietvoorde West	4.600 m ²	
Dommanschet		400 m ²
Life & Garden	200 m ²	
Groene Horsten	1.500 m ²	
Totaal	30.650 m²	640 m²

De totale te bebouwen oppervlakte blijft onder de maximaal toegestane oppervlakte op basis van het bestuursconvenant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Weinig groen in Noorthey

Indiener citeert het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor, waarin is benoemd dat de hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van de corridor de leidraad zullen zijn voor de herinrichting van het gebied. Indiener is van mening dat de beoogde groeninrichting erg tegenvalt. In het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor wordt benoemd dat de bestemming waar Noorthey onder valt, primair gericht is op groenontwikkeling in de vorm van een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van tenminste 3,5 hectare en een klassieke openbaar toegankelijke tuin op de gronden van Noorthey met een oppervlakte van tenminste 1,5 hectare. In het bestemmingsplan Noorthey wordt uitgegaan van een dicht beplante bosstrook van 10 meter aan twee zijden en een bosstrook van 30 meter aan andere zijden. Indiener is van mening dat deze stroken geen bos te noemen zijn. Ook wordt opgemerkt dat ten behoeve van de ontwikkeling bomen gekapt zullen worden waar veel vogels in leven. Indiener vreest dat deze bomen tegen de vlakte gaan.

Reactie gemeente

De gemeente vindt het aspect groen zeer belangrijk in het plangebied. Om deze reden is ervoor gekozen om een carré te realiseren, in plaats van het oorspronkelijke idee met 61 verkavelde woningen. Op deze manier is veel meer openbaar groen aanwezig dan met het oorspronkelijke plan mogelijk was. Er is gekozen voor stroken bos aan de noord- en oostzijde, welke het plangebied afschermen van de omgeving. Daardoor is het carré ook niet goed zichtbaar vanuit omliggende woningen. In het plangebied is gekozen om het groen open te houden. Dit deel mag niet agrarisch gebruikt worden en kent dan ook een groenbestemming. Daarmee krijgt het open deel in het plangebied voldoende landschappelijke kwaliteiten.

Indien door de ontwikkeling bomen gekapt zullen worden, dan worden deze terug geplant. Het kappen van bomen mag niet ten koste gaan van beschermde diersoorten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar flora en fauna, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Het centrale gebouw is te hoog en te groot

Het centrale punt van Noorthey is volgens indiener een massief uitziend flatgebouw van 3 woonverdiepingen plus een garageverdieping. Dit gebouw komt op ongeveer 135 meter van de woning van de indiener. Vanwege het beschermd stads- en dorpsgezicht mocht de woning van indiener niet hoger worden dan 8,5 meter. Ondertussen zal dit bouwwerk de omgeving domineren. Het gebouw past daarom niet in het landelijk en kleinschalige gebied.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de opbouw van het plan zorgvuldig is. In de ruimtelijke uitnodiging was nog sprake van een verkaveling met 61 woningen, verspreid over het hele plangebied. Door het realiseren van een carré wordt veel meer groen aan het plangebied toegevoegd. In het carré worden daarmee de meeste woningen in het plangebied gebouwd.

Het carré krijgt een maximale hoogte van 14 meter. Deze hoogte is gebaseerd op de maximale hoogte van appartementencomplexen zoals bepaald in het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor. Het carré is daarmee niet hoger dan de uitgangspunten uit 2007.

De eerste bouwlaag wordt gebruikt voor een parkeerplaats. Er is onderzocht of deze ondergronds gerealiseerd kan worden. Echter is dit dusdanig kostbaar, dat dit geen realistische optie is. Daarom wordt op het maaiveld geparkeerd. Boven de parkeerplaatsen worden de woningen met een binnenplaats gerealiseerd. De details van het gebouw worden in een later stadium uitgewerkt. Daarin wordt ook

aandacht besteed aan het realiseren van een aantrekkelijk bouwwerk dat passend is in de omgeving. Het Q-team zal bij de definitieve uitwerking beoordelen of het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Het Q-team heeft reeds beoordeeld dat de ruimtelijke kaders zoals nu gepresenteerd passend zijn in het gebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Toegangsweg is te lang

De toegangsweg naar het appartementengebouw is volgens indiener onnodig lang. Wie met de auto komt, moet eerst langs de drie zijden van de kavel rijden om bij de ingang te komen. Dat is een flink stuk omrijden. Indiener vindt het logisch als de ingang aan de zuidzijde wordt gerealiseerd, zodat er minder overlast is voor omwonenden en toekomstige bewoners.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpen van Noorthey heeft groen en landschap een leidende rol gehad. Ook is in het bijzonder aandacht geweest voor de zichtlijn vanaf de Veursestraatweg richting Noorthey. Om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk naar voren te laten komen, is een ontsluiting aan de noordzijde de meest wenselijke optie. Daarmee krijgt het groen rondom de carré een hogere landschappelijke waarde dan bij een ontsluiting aan een andere zijde van de carré.

Doordat de auto's via het lint naar de carré moeten rijden, is de route richting de carré langer dan bij een ontsluiting aan bijvoorbeeld de west- of zuidzijde. Echter is de nu voorgestelde route dusdanig kort dat deze niet zal leiden tot onevenredige overlast op de omgeving. In paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is ook onderbouwd dat de gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit van niet-in-betekende mate zijn. Dit houdt in dat de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving niet zal verslechteren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Inspraak omwonenden

Op 18 mei 2022 vond om 16:00 uur een informatiesprek plaats met de gemeente, projectontwikkelaar, Q-team en omwonenden. Volgens indiener was vooraf geen informatie gegeven, was de voorlichting tijdens de vergadering summier en was er onvoldoende tijd. De buurt was niet positief over de plannen, maar kreeg te weinig ruimte om vragen te stellen. Indiener kreeg het gevoel dat hun mening er niet toe deed. Hun opmerkingen werden genegeerd.

Reactie gemeente

Op 18 mei 2022 is een informatiebijeenkomst geweest over de ontwikkeling. Vervolgens hebben omwonenden ruimte gehad om aanvullende informatie op te vragen. De gemeente en de omwonenden stonden lijnrecht tegenover elkaar. Daarom is gekozen om het dossier eerst aan de raad voor te leggen, zodat de kaders voor het vervolg duidelijk werden. Bij de raadsbehandeling is ingesproken en zijn de inhoudelijke discussiepunten door de raad gewogen.

Gedurende de terinzagelegging hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan gaat de gemeente opnieuw met de omgeving in de gesprekken om de definitieve inrichting van het plangebied te bepalen, binnen de door de raad geaccordeerde kaders. Daarmee wordt de omgeving voldoende bij de planontwikkeling betrokken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.4 Zienswijze Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum

Deze zienswijze is ingediend namens Camping Noorthey. De camping is onderdeel van het bestemmingsplan Noorthey.

1. Bouwvlak toevoegen voor nieuwe bebouwing

Op het terrein van camping Noorthey zijn in de afgelopen jaren enkele gebouwen bijgebouwd. Dit betreft een campinggebouw met een overkapte tussenbouw, waarbinnen twee recreatieappartementen zijn gerealiseerd. Hiervoor heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2018 een omgevingsvergunning verleend. Deze bestaande bouwwerken zijn echter niet op de planverbeelding aangegeven. Indiener verzoekt om deze gebouwen in de planverbeelding te verwerken middels een bouwvlak.

Daarnaast is volgens indiener expansieruimte benodigd om de camping op lange termijn levensvatbaar te houden. Dit betekent een beperkte verruiming van het thans bebouwde oppervlakte van bedrijfsruimte voor recreatieve voorzieningen. Het benodigde bouwvlak is met de zienswijze meegestuurd.

Verder wordt verzocht om het maximaal aantal kampeerplaatsen vast te leggen op tenminste 30 tot 32 plaatsen. De exacte hoeveelheid kampeerplaatsen is afhankelijk van de exacte inrichting van het terrein. Een maximum van 26 kampeerplaatsen is echter te weinig.

Ook wordt verzocht de inpandige logies/overnachtingsaccommodaties op de eerste etage van het campinggebouw in de planregels vast te leggen.

Reactie gemeente

Binnen de recreatieve bestemming is geen bouwvlak opgenomen, omdat gebouwen in de hele bestemming opgericht kunnen worden. Er is daarom geen noodzaak voor het toevoegen van een bouwvlak.

De gemeente kiest ervoor om de bestaande situatie van de camping te handhaven. Op basis van de informatie op de website van de camping zijn op dit moment 26 kampeerplekken aanwezig. Het nu geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte om de camping verder uit te breiden. Op dit moment ziet de gemeente geen directe ruimte voor uitbreiding van de camping, niet binnen de doelen en de reikwijdte van het bestemmingsplan Noorthey. Indien uitbreiding wenselijk is, dient de eigenaar van de camping daarvoor een verzoek in te dienen bij de gemeente, waarna een onderbouwd oordeel gevormd kan worden. Daarom blijft het maximaal aantal toegestane kampeerplaatsen in het bestemmingsplan op 26 gelimiteerd.

De vergunde logies/overnachtingsaccommodaties ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan en worden in de planregels opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan.

2. Omvang recreatieve bestemmingsgronden

In de toelichting is aangegeven dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie A, nummer 1517 tot de camping behoort. Toch heeft een deel van dit perceel de bestemming 'Groen' gekregen. Verzocht wordt om het hele perceel de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' toe te kennen.

Daarnaast wordt verzocht om de bestaande bedrijfsbebouwing op perceelnummers 1517 en 1518 volledig binnen het plangebied te laten vallen. Nu valt dit deel van de bedrijfsbebouwing buiten het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Binnen de doelen en reikwijdte van bestemmingsplan Noorthey ziet de gemeente geen directe ruimte voor uitbreiding van de camping. De bestemming is daarom gebaseerd op de situatie zoals deze nu ook bestemd is. Eventuele gebouwen die buiten de bestemming vallen worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Afschermende groenstrook

De afschermende groenstrook ten zuiden van de perceelnummers 1517 en 1518 omvat tevens een te handhaven watergang. Indiener verzoekt om de watergang de bestemming 'Water' toe te kennen, omdat dit beter aansluit bij de daadwerkelijke functie.

Reactie gemeente

De benoemde watergang kent nu de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is onder andere het gebruik als water toegestaan. Daarmee is de watergang in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. De exacte uitstraling en inrichting van de watergang staat nog niet vast. De gemeente gaat nog in gesprek over de invulling hiervan. Door een groenbestemming toe te passen, blijft er ruimte aanwezig om de watergang te versterken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Afstand camping tot woonbebouwing

Op basis van de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering dient er tenminste 50 meter afstand te zijn tussen een camping en een gevoelig object, zoals een woning. Met een afstand van 10 tot 15 meter wordt deze afstand niet gehaald.

In het akoestische onderzoek is volgens indiener voorbijgegaan aan geluidhinder ten gevolge van de gebruiksfunctie, de exploitatie en het onderhoud van de campinggronden met bijbehorende verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer.

Indiener verzoekt om de vier woningen ten zuiden van de camping verder naar het zuiden te verplaatsen.

Indien het verplaatsen van de woningen niet mogelijk is, verzoekt indiener om met de toekomstige eigenaren overeen te komen dat de toekomstige bewoners/eigenaren/gebruikers geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen mogen aanwenden aangaande milieuhinder van de camping bij gangbare bedrijfsvoering en het recreatieve campinggebruik.

Reactie gemeente

Het akoestisch rapport wordt aangevuld met de genoemde gebruikelijke dagelijkse werkzaamheden behorende bij de camping. Werkzaamheden die enkele malen per jaar worden gebruikt, zijn geen onderdeel van de dagelijkse bedrijfsvoering en worden niet meegenomen.

Het opnemen van een wederkerige clause waarbij geen bestuursrechtelijke middelen aangewend mogen worden aangaande milieuhinder van de camping bij gangbare bedrijfsvoering is mogelijk en wenselijk. Dit wordt nader afgestemd met de ontwikkelaar en de eigenaar van de camping. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en heeft dan ook geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Bestemmingsplanregels

Indiener verzoekt om de volgende regels aan te passen in artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 4.1.1, sub a: de toevoeging '... waarin plaats wordt geboden aan maximaal 26 kampeerplaatsen' dient te vervallen of aangepast te worden naar 32 kampeerplaatsen.

Artikel 4.1.1: toevoegen sub i: 'Twee nachtrecreatieve voorzieningen, opgenomen in het hoofdgebouw eerste etage'.

Artikel 4.2.2, sub a, onder 1: toevoegen: 'met 2 nachtrecreatieve voorzieningen op de tweede bouwlaag'

Artikel 4.2.2, sub a: toevoegen: '3. Bedrijfsbebouwing ten behoeve van recreatieve voorzieningen'

Artikel 4.2.2, sub d: de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken moet worden verhoogd van 4,50 meter naar 5,00 meter.

Artikel 4.3.1, sub b: toevoegen: '... die niet ten behoeve van de camping zijn.'

Artikel 4.4.1: vervallen de woorden 'aan het'.

Reactie gemeente

Hieronder wordt per suggestie gereageerd op de te wijzigen regels.

Artikel 4.1.1, sub a: wordt niet aangepast. Zie reactie op punt 1.

Artikel 4.1.1, sub i: wordt toegevoegd. Zie reactie op punt 1.

Artikel 4.2.2, sub a, onder 1: wordt aangepast.

Artikel 4.2.2, sub a: wordt aangepast.

Artikel 4.2.2, sub d: de maximale bouwhoogte wordt niet verhoogd. Daarmee wordt de bestaande situatie gehandhaafd.

Artikel 4.3.1, sub b: wordt niet aangepast, omdat dit zou betekenen dat de camping de gronden en/of bouwwerken wel voor geluidsintensieve functies mag gebruiken. De normale dagelijkse activiteiten en werkzaamheden van de camping worden door deze regel niet beperkt.

Artikel 4.4.1: wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

3.2.5 Zienswijze indiener 5

Deze zienswijze is ingediend namens een groep omwonenden.

1. Boren van funderingen

Indieners zijn van mening dat trilling schade aan omliggende woningen tijdens de bouw voorkomen moet worden en funderingen om die redenen geboord moeten worden.

Reactie gemeente

In de bouwfase wordt ernaar gestreefd om geen schade aan omliggende gebouwen te veroorzaken. Indien er toch schade optreedt door bouwactiviteiten, kan de benadeelde een schadeclaim bij de uitvoerder indienen. De initiatiefnemer zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een nulmeting uitvoeren. Daarbij wordt opgemerkt dat deze zienswijze gaat over feitelijke uitvoeringshandelingen en niet over de inhoud van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Hoogte van het hoofdgebouw

Indieners zijn van mening dat de hoogte van de carré onvoldoende aansluit op de bouwhoogte van de omgeving. Een bouwhoogte van 14 meter is te hoog in vergelijking tot de woningen aan Buitenvoorde, die 9 meter hoog zijn. Een lagere bouwhoogte wordt verzocht voor het behoud van het groene karakter van het coulisselandschap.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de opbouw van het plan zorgvuldig is. In de ruimtelijke uitnodiging was nog sprake van een verkaveling met 61 woningen, verspreid over het hele plangebied. Door het realiseren van een carré wordt veel meer groen aan het plangebied toegevoegd. In het carré worden daarmee de meeste woningen in het plangebied gebouwd.

Het carré krijgt een maximale hoogte van 14 meter. Deze hoogte is gebaseerd op de maximale hoogte van appartementencomplexen zoals bepaald in het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor. Het carré is daarmee niet hoger dan de uitgangspunten uit 2007.

De eerste bouwlaag wordt gebruikt voor een parkeerplaats. Er is onderzocht of deze ondergronds gerealiseerd kan worden. Echter is dit dusdanig kostbaar, dat dit geen realistische optie is. Daarom wordt op het maaiveld geparkeerd. Boven de parkeerplaatsen worden de woningen met een binnenplaats gerealiseerd. De details van het gebouw worden in een later stadium uitgewerkt. Daarin wordt ook aandacht besteed aan het realiseren van een aantrekkelijk bouwwerk dat passend is in de omgeving. Het Q-team zal bij de definitieve uitwerking beoordelen of het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Het Q-team heeft reeds beoordeeld dat de ruimtelijke kaders zoals nu gepresenteerd passend zijn in het gebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Privacy Buitenvoorde

In verband met privacy verzoeken indieners om geen balkons en bij voorkeur geen ramen te realiseren die over de groenstrook tussen Noorthey en Buitenvoorde heen kijken.

Reactie gemeente

Middels de inbedding in de bestaande bosrand wordt ervoor gezorgd dat het carré nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving. Door de aanwezigheid van deze bosrand is de privacy voor de omgeving ook

gewaarborgd. Daarnaast is er een dusdanige afstand aanwezig tussen het carré en Buitenvoorde, dat op dit punt ook geen belemmeringen te verwachten zijn. Het carré heeft geen gevolgen voor de privacy van bestaande woningen in de omgeving, waaronder Buitenvoorde. De exacte architectonische uitwerking wordt in een later stadium gemaakt. Wel wordt opgemerkt dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een gevel zonder ramen te realiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Positie hoofdgebouw

Om de waardevolle doorzichten en zichtlijnen in het coulisselandschap te beschermen, zijn indieners van mening dat het hoofdgebouw meer naar het noordwesten moet worden gepositioneerd dan deze nu is ingetekend.

Reactie gemeente

Het carré is zorgvuldig gepositioneerd. Er is rekening gehouden met de zichtlijn vanaf de Veursestraatweg, zoals vastgelegd in de ruimtelijke uitnodiging 'Maak het in de Duivenvoordecorridor'. Het carré zal met de huidige positionering nauwelijks zichtbaar zijn vanaf deze weg. Daarnaast komt met de voorgestelde inrichting het groen in het plangebied het beste naar voren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1. **Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï:** Gezien de ligging van het plangebied nabij het spoor, was een onderzoek naar geluidsoverlast van het spoor vereist. Omdat dit onderzoek ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan, is het onderzoek als bijlage toegevoegd en inhoudelijk verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. **Aanpassing verbeelding:** Het meest zuidelijke bestemmingsvlak wordt aangepast.
3. **Tekstuele wijziging:** Paragraaf 1.3

5 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende punten gewijzigd.

Toelichting

1. Tabel 1 en paragraaf 2.3 worden aangepast naar de juiste cijfers betreffende de gesloopte en te bebouwen vierkante meters in de Duivenvoordecorridor.
2. Het akoestisch onderzoek naar geluidsoverlast van de camping wordt aangevuld.

Regels

1. De vergunde logies/overnachtingsaccommodaties van camping Noorthey worden in de planregels opgenomen.