

Datum:
20 november 2024

Van:
Daan Harmsen

Aan:
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Participatieplan Nieuwe Vaartlaan 18 Leidschendam

1. Herontwikkeling Nieuwe Vaartlaan 18 Leidschendam

Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam te herontwikkelen. Hiertoe wil zij graag een nieuwe woning realiseren met één of meerdere bijgebouwen (oppervlakte maximaal 150 m²), een paardrijbak aanleggen en hobbymatig paarden (maximaal 4) houden. Met de herontwikkeling van de locatie is het wenselijk dat de bestemming daarmee overeenkomstig is.

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam, in het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het projectgebied staat kadastraal bekend als Stompwijk, sectie A, nummer 1096. Het plangebied heeft een omvang van circa 2.370 m². In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Luchtfoto met kadastrale gegevens en duiding plangebied (rood omlijnd)

Om de herontwikkeling van de locatie in juridisch planologisch oogpunt te bewerkstelligen, dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden.

2. Participatieplan voor herontwikkeling Nieuwe Vaartlaan 18

Bij het opstellen van een omgevingsplan is participatie belangrijk. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat zij zorgdraagt voor de uitvoering van de participatie. Onderhavig participatieplan heeft als doel om de wijze van de invulling van de participatie door initiatiefnemer te

omschrijven. Zo wordt duidelijk hoe de eigenaren/gebruikers van de omliggende percelen betrokken worden bij de voorbereiding.

Naast de acties vanuit initiatiefnemers dragen de wettelijk voorgeschreven verplichtingen met betrekking tot de publicatie van het plan door de gemeente bij aan de participatie. Deze acties vanuit de gemeente blijven in dit participatieplan verder buiten beschouwing.

3. Stappen participatietraject

In het participatietraject van de wijziging van het omgevingsplan voor de Nieuwe Vaartlaan 18 te Leidschendam worden achtereenvolgens de volgende stappen gezet door initiatiefnemer:

1. *Aangaan anterieure overeenkomst:* Bij de wijziging van een omgevingsplan is het gebruikelijk dat de gemeente afspraken met de initiatiefnemer vastlegt in een zogenaamde 'anterieure overeenkomst'. Als deze wordt aangegaan, dan informeert initiatiefnemer hier de burens en andere omwonenden over en betreft zij hen bij de voorgenomen plannen. Van dit laatste is door initiatiefnemer een verslag gemaakt dat door de gemeente akkoord is bevonden.
2. *Aanvang procedure wijziging omgevingsplan:* Voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan heeft initiatiefnemer een verzoek om principemedewerking ingediend bij de gemeente. Als de college van burgemeester en wethouders daarmee instemt, zal initiatiefnemer de burens en andere omwonenden informeren over de aanvang van de procedure en dat er een publicatie in 'Het Krantje' kan volgen naar aanleiding van de terinzagelegging van een ontwerp-besluit of een vaststellingbesluit door de gemeente;
3. *Aanvraag omgevingsvergunning:* Indien initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvraagt voor de noodzakelijke activiteiten voor de herontwikkeling van Nieuwe Vaartlaan 18, informeert zij de burens hierover. Initiatiefnemer meldt dan ook dat over het besluitvormingsproces op de aanvraag een publicatie in 'Het Krantje' kan volgen;
4. *Aanvang sloopwerkzaamheden:* Zodra dat initiatiefnemer start met evt. noodzakelijke sloopwerkzaamheden, dan informeert zij hier de burens en andere omwonenden over;
5. *Aanvang bouwrijp maken:* Op het moment dat initiatiefnemer start met het bouwrijp maken van de locatie, dan informeert zij hier de burens en andere omwonenden over;
6. *Aanvang bouw:* Op het moment dat initiatiefnemer start met de bouwwerkzaamheden, dan informeert zij hier de burens en andere omwonenden over en meldt zij dit bij de gemeente. Dit vindt eveneens plaats, als de bouwactiviteiten tot overlast kunnen leiden (zoals herrie, trillingen, stof, parkeren, schade openbare weg);
7. *Gebruik openbare weg:* Op het moment dat de bouwwerkzaamheden van invloed zijn op het gebruik van de openbare weg, dan informeert de initiatiefnemer hier de burens, andere omwonenden, hulpdiensten en de gemeente over;
8. *Gereedmelding bouw:* Op het moment dat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, dan informeert de initiatiefnemer hier de burens, andere omwonenden en de gemeente over.

Via de buurtapp, waar alle bewoners van de nieuwe vaartlaan in zitten, hebben wij de bewoners op de hoogte gesteld over de plannen om de bedrijfsbestemming van nieuwe vaartlaan 18 om te zetten naar een woonbestemming. We hebben de bewoners daarin ook uitgenodigd om langs te komen bij ons thuis om de plannen nader toe te lichten.

We hebben de bewoners van Nieuwe vaartlaan 1, 2, 7 (overburen die onlangs zelf een vergunning hebben verkregen om een woning te bouwen) 11, 12, 20 (directe burenen) gesproken en plannen toegelicht. Hieruit kwamen geen bezwaren naar voren. Sterker nog; het wordt als een meerwaarde gezien wanneer het bedrijfsterrein wordt omgezet in een woonbestemming. Ook de paardenbak op eigen grond werd als positief ervaren.

Een bewoner heeft wel verzocht rekening met zwaar verkeer te houden aangezien de gehele laan eigen weg betreft. Uiteraard zullen wij hier rekening mee houden.

Ook hebben wij aangegeven de bouwwerkzaamheden, qua laden en lossen, tijdig aan te kondigen zodat er op de Laan geen onnodig oponthoud zal ontstaan. Groter verkeer zal gemakkelijk kunnen keren op het perceel op nummer 22, die wij nu reeds ook voor andere bewoners beschikbaar stellen om te keren wanneer er groot verkeer voor hun op de laan komt.

Door de aanleg van de nieuwe rondweg hebben de bewoners van de van Kampenlaan geen hinder meer van enig verkeer en zal de brug over het water naar de van Kampenlaan niet worden belast. Dat was voorheen wel het geval.

De bewoners die wij niet hebben gesproken zijn allen via de buurtapp op de hoogte van de plannen. Nu zij op een grotere afstand van het perceel woonachtig zijn, is de verwachting dat zij geen direct belang of bezwaar hebben tegen de plannen. Nu wij reeds op de laan woonachtig zijn (nr. 9) kunnen zij alsnog op laagdrempelige wijze ons aanspreken over de plannen en zijn we van harte bereid de plannen toe te lichten.

Al met al worden er door de bewoners op de laan geen bezwaren geuit ten aanzien van de voorgenomen plannen en worden de plannen als positief ervaren.