



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“ Veursestraatweg 292D”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Veursestraatweg292D-VG01)

Collegevergadering d.d. 9 juli 2024
Behorende bij collegebesluit 3887

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “VEURSESTRAATWEG 292D”

1. INLEIDING

Op 20 april 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee woningen (twee-onder een kapwoning) en parkeervoorzieningen op eigen terrein aan de Veursestraatweg 292D in Leidschendam. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Het ingediende bouwplan valt (nu het om het realiseren van 2 woningen gaat) binnen de door de raad op 5 januari 2021 vastgestelde lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen meer is vereist.

De vergunningaanvraag voor twee nieuw op te richten woningen aan de Veursestraatweg komt voort uit een verplichting die de gemeente is aangegaan bij de verwerving van tuincentrum Life & Garden: de levering van twee bouwkvavels (met een aantal kwalitatieve kenmerken) aan de verkopende partij.

Met de ontwikkelaar is gesproken over de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in het deelgebied Vlietvoorde West. Dat heeft een samenhangend plan opgeleverd, waarbinnen geen twee losse bouwkvavels passen. Bij de besluitvorming over het onderhandelingsresultaat voor Vlietvoorde West (het deelgebied ter plaatse van het voormalige Life & Garden) is aan de raad daarom aangegeven dat de twee bouwkvavels worden ingepast in het lint langs de Veursestraatweg.

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan (het perceel heeft geen woonbestemming maar de bestemming “Groen”) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, 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 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag voor het oprichten van twee woningen valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 april 2024 tot en met woensdag 29 mei 2024. In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

In deze zienswijzennota is de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingbesluit “Veursestraatweg 292D” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijze. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van het college tot verlening 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.	1109766	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	26 mei 2024

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingbesluit “Veursestraatweg 292D” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 18 april 2024 tot en met woensdag 29 mei 2024. De zienswijze, die schriftelijk is ingediend, is bij ons ingekomen op 26 mei 2024 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 zienswijze projectafwijkingbesluit “Veursestraatweg 292D” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZE

In dit hoofdstuk is de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingbesluit “Veursestraatweg 292D”.

3.1. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamant geeft in de ingediende zienswijze het volgende aan:

1. De ruimtelijke onderbouwing is niet juist;
2. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig;
3. Met deze vergunning wordt het toegestane bebouwde oppervlak binnen de Duivenvoordecorridor overschreden.

1. Ruimtelijke onderbouwing is niet juist

In Hoofdstuk 3 wordt de doorwerking van de verschillende beleidskaders op het onderhavige bouwplan beschreven. De vergunning valt binnen drie provinciale beschermingscategorieën, beschreven in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarde wordt beweerd dat deze toeneemt door de bouw van deze woningen. Maar hierbij wordt een onjuiste vergelijking getrokken. Er wordt vergeleken met de situatie vóór de sloop van het tuincentrum, maar dat is hier niet aan de orde, omdat de vergunning het afwijken van het bestemmingplan betreft. Daarin heeft het onderhavige terrein de bestemming ‘groen’, en is op dit moment ook groen. Het groen, de open ruimte, is een wezenlijk onderdeel van het landgoederenlandschap, de groene buffer en het buitengebied, waar het vergunninggebied binnen valt. Dat de vergunning bijdraagt aan de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap is dus ook niet waar. Extra bebouwing doet hier afbreuk aan.

Reactie:

De aangevraagde woningen zijn een resultaat uit een eerder vastgesteld bestuursconvenant dat zorgde voor een kwaliteitsverbetering van het gebied door het voormalige tuincentrum te slopen en hier kwalitatieve woningen voor terug te plaatsen. Aan die afspraken wordt voldaan met onderhavige aanvraag. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dat hier vigeert was er nog geen concreet initiatief, waardoor dit plan destijds niet is meegenomen in dit bestemmingsplan. Dat doet vervolgens geen afbreuk aan de eerder gemaakte afspraken van het bestuursconvenant en de verbetering van het cultuurhistorisch landschap van het gebied in vergelijking met de voormalige situatie van het tuincentrum.

2. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig

In de beschouwing van het beleidskader wordt de vergunning niet getoetst aan de afspraken in het Bestuursakkoord Duivenvoordecorridor (2008):

- In het bestuursakkoord is bepaald dat er niet meer woningbouw plaats dient te vinden dan strikt noodzakelijk. De noodzaak van deze twee woningen wordt in de ruimtelijke onderbouwing nergens aangetoond;
- Dit bestuursakkoord was het uitgangspunt voor het bestemmingplan Vlietvoorde en alle andere nieuwe bestemmingsplannen in de Duivenvoordecorridor. Belangrijke afweging bij de vaststelling van het bestemmingsplan was de verhouding van het te bebouwen oppervlak tot het oppervlak aan gesloopte kassen en bedrijfsgebouwen. Deze belangrijke toets is niet uitgevoerd (In de gelijktijdig gepubliceerde BOPA aanvraag voor de bouw van vier woningen (‘Dommanschet’, Veursestraatweg 296c) in hetzelfde bestemmingsplan wordt de toets wel uitgevoerd);

- Om deze toets uit te voeren is het bebouwde oppervlak van de twee woningen van de vergunningaanvraag nodig. Deze wordt echter nergens genoemd.

Reactie:

In het bestuursakkoord is niet specifiek benoemd dat er niet meer woningbouw dient plaats te vinden dan strikt noodzakelijk. Conform het convenant is het toegestaan om maximaal 15% van de gesloopte m² aan kassen en bedrijfsgebouwen in te zetten voor woningbouw als kostendrager. Tot op heden is 236.678m² aan kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt.

De provincie heeft vastgesteld dat tot en met 11 december 2015 177.265 m² aan kassen en dergelijke zijn gesloopt. Na dit moment zijn op andere locaties kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt. In onderstaande tabel is de totale gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor weergegeven.

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 Horsten)	22.600 m ²
Sloop bedrijfspand Life & Garden	4.933 m ²
Sloop bedrijfspand Gamma	2.950 m ²
Totaal	236.678 m ²

Tabel 1: gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor

Gelet op het feit dat maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte mag worden gebruikt voor nieuwe woningbouw betekent dit dat op basis van de tot nu toe gesloopte oppervlakte 35.502 m² aan footprint ten behoeve van woningbouw als kostendrager mag worden gerealiseerd.

In de volgende tabel is weergegeven wat de beoogde footprint is van alle plannen die reeds ontwikkeld zijn, of in de nabije toekomst ontwikkeld worden.

Deelplan	Bestemming wonen in bestemmingsplan	Vergunningsaanvragen voor woningen
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		450 m ²
Groene Horsten	1.500 m ²	
Veursestraatweg – twee woningen		250 m ²
Totaal	30.450 m ²	940 m ²

*Tabel 2: Bebouwingsmogelijkheden volgens uit bestuursconvenant Duivenvoordecorridor (*dit programma is inclusief 2.000m² dek boven parkeerplaatsen)*

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat een totaal van 31.390 m² aan woningbouw wordt gerealiseerd. Daarmee wordt het maximaal toegestane m² aan woningbouw van 35.502m² niet overschreden als gevolg van de 2 woningen aan de Veursestraatweg. Daardoor wordt dit inpasbaar geacht. Ook de provincie is akkoord met onderhavig plan. Daarnaast hoeft bij dergelijke kleine initiatieven die niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, niet specifiek de behoefte te worden aangetoond door de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing ook aangegeven onder paragraaf 3.2.3.

3. Met deze vergunning wordt het toegestane bebouwde oppervlak binnen de Duivenvoordecorridor overschreden

Reclamant heeft deze toets uitgevoerd met een geschat oppervlak van de twee woningen van 240 m² en is tot de conclusie gekomen dat de vergunning niet binnen de afspraken uit het bestuursakkoord past, omdat het berekende maximale oppervlak aan gepland bebouwd gebied hiermee wordt overschreden.

Reactie:

Het totaal oppervlak van de twee woningen is 250m², te zien in onderstaande tabel. Gelet op de reactie onder punt 2 kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de realisatie van deze twee woningen het maximum toegestane m² aan woningbouw uit het convenant niet wordt overschreden.

Perceel totaal, ca.	:	1325 m ²
kavel 1, ca.	:	665 m ²
Hoofdvolume woning	:	125 m ²
kavel 2, ca.	:	660 m ²
Hoofdvolume woning	:	125 m ²

Tabel 3: oppervlaktes woningen Veursestraatweg 292D

Conclusie

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