



**Leidschendam-  
Voorburg**

## **R a a d s b e s l u i t 3338**

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 23 mei 2023 (3338 Vaststelling  
Bestemmingsplan Vlietvoorde Weide – juli 2023)

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:**

1. het bestemmingsplan "Vlietvoorde Weide" met ID-nummer NL.IMRO.1916.VlietvoordeWeide-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. de "Zienswijzennota / Nota van wijzigingen bestemmingsplan Vlietvoorde Weide" vast te stellen en daarmee in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerp en enkele wijzigingen in het plan;
3. Voor de in het bestemmingsplan "Vlietvoorde Weide" 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

# Vlietvoorde Weide

**Gemeente Leidschendam-Voorburg**

## Inhoudsopgave

|          |                                                                          |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Gevolgte zienswijzeprocedure .....</b>                                | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Zienswijzen .....</b>                                                 | <b>4</b> |
| 3.1      | Ontvangen zienswijzen.....                                               | 4        |
| 3.2      | Samenvatting en beantwoording zienswijzen .....                          | 4        |
| <b>4</b> | <b>Ambtshalve wijzigingen.....</b>                                       | <b>9</b> |
| <b>5</b> | <b>Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen .....</b> | <b>9</b> |

## **1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan "Vlietvoorde Weide" 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 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 Vlietvoorde Weide voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. 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 | 15 februari 2023 |
| Indiener 2 | 22 februari 2023 |

Tabel 1: ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en worden daarom als ontvankelijk beschouwd.

#### 3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

##### 3.2.1 Zienswijze indiener 1

##### 1. Oppervlakte bebouwing

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat Vlietvoorde Weide voorziet in een totale bebouwing van 1.950 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt volgens indiener voorbijgegaan aan de gemeenschappelijke berging en aan de poortwachterswoning. Dit zou dan uitkomen op een totale oppervlakte van 2.345 m<sup>2</sup>. Dit is meer dan in de toelichting is onderbouwd.

Verder benoemt indiener dat de totaal geplande bebouwde oppervlakte in tabel 1 van paragraaf 2.3 niet klopt. Hier is uitgegaan van 25.000 m<sup>2</sup>, terwijl de programma's tezamen uitkomen op 30.350 m<sup>2</sup>.

Volgens indiener wordt er te veel vierkante meters aan bebouwing gerealiseerd, wat ten koste gaat van het groen.

##### 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 <sup>2</sup>       |
| Gesloopte oppervlakte kassen e.d. vanaf 12 december 2015 | 28.930 m <sup>2</sup>        |
| Sloop kassen e.d. Veursestraatweg (Groene Horsen)        | 22.600 m <sup>2</sup>        |
| Sloop bedrijfspand Life & Garden                         | 4.933 m <sup>2</sup>         |
| Sloop bedrijfspand Gamma                                 | 2.950 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal</b>                                            | <b>236.678 m<sup>2</sup></b> |

Op basis hiervan mag maximaal 35.502 m<sup>2</sup> bebouwd worden. De totale geplande bebouwing in het plangebied bedraagt het volgende:

| Deelplan                  | Bestemming wonen      | Bestemming wonen overig |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Noorthey                  | 8.400 m <sup>2</sup>  |                         |
| De Bosrand (Buitenvoorde) | 1.500 m <sup>2</sup>  | 240 m <sup>2</sup>      |
| Vlietvoorde Weide         | 2.250 m <sup>2</sup>  |                         |
| Vlietvoorde               | 12.200 m <sup>2</sup> |                         |

|                  |                             |                          |
|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Vlietvoorde West | 4.600 m <sup>2</sup>        |                          |
| Dommanschet      |                             | 400 m <sup>2</sup>       |
| Life & Garden    | 200 m <sup>2</sup>          |                          |
| Groene Horsten   | 1.500 m <sup>2</sup>        |                          |
| <b>Totaal</b>    | <b>30.650 m<sup>2</sup></b> | <b>640 m<sup>2</sup></b> |

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

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt tot een aanpassing van paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

### **2. Situering bebouwing**

Er is een inrichtingstekening opgenomen in paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze inrichtingstekening is eerder al naar de omwonenden gecommuniceerd. In de planregels is deze inrichting echter niet juridisch geborgd. De bestemmingsregels zijn dusdanig ruim, dat de exacte positionering van de woningen niet vast staat. Ook is er geen juridische zekerheid dat het beoogde water aangelegd zal worden.

#### Reactie gemeente

De gemeente heeft ervoor gekozen om het inrichtingsplan juridisch niet vast te leggen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de kaders bieden voor de ontwikkeling. De exacte invulling wordt nader bepaald, binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan. Indien het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is om het ontwerp aan te passen, dan biedt het bestemmingsplan deze ruimte. Deze systematiek is ook toegepast voor bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.

Oppervlaktewater is toegestaan binnen de groenbestemming. De exacte invulling van het groen en het oppervlaktewater wordt in het volgende stadium bepaald. Er zijn geen primaire waterkeringen in het plangebied aanwezig. Daarom volstaat de groenbestemming. Daarmee blijft enige flexibiliteit behouden bij de uitvoering van het plan.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Vergunningsvrij bouwen**

Doordat de positionering van de woningen niet is vastgelegd, is ook niet duidelijk hoe groot het achtererf van de woningen zal worden. Op basis van de bestemmingsregels mogen zowel in het voor- als achtererf bijgebouwen geplaatst worden. Op basis van het vergunningsvrij bouwen in het Bor kunnen in het achtererf bijgebouwen worden opgericht, ondanks de liggen in beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze vergunningsvrije bouw is niet meegenomen in de berekende vierkante meters aan bebouwing. Indien er verzoekt om dit te verduidelijken en te waarborgen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing niet wordt overschreden.

#### Reactie gemeente

Vergunningsvrij bouwen is binnen beschermd stads- en dorpsgezicht onder voorwaarden toegestaan. Vergunningsvrij bouwen heeft alleen betrekking op bebouwing die het bestemmingsplan toestaat. Doordat er een maximaal aantal vierkante meters in het bestemmingsplan bebouwd mag worden, is de hoeveelheid vierkante meters aan vergunningsvrije bouwwerken ook ingeperkt. Als de maximale oppervlakte aan gebouwen is gerealiseerd, dan kunnen geen nieuwe vergunningsvrije bouwwerken meer worden opgericht. Daarmee is gewaarborgd dat de maximale oppervlakte niet wordt overschreden.

*Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4. Parkeergelegenheid**

Het plan voorziet in een geclusterde parkeergelegenheid. Niettemin is het woongebied mede bestemd voor bovengrondse parkeervoorzieningen. Indiener verzoekt om dit gebruik niet toe te staan binnen het woongebied, omdat dit kan leiden tot een rommelig beeld van de buurt.

Reactie gemeente

Binnen de bestemming woongebied worden geen parkeerplaatsen aangelegd, omdat op de gezamenlijke parkeerplaats voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn. De genoemde regel zal uit het bestemmingsplan worden geschrapt.

*Conclusie*

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

**5. Lichtmasten en antennes**

Artikel 10.1.2 biedt de mogelijkheid om lichtmasten van 9 meter hoog en vrijstaande antenne-installaties van 15 meter hoog te bouwen. In artikel 12.1 onder d is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor objecten van beeldende kunst en antenne-installaties tot 40 meter hoog.

Indiener is van mening dat lichtmasten en antenne-installaties van deze hoogte afbreuk doen aan het aantrekkelijke, groene landschap dat is beoogd. Ook zijn deze bouwwerken niet passend in het beschermd stads- en dorpsgezicht. Indiener verzoekt om deze bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen.

Reactie gemeente

De genoemde regels zijn standaard onderdelen van bestemmingsplannen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het is dan ook niet wenselijk om deze uit het bestemmingsplan weg te laten. Op basis van de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 8) mag het oprichten van bouwwerken niet leiden tot een onevenredige aantasting van waardevolle landschaps-, bebouwings-, verkavelings- en waterstructuren en landschapselementen. Daarnaast kan alleen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 12 indien geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, alsmede de waarden zoals ook onderdeel van artikel 8. Daarmee wordt gewaarborgd dat hoge lichtmasten en antenne-installaties geen afbreuk zullen doen aan de kwaliteiten van het plangebied.

*Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3.2.2 Zienswijze indiener 2****1. Verdere aantasting van de Duivenvoordecorridor**

Vlietvoorde Weide 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).

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 indieners niet aangehouden, omdat alleen hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn meegerekend. Indieners verzoekt om aan deze afspraak te voldoen.

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

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

#### Reactie gemeente

De gemeente houdt zich aan de 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 m<sup>2</sup> aan kassen en andere bebouwing in het gebied is afgebroken. Dit levert dan mogelijkheden voor 32.203 m<sup>2</sup> aan woningbouw, 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 m<sup>2</sup> groot. In dit overzicht mist volgens indieners De Groene Horsten, welke ook valt onder het vigerende bestemmingsplan Duivenvoorde. De totale oppervlakte hiervan is 6450 m<sup>2</sup>, en ter plaatse is 22.600 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt. Indieners vraagt zich af of daarmee rekening is gehouden en of bepaalde kassen mogelijk dubbel zijn geteld.

Voor het bestemmingsplan Buitenvoorde is met 1500 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing gerekend. De Noortheylaan 11 en 13 zijn hier niet in meegenomen, wat volgens indieners wel zou moeten. Daardoor is met 340 m<sup>2</sup> te weinig gerekend voor het bestemmingsplan Buitenvoorde. De totale oppervlakte zou dan 1840 m<sup>2</sup> moeten zijn.

Ook geeft indieners aan dat minder kassen gesloopt zijn dan de gemeente aangeeft. Op basis van de kaart van het Nationaal Georegister uit 2009 is 176.951 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt. Met de oppervlakte van de af te breken GAMMA wordt dat 179.931 m<sup>2</sup>. De gemeente rekent met een totaal van 214.684 m<sup>2</sup>, wat

34.753 m<sup>2</sup> te veel is. Op basis van deze cijfers zou ook maximaal ruimte zijn voor 26.990 m<sup>2</sup> aan woningbouw. Dat is minder dan de woningbouwplannen die de gemeente voor ogen heeft.

#### Reactie gemeente

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de gesloopte en de te bebouwen oppervlaktes opnieuw in beeld gebracht. Hieruit bleek dat er kleine wijzigingen in het bestemmingsplan plaats moeten vinden. De aangepaste cijfers worden verwerkt in het bestemmingsplan. De aangepaste cijfers hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van Vlietvoorde Weide.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Verkeersdrukke Veursestraatweg**

De Veursestraatweg (N447) is volgens indiener al een drukke weg. Vlietvoorde Weide zal op zichzelf geen grote toename vormen van het verkeer. Echter zal de combinatie van de verschillende ontwikkelingen die in de omgeving gaande zijn volgens indiener wel leiden tot een significante toename van de verkeersdrukke. De Veursestraatweg is de enige verbinding tussen Leidschendam en Voorschoten, en de enige provinciale weg tussen Den Haag en Leiden. Indiener vreest voor een te grote toename aan verkeersdrukke, waardoor files ontstaan. Ook leidt dit tot een toename van geluidsoverlast, fijnstof en uitlaatgassen.

#### Reactie gemeente

De plannen in de Duivenvoordecorridor zullen leiden tot een toename van verkeersbewegingen op de Veursestraatweg. Ook voor Vlietvoorde Weide wordt een toename van verkeersbewegingen verwacht, zoals onderbouwd in paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de verkeersgegevens van de gemeente is geconcludeerd dat de toename van verkeersbewegingen niet zal leiden tot een toename van verkeersoverlast. Ook heeft Vlietvoorde Weide geen gevolgen voor de luchtkwaliteit van de omgeving, zoals onderbouwd in paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **4. 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. Gedurende de terinzagelegging Binnen het bestemmingsplan is bewegingsruimte voor de definitieve invulling van het plangebied. Na de vaststelling van het bestemmingsplan gaat de gemeente opnieuw met de omgeving in de gesprek om de definitieve inrichting van het plangebied te bepalen. Daarmee wordt de omgeving bij de planontwikkeling betrokken.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

- De tekstpassage met betrekking tot het voorbereidingsbesluit wordt verwijderd uit paragraaf 1.3 van de toelichting.
- De titel van de plankaart wordt aangepast naar de juiste naam: Vlietvorde Weide.
- In de verbeelding wordt het bouwblok in de woonbestemming een kwartslag gedraaid en anders gepositioneerd. De voorgevellijn wordt naar de Veursestraatweg gericht.
- Vanwege het draaien van de poortwachterswoning is het akoestisch onderzoek geactualiseerd.
- In paragraaf 5.11 is aangegeven dat sprake is van een rustige woonwijk. Gezien de diverse functies in de omgeving is echter sprake van een gemengd gebied. Paragraaf 5.11 wordt op dit punt aangepast, waarbij het gemengde gebied nader is onderbouwd.
- De maximaal toegestane te bebouwen oppervlakte in de regels is aangepast naar aanleiding van de actualisering van paragraaf 2.3.

## 5 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten gewijzigd.

### Regels

1. De mogelijkheid om parkeerplaatsen aan te leggen binnen de bestemming Woongebied wordt geschrapt.

### 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.