

| |
|---|
| <p>Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Nieuweroord April 2017</p> |
|---|

1 Inleiding

Op 7 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuweroord' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00130-0201 voor zienswijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van appartementen op de locatie Nieuweroord (Rijnsburgerweg 124) mogelijk.

De inzagetermijn van het ontwerp liep van 17 februari 2017 tot en met 30 maart 2017. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

In de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan worden de zienswijzen behandeld. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze wijzigingen worden in deze Staat van wijzigingen opgesomd.

2 Staat van wijzigingen

In onderstaande tabel worden de wijzigingen op een rij gezet. Deze tabel geeft in kolom één de wijziging een nummer. In kolom twee staat waar de wijziging in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. In de derde kolom wordt de oude tekst (verkort) weergegeven. De vierde kolom tenslotte geeft de nieuwe tekst weer.

| Wijziging | Locatie | Oud | Nieuw |
|-------------|---------|---|--|
| Toelichting | | | |
| 1 | 1.3 | 100 woningen | 94 woningen |
| 2 | 2.3.2 | - | Via (bestaande) wandelpaden aan weerszijden van de bebouwing wordt de verbinding gelegd tussen voor- en achterterrein, er komt geen openbare verbinding direct langs het landhuis. |
| 3 | 2.3.2 | - | Het landhuis en de vleugels zijn met elkaar verbonden door middel van muren met beplanting. |
| 4 | 2.3.2 | en worden binnen de gebouwcontour gerealiseerd. | - |
| 5 | 2.3.2 | 15 meter | 14 meter |
| 6 | 2.3.2 | 15 meter | Uiteindelijk 14 meter |
| 7 | 2.3.2 | - | Zo is de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 14 meter en is een specifiek bouwvlak opgenomen. ook op andere punten is dit bestemmingsplan meer specifiek dan de randvoorwaarden uit het kaderbesluit en ambtiedocument. |
| 8 | 2.3.2 | Om bij de uitwerking nog wel enige flexibiliteit te hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van de genoemde geveldiktes, is een marge in het | - |

| | | | |
|----|---------|--|--|
| | | bouwvlak aangebracht: het bouwvlak van het bestemmingsplan is, waar passend binnen de ontwikkelvlak, met 2,5 meter verruimd om deze flexibiliteit mogelijk te maken. Bestaande boomkruinen en de rand van de ontwikkelvlak vormen te allen tijde een harde grens van het bouwvlak. | |
| 9 | 2.3.3 | wordt | is |
| 10 | 3.2.2.6 | 100 woningen | 94 woningen |
| 11 | 3.2.2.6 | 15 meter | 14 meter |
| 12 | 3.2.2.7 | 15 meter | 14 meter |
| 13 | 3.2.2.7 | 100 woningen | 94 woningen |
| 14 | 3.3.4.2 | 15 meter | 14 meter |
| 15 | 4.3.2.1 | - | <p>Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming</p> <p>Omdat per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming in werking is getreden, is door BSR een aanvullend onderzoek uitgevoerd (kenmerk 1424). Dit aanvullende onderzoek is nodig omdat in het kader van de nieuwe wet, anders dan bij de Flora- en faunawet, ook rekening gehouden moet worden met een instandhoudingsplicht voor vogelsoorten waarvan de populatie een neerwaartse trend vertoont. Er dient bepaald te worden in hoeverre deze soorten voorkomen in de aangewezen ontwikkellocatie en de directe omgeving.</p> <p>Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Er zijn geen soorten waargenomen die de voorgaande conclusies ondermijnen. Dit bestemmingsplan voldoet daarmee ook aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming.</p> |
| 16 | 4.4 | - | <p>Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om een bodemenergiesysteem aan te leggen in de vorm van een WKO. Deze mogelijkheid is geboden omdat voor deze locatie een hoge ambitieniveau op het vlak van duurzaamheid geldt. Als voorwaarde aan de WKO is wel verbonden dat deze de bestaande natuurwaarden en de waterhuishouding niet onevenredig mag verstoren.</p> |
| 17 | 4.7.2.1 | 100 woningen | 94 woningen |
| 18 | 4.8.2.2 | - | Aan de oostrand van het plangebied bevindt zich een deel |

| | | | |
|----|---------------|--|---|
| | | | van een waterkering. Deze is apart op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. |
| 19 | 4.9.2 | 100 woningen | 94 woningen |
| 20 | 5.3.2 | - | In artikel 2.12 (ondergeschikte bouwdelen) is een aparte categorie opgenomen voor zonnepanelen; deze maximaal 100% van het dakvlak beslaan. Overige ondergeschikte bouwdelen, zoals liftschachten, mogen maximaal 20% van het dakvlak beslaan. |
| 21 | 5.3.3 (groen) | in- en uitritten voor motorvoertuigen: deze bepaling is opgenomen om toegangen voor auto- en vrachtverkeer mogelijk te maken. Vanaf de openbare straat, de Rijnsburgerweg en Nieuweroord, loopt de reeds bestaande ontsluitingsweg naar het Van Eijsingapark. Ook de nieuw te maken in- en uitritten naar de te bouwen parkeergarages voor de nieuwbouw worden via de groenbestemming mogelijk gemaakt. Tenslotte wordt de toegangsweg naar het bestaande parkeerterrein mogelijk gemaakt; | - |
| 22 | 5.3.3 (groen) | - | binnen een gedeelte van de oorspronkelijke ontwikkelvlak zoals die door de raad is vastgesteld wordt een verdiepte of half verdiepte parkeergarage ten behoeve van de woningen mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding 'parkeergarage' (pg). In deze garage zijn ook bergingen en dergelijke ten behoeve van de woningen toegestaan. |
| 23 | 5.3.3 (groen) | - | Inritten en hellingbanen ten behoeve van parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'ontsluiting parkeergarage' (sv-opg). |
| 24 | 5.3.3 (groen) | De enige uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om een hellingbaan of een gedeelte van een hellingbaan aan te leggen binnen de groenbestemming. | De enige uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om een hellingbaan of een gedeelte van een hellingbaan aan te leggen binnen de groenbestemming ter plaatse van de specifieke aanduiding (aan de zijde van de halfronde oprijlaan) voor auto's en overal voor voetgangers. |
| 25 | 5.3.3 (groen) | - | Balkons, loggia's en gebouwde terrassen behorende bij de woningen mogen uitsteken boven de groenbestemming of worden |

| | | | |
|----|--------------------|---|---|
| | | | gebouwd in de groenbestemming, aansluitend aan het woongebouw. |
| 26 | 5.3.3 (groen) | 5 meter | 3 meter |
| 27 | 5.3.3 (groen) | - | Een WKO is mogelijk binnen de groenbestemming mits deze geen onevenredig nadelige effecten heeft voor de natuurwaarden en de waterhuishouding. |
| 28 | 5.3.3 (verkeer) | - | Ook de weg vanaf de halfronde oprijlaan naar het Van Eijsingapark heeft een verkeersbestemming gekregen. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het Van Eijsingapark gewaarborgd. |
| 29 | 5.3.3 (verkeer) | - | Tenslotte heeft de bestaande toegangsweg vanaf de halfronde oprijlaan naar de bestaande parkeerplaats een verkeersbestemming gekregen. |
| 30 | 5.3.3 (verkeer) | - | Een WKO is mogelijk binnen de groenbestemming mits deze geen onevenredig nadelige effecten heeft voor de natuurwaarden en de waterhuishouding. |
| 31 | 5.3.3 (wonen) | 100 woningen (4x) | 94 woningen (4x) |
| 32 | 5.3.3 (wonen) | 350 m ² | 170 m ² |
| 33 | 5.3.3 (wonen) | 15 meter (2x) | 14 meter (2x) |
| 34 | 5.3.3 (wonen) | Het ruimere bouwvlak is opgenomen om bij de uitwerking van het bouwplan nog in beperkte mate te kunnen schuiven met de woningen. Redenen hiervoor kunnen zijn de technische uitwerking van het bouwplan, een verzoek dat tijdens het participatieproces wordt gedaan of het trachten te behouden van waardevol groen. | - |
| 35 | 5.3.3 (wonen) | - | Een WKO is mogelijk binnen de groenbestemming mits deze geen onevenredig nadelige effecten heeft voor de natuurwaarden en de waterhuishouding. |
| 36 | 6.2.6 | - | Het ontwerpbestemmingsplan Nieuweroord heeft overeenkomstig dit artikel 3.8 Wro en artikel 3.4 Awb gedurende zes weken ter visie gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen met betrekking tot dit ontwerp in te dienen. Gedurende de zienswijzentermijn zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennota die als |

| | | | |
|--------|------|---|--|
| | | | <p>bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan aan te passen. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen, die ook als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, staan alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De conclusie luidt dat, met genoemde aanpassingen in het bestemmingsplan, er sprake is van een maatschappelijk uitvoerbaar plan. Dit komt mede doordat een groot deel van de zienswijzen is verwerkt in het bestemmingsplan.</p> |
| Regels | | | |
| 37 | 1.1 | NL.IMRO.0546.BP00130-0201 | NL.IMRO.0546.BP00130-0301 |
| 38 | 2.12 | <p>bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zijnde:</p> <p>a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, luchtkokers, liftschachten, technische ruimten op het dak, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1 m en met dien verstande dat niet meer dan 50% van het totale dakvlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte bouwdelen;</p> <p>b. dakkapellen met betrekking tot de goothoogte buiten beschouwing gelaten mits de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak en de onderzijde van de dakkapel op minimaal 0,50 m van de dakvoet word gebouwd.</p> | <p>bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zijnde:</p> <p>plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, balkons, erkers, loggia's en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1 m;</p> <p>liftschachten, technische ruimten op het dak, kraaninstallaties ten behoeve van glasbewassing en onderhoud, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, luchtkokers, trappenhuisen, met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat niet meer dan 20% van het totale dakvlak gebruikt mag worden voor dit type ondergeschikte bouwdelen;</p> <p>zonnepanelen, met dien verstande dat 100% van het totale dakvlak gebruikt mag worden voor dit type ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen met betrekking tot de goothoogte buiten beschouwing gelaten mits de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het</p> |

| | | | |
|----|---------------|---|--|
| | | | dakvlak en de onderzijde van de dakkapel op minimaal 0,50 m van de dakvoet wordt gebouwd. |
| 39 | 3.1 onder j | balkons, luifels en overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming; | balkons, luifels en overstekende bouwdelen alsmede gebouwde terrassen behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming; |
| 40 | 3.1 onder k | in- en uitritten voor motorvoertuigen en langzaam verkeer (waaronder ook hellingbanen en trappartijen) ten behoeve van ontsluiting van het parkeerterrein, de parkeergarage(s), de woningen gelegen binnen het plangebied alsmede de woningen gelegen aan het Van Eijsingapark; | in- en uitritten voor motorvoertuigen en langzaam verkeer (waaronder ook hellingbanen en trappartijen) ten behoeve van ontsluiting van de parkeergarage(s), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting parkeergarage' (sv-opg); |
| 41 | 3.1 onder l | een of meerdere verdiepte of gedeeltelijk verdiepte gebouwde parkeergarage(s) aansluitend op het bouwvlak; | een of meerdere verdiepte of gedeeltelijk verdiepte gebouwde parkeergarage(s), waarin ook bergingen ten behoeve van woningen zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg); |
| 42 | 3.1 onder n | - | trappartijen en hellingbanen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen voor voetgangers. |
| 43 | 3.2.1 | Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van delen van een of meerdere parkeergarage(s) zoals genoemd in lid 3.1 onder k en onder l waarbij de parkeergarage(s) maximaal 7 meter buiten het bouwvlak mag of mogen uitsteken. | Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van delen van een of meerdere parkeergarage(s) zoals genoemd in lid 3.1 onder k en onder l waarbij de parkeergarage(s) uitsluitend binnen de betreffende aanduiding mogen worden gebouwd. |
| 44 | 3.2.2 onder b | 5 meter | 3 meter |
| 45 | 3.2.2 onder c | - | het bouwen van een WKO is uitsluitend toegestaan mits deze voorziening geen onevenredig nadelig effect heeft op: de natuurwaarden; de waterhuishouding. |
| 46 | 4.2.2 onder e | - | het bouwen van een WKO is uitsluitend toegestaan mits deze voorziening geen onevenredig nadelig effect heeft op: de natuurwaarden; de waterhuishouding. |
| 47 | 5.2.1 onder a | Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. | Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met één of meerdere gebouwen. |
| 48 | 5.2.2 onder a | - | het bouwen van een WKO is uitsluitend toegestaan mits deze voorziening geen onevenredig nadelig effect heeft op: de natuurwaarden; de waterhuishouding. |
| 49 | 5.3 onder a | 100 woningen | 94 woningen |

| Bijlagen bij toelichting | | | |
|--------------------------|------------|---------------------------------|---|
| 50 | Bijlage 14 | - | Aanvullend onderzoek Wnb (kenmerk 1424) bSR |
| Verbeelding | | | |
| 51 | Groen | - | Nieuwe aanduiding 'parkeergarage' (pg) opgenomen in de drie 'oksels' van het gebouw (oostflank, westflank en centrale gedeelte) ten behoeve van (mogelijke) verdiepte of half verdiepte parkeergarages. |
| 52 | Groen | - | Nieuwe aanduiding 'ontsluiting parkeergarages' (sv-opg) opgenomen ten behoeve van de hellingbanen voor gemotoriseerd verkeer. |
| 53 | Groen | Aanduiding 'parkeerterrein' (p) | Het gebied met de aanduiding 'parkeerterrein' (p) is verkleind: niet meer de gehele groenzone tussen de parkeerplaatsen heeft deze aanduiding, maar alleen de bestaande parkeerstroken. |
| 54 | Verkeer | - | Nieuwe verkeersbestemming opgenomen voor de toegangsweg naar het Van Eijsingapark. |
| 55 | Verkeer | - | Nieuwe verkeersbestemming opgenomen voor de toegangsweg naar de bestaande parkeerplaatsen op maaiveld. |
| 56 | Wonen | Bouwvlak | Het bouwvlak is aangepast: de marge rond het bouwvlak is van 2,5 meter verkleind naar 1 meter. Aan de oostzijde is er geen marge van 1 meter aangehouden. |
| 57 | Wonen | 15 meter maximale bouwhoogte | 14 meter maximale bouwhoogte |