

Zienschwizennota
bestemmingsplan Stationsbuurt
 Juni 2017

1 Inleiding

Op 11 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsbuurt' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00134-0201 voor zienschwijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en legt de huidige (planologische) situatie vast.

De inzagertermijn van het ontwerp liep van 14 april 2017 tot en met 26 mei 2017. Gedurende deze termijn zijn drie zienschwijzen bij de gemeenteraad ingediend.

In deze notitie worden de zienschwijzen behandeld. De beantwoording van de zienschwijzen vindt plaats via een tabel. De notitie rondt af met een conclusie.

2 Zienschwijzen en beantwoording

In onderstaande tabel worden de zienschwijzen behandeld. In de eerste kolom wordt de zienschwijze genummerd aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een letter (A, B en C) aan door wie de zienschwijze is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de zienschwijze samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college op de zienschwijze weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de zienschwijze gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

De zienschwijzen zijn per thema samengevat en beantwoord en niet per indiener.

		Samenvatting ingekomen zienschwijze	Reactie op de zienschwijze	Gevolgen voor het te nemen besluit
1	A	Gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft indiener van deze zienschwijze twee percelen van de gemeente Leiden verworven: L 2453 en L 2455. Tevens is een opstalrecht gevestigd op perceel L2454. Het verzoek is om deze drie percelen in het bestemmingsplan op te nemen aangezien de percelen nu in een ander plan vallen. Alle drie de percelen dienen een bestemming 'Verkeer' (waaronder 'uitsluitend parkeren en laden en lossen ten behoeve van Schuttersveld 9'), alsmede op locatie L 2455 een bestemming WKO te krijgen.	Indiener van deze zienschwijze heeft inderdaad een tweetal percelen verworven en op een derde perceel een opstalrecht verkregen. Genoemde percelen zijn thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' en hebben daarin reeds de gewenste verkeersbestemming. Omdat een tweetal percelen nu in eigendom van indiener van deze zienschwijze is gekomen, zullen deze percelen opgenomen worden in het bestemmingsplan 'Stationsbuurt'. De gewenste aanvulling 'laden en lossen en parkeren' zal hierbij worden opgenomen. Om in de systematiek van dit	Ja, deze zienschwijze wordt overgenomen. De genoemde twee percelen die in eigendom van indiener van deze zienschwijze zijn gekomen zullen in dit bestemmingsplan worden opgenomen en een bestemming 'kantoor' krijgen met als aanvulling 'laden en lossen en parkeren toegestaan'. Het perceel waarop een opstalrecht is verkregen zal eveneens in dit bestemmingsplan worden opgenomen en een bestemming 'verkeer' krijgen met

			<p>bestemmingsplan 'Stationsbuurt' te blijven zal er geen bestemming 'verkeer' (die over het algemeen is voorbehouden aan openbare ruimte) maar een bestemming 'kantoor' op de twee percelen worden gelegd. Op die manier wordt duidelijk dat het om percelen gaat die in eigendom zijn van de eigenaar van het naastgelegen kantoorpand en niet (meer) om openbare gronden in eigendom van de gemeente Leiden.</p> <p>Het derde perceel, waarop een recht van opstal ligt, zal wel een verkeersbestemming krijgen, eveneens met de aanvulling 'laden en lossen en parkeren toegestaan'.</p> <p>Ten aanzien van de WKO geldt dat deze reeds in het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 als in het bestemmingsplan Stationsbuurt mogelijk is. Dit zal zo gehandhaafd blijven, zodat zowel binnen de bestemming 'verkeer' als binnen de bestemming 'kantoor' een WKO mogelijk is.</p>	<p>de aanvulling 'laden en lossen en parkeren toegestaan'. Een WKO is reeds toegestaan, de mogelijkheid hiertoe zal worden gehandhaafd.</p>
2	A	<p>Het pand met adres Schuttersveld 9 dient een aanvullende woonbestemming te krijgen, met de mogelijkheid voor het realiseren van dakterrassen.</p> <p>De gemeente Leiden heeft via een vooroverleg reeds positief geadviseerd op een woonbestemming voor het pand.</p>	<p>Indiener van deze zienswijze heeft een vooroverleg bij de gemeente ingediend met daarin het verzoek om het kantoorpand aan het Schuttersveld 9 te transformeren naar woningen.</p> <p>Op dit vooroverleg is in principe positief gereageerd: het pand komt primair als kantoorpand in aanmerking, de huidige bestemming, maar een woonbestemming op deze locatie is eveneens voorstelbaar.</p> <p>Ondanks het positieve advies zal deze aanvullende woonbestemming niet in het bestemmingsplan Stationsbuurt worden opgenomen. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan: hierin worden alleen ontwikkelingen meegenomen die reeds vergund zijn. Een herbesteding van het kantoorpand is nog niet</p>	<p>Geen.</p>

			<p>vergund: er is slechts een principeverzoek ingediend voor functieverruiming, maar nog geen concreet bouwplan. Ook een verzoek om omgevingsvergunning is nog niet ingediend. Om deze reden wordt nu geen woonbestemming opgenomen voor het pand, hiermee blijft het bestemmingsplan voldoen aan het criterium dat het een conserverend bestemmingsplan is. Mocht indiener van deze zienswijze alsnog een omgevingsvergunning aanvragen voor functieverruiming naar wonen, dan zal zo'n verzoek in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in behandeling worden genomen. Mocht blijken dat er geen verdere obstakels zijn om de woonbestemming te realiseren, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid, dan kan een functiewijziging via een reguliere procedure vergund worden met toepassing van een afwijking zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor).</p>	
3	B	<p>Indiener van deze zienswijze doet het verzoek dat er in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er contact gezocht moet worden met de moleneigenaar, zodra er nieuwe aanplant of bouwplannen worden bedacht binnen de molenbiotoop van De Put. Dit dient om in een vroeg stadium mee te denken hoe plannen gerealiseerd kunnen worden zonder dat de molenbiotoop (onevenredig) wordt gehinderd. Tevens wordt gewenst dat er vooraf advies wordt ingewonnen bij de Vereniging De Hollandsche Molen.</p>	<p>Indiener van deze zienswijze spreekt namens een stichting die eigenaar is van een aantal Leidse molens, waaronder molen De Put. Er is dus sprake van een rechtstreeks belang. Het verzoek om vooraf contact op te nemen bij ontwikkelingen die spelen binnen de molenbiotoop van De Put is een goed voorstelbaar verzoek, aan dit verzoek wordt dan ook tegemoet gekomen. Dit zal echter niet binnen het kader van bestemmingsplan Stationsbuurt worden gedaan: dit bestemmingsplan Stationsbuurt valt weliswaar voor een deel binnen de molenbiotoop van De Put, het plan is echter een conserverend bestemmingsplan en legt daarmee de huidige situatie vast: nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan. Er zal dus</p>	Geen.

			<p>voldaan moeten worden aan de formele regelgeving omtrent molenbiotopen zoals die ook in de regels van het plan is opgenomen.</p> <p>Wel zijn er ontwikkelingen die in de nabije toekomst de molenbiotoop van de De Put zullen raken: rond het stationsgebied wordt de komende jaren gebouwd en die bebouwing zal invloed hebben op De Put. Bij de procedures die dan nodig zijn, zal de gemeente contact opnemen met de eigenaar van De Put. Het is voorstelbaar dat in een bestemmingsplan voor zo'n nieuwe ontwikkeling ook de bepaling wordt opgenomen dat contact wordt gezocht met de eigenaar van de molen.</p> <p>Overigens vindt er het laatste jaar al een min of meer gestructureerd overleg plaats tussen de gemeente en de eigenaar van onder andere molen De Put.</p> <p>Het verzoek om tevens advies in te winnen bij de Vereniging De Hollandsche Molen wordt niet gehonoreerd: enerzijds niet omdat dit bestemmingsplan Stationsbuurt een conserverend plan is en dus geen nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop mogelijk maakt, anderzijds omdat de gemeente als formele gesprekspartner de provincie Zuid-Holland alsmede de eigenaar van de betreffende molen heeft.</p> <p>Uiteraard kan contact worden gezocht met de vereniging indien dat gewenst is, maar dit zal niet als verplichting worden opgenomen nu de vereniging geen formele rol heeft.</p>	
4	C	<p>Deze zienswijze is ingediend door de netbeheerder van de 50kV-verbinding die deels door het plangebied van dit bestemmingsplan loopt. Deze hoogspanningsverbinding is weliswaar in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk via de functie nutsvoorzieningen, maar er is geen dubbelbestemming</p>	<p>Het verzoek van de netbeheerder is een begrijpelijk verzoek. Het opnemen van een dubbelbestemming biedt een extra zekerheid voor de netbeheerder dat het tracé van de hoogspanningsleiding gevrijwaard blijft van ongewenste verstoring. Aan de andere kant levert zo'n</p>	<p>Ja. Er zal een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' worden opgenomen voor het tracé van de 50kV-leiding langs de Morssingel en Rijnsburgersingel. Deze zal in de</p>

	opgenomen voor het leidingtracé. Het verzoek is om alsnog een dubbelbestemming 'Leiding' op te nemen voor het genoemde tracé.	dubbelbestemming een extra regeldruk op: indien de grond waarin de leiding ligt geroerd wordt, dan dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Ook zonder vergunningstelsel zal altijd met de netbeheerder contact worden gezocht indien de grond geroerd wordt er plaatse van het hoogspanningstracé. Bovendien betreft dit bestemmingsplan Stationsbuurt een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en daarmee in principe ook geen verstoringen van de bodem ter plaatse van het tracé. Omdat het verzoek van de netbeheerder voor een expliciete planologische borging van het tracé wel voorstelbaar is zal het bestemmingsplan worden aangepast: het tracé van de 50kV-leiding zal worden opgenomen op de verbeelding en in de regels van plan. Ook de toelichting zal worden aangepast op dit punt. Aan deze zienswijze wordt dus tegemoet gekomen.	toelichting, regels en verbeelding van het plan worden opgenomen.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

3 Conclusie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Stationsbuurt zijn drie zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld, afgewogen en beantwoord. De reacties geven aanleiding het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn ook opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen'.

De aanpassingen hebben er met name mee te maken dat de nieuwe kadastrale situatie rond Schuttersveld 9 correct wordt opgenomen: deze nieuwe kadastrale situatie heeft gevolgen voor de plangrens en voor de bestemming. Hiermee wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze van indiener A. Aan zienswijze C wordt geheel tegemoet gekomen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan –in aangepaste vorm- doorgang kan vinden en dat het plan verder in procedure kan worden gebracht. Dit houdt in dat het gewijzigde bestemmingsplan inclusief de bijbehorende zienswijzennota en staat van wijzigingen ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Na vaststelling door de raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek. Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.