

1. Inleiding

Op 14 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een bestaand pand langs Molen de Herder tot woning. Op dit moment is het pand bestemd ten behoeve van specifieke bedrijfsvoering. Voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling is een ruimtelijke procedure op basis van art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 wabo. Dit betreft de zogenaamde uitgebreide procedure. Op de uitgebreide procedure is de uniforme voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 Awb van toepassing. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp omgevingsvergunning ‘Het bouwen van een nieuwe woning’. (NL.IMRO.0546.OV00156-0201)

2. Inzagetermijn

De ontwerp Omgevingsvergunning ‘het bouwen van een nieuwe woning’ lag van vrijdag 28 juni 2024 tot en met vrijdag 9 augustus 2024 ter inzage. Er zijn 4 zienswijzen ingediend, welke ontvankelijk zijn verklaard.

3. Behandeling zienswijzen

De behandeling van de ingediende zienswijzen komt in paragraaf 5 aan de orde. Er zal zorgvuldig worden ingegaan op de verschillende thema's en punten van de zienswijzen. Onder paragraaf 5.2 van deze nota zullen de zienswijzen van beantwoording worden voorzien. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg besluitvormingsprocedure

Het definitieve besluit, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, worden tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de omgevingsvergunning, wordt de omgevingsvergunning wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, dit betreft de beroepstermijn. Het besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Den Haag, afdeling bestuursrecht. De inwerkingtreding van het besluit is dan afhankelijk van de beslissing van de voorzieningenrechter.

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen vereist.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Bor de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 17 november 2017 heeft de raad van Leiden besloten (RV 17.0100) een lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst wordt periodiek herzien. Het planvoornemen betreft het realiseren van één woning in bestaand stedelijk gebied. Voor deze ontwikkeling is niet eerder een ruimtelijk kader vastgesteld. Daarmee voldoet het plan aan de in lid 5 sub 1 genoemde uitzonderingsgrond. Het plan is daarmee niet VVGB-plichtig.

Zienswijzen

4.1 Indieners zienswijzen

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven.

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats
1.	ProRail	Postbus 2038	3500 GA	Utrecht
2.	-	-	-	Leiden
3.	-	-	-	Leiden

Van de ingediende zienswijzen zij de volgende gelijkloidend:

- Zienswijzenummer 2 en zienswijzenummer 3, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 3.

4.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijnstaat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1.	Reclamant wijst op het voorkomen van hinder van trillingen door spoorverkeer, nu het planvoornemen bebouwing nabij een spoorweg mogelijk maakt. Er wordt gevraagd dit aspect te onderzoeken en de uitkomsten op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.	Bij het definitieve besluit omgevingsvergunning wordt het rapport Woningbouw De Herder te Leiden, onderzoek naar trillingen ten gevolge van railverkeer gevoegd. Het rapport geeft aan dat er aan de streefwaarden A2 en A3 kan worden voldaan. Daarmee is er geen sprake van trillingshinder.	Toevoegen paragraaf 4.10 Trillingen aan de ruimtelijke onderbouwing en toevoegen bijlage 14 aan de ruimtelijke onderbouwing.
2a.	Reclamant geeft aan dat Molen de Herder en het omliggende terrein aangewezen zijn als Rijksmonument. De ontwikkeling zou daarom niet mogen worden toegestaan.	Anders dan reclamant aangeeft, geldt dat alleen Molen de Herder is rijksmonumentaal is. Het omliggende terrein kent onder de Wet ruimtelijke ordening geen beschermde status. Ten behoeve van inpassing op het molenerf, is een landschapsplan opgesteld met voorwaarden waar de ontwikkeling van de drie woningen aan dient te voldoen.	Geen

2b.	Het toelaten van 3 woningen binnen de molenbiotopen van Molen de Herder en de Maredijkmolen beperkt de windvang te veel. Hierdoor neemt het aantal mogelijke draaiuren af en raken de molens in verval.	Er is onderzoek verricht naar de impact van de bebouwing op de molenbiotopen van Molen de Herder en de Maredijkmolen. Deze zijn provinciaal beschermd, waarbij beschermde regels zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noordwest. Er heeft toetsing aan deze regels plaatsgevonden, waarbij de resultaten zijn terug te vinden in paragraaf 3.1.2.2 en bijlage 2 van de toelichting. De uitkomsten zijn voorgelegd aan de provincie Zuid – Holland, welke geen bezwaar heeft tegen de nieuwbouwplannen.	Geen
2c.	Gemeente Leiden heeft bij de plannen rondom herinrichting van Schipholweg 66-128 te Leiden het Molenverbeterplan onderdeel gemaakt van dat traject. Toetsing van de daarop ingediende zienswijze is gaande. Een van de onderdelen die daarin ook loopt is overleg met de eigenaar van molen “De Herder” over een landschapsontwikkelplan dat met een landschapsarchitect uitgewerkt moet worden. In geen van de aangedragen stukken is dit plan teruggevonden, waarmee de huidige informatievoorziening als onvoldoende of onvolledig bestempeld moet worden.	Een landschapsplan is als bijlage 13 onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Dit plan is mede gebaseerd op de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de molenverbeterplannen van molen de Herder en de Maredijkmolen. De woningen zijn ingepast op basis van het molenverbeterplan. Het landschapsplan is opgesteld om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit het molenverbeterplan, dan wel daar niet mee in strijd is.	Geen

2d.	Het onderzoek naar de impact van de nieuwbouwplannen op de molenbiotopen van Molen de Herder en de Maredijkmolen is ondeugdelijk. Hier liggen de volgende argumenten aan ten grondslag: Het rapport zou gebaseerd moeten zijn op de molenbiotoop van stellingmolen De Herder. Op dit perceel wordt immers de nieuwbouw gerealiseerd. Invloed op de Maredijkmolen wordt niet benoemd en lijkt niet getoetst.	Zie beantwoording onder 2b.	Geen
2d1.	De geprojecteerde hoogte van deze nieuwbouw is echt fors hoger dan genoemde woonarken en veel van het groen en langs Oegstgeesterweg. Volgens figuur 2.2 in het rapport is de overschrijding van hoogte nu beperkt tot categorie 1. Door de nieuwbouw zal deze in 1 sprong naar op één na hoogste categorie 4 verhogen.	Doordat de windvang van de Maredijkmolen reeds op meerdere plekken wordt beperkt door legale bebouwing, is het op basis van een afwijkingsmogelijkheid behorende bij de regels omtrent de molenbiotoop mogelijk om achter deze bebouwing, hogere bebouwing toe te staan. De bebouwing voldoet daarmee nog steeds aan de regels, aangezien de nieuwe bebouwing de windvang niet nog meer beperkt.	Geen
2d2.	De geprojecteerde hoogte van deze woningen is zelfs hoger dan de hoogte van de stelling, waarmee windvang waarschijnlijk verder belemmerd wordt. Voor de arken in de Haarlemmertrekvaart geldt dit niet. Deze zijn ruimschoots binnen de voorwaarden van kaartnummer P16 uit het ligplaatsenplan velen zo'n 3,5m hoog en tevens	De nieuwe bebouwing heeft een maximale nokhoogte van 7 meter en wordt daarmee niet hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek en voldoet daarmee aan de molenbiotoopregels.	Geen

	is hun afstand tot molen aanzienlijk groter.		
2e.	Reclamant geeft aan dat verschillende onderdelen van het bouwplan, zoals het graven van kelders en zwembaden, impact hebben op de aldaar voorkomende archeologische waarden. Hier is onvoldoende onderzoek naar verricht.	Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het rapport is als Bijlage 3 onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Voor de noordwestelijke helft van het plangebied geldt hoge archeologische verwachting. Voor bodemingrepen welke lage reiken dan 2,15 m -NAP wordt het uitvoeren van karterend onderzoek voorgeschreven. De bodemingrepen in dit gebied, aanleggen kelder en zwembad, reiken tot maximaal tot een diepte van 2,10 m -NAP. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.	Geen

2f.	Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de in december 2023 gepubliceerde “handreiking voorbeeldregels voor cultureel erfgoed in het omgevingsplan”	De door reclamant aangehaalde publicatie betreft een voorstel voor het opnemen van regels omtrent de bescherming van cultuurhistorische waarden in het gemeentelijk Omgevingsplan. Het voorliggende plan betreft geen wijziging van het Omgevingsplan en ook niet het opnemen van beschermde regels omtrent cultuurhistorische waarden. De publicatie is daarmee niet relevant.	Geen
2g.	Volgens de beslisboom in de welstandsnota dient er een beeldkwaliteitsplan aan het bouwplan ten grondslag te liggen ten behoeve van toetsing welstand. Deze is niet aanwezig en daarom is de toetsing welstand ondeugdelijk.	De ontwikkeling is in twee fases, vooroverleg en definitief ontwerp, voorgelegd aan de welstandscommissie. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 3B – terughouden beheer buitengebied. De welstandscommissie heeft voldoende toetsingscriteria binnen dit welstandsgebied, om de ontwikkeling van het realiseren van drie vrijstaande woningen te kunnen beoordelen.	Geen
2h.	Beoogde bouw komt is niet in opdracht van de gemeente en draagt ook niet bij aan de gemeentelijke opgave om woonruimte te realiseren. Richtlijn is ook dat indien nieuwbouw gerealiseerd wordt, dit alleen nog mag voor eigen bewoning. In voorliggende plannen zou dit alleen voor herbouw van Haarlemmerweg 78 gelden. Het verzoek voor Haarlemmerweg 77 zou op basis hiervan afgewezen moeten worden.	De ontwikkeling die met deze procedure wordt mogelijk gemaakt betreft het realiseren van drie woningen. Dit betreft een particuliere ontwikkeling, welke gelet op de kleine omvang, niet aan de percentages voor wat betreft sociale woningbouw hoeft te voldoen. Een zodanige aanvraag wordt getoetst aan alle beleidskaders. Bij een positieve uitkomst op alle punten, wordt de ontwikkeling middels het voeren van een ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt. Dat is hier het geval.	Geen

2i.	De plannen omvatten geen enkele realisatie van sociale woningbouw. Ook op basis van dit criteria zou huidige plan afgewezen moeten worden.	De gemeente Leiden heeft de ambitie om het aanbod van sociale huurwoningen stadsbreed uit te breiden. Bij woningbouwprojecten hanteren we het beleidsuitgangspunt dat minimaal 30% van de nieuw te bouwen woningen wordt aangewezen als sociale huurwoningen. Hierbij hanteren we echter wel een ondergrens voor wat betreft de omvang van een dergelijk project. Dit woningbouwinitiatief is te kleinschalig, waardoor het beleidsuitgangspunt voor sociale woningbouw niet van toepassing is.	Geen
2j.	Reclamant geeft aan dat de uitgevoerde ecologische onderzoeken ondeugdelijk zijn, aangezien deze niet ingaan op de aanwezigheid van de IJsvogel in het gebied.	Om te beoordelen of in het plangebied beschermde soorten voorkomen, is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd in mei 2021. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is het bestaande braamstruweel langs de oever van de Haarlemmertrekvaart verwijderd. Het braamstruweel betrof geen te beschermen natuurwaarde.	Geen
2k.	Reclamant geeft aan dat de watergang Haarlemmertrekvaart een belangrijke vliegroute voor vleermuizen richting de Leidse hout betreft. De nieuwe woningen zouden hier negatieve impact op hebben.	Er is aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of de Haarlemmertrekvaart een belangrijke vliegroute voor vleermuizen betreft. Dit is niet het geval. In het onderzoek wordt aangegeven dat lichtuitstraling van de bestaande woonboten, waarschijnlijk te verstrend werkt.	Geen

2l.	Reclamant geeft aan dat paragraaf 3.1.1.2 van het ruimtelijk beleidskader een ondeugdelijke conclusie betreft.	Paragraaf 3.1.1.2 betreft toetsing aan het provinciaal beleid, waarbij wordt geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan relevante regels uit het provinciaal beleid. De conclusies zijn akkoord bevonden door de provincie Zuid – Holland. Er is geen reden om te twifelen aan deze conclusie.	Geen
2m1.	Reclamant geeft aan dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek onvoldoende rekening houdt met een intensiever bereden spoor in de toekomst.	Het uitgevoerde akoestisch onderzoek houdt rekening met de bestaande geluidsproductieplafonds geldend voor de nabijgelegen spoorweg. Geluids-productie-plafonds (gpp's) stellen een heldere grens aan de toelaatbare hoeveelheid geluid. Zo voorkomen ze een onbelemmerde groei van geluid door toenemend spoorwegverkeer. Bij toenemend spoorwegverkeer dient rekening te worden gehouden met de te realiseren woningen als bestaande woningen.	Geen
2m2.	Hinder door geluid of geur vanuit de rioolwaterzuivering is niet getoetst.	Voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie geldt dat deze valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter tot woningen. Aan deze 50 meter wordt voldaan.	Geen

2m3.	Voor wat betreft geluid komende vanaf de Oegstgeesterweg is onvoldoende rekening gehouden met een intensivering van verkeer door het openen van de Heemparkburg.	Het verkeersmodel wat als input heeft gediend voor het uitgevoerde akoestisch onderzoek, houdt rekening met de recent geopende nieuwe brugverbinding.	Geen
2n.	Reclamant geeft aan dat de bodem rondom de aanwezige gasopslagtank onvoldoende is onderzocht.	Ten aan zien van de voorgenomen ontwikkeling zijn er twee bodemonderzoeken uitgevoerd, welke als bijlage 9 en 10 onderdeel zijn van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de illustraties valt op te maken dat er ook boringen zijn gezet nabij de bestaande gasopslagtank. De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door een bodemexpert van de Omgevingsdienst West – Holland. Wij hebben geen reden om te twifelen aan de uitkomsten.	Geen
2o.	Uit de tekeningen blijkt dat de beoogde nieuwbouw wordt voorzien van een open haard. Dit zorgt voor stank en overlast van fijnstof voor de omgeving. Verder is een dergelijke warmtebron niet wenselijk zo dicht op een rijksmonument met rietbedekking.	Voor houtkachels en andere stookinstallaties bij particulieren staan landelijke bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er gelden geen landelijke regels vanuit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Sinds 1 januari 2022 gelden voor nieuwe kachels Europese emissie-eisen (Ecodesign). De kachels bevinden zich op minimaal 30 meter van de molen met rietbedekking. De kans op brandoverslag is daarmee laag.	Geen

5. Ambtelijke wijzigingen

5.1 Wijzigingen nav. zienswijzen

Omgevingsvergunning

1.	II. Voorwaarde constructief toe te voegen: • de woningen op palen te funderen; • traditionele steenachtige bouwmaterialen toe te passen; • vloeren toe te passen met een eerste eigenfrequentie dan 10 Hz.
----	--

Ruimtelijke onderbouwing

1.	Verwijderen afbeelding 4.1
2.	Toevoegen paragraaf 4.10 Trillingen, welke luidt: 4.10 Trillingen 4.10.1 Beleidskader Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming tegen trillingshinder door personen. Er kan ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). Trillingen ontstaan doordat een bron (bijvoorbeeld een machine), eventueel via een gebouw, een kracht uitoefent op de bodem. Net als bij geluid kunnen trillingen in relatie met trillingshinder beschreven worden in het volgende model: Bron à overdracht à ontvanger. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Weg- of railverkeer en industriële activiteiten kunnen trillingen in de bodem veroorzaken. De trilling verspreidt zich verder via de bodem. Hoewel de sterkte afneemt naarmate de afstand tot de bron groter wordt, kan de trilling ergens anders hinder of zelfs schade opleveren. 4.10.2 Onderzoekresultaten Vanwege de ligging van het plangebied nabij het spoor, is door Peutz een trillingshinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven. Er zijn twee meetlocaties uitgezet op verschillende afstanden tot het spoor. De woningen worden op verschillende plekken gerealiseerd, er zijn daarom twee meetlocaties op globale plekken langs het spoor gekozen. Aangezien de verschillende te bouwen woningen zich langs hetzelfde spoor bevinden, de frequentie van de treinen die langskomen gelijk is en er geen kunstwerken aanwezig zijn, kunnen de onderzoeksresultaten worden gebruikt ter onderbouwing van de bouw van alle woningen in het gebied, waaronder dus Haarlemmerweg 78.

	Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de waarde van de maximale trillingsterkte A1 wordt overschreden. Op de kortste afstand tot de spoorlijnen (meetpositie 1) treden maximale trillingniveaus op tot 0,43. In het algemeen zorgt een (woon-)gebouw zelf al tot een demping van de trillingen op maaiveld, zodat voldaan kan worden aan de streefwaarden voor maximaal toelaatbare trillingniveaus in het gebouw. In dit geval is er sprake van erg slappe grond, waardoor er sprake is van een trillingsreductie van minimaal een factor 3. Dit geldt zowel ten aanzien van de streefwaarde A2 voor het maximale trillingniveau als ten aanzien van de streefwaarde A3 voor het gemiddelde trillingniveau V_{per}. Daarnaast kan er sprake zijn van opslinging van trillingen van de vloeren van de woningen in verticale richting. Opslinging (of resonantie genoemd) kan plaatsvinden als de eigenfrequentie van een vloer(plaat) (vrijwel) overeenkomt met de aanstootfrequentie(s) (zie bijlage 1 en 2) van trillingen vanwege passages van goederentreinen. Er wordt derhalve voldaan aan de streefwaarden uit SBR Richtlijn-B voor nieuwe situaties als de (eerste) eigenfrequentie van vloeren niet in het frequentiegebied tussen 4 en 10 Hz valt. Dit betekent een te realiseren eigenfrequentie van meer dan 10 Hz. Samenvattend kan derhalve geconcludeerd worden dat trillingen vanwege passerende (goederen)treinen niet leiden tot het niet kunnen realiseren van de woningen. Geadviseerd wordt wel om: • de woningen op palen te funderen; • traditionele steenachtige bouwmaterialen toe te passen; • vloeren toe te passen met een eerste eigenfrequentie dan 10 Hz.
--	---

5.2 Ambtelijke wijzigingen omgevingsvergunning 'Haarlemmerweg 78'

Omgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing