

Nota van beantwoording

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heelblaadjespad 1

16 november 2020

1. Inleiding	2
2. Reactie op de zienswijzen.....	3
2.1 Onderwerpen uit de zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning	3
2.2 Ter inzagelegging tijdens zomervakantie	3
2.3 Hoogte van het nieuwe gebouw	3
2.4 Vermindering zonlicht	5
2.5 Vermindering van privacy.....	7
2.6 Mitigerende maatregelen privacy	7
2.7 Bezwaren ten aanzien van balkons	7
2.8 Bezwaren ten aanzien van dakterrassen.....	8
2.9 Conclusie.	8
4. Staat van wijzigingen.....	8

1. Inleiding

Op basis van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Heelblaadjespad 1 van de gemeente Leiderdorp van 16 juli 2020 tot en met 26 augustus 2020 ter inzage gelegen. Vanwege gecoördineerde voorbereiding heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning van het bouwplan gelijktijdig ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesluiten. In deze nota worden de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt in de conclusie aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

De tekst(onderdelen) afkomstig uit de ingediende zienswijze zijn cursief (als citaat) aangehaald in deze nota. In verband met de bescherming van persoonsgegevens zijn namen van indieners geanonimiseerd.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is schriftelijk ingediend (brief van 24 augustus, ontvangen op 25 augustus, kenmerk Z/20/106320/210147) en ondertekend door de bewoners/eigenaren van de volgende adressen¹:

Deze zienswijze wordt mede namens de volgende bewoners ingediend:

- Van Lennepdreef 2
- Van Lennepdreef 4
- Van Lennepdreef 6
- Van Lennepdreef 8
- Van Lennepdreef 10

De ondertekenaars van bovengenoemde adressen hebben een ontvankelijke zienswijze ingediend. In deze Nota worden deze indieners, vanwege de gelijke inhoud van de zienswijze, aangehaald als Indiener 1.

¹ Uit de rechtspraak volgt dat de inhoud van de zienswijzen openbaar is. Wel dient vanuit het oogpunt van bescherming van privacy de naam en het woonadres van de indiener te worden geanonimiseerd. Het adres of (ingeval de locatie geen adres heeft) de concrete locatie waar de zienswijze betrekking op heeft is wel relevant voor de raad om te kunnen beoordelen op welke wijze de indiener in zijn belangen wordt geraakt. In dat verband zijn de adressen niet geanonimiseerd.

2. Reactie op de zienswijzen

2.1 Onderwerpen uit de zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning

Indiener 1 constateert dat het bestemmingsplan ertoe strekt om een bouwplan mogelijk te maken waarvoor de omgevingsvergunning tegelijk ter inzage is gelegd. Tegen het bouwplan (de omgevingsvergunning) heeft indiener 1 eveneens een zienswijze ingediend. Indiener 1 verzoekt de inhoud van de zienswijze gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning, welke als kopie is opgenomen bij de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, ook te beschouwen als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan voor zover daarbij de door indiener 1 gewraakte onderdelen van het bouwplan mogelijk worden gemaakt.

Reactie

De inhoud van de zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning wordt zoals door indiener 1 verzocht mede beschouwd als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, voor zover daarbij de indiener 1 gewraakte onderdelen van het bouwplan worden mogelijk gemaakt.

Conclusie

In de volgende paragrafen worden de onderwerpen uit de zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning besproken.

2.2 Ter inzagelegging tijdens zomervakantie

Indiener 1 betreurt het dat de ter inzagelegging tijdens de vakantieweken heeft plaatsgevonden. Ondanks deze belemmerende factor heeft indiener 1 gepoogd toch zo volledig mogelijk onze zienswijze te formuleren.

Reactie

Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn omwonenden in het participatietraject op diverse momenten geraadpleegd. Ook konden zij inspreken tijdens behandeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden tijdens de behandeling in het politiek forum. Degenen die in dat verband reeds hun bedenkingen tegen dit bouwplan kenbaar hadden gemaakt, hebben persoonlijk bericht gekregen dat de periode van terinzagelegging ging starten.

Noch de Wet ruimtelijke ordening noch de Algemene wet bestuursrecht verzet zich tegen ter inzagelegging in een vakantieperiode. De termijn van 6 weken om een zienswijze in te dienen, met dien verstande dat hierbij gebruik gemaakt kan worden van het indienen van een pro-forma zienswijze, betreft ondanks de vakantieperiode een redelijke termijn voor het indienen van een zienswijze.

Derhalve is wat betreft de ter inzagelegging in de zomervakantie, waarbij actief is gecommuniceerd met betrokkenen, is in redelijkheid gehandeld.

2.3 Hoogte van het nieuwe gebouw

Indiener 1 is van mening dat het niet nodig is om voor dit object de toegestane goothoogte /bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan op te rekken. Indiener 1 opteert om dit specifieke gebouw 1 verdieping lager te bouwen hetgeen betekent dat er niet 19 maar 16 appartementen gebouwd worden. Concreet verzoekt indiener 1 het bouwplan als volgt aan te passen.

“Verzoek 1:

3 bouwlagen, van 3 maal 3 meter, dus geen verhoging in het bestemmingsplan.

We zijn als buurt natuurlijk op de hoogte van de woningnood. Wij zijn dan ook niet tegen woningbouw op de plaats van de kerk, maar in de balans tussen woonbehoefte/welzijn buurt, wordt ons inziens doorgeschoten naar woningbouw. Bij de bouw van 16 appartementen (dat zijn er 16 meer dan in bestaande situatie: de Menswording met maatschappelijke bestemming) zijn vermindering van zonlichtinval en privacy bezwaren gemitigeerd in vergelijking tot het oorspronkelijke ontwerp.”

Reactie

De maximale bouwhoogte van 10 meter in het vigerende bestemmingsplan “De Hoven” (vastgesteld in 2012) is opgenomen als conserverende bestemming, waarbij het kerkgebouw als uitgangspunt is genomen.

Het betreft echter vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie o.a. uitspraak d.d. 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:434 r.o. 6.1) dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. In het kader van onderhavig initiatief voor een appartementencomplex op de locatie hoeft de raad niet vast te houden aan de bouwregels uit het huidige bestemmingsplan, mits het bouwplan strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouwkundig is onderzocht welke maat- en schaal van een appartementencomplex op de betreffende locatie ruimtelijk inpasbaar kan worden geacht. De raad heeft in dat verband op 20 april 2020 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie vastgesteld, alsook een beeldkwaliteitplan. Er bestaat grote behoefte naar extra woningen en deze moeten, met het oog op het bebouwen van de groene polders, zoveel mogelijk worden gerealiseerd door verdichting binnen de bestaande bebouwingscontouren van Leiderdorp (zie o.a. de ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp). Deze verdichtingsopgave leidt ertoe dat bij inbreidingsplannen wordt gekeken naar een goede balans tussen het aantal woningen en het ruimtelijk effect hiervan op de omgeving. Daarbij wordt niet ontkend dat verdichtingen negatieve effecten hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Deze mogen echter niet zodanig zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Middels de zienswijze wordt verzocht de aanvrager het plan te laten aanpassen naar een plan met maximaal 16 woningen. Het concreet voorgelegde bouwplan vormt uitgangspunt voor de toetsing of het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Indien het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven (een bouwplan met minder woningen) slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (Zie o.a. uitspraak ABRvS 21 maart 2012, par. 2.7, ECLI:NL:RVS:2012:BV9450 en 5 maart 2014, par. 11, ECLI:NL:RVS:2014:749).

Van een gelijkwaardig resultaat is met het alternatief van indiener 1 geen sprake, aangezien hierdoor 3 woningen minder op de locatie kunnen worden gerealiseerd en niet langer wordt voldaan aan het gewenste accent op de westelijke punt van 4 woonlagen.

Het effect op de privacy van een grotere bouwhoogte -ten opzichte van de huidige situatie- is naar onze mening gering. Gezien de relatief grote afstand (ca. 40 m tot de tuinen en 50 m tot de woningen) van het nieuwe gebouw en de balkons tot de omliggende woningen en tuinen, alsook het feit dat er reeds gebouwen in de omgeving aanwezig zijn met zicht op de woningen en tuinen van indiener 1, verslechtert de situatie voor privacy van indiener 1 niet onevenredig.

Gelet op de kwaliteit van het plan met het uitgebalanceerde aanbod van woningen en het inzichtelijk gemaakte (schaduw-)verschil, is de bouwhoogte van een gedeelte van 14 meter en een gedeelte van 11 meter, volgens ons in lijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Vermindering zonlicht

Indiener 1 stelt uren aan zonlicht te zullen verliezen in de periode van september t/m februari van ieder jaar. Nadat de stedenbouwkundige randvoorwaarden waren gepubliceerd hebben de bewoners van de Van Lennepdreef de projectontwikkelaar verzocht om een gedetailleerde zonnestudie met betrekking tot plan 2. Dit omdat de eerder gepubliceerde zonnestudie met momentopnamen uit het participatie-verslag een zeer vertekend beeld geeft. Op basis hiervan heeft de gemeente Leiderdorp evenwel de conclusie getrokken dat de bouwhoogte/goothoogte opgerekt kan worden, zonder de werkelijke impact van de wijziging van het bestemmingsplan/planwijziging schade op de Van Lennepdreef te overzien. De voorgestelde bouwhoogte heeft volgens indiener 1 een serieuze impact op het woongenot van de bewoners aan de Van Lennepdreef.

Indiener 1 verzoekt een nieuwe, onafhankelijke zonnestudie te laten verrichten. Een die recht doet aan de werkelijke gevolgen van de nieuwbouw en op basis waarvan wij de reëel te verwachten impact op ons woongenot kunnen overzien en de gemeente een valide besluit kan nemen.

Deze studie moet dan gebaseerd zijn op het definitieve gedetailleerde bouwplan en in alle herfst- en wintermaanden metingen weergeven per ochtenduur. Hierbij ook het verzoek om hierop alsnog te mogen reageren nadat we de resultaten van deze studie ontvangen hebben, met een termijn van 3 weken.

Reactie

Op 20 april 2020 heeft de raad besloten om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan voor de locatie vast te stellen. Hieraan voorafgaand, in het kader van de participatie met omwonenden, heeft de ontwikkelaar schetsplannen opgesteld waar omwonenden op het niveau van raadplegen hun inspraak op hebben kunnen geven.

Op basis van het schetsplan dat voor de besluitvorming omtrent de randvoorwaarden is opgesteld was een bezonningstudie gemaakt, waarvan de beelden zijn opgenomen het participatieverslag dat aan de raad is aangeboden. De raad heeft de inspraak, alsook de bezonningsbeelden, betrokken bij het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dat neemt niet weg dat in het kader van het voor de ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan op alle ruimtelijke aspecten dient te worden aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het verzoek van indiener 1 heeft de ontwikkelaar het bureau Bezonningsingenieur opdracht gegeven om een nieuwe gedetailleerdere bezonningsstudie uit te voeren.

Voor zover indieners 1 van mening zijn dat de gehanteerde bezonningstudie niet-onafhankelijk is verwijzen wij naar het standpunt van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dat uit de inhoud van de rapportage moet blijken of deze adequaat is.

Er bestaat geen rechtsregel op grond waarvan een rapportage die behoort tot de ruimtelijke onderbouwing moet zijn opgesteld door een onafhankelijke en onpartijdige persoon of instantie met een bijzondere deskundigheid (zie uitspraak ABRvS, d.d. 30 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3161, r.o. 2.2). Desalniettemin kan worden gesteld dat het bureau bezonningsingenieur in relatie tot onderhavig ontwikkeling volledig onafhankelijk opereert en adviseert.

In de bezonningstudie is het vergelijk gemaakt tussen de bestaande feitelijk gerealiseerde situatie en de nieuw te realiseren bebouwing. Volledigheidshalve is ook gekeken naar de maximale invulling van de bouwrechten uit het huidige bestemmingsplan.

Voor de beoordeling of sprake is van onevenredige schaduwhinder wordt gebruik gemaakt van de TNO-normen. Voor de toetsing aan de TNO-normen wordt een vast meetpunt gehanteerd in het bezonningsmodel. Daarnaast is gekeken naar het bezonningsverlies op gevelniveau.

In onderhavige situatie is sprake van een herontwikkeling waarbij een bestaand gebouw wordt geamoveerd (herontwikkeling op kavelniveau). De zonontvangst bedraagt bij de woning aan de Van Lennepdreef in de wintermaanden (november tot en met januari) in de nieuwe situatie maximaal 2 uur en tien minuten. Enkel voor die woning wordt de strenge TNO-norm niet gehaald. Bij de overige woningen in het blok aan de van Lennepdreef wordt de strenge TNO-norm zowel in de bestaande als nieuwe situatie het gehele jaar gehaald.

Aangezien onderhavige ontwikkeling een herontwikkeling op de bestaande kavel betreft en de strenge TNO-norm in de huidige situatie voor de woning aan de Van Lennepdreef 10 al niet wordt gehaald, wordt het onredelijk geacht om de strenge TNO-norm voor deze ontwikkeling in de nieuwe situatie toe te passen. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. In dat verband is gekeken naar het bezonningsverlies in de nieuwe situatie, op het meetpunt en op gevelniveau.

Er wordt in de nieuwe situatie in alle maanden nog steeds voldaan aan de lichte TNO-norm (minimaal 2 uur bezonning, niet aaneengesloten). Enkel in de ochtendperiode treedt op gevelniveau bezonningsverlies van ca. 1 uur op ten gevolge van de nieuwbouw, afgezet tegen de huidige feitelijke situatie. Toetsend op het meetpunt bedraagt de hoogste afname 55 minuten.

Deze impact op het woon- en leefklimaat is, mede gezien de maanden waarin het grootste bezonningsverlies optreedt, gering te noemen. Deze impact wordt niet gezien als een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden. Er is in de nieuwe situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De bezonningstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is in het hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) een paragraaf toegevoegd over bezonningsverlies door schaduwwerking.

2.5 Vermindering van privacy

Volgens indiener 1 is er voor een bijzonder open benadering van de raampartijen/balkons gekozen. Dit leidt volgens indiener 1 tot directe inblik over en weer van begane grond t/m 2e verdieping.

Vanaf de nieuwbouw zou men zelfs vanuit 3e verdieping van bovenaf in de bedden op onze 2^e verdiepingen kunnen kijken. Daarom is ook hier weer het voorstel dat de bouwhoogte binnen de huidige toegestane 10 meter blijft.

“Verzoek 3:

Er wordt in de plannen gesproken over verdieplingslagen met een hoogte van 3 meter. Dat impliceert een totale hoogte van 4 maal 3 meter. In het Ontwerpbestemmingsplan staat een aanvraag voor een hoogte van 14 meter. Dit baart ons zorgen. Betekent dit nu concreet, dat de ontwikkelaar naar eigen inzicht van 12 meter door kan bouwen tot 14 meter? Waarom wordt deze grens verder opgetrokken? We willen concreet weten waarom er meer wordt vergund dan in de plannen staat aangegeven nodig te zijn.”

Reactie

Het bouwplan heeft zoals op de geveltekeningen is weergegeven een hoogte van 13,72 meter. In het bestemmingsplan is daarom een maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter opgenomen. Het effect op de privacy van een grotere bouwhoogte -ten opzichte van de huidige situatie- is naar onze mening gering. Gezien de relatief grote afstand tot de omliggende woningen en tuinen en het feit dat er reeds gebouwen in de omgeving aanwezig zijn met zicht op de woningen en tuinen van indieners, verslechtert de situatie voor privacy niet onevenredig.

2.6 Mitigerende maatregelen privacy

Indiener 1 verzoekt om de volgende mitigerende maatregel betreffende privacy-verlies. Aan de Gallaslaan kunnen bomen geplant worden die voldoende hoog kunnen groeien en ook 12 maanden per jaar blad dragend zijn. In het recente verleden hebben hier ook bomen gestaan.

Reactie

Het effect op de privacy van een grotere bouwhoogte -ten opzichte van de huidige situatie- is naar onze mening gezien de relatief grote afstand, gering. Mitigerende maatregelen zullen daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Desalniettemin komt de gemeente tegemoet aan de wens van indiener 1 door bomen te planten aan de Gallaslaan. Hiertoe is reeds toegezegd in het plantseizoen (tussen 1 november en 1 april) een drietal bomen te zullen planten.

2.7 Bezwaren ten aanzien van balkons

Indiener 1 is van mening dat bij een open benadering van de balkons er rechtstreeks zicht ontstaat waarbij mensen van onderen naar mensen kunnen kijken in hun woonkamers en zij zelfs bij het voor de TV zitten rechtstreeks schuin naar beneden in de woonkamers en tuinen inkijken van indiener 1. Ter bescherming van de privacy vraagt indiener 1 om de toepassing van dichte balustrades in plaats van balustrades met spijlen of glas voor de balkons.

Reactie

In de afweging of het bouwplan, inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van balkons binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, strekt tot een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien van de privacy overwogen dat de afstand tussen de balkons en de tuinen van indieners 1 voldoende

groot is om te spreken van een ruimtelijk acceptabele situatie. Ten aanzien van de architectonische uitwerking van de balkons gelden de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan.

De door indiener 1 verzochte dichte balustrades in plaats van balustrades met spijlen of glas voor de balkons doen afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en zijn in strijd met het beeldkwaliteitplan.

2.8 Bezwaren ten aanzien van dakterrassen

Indiener 1 verzoekt om een geluidsluwe inrichting van dakterrassen aan de zijde van de Gallaslaan, waarbij de inrichting geen additionele zonlichtvermindering behelst voor de van Lennepdreef.

Reactie

In de afweging of het bouwplan, inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van dakterrassen binnen het op de verbeelding opgenomen functieaanduiding-vlak, strekt tot een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien van de privacy overwogen dat de afstand tussen de balkons en de tuinen van indieners 1 voldoende groot is om te spreken van een ruimtelijk acceptabele situatie (ca. 40 meter). Ten aanzien van de architectonische uitwerking van de afrastering van dakterrassen gelden de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan. Deze afrastering is niet van invloed op de bezonning van de woningen aan de Van Lennepdreef.

2.9 Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door het opnemen van een paragraaf over bezonning en het opnemen van het bezonningsonderzoek als bijlage bij de toelichting (zie staat van wijzigingen). De raad is bevoegd het bestemmingsplan op deze punten gewijzigd vast te stellen.

4. Staat van wijzigingen

- Aan hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) van de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd over bezonning.
- Het bezonningsonderzoek van Bezonningsingenieur wordt toegevoegd als bijlage 12 bij de toelichting.