

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan W4

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Ambtelijke wijzigingen

1 Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan W4, NL.IMRO.0547.BPw4-ON01, heeft ter inzage gelegen van 26 juli tot en met 5 september 2012. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Leiderdorp. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, het Leiderdorps Weekblad en de gemeentelijke website. Een extra vooraankondiging in verband met de zomervakantie heeft plaats gevonden in het Leiderdorps Weekblad van 4 juli 2012, ook de indieners van een inspraakreactie hebben deze week bericht ontvangen.

Er zijn 35 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan W4 ingediend, waarvan één zienswijze buiten de termijn van ter visielegging. Het merendeel van de onderwerpen gaat over nieuwbouwplan de Plantage en wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan Centrum.

2 Beantwoording zienswijzen

Appellant	Nr.	Indiener zienswijze	Datum ontvangst
Appellant	1	Bewoners Essenpark 1- 8	28-8-2012
Appellant	2	Bewonersvereniging Holtlant	30-8-2012
Appellant	3	Stichting Comité Doesbrug	31-8-2012
Appellant	4	Bewoners Holtlant 30	31-8-2012
Appellant	5	Bewoner Holtlant 33	31-8-2012
Appellant	6	Hoogheemraadschap van Rijnland	31-8-2012
Appellant	7	Rijnland Zorggroep Simon Smitweg 1	31-8-2012
Appellant	8	Provincie Zuid-Holland	31-8-2012
Appellant	9	Watersportvereniging Doeshaven	31-8-2012
Appellant	10	Bewoners Munnikkenpark	31-8-2012
Appellant	11	Bewoners Munnikkenpark 13	31-8-2012
Appellant	12	Bewoner Essenpark 21	3-9-2012
Appellant	13	Bewoner Essenpark 24	3-9-2012
Appellant	14	Bewoner Essenpark 28	3-9-2012
Appellant	15	Bewoner Essenpark 26	3-9-2012
Appellant	16	Bewoner Essenpark 30	3-9-2012
Appellant	17	Cardea, Haagse Schouwweg 8E-8F, Leiden	4-9-2012
Appellant	18	Bewoners Essenpark 21	4-9-2012
Appellant	19	Buurtactief Het Oude Dorp	4-9-2012
Appellant	20	Bewonersvereniging Essenpark	4-9-2012
Appellant	21	Leiderdorpse Tennisclub De Munnik	4-9-2012
Appellant	22	Bewoners Essenpark 10	4-9-2012
Appellant	23	Bewoner Essenpark 6	5-9-2012
Appellant	24	Boekel De Nerée, namens Hoogmadeseweg 43	5-9-2012
Appellant	25	Erfgoedvereniging Heemschut, NieuwezijdsKolk 28, Leiden	5-9-2012
Appellant	26	Stijl advocaten namens NSI Volumineuze Detailhandel B.V.	5-9-2012
Appellant	27	Bewoner Schoolstraat 14	5-9-2012
Appellant	28	Bewoner Essenpark 1	5-9-2012
Appellant	29	Straatman Koster advocaten namens VVE meubelcentrum Elisabethhof, VVE gebouw 'de Woongallery', Vereniging Promotie Woon Leiderdorp, alsmede de individuele eigenaren	5-9-2012
Appellant	30	Kanovereniging Rijnland	5-9-2012
Appellant	31	Q-park Exploitatie II B.V. Stationsplein 12E, Maastricht	5-9-2012
Appellant	32	De Raad Bouwontwikkeling, Sandtlaan 36, Katwijk	5-9-2012
Appellant	33	Schaats- en skeeler vereniging	5-9-2012
Appellant	34	Bohemen, Van Ruysdaellaan 49-51, Leidschendam	5-9-2012
Appellant	35	Bewoners Kom van Aaiweg 4-16	10-9-2012

2.1 Appellant 1

2.1.1 Samenvatting

De appellant veronderstelt dat in art. 16.1.b abusievelijk de verkeerde tekst is opgenomen en dat hier (analoog aan art. 16.4.1) sprake moet zijn van “30 % van de woning of aan – uitbouw”. Dan heeft art. 16.4.2. ook betekenis als er sprake is van een evt. vrijstaand bijgebouw. In ‘Wonen - uit te werken – 1’ en ‘Wonen - uit te werken - 2’ is opgenomen ‘30% van het vloeroppervlak van de betrokken woning’.

De tekst dient daarom aangepast te worden in “30% van de woning”.

Beantwoording

De tekst waar de appellant op doelt is correct. Het betreft namelijk maximaal 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel, dus inclusief eventuele aan- en uitbouwen en bij vrijstelling door Burgemeester en Wethouders ook inclusief een vrijstaand bijgebouw. In de begripsomschrijving is opgenomen dat een vrijstaand bijgebouw zowel architectonisch als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Daarom kan een beroep of bedrijf aan huis hier alleen met omgevingsvergunning uitgeoefend worden. Hoewel de huidige tekst correct is, blijkt uit de zienswijze van de appellant dat de tekst verduidelijkt kan worden. Er wordt toegevoegd: ‘in de woning, cq. aan- of uitbouw’. De tekst wordt verwerkt in de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente. De tekst voor de bestemmingen Uit te werken – Wonen – 1 en Uit te werken – Wonen – 2 worden aangepast overeenkomstig de bestemming Wonen.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In de Regels worden bij Artikel 16, 17 en 18 gewijzigd. Artikel 16.1 lid b wordt tekst gewijzigd in: ‘aan huis verbonden beroep in de woning, cq. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen.’

Toegevoegd wordt 16.4.1. lid g: ‘De vloeroppervlakte van de gebouwen voor maximaal 30% gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden bedrijf.’

Artikelen 17.2.5 en 18.2.4 vervallen Artikel 17.1 lid a en 18.1 lid a worden vervangen door:

a. wonen, conform het artikel 16 Wonen in dit bestemmingsplan

b. beroep en bedrijf aan huis, conform het artikel 16 Wonen in dit bestemmingsplan

2.1.2 Samenvatting

Het toestaan van ca. 300m² bedrijfs- beroepsruimte in de tuin naast een woningbouwvlak van ca. 300 m² (beide in één bouwlaag/bungalowbouw) is duidelijk in strijd met het uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan.

Beantwoording

Beleid wordt verwerkt in bestemmingsplannen, dit geldt ook voor conserverende bestemmingsplannen. Het betreft hier beleid voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan waarin is geregeld dat 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen voor een bedrijf of beroep aan huis (onder genoemde voorwaarden) mogelijk is, de tuin wordt hierbij niet meegerekend.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.1.3 Samenvatting

De nota “beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2011” gaat in dit geval (30% van de oppervlakte van de gebouwen) veel verder dan de mogelijkheid tot beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in de WABO art. 2.12 (omdat

de percelen/tuinen van de woningen in dit deel van Leiderdorp groot zijn) en dat zou dus ook niet op deze manier in het nieuwe bestemmingsplan W4 opgenomen moeten worden.

Beantwoording

Bij vaststelling van het beleid voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan is bewust de afweging gemaakt dat het beleid ook voor grotere woningen geldt. Er is geen maximum aan het aantal vierkante meters gesteld. Er wordt vastgehouden aan het beleid, grote oppervlaktes bieden in verhouding meer ruimte, ook voor dit soort activiteiten (en 70% mag niet benut worden).

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.1.4 Samenvatting

De appellante wijst erop dat een deel van de tekst van de Nota "Beleidsregels" niet correct in dit Ontwerp bestemmingsplan W4 is overgenomen.

In het Ontwerp W4 komt in artikel 16.1 de tekst (uit de nota "Beleidsregels", dat een aan huis verbonden bedrijf of beroep alleen in de woning of aangebouwd bijgebouw mag worden verricht) voor een aan huis verbonden beroep niet meer voor. De bedoeling is echter dat de Nota "Beleidsregels" juist wel in het Ontwerp W4 wordt opgenomen. Op dit punt dient het Ontwerp W4 o.i. dus aangevuld te worden. (Voor een huis verbonden bedrijf is deze tekst wel opgenomen; zie art. 16.4.1)

Beantwoording

Het bestemmingsplan regelt via artikel 16.1. lid b de mogelijkheid van een beroep aan huis voor 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel. Dit betekent zowel in de woning, aanbouw of uitbouw en met omgevingsvergunning (artikel 16.4.2) ook in een vrijstaand bijgebouw. Voor bedrijven geldt, dat niet elk bedrijf geschikt is voor vestiging in een woonomgeving. Daarom wordt in het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt, waarbij Burgemeester en Wethouders toetsen aan de voorwaarden in artikel 16.4.1 of het specifieke bedrijf voldoet aan de voorwaarden die vestiging in een woonomgeving mogelijk maakt. Hiermee is de 'Nota beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2011' verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.1.5 Samenvatting

De appellante vraagt om een aangepaste maximale oppervlaktebegrenzing van de beroeps- en bedrijfsmogelijkheden aan huis d.m.v. een wijziging van art. 16.1.b in: "... niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning (het hoofdgebouw). "

Beantwoording

Zie 2.1.3.

Conclusie

Zie 2.1.3.

2.2 Appellant 2

2.2.1 Samenvatting

De appellant vraagt of de opgenomen hoogte van 0 meter en een bebouwingsdichting van 0% voor het restant van het huidige Cardea terrein betekent dat voor iedere invulling die in de toekomst aan dit gebied wordt gegeven een buitenplanse afwijking gevolgd moet worden. De appellant wil een bevestiging dat restant van het terrein niet in kleinere kavels wordt verdeeld die ieder afzonderlijk gegund worden en afzonderlijk door procedure moeten.

Beantwoording

Voor het restantterrein van de huidige Cardea locatie zijn geen plannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Realisatie van eventuele plannen voor dat gebied zal dienen te geschieden via een omgevingsvergunning. Indien overeenstemming wordt bereikt over een bepaalde manier van invullen, is het aan de aanvrager om te bepalen hoe en of hij via gefaseerde aanvragen wil werken. Overigens is de gemeente indien dat mogelijk is, ook voorstander van één integrale aanvraag.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2.2 Samenvatting

Op de verbeelding blad 1 ontbreekt de groene verbinding tussen Houtkamp en A4, zoals aangegeven op de afbeeldingen 14 en 32 in de Toelichting. De appellant vraagt waarom een afbeelding in een hoofdstuk van het ontwerpbestemmingplan niet opgenomen kan worden in de hoofdverbeelding 1 van hetzelfde bestemmingsplan.

Beantwoording

Voor particuliere gronden wordt niet expliciet een openbare bestemming aan de grond gegeven. Binnen de bestemming Maatschappelijk past ook groen, de bestemming van particuliere gronden blijft daarom ongewijzigd. Voor de smalle strook openbaar gebied langs de Simon Smitweg wordt wel de bestemming Groen opgenomen.

Conclusie

Het verzoek leidt tot aanpassing van het plan. Voor het openbaar gebied aan de Simon Smitweg wordt de bestemming groen opgenomen: dit betreft de strook openbaar groen naast Cardea en het openbaar groen op de hoek Simon Smitweg ende Hoogmadeseweg.

2.2.3 Samenvatting

De appellant stelt voor om in het hoofdstuk Beleidskader, Tracébesluit A4 (pagina 38) aan te geven dat het hier niet gaat om te vormen beleid, maar dat de A4 ter hoogte van Leiderdorp de facto al is verbreed tot 2x3 rijstroken.

Beantwoording

De verbreding van 2 x 2 rijstroken naar 2 x 3 rijstroken is in volle gang. Hoewel de verbreding nog niet is voltooid, kent de huidige fasering in de aanleg al 2 x 3 rijstroken. De tekst in de toelichting zal hierop aangepast worden.

Conclusie

Het verzoek leidt tot aanpassing van het plan. De tekst in de toelichting onder 3.2 Tracébesluit A4 wordt aan de actuele stand van zaken aangepast.

2.2.4 Samenvatting

De appellant wil de gemeente aansporen om met de realisatie van de geluidschermen ter hoogte van Holtlant en Cardea op zeer korte termijn een aanvang te maken.

Beantwoording

Ter hoogte van Cardea / Holtlant komt in principe geen geluidsscherm, maar geluidwerende bebouwing. De geluidwering dient uiterlijk bij oplevering van de verbreding van de Rijksweg gerealiseerd te zijn. Mocht de geplande bebouwing niet tijdig gerealiseerd kunnen worden, dan zal er (tijdelijk) een scherm geplaatst moeten worden.

Conclusie

Van de opmerking wordt kennis genomen.

2.3 Appellant 3

2.3.1 Samenvatting

De appellant verzoekt dringend om de bestemming van de Munnikkenpolder in overeenstemming te brengen met de complexe werkelijkheid zoals vastgelegd in meerdere documenten (natuur, groencompensatie, openheid).

Beantwoording

De gronden in de Munnikkenpolder zijn in het kader van de aanleg van de HSL op basis van het Structuurschema Groene Ruimte formeel aangewezen als recreatief compensatiegebied. Dit is de reden van de bestemming Recreatie. Aan de bestemming recreatie zal expliciet worden toegevoegd dat de gronden ook bestemd zijn voor natuur- en groenvoorzieningen.

Conclusie

Het verzoek leidt tot aanpassing van het plan. De bestemming op de Verbeelding wordt voorzien van de aanduiding 'natuur'. In de Regels wordt bij de bestemming Recreatie, artikel 9, toegevoegd dat 'ter plaatse van de aanduiding 'natuur' de gronden tevens bestemd zijn voor natuurontwikkeling.

2.3.2 Samenvatting

De appellant vraagt om ook de aangegeven verplichtingen (natuur, groencompensatie, openheid) te verankeren in het bestemmingsplan. Niet alleen door deze terloops te noemen in de begeleidende tekst, maar door dit helder vast te leggen in de plankaart en de voorschriften.

Beantwoording

De overeengekomen verplichtingen worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan en voorkomt ander gebruik. Het is niet gebruikelijk om op een andere wijze de contractuele documenten in een bestemmingsplan vast te leggen. Zie overigens het gestelde onder 2.3.1.

Conclusie

Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3.3 Samenvatting

De appellant gaat ervan uit dat de aanpassingen (hoogte en percentages) op Vierzicht kavels 1 en 5 zoals eerder ambtelijk is aangegeven, zullen plaatsvinden.

Beantwoording

De hoogtebepalingen en bebouwingspercentages voor Vierzicht, kavel I en V, worden conform afspraak aangepast.

Kavel I op de hoek hoogte 30 meter conform het oude ontwerpbestemmingsplan W4 en 100% bebouwingsdichtheid. Voor het overige bouwvlak (kavel I en II) was in het oude ontwerpbestemmingsplan W4 60% met 25 meter hoogte en 40% met 15 meter hoogte aangegeven.

Kavel V is correct weergegeven conform het oude ontwerpbestemmingsplan W4. Wel wordt de weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl verbeterd door verduidelijking van de verschillende hoogtes binnen het bouwvlak: 42 meter hoogte (de hoek) en overige gedeelten 25 meter hoogte.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de hoogtebepalingen en bebouwingspercentages voor Vierzicht kavel I en V conform oude voorontwerpbestemmingsplan W4.

Kavel V wordt qua weergave verduidelijkt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op de hoek van kavel I bebouwingspercentage 80% vervangen door 100%. Vierzicht kavel I en II worden verbonden en één aanduiding toegevoegd 'specifieke bouwaanduiding-1' in bestemming Bedrijf. In de regels wordt 'specifieke bouwaanduiding – 1' in bestemming Bedrijf toegevoegd en artikel 2.1 lid d 'ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt een maximale bouwhoogte van 15 m over 40% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding en een maximale bouwhoogte van 25 m over 60% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding'.

2.3.4 Samenvatting

Het is een raadsel waarom een archeologische kwaliteit van landelijk niveau moet wijken. De appelland pleit er voor om het plan voor woningbouw op de Plantage niet uit te voeren en ook niet planologisch te faciliteren. Mocht de gemeente conform de besluitvorming tot dusver, volharden in uitvoering van de bebouwing dan verzoekt de appelland om de grootst mogelijke zorgvuldigheid betreffende de opgraving, conservering en opslag/tentoonstelling van de resten, alsmede om strenge controle op het vermijden van beschadiging van dat wat in de bodem blijft zitten.

Beantwoording

Er is altijd sprake van een afweging van belangen, waarbij de belangen van W4 en woningbouw hebben geleid tot de afweging dat opgraven in dit geval gerechtvaardigd is. Het plan houdt rekening met de archeologische waarden. De belangrijkste waardevolle gebieden worden gespaard, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft het voornemen deze gebieden een beschermd status te geven op grond van de Monumentenwet 1988. De opgraving geschiedt verder in nauw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, die de opgraving ook subsidieert.

Conclusie

Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3.5 Samenvatting

Appelland wijst op punten 3.8 en 3.9 van de W4 Overeenkomst over Beheer een eigendom van de Munnikkenpolder die niet verder vooruit geschoven dienen te worden.

Beantwoording

Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Beheer en eigendom wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie

Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.4 Appellant 4

2.4.1 Samenvatting

De appellant vraagt of de opgenomen hoogte van 0 meter en een bebouwingsdichting van 0% voor het restant van het huidige Cardea terrein betekent dat voor iedere invulling die in de toekomst aan dit gebied wordt gegeven een buitenplanse afwijking gevolgd moet worden. De appellant wil een bevestiging dat restant van het terrein niet in kleinere kavels wordt verdeeld die ieder afzonderlijk gegund worden en afzonderlijk door procedure moeten.

Beantwoording

Voor het restantterrein van de huidige Cardea locatie zijn geen plannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Realisatie van eventuele plannen voor dat gebied zal dienen te geschieden via een omgevingsvergunning. Indien overeenstemming wordt bereikt over een bepaalde manier van invullen, is het aan de aanvrager om te bepalen hoe en of hij via gefaseerde aanvragen wil werken. Overigens is de gemeente indien dat mogelijk is, ook voorstander van één integrale aanvraag.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.4.2 Samenvatting

De appellant spoort de gemeente aan om met de realisatie van de geluidsschermen ter hoogte van Holtlant en Cardea op zeer korte termijn een aanvang te maken (gezien de dagelijkse realiteit van geluidshinder na de openstelling van de verbrede A4).

Beantwoording

Ter hoogte van Cardea / Holtlant komt in principe geen geluidsscherm, maar geluidwerende bebouwing. De geluidwering dient uiterlijk bij oplevering van de verbreding van de Rijksweg gerealiseerd te zijn. Mocht de geplande bebouwing niet tijdig gerealiseerd kunnen worden, dan zal er (tijdelijk) een scherm geplaatst moeten worden.

Conclusie

Van de opmerking wordt kennis genomen.

2.5 Appellant 5

2.5.1 Samenvatting

De appellant pleit er voor om binnen de bestemming “maatschappelijk” bij een mogelijke invulling een integrale aanpak en geen versnippering van het restant van het Cardeaterrein.

Beantwoording

Voor het restantterrein van de huidige Cardea locatie zijn geen plannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Realisatie van eventuele plannen voor dat gebied zal dienen te geschieden via een omgevingsvergunning. Indien overeenstemming wordt bereikt over

een bepaalde manier van invullen, is het aan de aanvrager om te bepalen hoe en of hij via gefaseerde aanvragen wil werken. Overigens is de gemeente indien dat mogelijk is, ook voorstander van één integrale aanvraag.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.5.2 Samenvatting

Op de verbeelding blad 1 ontbreekt de groene verbinding tussen Houtkamp en A4, zoals aangegeven op de afbeeldingen 14 en 32 in de Toelichting. De appellant vraagt waarom een afbeelding in een hoofdstuk van het ontwerpbestemmingplan niet opgenomen kan worden in de hoofdverbeelding 1 van hetzelfde bestemmingsplan.

Beantwoording

Voor particuliere gronden wordt niet expliciet een openbare bestemming aan de grond gegeven. De betreffende gronden met de bestemming Maatschappelijk blijven daarom ongewijzigd, Binnen de bestemming Maatschappelijk past ook groen, de bestemming blijft daarom ongewijzigd. Voor de smalle strook openbaar gebied langs de Simon Smitweg wordt wel de bestemming Groen opgenomen.

Conclusie

Het verzoek leidt tot aanpassing van het plan. Voor het openbaar gebied aan de Simon Smitweg wordt de bestemming groen opgenomen: dit betreft de strook openbaar groen naast Cardea en het openbaar groen op de hoek Simon Smitweg en met de Hoogmadeseweg.

2.5.3 Samenvatting

De appellant beveelt aan om in het hoofdstuk Beleidskader, Tracébesluit A4 (pagina 38) om bij dit plan aan te geven dat het hier niet meer gaat om te vormen beleid, maar dat de A4 ter hoogte van Leiderdorp in feite al is verbreed tot 2x3 rijstroken.

Beantwoording

De verbreding van 2 x 2 rijstroken naar 2 x 3 rijstroken is in volle gang. Hoewel de verbreding nog niet is voltooid, kent de huidige fasering in de aanleg al 2 x 3 rijstroken. De tekst in de toelichting zal hierop aangepast worden.

Conclusie

Het verzoek leidt tot aanpassing van het plan. De tekst in de toelichting onder 3.2 Tracébesluit A4 wordt aan de actuele stand van zaken aangepast.

2.5.4 Samenvatting

De appellant spoort de gemeente aan om met de realisatie van de geluidsschermen ter hoogte van Holtlant en Cardea op zeer korte termijn een aanvang te maken (gezien de dagelijkse realiteit van geluidshinder na de openstelling van de verbrede A4).

Beantwoording

Ter hoogte van Cardea / Holtlant komt in principe geen geluidsscherm, maar geluidwerende bebouwing. De geluidwering dient uiterlijk bij oplevering van de verbreding van de Rijksweg gerealiseerd te zijn. Mocht de geplande bebouwing niet tijdig gerealiseerd kunnen worden, dan zal er (tijdelijk) een scherm geplaatst moeten worden.

Conclusie

Van de opmerking wordt kennis genomen.

2.6 Appellant 6

2.6.1 Samenvatting

De appellant geeft een positief wateradvies. Wil betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingen genoemd in paragraaf 2.14. Verder wordt door appellant geattendeerd op onderdelen van de ontwikkelingen die watervergunningplichtig zijn in het kader van de Keur van Rijnland.

Beantwoording

Appellant wordt bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingen betrokken.

Conclusie

Verzoek wordt gehonoreerd, leidt niet tot aanpassing van het plan .

2.7 Appellant 7

2.7.1 Samenvatting

De appellant geeft aan dat de in de inspraakreactie van 17 februari 2012 beschreven toekomstplannen nog actueel zijn.

Beantwoording

Van de opmerking wordt kennis genomen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.7.2 Samenvatting

De appellant heeft in reactie aangegeven dat in scenario 1 (ontwikkeling Cardeaterrein door Rijnland Zorggroep) een directe verbinding tussen de locaties Rijnland Ziekenhuis en het Cardeaterrein noodzakelijk is. De appellant verzoekt om de gebiedsvisie op dit onderdeel aan te vullen. Voor het ontwerpbestemmingsplan betekent dit dat de in de plankaart aangegeven bestemming groen ter plaatse van de verbinding moet worden gewijzigd in maatschappelijk.

Beantwoording

De gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan is vastgesteld door de gemeenteraad. In bestemmingsplan W4 worden alleen concrete ontwikkelingen waar een besluit aan ten grondslag ligt, opgenomen uit de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan. Dit betekent niet dat de gemeente afwijzend staat tegenover de plannen. Zodra de plannen concreet zijn, kan dit aangevraagd worden via een omgevingsvergunning. De bestemming Groen wordt niet gewijzigd in Maatschappelijk. In de Toelichting wordt een zinsnede met betrekking tot de verbinding toegevoegd.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In de Toelichting paragraaf 2.14 wordt bij de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan bij Cardea toegevoegd bij scenario 1 dat er een verbinding komt voor voetgangers en daarnaast een verbinding voor (logistiek) transport tussen de terreinen Cardea en het ziekenhuis.

2.7.3 Samenvatting

Verder constateert appellant dat in de visualisering van scenario 1 volgens afbeelding 27 de bestaande ontsluiting aan de westzijde van het terrein op de Simon Smitweg is weggefallen. Vanuit functioneel oogpunt is het noodzakelijk dat deze ontsluitingsmogelijkheid gehandhaafd blijft. De appellant verzoekt om de visualisering van scenario 1 aan te passen. Voor het ontwerpbestemmingsplan betekent dit concreet dat de in de plankaart aangegeven bestemming maatschappelijk gehandhaafd blijft.

Beantwoording

De ontsluiting is niet weggefallen zoals appellant suggereert, maar dit is niet expliciet getekend. In de afbeelding met scenario 1 staat in het groen ook een P ingetekend ten behoeve van het bestaande parkeerterrein. Het bestaande parkeerterrein kan gehandhaafd worden, hiermee blijft ook de ontsluitingsmogelijkheid gehandhaafd.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.8 Appellant 8

2.8.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat beplanting (aard en hoogte) kan worden afgedwongen in bestemmingsplannen via een aanlegvergunningstelsel. Dit is een vrij gangbare regeling in bestemmingsplannen waar een molenbiotoop aan de orde is.

Beantwoording

Aanlegvergunningstelsel is reeds opgenomen bij de molenbiotoop onder artikel 26.4.1 lid c.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan, verzoek appellant is al geregeld in het bestemmingsplan.

2.8.2 Samenvatting

In artikel 5.1a wordt een opsomming gegeven van voorzieningen die zijn toegestaan binnen de bestemming 'detailhandel-woonboulevard'. Deze opsomming is in strijd met artikel 9 van de PVR omdat 'verlichtingszaken' en 'gemengde zaken' niet in de PVR lijst voorkomen. Indien het om reeds aanwezige vestigingen gaat en u bent van mening dat de vestigingen conform het bestaande gebruik dienen te worden bestemd dan dient u hiervoor een maatbestemming in het plan op te nemen.

Beantwoording

'Verlichtingszaken' en 'gemengde zaken' worden conform de provinciale verordening verwijderd uit artikel 5.1.a en artikel 1.96 Woonboulevard.

Conclusie

Naar aanleiding van het verzoek wordt het plan aangepast. In de Regels onder artikel 5.1.a en 1.96 worden 'verlichtingszaken' en 'gemengde zaken' verwijderd.

2.9 Appellant 9

2.9.1 Samenvatting

De appellant verzoekt om in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan te voorzien in een tweede beheerderwoning of –woonboot. De aanleiding om hierin te voorzien is onverminderd aanwezig. De argumenten die in een eerder proces daarvoor zijn gewisseld en gehonoreerd zijn nog van kracht.

Beantwoording

De plannen zijn nog onvoldoende concreet. Daarnaast is de noodzaak onvoldoende aangetoond. Er wordt door appellant verwezen naar een rapportage van 10 jaar oud, terwijl in deze periode van 10 jaar geen aanleiding heeft bestaan voor een tweede bedrijfswoning. Om aan de wens tegemoet te komen, wordt de mogelijkheid opgenomen om het college van B&W via een omgevingsvergunning een tweede bedrijfswoning/woonboot toe te laten staan, mits de noodzaak daartoe wordt aangetoond.

Conclusie

Naar aanleiding van het verzoek wordt het plan aangepast. In de Regels bij artikel 9 Recreatie en artikel 15 Water wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college van B&W via een omgevingsvergunning een tweede bedrijfswoning/woonboot toe kan staan binnen de aanduiding Jachthaven, mits de noodzaak van twee fulltime beheerders wordt aangetoond ten behoeve van de bedrijfsvoering van de jachthaven. Daarnaast gelden beperkingen voor inhoud (maximaal 400 m³) en hoogte (max. 8 meter bedrijfswoning, woonboot max. 4 meter boven waterspiegel) en dient de bedrijfswoning/woonboot in directe nabijheid van de bestaande bebouwing (clubhuis/huidige bedrijfswoning) gerealiseerd te worden.

2.10 Appellant 10

2.10.1 Samenvatting

Het niet correct toepassen van de geldende voorschriften en het gebruik van de afwijkingsregels in het nieuwe bestemmingsplan leiden tot een onacceptabele toename van het bouwvolume waarbij vooral de bouwhoogtes extreem zijn opgeschroefd.

Leythenrode mag bijvoorbeeld met toepassing van de afwijkingsregels een gebouw van achttien meter neerzetten. Dit is in schril contrast met de huidige toegestane bouwhoogte van 3,4 meter. Dit is in strijd met het beoogde conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan en daarnaast wordt de leefomgeving zeer negatief beïnvloed.

Beantwoording

Bestemmingsplan Centrum voorziet voor Leythenrode in een goothoogte van 15 meter plus maximaal 5 meter extra voor hoofdgebouwen (met een kap kan een gebouw dus 20 meter zijn; artikel 11.1 lid c-3 en lid d). Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden. Daarnaast heeft hier met een bouwvergunning uitbreiding plaats gevonden, dit is verwerkt in bestemmingsplan W4.

De hoogte binnen het bouwvlak is in bestemmingsplan W4 grotendeels teruggebracht naar 12 meter (zijde Munnikkenpark), dit was dus 15 meter plus maximaal 5 meter extra voor hoofdgebouwen. Het andere (kleinere gedeelte) van het bouwvlak betreft 21 meter op basis van de huidige bebouwing. Het bebouwingspercentage van 50% is gehandhaafd. De huidige toegestane hoogte van maximaal 3,4 meter waar de appellant op wijst, betreffen bijgebouwen. De definitie van Bijgebouwen in bestemmingsplan Centrum is *'een niet voor bewoning bestemd gebouw dat door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend is geschikt als hobby-, berg- en/of werkruimte dan wel voor stalling van voertuigen;...'* Via de vrijstellingsmogelijkheden is er de mogelijkheid van kleinere bouwwerken buiten het bouwvlak. Daarnaast is er een vrijstellingsmogelijkheid in bestemmingsplan Centrum voor de bouw van een zusterhuis van 20 meter (artikel 11.2). Ook biedt bestemmingsplan Centrum al 10% afwijkingmogelijkheid via artikel 42 lid b en c in situering en maatvoering. De bouwvoorwaarden zijn ten opzichte van bestemmingsplan Centrum dus zeker niet vergroot.

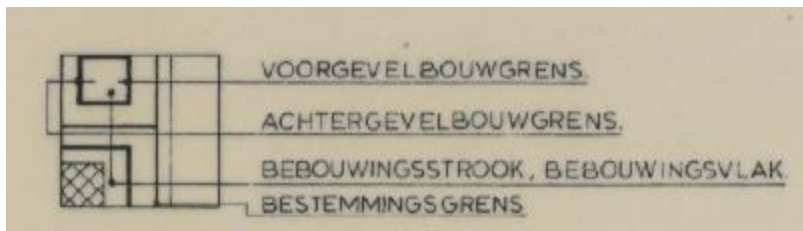
Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.10.2 Samenvatting

In het nieuwe W4 ontwerpbestemmingsplan wordt verondersteld dat het bouwperceel en bebouwingsvlak dezelfde begrippen zijn en worden de bebouwingsmogelijkheden die eigenlijk alleen gelden voor het bebouwingsvlak van toepassing verklaard op het gehele bouwperceel. Het ontwerpbestemmingsplan dient hierop te worden aangepast.

Beantwoording



Bijgevoegde afbeelding is een uitsnede uit de legenda van bestemmingsplan Centrum. Hierop is weergegeven wat met de verschillende begrippen bedoeld wordt. De bestemmingsgrens geeft de grens van de bestemming weer. Het bebouwingsvlak en de bebouwinggrens hebben een zelfde omkadering. Dit is het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Dit is vertaald naar bestemmingsplan W4. Een bouwperceel is niet altijd hetzelfde als het bouwvlak, het bouwperceel kan groter zijn dan het bouwvlak. Het bouwperceel is het bouwvlak en de bijbehorende erven, dit komt vaak overeen met het kadastrale eigendom. De arcering binnen het bouwvlak in bestemmingsplan Centrum gaf de bebouwing ten tijde van het bestemmingsplan weer, dit betreft niet het bouwvlak zelf.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.10.3 Samenvatting

Appellant noemt afwijkingen die mogelijk zijn binnen de bestemming Maatschappelijk en binnen de algemene afwijkingsregels in artikel 27 en artikel 28. De appellant verzoekt om de bouwvoorwaarden en bebouwingspercentages te corrigeren met het oog op de maximale (cumulatieve) effecten van de afwijkingsregels of de afwijkingsregels te schrappen.

Beantwoording

Het doel van afwijkingsregels is dat binnen een bestemmingsplan kleine afwijkingsmogelijkheden geboden worden, zodat bij verbouwplannen niet direct een bestemmingsplanprocedure opgestart moet worden om het bestemmingsplan te herzien. Een wijziging van een bestemmingsplan kost tijd en geld, zowel voor de burger/aanvrager als voor de gemeente. Een conserverend bestemmingsplan betekent dat zaken wel kunnen veranderen, maar het betekent niet dat er expliciete uitbreidingsmogelijkheden zijn. De genoemde afwijkingen binnen bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zijn algemene regelingen in bestemmingsplannen in Nederland. De afwijkingen mogen overigens niet zomaar vergund worden, in de betreffende artikelen worden voorwaarden gesteld. Zo is de afwijkingsmogelijkheid binnen een bestemming gebonden aan het hoofdgebouw, maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw, de voorgevelrooilijn mag niet overschreden worden en hoogtes conform de bestemming van het hoofdgebouw. De algemene afwijkingsregels in artikel 27 betreffen technisch en doelmatig gebruik, voorwaarden worden geschetst in artikel 27.2. Daarnaast wordt bij de maximale overschrijding van de bouwgrens met 2,5 meter in artikel 27.1 lid b die de appellant aan haalt, aangegeven dat dit alleen van toepassing is als *'deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing'*. In theorie kunnen zaken cumulatief geregeld worden, in de praktijk is de kans zeer klein. Overigens bood bestemmingsplan Centrum via artikel 42 lid b en c ook al 10% afwijkingsmogelijkheid in situering en maatvoeringen.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.10.4 Samenvatting

Indien blijkt dat de huidige bebouwing ten onrechte vergund is, dient de bepaling van het overgangsrecht niet van toepassing te zijn.

Beantwoording

Een onherroepelijke bouwvergunning is vergund en hiermee rechtsgeldig. Het overgangsrecht is van toepassing op onherroepelijke bouwvergunningen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11 Appellant 11

2.11.1 Samenvatting

Het incorrect vertalen van de bestemming "voor- of zijtuin" (van het huidige naar het voorgestelde bestemmingsplan). Verwezen wordt naar Essenpark 1 t/m 8 en bestemmingsplan het Oude Dorp.

Mocht de gemeente een andere interpretatie hebben hoe voor- en zijtuinen bestemd dienen te worden verzoekt de appellant om artikel 5.1.b en 5.2 van de erfbebouwingsregels toe te passen en langs (ontsluitings)wegen een afstand van twee meter vrij te houden van bebouwing. De aanpassing in de verbeelding "naar de weg toegekeerde percelen een bestemming tuin krijgen" is niet voor alle percelen doorgevoerd.

Beantwoording

De gemeente heeft recent een nieuwe standaard voor bestemmingsplannen ontwikkeld. Bestemmingsplan het Oude Dorp is nog van vóór deze standaard. De tuinregeling in bestemmingsplan het Oude Dorp maakt erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog mogelijk; binnen bestemmingsplan W4, op basis van de nieuwe standaard, is dit maximaal 1 meter. Tegenwoordig wordt de voortuin als Tuin bestemd en de zijtuin tot 2 meter achter de voorgevel. In de Tuinbestemming mag, behalve de erfafscheiding van maximaal 1 meter hoogte, niet gebouwd worden. De overige zij- en achtertuin worden als Wonen bestemd, gezien ook de mogelijkheden binnen vergunningvrij bouwen, tenzij het gebied strategisch van belang is, dan kan hier vanaf geweken worden met een tuinbestemming.

Voor Essenpark 1 t/m 8 is op basis van oude afspraken met een besluit door Burgemeester en Wethouders uit juli 2008 specifiek maatwerk doorgevoerd, losstaand van de standaardwerkwijze.

Bij de percelen Munnikkenpark 8, 15 en Essenpark 24 wordt de bestemming wonen gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming tuin. Voor het perceel Munnikkenpark 8 geldt dat het zijerf in een nauw profiel direct aan de straat grenst. Met de tuinbestemming wordt voorkomen dat op de grens bijgebouwen op zeer korte afstand voor de voorzijde van de woning Munnikkenpark 13 geplaatst kunnen worden. Voor de percelen Munnikkenpark 15 en Essenpark 24 geldt dat de zijerven hier direct grenzen aan de Munnikkenweg. Deze weg wordt begeleid door een groene structuur. Het is wenselijk de kwaliteit van deze in het groen gelegen weg hier te beschermen door bij deze twee percelen een deel van het zijerf tot tuin te bestemmen, om de groene structuur van de Munnikkenweg te waarborgen.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. Op de Verbeelding is de bestemming “wonen” bij de percelen Munnikkenpark 8, 15 en Essenpark 24 gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming “tuin”.

2.11.2 Samenvatting

Het incorrect vertalen van de bestemming Bijzondere doeleinden. Bij de interpretatie van bouwperceel en bebouwingsvlak is ten onrechte de goothoogte die voor het bebouwingsvlak geldt toegepast op het gehele bouwperceel. De juiste grenzen en bebouwingspercentages dienen overgenomen te worden. Volgens appelland gaat het met name om het politiebureau en gebouw Doesmeer, verder wordt verwezen naar de zienswijze van bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Bestemmingsplan Centrum voorziet bij Bijzondere doeleinden bij het politiebureau en gebouw Doesmeer in een goothoogte van 10 meter plus maximaal 5 meter extra voor hoofdgebouwen. In bestemmingsplan W4 is sprake van 9 meter als maximale bouwhoogte van het politiebureau en gebouw Doesmeer, de maximale bouwhoogte is hiermee dus afgenomen ten opzichte van bestemmingsplan Centrum. Het bebouwingsvlak is iets toegenomen door samenvoegen van de bouwvlakken, dit levert met afname van de maximale hoogte geen significant ruimtelijk effect op voor de omgeving. Overigens blijkt een verschil te bestaan tussen de digitale en analoge verbeelding mbt bouwhoogte en percentages, dit is aangepast conform de analoge verbeelding: 9 meter en 70 %.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording bij 2.10.1 en 2.10.2 Bewoners Munnikkenpark.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11.3 Samenvatting

De appellant verzoekt om de volgende locaties de specifieke groenbestemming te geven, conform de huidige situatie:

- a. Groenstrook langs het water tussen het Munnikkenpark en Leythenrode. Dit in overeenstemming met het groen tussen Essenpark 21 en Leythenrode.
- b. Openbare groenstrook in het midden van het Munnikkenpark.
- c. Op de kop van de Hoogmadeseweg bij de kruising met de Simon Smitweg
- d. Tussen Doesmeer/Politie en de gemeentewerf
- e. Tussen Doesmeer en de tegelhandelaar

Beantwoording

a: Groenstrook tussen het Munnikkenpark en Leythenrode wordt groen bestemd.

b: Brandgang in het midden van Munnikkenpark wordt als verkeer bestemd conform bestemmingsplan Centrum.

c: Openbaar gebied op de kop van de Hoogmadeseweg bij de kruising met de Simon Smitweg wordt groen bestemd.

d en e: Met betrekking tot de maatschappelijke bestemming tussen de percelen Doesmeer, politie, gemeentewerf en tegelhandel: groen past binnen de bestemming maatschappelijk. Het is niet gebruikelijk om voor specifieke percelen een openbare bestemming op te nemen. De hoofdbestemming wordt bestemd, waarbinnen groen, water, nutsvoorzieningen e.d. mogelijk zijn.

Conclusie

Naar aanleiding van het verzoek wordt de verbeelding gedeeltelijk aangepast. De groenstrook tussen Munnikkenpark en Leythenrode wordt groen bestemd (in plaats van verkeer). De brandgang in het midden van Munnikkenpark wordt als verkeer bestemd. Het openbaar gebied op de kop van de Hoogmadeseweg bij de kruising met de Simon Smitweg wordt groen bestemd.

2.11.4 Samenvatting

De appellant vindt dat ook voor de Willem-Alexanderlaan en Hoogmadeseweg een luchtkwaliteitsberekening gemaakt moet worden en in de NSL-monitoringstool opgenomen moeten worden. Appellant ontvangt graag de onderzoeken ten behoeve van onderbouwing realisering Willem-Alexanderlaan destijds.

Beantwoording

Bij de ruimtelijke procedure ten behoeve van de aanleg van de Willem-Alexanderlaan is de luchtkwaliteit destijds onderzocht conform de wettelijke vereisten. Het is een bestaande weg die nu opgenomen wordt in het bestemmingsplan, het betreft geen nieuwe ontwikkeling waar de haalbaarheid van aangetoond dient te worden.

In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd, is de Willem-Alexanderlaan wel opgenomen in de monitoringstool. Doordat de Willem-Alexanderlaan is opgenomen in de monitoringstool zijn er berekeningen uitgevoerd, namelijk in het rekenprogramma wat in de monitoringstool zit. Er zijn in het kader van het W4-project geen afzonderlijke luchtkwaliteit berekeningen uitgevoerd voor beoordeling van de luchtkwaliteit in het W4-project, omdat het W4-project een IBM project (in betekenende mate project) is. Een IBM project hoeft, op grond van artikel 5.16 lid d Wet milieubeheer, niet getoetst te worden aan de grenswaarden en er hoeven geen afzonderlijke berekeningen plaats te vinden.

De Hoogmadeseweg is niet opgenomen in de monitoringstool omdat niet alle gemeentelijke wegen uit de RVMK worden overgenomen in de monitoringstool. Reden hiervoor is dat alleen wegen uit de RVMK worden overgenomen in de monitoringstool waarvan de intensiteit boven een drempelwaarde uitkomt. De luchtkwaliteit concentratie langs de Ericalaan ter hoogte van de Hoogmadeseweg is in $29,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstofdioxide en $25,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof (bron: monitoringstool 2011). Doordat de Hoogmadeseweg een lagere verkeersintensiteit heeft dan

de Ericalaan zullen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Hoogmadeseweg lager zijn.
Separaat van bestemmingsplan wordt op onderzoeken Willem-Alexanderlaan terug gekomen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11.5 Samenvatting

Appellant maakt zich zorgen over groencompensatie W4-projecten. De W4-projecten hebben een dusdanige impact op de leefomgeving dat helder moet zijn wat voor wat wordt geruild. Een heldere en eerlijke rapportage van het W4-groencompensatieplan is essentieel. Deze rapportage moet tevens inzicht bieden welke kap tot welke compensatie heeft geleid, zodat duidelijk is wie aangesproken kan worden bij een tekort; Rijkswaterstaat of de gemeente.

Beantwoording

Het Groencompensatieplan W4 voorziet in de groencompensatie van alle W4-projecten en de overgenomen compensatie van Rijkswaterstaat. De voortgang van het groencompensatieplan wordt gemonitord en halfjaarlijks aan de raad gerapporteerd. Het is geen verplichting om alles binnen het bestemmingsplan W4 te compenseren. Zo maakt Bospoort wel onderdeel uit van het Groencompensatieplan W4, maar valt dit gebied niet binnen dit bestemmingsplan, zie verder compensatieplan W4 Leiderdorp 'Groen voor Bomen' op de gemeentelijke website onder 'W4 projecten'.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11.6 Samenvatting

De appellant vraagt om aan te geven of de verharding watercompensatie-plichtig is en zo ja waar dit gepland is en hoe wordt gewaarborgd dat dit een blijvend karakter heeft. In de toelichting bij het W4-bestemmingsplan en in de legger van het Hoogheemraadschap is een aantal waterpartijen opgenomen die niet terugkomen in het bestemmingsplan. Het gaat om de waterpartij voor Ranzijn en naast de volkstuinten. Dit open (boezem) water heeft een ecologische meerwaarde die onderdeel is geweest van het watercompensatieplan. In de toelichting (pagina 26) wordt aangegeven dat de watergang van de Persant Snoepweg is opgewaarderd tot hoofdwatgang. De legger van het Hoogheemraadschap is hierop nog niet aangepast.

Beantwoording

Voor nieuwe ontwikkelingen die toename van verhard oppervlak tot gevolg hebben, dient water gecompenseerd te worden. Hiervoor dient door het Hoogheemraadschap van Rijnland toestemming te worden verleend. Watercompensatie geldt ook voor de projecten binnen W4. Binnen het W4-project zijn aparte waterhuishoudingsplannen in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld. Nog niet al deze plannen zijn gerealiseerd en nieuwe ontwikkelingen zijn nog niet allemaal in de legger van het Hoogheemraadschap verwerkt. In overleg met het Hoogheemraadschap is de huidige legger opgenomen in het bestemmingsplan W4.

Alleen primaire watergangen worden opgenomen in het bestemmingsplan, conform de legger van het Hoogheemraadschap. Voor het water naast de begraafplaats geldt dat dit in de komende 10 jaar voor uitbreiding van de begraafplaats gebruikt gaat worden, zoals ook verwoord in de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan. Daarom is dit water als 'Maatschappelijk – begraafplaats' bestemd.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan, de legger van het Hoogheemraadschap is leidend.

2.11.7 Samenvatting

Afwijkingsbevoegdheden (binnenplans).

Appellant noemt afwijkingen die mogelijk zijn binnen bestemmingen, zoals bedrijf, detailhandel, maatschappelijk, horeca en recreatie. Daarnaast wordt gewezen op algemene afwijkingsregels in artikel 27 en de algemene afwijkingsregel in artikel 28 met betrekking tot dakopbouwen.

Naast deze afwijkingsregels vraagt appellant zich af wat de betekenis is van het toestaan van een brutovloeroppervlak van 54.000m² bij het ziekenhuis. De bestemming tuin rond het ziekenhuis uit het vingerende bestemmingsplan is weg bestemd en een groene buitenruimte is een punt van zorg.

Voor Vierzicht is een maximaal bouwvolume bepaald en het is onduidelijk hoe de afwijkingsregels zich verhouden tot dit vastgestelde bouwvolume.

De regels dienen aangescherpt te worden. Gezien het conserverende karakter dat beoogd wordt met het nieuwe bestemmingsplan en de W4-afspraken over bouwvolume verzoekt de appellant om de bouwgrenzen en bebouwingspercentage te corrigeren met het oog op de maximale (cumulatieve) effecten van de afwijkingsregels. Of de (binnenplanse) afwijkingsregels te schrappen.

Beantwoording

Het doel van afwijkingsregels is dat binnen een bestemmingsplan kleine afwijkingmogelijkheden geboden worden, zodat bij verbouwplannen niet direct een bestemmingsplanprocedure opgestart moet worden om het bestemmingsplan te herzien.

Een wijziging van een bestemmingsplan kost tijd en geld, zowel voor de burger/aanvrager als voor de gemeente. Een conserverend bestemmingsplan betekent dat zaken wel kunnen veranderen, maar het betekent niet dat er expliciete uitbreidingsmogelijkheden zijn.

De genoemde afwijkingen binnen bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zijn algemene regelingen in bestemmingsplannen in Nederland. De afwijkingen mogen overigens niet zomaar vergund worden, in de betreffende artikelen worden voorwaarden gesteld.

Zo is de afwijkingmogelijkheid binnen een bestemming gebonden aan het hoofdgebouw, maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw, de voorgevelrooilijn mag niet overschreden worden en hoogtes conform de bestemming van het hoofdgebouw.

De algemene afwijkingsregels in artikel 27 betreffen technisch en doelmatig gebruik, voorwaarden worden geschetst in artikel 27.2. Daarnaast wordt bij de maximale overschrijding van de bouwgrens met 2,5 meter in artikel 27.1 lid b die de appellant aan haalt, aangegeven dat dit alleen van toepassing is als *'deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing'*.

In theorie kunnen zaken cumulatief geregeld worden, in de praktijk is de kans zeer klein. Overigens bood bestemmingsplan Centrum via artikel 42 lid b en c ook al 10% afwijkingmogelijkheid in situering en maatvoeringen.

Het huidige bruto vloeroppervlak van het ziekenhuis is opgenomen als bovengrens in het bestemmingsplan. Binnen de aangegeven kaders bouwhoogte, bouwpercentage en het bouwvlak mag dit aantal vierkante meters gerealiseerd worden. Iets nieuws bouwen binnen deze kaders betekent dat er eerst iets gesloopt moet worden, zodat binnen de maximale vierkante meters gebleven wordt.

Voor Vierzicht gelden de algemene afwijkingsregels ook, mits voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Regels. Gezien de bouwvlakken en kavelgrenzen is hier echter nauwelijks ruimte voor. En gelet op gemaakte afspraken met derden is de kans op toepassing van deze afwijkingsregels klein.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.11.8 Samenvatting

Afwijkingsbevoegdheden (buitenplans). Bij een conserverend bestemmingsplan wordt geacht dat het plan anticipeert op de nieuwe regelgeving. Het voorliggende bestemmingsplan doet dat niet, waardoor te veel en buitenproportioneel kan worden aangebouwd en opgebouwd (dakopbouwen).

Bungalows van het Essenpark en het Munnikkenpark die aan de Munnikkenweg liggen hebben één bouwlaag. Dakopbouwen bij deze bebouwing is architectonisch en stedenbouwkundig echt misplaatst en de bestemmingsregels dienen hier expliciet aandacht aan te schenken en verder te gaan dan het gestelde in artikel 16.3.1. Tevens dient een dakopbouw op het hoofdgebouw te worden uitgesloten indien de bouwhoogte dat niet toestaat.

Verder is het wenselijk om de definitie van tuin aan te scherpen en zorg te dragen dat hier geen te bebouwen oppervlak mee bedoeld wordt.

Beantwoording

Een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw moet passend zijn in straat en bebouwingsbeeld – dit is één van de beschreven voorwaarden in artikel 16.3.1. Bij woningen zoals het Essenpark en Munnikkenpark kan gesteld worden dat dit niet strookt met het bebouwingsbeeld. Een kap op het hoofdgebouw is niet toegestaan als de bouwhoogte dit niet toe staat. In de Toelichting van het bestemmingsplan zal duidelijk opgenomen worden dat het hier gaat om een wijk met bebouwing in één laag zonder kap.

De bestemming Tuin geeft aan onder artikel 12.2.1. dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Artikel 12.2.3. geeft aan dat alleen erfafscheidingen in de bestemming Tuin zijn toegestaan tot maximaal één meter hoogte. Een uitzondering voor de bestemming Tuin zijn bestaande erkers. Nieuwe erkers kunnen allen met een omgevingsvergunning gerealiseerd worden en moeten voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 12.3.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan. In de Toelichting hoofdstuk 2.5 wordt toegevoegd dat Essenpark en Munnikkenpark hoofdzakelijk bestaan uit woningen in één bouwlaag en met platte daken (zonder kap).

2.11.9 Samenvatting

De appellant vraagt om de specifieke afwijkingsregeling voor zendmasten voorwaardelijk te maken. Daarnaast is de aanduiding zendmast onder de verkeerde bestemming opgenomen.

Beantwoording

Artikel 27.2 voorziet reeds in voorwaarden die van toepassing zijn op artikel 27.1 en dus ook op zendmasten tot maximaal 40 meter. De verwijzing bij 27.2 is incorrect: 26.1 moet 27.1 zijn, dit wordt gecorrigeerd.

Zendmasten worden mogelijk gemaakt via wetgeving, dit is opgenomen in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Het Bor betreft de uitvoeringsregels behorend bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In bijlage 2 artikel 4.5 van de Bor worden antenne-installaties tot 40 meter mogelijk gemaakt via een reguliere omgevingsvergunning (8 weken). Vanuit de gemeente vinden wij het belangrijk om hier voorwaarden aan te stellen, daarom bestaat er gemeentelijk Antennebeleid. Dit is vertaald naar de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Het is correct dat de aanduiding zend-/ontvanginstallatie onder de bestemming Maatschappelijk dient te staan in plaats van onder Groen. Overigens betreft dit een C2000-zendmast ten behoeve van de hulpdiensten, deze masten zijn vergunningvrij.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan. De aanduiding zend-/ontvanginstallatie op de Verbeelding en bij artikel 6.1. lid I wordt verwijderd bij bestemming Groen en opgenomen bij de bestemming Maatschappelijk.

Artikelverwijzing bij artikel 27.2 wordt gecorrigeerd van 26.1 naar 27.1.

2.11.10 Samenvatting

De appellant vraagt om bij Munnikkenpark dezelfde zinsnede over het welstandsadvies toe te voegen als gesteld bij het Essenpark.

Beantwoording

Het Munnikkenpark valt onder hetzelfde welstandsgebied (Essenpark, L11), zoals verwoord in de Welstandsnota Leiderdorp 2010. De toelichting wordt hierop aangepast.

Conclusie

Naar aanleiding van het verzoek wordt de Toelichting aangepast. Onder hoofdstuk 2.5 wordt Munnikkenpark toegevoegd aan Essenpark en Wilgenpark. Daarnaast wordt opgenomen 'eenduidige architectuur met een parkachtige opzet en bebouwing aan een lusvormige weg'.

2.11.11 Samenvatting

De gehele groenbestemming langs de A4 is tevens bestemd als calamiteitenoprit. Het lijkt logischer om de oprit te bestemmen als verkeer en het groen ook groen te laten.

Beantwoording

Binnen de bestemming Groen zijn perceelsontsluitingen en verbindingen tussen naastgelegen hoofdwegen en parallelweg mogelijk. Dit biedt de mogelijkheid om in de toekomst een calamiteitenoprit ten behoeve van de rijksweg A4 te realiseren in een gedeelte van de groenstrook. Maar het regelt bijvoorbeeld ook de perceelsontsluitingen van woningen in 't Heerlijk Recht.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11.12 Samenvatting

In artikel 27 wordt verwezen naar artikel 26 ipv. 27.

Bouwhoogte van Munnikkenpark 5 heeft 2 specifieke hoogtes: een gedeelte 6 meter en een gedeelte 3 meter.

Beantwoording

Artikelverwijzing is inderdaad incorrect.

De bouwhoogte van Munnikkenpark 5 is op www.ruimtelijkeplannen.nl correct weergegeven. Op de analoge verbeelding (pdf) mist een verbindingsstreepje voor 6 meter hoogte.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan. Zoals ook al aangegeven bij beantwoording 2.10.9: artikelverwijzing bij artikel 27.2 wordt gecorrigeerd van 26.1 naar 27.1. Op de analoge verbeelding wordt het verbindingsstreepje voor 6 meter hoogte aangebracht ten behoeve van Munnikkenpark 5.

2.12 Appellant 12

2.12.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van de woning van de appellant in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.13 Appellant 13

2.13.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van de woning van de appellant in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.14 Appellant 14

2.14.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van de woning van de appellant in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.15 Appellant 15

2.15.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van de woning van de appellant in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.16 Appellant 16

2.16.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van de woning van de appellant in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.17 Appellant 17

2.17.1 Samenvatting

De zienswijze is geënt op het voornemen tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de huidige plannen met een derde bouwlaag. Het voornemen is besproken met de buurtbewoners. De extra laag is bedoeld voor huisvesting van de organisatie die momenteel apart gevestigd is in een kantoor in Leiden. Het toevoegen van een bouwlaag heeft tot gevolg dat de hoogte van het gebouw van 8 naar 13 meter gaat.

Beantwoording

De opgenomen bouwhoogte van de nieuwbouw zoals die nu wordt gerealiseerd, is afgestemd met de omgeving. Daarom is naar aanleiding van deze zienswijze overleg gevoerd met Cardea Jeugdzorg en bewoners van de naastgelegen woonbuurt Holtlant. De bewoners hechten zeer aan de ruimtelijke kaders die zijn opgenomen in de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan en maken zich daarbij zorgen over de effecten voor bezonning privacy en uitzicht.

Op basis van het overleg met de bewoners heeft Cardea haar plan aangepast. Zo heeft ze de derde bouwlaag verder van de woningen van Holtlant gelegd en de gevel aangepast om de effecten op de privacy te beperken. Dit aangepaste plan heeft zij gepresenteerd aan de bewoners op een informatieavond. De omwonenden hebben aangegeven dat zij, mits voldoende rekenschap wordt gegeven van hun belangen, positief zijn over het bouwplan. De uitbreiding van het gebouw is bedoeld voor de werknemers van Cardea en heeft dus een kantoorfunctie. De kantoorfunctie is geen gevoelige functie in het kader van geluid en luchtkwaliteit. De uitbreiding heeft daarom slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling. In het bestemmingsplan wordt daarom een afwijkingmogelijkheid opgenomen ter plaatse van de beoogde derde bouwlaag, om van de bouwhoogte van 8 meter af te wijken tot 12 meter (13 meter ter plaatse van de vide). Aan de afwijking worden voorwaarden verbonden om de belangen van de omwonenden te beschermen.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In de regels wordt bij de bestemming Maatschappelijk als artikel 8.3.2. een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een derde laag op het gebouw, onder voorwaarden:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor een hogere goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwlaag', voor zover:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 12 m bedraagt en waarbij de bouwhoogte ten behoeve van een vide maximaal 13 m bedraagt;
- b. de extra bouwlaag ten behoeve van een maatschappelijk kantoor is;
- c. de bouwlaag aan de zijde van Holtlant minimaal 7,4 m uit de gevel terug ligt;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet aangetast wordt;
- e. de bouwmogelijkheid niet tot onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking en privacy) leidt;
- f. er geen direct zicht op aangrenzende percelen aan de zijde van Holtlant is.

Op de Verbeelding wordt een bouwaanduiding opgenomen ten behoeve van 'specifieke bouwaanduiding – extra bouwlaag'.

2.18 Appellant 18

2.18.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat de opname van meerdere ruimtelijke elementen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling voor de Plantage in het ontwerpbestemmingsplan W4 onjuist is. De plannen voor de Plantage zoals gepubliceerd in het DSO Plantage 2012 en met name de voorziene verkeersontsluiting op het Essenpark hebben een directe en majeure impact op het woongenot. Door bepaalde elementen uit dit DSO uit te lichten en op te nemen in een bestemmingsplan kan de mogelijkheid ontstaan dat bij een integrale behandeling van het DSO Plantage bepaalde elementen niet langer besproken kunnen worden, omdat deze zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Om deze reden het verzoek alle elementen die betrekking hebben op de Plantage uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Appellant sluit zich aan bij zienswijze bewonersvereniging Essenpark m.b.t. dit onderwerp.

Beantwoording

Alleen globale randvoorwaarden, op basis van het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage uit 2008, zijn opgenomen in het bestemmingsplan in de uitwerkingsplicht. Een uitwerkingsplicht betekent dat er een uitwerkingsplan gemaakt moet

worden (met beroep en bezwaarmogelijkheden) dat binnen de uitwerkingsregels van bestemmingsplan W4 moet passen. Bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ligt de uitwerkingsplicht inderdaad vast. Binnen het uitwerkingsplan is voldoende mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

In het DSO Plantage van 2008 was er overigens al sprake van de ontsluitingsweg. Dit plan heeft na een uitgebreide inspraakronde met omwonenden instemming gekregen van het college. Door de aangepaste plannen voor de Plantage worden er minder woningen ontsloten via de Kom van Aaiweg dan in eerste instantie het plan was. Onder andere in verband met archeologische waarden wordt een ander gedeelte van de Plantage ontsloten via de Hoogmadeseweg.

Zie ook beantwoording appelland 20, bewonersvereniging Essenpark.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.19 Appellant 19

2.19.1 Samenvatting

De gedane toezeggingen betreffende inspraak zijn tot op heden niet gestand gedaan. Buurtactief had volgens raadsbesluit 15 januari 2010 bij de Plantage betrokken moeten worden. Verzoek separaat antwoord van wethouder, los van reactie op zienswijze.

Beantwoording

Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de procedure die gevolgd wordt voor het bestemmingsplan en de procedure die doorlopen wordt voor het stedenbouwkundig ontwerp Plantage. Het raadsbesluit van 15 januari 2010 heeft betrekking op het traject voor het stedenbouwkundig ontwerp Plantage en niet op het bestemmingsplan.

Buurtactief is al voor 2010 betrokken geweest bij het DSO Plantage. Tijdens het ontwerptraject voor Plantage, in de periode 2007/2008, is op 30 maart 2008 een inspraakreactie ontvangen van Buurtactief. Deze reactie is beantwoord in de inspraaknota DSO Plantage van 18 juni 2008. In 2012 is voor het aangepaste DSO Plantage inspraakprocedure doorlopen. Er is geen inspraakreactie ontvangen van Buurtactief. Op 20 december 2012 is Buurtactief aanwezig geweest bij een overleg tussen insprekers en de wethouder over het DSO Plantage en heeft met de wethouder gesproken over het DSO. De resultaten van deze bespreking worden betrokken bij de besluitvorming over het DSO Plantage.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.19.2 Samenvatting

Inhoudelijke bezwaren inzake invulling Plantage:

1. Bouw van teveel woningen op of nabij het Samsomveld en de mate waarin gekozen wordt voor groene invulling van het Samsomveld;
2. Mogelijke verkeersontsluiting via het Essenpark of Kom van Aaiweg;
3. Het mogelijk inkorten van het Zwarte Pad;
4. Aantasting van het groene karakter/landschappelijke waarde Essenlaantje en (delen van) Samsomveld;

5. Aantasting archeologische waarden.

Alle dienaangaande opmerkingen inzake de verkeerssituatie in de zienswijze van Bewonersvereniging Essenpark op het ontwerp bestemmingsplan W4-gebied herhalen.

Beantwoording

1. De uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan is globaal van aard en gebaseerd op randvoorwaarden uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage in 2008. Het plan heeft een uitgebreide inspraak doorlopen en is in 2008 vastgesteld. Doordat het tennispark niet zoals gepland naar de Kleine Zandput verplaatst kon worden vanwege de bodemgesteldheid, betekende dit dat het plan voor de Plantage aangepast moest worden. Inmiddels ligt er een nieuw concept-DSO Plantage waarin minder woningen zijn opgenomen. Een groene invulling zoals in 2008 vast gesteld blijft hierin gehandhaafd.
2. Met betrekking tot de verkeersontsluiting wordt verwezen naar beantwoording 2.2013.5 en 2.20.13.7, Bewonersvereniging Essenpark.
3. Het Zwarte Pad maakt voor een deel onderdeel uit van de bestemming Groen en deels van de bestemming Wonen - uit te werken -1. Dit betekent niet dat het Zwarte Pad is weg bestemd. De verbinding Zwarte Pad blijft gehandhaafd. De ligging wordt iets aangepast ten behoeve van de ontsluiting van de woningen van de Plantage. Het pad zal minimaal verbreed worden om de woningen voor auto's toegankelijk te maken. Het pad krijgt de uitstraling van een verbreed voetpad. Aanpassing en handhaving van het Zwarte pad is meegenomen naar aanleiding van de inspraakreacties van destijds op het DSO Plantage uit 2008.
4. In de uitwerkingsregels in artikel 17 wordt behoud van de groenstructuur van het Essenlaantje expliciet benoemd (17.2.3 lid e). In de uitwerkingsplicht ook ruimte voor groen, parkeren, nutsvoorzieningen, etc. opgenomen. In het DSO is hier uitgebreid aandacht aan besteed.
5. Er is altijd sprake van een afweging van belangen, waarbij de belangen van W4 en woningbouw hebben geleid tot de afweging dat opgraven in dit geval gerechtvaardigd is. Het plan houdt rekening met de archeologische waarden. De belangrijkste waardevolle gebieden worden gespaard, deze zullen wettelijk beschermd worden op grond van de Monumentenwet 1988. De opgraving geschiedt verder in nauw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, die de opgraving ook subsidieert.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot wijziging van het plan.

2.19.3 Samenvatting

De appellant is van mening dat de gemeente had moeten zorgen dat de gebiedsvisie gereed was voordat het bestemmingsplan geactualiseerd wordt. Een ordelijke gang van zaken vergt dat hetzij alle aan de ontwikkeling van de Plantage en Samsonveld gerelateerde nieuwe elementen uit het ontwerp bestemmingsplan worden verwijderd, hetzij op omstreden punten van het plan een meervoudige bestemming wordt aangegeven zodat daarin op een later tijdstip nog keuzes gemaakt kunnen worden.

Beantwoording

Het plan voor de Plantage is niet definitief bestemd in het bestemmingsplan W4. Er is sprake van een uitwerkingsplicht voor de Plantage. Dit betekent dat er eerst een uitwerkingsplan gerealiseerd moet worden, binnen de kaders van de uitwerkingsplicht van het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan kent een bezwaar- en beroepsprocedure. De uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan is globaal van aard en gebaseerd op randvoorwaarden uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage in 2008. Het plan heeft de inspraak doorlopen en is in 2008 vastgesteld.

Doordat het tennispark niet zoals gepland naar de Kleine Zandput verplaatst kon worden vanwege de bodemgesteldheid, betekende dit dat het plan voor de Plantage aangepast moest worden. Op 15 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten om 'opnieuw te starten met planontwikkeling voor de Plantage op basis van de in het DSO Plantage 2008 benoemde randvoorwaarden en uitgangspunten.' Daarnaast is er gekozen voor een inspraaktraject om het aangepaste plan met omwonenden en belangstellenden te delen. Dit traject loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. De uitwerkingsplicht biedt voldoende flexibiliteit. Omdat de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan is gebaseerd op de randvoorwaarden en uitgangspunten van het DSO uit 2008 en die dus ongewijzigd blijven, is het mogelijk de bestemmingsplanprocedure parallel aan het DSO te voeren. De gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan is vastgesteld door de raad, alleen concrete plannen uit de gebiedsvisie waar een besluit aan ten grondslag ligt, zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.19.4 Samenvatting

De appellant maakt bezwaar tegen het feit dat Plantage / Samsonveld geen onderdeel meer uitmaakt van de gebiedsvisie Willem Alexanderlaan. Het effect van ontwikkelingen in de Plantage en op het Samsomveld op de verkeersbelasting in het omliggende wegennet kan daardoor niet worden geanalyseerd. De Julianaschool veroorzaakt verkeerscongestie op verschillende momenten van de dag. Daarom moet de ontwikkeling van Plantage/Samsonveld integraal worden gezien.

Beantwoording

Het project Plantage is nooit onderdeel geweest van de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan. Voor het bestemmingsplan doet dit overigens niet ter zake.

Het nieuwbouwproject de Plantage is opgenomen in het RVMK (regionale verkeers- en milieukaart) waarmee de verkeersgeneratie en verkeersontwikkeling voor de toekomstige situatie in Leiderdorp en de regio in beeld zijn gebracht. Op basis van het RVMK zijn er geen problemen in de verkeersdoorstroming te verwachten naar aanleiding van nieuwbouwproject de Plantage.

De verkeersontsluiting voor de Plantage (onderdeel van randvoorwaarden en uitgangspunten van het DSO Plantage 2008) verloopt via drie ontsluitingswegen, via de Kom van Aaiweg en twee ontsluitingen via de Hoogmadeseweg. Dit vloeit onder andere voort uit het streven naar behoud van archeologische waarden en spreidt ook het verkeer. Er is geen sprake van drukke verkeersroutes en de verkeersontsluiting aan de Kom van Aaiweg is voor het beperkte verkeer veilig in te richten. De school ligt ten opzichte van de Plantage een stuk verderop. De opmerkingen met betrekking tot verkeerscongestie bij de school worden ter kennisgeving aangenomen, dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.19.5 Samenvatting

Uit het ontwerp bestemmingsplan wordt niet duidelijk op welke wijze de gemeente alsnog aan haar verplichtingen gaat voldoen inzake het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen. Daarnaast is langs de A4 aan de westzijde tussen zwembad De Does en de vestiging van Cardea kennelijk geen geluidwerende voorziening gepland. De appellant verzoekt gemeente om wenselijkheid te onderzoeken van het aanbrengen van extra

geluidswerende voorzieningen nu het omhoog brengen van de A4 in dit gebied het geluidsniveau in de laatste maanden heeft doen toenemen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt geluidsschermen en geluidswallen mogelijk langs de A4. Tussen zwembad de Does en Cardea is bij realisering van de verbreding van de A4 een geluidswal voorzien.

Voor Vierzicht kavel I (ter hoogte van Cardea / Holtlant) komt in principe geen geluidsscherm, maar geluidswerende bebouwing. De geluidwering dient uiterlijk bij oplevering van de verbreding van de Rijksweg gerealiseerd te zijn. Mocht de geplande bebouwing niet tijdig gerealiseerd kunnen worden, dan zal er (tijdelijk) een scherm geplaatst moeten worden.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.19.6 Samenvatting

Het vestigen van een supermarkt in het projectgebied Zwembad acht de appellant ongewenst omdat dit de kans op (her)ontwikkeling van de Oranjegalerij tot het minimum reduceert. De verkeersintensiteit op de Willem Alexanderlaan zal flink toenemen.

Appellant kan zich wel vinden in scenario uitbreiding van de sport-, wellness en leisure functie van het zwembad.

Suggestie bij onverhoopte doorgang van de vestiging van een supermarkt om de restwarmte die ontstaat bij koeling van de supermarkt aan te wenden ter verwarming van het water van het zwembad.

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt de bestemming detailhandel (supermarkt) of sport en leisure nu niet mogelijk. Vanuit het gemeentelijk detailhandelsbeleid, vastgesteld op 2 juli 2012, is er een voorkeur voor een supermarktontwikkeling aan het Amaliaplein naast het zwembad. De plannen zijn voor het bestemmingsplan onvoldoende concreet om op te nemen. Eind 2012 is besloten om een aanbesteding voor het scenario supermarkt en woningbouw te starten, Zodra de plannen concreet zijn, zal hiervoor een aparte omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden ter wijziging van het bestemmingsplan. Ruimtelijke aspecten, zoals parkeren en verkeer worden bij de planontwikkeling betrokken.

Suggestie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.19.7 Samenvatting

De appellant merkt op dat de geplande eilanden in het water-recreatiegebied in de Munnikkenpolder nabij het scoutinggebouw zijn opgenomen op de plankaart. Hiermee is voldaan aan de opmerking in de inspraakreactie.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.19.8 Samenvatting

De appelland is verheugd dat in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan het groenperceel tussen Essenpark 8 en 10 thans de bestemming groen heeft. Oproep om beplanting van dit perceel alsmede afspraken over het onderhoud af te stemmen met omwonenden.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen, beplanting wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20 Appellant 20

2.20.1 Samenvatting

De appelland vindt het onbegrijpelijk en onaanvaardbaar hoe op inspraak is gereageerd. De appelland handhaaft de verzoeken uit de inspraakreactie, genummerd 1.1 t/m 1.10.

Beantwoording

1. Opname van de inspraakreactie had inderdaad uitgebreider gekund. De beantwoording kan hierdoor als summier gezien worden, dit is niet de intentie geweest.

Hieronder volgt alsnog een uitgebreidere inhoudelijk reactie van uw inspraak 1.1. t/m 1.10:

1. Samenvatting

Verzoek appelland is om regels bestemmingsplan Centrum te handhaven in nieuwe bestemmingsplan W4. Appellant verzoekt om de volgende regels over te nemen uit bestemmingsplan Centrum of een equivalent daarvan:

1.1 artikel 5 lid 1 sub b: één laag binnen de klasse A.

Beantwoording

De bouwlagen worden niet apart geregeld in het bestemmingsplan, aangezien de bouwhoogte impliciet ook het aantal bouwlagen regelt.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Samenvatting

1.2 artikel 5 lid 1 sub e. de breedte van iedere bouwperceel tenminste 18 m zal bedragen, (voor de vrijstaande woningen)

Beantwoording

De 18-meter-bepaling had als doel een visueel/ruimtelijk beeld van een open bebouwing aan te geven. Bij nieuwbouwwijken was het van belang om de ruimte goed in te delen. De bebouwing is gerealiseerd, en de ruimte-indeling in de wijk wordt nu geregeld met het bouwvlak en de hoogte. In de bestemming Wonen is geregeld dat de gronden bedoeld zijn voor het maximaal aantal bestaande woningen. Daarnaast is voor de vrijstaande woningen Essenpark 1 t/m 8 geregeld dat er maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak mogelijk is. De 18-meter-bepaling wordt dus anders geregeld in het bestemmingsplan en is hiermee niet meer relevant. Vergunningvrij aan- en uitbouwen kan overigens altijd buiten het bouwvlak.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Samenvatting

1.3 artikel 5 lid 1 sub g. de hoogte van de gebouwen voor klasse A ten hoogste 3,50 m zal bedragen, (mogelijk is een uitzondering nodig voor Essenpark 5)

Beantwoording

De recent ontwikkelde gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen gaat uit van hele meters en rondt hoogtes daarom af. Een halve meter extra bouwhoogte levert geen extra bouwlaag op en wordt hiermee verantwoord gevonden voor bestaande woningen.

In bestemmingsplan W4 zijn hierin twee uitzonderingen. Ten eerste de nog niet bestaande woning aan de Hoogmadesweg (steenhandel). De rechten uit bestemmingsplan Centrum worden gehandhaafd, maar extra bouwhoogte wordt hier bij nieuwbouw niet toegestaan. Daarnaast is de hoogte van het appartementengebouw aan de Windrust ook niet afgerond op hele meters, dit is op basis van afspraken uit het verleden met Comité Doesbrug.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Samenvatting

1.4 artikel 7 lid 1 sub a als hoofdgebouwen uitsluitend aaneengesloten eengezinshuizen in één laag mogen worden gebouwd

Beantwoording

Zie antwoord hierboven bij 2.20.1.1.

Conclusie

Zie antwoord hierboven bij 2.20.1.1.

5. Samenvatting

1.5 artikel 7 lid 1 sub f de hoogte van de gebouwen ten hoogste 3,50 m mag bedragen.

Beantwoording

Zie antwoord hierboven bij 2.20.1.3.

Conclusie

Zie antwoord hierboven bij 2.20.1.3.

6. Samenvatting

1.6 op de plankaart tussen de woningen Essenpark 8 en 10 is een afstand van 26 m aangegeven.

Beantwoording

Zie ook antwoord 2.20.1.2. De woningen zijn gerealiseerd, afstandsmaten zijn niet meer noodzakelijk dit wordt geregeld met het bouwvlak en de hoogte. De bestemming groen voorziet in het handhaven van de afstand tussen de vrijstaande en geschakelde woningen. Binnen de bestemming groen is bebouwing niet mogelijk.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Samenvatting

1.7 In de definitie van bouwlaag wordt de term onderhuis gehanteerd. De definitie van onderhuis is beperkt tot een meergezinshuis, d.w.z. een gebouw met twee of meer boven elkaar gelegen woningen. Consequentie hiervan is dat een totale onderkeldering van de gehele woning in het Essenpark niet is toegestaan. Volgens artikel 25.2.1. in het nieuwe voorontwerp is echter een totale onderkeldering mogelijk. Wij vinden dit ongewenst en verzoeken maatwerk dat recht doet aan de bestaande situatie in het Essenpark met een aantal woningen met een beperkte onderkeldering, waartegen wij uiteraard geen bezwaar hebben.

Beantwoording

Het gemeentelijk beleid Beperkte afwijkingen van bestemmingsplannen maakt onderkeldering mogelijk in Leiderdorp. Op basis van dit beleid is onderkeldering ook nu al mogelijk, los van het bestemmingsplan. Het is de gewoonte om beleid op te nemen in bestemmingsplannen. Wij zien geen reden om hier vanaf te wijken, er worden geen grote negatieve effecten door verwacht.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Samenvatting

1.8 verzoeken de beschrijving van het Essenpark in paragraaf 2.5. op bladzijde 13 van het voorontwerp te verduidelijken. In de één na laatste regel van de eerste alinea vervang het woord "bungalows" door "vrijstaande en geschakelde bungalows". Deze wijziging is destijds op ons verzoek ook in de Welstandsnota aangebracht.

Beantwoording

De tekstuele wijziging is verwerkt in paragraaf 2.5. Zie ook 2.20.7.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In de toelichting in paragraaf 2.5 is 'bungalows' vervangen door 'vrijstaande en geschakelde bungalows'.

9. Samenvatting

Verzoek nr 1.9

Wij verzoeken voor het Essenpark de paragraaf 11.3 te verwijderen uit het voorontwerp dan wel niet van toepassing te verklaren.

Toelichting bij verzoek nr 1.9

Artikel 11 in het voorontwerp introduceert ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Centrum een nieuwe bestemming "Tuin". Paragraaf 11.3 scheidt de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning een erker aan de voorzijde van de woning te plaatsen. Wij vinden dat dit het zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig aanzien van het Essenpark schaadt, vandaar ons verzoek. Wij hebben geen bezwaar tegen erkers aan de achterzijde van de woning.

Beantwoording

De regeling om bij omgevingsvergunning af te wijken voor erkers is algemeen geldend, er worden echter ook voorwaarden gegeven die afgewogen moeten worden in de vergunningsprocedure. Straat en bebouwingsbeeld is hier een onderdeel van.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Samenvatting

Verzoek nr 1.10

Wij verzoeken voor het Essenpark de paragraaf 15.3.1 te verwijderen uit het voorontwerp dan wel niet van toepassing te verklaren.

Toelichting bij verzoek nr 1.10

Artikel 15.3.1 in het voorontwerp scheidt de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw te plaatsen van maximaal 6 meter. Wij vinden, dat dit het zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig aanzien van het Essenpark schaadt in aanmerking genomen dat er met één uitzondering sprake is van eenlaagse bouw in het Essenpark met een bouwhoogte van 3,5 meter en alleen maar platte daken.

Beantwoording

Een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw moet passend zijn in straat en bebouwingsbeeld – dit is één van de beschreven voorwaarden in artikel 16.3.1. Bij woningen zoals het Essenpark en Munnikkenpark kan gesteld worden dat dit niet strookt met het bebouwingsbeeld. Een kap op het hoofdgebouw is niet toegestaan als de bouwhoogte dit niet toe staat. In de Toelichting van het bestemmingsplan zal duidelijk opgenomen worden dat het hier gaat om een wijk met bebouwing in één laag zonder kap.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het plan. In de Toelichting hoofdstuk 2.5 wordt toegevoegd dat Essenpark en Munnikkenpark hoofdzakelijk bestaan uit woningen in één bouwlaag en met platte daken (zonder kap).

2.20.2 Samenvatting

2. Appellant vindt beantwoording met verwijzing naar nieuwe wetgeving, standaardisatie en digitalisatie niet voldoende en wil inhoudelijke beantwoording.

Beantwoording

Zie beantwoording bij 2.20.1 hierboven met betrekking tot inhoudelijke puntsgewijze beantwoording. De vertaling van bestemmingsplan Centrum uit 1979 naar een bestemmingsplan anno 2012 betekent dat zaken anders bestemd worden dan dat ze destijds bestemd werden. Enerzijds heeft dit te maken met digitalisering en de standaard werkwijzen vanuit de Rijksoverheid middels de SVBP, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Anderzijds zijn er gewijzigde inzichten in hoe zaken te bestemmen en heeft de gemeente recent een eigen standaard werkwijze ontwikkeld voor bestemmingsplannen om de regelingen in de bestemmingsplannen in Leiderdorp eenduidiger te maken.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.3 Samenvatting

3. Appellant stelt dat bestemmingsplan conserverend van aard is en de verzoeken hierop gestoeld zijn.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is inderdaad overwegend conserverend van aard. Dit betekent niet dat er niets veranderd, bestemmen zoals ruim 30 jaar geleden gebeurde is niet de werkwijze van nu. Zaken worden anders bestemd vanuit een gemeentelijke systematiek en vanuit een voorgeschreven systematiek van de Rijksoverheid. Zie ook antwoord onder 2.20.2.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.4 Samenvatting

4. Appellant wil net als Essenpark 1 t/m 8 maatwerk en voelt zich niet serieus behandeld.

Beantwoording

De gemaakte afspraken met Essenpark 1 t/m 8 dateren uit 2008 en zijn waar dit mogelijk was binnen de huidige vereisten verwerkt in het bestemmingsplan. De afspraken zijn gehonoreerd vanwege een onderliggend B&W-besluit van juli 2008.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.5 Samenvatting

5. Appellant stelt dat de gemeente met twee maten meet inzake de hoogtebepalingen.

Beantwoording

Het betreft hier standaardisatie van de gemeente, niet de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) van de Rijksoverheid, waarover door de appellant gesproken wordt. Keuze in de gemeentelijke standaard is het zoveel mogelijk los laten van halve meters in bestemmingsplannen. De ontwikkeling van bestemmingsplan het Oude Dorp liep vooruit op deze nieuwe gemeentelijke standaard. Voor gerealiseerde woningen biedt een extra halve meter geen ruimte voor een extra bouwlaag en zal verhoging van een woning met een halve meter theoretisch zijn. Voor nog niet gerealiseerde woningen is een halve meter wel relevant, bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan Centrum zijn daarom niet verruimd. Zie ook antwoord 2.20.1.3.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.6 Samenvatting

6. Waarborgen in bestemmingsplan van Groenperceel tussen Essenpark 8 en 10.

Beantwoording

Het perceel heeft de bestemming Groen, hiermee is gewaarborgd dat er geen woningbouw kan plaats vinden. Dit geldt voor alle groenbestemmingen, deze specifieke locatie geeft geen aanleiding tot een andere bestemming. De gemeente geeft hiermee aan dat zij voor de komende 10 jaar (geldigheidsduur bestemmingsplan) geen andere plannen met dit gebied heeft. Een bestemmingsplan kan altijd met een omgevingsvergunning gewijzigd worden, de soort bestemming maakt hiervoor niet uit.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.20.7 Samenvatting

De appelland verzoekt de tekst in de toelichting op pagina 17 als volgt aan te passen: Het groenperceel tussen Essenpark 8 en 10 vormt een stedenbouwkundige overgangszone, gericht op het behoud van de open ruimte tussen de vrijstaande bouwmassa's van nr 2 t/m 8 (even) en de geschakelde bouwmassa van nr 10 t/m 22 (even)

Beantwoording

De tekst wordt opgenomen in de toelichting.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de Toelichting. In paragraaf 2.5 Wonen wordt aangevuld en opgenomen: Het groenperceel tussen Essenpark 8 en 10 vormt een stedenbouwkundige overgangszone, gericht op het behoud van de open ruimte tussen de vrijstaande bouwmassa's van nummer 2 t/m 8 (even) en de geschakelde bouwmassa van nummer 10 t/m 22 (even).

2.20.8 Samenvatting

De appelland maakt bezwaar tegen het verdwijnen van bestaande beschermende elementen uit de plankaart (dus met juridische status) met betrekking tot het groenperceel tussen Essenpark 8 en 10. Om redenen van standaardisatie zijn deze beschermende elementen niet opgenomen terwijl er sprake is van een ongewijzigde situatie (conserverend plan). Verder wordt niet aangegeven welke standaardisatieregels zich tegen het verzoek verzetten.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 2.20.1.6 en 2.20.6.

Conclusie

Zie beantwoording onder 2.20.1.6 en 2.20.6.

2.20.9 Samenvatting

Groenperceel in het Essenpark: Op welke wijze kan een voorstel ter zake voor het groenstructuurplan ingediend worden met als einddoel opname van het groenperceel in het bestemmingsplan als ecologische verbindingzone. Appelland geeft aan dat 'Groenbeleidsplan' waarschijnlijk een foutieve aanduiding is van het Groenstructuurplan.

Beantwoording

Verzoek is door appelland reeds besproken met beleidsmedewerker groen. Het groenstructuurplan gaat uit van groen op dorps- en wijkniveau. Het gebied wordt niet als relevant groen op dorpsniveau gezien en is hiermee geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

De hoofdgroenstructuur is de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke visie op het groen en staat beschreven in het Groenstructuurplan (tegenwoordig is dit 'Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp 2012-2020'). De Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS) is een netwerk dat zich richt op de natuurwaarden en de biodiversiteit in de grote groenvlakken van Leiderdorp. Beide netwerken vallen voor een groot deel samen, maar beogen verschillende dingen.

Als we inzoomen op het Essenpark op de kaart van de GEHS dan zien we dat er een verbindingzone van de Houtkamp naar de begraafplaats loopt langs de Munnikkenweg. Een andere verbindingzone loopt via de Persant Snoepweg en het Essenlaantje naar de Willem-Alexanderlaan om uiteindelijk in de Munnikkenpolder te eindigen.

De groenstrook naast Essenpark 10 is te beperkt van omvang en te geïsoleerd om als verbindingzone dienst te doen. De groenstrook heeft wel een functie voor individuele vogels

en vleermuizen, maar is niet essentieel voor het in stand houden van populaties in Leiderdorp.

De aanduiding Groenbeleidsplan was niet geheel foutief, het Groenstructuurplan is het groenbeleid van de gemeente Leiderdorp. Maar aanduiding als Groenstructuurplan was inderdaad correcter geweest.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.10 Samenvatting

Groene begeleiding langs de Persant Snoepweg. De essentie van onze opmerking betrof dat zowel in het vigerend plan Centrum als in het (voor)ontwerp W4 de berm aan de plangebiedzijde de bestemming groen heeft. Graag na de eerste aangepaste zin op blz. 43 toevoegen: Een belangrijk deel van deze weg heeft aan de plangebiedzijde een groene begeleiding van grasbermen met bomen.

Beantwoording

Het groenstructuurplan Leiderdorp is geactualiseerd, er is een nieuwe tekst en afbeelding opgenomen in de Toelichting. Tekst van appellant is hieraan toegevoegd.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de Toelichting. In 3.5 Gemeentelijk Beleid, onder Groenstructuurplan Leiderdorp wordt na de zin in de 2^e alinea *'De GEHS spitst zich toe op het natuuraspect en wil de biodiversiteit van de centrale parken in Leiderdorp vergroten door het ontwikkelen van verbindingzones'* toegevoegd: *'Zo is de Persant Snoepweg een belangrijke verbindingzone in de GEHS, een belangrijk deel van deze weg heeft aan de plangebiedzijde een groene begeleiding van grasbermen met bomen.'*

2.20.11 Samenvatting

Baggeren: De appellant verzoekt een schriftelijke bevestiging dat de in de bestemmingsregels voor Groen artikel 6.1 lid b genoemde voorziening voor de waterhuishouding zich niet verzet tegen het toelaten van dit materieel op het groenperceel.

Beantwoording

Artikel 29 regelt het gebruik en onderhoud waar ook baggerwerkzaamheden onder vallen. Materieel kan hier dus tijdelijk toegelaten worden ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan de waterhuishouding.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.12 Samenvatting

Met genoegen hebben wij kennis genomen van de gevraagde schriftelijke bevestiging dat de waterkeringen op plankaat en de legger overeen komen.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.13 Samenvatting

De gemeente heeft het verzoek om alle Plantage gerelateerde elementen uit het bestemmingsplan te verwijderen niet gehonoreerd. De appellant maakt hier tegen bezwaar met genoemde overwegingen:

1. *Reactie op inspraak gemeente is onvolledig. Er is niet ingegaan op raadsamendement en besluit over toepassing IBO-protocol*

Beantwoording

Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de procedure die gevolgd wordt voor het bestemmingsplan en de procedure die doorlopen wordt voor het stedenbouwkundig ontwerp Plantage. De gemeenteraad heeft op 15 januari 2010 besloten voor de Plantage het IBO-protocol te hanteren, waarbij gekozen is voor 'raadplegen'. Bij amendement heeft de raad op 15 februari besloten de onderstaande punten aan de kaders van de voorgenomen herziening van het DSO Plantage toe te voegen:

- de verdichtingsvariant is geen ontwikkeloptie voor de locatie Plantage
- uitgangspunt is het vastgestelde DSO Plantage 2008,
- aan de lijst van belanghebbenden toevoegen Comité Doesbrug en Buurtactief Oude Dorp,
- bezien wordt hoe wensen van omwonenden die in genoemd DSO niet (voldoende) konden worden gehonoreerd (behoud Zwarte Pad, ontsluiting via Hoogmadeseweg, behoud Houtwal in volle breedte, ruimte voor vrij spel in het park) alsnog kunnen worden ingepast,

Bij het aanpassen van het DSO Plantage is naar aanleiding van het laatste punt uit het amendement veel breder gekeken naar de inspraakreacties uit 2008 en onderzocht waar bezwaren en opmerkingen alsnog konden worden meegenomen. Dit heeft uitgemond in een aangepast stedenbouwkundig ontwerp.

Over het IBO-protocol voor het DSO Plantage is in de commissie Ruimte op 27 november 2012 gesproken. Naar aanleiding van deze commissievergadering zijn aanvullend een aantal individuele gesprekken gevoerd met insprekers en heeft op 20 december 2012 een gezamenlijk overleg tussen een groep insprekers en de wethouder over het DSO Plantage plaatsgevonden. De resultaten van deze bespreking worden betrokken bij de besluitvorming over het DSO Plantage.

Samenvatting

2. Er is geen sprake van voortgezet overleg met betrokkenen c.q. omwonenden.

Beantwoording

Betrokkenen en omwonenden hebben via een inspraakprocedure kunnen reageren op het aangepast DSO Plantage. Inspraak voor de Plantage heeft plaats gevonden van 29 mei t/m 9 juli 2012 en een inloopavond op 7 juni 2012.

Daarnaast is over het IBO-protocol voor het DSO Plantage in de commissie Ruimte op 27 november 2012 gesproken. Naar aanleiding van deze commissievergadering zijn aanvullend een aantal individuele gesprekken gevoerd met insprekers en heeft op 20 december 2012 een gezamenlijk overleg tussen een groep insprekers en de wethouder over het DSO Plantage plaatsgevonden. De resultaten van deze bespreking worden betrokken bij de besluitvorming over het DSO Plantage.

Dit traject loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure. De inspraaknota, het resultaat van de aanvullend gevoerde gesprekken en het aangepast stedenbouwkundig ontwerp worden behandeld in de raadscommissie van 22 januari en de gemeenteraadsvergadering van 4 februari 2013.

Daarnaast geldt dat het plan voor de Plantage niet definitief is bestemd in het bestemmingsplan W4. Er is sprake van een uitwerkingsplicht voor de Plantage. Dit betekent dat er eerst een uitwerkingsplan gerealiseerd moet worden, binnen de kaders van de uitwerkingsplicht van het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan kent een bezwaar- en beroepsprocedure. De uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan is

globaal van aard en gebaseerd op randvoorwaarden uit het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage in 2008. Het plan heeft de inspraak doorlopen en is in 2008 vastgesteld.

Doordat het tennispark niet zoals gepland naar de Kleine Zandput verplaatst kon worden vanwege de bodemgesteldheid, betekende dit dat het plan voor de Plantage aangepast moest worden. Op 15 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten om 'opnieuw te starten met planontwikkeling voor de Plantage op basis van de in het DSO Plantage 2008 benoemde randvoorwaarden en uitgangspunten.'

Omdat de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan is gebaseerd op de randvoorwaarden en uitgangspunten van het DSO uit 2008 en die dus ongewijzigd blijven, is het mogelijk de bestemmingsplanprocedure parallel aan het DSO te voeren.

Samenvatting

3. Begin juli is de zienswijzetermijn van het DSO-plantage beëindigd. De reacties daarop zijn nog niet bekend en ook (nog) niet met de Raad besproken.

Beantwoording

Zoals hiervoor is aangegeven vormen het uitwerkingsplan voor de Plantage (DSO) en het bestemmingsplan W4, separate trajecten. Zie antwoord 2.20.13.2.

Samenvatting

4. Het is onjuist dat het groen dat voorzien is binnen de bestemming 'Wonen uit te werken' overeenkomt met afspraken die tijdens de behandeling van het DSO 2008 zijn gemaakt, dan wel verwachtingen die destijds zijn gewekt. Dit heeft met name betrekking op de groene afscheiding tussen de voorziene bouw op het Samsomveld en het Wilgenpark, respectievelijk Essenpark.

Beantwoording

Binnen de bestemming Wonen – uit te werken – 1 past groen. In het uitwerkingsplan dat op het bestemmingsplan moet volgen, wordt nader uitgewerkt hoe dit vorm krijgt.

Samenvatting

5. Het is onjuist dat de verkeersontsluiting via het Essenpark een geaccepteerd uitgangspunt zou zijn. De raad heeft expliciet per amendement opgedragen hierover met betrokkenen te bezien hoe wensen alsnog kunnen worden ingepast. Dit raadsbesluit is tot nu toe niet uitgevoerd.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 2.20.13.1.

Samenvatting

6. In amendement wordt expliciet zoveel mogelijk draagvlak benoemd, dit ontbreekt bijna volledig stelt appellant.

Beantwoording

Het plan voor de Plantage wordt momenteel nader uitgewerkt, waarbij reacties waar mogelijk opgenomen worden in het plan. Het uitwerkingsplan doet niet ter zake voor het bestemmingsplan W4, dit is een separaat traject.

Samenvatting

7. Argument verkeersontsluiting via Essenpark vanwege niet verstoren archeologie is niet meer valide nu tennispark niet verplaatst.

Beantwoording

Ook op het gedeelte naast het tennispark is uit archeologisch onderzoek gebleken dat hier waardevolle vondsten liggen. Hierop ligt daarom een bestemming 'Waarde archeologie'. Alleen waar noodzakelijk wordt opgegraven, het overige gebied zal beschermd worden op grond van de Monumentenwet 1988.

Niet alleen vanwege archeologische waarden is er gekozen voor ontsluitingen aan de rand van het plangebied via de Hoogmadeseweg en Kom van Aaiweg. Ook de woonkwaliteit (kleinschalige hofjes) en de aaneenschakeling van groen in het plangebied zijn belangrijke redenen waarom gekozen is voor ontsluiting aan de rand.

Samenvatting

8. Vaststelling Plantage-elementen in bestemmingsplan W4 betekent einde discussie van die elementen in het kader van DSO Plantage. Dit frustriert inspraakproces Plantage.

Beantwoording

Alleen globale randvoorwaarden, op basis van het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage uit 2008, zijn opgenomen in het bestemmingsplan in de uitwerkingsplicht. Een uitwerkingsplicht betekent dat er een uitwerkingsplan gemaakt moet worden (met beroep en bezwaarmogelijkheden) dat binnen de uitwerkingsregels van bestemmingsplan W4 moet passen. Bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ligt de uitwerkingsplicht inderdaad vast. Binnen het uitwerkingsplan is voldoende mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

Samenvatting

9. Appellant stelt dat, in tegenstelling tot wat gemeente beweert, van uitgangspunten en randvoorwaarden DSO 2008 wordt afgeweken in bestemmingsplan W4. Ook in het nieuwe DSO Plantage wordt afgeweken van randvoorwaarden van het oude DSO. Dit is in strijd met gemeentelijke stelling dat volgens uitgangspunten van het oude DSO gehandeld wordt alsmede het raadsbesluit.

Beantwoording

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de in 2008 geformuleerde randvoorwaarden en uitgangspunten alsmede het raadsbesluit.

Samenvatting

10. Verwezen wordt naar inhoudelijke punten met kritiek over de Plantage in inspraakreactie. Met name op inhoudelijke aspecten in inspraakreactie met betrekking tot Plantage is door gemeente niet gereageerd.

Beantwoording

Het is correct dat in de beantwoording van de inspraakreactie alleen ingegaan is op de algemene stelling van de appellant dat de Plantageonderdelen uit het bestemmingsplan verwijderd moeten worden. Hierbij is uitleg gegeven over de separate procedures, opname van randvoorwaarden in de uitwerkingsplicht met het maximaal aantal woningen (zonder type of precieze situering, dat is nadere uitwerking), handhaving zwarte pad, verkeersontsluiting en groen dat binnen de uitwerkingsplicht gerealiseerd kan worden.

Er is bij de inspraak niet expliciet ingegaan op de welstandsnota, verkeersontsluiting in relatie met de school en de economische haalbaarheid.

Opname van de Plantage in de welstandsnota in 2010 was met een nieuw te ontwikkelen DSO inderdaad voorbarig. Op dat moment was er nog onvoldoende duidelijkheid over de nieuwe plannen voor de Plantage. Inmiddels zijn de nieuwe plannen doorgerekend en verwerkt in de GIG (gemeentelijke integrale grondexploitaties). Er is voldoende duidelijkheid om de Plantage via een uitwerkingsplicht (in plaats van definitieve bestemming) op te nemen in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de verkeersontsluiting: het nieuwbouwproject de Plantage is opgenomen in het RVMK (regionale verkeers- en milieukaart) waarmee de verkeersgeneratie en verkeersontwikkeling voor de toekomstige situatie in Leiderdorp en de regio in beeld zijn gebracht. Op basis van het RVMK zijn er geen problemen in de verkeersdoorstroming te verwachten naar aanleiding van nieuwbouwproject de Plantage. De verkeersontsluiting voor de Plantage (onderdeel van randvoorwaarden en uitgangspunten van het DSO Plantage 2008) verloopt via drie ontsluitingswegen, via de Kom van Aaiweg en twee ontsluitingen via de Hoogmadeseweg. Dit vloeit onder andere voort uit het behouden van archeologische waarden en spreidt ook het verkeer. Er is geen sprake van drukke verkeersroutes en de verkeersontsluiting aan de Kom van Aaiweg is voor het beperkte verkeer veilig in te richten. De school ligt ten opzichte van de Plantage een stuk verderop. De opmerkingen met betrekking tot verkeerscongestie bij de school worden ter kennisgeving aangenomen, dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Zie voor de economische haalbaarheid de beantwoording bij 2.20.14.

Samenvatting

11. Appellant wijst erop dat nog geen antwoord is ontvangen op zienswijze DSO Plantage 2012. Het is begrijpelijk dat er nog geen reactie is ontvangen, maar het toont duidelijk hoe ongewenst de vermenging van DSO Plantage en bestemmingsplan W4 zijn.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 2.20.13.8.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2.20.14 Samenvatting

De economische haalbaarheid van de Plantage moet worden aangetoond.

Beantwoording

De gemeente is eigenaar van de gronden en werkt alleen mee als er een financieel en economisch uitvoerbaar plan is. Dat is in haar eigen belang. In gevallen waarin de gemeente zelf eigenaar is van de uit te geven gronden, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Een exploitatieplan is niet verplicht in dit geval (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Uiteraard heeft de gemeente een (vertrouwelijke) grondexploitatie voor de Plantage waarin de kosten en baten voor de ontwikkeling zijn opgenomen. De grondexploitatie is onderdeel van de GIG (Gemeentelijke Integrale Grondexploitaties, openbaar stuk) die jaarlijks wordt vast gesteld door de gemeenteraad. Ook wordt er minimaal één keer per jaar een voortgangsrapportage van alle grondexploitaties behandeld in de raad. Daarnaast ligt er met een ontwikkelaar een overeenkomst voor de afname van de gronden van de Plantage. De ontwikkelaar dient een marktconforme prijs te bieden om in aanmerking te komen voor ontwikkeling van het plan.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.15 Samenvatting

Met genoegen hebben wij geconstateerd dat er gevolg is gegeven aan ons verzoek voor het bestemmen van het playpark bij het zwembad.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.20.16 Samenvatting

De appellant verzoekt om een bevestiging dat de geluidwerende voorzieningen langs het aangegeven gedeelte van de Willem Alexanderlaan tussen de Simon Smitweg en de Ericalaan inderdaad worden aangebracht conform het Tracébesluit. Dit verzoek is mede ingegeven door de duidelijk toegenomen geluidshinder in het Essenpark sinds de openstelling van het eerste deel van de “verdiepte ligging”.

Beantwoording

Zowel in de bestemming Groen als in de bestemming Verkeer-rijksweg is de mogelijkheid van geluidswerende voorzieningen opgenomen. Bij realisatie van de verbrede en verdiepte ligging van de A4 wordt hierin voorzien.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan. Geluidwerende voorziening wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan en gerealiseerd bij gereed komen project A4.

2.20.17 Samenvatting

De appellant is van mening dat ten aanzien van het deel Leythenrode de conversie van het vigerende bestemmingsplan Centrum naar het ontwerpbestemmingsplan W4 op niet–conserverende wijze is uitgevoerd voor de bestemmingen ‘bijzondere doeleinden’. Hiermee ontstaat een potentiële aantasting van het woongenot van een aantal woningen in het Essenpark. Appellant verwijst voor details naar zienswijze bewoners Munnikkenpark.

Beantwoording

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

Conclusie

Zie beantwoording bewoners Munnikkenpark, appellant 2.10.

2.21 Appellant 21

2.21.1 Samenvatting

Appellant verzoekt de gemeente om aangemerkt te worden als belanghebbende. Het heeft appellant bevreemd dat zij hierover geen brief heeft ontvangen. Appellant wil op dezelfde wijze als overige belanghebbenden behandeld worden.

Beantwoording

Het staat iedereen vrij om een zienswijze in te dienen op ontwerpbestemmingsplan W4. Conform wetgeving wordt dit gepubliceerd in de Staatscourant, het Leiderdorps Weekblad en de website van de gemeente Leiderdorp. Iedereen wordt hierin gelijk behandeld. Appellant is

geen wettelijke overlegpartner. Overigens is de appellant via de gemeentelijke projectleider aangaande het tennispark geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan W4. Met betrekking tot het Definitief Stedenbouwkundig Plan Plantage waar appellant aan refereert, dit is een separaat traject dat los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan. Appellant wordt op dezelfde wijze als iedereen geïnformeerd over het bestemmingsplan en kan net als iedereen een zienswijze indienen.

2.21.2 Samenvatting

Appellant verzoekt om de bepalingen van de Vaststellingsovereenkomst van 6 februari jl., waarin het aantal parkeerplaatsen voor het tennispark is overeen gekomen, volledig en correct te verwerken in het definitieve bestemmingsplan.

Beantwoording

Het tennispark wordt als bestaande situatie mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het parkeerterrein is onderdeel van de uitwerkingsplicht voor de Plantage. Voor de Plantage moet aan de hand van de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan een uitwerkingsplan gemaakt worden, inclusief parkeren voor het tennispark. Een bestemmingsplan is niet bedoeld om contractuele documenten vast te leggen, ook worden aantallen parkeerplaatsen niet specifiek in een bestemmingsplan geregeld. Wel kan in de uitwerkingsplicht opgenomen worden dat er ten behoeve van het tennispark openbare parkeerplaatsen worden verplaatst en nieuw aangelegd.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de Regels. In artikel 17 Wonen – uit te werken – 1 wordt bij 17.2.3 toegevoegd lid f: 'ten behoeve van het tennispark worden parkeerplaatsen verplaatst en nieuw aangelegd met een ontsluiting aan de Hoogmadeseweg.'

2.22 Appellant 22

2.22.1 Samenvatting

Zienswijze appellant is woordelijke herhaling van zienswijze Bewonersvereniging Essenpark op de punten: 2.20.1 t/m 2.20.9, 2.20.11 en 2.20.16.

Beantwoording

Zie antwoord Bewonersvereniging Essenpark: 2.20.1 t/m 2.20.9, 2.20.11 en 2.20.16.

Conclusie

Zie antwoord Bewonersvereniging Essenpark: 2.20.1 t/m 2.20.9, 2.20.11 en 2.20.16.

2.23 Appellant 23

2.23.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat de opname van meerdere ruimtelijke elementen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling voor de Plantage in het ontwerpbestemmingsplan W4

onjuist is. De plannen voor de Plantage zoals gepubliceerd in het DSO Plantage 2012 en met name de voorziene verkeersontsluiting op het Essenpark hebben een directe en majeure impact op het woongenot. Door bepaalde elementen uit dit DSO uit te lichten en op te nemen in een bestemmingsplan kan de mogelijkheid ontstaan dat bij een integrale behandeling van het DSO Plantage bepaalde elementen niet langer besproken kunnen worden, omdat deze zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Om deze reden het verzoek alle elementen die betrekking hebben op de Plantage uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Appellant sluit zich aan bij zienswijze bewonersvereniging Essenpark m.b.t. dit onderwerp.

Beantwoording

Alleen globale randvoorwaarden, op basis van het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage uit 2008, zijn opgenomen in het bestemmingsplan in de uitwerkingsplicht. Een uitwerkingsplicht betekent dat er een uitwerkingsplan gemaakt moet worden (met beroep en bezwaarmogelijkheden) dat binnen de uitwerkingsregels van bestemmingsplan W4 moet passen. Bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ligt de uitwerkingsplicht inderdaad vast. Binnen het uitwerkingsplan is voldoende mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

In het DSO Plantage van 2008 was er overigens al sprake van de ontsluitingsweg. Dit plan heeft na een uitgebreide inspraakronde met omwonenden instemming gekregen van het college. Door de aangepaste plannen voor de Plantage worden er minder woningen ontsloten via de Kom van Aaiweg dan in eerste instantie het plan was. Onder andere in verband met archeologische waarden wordt een ander gedeelte van de Plantage ontsloten via de Hoogmadeseweg.

Zie ook beantwoording appellant 20, bewonersvereniging Essenpark.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.24 Appellant 24

2.24.1 Samenvatting

Appellant wil aantonen dat in vroeg stadium al bezwaren en zorgen zijn geuit. Brieven uit 2001 en 2003 zijn toegevoegd aan zienswijze.

Brief van 4 april 2001 herhaalt: De appellant maakt bezwaar tegen de bestemming woningbouw voor het naast de gelegen woning Hoogmadeseweg 43 (sectie A nr 3966) gelegen grasland. Deze voorgenomen bestemming betekent een aanzienlijke verslechtering van het woongenot als de waarde van het eigendom. Appellant is van mening dat kosten reconstructie rijksweg A4 middels dit bouwplan onterecht door de Staat der Nederlanden worden opgelegd.

Beantwoording

Geuite bezwaren en zorgen uit verleden worden voor kennisgeving aangenomen. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om afwegingen te maken die leiden tot een bestemmingswijziging. Voor eventuele waardevermindering wordt verwezen naar de mogelijkheid om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen .

Conclusie

Opmerkingen leiden niet tot wijziging van het plan.

2.24.2 Samenvatting

Brief van 26 juni 2003 herhaalt: UW2-gronden (sportveld): met vaststelling van de bij de bebouwing van deze gronden te hanteren uitwerkingsregels is bezwaar tegen dit planonderdeel weggenomen. Vraagt om onofficieel overleg over uitwerking van dit toekomstig woongebied.

Appellant heeft bezwaar tegen sociale woningbouw 'W-gronden' (parkeerterrein zwembad).

Beantwoording

Er ligt in het nieuwe bestemmingsplan W4 wederom een uitwerkingsplicht op de gronden ten behoeve van de Plantage. Een uitgebreide inspraakprocedure is onderdeel geweest om te komen tot het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Plantage (DSO) in 2008. Met handhaving van het tennispark op de huidige locatie is een nieuw DSO opgesteld in 2012. Dit heeft ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak.

W-gronden zijn in het nieuwe bestemmingsplan W4 niet meer van toepassing, de woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Conclusie

Opmerkingen leiden niet tot wijziging van het plan.

2.24.3 Samenvatting

Inspraakreactie van 17 januari 2012 herhaalt: De appellant concludeert dat er sinds 1 januari 2012 een servituut van uitzicht is gevestigd, waarbij zijn eigendom als heersend erf moet worden gezien en het Samsonveld of deel daarvan het lijdende erf is. Toekomstige bebouwing, die inbreuk maakt op deze verkregen rechten zijn niet aanvaardbaar.

Beantwoording

In de eigendomsaktes is geen servituut van uitzicht gevestigd. Bebouwing is appellant daarnaast al jaren bekend. Het servituut van uitzicht zoals gesteld door appellant is nooit gevestigd. Medio 2008 is aan appellant toegezonden de beantwoording van de nota van inspraak d.d.18 juni 2008 van het deelgebied De Plantage waar het Samsonveld deel van uitmaakt. Appellant is in deze reactie al geïnformeerd over het feit dat geen sprake is van een verkregen servituut van uitzicht. Bovendien is aangegeven dat het vrije uitzicht niet gegarandeerd kon worden. Derhalve is een verkregen servituut van uitzicht niet aan de orde.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.4 Samenvatting

Inspraakreactie van 17 januari 2012 herhaalt: Uit de verbeelding op de plankaart wordt duidelijk dat het Zwarte Pad gedeeltelijk is wegbestemd. Aanpassing DSO Plantage zou in overleg gaan met omwonenden. Hiermee maakt de gemeente inbreuk op gemaakte afspraken bij totstandkoming in 2008 van het DSO De Plantage.

Beantwoording

Het Zwarte Pad maakt voor een deel onderdeel uit van de bestemming Groen en deels van de bestemming 'Wonen - uit te werken - 1'. Dit betekent niet dat het Zwarte Pad is weg bestemd. De verbinding Zwarte Pad blijft gehandhaafd. De ligging wordt iets aangepast ten behoeve van de ontsluiting van de woningen van de Plantage. Het pad zal minimaal verbreed worden om de woningen voor auto's toegankelijk te maken. Het pad krijgt de

uitstraling van een verbreed voetpad. Aanpassing en handhaving van het Zwarte pad is meegenomen naar aanleiding van de inspraakreacties van destijds op het DSO Plantage uit 2008. Met uitwerking van het nieuwe DSO Plantage, waarbij het tennispark op de huidige locatie gehandhaafd blijft, is gekeken hoe aan inspraakreacties van destijds tegemoet gekomen kon worden. Dit maakt onderdeel uit van het nieuwe DSO 2012. In bestemmingsplan W4 is een uitwerkingsplicht opgenomen met randvoorwaarden van het DSO 2008 waarvan de raad heeft aangegeven dit te willen handhaven. Dit betekent dat voor de gedetailleerder planvorming een uitwerkingsplan moet komen. Het DSO 2012 volgt een aparte procedure separaat aan het bestemmingsplan en dit zal nader uitgewerkt worden in een uitwerkingsplan op basis van de algemene randvoorwaarden in het bestemmingsplan. Het DSO Plantage 2012 en de uitwerkingen hierop volgen een apart traject waarin ook omwonenden betrokken worden.

De wethouder heeft met de appellant in december 2012 gesproken in het kader van het traject rondom DSO Plantage. Resultaten van dit gesprek worden betrokken bij de besluitvorming over het DSO Plantage door de gemeenteraad begin 2013.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.5 Samenvatting

Inspraakreactie van 17 januari 2012 herhaalt: Gelet op het sinds 1 januari 2012 op het Samsonveld gevestigde servituut van uitzicht zal het aantal van 12 te bouwen woningen naar beneden bijgesteld moeten worden.

Beantwoording

Dit betreft het maximaal aantal te bouwen woningen in de uitwerkingsplicht. Zie met betrekking tot het servituut van uitzicht de beantwoording onder 2.24.3.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.6 Samenvatting

Inspraakreactie van 17 januari 2012 herhaalt: De appellant zet vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het plan. In het belang van de Leiderdorpse bevolking dient dit plan te worden geschrapt en kan het Samsonveld groen blijven.

Beantwoording

Zie beantwoording hieronder 2.24.11 naar aanleiding van uitgebreidere zienswijze.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.7 Samenvatting

Als gevolg van de gewijzigde omstandigheden en de gedateerdheid van de eerdere natuurtoets is een nieuwe toets noodzakelijk om de huidige situatie in kaart te brengen.

Beantwoording

De ontheffing die door het Rijk verleend is, is geldig tot en met 31 oktober 2014. Indien werkzaamheden plaats vinden na deze datum, dan zal een verlenging van de ontheffing aangevraagd worden en indien noodzakelijk een actualisatie van de natuurtoets plaats vinden.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.8 Samenvatting

Inspraakreactie van 17 januari 2012 herhaalt: Met betrekking tot gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan wordt mogelijkheid genoemd om bij de zwembadlocatie detailhandel mogelijk te maken. De keuze voor de vestiging van een (solitaire) supermarkt is een te verwerpen keuze, omdat dit het einde betekent voor winkelcentrum De Oranjegalerij.

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt de bestemming detailhandel (supermarkt) nu niet mogelijk. Vanuit het gemeentelijk detailhandelsbeleid, vastgesteld op 2 juli 2012, is er een voorkeur voor een supermarktontwikkeling aan het Amaliaplein naast het zwembad. De plannen zijn voor het bestemmingsplan onvoldoende concreet om op te nemen, maar worden al wel in de Toelichting van het bestemmingsplan benoemd om aan te geven dat er wel plannen zijn voor de nabije toekomst. Bij concrete plannen zal een aparte omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden ter wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.9 Samenvatting

De appellante heeft bezit van een erfdiensbaarheid van licht en uitzicht. Deze erfdiensbaarheid van licht en uitzicht vormt een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de verlening van benodigde omgevingsvergunningen. De uitwerkingsregels met betrekking tot woningbouw op het Samsonveld kunnen gelet op de niet uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemming dan ook niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Beantwoording

Zie beantwoording 2.24.3.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.10 Samenvatting

Bodemgesteldheid: het is onbekend of de locatie westelijk van de Essenlaan zich überhaupt leent voor woningbouw waardoor de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemming op losse schroeven staat, hetgeen leidt tot rechtsonzekerheid en in strijd is met een ruimtelijke ordening. Daarnaast bestaat ook strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Beantwoording

Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan verwoord, is er ter plaatse van de tennisbanen, dit is het westelijk gedeelte van het Essenlaantje waar appellante op doelt, een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd dat aantoont dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming woningbouw. Door de aanwezigheid van tennisbanen, waar niet in geboord kon worden, heeft hier geen volledig onderzoek conform NEN 5740 plaats gevonden. Het indicatieve onderzoek toont echter voldoende aan dat de bodem geschikt is. Het volledige onderzoek vindt plaats bij de verdere ontwikkeling van het plan, zoals ook aangegeven in de uitwerkingsregels voor de Plantage, artikel 17.

De onderzoeken worden ter volledigheid toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerking leidt tot toevoeging van bijlagen aan het plan met de betreffende bodemonderzoeken.

2.24.11 Samenvatting

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan W4 moet een exploitatieplan worden opgesteld. Nu geen exploitatieplan is opgesteld bestaat de kans dat in strijd met art 6.12 Wro is gehandeld. Daarnaast is in strijd met de verplichting tot toelichting van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ex. art. 3.1.6 Bro en het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld.

De gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat er voldoende middelen voorhanden zijn om het plan binnen de planperiode van tien jaar tot ontwikkeling te brengen.

Er moet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan W4 niet financieel en economisch uitvoerbaar is en derhalve geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Taxatie van de grond is noodzakelijk om ongeoorloofde staatssteun in strijd met art. 107 VWEU uit te sluiten. Er is volgens de appellant is er sprake van strijd met de artikelen 3:46, 3:47 en 3:48 Awb nu een deugdelijke motivering ontbreekt.

Beantwoording

De gemeente is eigenaar van de gronden en werkt alleen mee als er een financieel en economisch uitvoerbaar plan is. Dat is in haar eigen belang. In gevallen waarin de gemeente zelf eigenaar is van de uit te geven gronden, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Een exploitatieplan is niet verplicht in dit geval (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Uiteraard heeft de gemeente een (vertrouwelijke) grondexploitatie voor de Plantage waarin de kosten en baten voor de ontwikkeling zijn opgenomen. De grondexploitatie is onderdeel van de GIG (Gemeentelijke Integrale Grondexploitaties, openbaar stuk) die jaarlijks wordt vast gesteld door de gemeenteraad. Ook wordt er minimaal één keer per jaar een voortgangsrapportage van alle grondexploitaties behandeld in de raad. Daarnaast ligt er met een ontwikkelaar een overeenkomst voor de afname van de gronden van de Plantage. De ontwikkelaar dient een marktconforme prijs te bieden om in aanmerking te komen voor ontwikkeling van het plan. Van staatssteun is dus geen sprake en is ook niet in het belang van de gemeente. Motivering van het plan conform 3:46, 3:47 en 3:48 Awb voldoet, zoals hierboven gesteld, aan de wettelijke vereisten.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.12 Samenvatting

Er is niet onderbouwd dat er behoefte bestaat aan de te bouwen woningen en er is niet aangetoond dat de uit te werken bestemming financieel, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is, waardoor deze bestemming met het oog op het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening niet in het plan worden opgenomen.

Beantwoording

De behoefte blijkt duidelijk uit de vraag naar de woningen en een lijst met geïnteresseerden. Sinds de publicatie van een concept DSO Plantage 2012 in het kader van het inspraaktraject hebben zich veel geïnteresseerden gemeld. Soms is daarbij ook al een voorkeur voor een bepaalde woning aangegeven.

Ook wordt dit bevestigd door de recente snelle verkoop van de derde fase van het 't Heerlijk Recht. In de gemeentelijke Woonvisie wordt bij nieuwbouw in de koopsector gesproken over 'geen nieuwbouw tot € 220.000', maar boven deze prijs vrij invulbaar.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.13 Samenvatting

Er is niet toegelicht waarom het archeologisch onderzoek niet reeds voorafgaand aan het opnemen van de uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan is gedaan. Nu is onbekend of de uit te werken bestemming überhaupt wel uitvoerbaar is, of dat er mogelijk een onoverkomelijk knelpunt met archeologische resten zou kunnen ontstaan. Voorts is niet toegelicht hoe de mogelijke kosten van de aan te vragen deskundigenadviezen is verzekerd. Onduidelijkheid over 'eventueel te stellen voorwaarden' bij een te verlenen omgevingsvergunning ten behoeve van bouwactiviteiten.

Beantwoording

Zoals beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 2.3 is de dubbelbestemming Archeologie gebaseerd op de Archeologische Waarden- en verwachtingskaart van de gemeente die verwerkt is in het bestemmingsplan. Een locatie die in potentieel archeologisch interessant gebied ligt, moet onderzocht worden voor een ontwikkeling plaats kan vinden. Voorafgaand aan een eventuele opgraving vindt er het nodige aan vooronderzoek plaats in de vorm van bureauonderzoek, proefboringen en proefsleuven. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek wordt bepaald of een opgraving noodzakelijk is. Voor de Plantage is op basis van dit soort onderzoeken bepaald dat dit een archeologisch waardevol gebied is waar vondsten in de bodem zitten en dat daadwerkelijk opgegraven moet gaan worden om de vondsten veilig te stellen als hier ontwikkelingen plaats vinden. De Plantage heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in plaats van 'Waarde - Archeologie - hoge trefkans'. Bij realisatie van de Plantage dient eerst opgegraven te worden om de vondsten veilig te stellen. De opgraving geschiedt in nauw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, die de opgraving ook subsidieert. De subsidie is verwerkt in de (vertrouwelijke) grondexploitatie Plantage. Met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed is afgesproken dat alleen waar nodig opgegraven wordt. Zo wordt de Plantage via drie toegangswegen (Kom van Aaiweg en twee ontsluitingen via de Hoogemadeseweg) ontsloten om het archeologisch waardevolle middengebied in de Plantage niet te hoeven verstoren.

Zonder vastgesteld ruimtelijk plan mag de bodem niet verstoord worden en is opgraving niet noodzakelijk. Daarom wordt pas bij een concreet uitgewerkt plan gestart met daadwerkelijke opgraving. In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen, hierop moet een uitwerkingsplan (concreet plan) volgen. Voordat een eerste schop de grond in gaat, dient opgegraven te worden, zoals opgenomen in de regels van de uitwerkingsplicht.

Het stellen van voorwaarden bij bouwactiviteiten, zoals omschreven in de artikelen 21, 22 en 23 hebben te maken met de uitkomst van archeologisch onderzoek. Afhankelijk hiervan kunnen voorwaarden gesteld worden om bijvoorbeeld via technische maatregelen bodemvondsten in de bodem te beschermen of op te graven.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.14 Samenvatting

In de plantoelichting wordt naar onderzoeken verwezen welke in strijd met art. 3:11 Awb niet tezamen met het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen.

In de plantoelichting wordt geen blijk gegeven van deugdelijke onderzoeken naar relevante milieu- en flora- en fauna aspecten, geluid, verkeer en archeologische waarden is niet redelijkerwijs vast komen te staan dat op elke van de uit te werken woningbouwlocaties de woonbestemming gerealiseerd kan worden. Daar met de uitwerkingsplicht de toekomstige

bestemmingen gegeven, zijn hadden voor het opnemen van de uit te werken bestemmingen in het bestemmingsplan voornoemde onderzoeken reeds concreet moeten worden verricht om vast te stellen dat de bestemmingen niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en realiseerbaar zijn.

Beantwoording

Onderzoeken ten behoeve van Flora en Fauna met ontheffingen, geluid, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering zijn toegevoegd. Het project is aangemerkt als IBM-project (in betekenende mate-project) en opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en behoeft daarom geen afzonderlijke toetsing (zie Toelichting hoofdstuk 4.5).

De onderzoeken zoals omschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, worden zover nog niet aanwezig toegevoegd aan het bestemmingsplan, Dit betreft archeologie, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en lichtonderzoek tennispark.

Conclusie

De opmerking leidt tot wijziging van het plan. De betreffende onderzoeken archeologie, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en lichtonderzoek tennispark worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.24.15 Samenvatting

De appellatant heeft bezwaren tegen een aantal opgenomen bestemmingsmogelijkheden. Deze aspecten zullen afbreuk doen aan de leefomgeving in het plangebied en van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan. Bovendien geldt dat de planregels, waaronder met name die omtrent de uit te werken woonbestemmingen, niet stroken met de in de plantoelichting beschreven doelstelling het bestemmingsplan W4 een conserverend en beheersgericht karakter en de vorm van een gedetailleerd eindplan te geven.

Beantwoording

Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan is omschreven betreft bestemmingsplan W4 een bestemmingsplan met *'een overwegend conserverend, beheersgericht karakter'* (hoofdstuk 1.1.). In hoofdstuk 5.2 is opgenomen: *'Qua plansysteem is gekozen voor een "mengkraanmodel", bestaande uit (gedetailleerde) eindbestemmingen voor bestaande woonbebouwing en functies met een conserverend karakter, alsmede globale bestemmingen voor de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen.'* Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan niet zuiver alleen een conserverend karakter heeft, maar ook enkele ruimtelijke ontwikkelingen kent.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.16 Samenvatting

Onvoldoende concreet en te rechtsonzeker.

In lang gevestigde jurisprudentie van de bestuursrechter staat vast dat een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan onvoorwaardelijk moet worden geformuleerd en niet afhankelijk mag zijn gesteld van toekomstige onzekere gebeurtenissen. De uit te werken bestemming voor het gebied rondom de Essenlaan en het Zwarte Pad is in artikel 17 van de planregels te onbepaald waardoor de opgenomen uitwerkingsregels in strijd zijn met het recht en de rechtszekerheid. Het is niet duidelijk hoeveel woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden en waarvan het aantal afhankelijk zal zijn.

De gemeente handelt daarnaast onzorgvuldig door het DSO Plantage en de bestemmingsplanprocedure niet beter op elkaar af te stemmen. Na vaststelling van de

uitwerkingsregels voor de Plantage in bestemmingsplan W4 zullen alle voorgaande en toekomstige inspraakreacties bij het DSO Plantage zinloos zijn (geworden). Het is in strijd met het recht en de rechtszekerheid om de vaststelling van het uitwerkingsplan afhankelijk te stellen van een gehele opsomming ruimtelijke aspecten die onderzocht moet worden (art. 17.2.4 planregels)

Beantwoording

Appellant stelt dat met de uitwerkingsplicht voor de Plantage onvoldoende rechtszekerheid biedt. Echter de uitwerkingsplicht geeft aan wat maximaal gerealiseerd mag worden, waarmee duidelijk is dat dit het maximum is en dat er minder gerealiseerd kan worden. Het aantal is afhankelijk van de nadere uitwerking in het uitwerkingsplan.

Voor de uitwerkingsplicht is, zoals wettelijk vereist, de haalbaarheid aangetoond met verschillende onderzoeken. Bij nadere uitwerking van het plan, moeten sommige milieuaspecten nader aangetoond worden hoe hieraan voldaan wordt. Op basis hiervan moeten wellicht keuzen gemaakt worden voor de meer gedetailleerde ruimtelijke inpassing van het plan. Het effect van licht en geluid van het tennispark is bijvoorbeeld afhankelijk van de precieze locatie van de woningen. Dit kan pas bij nadere uitwerking verder getoetst worden en indien noodzakelijk technische maatregelen voor genomen worden (bijv. realisatie van een dove gevel). Het zou ook kunnen resulteren in minder woningen om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving. Zoals in de uitwerkingsregels staat omschreven, zal het plan hieraan moeten voldoen. Dit geldt ook voor de andere aspecten in de uitwerkingsregels.

Appellant stelt dat gemeente onzorgvuldig handelt doordat de bestemmingsplanprocedure en het DSO Plantage niet beter op elkaar zijn afgestemd. Het bestemmingsplan heeft een uitwerkingsplicht voor de Plantage opgenomen met de globale randvoorwaarden van het vastgestelde DSO Plantage uit 2008. Het DSO heeft destijds een uitgebreide inspraak doorlopen en inspraakreacties zijn bij vaststelling van het DSO behandeld en teruggekoppeld aan de indieners van de inspraakreacties.

Doordat het tennispark op haar huidige locatie blijft, moest het DSO Plantage aangepast worden. De gemeenteraad heeft hierbij aangegeven dat zij de randvoorwaarden uit 2008 zoveel mogelijk wilde handhaven in het nieuwe DSO. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de uitwerkingsplicht in bestemmingsplan W4. Uitwerking van het plan voor de Plantage is een separaat traject (met bezwaar- en beroepmogelijkheden), dat inderdaad parallel loopt/is komen te lopen aan het bestemmingsplan. Beide trajecten kennen hun eigen procedures waarin zorgvuldig gehandeld wordt.

De vastgestelde randvoorwaarden uit het DSO 2008 die vertaald zijn naar het bestemmingsplan, liggen straks inderdaad vast bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Echter dat betekent niet dat er binnen deze kaders geen ruimte meer is voor aanpassingen in het uitwerkingsplan voor de Plantage naar aanleiding van inspraakreacties. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.17 Samenvatting

De uit te werken woonbestemming in art 17 van de planregels is onvoldoende afgestemd met de ter plaatse geldende dubbelbestemming Archeologie (met hoge trefkans). Er is in het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting geen blijk gegeven van enige afstemming van risico's die het voorgaande meebrengt voor de fysieke, financiële en economische aspecten van het bestemmingsplan, de gemeente of ontwikkelaars van de grond.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 2.24.13.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.18 Samenvatting

De toezeggingen omtrent behoud van het Zwarte Pad in de voorprocedure zijn niet, althans niet voldoende, in de planregels verankerd. Appellant stelt dat zwarte pad niet het eigendom van de gemeente is.

Beantwoording

Zie beantwoording 2.24.4. De gronden zijn eigendom van de gemeente. Met de aanduiding Verkeer binnen de bestemming Wonen – Uit te werken – 1 is gewaarborgd dat hier niet gebouwd kan worden, het is uitsluitend bedoeld voor groen, een erftoegangsweg en parkeerplaatsen (parkeerplaatsen langs Essenlaan, zoals opgenomen in DSO 2008), zie artikel 17.1 lid i in de Regels van het bestemmingsplan. Het is niet in het belang van de gemeente dat het groene karakter van het Zwarte pad verloren gaat. Het gedeelte van het Zwarte pad waar een erftoegangsweg is voorzien voor één nieuwe en één bestaande woning zal minimaal verbreed worden om de woningen voor auto's toegankelijk te maken. Het pad krijgt de uitstraling van een verbreed voetpad. De groene verbinding blijft gehandhaafd.

Conclusie

De opmerking leidt tot wijziging van het plan. In de toelichting wordt bij paragraaf 2.14, kopje 'De Plantage' na de eerste alinea toegevoegd: 'Het Zwarte pad blijft als groene verbinding gehandhaafd en zal minimaal verbreed worden om de woningen voor auto's toegankelijk te maken. Het pad krijgt de uitstraling van een verbreed voetpad.'

2.24.19 Samenvatting

Het terrein nabij het zwembad De Does en gelegen langs de Ericalaan en Willem Alexanderlaan is in het ontwerpbestemmingsplan W4 bestemd voor het zwembad en gedeeltelijk als 'Maatschappelijk'. Binnen de voorgestelde planregels voor die locatie is vestiging en bouw van een supermarkt niet toegestaan. In de Nota Gemeentelijke Detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016 en de structuurvisie Detailhandel Leiderdorp actualisatie 2003 wordt de locatie als voorkeurslocatie voor een volwaardig buurtwinkelcentrum aangewezen. Er is niet nader toegelicht waarom de opgenomen planregels tegenovergesteld zijn aan het beleid van de gemeente op dit punt. De ontwikkeling tot een buurtwinkelcentrum acht appellant zeer onwenselijk gezien de hiermee gepaard gaande aantrekkende verkeersbewegingen over de Hoogmadeseweg en overigens in het gehele plangebied. Toenemend verkeerslawaaï, verslechtering van de luchtkwaliteit, grotere parkeerdruk en afname van de verkeersveiligheid.

Beantwoording

Zie beantwoording 2.24.8. Daarnaast worden milieu en ruimtelijke aspecten, zoals parkeren en verkeer uiteraard bij de planontwikkeling betrokken.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.24.20 Samenvatting

Op grond van voorgaande moet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan W4 in strijd is opgesteld met o.a. de

- Artikelen 3.1 en 6.12 Wro
- Artikel 3.16 Bro
- Artikelen 3:2, 3:11, 3:46, 3:47 en 3:48 Awb
- Wet milieubeheer
- Flora en faunawet
- Artikel 107 VWEU

Aangezien strijdigheid met artikel 3:11 Awb in de beroepsprocedure zal leiden tot vernietiging, zal de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan W4 opnieuw moeten plaatsvinden. Appellant stelt dat strijdigheid met wet- en regelgeving moet worden weggenomen, en dat aan de inhoud van de zienswijze van de appellant tegemoet gekomen moet worden.

Beantwoording

Appellant geeft als samenvatting in de zienswijze aan dat het bestemmingsplan in strijd is met bovengenoemde wetgeving. In beantwoording 2.24.1 tot en met 2.24.19 is hier uitgebreid op ingegaan, ter nadere motivering en onderbouwing zijn onderzoeken toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de toelichting is een zinsnede opgenomen over handhaving van het Zwarte Pad.

Conclusie

Zie beantwoording 2.24.1 tot en met 2.24.19.

2.25 Appellant 25

2.25.1 Samenvatting

In de nota van beantwoording wordt gesteld dat de suggestie de Dorpskerk als rijksmonument op te nemen in de cultuurhistorische paragraaf niet wordt overgenomen omdat de Dorpskerk niet tot het gebied van de bestemmingsplan behoort. Op zich is dat juist. U verwijst echter in paragraaf 2.2., 3^e alinea naar rijksmonumenten die evenmin binnen de grenzen van het bestemmingsplan W4 liggen.

Beantwoording

Op zich wordt de dorpskerk in het kader van het kerkepad gemeld, zonder dat de kerk expliciet als rijksmonument is bestempeld. Tegen vermelding van de kerk als rijksmonument bestaat geen bezwaar. Dat zal alsnog worden opgenomen.

Conclusie

Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangepast door in de zin “Bijzondere typen rijksmonumenten in Leiderdorp zijn: de historische boerderijen, de buitenplaatsen en de molens” door na de buitenplaatsen toe te voegen “kerken (zoals de dorpskerk)”

2.25.2 Samenvatting

De appellant wijst de raad erop dat het benoemen van een cultuurhistorisch waardevol element niet betekent dat deze elementen beschermd zijn en gesloopt kunnen worden. Het is dan ook van groot belang op kort termijn een Gemeentelijke Monumentenlijst op te stellen waarin de bescherming van deze objecten wordt geregeld.

Beantwoording

De constatering omtrent sloop is correct. De voorgestelde oplossing valt buiten het bestemmingsplankader.

Conclusie

Opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.26 Appellant 26

2.26.1 Samenvatting

Zienswijze appellant is woordelijke herhaling van zienswijze appellant 2.29.

Beantwoording

Zie beantwoording appellant 2.29.

Conclusie

Zie beantwoording appellant 2.29.

2.26.2 Samenvatting

De appellant kan zich in de bestemming en de planregels die van toepassing zijn op haar percelen niet vinden. Dit geldt voor bestemming, maximale hoogte, maximum bebouwingspercentage alsmede de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Een deugdelijke ruimtelijke onderbouw van de – vergaande- branchebeperking is niet gegeven. De appellant verzoekt om de planregels te wijzigen in de zin dat elke branchebeperking komt te vervallen dan wel dat – in ieder geval – alle branches en/of winkelformules zijn toegestaan, die vanwege de omvang en aard van het gevoerde assortiment een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

Beantwoording

Voor hoogte en bebouwingspercentage zijn bestaande rechten opgenomen, zie ook beantwoording onder 2.29.2. De gemeentelijke Archeologische Waarden en Verwachtingkaart is opgenomen op de verbeelding als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden. We hebben begrip voor het verzoek met betrekking tot branchering, echter de Provinciale en Regionale verordening bieden deze ruimte niet. De Provinciale verordening is bindend. Indien de Provincie toestemming verleend kan de bestemming via een omgevingsvergunning gewijzigd worden.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.26.3 Samenvatting

Een beperking van de verkoop van branchevreemde artikelen is slechts gerechtvaardigd indien inzichtelijk is gemaakt om welke reden deze verkoop in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Dit is niet gebeurd. De appellant verzoekt om de planregels te wijzigen in die zin dat de verkoop van branchevreemde artikelen op maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak per winkelvestiging rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

Branchevreemde artikelen zijn ingevolge de provinciale verordening ruimte niet toegestaan. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak én
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.26.4 Samenvatting

De minimum oppervlakenorm van 1.000 m² belemmert de bedrijfsvoering van de winkelbedrijven op het Meubelplein. De planregels staan kleinere winkelunits niet rechtstreeks toe. De appellant verzoekt om de planregels te wijzigen in die zin dat rechtstreeks winkelunits worden toegestaan met een lager bruto vloeroppervlak dan 1.000 m² op maximaal 20% van het totale bruto vloeroppervlak dat is gebouwd binnen de bestemming "Detailhandel – Woonboulevard (GH-WB)".

Beantwoording

We hebben begrip voor het verzoek. De discussie over de omvang van winkelbedrijven is volop in beweging. Vooralsnog geldt op basis van de provinciale verordening voor meubelbedrijven op perifere locaties een minimum metrage van 1000 m². Indien de Provincie toestemming verleend kan de bestemming via een omgevingsvergunning gewijzigd worden.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.26.5 Samenvatting

De horeca-unit Meubelplein 13 waarin het horecabedrijf Showpain is gevestigd wordt ten onrechte weg bestemd. De appellant verzoekt om de planregels te wijzigen in die zin dat zelfstandige horeca wordt toegestaan ter plaatse van de horeca-unit Meubelplein 13.

Beantwoording

De gevestigde horeca unit wordt niet weg bestemd, De unit valt onder het begrip ondersteunende horeca.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.26.6 Samenvatting

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat een rechtsgeldige bouwvergunning een bestaand recht is waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan. Ook een onherroepelijke vrijstelling is een bestaand recht, waaraan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan gaan. Gelet op bestaande planologische rechten dienen de planregels alsnog te worden gewijzigd, in die zin dat daarin geen branche- of oppervlaktebeperkingen worden gesteld aan de detailhandels- en horecafunctie.

Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 80% gegeven aan het bouwvlak van het Meubelplein. De bestaande planologische mogelijkheden worden hiermee weg bestemd. De appellant wil aanspraak blijven maken op reële uitbreidingsmogelijkheden om de continuering van de bedrijfsvoering voor de toekomst veilig te stellen. De appellant verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat het bebouwingspercentage wordt gesteld op 100%.

Beantwoording

Er worden geen verdergaande branchebeperkingen doorgevoerd ten opzichte van de vigerende bestemming "meubeltoonzalen". Zie voor het bebouwingspercentage het gestelde onder antwoord onder 2.29.2

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.26.7 Samenvatting

De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zoals geactualiseerd en vastgesteld door Provinciale Staten op 29 februari 2012 staat – indien en voor zover deze a verbindend zou zijn – niet in de weg aan de door de appellant voorgestane brancheverruiming. De Verordening verbiedt immers slechtst het vaststellen van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe detailhandel op perifere locaties.

Beantwoording

Ook bestaande PDV locaties zijn gebonden aan de branchering zoals die in de provinciale verordening is aangegeven. De verordening is bindend voor de gemeente.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.27 Appellant 27

2.27.1 Samenvatting

Er is sprake van een vermenging van de DSO Plantage en het bestemmingsplan W4. De DSO Plantage elementen zouden moeten worden verwijderd, totdat de behandeling van het DSO Plantage door de raad is afgerond.

De omwonenden hebben aanhoudend aangegeven dat de verkeerssituatie in de Kom van Aaiweg zich niet leent voor een extra uitgang: te smal, te onoverzichtelijk en de nabijheid van een school die dagelijks leidt tot chaotische toestanden.

Beantwoording

Voor woningbouwproject de Plantage heeft een participatieproces plaats gevonden dat heeft geresulteerd in een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) in 2008. Het plan heeft de inspraak doorlopen en is in 2008 vastgesteld.

Doordat het tennispark niet zoals gepland naar de Kleine Zandput verplaatst kon worden vanwege de bodemgesteldheid, betekende dit dat het plan voor de Plantage aangepast moest worden. Op 15 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten om 'opnieuw te starten met planontwikkeling voor de Plantage op basis van de in het DSO Plantage 2008 benoemde randvoorwaarden en uitgangspunten.' Daarnaast is er gekozen voor een inspraaktraject om het aangepaste plan met omwonenden en belangstellenden te delen. Dit traject loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure.

Alleen globale randvoorwaarden, op basis van het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage uit 2008, zijn opgenomen in het bestemmingsplan in de uitwerkingsplicht. Een uitwerkingsplicht betekent dat er een uitwerkingsplan gemaakt moet worden (met beroep en bezwaarmogelijkheden) dat binnen de uitwerkingsregels van bestemmingsplan W4 moet passen. Bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ligt de uitwerkingsplicht inderdaad vast. Binnen het uitwerkingsplan is voldoende mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

Met betrekking tot de verkeersontsluiting: het nieuwbouwproject de Plantage is opgenomen in het RVMK (regionale verkeers- en milieukaart) waarmee de verkeersgeneratie en verkeersontwikkeling voor de toekomstige situatie in Leiderdorp en de regio in beeld zijn gebracht. Op basis van het RVMK zijn er geen problemen in de verkeersdoorstroming te verwachten naar aanleiding van nieuwbouwproject de Plantage.

De verkeersontsluiting voor de Plantage (onderdeel van randvoorwaarden en uitgangspunten van het DSO Plantage 2008) verloopt via drie ontsluitingswegen, via de Kom van Aaiweg en twee ontsluitingen via de Hoogmadeseweg. Dit vloeit onder andere voort uit het behouden van archeologische waarden en spreidt ook het verkeer. Er is geen sprake van drukke verkeersroutes en de verkeersontsluiting aan de Kom van Aaiweg is voor het beperkte verkeer veilig in te richten. De school ligt ten opzichte van de Plantage een stuk verderop. De opmerkingen met betrekking tot verkeerscongestie bij de school worden ter kennisgeving aangenomen, dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.28 Appellant 28

2.28.1 Samenvatting

De appellant is van mening dat de opname van meerdere ruimtelijke elementen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling voor de Plantage in het ontwerpbestemmingsplan W4 onjuist is. De plannen voor de Plantage zoals gepubliceerd in het DSO Plantage 2012 en met name de voorziene verkeersontsluiting op het Essenpark hebben een directe en majeure impact op het woongenot. Door bepaalde elementen uit dit DSO uit te lichten en op te nemen in een bestemmingsplan kan de mogelijkheid ontstaan dat bij een integrale behandeling van het DSO Plantage bepaalde elementen niet langer besproken kunnen worden, omdat deze zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Om deze reden het verzoek alle elementen die betrekking hebben op de Plantage uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Appellant sluit zich aan bij zienswijze bewonersvereniging Essenpark m.b.t. dit onderwerp.

Beantwoording

Alleen globale randvoorwaarden, op basis van het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage uit 2008, zijn opgenomen in het bestemmingsplan in de uitwerkingsplicht. Een uitwerkingsplicht betekent dat er een uitwerkingsplan gemaakt moet worden (met beroep en bezwaarmogelijkheden) dat binnen de uitwerkingsregels van bestemmingsplan W4 moet passen. Bij vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ligt de uitwerkingsplicht inderdaad vast. Binnen het uitwerkingsplan is voldoende mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan. Er zijn in het traject rondom het DSO Plantage geen onderwerpen die niet besproken kunnen worden, doordat in het

bestemmingsplan een uitwerkingsplicht staat opgenomen. Beide procedures kunnen dus parallel aan elkaar lopen.

In het DSO Plantage van 2008 was er overigens al sprake van de ontsluitingsweg. Dit plan heeft na een uitgebreide inspraakronde met omwonenden instemming gekregen van het college. Door de aangepaste plannen voor de Plantage worden er minder woningen ontsloten via de Kom van Aaiweg dan in eerste instantie het plan was. Onder andere in verband met archeologische waarden wordt een ander gedeelte van de Plantage ontsloten via de Hoogmadeseweg.

Zie ook beantwoording appelllant 20, bewonersvereniging Essenpark.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.29 Appellant 29

2.29.1 Samenvatting

De gehanteerde definitie van Detailhandel – Woonboulevard is te beperkt om Woon zich optimaal te laten ontwikkelen in de komende jaren waarbij de huidige moeilijke economische omstandigheden voor de woningbranche nu eenmaal een gegeven zijn. Woon verzoekt de gemeente dringend hun verzoek tot verruiming van bestemming Detailhandel – Woonhandel te honoreren en het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

We hebben begrip voor het verzoek, echter de Provinciale en Regionale verordening bieden deze ruimte niet. De Provinciale verordening is bindend. Indien de Provincie toestemming verleend kan de bestemming via een omgevingsvergunning gewijzigd worden.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.29.2 Samenvatting

Woon wenst vast te houden aan de mogelijkheid het bouwvlak volledig te bebouwen en verzoekt de gemeente het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

Verzoek betreft het deel van het oorspronkelijke meubelplein. Het bouwvlak destijds was kleiner, slechts het destijds feitelijk bebouwde deel mocht voor 100 % bebouwd worden. Er bestond dus geen restant bouwrecht. Nu is dit, in verband met de later gerealiseerde midden bebouwing, anders geregeld, via een groter bouwvlak met een beperking van het bebouwingspercentage.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.29.3 Samenvatting

Woon meent dat de bestemming “Bedrijf” van de bestaande bebouwing (die deels leegstaat en binnenkort volledig leeg zal staan) plus de nog onbebouwde percelen moet worden verruimd zodanig dat hier ook vestiging van detailhandel mogelijk wordt met de branchering die onder ad (i) is gemotiveerd.

Beantwoording

We hebben begrip voor het verzoek, echter de Provinciale en Regionale verordening bieden deze ruimte niet. Vergroting van de PDV locaties is niet toegestaan. De Provinciale verordening is bindend. Indien de Provincie toestemming verleend kan de bestemming via een omgevingsvergunning gewijzigd worden.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.30 Appellant 30

2.30.1 Samenvatting

Artikel 9 recreatie: Voor de appellant levert de nu toegekende bestemming ernstige belemmeringen op. Er dient rekening gehouden te worden met toekomstige ontwikkelingen. Appellant wil faciliteiten voor minder valide sporters. De mogelijkheid om kanotrailers te kunnen stallen op de oever van de plas wordt gemist. Ook is de container voor opslag van kajaks niet in het bestemmingsplan vermeld. De vermelde 10% regeling voor het overgangsrecht is ontoereikend om de vereniging in de huidige omvang met de huidige maatschappelijke inzichten goed te kunnen faciliteren.

Beantwoording

Het is niet de bedoeling om de oevers voor permanente stalling van kanotrailers te gebruiken. Naast het feit dat de vereniging opslagruimte voor kano's heeft, kunnen incidenteel na het laden/lossen van kano's is de trailers gestald worden op de bij het gebied behorende parkeerplaats langs de Rijksweg.

De containerlocatie is niet ingetekend omdat de container niet vergund is. Voor plaatsing van een container dient appellant een omgevingsvergunning aan te vragen. Om enige flexibiliteit in te bouwen, wordt in het plan opgenomen dat het tot de afwijkmogelijkheid van het college behoort om bijgebouwen buiten de bouwvlakken te vergunnen. Voor de sport- en recreatieverenigingen is opslag in het hoofdgebouw niet altijd mogelijk in verband met de afstand tot het water. Bij de afwijkmogelijkheid moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden: het bijgebouw maximaal 30 m² betreft, maximaal 3 meter hoog is, minimaal 2 meter uit de erfgrans staat, het totaal aan bijgebouwen niet meer dan 150 m² betreft en maximaal 2 per vereniging, het kleinschalige opslag betreft ten behoeve van de aanwezige sport- en/of recreatievereniging die niet past bij of in het hoofdgebouw en dat het past in het landschappelijk karakter van de Munnikkenpolder.

De gewenste uitbreidingsopties zijn onvoldoende concreet en ruimtelijk onderbouwd om goed te kunnen beoordelen en nu al concreet op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Een eventueel uitbreidingsplan zal via een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Conclusie

Verzoeken worden niet gehonoreerd. Wel wordt enige flexibiliteit ingebouwd om in voorkomende gevallen de mogelijkheid te hebben kleine aanvragen eenvoudig af te handelen. In artikel 9.3. wordt een afwijkmogelijkheid toegevoegd voor bijgebouwen met hierboven omschreven voorwaarden.

2.30.2 Samenvatting

De appellant wil de term water uitgebreid zien met de term sport, zodat de belangrijkste activiteiten kunnen blijven worden beoefend. De vereniging heeft ernstige bedenking waarom niet is gekozen voor de bestemming sport en recreatie.

De huidige aanduiding recreatie en water beperkt de vereniging in haar belangrijkste activiteiten en doet afbreuk aan het breedtesport begrip, waarbij we met elkaar zonder uitsluitingen, de sport als bindmiddel in de samenleving zien. De wedstrijdlicentie van NKB komt in gevaar met het voorgestelde bestemmingsplan.

Beantwoording

De bestemming Water zal voor de plas bij het Weteringpark de aanduiding 'sport' toegevoegd krijgen om de sportactiviteiten van de kanovereniging mogelijk te maken. De gronden in de Munnikenspolder zijn in het kader van de aanleg van de HSL op basis van het Structuurschema Groene Ruimte formeel aangewezen als recreatief compensatiegebied. Dit is de reden van de bestemming Recreatie. Er is destijds met Rijk en provincie overeen gekomen dat het gedeelte Weteringpark, ondanks dat het een gebied is voor extensieve reactie, sport- en recreatieverenigingen toch zijn toegestaan in dit gedeelte van het gebied. Binnen de bestemming Recreatie wordt de aanduiding 'sport' toegevoegd, de bestemming sport is daarmee gewaarborgd.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot wijziging van het plan. In de Regels wordt toegevoegd: artikel 15.1 lid f 'ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens kanosport is toegestaan.'; En bij artikel 9.1.1. wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'sport' sportverenigingen zijn toegestaan.'

Op de Verbeelding wordt toegevoegd aanduiding 'sport' bij waterplas Weteringpark en aanduiding 'sport' bij bestemming Recreatie ten behoeve van sportverenigingen Weteringpark.

2.30.3 Samenvatting

Een paar kanttekeningen:

1. Voor het toekomstig overvaren van het clubgebouw moet zowel de havenmond als de doorgang en de diepte tussen de rivier De Does en de plas voldoende zijn.
2. De fietsenstalling voor de leden dezelfde uitstraling krijgt als bij de andere verenigingen in de Munnikenspolder.
3. De nutsvoorzieningen dienen te worden opgeleverd op de plaats waar het drijvend clubhuis wordt afgemeerd.
4. Appellant ziet graag een beperking voor gemotoriseerde vaartuigen op de plas, met uitzondering van de door de scouting gebruikte sleepboten.
5. De weg langs het water waar de activiteiten van de kanovereniging gepland zijn alleen openstellen voor de vereniging, hulpverleningsdiensten en onderhoud.

Beantwoording

Van de kanttekeningen wordt kennis genomen. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot wijziging van het plan.

2.31 Appellant 31

2.31.1 Samenvatting

Om de verhuurbaarheid aan de Simon Smitweg 6 te vergroten, verzoekt de appellant om aan deze locatie een ruimere bestemming te geven. In plaats van alleen zorg gerelateerde bedrijvigheid wil appellant ook algemene bedrijvigheid kunnen huisvesten.

Beantwoording

Het beleid van de gemeente is gericht op zorggerelateerde bedrijvigheid en heeft de voorkeur. Het bestemmingsplan maakt meer mogelijk, bedrijvigheid (categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten) is in zijn algemeenheid toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zorgboulevard' is een zorgboulevard toegestaan met zorg gerelateerde bedrijvigheid en voorzieningen, dit staat andere bedrijvigheid niet in de weg. Deze regel staat specifieke invullingen toe, zonder de oorspronkelijke bestemming te beperken.

Conclusie

Verzoek is dus al gehonoreerd.

2.32 Appellant 32

2.32.1 Samenvatting

Op de locatie van Cardea zullen verschillende aanpassingen plaatsvinden. Het hoofdgebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het resterende terrein zal worden gevuld met woningen. Er staan nu 38 woningen gepland. Appellant verzoekt om een ruimere hoeveelheid woningen op te nemen. De appellant verzoekt om de voorgenomen maatschappelijke doeleinden te concentreren op het voordeel en het overige deel van het terrein te bestemmen tot woningbouw.

Beantwoording

Over de plannen voor het resterende terrein vindt nog overleg plaats tussen de eigenaar van de grond en de gemeente. De keuze voor woningbouw is nog niet gemaakt, terwijl de plannen overigens nog onvoldoende concreet zijn om in het bestemmingsplan op te nemen. De plannen zullen te zijner tijd via een omgevingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

Conclusie

De verzoeken worden niet gehonoreerd.

2.33 Appellant 33

2.33.1 Samenvatting

De appellant verzoekt om de gecombineerde schaats- en skeelerbaan de bestemming sport te geven dit in analogie met andere sportterreinen in Leiderdorp. Gedacht wordt dat de huidige bestemming "recreatie" in de toekomst problemen zal veroorzaken bij het verlenen van een vergunning om nationale en internationale inline-skate (skeeler) wedstrijden op deze

banen te kunnen organiseren. Ook de COVS dient bij naam in het bestemmingsplan genoemd te worden.

Beantwoording

De gronden in de Munnikkenpolder zijn in het kader van de aanleg van de HSL op basis van het Structuurschema Groene Ruimte formeel aangewezen als recreatief compensatiegebied. Dit is de reden van de bestemming Recreatie. Er is destijds met Rijk en provincie overeen gekomen dat het gedeelte Weteringpark ondanks dat het een gebied is voor extensieve reactie, sport- en recreatieverenigingen toch zijn toegestaan in dit gedeelte van het gebied. Om de sportfunctie duidelijker op te nemen wordt een aanduiding 'sport' opgenomen binnen de bestemming recreatie. De bestemming sport is daarmee gewaarborgd. In het bestemmingsplan worden niet de specifieke sport- en recreatieverenigingen geregeld. Het is niet de intentie om een complete opsomming van de huidige aanwezige verenigingen te geven, slechts als voorbeeld zijn er enkele genoemd.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In de Regels wordt toegevoegd bij artikel 9.1.1: 'ter plaatse van de aanduiding 'sport' sportverenigingen zijn toegestaan.'

Op de Verbeelding wordt de aanduiding 'sport' toegevoegd bij bestemming Recreatie ten behoeve van sportverenigingen Weteringpark.

COVS wordt niet opgenomen. Bij artikel 9.1.1.lid b worden voorbeelden 'waaronder scouting en kanovereniging' verwijderd.

2.33.2 Samenvatting

Op de tekening behorende bij het bestemmingsplan is de begrenzing voor plaatsing van onze opslagcontainers op een verkeerde plaats ingetekend. Het bestemmingsplan moet plaatsing van de containers aan de zijde van de zandwinningplas en het verplaatsen naar een andere plaats mogelijk maken.

Beantwoording

De containerlocatie is conform bouwvergunning ingetekend, een bouwvergunning voor een andere locatie is niet bekend. Tijdelijke locaties worden niet bestemd in een bestemmingsplan (hiervoor dient wel een vergunning aanwezig te zijn). Voor verplaatsing van de containers naar een andere locatie dient de appelland een omgevingsvergunning aan te vragen. Om enige flexibiliteit in te bouwen, wordt in het plan opgenomen dat het tot de afwijkingsmogelijkheid en van het college behoort om bijgebouwen buiten de bouwvlakken te vergunnen. Voor de sport- en recreatieverenigingen is opslag in het hoofdgebouw niet altijd mogelijk in verband met de afstand tot het water. Bij de afwijkingsmogelijkheid moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden: het bijgebouw maximaal 30 m² betreft, maximaal 3 meter hoog is, minimaal 2 meter uit de erfgrans staat, het totaal aan bijgebouwen niet meer dan 150 m² betreft en maximaal 2 per vereniging, het kleinschalige opslag betreft ten behoeve van de aanwezige sport- en/of recreatievereniging die niet past bij of in het hoofdgebouw en dat het past in het landschappelijk karakter van de Munnikkenpolder.

Conclusie

De opmerking leidt tot wijziging van het plan. Het verzoek wordt niet gehonoreerd. Wel wordt enige flexibiliteit ingebouwd om in voorkomende gevallen de mogelijkheid te hebben kleine aanvragen eenvoudig af te handelen. In artikel 9.3. wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor bijgebouwen met hierboven omschreven voorwaarden.

2.33.3 Samenvatting

De definitieve inrichting van het Weteringpark, zoals die vorm krijgt na het overleg tussen de betrokken partijen en na goedkeuring door de gemeenteraad, kunnen consequenties hebben die verwerkt moeten worden in het bestemmingsplan. De appellant vraagt aandacht hiervoor.

Beantwoording

Wijzigingen die niet concreet zijn en niet in het bestemmingsplan passen, dienen via een omgevingsvergunning geregeld te worden.

Conclusie

Hiervan is kennis genomen. De opmerking leidt niet tot wijziging van het plan.

2.34 Appellant 34

2.34.1 Samenvatting

De appellant verzoekt om de opgenomen functies kantoren en bedrijven voor de locatie Vierzicht te verruimen en deze verruiming als zodanig in het bestemmingsplan W4 mee te nemen. Appellant verwijst naar Kantorenstrategie Holland Rijnland.

Beantwoording

We hebben begrip voor het verzoek, echter de Provinciale en Regionale verordening bieden deze ruimte niet. De Provinciale verordening is bindend. Indien de Provincie toestemming verleend kan de bestemming via een omgevingsvergunning gewijzigd worden.

Conclusie

Verzoek wordt niet gehonoreerd.

2.34.2 Samenvatting

De appellant verzoekt om de maximale bebouwingshoogte en bebouwingsoppervlakte voor het zuidelijke deel te herstellen overeenkomstig het oorspronkelijke ontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording

Zienswijze appellant is correct.

De hoogtebepalingen en bebouwingspercentages voor Vierzicht, kavel I en V, worden conform afspraak aangepast. Kavel V is correct weergegeven conform het oude ontwerpbestemmingsplan W4. Wel wordt de weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl verbeterd door verduidelijking van de verschillende hoogtes binnen het bouwvlak: 42 meter hoogte (de hoek) en overige gedeelten 25 meter hoogte.

Kavel I op de hoek hoogte 30 meter conform het oude ontwerpbestemmingsplan W4 en 100% bebouwingsdichtheid. Voor het overige bouwvlak (kavel I en II) was in het oude ontwerpbestemmingsplan W4 60% met 25 meter hoogte en 40% met 15 meter hoogte aangegeven.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de hoogtebepalingen en bebouwingspercentages voor Vierzicht kavel I en V conform oude voorontwerpbestemmingsplan W4.

Kavel V wordt qua weergave verduidelijkt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op de hoek van kavel I bebouwingspercentage 80% vervangen door 100%. Vierzicht kavel I en II worden verbonden en één aanduiding toegevoegd 'specifieke bouwaanduiding-1' in bestemming Bedrijf. In de regels wordt 'specifieke bouwaanduiding – 1' in bestemming

Bedrijf toegevoegd en artikel 2.1 lid d 'ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt een maximale bouwhoogte van 15 m over 40% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding en een maximale bouwhoogte van 25 m over 60% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding'.

2.35 Appellant 35 (te laat ingediend)

Zienswijze is te laat ingediend en hiermee niet ontvankelijk.

3 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

1. Toelichting: verwijzingen naar bijlagen zijn opgenomen.
2. Toelichting: waterhuishoudingsplannen zijn als bijlage toegevoegd.
3. Toelichting: 2.14, Plantage: kavel M toegevoegd bij laatste regel over waterhuishoudkundige plannen.
4. Toelichting 3.3: toegevoegd aan 3e alinea: 'Het bestemmingsplan is niet in strijd met de provinciale verordening.'
5. Toelichting 3.5: Groenstructuurplan Leiderdorp (2000) is vervangen door Groenstructuurplan Leiderdorp 2012-2020 met bijbehorende toelichtende tekst en afbeelding 32.
6. Toelichting 3.5, water: Rijksbeleid is vervangen door Gemeentelijk waterbeleid
7. Toelichting 4.2.2. gewijzigd: datum bodemonderzoek Plantage van 4 juli 2008 in 10 juli 2008.
8. Toelichting 4.8: kavel M in eerste regel toegevoegd bij ontwikkelingen.
9. Toelichting hoofdstuk 7 is geactualiseerd.

Regels

10. Regels: begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.
11. Regels: Toevoegen in artikel 3.1.: ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke functies zijn toegestaan, zoals omschreven in artikel 8.1.
12. Regels: in artikel 8.2.1 lid d toegevoegd: 'maximale bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.'
13. Regels: artikel 9.1.1 lid j toegevoegd: gebruik als trouwlocatie; 'beheerderswoning' vervangen door 'bedrijfswoning'.
14. Regels: in artikel 13.2.1 lid c toegevoegd: 'maximale bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.'
15. Regels: toegevoegd aan 15.1.1: 'met uitzondering van hetgeen vermeld onder artikel 15.1 lid e'.
16. Regels 16.2.1 onder lid c toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is ten minste de aangegeven minimale goothoogte en ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;'
17. Regels: artikel 21 'Waarde - Archeologie' aangepast conform artikel 22 'Waarde - Archeologie – hoge trefkans' waarbij 'Waarde - Archeologie – hoge trefkans' vervangen is door 'Waarde – archeologie', 22.3.2 lid c is vervallen, 22.4.1 lid c de aanvulling 'dieper dan 0,30 m' is verwijderd en 22.4.4 lid b is vervallen ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie'.
18. Regels: aan de bestemming "bedrijf" (artikel 3 van de regels) aan lid 3.1, onder m, toe te voegen:
n: ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is tevens dienstverlening toegestaan;
19. Regels: de definitie van het begrip dienstverlening in artikel 1.43 van de regels als volgt aan te passen:
1.43 dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij zowel publiek, bedrijven, en/of (semi) overheden, al dan niet rechtstreeks te woord worden gestaan of geholpen, zoals technische, administratieve, zakelijke en bestuurlijke dienstverlening, alsmede handelsbemiddeling.

Verbeelding

20. Verbeelding: belemmeringenstrook gas aangepast naar 2x 4 meter conform wettelijke richtlijnen.
21. Verbeelding: aanduiding Maatschappelijk – begraafplaats aangepast: inclusief boerderij Sterkenburg inclusief perceel.
22. Verbeelding: toegevoegd aanduiding bouwvlak bedrijfswoning tennispark met max. 6 meter hoogte.

23. Verbeelding: bouwvlak met hoogte aangepast ten behoeve van nieuwbouw clubgebouw tennispark, conform vergunning.
24. Verbeelding: toevoeging aanduiding Maatschappelijk Elisabethhof nummers 15 t/m 23 in bestemming bedrijf;
25. Analoge verbeelding toegevoegd: maximale goothoogte 6 m en maximale bouwhoogte 9 m Holtlant 30 t/m 39 conform digitale verbeelding.
26. Analoge verbeelding: straatnamen zichtbaar gemaakt.
27. Analoge verbeelding: letteraanduiding T verbonden aan tuinbestemming Holtlant 9.
28. Analoge verbeelding, kaart 1: alle verbindingstreepjes tbv hoogte goed aangesloten.
29. Analoge verbeelding kaart 4: hoogte en bebouwingspercentage toegevoegd voor Windrust en Doeszijde, conform kaart 3.
30. Digitale verbeelding: maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage politiebureau en gebouw Doesmeer aangepast conform analoge verbeelding.
31. Verbeelding: toegevoegd hoogte Landje van Spek.
32. Digitale verbeelding: goothoogte aangepast voor Laantje van Osnabrugge 2 en 3, Gerrit de Blankenlaan 1, 1a en 1b conform analoge verbeelding 6 m.
33. Verbeelding: de bestemming "wonen" bij de percelen Munnikkenpark 8, 15 en Essenpark 24 gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "tuin".
34. Verbeelding: ter plaatse van de percelen Elisabethhof 15 t/m 23 aan de bestemming "bedrijf" op de verbeelding de aanduiding "dienstverlening" toe te voegen.