

Leiderdorp

bestemmingsplan Zuid-West

Nota van Zienswijzen

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0547.BPzuidwest-VG01

projectnummer:

054700.17432.00

projectleider:

ir. R.A. Sips

auteur(s):

Ing. M. Prins

planstatus

datum:

04-11-2013

opdrachtgever:

gemeente Leiderdorp

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Beantwoording zienswijzen	5
3. Ambtelijke wijzigingen	9

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door eenieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De Nota Zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

Procedure

Met ingang van 29 augustus 2013 lag het ontwerpbestemmingsplan 'Zuid-West' zes weken ter inzage op het gemeentehuis, Willem-Alexanderlaan 1 en was digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot 9 oktober 2013.

Binnen deze termijn zijn 8 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

2. Beantwoording zienswijzen

5

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1: mevrouw mr. E.S.L. Schaverus-ten Velden
Zijllaan 1
2352 AJ Leiderdorp
Brief d.d. 27 september 2013
2. Reclamant 2: mevrouw A.C. Rutten-Zandvliet (en ondertekend door 54.omwonenden)
Van der Valk Boumanweg 43
2352 JB Leiderdorp
Brief d.d. 4 oktober 2013
3. Reclamant 3: mevrouw mr. M. Luijendijk
Digitaal ingediend d.d. 6 oktober 2013
4. Reclamant 4: Stichting Wijkteam Ockenrode Nijenrode e.o.
Nijenrode 5
2352 JJ Leiderdorp
Brief d.d. 7 oktober 2013
5. Reclamant 5: mevrouw J.W.H. Hoogzaad-Jager
Digitaal ingediend per e-mail d.d. 8 oktober 2013
6. Reclamant 6: Schlingman architecten b.v. (namens bewoner drs. J. Agterberg, Van der Valk Boumanweg 236)
Erasmusstraat 8
3902 KC Veenendaal
Brief d.d. 7 oktober 2013
7. Reclamant 7: E.J.Th. Schoevers
Aletta Jacobslaan 56
2314 EN Leiden
Brief d.d. 8 oktober 2013
8. Reclamant 8: H.J. Kosto
Jachtslotpad 7
2352 TN Leiderdorp
Brief d.d. 21 september 2013

Appellant 1

Samenvatting

- a. Binnen de bestemming Tuin zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Appellant vindt dat parkeren geen normaal gebruik van de tuin betreft. Met de huidige begripsomschrijving is het mogelijk dat voortuinen veranderen in parkeerterreinen. Dit komt de groene sfeer en uitstraling van de wijk niet ten goede. Appellant verzoekt de zinsnede ' , waaronder parkeervoorzieningen' uit de bestemmingsomschrijving te schrappen.
- b. Appellant meent dat zijn bouwmogelijkheden worden beperkt aangezien zijn garage niet is opgenomen binnen het bouwvlak.

Beantwoording

- a. Binnen de gemeente komen binnen de bestemming Tuin zowel situaties voor met parkeren, als zonder parkeren. Beide situaties doen zich voor. Gekozen is om parkeren binnen Tuin eenduidig te bestemmen.
- b. In het vigerende plan was ter plaatse van de garage geen voorgevelrooilijn aangeduid. De garage wordt gezien als een aangebouwd bouwwerk. De vigerende rechten worden niet gewijzigd, maar zijn anders verbeeld.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 2

Samenvatting

In het bestemmingsplan is de bestemming van het plantsoen op de Van der Valk Boumanweg veranderd van Groen naar Verkeer. Appellant is bang dat parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Appellant staat niet alleen en heeft handtekeningen verzameld van buurtbewoners. Appellant pleit voor een bredere strook groen dan nu aanwezig, gezien het vrachtwagenvrij maken van de straat.

Beantwoording

De bestemmingswijziging is niet opgenomen vanwege het verwijderen van groen of de aanleg van wegvakken of parkeerplaatsen maar in verband met flexibiliteit. Binnen de bestemming Verkeer is ook groen opgenomen. De zienswijze leidt inhoudelijk niet tot aanpassing van het plan.

Vanwege het aspect geluid is nader onderzoek nodig om de verkeersbestemming te gebruiken. Hier wordt van afgezien (aangezien een verschuiving van de weg niet aan de orde is) waardoor de bestemming Groen wordt opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van appellant.

Conclusie

Ambtelijk wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan het verzoek van appellant. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het plantsoen langs de Van der Valk Boumanstraat krijgt de bestemming Groen.

Appellant 3

Samenvatting

- a. Zie appellant 1 onder a.
- b. Voor het uitoefenen van beroep-aan-huis is in artikel 11.1 een maximale vloeroppervlakte van de woning genoemd, namelijk 30%. Zo blijft de functie wonen de hoofdfunctie. Volgens appellant moet bij bedrijf-aan-huis (artikel 11.4.1) en voor beroep en bedrijf in een vrijstaand gebouw (artikel 11.4.2) ook dit maximale percentage van het vloeroppervlak van de gebouwen worden opgenomen.

Beantwoording

- a. Zie appellant 1 onder a
- b. Dat klopt. Beroep/bedrijf-aan-huis is niet mogelijk in een bijgebouw, mits daarvoor een afwijking wordt verleend (artikel 11.4.1 en 11.4.2). Het is een afwijkingsbevoegdheid om ook in een bijgebouw beroep/bedrijf-aan-huis toe te staan. Voor de afwijking gelden de regels voor beroep/bedrijf-aan-huis en dus ook de maximale oppervlakte van 30%.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 4

Samenvatting

Zie appellant 1 onder a.

Beantwoording

Zie appellant 1 onder a.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 5*Samenvatting*

Zie appellant 1 onder a.

Beantwoording

Zie appellant 1 onder a.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 6*Samenvatting*

- a. Appellant verzoekt de aanduiding Cultuurhistorische waarde (CW) te verwijderen vanwege de volgende redenen:
 1. gezien de beperking in de zin van bouwen en/of verbouwen van het bestaande woonhuis;
 2. in de loop der tijd zijn aan met name achter- en zijgevels, dakkapellen en bijgebouw de nodige verbouwingen uitgevoerd die niet origineel zijn (woonhuis is niet meer eenduidig qua stijl).
- b. Op deze locatie is de opdrachtgever voornemens een zorgvilla te ontwikkelen. Hiervoor zal op een later moment een ontwerp worden ingediend.

Beantwoording

- a. Alle MIP-panden hebben een dergelijke (beschermende) regeling. Dit pand is daarop geen uitzondering.
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 7*Samenvatting*

Appellant maakt bezwaar tegen de 3 x 24 uur ligplaatsen. De botenkampeerplaats is een ingrijpende en negatieve verandering in de leefomgeving van appellant.

Beantwoording

Het bezwaar is gericht tegen de ligplaats en bijkomende overlast. Het ligplaatsenbeleid is provinciaal beleid en is inmiddels onherroepelijk. Appellant had tegen het besluit van de provincie moeten ageren om invloed uit te (kunnen) oefenen. De overlast die ervaren wordt ligt buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan daar het een handhavingskwestie betreft.

In het vigerende plan is de mogelijkheid voor innemen van de ligplaats veel ruimer bestemd (het mocht tenzij het een woonboot is). Nu wordt de feitelijke situatie in lijn met het beleid van de provincie bestemd.

Het niet opnemen van de aanduiding leidt niet tot een andere situatie. Ter plekke is het toegestaan om binnen de provinciale regels een ligplaats in te nemen. Het opnemen van de aanduiding in het bestemmingsplan is vooral 'klantvriendelijk' aangezien het dan duidelijk is welke regels daar gelden.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant 8

Samenvatting

- a. Appellant verzoekt de kantoorbestemming van het pand Jachtslotpad 7 en 8 te verruimen met een woonbestemming, aangezien al 2 jaar sprake is van leegstand.
- b. Appellant vraagt of de huidige woning op het adres Jachtslot 7 in het bestemmingsplan een woonbestemming heeft.

Beantwoording

- a. In het bestemmingsplan (zowel vigerend als in het ontwerpbestemmingsplan) is een bedrijfsbestemming opgenomen met 2 bedrijfswoningen. De keuze voor Wonen betekent afstand doen van de bedrijfsbestemming. Dit verzoek dient apart te worden aangevraagd. Deze verandering dient namelijk onderbouwd te worden door middel van onderzoeken.
- b. Het pand heeft geen woonbestemming, het betreft een bedrijfswoning waar het is toegestaan om als eigenaar van het bedrijf te wonen..

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt ambtshalve de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' verwijderd en wordt in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

3. Ambtelijke wijzigingen

9

Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuid-West' zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft onder andere enkele redactionele aanpassingen. De ambtshalve wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding, zijn hieronder weergegeven.

Ambtshalve wijzigingen

Regeling bedrijfswoningen: in het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel de bedrijfswoningen als het aantal bedrijfswoningen aangeduid op de verbeelding. In het vastgestelde bestemmingsplan zal op de verbeelding aangeduid worden op welke locatie een bedrijfswoning is toegestaan. In de regels wordt het aantal bedrijfswoningen geregeld.

Bestemming Tuin: op de verbeelding loopt de bestemming Tuin soms meer dan 2 m door aan de zijgevels. Dit wordt aangepast tot maximaal 2 m. Het betreft met name situaties in het blok Zijldijk/Splinterlaan/Spanjaardlaan. Tevens zijn aangepast Van der Valk Boumanweg 14 en 24, hoek Rijnenburg-Splinterlaan (nr7), hoek Splinterlaan-Rosenburg (nr163) en Van Poelgeestlaan 15.

Rosarium: het Rosarium is 'grijs' in plaats van 'groen' gekleurd. Dit is niet reproduceerbaar, alle (juridisch bindende) onderdelen zijn gecheckt en correct bevonden. Het probleem is een technische onvolkomenheid van het raadpleegportaal.

Cultuurhistorische panden: in de tekst wordt een toevoeging gedaan dat er naast de MIP-panden nog meer panden zijn die als 'cultuurhistorisch' pand in aanmerking komen. Conclusie blijft echter dat enkel voor de MIP-panden een beschermende regeling wordt opgenomen.