

# Nota Beantwoording Zienswijzen Uitwerkingsplan Plantage

Gemeente Leiderdorp

In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van indieners van zienswijzen geanonimiseerd.

Datum: 17 maart 2015



# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>2</b>
2.1	Zienswijze 1	2
2.2	Zienswijze 2	3
2.3	Overzicht wijzigingen	17



# 1 Inleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan Plantage heeft met ingang 29 december 2014 conform het gestelde in art. 3.8 Wro jo. afd 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met 8 februari 2015. Tegelijk is de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. De omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het uitwerkingsplan verleend/vastgesteld conform artikel 3.30 Wro.

Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 2 zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer deze voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpuitwerkingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. In onderstaande tabel staan de zienswijzen weergegeven die binnen de termijn zijn binnengekomen en daarom ontvankelijk zijn.

<b>Nr.</b>	<b>Datum Ontvangst</b>	<b>Ingeboekt Nr.</b>
1	6 februari 2015	Z/14/005277/20982
2	6 februari 2015	Z/14/005277/20567

## **Leeswijzer**

In deze nota worden de ingekomen ontvankelijke zienswijzen samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of het in procedure zijnde uitwerkingsplan naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast. Wanneer een onderdeel van de zienswijze geen betrekking heeft op het uitwerkingsplan maar de omgevingsvergunning, wordt naar de Nota van Beantwoording omgevingsvergunning verwezen. De nota sluit af met een overzicht van de wijzigingen, zowel die als gevolg van de zienswijzen als de ambts-halve wijzigingen.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1

- 2.1.1 Reclamant constateert dat de activiteit uitrit aanleggen ontbreekt in de ontwerp-omgevingsvergunning; reclamant wil dit wel terugzien, daar zij wensen kenbaar heeft gemaakt ten aanzien van de vormgeving van de uitrit.

*Beantwoording gemeente: dit onderdeel van de zienswijze gaat over de ontwerp omgevingsvergunning; verwezen wordt daarom naar de Nota Beantwoording zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning.*

- 2.1.2 Reclamant vraagt zich of het openbaar groen echt eigendom blijft van de gemeente.

*Beantwoording gemeente: dit betreft een privaatrechtelijk onderwerp dat buiten het bestek van het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning valt. Overigens is de gemeente niet van plan het openbaar groen van de hand te doen. De toelichting wordt hiertoe met een zinsnede aangevuld.*

*Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan. In de toelichting wordt op blz 20, 4<sup>e</sup> aandachtsstreepje aan de laatste zin toegevoegd: 'en zal niet worden uitgegeven'.*

- 2.1.3 Reclamant vindt dat de afwijkingsmogelijkheid een puntdak te realiseren op garages niet van toepassing zou moeten zijn op de garages bij nummer 7 t/m 11, daar de hoogte van de garages de stedenbouwkundige overgang tussen Essenpark en Plantage negatief beïnvloeden. Tevens is sprake van uitzicht en privacy aantasting. De daken zullen uitsteken boven de groenstrook tussen Essenpark en Plantage. Opgemerkt wordt dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de garages nummer 7 t/m 11 op een later tijdstip wordt ingediend.

*Beantwoording gemeente: de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een kap te realiseren op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw is een flexibiliteitsbepaling die voorkomt in elk bestemmingsplan van de gemeente Leiderdorp en voor elke woning toegepast kan worden. De gemeente moet wel altijd de afweging maken of het realiseren van een kap niet leidt tot onevenredige aantasting van privacy en bezonning. Niet wordt ingezien waarom deze algemene bepaling niet zou kunnen gelden voor no. 7 t/m 11. Het realiseren van een kap is een zodanig geringe ruimtelijke ingreep, dat de stedenbouwkundige structuur er niet wezenlijk door verandert. Verder zou alleen een deel van het puntdak boven de groensingel uitsteken. In de kap is geen verblijfsruimte mogelijk, zodat van aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Tot slot verandert het uitzicht van bewoners aan het Essenpark nauwelijks wanneer een dak op een garage gerealiseerd zou worden. Naar aanleiding van zienswijze 2 is overigens geregeld dat - bij recht- één bijgebouw met kap is toegestaan met een hoogte van maximaal 6 m, zulks gelet op de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan W4.*

*T.a.v. het indienen van de bouwvraag voor de garages nummer 7 t/m 11: dit betreft zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning; verwezen wordt daarom naar de Nota Beantwoording zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.1.4 Reclamant vraagt zich af of het Hoogheemraadschap als eis stelt dat er een schouwpad langs de groensingel van 5 m breed moet zijn.

*Beantwoording gemeente: van een dergelijke eis is geen sprake, de huidige breedte is uitgangspunt. In de watervergunning V60700 is aangegeven dat de huidige strook van ca. 2 meter oever achter de houtwal voldoende is.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Wel wordt de watervergunning als bijlage toegevoegd aan het uitwerkingsplan.*

## **2.2 Zienswijze 2**

- 2.2.1 *Naar verwachting is op een aantal zaken die de reclamant aanvoert het relativiteitsbeginsel van toepassing. Dit houdt in, dat een besluit niet door de rechter wordt vernietigd, indien aanvechter van het besluit zich beroept op schending van een regeling die kennelijk niet tot bescherming van de belangen van reclamant strekt. In de zienswijze van reclamant is hier regelmatig sprake van. Desalniettemin wordt de zienswijze, in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel, volledig inhoudelijk beantwoord.*

- 2.2.2 Reclamant voert namens een omwonende aan, dat omwonende zeer gehecht is aan het vrije uitzicht vanuit zijn woning op het omliggend groen. Met de komst van de woningen verdwijnt dit; reden waarom omwonende tegen het plan is.

*Beantwoording gemeente: in het bestemmingsplan W4 is de mogelijkheid tot het realiseren van woningen via een uitwerkingsplicht reeds opgenomen. Voorliggend plan vormt slechts de uitwerking daarvan. Niet ontkend wordt dat het vrije uitzicht van omwonende verandert als gevolg van het plan. De planvorming rondom Plantage kent een lange voorgeschiedenis. De gemeente is van oordeel dat het plangebied zich goed leent voor een binnenstedelijke ontwikkeling waar behoefte aan is. Dit belang is afgewogen tegen het belang van omwonenden en daarbij als prevalerend gezien. Hierbij wordt tevens overwogen, dat van een recht op vrij uitzicht –in algemene zin– geen sprake is, blijkens ook de vele jurisprudentie op dit punt<sup>1</sup>. Van een zakelijk recht (erfdienstbaarheid van vrij uitzicht) is niet gebleken.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.3 Volgens reclamant voldoet het uitwerkingsplan op een aantal punten niet aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het moederplan W4:

- 1) De uitgewerkte woonbestemming stemt niet overeen met de uitwerkingsregels die voorzien in wonen en beroep en bedrijf aan huis, tuinen en erven, wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen,

---

<sup>1</sup> Zie onder meer 201104594/1/R3, 201207927/1/R2, ECLI:NL:RBOVE:2014:4048, ECLI:NL:RVS:2014:4088

waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen en nutsvoorzieningen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' uitsluitend een erftoegangsweg ten behoeve van de ontsluiting de bestemming Wonen –uit te werken 1 en groenvoorzieningen is toegestaan met maximaal 8 openbare parkeerplaatsen;

*Beantwoording gemeente:*

1) *De gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen Wonen, Groen, Tuin, Water en Verkeer stemmen in zijn totaliteit bezien overeen met de uitwerkingsregels, waarbij natuurlijk per bestemming specifiek onderscheid is gemaakt ten aanzien van gebruiksmogelijkheden. Wel is gelet op de aanduiding 'verkeer' in het bestemmingsplan W4 de aanduiding 'parkeerterrein' op de plek van de aan te leggen parkeervoorziening opgenomen en geregeld dat er ter plaatse maximaal 8 openbare parkeerplaatsen zijn toegestaan. Het aanduidingsvlak is preciezer gelegd dan in het bestemmingsplan W4, daar de exacte plek van het parkeerterrein thans bekend is. Hieruit blijkt overigens ook dat er maximaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan voor de regels en verbeelding. Zie 2.3. voor de exacte formulering.*

2) Niet is geregeld dat maximaal één bijgebouw bestaande uit een bouwlaag met kap per woning is toegestaan;

*Deze opmerking is correct; het plan wordt hierop aangepast (e.e.a. heeft ook enkele gevolgen voor andere passages in artikel 7- zie voor de exacte aanpassing paragraaf 2.3).*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan. In de regels wordt opgenomen dat er maximaal één bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met kap gerealiseerd kan worden.*

3) Onduidelijk is of en hoe de groenstructuur van de Essenlaan behouden blijft (binnen de bestemming Groen zijn verhardingen mogelijk). Uitvoering van het groenplan en groencompensatie zijn niet verzekerd;

*Beantwoording gemeente:*

*De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en kan vanuit de eigendomspositie voldoende richting en sturing geven aan het realiseren en de instandhouding van de groenstructuur van de Essenlaan; e.e.a. is ook vastgelegd in de groentoets en Boom Effect Analyse (BEA). In bijlage 5 van de Groentoets "Definitief ontwerp" is zichtbaar gemaakt dat de groenstructuur van de Essenlaan behouden blijft.*

*In de Groentoets wordt daarnaast alleen benoemd dat de heesters niet te handhaven zijn aan de Essenlaan, de bomen blijven nagenoeg allen gehandhaafd op enkele na die het advies vellen meekregen in de Bomen Effect Analyse zoals visueel is gemaakt in bijlage 2 "Overzichtstekening bomen" van de Groentoets. In de BEA wordt in Bijlage 6 het beschermd boomgebied inzichtelijk gemaakt, dit gebied geeft aan dat hier alleen onder de beschreven beschermende maatregelen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Dit om de bomen in deze gebieden te behouden.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 4) Niet duidelijk is of en op welke wijze de parkeerplaatsen van het tennispark worden verplaatst en aangelegd en op welke wijze de parkeeroverlast van het tennispark wordt voorkomen.

*Beantwoording gemeente:*

*De benodigde parkeerplaatsen voor het tennispark zijn reeds aangelegd met ontsluiting op de Hoogmadeseweg. Uit de uitwerkingsregels blijkt voorts niet dat aangevoerd moet worden dat parkeeroverlast van tennisbezoekers moet worden voorkomen. Hier zal overigens geen sprake van zijn, aangezien er voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de sportvoorziening zijn aangelegd. Parkeren voor bezoekers van de woningen van Plantage is op meerdere locaties voorzien. Anders dan reclamant beweert, is parkeren zowel toegestaan binnen de bestemming Verkeer, Wonen als de aanduiding parkeerterrein. De regels bieden daarmee voldoende ruimte de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 5) Niet duidelijk of het plan knelpunten oplevert voor archeologische vondsten: buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak Wonen mag tot 3,5 m diep worden gebouwd terwijl hier geen archeologische dubbelbestemming geldt. Ook lijken er hoofdgebouwen te zijn toegestaan op resten van stroomgeulen. Reclamant kan niet herleiden of de verrichte werkzaamheden overeenkomen met de diepte en oppervlak van archeologische vondsten uitgesloten gronden;

*Beantwoording gemeente:*

*In de brief van de Omgevingsdienst West-Holland (bijlage 11) waarin de "bouwkavels" die worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie staan afgebeeld, wordt een andere definitie van het begrip bouwvlak gehanteerd dan in het uitwerkingsplan. In het uitwerkingsplan zijn de bouwvlakken uit de brief omgezet in bestemmingsvlakken Wonen en Tuin en binnen die bestemmingsvlakken Wonen zijn vervolgens bouwvlakken opgenomen waar binnen de hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. De bouwvlakken uit bijlage 11 vertegenwoordigen dus de bestemmingsvlakken in het uitwerkingsplan. Deze gronden (bouwkavels) zijn vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek (brief RCE, 15 februari 2012 met kenmerk RW-2012-7, en emailwisseling 20 mei 2014 tussen RCE en gemeente Leiderdorp).*

*Afgesproken is dat de terreindelen die in het definitieve stedenbouwkundig ontwerp niet als bouwkavels worden bestemd, zullen worden aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het aantal locaties waar bebouwing zal worden gerealiseerd en geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, is beperkt. In het oosten van het plangebied is vanwege aanwezige boombeplanting geen onderzoek uitgevoerd. In het zuidwesten van het plangebied is vanwege bekende versterking en gebrek aan vondsten in het omliggende gebied geen verder onderzoek uitgevoerd.*

*In het Programma van Eisen<sup>2</sup> wordt ingegaan op de opgravingsstrategie (hoofdstuk 5). Het Programma van Eisen alsmede de eindrapportage van de archeologische opgraving<sup>3</sup> zijn opgesteld in nauwe samenwerking tussen gemeente Leiderdorp, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en het archeologisch adviesbureau.*

*Hierin is in verschillende paragrafen (waaronder 5.1 en 5.7) ingegaan op het feit dat de opgravingsvlakken worden aangelegd tot onder het vondstenniveau en dat alle sporen en structuren worden opgegraven. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd volgens het Programma van Eisen. De opgraving heeft tot doel gehad de archeologische sporen en vondsten te onderzoeken en de onderzoeksvragen, zoals gesteld in het Programma van Eisen, te beantwoorden.*

*Zodoende is voldoende rekening gehouden met archeologie. Dit wordt overigens reeds bevestigd in de uitspraak over het bestemmingsplan W4 (201303704/1/R4). Terecht is bij de nieuwe woningen geen dubbelbestemming Archeologie opgenomen op de bestemmingsvlakken Wonen en Tuin maar wel op de overige gronden. Verder klopt het dat een deel van de hoofdbouw over de oude stroomgeul loopt, echter uit het archeologisch onderzoek volgt niet dat dit voor de planontwikkeling een knelpunt oplevert. Met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is veelvuldig contact, ook vanwege de aanwijzing van een deel van de gronden tot archeologisch monument. De brief in bijlage 11 is, zoals omschreven, in samenspraak met de Rijksdienst opgesteld. Er is akkoord van de Rijksdienst dat de uit te geven gronden voor woningbouw geen beperkingen meer kennen vanuit archeologische optiek.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan: het PvE, brief RCE van 15 februari 2012 en emailwisseling 20 mei 2014 tussen RCE en gemeente Leiderdorp worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.*

6) Niet duidelijk is of de watercompensatie zich verhoudt tot de wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd in de loop der tijd (aanvankelijk zat het gehele tennispark in het plan) en of het waterhuishoudingsplan in overeenstemming is met het beleid van het Hoogheemraadschap;

*Beantwoording gemeente: Er is ten behoeve van het uitwerkingsplan een nieuw waterhuishoudingsplan opgesteld, welke als bijlage 8 aan het uitwerkingsplan is toegevoegd. Hier is van de nieuwe situatie uitgegaan. Hierbij is niet het gehele tenniscomplex meegenomen in de watercompensatie-opgave, maar alleen dat deel dat onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling van Plantage. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met voornoemd waterhuishoudingsplan, zodat geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het beleid van het Hoogheemraadschap. De watervergunning V60700 is toegevoegd als bijlage aan de toelichting.*

---

<sup>2</sup> M.F.P. Dijkstra en A.A.A. Verhoeven, Programma van Eisen voor een archeologisch onderzoek in het plangebied "de Plantage", gemeente Leiderdorp (Zuid-Holland), versie 4.7 (definitief), april 2013, Capaciteitsgroep Archeologie, Universiteit van Amsterdam.

<sup>3</sup> M.F.P. Dijkstra, K.C.J. van Straten en A.A.A. Verhoeven, Evaluatierapport. Archeologische opgravingen in plangebied de Plantage, Gemeente Leiderdorp (Zuid-Holland), versie 1, 9 september 2014, Capaciteitsgroep Archeologie, Universiteit van Amsterdam.

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan: de watervergunning wordt als bijlage opgenomen en genoemd in de toelichting.*

7) In de avondperiode wordt niet voldaan aan het langtijd-gemiddelde beoordelingsniveau v.w.b. geluid, zowel ten aanzien van de tennisbanen als ten aanzien van het wegverkeerslawaaï. Verder is piekgeluidniveau vanwege bezoekers met de auto volgens het Activiteitenbesluit weliswaar buiten beschouwing gelaten, maar is dit wel relevant i.k.v. goede ruimtelijke ordening. Het mee getoetste geluidscherm is niet verzekerd en voorkomt niet de overschrijding in de avonduren. Het is reclamant onduidelijk of ter voorkoming van geluidhinder van de tennisbanen inmiddels een maatwerkvoorschrift is opgenomen en wat dit voorschrift inhoudt. Voorts is volgens reclamant niet onderbouwd/onderzocht dat er een afname van verkeerslawaaï plaats zal vinden op de Hoogmadeseweg (vanwege de veranderingen bij Ranzijn).

*Beantwoording gemeente:*

*Er wordt met betrekking tot het geluid afkomstig van het tennispark niet voldaan aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, zoals ook aangegeven in de toelichting. Het gaat hierbij overigens alleen om de avondperiode, en om 6 woningen.*

*Om de overschrijding te verlagen realiseert de gemeente een geluidscherm tussen de parkeerplaats en de woningen. Dit leidt tot een reductie van 7 dB bij woning A op de begane grond en een wat kleinere reductie voor de woningen B,C,D, K en L. Voor alle woningen geldt dat er op de begane grond in de nieuwe situatie geen overschrijding meer is (de maximale waarde bedraagt 43 dB voor woning A en K). De overschrijding voor de tweede en derde bouwlaag blijft (er zou een scherm van 8 m of zelfs 9 m hoog nodig zijn om deze weg te nemen, hetgeen stedenbouwkundig niet gewenst is). Voor deze overschrijding wordt in maart 2015 een maatwerkvoorschrift genomen, hetgeen gezien de mate van overschrijding mogelijk is. Het woon- en leefklimaat wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening als acceptabel gezien: het overdag langtijdgemiddelde wordt niet overschreden en het avond langtijd gemiddelde wordt bij 6 woningen overschreden, doch alleen op de tweede en derde bouwlaag. Een en ander wordt overigens bevestigd in de uitspraak over het bestemmingsplan W4 (201303704/1/R4). Bovendien gaat het om een gemengd gebied, waar vanwege het hogere omgevingslawaaï een grotere (achtergrond) geluidbelasting gerechtvaardigd is. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, 2009, mag in gemengde gebieden, indien niet voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) uitgegaan worden van maximaal 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Er wordt dus voldaan aan wet- en regelgeving en (landelijk) beleid.*

*Het maatwerkvoorschrift regelt niets meer of minder dan dat het hogere geluidniveau is toegestaan. Wel wordt in de regels toegevoegd dat het realiseren van een geluidscherm van 2 meter hoog en minimaal 27 meter lang bij de woning naast het park eerterein van het tennispark, zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek, verplicht is (voorwaardelijke verplichting).*

*Zoals aangegeven in de toelichting, acht de gemeente het piekgeluid vanwege wegverkeer in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening. Voor nieuwe woningen langs een bestaande weg hanteert de Wet geluidhinder een voorkeurswaarde van 48*

*dB. Voor het geluid vanwege de A4 is een geluidbelasting van 53 dB toelaatbaar, voor wegen waarop een maximum snelheid geldt van 50 km/uur een geluidbelasting van 63 dB. De Wet geluidhinder hanteert hierbij een aftrek volgens art. 110 g van 2 dB voor de A4 en 5 dB voor de overige wegen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze aftrek laat de Wet geluidhinder voor de A4 een geluidbelasting van 55 dB toe en van 68 dB voor de overige wegen. De in de zienswijze genoemde 60 dB is een gecumuleerd niveau waarin de A4 een minimale bijdrage heeft en waarbij geen rekening is gehouden met de aftrek. De waarde van 60 dB moet worden vergeleken met de 68 dB. Omdat er tot 8 dB hogere niveaus mogelijk zijn, is er bij Plantage sprake van een goede ruimtelijke ordening vanwege wegverkeerslawaaï. Voor enkele gevels worden voorts de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen gedaan om het binnen niveau onder de 33 dB te krijgen (verplichting Bouwbesluit). Voor de gevels die georiënteerd zijn op de Hoogmadeseweg geldt dat enkele aanvullende voorzieningen worden getroffen gelet op het cumulatieve geluidsniveau.*

*Wanneer de bevoorrading en bezoek voor Ranzijn wordt verplaatst naar de Willem-Alexanderlaan, leidt dat tot minder (zwaar) verkeer op de Hoogmadeseweg. Beredeneerd kan worden dat hierdoor het geluidniveau op de Hoogmadeseweg logischerwijs afneemt. De omgevingsvergunning voor Ranzijn is echter inderdaad nog niet verleend en biedt daarmee geen zekerheid. Gesteld wordt dat de situatie ook zonder de veranderingen bij Ranzijn voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met doorgang van de veranderingen bij Ranzijn verbetert het klimaat nog meer. De passage in de toelichting wordt hierop genuanceerd.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan: voornoemde overwegingen worden toegevoegd aan de toelichting en regels van het uitwerkingsplan.*

- 8) Reclamant stelt dat het onwaarschijnlijk is dat sprake is van een acceptabel geluidklimaat vanwege tennispark en wegverkeer, daar het gecumuleerde wegverkeerslawaaï op sommige punten 60 dB(A) bedraagt. Uit de onderzoeken valt niet op te maken met welke situering van de woningen, zoals voorgevels e.d., is gerekend.

*Beantwoording gemeente: in reactie op de zienswijze is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald van het wegverkeerslawaaï en het tennispark. Het gecumuleerde niveau is bepaald conform het reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid is de door Miedema gedefinieerde milieukwaliteitsmaat gebruikt, die in tabel 1 is opgenomen.*

Tabel 1 Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

<b>Gecumuleerde geluidbelasting in Lden (dB)</b>	<b>Milieukwaliteitsmaat</b>
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk Slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

De gecumuleerde geluidbelastingen zijn in de bijlage bij het onderzoek opgenomen. Zoals voorgeschreven is bij het wegverkeerslawaai geen rekening gehouden met de aftrek volgens artikel 110 g. In tabel 2 zijn de resultaten samengevat. In de tabel staan de aantallen gevels waarbij de milieukwaliteit de aangegeven waarde heeft.

Tabel 2 Milieukwaliteitsmaat van de gevels van woningen, onderscheiden naar bouwlaag

<b>bouwlaag</b>	<b>Milieukwaliteitsmaat</b>		
	<b>goed</b>	<b>redelijk</b>	<b>matig</b>
Eerste	37	28	7
Tweede	11	50	11
Derde	0	44	28

Uit bijlage 1 blijkt dat op de eerste bouwlaag de milieukwaliteitsmaat alleen bij de eerstelijnsbebouwing aan de Hoogmadeseweg "matig" kan zijn. Dit wordt veroorzaakt door de Hoogmadeseweg. Alle betrokken woningen hebben tenminste één gevel waar de milieukwaliteitsmaat op de eerste bouwlaag "redelijk" is. Op de tweede bouwlaag neemt de milieukwaliteit af. De bron van het geluid blijft het wegverkeerslawaai, met uitzondering van de westgevel van de woning tegen de parkeerplaats van het tennis-park. De afname zet zich voort voor de derde bouwlaag.

Er is voor Plantage overwegend sprake van een goede of redelijke kwaliteitsmaat voor wat betreft het cumulatieve geluidsniveau. Slechts voor een beperkt aantal gevels geldt het niveau matig, en nergens is het niveau (tamelijk) slecht. Gelet hierop, is ook vanwege het cumulatieve geluidsniveau wegverkeer en tennis sprake van goede ruimtelijke ordening. Bovenstaande wordt toegevoegd aan de toelichting; tevens wordt het onderzoek cumulatieve geluidbelasting toegevoegd.

Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan; voornoemde overwegingen en aanvullend onderzoek worden opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan.

Reclamant kan niet opmaken uit de stukken of de inijkbegrenzers er toe leiden dat aan de normen voor lichthinder wordt voldaan; tevens is niet aangegeven hoe dit geborgd is;

Beantwoording gemeente: Anders dan reclamant stelt, bestaan er voor lichthinder geen normen, anders dan hetgeen geregeld is in artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit. Omdat dit reeds in het Activiteitenbesluit is geregeld, is er geen reden om met betrekking tot licht bepaalde zaken in het uitwerkingsplan te regelen. Het als bijlage 3

*bij de toelichting gevoegde lichthinderonderzoek is duidelijk en de conclusies zijn voldoende toegelicht en gemotiveerd. In de uitwerkingsregels wordt verwezen naar de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). In het rapport van Asuro wordt verwezen naar deze richtlijnen. Aan deze richtlijnen wordt voldaan.*

*Het systeem met inrijbegrenzers is reeds aangebracht.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van de toelichting van het uitwerkingsplan: toegevoegd wordt dat de inrijbegrenzers reeds zijn aangebracht en wordt verwezen naar de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) in plaats van "verlichtingsnormen".*

- 9) Reclamant geeft aan dat niet is onderbouwd waarom het rapport van Aviv uit 2011 nog actueel is. Een aanvullende rapportage is volgens reclamant ten onrechte niet bij de stukken gevoegd. Het aspect buisleidingen is tot slot niet of niet voldoende onderzocht, volgens reclamant.

*Beantwoording gemeente:*

*Het rapport van Aviv is actueel en te gebruiken, daar gerekend is met de maximale intensiteit vervoersbewegingen gevaarlijke stoffen die in 2011 was en thans nog steeds is toegestaan (er is uit gegaan van de vervoersgegevens, die op grond van de Regeling basisnet (treedt in werking op 1 april 2015) gebruikt moeten worden bij de berekening van het groepsrisico, nl. 2162 LPG-transporten over de A4 per jaar). Verder is sindsdien de rekenmethodiek niet veranderd en is bij de berekeningen uitgegaan is van de inmiddels gerealiseerde verbreding van de A4. Als basis voor deze berekeningen hebben de berekeningen die uitgevoerd zijn voor het Tracébesluit voor de verbreding van de A4 ten grondslag gelegen.*

*Het plangebied ligt op ca. 310 meter van de hogedrukaardgasleiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 40 inch. Het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding bedraagt 170 meter. Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding. Zodoende is de hogedrukaardgasleiding verder buiten beschouwing gelaten. De leiding is sinds 2011 niet verplaatst. Dit kan onder meer uit de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) herleid worden.*

*Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met een aanvullend rapport. Er is geen aanvullend rapport. De informatie over de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie, incl. ontwikkeling Plantage, in het rapport van 7 oktober 2011, opgesteld door Aviv, opgenomen. Dit is ook in paragraaf 4.2.6, pagina 73, van de toelichting aangegeven.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.4 Het uitwerkingsplan is, gelet op bovenstaande, in strijd met goede ruimtelijke ordening, is niet uitvoerbaar en bevat daarom bestemmingen die niet zullen worden verwezenlijkt, en daarom niet worden vastgesteld; derhalve kan ook de omgevingsvergunning niet worden verleend.

*Beantwoording gemeente: zoals uit het antwoord van de gemeente blijkt onder 2.2.3 is van strijd met een goede ruimtelijke ordening geen sprake en kan het uitwerkingsplan alsook de omgevingsvergunning uitgevoerd worden. Er is geen sprake van bestemmingen die niet zullen worden verwezenlijkt.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.5 Bij de omgevingsvergunningaanvraag ontbreken volgens reclamant een aantal stukken, zoals gegevens ter zake van constructieve veiligheid en brandveiligheid. Niet is gebleken dat aanvrager een verzoek heeft ingediend om stukken op een later tijdstip in te dienen zodat de vergunning moet worden geweigerd of buiten behandeling worden gelaten.

*Beantwoording gemeente: dit onderdeel van de zienswijze gaat over de ontwerp omgevingsvergunning; verwezen wordt daarom naar de Nota Beantwoording zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.6 De aanvraag omgevingsvergunning voldoet volgens reclamant niet aan het Bouwbesluit 2012; i.c. moeten de woningen voldoen aan de waarden voor warmteweerstand zoals voorgeschreven in art. 5.1. Bouwbesluit. Voor zolders wordt in de berekening voor thermische isolatie uitgegaan dat het om een overige gebruiksfunctie gaat, terwijl elders de zolder als woonfunctie wordt omschreven; bovendien kunnen toekomstige bewoners de zolder ook woonfunctie inrichten. Verder kan niet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van het aanwezig zijn van een verbindingsweg, met bepaalde breedte, vrije hoogte en verharding, voor Brandweer en andere hulpverleningsdiensten en is onduidelijk of de drie ingetekende brandkranen wel op maximaal 40 m van de brandingen en de opstelplaatsen liggen. Hierbij wordt het besluit van de gemeente tot het toepassen van de gelijkwaardigheidsbepaling volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 in twijfel getrokken. Door de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 door een "private partij" stelt de reclamant zijn vraagtekens bij de zorgvuldigheid van de toetsing aan artikel 2.10 en het Bouwbesluit 2012.

*Beantwoording gemeente: dit onderdeel van de zienswijze gaat over de ontwerp omgevingsvergunning; verwezen wordt daarom naar de Nota Beantwoording zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.7 Reclamant stelt dat de omgevingsvergunning niet inpasbaar is in het uitwerkingsplan; de vergunning bevat geen voorwaarden met betrekking tot borgen van de groenstructuur, verplaatsing van de parkeerplaatsen, maxima aan gebouwen of het voldoen aan de wettelijke geluidnormen. Verder is onduidelijk hoe de gelijkwaardigheidsoplossing voor alternatieve brandveiligheidsmaatregelen in de vergunning is verankerd. Voorts wordt niet beschreven of en op welke wijze de meest belangrijke voorwaarden met betrekking tot bluswatervoorzieningen ten uitvoer moeten worden gebracht, hetgeen reclamant onrechtmatig acht.

*Beantwoording gemeente: dit onderdeel van de zienswijze gaat over de ontwerp omgevingsvergunning; verwezen wordt daarom naar de Nota Beantwoording zienswijzen met betrekking tot de omgevingsvergunning.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.8 Omwonende bezit volgens reclamant over een erfdienstbaarheid in de vorm van vrij licht en uitzicht. Dit werpt een privaatrechtelijke belemmering op waardoor het uitwerkingsplan niet uitvoerbaar is.

*Beantwoording gemeente: In de eigendomsaktes is geen servituut van uitzicht gevestigd. De gemeentelijke wens tot bebouwing over te gaan is reclamant daarnaast al jaren bekend. Het servituut van uitzicht zoals gesteld door appellant is nooit gevestigd. Een waardeverklaring van een gemeentelijke medewerker kan niet als zodanig worden gezien. Medio 2008 is aan reclamant toegezonden de beantwoording van de nota van inspraak d.d. 18 juni 2008 van het deelgebied Plantage waar het Samsonveld deel van uitmaakt. Reclamant 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.*

*Van een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht kan alleen sprake zijn als er een toestand is die krachtens het burennrecht verboden is. Het moet dus bijvoorbeeld gaan om uitzicht vanuit een raam dat op grond van burennrecht te dicht bij de perceelsgrens is geplaatst, van waaruit inmiddels twintig jaar uitzicht wordt genoten (zo ook: de rechtbank Breda 31 maart 1999, LJN: AH7879). In casu is geen sprake van het gebruik van grond van de gemeente of over het gebruik in strijd met een recht van de gemeente.*

*Van een erfdienstbaarheid door verjaring kan dan ook geen sprake zijn.*

*Een privaatrechtelijke belemmering kan bovendien slechts aan de verwezenlijking van een bestemmingsplan in de weg staan als deze belemmering een evident karakter heeft (zie bijvoorbeeld ABRS 23 januari 2013, nummer 201206157/1/A1). Van dit laatste is, mede gelet op de betwisting van de gemeente van het bestaan van een erfdienstbaarheid, geen sprake.*

*Ook de Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 april 2014 in beroep bestemmingsplan W4 gesteld dat er niet gesproken kan worden van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Derhalve is een verkregen servituut van uitzicht niet aan de orde en zijn er geen privaatrechtelijke belemmeringen.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

2.2.9 Reclamant herhaalt het gestelde ten aanzien van strijd met goede ruimtelijke ordening en de eerder opgevoerde argumenten. Daar wordt aan toegevoegd dat het volgens reclamant aannemelijk is dat de nieuwe situatie leidt tot een onveilige verkeerssituatie. Voor de conclusie dat voldaan wordt aan de Wet milieubeheer wordt verwezen naar toetsing van dit aspect in het moederplan W4. In het moederplan is daarvan echter geen sprake geweest. De maximale mogelijkheden zijn niet beschouwd in het moederplan. De conclusie t.a.v. luchtkwaliteit is onterecht gebaseerd op de monitoringsgegevens uit 2013. Ook blijkt niet of is uitgegaan van jaargemiddelden of 24 uurs-gemiddelden.

*Beantwoording gemeente: het plan is zoals aangegeven in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Over verkeer kan het volgende worden aangegeven: uitgaande van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 317, 2012), kan van ca. 189 (koop, matig stedelijk, rest bebouwde kom) extra motorvoertuigenbewegingen per etmaal worden uitgegaan. Dit leidt niet tot een significante toename ten opzichte van de totale capaciteit van de wegen, de omliggende wegen kunnen dit relatief lage aantal eenvoudig verwerken. Dit wordt overigens reeds bevestigd in de uitspraak over het bestemmingsplan W4 (201303704/1/R4).*

*Het project Plantage is opgenomen in het regionale verkeersmodel (RVMK).*

*Tevens is genoeg ruimte aanwezig om een veilige ontsluiting op die wegen te realiseren. Voor wat betreft parkeren is geregeld dat elke nieuwe woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moet hebben en wordt binnen het plangebied een openbare parkeervoorziening gerealiseerd. Hiernaast kunnen op de bestemming Verkeer openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierdoor kan de parkeervraag binnen het plangebied van Plantage worden opgelost en ontstaat geen overlast voor de omgeving. Dit wordt overigens reeds bevestigd in de uitspraak over het bestemmingsplan W4 (201303704/1/R4).*

*Voor de uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan wat betreft luchtkwaliteit volstaat het als het plan aan (slechts) één van de volgende criteria voldoet:*

- 1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;*
- 2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*
- 3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;*
- 4. een project is opgenomen in, past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.*

*Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor woningen ligt de grens op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het initiatief is dus NIBM.*

*Op 15 januari 2008 is het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 vastgesteld. Dit plan is de actualisatie van het luchtkwaliteitsplan 2003-2010. In het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 zijn de jaren 2010 en 2015 onderzocht. In 2010 en 2015 treden er naar verwachting geen overschrijdingen van de grenswaarden meer op. Op enkele locaties werd maar net voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide. In verband hiermee zijn toen aanvullende maatregelen voorgesteld. In Leiderdorp zijn, volgens de NSL monitoringstool 2013, de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2015 op de toetspunten overal lager dan 35 µg/m<sup>3</sup>. Hier is uitgegaan van jaargemiddelden. De Monitoringstool 2014 doet geen afbreuk aan deze conclusie. Er wordt dus aan beleid van de gemeente voldaan.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.10 Uit het uitwerkingsplan, de groentoets en drietal recent verleende kapvergunningen blijkt dat bomen geveld worden en dat 11 bomen in plangebied terug komen en 58 bomen buiten het plangebied geplant gaan worden. Dit draagt niet bij groenstructuur plangebied en directe omgeving. De aanleg van het park is onduidelijk en is in strijd met het Compensatieplan Groen voor bomen, het Groenstructuurplan en het Bomenbeleidsplan.

*Beantwoording gemeente:*

*in de Groentoets is onderbouwd hoe de wijze waarop de nieuwe groenvoorzieningen zijn vormgegeven passen binnen het gemeentelijk beleid. Door de ruimtelijke ontwikkeling t.b.v. nieuwbouw is het logisch dat bomen en overig groen niet één op één gecompenseerd kunnen worden. Het in bijlage 5 van de groentoets afgebeelde definitieve ontwerp laat zien dat de compensatie voor een groot deel wordt gerealiseerd door de kwaliteit van het groen te verbeteren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met fauna, voorbeelden hiervan zijn:*

- hagen als groene erfafscheiding (broed en schuilplaats voor vogels)*
- Vaste planten border (voor insecten zoals vlinders, zweefvliegen, bijen en hommels)*
- Vak E worden bomen op eindafstand gezet zodat zij ruimte krijgen om volwassen te worden. de ruimte die daardoor vrij komt wordt benut om de struiklaag en kruidlaag te versterken en verrijken met beplanting die aantrekkelijk zijn voor fourageren van fauna en dient daarnaast ook als broed en schuilplaats.*

*Het groen wat niet binnen de Plantage gecompenseerd kan worden wordt binnen het W4 project gecompenseerd (Plantage is hier een deelproject van), waardoor dit niet strijdig is met de gemeentelijke beleidsplannen. Compensatie van groen wordt gerealiseerd in de Munnikkenpolder en langs de geluidswal aan de Willem-Alexanderlaan.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.11 De actuele regionale behoefte m.b.t. woningbouw is volgens reclamant niet aangetoond. Door het college is benoemd dat er tot 2019 ruimte is voor 31 woningen; hetgeen in relatie tot het voorziene aantal van 23 maar een klein verschil is. Niet is onderzocht of de behoefte elders in Leiderdorp c.q. in de regio of de gemeente verwezenlijkt kan worden. Verder zijn ten onrechte alleen nieuwbouwlocaties in de toetsing betrokken, terwijl ook de invullingsmogelijkheden voor bestaande leegstaande woningen hadden moeten meegewogen. Voorts is niet geborgd dat sprake zal zijn van dure koopwoningen.

*Beantwoording gemeente:*

*De taakstelling op basis van de verstedelijkingsafspraken is 715 woningen voor de periode 2010-2019, terwijl de gemeente Leiderdorp 684 woningen heeft gepland in deze periode, waarvan 304 in de jaren 2010 en 2011 en 380 in de periode 2012-2019. Volgens de woningbehoefteraming 2013 bedraagt de woningbehoefte in de periode 2012-2019 574 woningen en volgens de bevolkingsprognose 2013 bedraagt de woningbehoefte voor deze periode 421 woningen. Het woningprogramma van de ge-*

meente voor de periode 2012-2019 van 380 woningen is derhalve lager dan de woningbehoefteraming en de bevolkingsprognose. Daarbij komt dat de woningbouw op Plantage regionaal is afgestemd als onderdeel van de A4/W4 afspraken.

Naar het oordeel van de Afdeling (zie uitspraak 31 december 2014) is aldus in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wat het aantal woningen betreft voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd. Daarbij betreft de Afdeling dat het plan op woningbouwlocatie de Plantage 26 woningen mogelijk maakt, en dat dit aantal past binnen de woningbehoefte. De Afdeling betreft daarbij voorts dat 23 van de woningen in Plantage zijn opgenomen in de planlijst en de planmonitor van de gemeente.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (Stb. 2012, 388, blz. 50) blijkt dat dit artikel overheden verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. De ontwikkeling op de Plantage is als onderdeel van de A4/W4-afspraken regionaal afgestemd. Ook in zoverre is naar het oordeel van de Afdeling aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldaan.

De redenatie van reclamant is dus onjuist: het woningbouwproject Plantage is namelijk reeds opgenomen in de taakstelling voor de gemeente waarmee aan de (op provinciale, regionale en lokale berekende) behoefte kan worden voldaan. Conform de wens van de Provincie heeft regionale afstemming van de woningbouwplannen plaatsgevonden en dit is vastgelegd in de Regionale woonagenda 2014 voor Holland Rijnland. Door aanvaarding van de regionale woonvisie (brief van Gedeputeerde Staten d.d. 25 september 2014) is Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het voorzien in een actuele behoefte, doorlopen. Uit de SER-ladder volgt, blijkens de Kamerstukken en de Handleiding Ladder voor Duurzame Verstedelijking, niet dat onderzocht moet worden of het programma elders binnenstedelijk opgelost kan worden; deze onderzoeksplicht is slechts aan de orde wanneer sprake is van een buitenstedelijke locatie.

Plantage betreft een unieke plek, met enkele fraaie groenelementen die grotendeels behouden blijven en een ligging nabij voorzieningen, oude centrum en gelegen aan de cultuurhistorisch waardevolle Hoogmadeseweg. Er kan juist hier een ruimtelijk hoogwaardige inrichting worden verwezenlijkt. Vanwege al deze redenen leent de locatie zich goed voor de beoogde behoefte, namelijk dure koopwoningen, vrijstaand of twee-onder-1-kap, kleinstedelijk. Een zekere mate van leegstand (frictieleegstand) zal er altijd zijn en deze is ook nodig in een woningmarkt.

Uit de wijze waarop de bouwvlakken zijn ingetekend, in combinatie met de tekeningen in de omgevingsvergunning en in combinatie met de kwalitatief hoogwaardige inkleeding van het openbaar terrein, is volstrekt helder dat het gaat om dure koopwoningen. Kort na de uitspraak van de RvS d.d. 31-12-2014, waarin dezelfde bezwaren van reclamant tegen het globale bestemmingsplan W4 ongegrond werden verklaard, is de projectontwikkelaar met de verkoop begonnen. De verkoopprijzen zijn vanaf € 640.000,-. De eerste woningen zijn inmiddels verkocht. Op alle woningen is een koopoptie genomen. Er is inmiddels zelfs een wachtlijst ontstaan van belangstellenden.

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het uitwerkingsplan: de brief van GS d.d. 25 september 2014 wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.12 Reclamant merkt op dat t.a.v. de financiële uitvoerbaarheid ook rekening moet worden gehouden met bouwrijp maken, planschade claims e.d. Onduidelijk is verder of het bod wel voldoende dekkend is. Verder kan reclamant niet opmaken dat een onafhankelijk taxateur de taxatierapporten heeft vervaardigd.

*Beantwoording gemeente: de kosten voor het bouwrijp maken, planschade en aanleg van de nutsvoorzieningen maken onderdeel uit van het marktconforme aanbod en zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad elk jaar per 1 januari geactualiseerde grondexploitatie voor project Plantage. De financiële risico's voor de gemeente zijn bewust geaccepteerd teneinde een hoger grondbod te krijgen van de projectontwikkelaar en verwerkt in genoemde grondexploitatie. Het risico wordt als alleszins acceptabel beschouwd, daar er behoefte is aan het programma en op bijna elke woning reeds een optie is gedaan. De hoogte van het grondbod is mede gebaseerd op het gemiddelde prijsniveau van 3 plaatselijk/regionaal opererende makelaars.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

- 2.2.13 De slotconclusie van reclamant luidt dat de ontwerpbesluiten in strijd met een goede ruimtelijke ordening, artikel 2.10 van de Wabo, het Bouwbesluit 2012, rechtszekerheid, zorgvuldigheid en motiveringsplicht zijn genomen.

*Beantwoording gemeente: zoals uit de beantwoording van de gemeente blijkt, is het uitwerkingsplan voldoende gemotiveerd, zorgvuldig tot stand gekomen en in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening.*

*Conclusie: de zienswijze leidt voor wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.*

## 2.3 Overzicht wijzigingen

*De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in de toelichting:*

- Ambtshalve: de watervergunning en het Erratum bij de Groentoets worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd en vermeld in de toelichting. Tevens wordt de verwijzing naar op pagina 89 naar het W4\_ verkennend archeologisch bodemonderzoek W4-plangebied\_082003 gewijzigd in Verkennend archeologisch bodemonderzoek W4;
- Op blz 20, 4<sup>e</sup> aandachtsstreepje aan de laatste zin toegevoegd: ‘en zal niet worden uitgegeven’;
- De aanvullende overwegingen ten aanzien wegverkeerslawaaï en de tennisvereniging als benoemd in deze nota, worden toegevoegd aan de toelichting. Het aanvullend onderzoek cumulatief geluid wegverkeerslawaaï en tennisvereniging wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting;
- De passage m.b.t. de toekomstige veranderingen bij Ranzijn worden genuanceerd daar de veranderingen nog niet zijn vastgelegd in een omgevingsvergunning;
- In de toelichting wordt genoemd dat de inrijbegrenzers reeds zijn ingebracht. Tevens wordt verwezen naar de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) in plaats van “verlichtingsnormen”.
- Het Programma van Eisen voor een archeologisch onderzoek in het plangebied “de Plantage, brief RCE van 15 februari 2012 met kenmerk RW-2012-7, en emailwisseling 20 mei 2014 tussen RCE en gemeente Leiderdorp worden als bijlagen aan de toelichting toegevoegd.
- De Brief van Gedeputeerde Staten aanvaarding regionale woonagenda Holland Rijnland, d.d. 25 september 2014 wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd;
- Een geactualiseerde natuurtoets wordt als bijlage opgenomen ter vervanging van de versie van 22 oktober 2015

*De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in de regels:*

Artikel 1.24 komt als volgt te luiden

**Bijgebouw**

Een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Artikel 5.1 onder c komt als volgt te luiden: parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ maximaal 8 openbare parkeerplaatsen zijn toegestaan.

Artikel 7.2.2. komt als volgt te luiden:

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m;

- c. meer dan 50% van het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. aan een aan- en uitbouw is een veranda toegestaan welke voldoet aan de volgende kenmerken:
  - 1 de bouwhoogte van de veranda bedraagt maximaal de hoogte van de goothoogte van het hoofdgebouw waar de veranda aan is bevestigd;
  - 2 de diepte bedraagt maximaal 3 m.
- f. per woning is maximaal één bijgebouw bestaande uit één bouwlaag met kap toegestaan met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m.

Artikel 7.3.1. komt als volgt te luiden:

Kap op aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen van een kap op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van de aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met lid 7.2.2 sub a;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

Aan artikel 7.4 wordt de verplichting tot het realiseren van een geluidscherm toegevoegd. Het artikel komt als volgt te luiden:

7.4 Specifieke gebruiksregels

Een bouwperceel met een bestemming als bedoeld in lid 7.1 mag slechts in gebruik zijn en worden genomen ten behoeve van het wonen, indien:

- a. op dat bouwperceel minimaal 2 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden; de meest noordwestelijke woning aan de zijde van het tennispark/Zwarte Pad van het plangebied is van deze verplichting uitgezonderd.
- b. een geluidscherm van 2 meter hoog en minimaal 27 meter lang bij de woning naast het parkeerterrein van het tennispark, zoals aangegeven in het Akoestisch onderzoek tennisvereniging de Munnik Uitwerkingsplan de Plantage te Leiderdorp, Omgevingsdienst West-Holland, 18 december 2014 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

*De volgende wijziging wordt doorgevoerd op de verbeelding:*

Ter plaatse van de aan te leggen parkeervoorziening in het noorden van het plangebied, ter plaatse van de 'uitstulping' op de bestemming Verkeer, wordt een aanduiding parkeerterrein ingetekend.