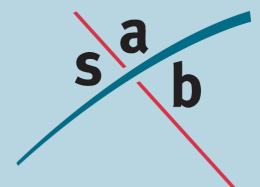


Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Oude Dorp

Gemeente Leiderdorp

Datum: 13 juli 2012

Projectnummer: 91026



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Dorp" heeft vanaf 19 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Holland Yaught Service (29 april 2012)

2.1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de omvang van de dubbelbestemming waterkering (25 meter) en bijbehorend beschermingsregime.

Beantwoording gemeente: deze zone is overgenomen uit de Legger en het bepaalde daaromtrent in de Keur. In het bestemmingsplan zijn de aanwezige beschermingszones rondom een waterkering op te nemen via een dubbelbestemming. In dit geval is die zone 25 meter. Het opnemen van een dubbelbestemming betekent overigens niet dat er niets meer mogelijk is binnen de zone. Het betekent wel dat advies nodig is van het Hoogheemraadschap vooraleerst omgevingsvergunningen voor aanleg- of bouwwerkzaamheden verstrekt kunnen worden. Overigens is voor eventuele werkzaamheden die plaatsvinden binnen de beschermingszone nu al een ontheffing nodig van de Keur; eventuele werkzaamheden zijn dus in de huidige situatie ook al niet rechtstreeks mogelijk. Er dient m.a.w. gekeken te worden naar de waterhuishoudkundige aspecten vooraleerst eventuele werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Het bestemmingsplan maakt dat niet anders. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Indiener geeft aan het bijgebouw op het perceel Doeslaan 14 een nokhoogte heeft van 6,5 m en een goothoogte van 3,1 m terwijl op de verbeelding maten van 5 resp. 3 m zijn opgenomen.

Beantwoording gemeente: de maximale bouwhoogte wordt aangepast in 6,5m. De afwijking qua goothoogte (3,10 in plaats van 3 m) is zodanig gering dat deze niet relevant is voor het bestemmingsplan. Bovendien is een artikel opgenomen op basis waarvan bestaande maten die afwijken van de op de verbeelding opgenomen maatvoering, aanwezig mogen zijn. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Indiener verzoekt duidelijk te stellen dat het bijgebouw ook gebruikt mag worden voor woondoeleinden.

Beantwoording gemeente: Conform de rechten uit het vigerende bestemmingsplan en het huidige gebruik is het ontwerp hierop aangepast. Echter in de beantwoording op de inspraakreactie is verwarring ontstaan. Bij de vaststelling behoudt het zijn woonfunctie met mogelijkheid tot kantoor. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Cees Meerburg (29 mei 2012)

Deze zienswijze gaat over vier percelen, welke achtereenvolgens worden behandeld.

3.1. Indiener verzoekt om voor het perceel Achthovenerweg 28 de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 te laten vervallen.

Beantwoording gemeente: de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie 2 die aan dit perceel is toegekend heeft niet zozeer te maken met de cultuurhistorische waarde van het individuele pand, maar met het straat- en bebouwingsbeeld van het ensemble waarin het pand staat, in dit geval het historisch ensemble boerderijlint Achthoven en Ruigerkade. Daarbij gaat het om aspecten als richting / oriëntatie van de gebouwen, positie op de kavel en afstand tot de belendende kavel, de doorzichten naar de polder die daardoor ontstaan, het ritme van de bebouwing, goot- en bouwhoogte etcetera. Met de dubbelbestemming wordt beoogd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast. Om die reden dient de hoofdvorm onaangepast te blijven. Indien echter een bouwplan wordt ingediend waarbij de hoofdvorm veranderd maar de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, kan het bevoegd gezag alsnog een vergunning verlenen. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2. Indiener verzoekt om voor het perceel Hoofdstraat 84 een bestemming Gemengde Doeleinden / kantoor o.i.d. op te nemen met mogelijkheid tot dienstwoning (conform vigerend bestemmingsplan) zodat het in de toekomst verhuurbaar blijft.

Beantwoording gemeente: de huidige bestemming is Bijzondere doeleinden Bankgebouw. Deze bestemming is niet meer in overeenstemming met de huidige, feitelijke situatie. De bestemming zal –conform het huidige gebruik – worden gewijzigd in Maatschappelijk. Tevens is het na wijziging mogelijk de bestemming te wijzigen in Wonen. Of deze bestemming wenselijk is, kan pas worden afgewogen wanneer er een concreet plan voor is ingediend. Om die reden is de bestemming niet rechtstreeks toegekend, maar is deze pas mogelijk na wijziging.

3.3. Indiener van de zienswijze verzoekt voor het perceel Hoofdstraat 177 de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2 te laten vervallen, zulks gelet op de vele exterieure wijzigingen aan het pand die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd.

Beantwoording gemeente: de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie 2 die aan dit perceel is toegekend heeft niet zozeer te maken met de cultuurhistorische waarde van het individuele pand, maar met het straat- en bebouwingsbeeld van het ensemble waarin het pand staat. Daarbij gaat het om aspecten als richting / oriëntatie van het gebouw, positie op de kavel, openheid, ritme van de bebouwing, goot- en bouwhoogte etcetera. Met de dubbelbestemming wordt beoogd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast. Om die reden dient de hoofdvorm onaangepast te blijven. Indien echter een bouwplan wordt ingediend waarbij de hoofdvorm veranderd maar de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, kan het bevoegd gezag alsnog een vergunning verlenen. Om deze reden blijft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 gehandhaafd.

De dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 1 is toegekend aan cultuurhistorisch waardevolle objecten. Gelet op de bouwgeschiedenis van het pand zoals uiteengezet door indiener van de zienswijze en de vele veranderingen aan het pand, kan deze bestemming vervallen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast (de waarde Cultuurhistorie 1 komt te vervallen).

3.4. Indiener verzoekt om voor de percelen Hoofdstraat 215/221 de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 2 te laten vervallen.

Beantwoording gemeente: de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 die aan dit perceel is toegekend heeft niet zozeer te maken met de cultuurhistorische waarde van het individuele pand, maar met het straat- en bebouwingsbeeld van het ensemble waarin het pand staat. Daarbij gaat het om aspecten als richting / oriëntatie van het gebouw, positie op de kavel, openheid, ritme van de bebouwing, goot- en bouwhoogte etcetera. Met de dubbelbestemming wordt beoogd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast. Om die reden dient de hoofdvorm onaangetast te blijven. Indien echter een bouwplan wordt ingediend waarbij de hoofdvorm veranderd maar de cultuurhistorische waarden niet worden onaangetast, kan het bevoegd gezag alsnog een vergunning verlenen. Om deze reden blijft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 gehandhaafd. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Marieke Pieterse (14 mei 2012)

Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de toegekende horeca 2 bestemming voor het perceel Koningstraat 3/5 in verband met overlast van het café (geluidsoverlast, scooters op de stoep)

Beantwoording gemeente: het café in de Koningsstraat is een reeds circa 30 jaren bestaand café dat nu als zodanig wordt bestemd. Een café is een regelmatig voorkomende functie in stedelijk gebied, niet alleen per se in Leiderdorp. Het plangebied (het oude centrum van Leiderdorp) is aan te merken als een gemengd gebied waar meerdere functies aanwezig zijn. Er komen winkels, kantoren, dienstverlenende bedrijfjes, ateliers, snackbars, restaurants en maatschappelijke functies voor. Het gebied is als gemengd gebied te typeren. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden tussen milieubelastende functies (zoals een café) en milieugevoelige functies (woningen) rechtvaardigen. Een café is gelet hierop een passende functie in dit gebied. Een café kan een zekere mate van overlast met zich meebrengen. Dit hangt mede af van aspecten als sluitingstijd, volume van de muziek, de geluidwerende functie van de muren, ramen en deuren en de wijze waarop het vertrekkend bezoek het pand verlaat. Dit zijn echter geen aspecten die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. n parkeerverlast (het gaat met name om scooters) is een ruimtelijk verschijnsel dat de gemeente in de belangenafweging accepteert in het oude centrum van Leiderdorp. De (historische) opbouw en indeling van het gebied biedt niet de benodigde ruimte om voldoende parkeervoorzieningen in het openbaar gebied te realiseren voor alle parkeeraantrekkende functies in het gebied; noch is deze ruimte doorgaans niet op de eigen terreinen aanwezig. Gelet op de relatief kleine omvang van de diverse functies (deze bevinden zich op de begane grond in de bestaande historische panden) zal de parkeervraag nooit onevenredig groot kunnen worden in relatie tot de beschikbare ruimte.

5. Jos van den Eijnde (20 mei 2012)

Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de toegekende horeca 2 bestemming voor het perceel Koningstraat 3/5 in verband met overlast van het café, en de voorgenomen uitbreiding van het gebouw met een dakopbouw.

Indiener voert aan dat ter plaatse niet tal van functies zijn gevestigd het gaat om vrijwel uitsluitend de woonfunctie. Voorts betreft het geen hoekperceel. Volgens indiener is een café niet passend in de omgeving omdat deze functie overlast veroorzaakt vanwege geluidoverlast, parkeeroverlast, rommel op straat en vertrekkende bezoekers. Het café is jarenlang onder het overgangsrecht aanwezig geweest; Wat betreft indiener kan wel een horeca 1 bestemming worden toegekend.

Beantwoording gemeente: met de passage over het hoekperceel wordt bedoeld dat het café oorspronkelijk deel uitmaakte van het hoekperceel Hoofdstraat / Koningstraat. Het pand is echter verzelfstandigd en momenteel geen hoekperceel meer. Het café in de Koningsstraat is een reeds circa 30 jaren bestaand café dat nu als zodanig wordt bestemd. Een horeca 1 bestemming wordt niet toegekend omdat het huidige gebruik als café op basis daarvan niet is toegestaan. Zie verder de beantwoording onder 4.

6. Jos van den Eijnde, Olga Thorn Leeson (20 mei 2012)

6.1. Indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen de mogelijkheid voor dakopbouw op het pand Koningstraat 3-5 omdat dit zou leiden tot verminderd uitzicht. Verder wordt gerefereerd aan een brief van de gemeente aan de Raad van State waarin staat dat gelet op de ligging tussen de woonbebouwing aan de Koningstraat en de bebouwing aan de Hoofdstraat een invulling met bebouwing in twee bouwlagen niet wenselijk is. Dit zou haaks staan op het uitgangspunt thans een nieuwe dakopbouw toe te staan.

Beantwoording gemeente:

De dakopbouw vormt een logische stedenbouwkundige invulling gezien het straat- en bebouwingsbeeld. De hoogte blijft beperkt tot 6 meter. Vanuit de kap van de woning van indieners (deze bevindt zich op ca. 9 m) zal de dakopbouw het zicht niet onevenredig beperken. Vanuit de tweede bouwlaag is thans een afscherming aanwezig en is er geen zicht op de dakopbouw.

Indien wordt bedoeld de uitspraak van 3 augustus 2011 heeft de gemeente de bouw-aanvraag moeten weigeren omdat het destijds vigerende bestemmingsplan de combinatie van de dakopbouw met een horeca functie op de begane grond niet mogelijk maakte. Alleen de dakopbouw liet het vigerende bestemmingsplan wel toe; niet een combinatie. Dit wordt in het bestemmingsplan voor het Oude Dorp hersteld.

De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2. Indieners maken bezwaar tegen het wegbestemmen van de winkelfunctie op het perceel Hoofdstraat 51. Hiermee zou de verkoopbaarheid afnemen. De begane grond is de afgelopen 15 jaar een atelier gevestigd; er wordt hier niet gewoond. De wijzigingsbevoegdheid om alsnog een winkel te beginnen is te zwaar geclausuleerd, volgens indieners.

Beantwoording gemeente: het pand is bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. De gemeente richt zich wat detailhandel betreft op de grote winkelcentra in Leiderdorp: deze dienen levensvatbaar te blijven. Conform het huidige gebruik en de nu geldende bestemming wordt alsnog een aanduiding detailhandel evenals een aanduiding atelier toegekend. De zienswijze leidt wat betreft dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3. Indieners merken op dat het pand Hoofdstraat 44 zoals opgenomen op de verbeelding niet de wijziging is doorgevoerd dat hier geen 3.1. inrichting mogelijk is.

Beantwoording gemeente: deze wijziging is wel doorgevoerd. Op de verbeelding is een aanduiding specifieke vorm van bedrijf- bakkerij opgenomen; in de regels is vervolgens bepaald dat ter plaatse van die aanduiding een bakkerswinkel van milieucategorie 1 is toegestaan (en dus niet van categorie 3.1.). De zienswijze leidt wat betreft dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. A.M.H. Hogervorst en A.F. Van Hecke (10 mei 2012)

Indieners zien niet in waarom er in het nieuwe bestemmingsplan een afbakeningszone voor geluid voor het perceel jachtwerf J. Keyzer moet komen.

Beantwoording gemeente: in het nieuwe bestemmingsplan "Het Oude Dorp" is geen geluidzone opgenomen voor wat betreft de jachtwerf. Er is een bestemming toegekend op basis waarvan de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. De hoeveelheid geluid die het bedrijf mag produceren wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in de milieuvergunning. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. A.M.H. Hogervorst en A.F. Van Hecke (24 mei 2012)

8.1. Indieners willen geen mogelijkheid tot categorie 4.1. op het perceel van de jachtwerf van Keyzer.

Beantwoording gemeente: op basis van het bestemmingsplan zijn de categorieën 1 en 2 plus een 'scheepswerf van milieucategorie 4.1' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze milieucategorie komt overeen met de activiteiten zoals die momenteel ter plaatse ontplooid worden en zijn vastgelegd in de milieuvergunning voor dit bedrijf. De hoeveelheid geluid die het bedrijf mag produceren wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in de milieuvergunning. Eventuele overtredingen die het bedrijf begaat, vallen buiten het bestek van het bestemmingsplan.

8.2. Indieners geven aan dat geen rekening is gehouden met de uitspraak van de Raad van State van 22 juni 1999 en het bestemmingsplan Doesplant in relatie tot het daaronder liggende bestemmingsplan Doeskwartier. Het gaat om het bestaan van bouwrechten voor drie woningen in Doeskwartier / Doesplant. Verder mag volgens de uitspraak de tuinderij worden voortgezet zolang indieners dat wensen, wat volgens indieners ook slaat op de (deels vergane) kassen, een detailhandelsbedrijf, een accountant advies- belastingadvies/ administratiekantoor, een managementburo/ontwerpbureau. Tot slot gaat men niet akkoord met de opgenomen maximale goot- en bouwhoogte.

Beantwoording gemeente: voor het perceel Tuinstraat 14 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen 3 woningen te realiseren. De voornoemde bedrijfsactiviteiten vallen onder het overgangsrecht (behoudens de mogelijkheid tot het houden van beroep/ bedrijf aan huis). De maximale goot- en bouwhoogten in dit plangebied zijn afgestemd op de bestaande hoogten, omdat de gemeente het huidige straat- en bebouwings-

beeld zo nauwkeurig mogelijk wil vastleggen. Voor het eventueel realiseren van een hogere goot- en bouwhoogte is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen (tot maximaal 10%). Voor de grotere oppervlakte aan bijgebouwen die aanwezig is die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen is een regeling opgenomen (de grotere, oppervlakte is als maximaal toegestaan).

Naar aanleiding van de reactie wordt het bestemmingsplan aangepast (opnemen wijzigingsbevoegdheid Tuinstraat 7).

9. Raymond Planjer (24 mei 2012)

Indiener van de zienswijze is het niet eens met de Horecabestemming zoals die is toegekend aan het perceel Koningstraat 3-5 in verband met door indiener ervaren geluidsoverlast. Een café hoort naar de mening van indiener niet in een rustige woonomgeving.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

10. Ben en Corry de Wit (26 mei 2012)

Indieners van de zienswijze ervaren al jarenlang overlast van het café op de Koningstraat 3-5 en verzoeken de gemeente daarom het pand geen horecabestemming te geven.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

11. Familie Vons (28 mei 2012)

Indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen de Horecabestemming zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan voor het perceel Koningstraat 3-5 (café de Koning). Indieners ervaren overlast in de vorm van geluidsoverlast (veroorzaakt door harde muziek in de avond- en nachtelijke uren, vanwege bezoekers die buiten verblijven c.q. vertrekken, aan- en afrijdende scooters en taxi's) en parkeeroverlast.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

12. A.M. Wansink (25 mei 2012)

Indiener maakt bezwaar tegen de toegekende bestemming voor Koningstraat 3-5 en de mogelijkheid hier een dakopbouw te realiseren. De dakopbouw leidt tot licht- en zonverlies en privacyverlies en waardevermindering van het pand. De aanwezigheid van de kroeg geeft overlast.

Beantwoording gemeente: uit een verrichte schaduwstudie (18 februari 2011) blijkt dat het verlies aan zonlicht niet onevenredig is, voor zover al aanwezig. Vanuit het nieuwe dak zal uitzicht zijn op dakterras en achtertuin. Dit leidt tot een vermindering van privacy. Deze is in de belangenafweging niet onevenredig. Hier geldt als overweging dat de dakopbouw leidt tot een verfraaiing van het straatbeeld. Het gebouw, dat in de huidige situatie een zelfstandige functie heeft, zal nu ook qua stedenbouwkundige uitstraling een zelfstandig karakter krijgen. De dakopbouw past qua massa en uitstraling in

het bebouwingsbeeld ter plaatse. Ook zijn de bouwrechten (afgezien van het gebruik) voor de dakopbouw op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. Zie verder de beantwoording onder 4.

13. Fam. A.J. van Atten (29 mei 2012)

Indieners van de zienswijze ervaren al jarenlang overlast van het café op de Koningstraat 3-5 en verzoeken de gemeente daarom het pand geen horecabestemming te geven.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

14. J. van Smirren en A. Smits (20 mei 2012)

Indieners maken bezwaar tegen de horecabestemming voor het perceel Koningstraat 3-5 in verband met ervaren geluid- en parkeeroverlast, rommel op straat en geuroverlast. Tevens maken indieners bezwaar tegen de mogelijkheid voor het realiseren van een dakopbouw in verband met privacy- en uitzichtverlies. Gewezen wordt op een uitspraak van de Raad van State waarin een vergunning voor een dakopbouw is afgewezen.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4 en 12.

15. Buurtactief (24 mei 2012)

15.1. Buurtactief kan zich op hoofdlijnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan maar mist een inventarisatie van historisch waardevolle of anderszins beschermenswaardige bebouwing.

Beantwoording gemeente: de gemeente deelt deze opvatting niet. Er heeft juist een zeer uitgebreide inventarisatie van cultuurhistorische bebouwing, clusters, structuren en ensembles plaatsgevonden. Dit is uiteengezet in de toelichting en vertaald in een juridische regeling (er is een vergunningstelsel voor sloopwerkzaamheden en andere werkzaamheden opgenomen). Daarmee is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. Het bestemmingsplan is niet het geëigende document om op detailniveau elk pand te beschrijven; daarvoor zijn onder meer Monumentenregisters. Ook is in het verleden een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) verricht. In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar de beschikbare informatie m.b.t. Monumenten. De zienswijze leidt daarmee tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

15.2. Buurtactief wil van Oude Dorp een beschermd dorpsgezicht maken en levert hiervoor een onderbouwing.

Beantwoording gemeente: voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om een actueel planologisch regime voor het plangebied te realiseren, zulks in verband met de wettelijke verplichtingen zoals die voortvloeien uit de Wro. Een eventuele aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is een aparte procedure die los staat van dit project, dat immers bedoeld is het bestemmingsplan weer actueel te krijgen. Overigens, mocht het in de toekomst er van komen het gebied aan te wijzen tot beschermd dorpsgezicht, dan is

het wel verplicht deze aanwijzing te verwerken in een dan te herzien bestemmingsplan.

16. KS Augello (28 mei 2012)

Indiener van de zienswijze is het niet eens met de Horecabestemming zoals die is toegekend aan het perceel Koningstraat 3-5 in verband met door indiener ervaren overlast.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

17. P.Huntjens en Claudia Thunnissen (30 mei 2012)

Indieners van de zienswijze verzoeken de gemeente hun pand aan te wijzen als monument. Voorts verzoeken indieners te verwijzen naar de gemeentelijke monumentenlijst en lijst met beschermde dorpsgezichten.

Beantwoording gemeente: een eventuele aanwijzing tot monument is een apart besluit en heeft niets te maken met de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Wel heeft een zeer uitgebreide inventarisatie van cultuurhistorische bebouwing, clusters, structuren en ensembles plaatsgevonden. Dit is uiteengezet in de toelichting en vertaald in een juridische regeling. Daarmee is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. Het bestemmingsplan is niet het geëigende document om op detailniveau elk pand te beschrijven; bovendien is hiervoor reeds een Monumenten Inventarisatie Project (MIP) verricht. Hiernaar zal worden verwezen in de toelichting. De zienswijze leidt daarmee tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

18. G. Anker (29 mei 2012)

Indiener van de zienswijze is het niet eens met de bestemming voor café de Koning (Horeca tot maximaal categorie 2). Het is volgens indiener niet gewenst dat het jarenlang gedoogde gebruik nu gelegaliseerd wordt; het gebied (bestaande uit hoofdzakelijk woningen) leent zich niet voor deze functie, die overlast veroorzaakt.

Beantwoording gemeente: zie de beantwoording onder 4.

19. Rob Kramer (30 mei 2012)

Het bevreemdt indiener dat de woonkamer wordt gezien als achtergevelrooilijn, terwijl daarachter de keuken uitsteekt. Dhr. Kramer verzoekt de mogelijkheid op te nemen een 2^e berging van 3 meter aan de uitstekende keuken te realiseren.

Beantwoording gemeente: de hoofdmassa van de woningen is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een bouwvlak. Binnen dat bouwvlak gelden maximale maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten. De keuken maakt daar (deels) geen onderdeel en is dus niet binnen het bouwvlak gebracht. Tegen de hoofdmassa mogen overigens aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. Een keuken of berging hoeft dus niet strijdig te zijn met het bestemmingsplan, zolang wordt voldaan aan de algemene

regels voor aan- en uitbouwen die het bestemmingsplan stelt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Stibbe (29 mei 2012)

20.1. Deze zienswijze is ingediend namens Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V (hierna: ACL) en gaat in hoofdzaak over de wijze van bestemmen van het gebied "Achter t Hofje". Volgens Stibbe/ACL is van mening dat dit gebied de bestemming "Wonen" moet krijgen, met name gelet op eerder gemaakte afspraken met diverse overheden. In de zienswijze worden deze afspraken opgesomd.

Beantwoording gemeente: de gemeente voorziet niet dat ontwikkeling van dit gebied in de planperiode (10 jaar). Dit is ook vastgelegd in het Coalitieakkoord. In het Plan van Aanpak van 20 december 2006 is uitdrukkelijk het voorbehoud gemaakt dat planrealisatie haalbaar moet zijn, hetgeen thans niet het geval blijkt te zijn. Daarnaast heeft ACL geen concreet plan overgelegd dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in het Plan van Aanpak (inclusief de nader overeengekomen 30% sociale woningbouw). De woningbehoefte van Leiderdorp kan elders ingevuld worden. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.2. Daarnaast is de aanwijzing als kasteelbiotoop volgens indiener van de zienswijze onterecht. Gewezen wordt op een onderzoek van Hazenberg Archeologie waaruit blijkt dat de provincie Zuid-Holland op onjuiste gronden Achter t Hofje als onderdeel van een kasteelbiotoop heeft aangewezen. Bovendien is in het Integraal Verkeers- en vervoersplan een hoofdontsluitingsweg aangewezen (de Achtenhoverweg) hetgeen in strijd is met de aanwijzing tot kasteelbiotoop. Ook de toegekende dubbelbestemmingen Waarde-Cultuurhistorie 2 en Waarde-Archeologie hoge trefkans zijn niet terecht toegekend.

Beantwoording gemeente: de gebiedsaanduiding kasteelbiotoop is overgenomen van het gebied zoals dat is aangewezen door de provincie. Om die reden is de provincie gevraagd nader in te gaan op het rapport van Hazenberg en de onderbouwing bij de aanwijzing van het gebied. De reactie van de provincie is als volgt:

"Gezien de expertise van bureau Hazenberg op het gebied van archeologie was te verwachten dat de begrenzing van de kasteelbiotoop zou zijn aangevochten op grond van archeologische argumenten. In plaats daarvan gebeurt dit op grond van landschappelijke argumenten ten aanzien van het blikveld en de structuur (zie hierna).

- De kasteelbiotoop van ter Does is volgens Beek en Kooiman opgebouwd uit 7 kenmerken/ elementen, waarvan er slechts 2, namelijk die van blikveld en structuur, bestreden worden door Hazenberg. De andere elementen zijn dus buiten de discussie, reden genoeg om niet te twifelen over de begrenzing van de kasteelbiotoop. Voorts blijkt dan ook nog dat de redenering ten aanzien van deze 2 elementen onjuist is, zoals hierna zal blijken.

- De wijze van interpretatie van het blikveld is onjuist: het lijkt er op dat bij de interpretatie van het blikveld en de wijze waarop daar in het rapport over gesproken wordt er sprake is van verwarring met het begrip panorama ("beleving vanaf het centrale kasteelterrein van de oorspronkelijke open ruimte en kavelstructuur"). De aanleg/ verlenging van de Achthovenerweg betekent volgens

het rapport dat er sprake is van een gereduceerd blikveld. Volgens Hazenberg wordt de reductie ervaren door de blik richting de Achthovenerweg en naar de hoogbouw. Het gaat echter om het blikveld en de open ruimte vanaf de openbare weg/ ruimte waaronder de Achthovenerweg (en de openbare ruimten rondom het blikveld), niet om de reductie van het blikveld door de Achthovenerweg.

- Voorts vindt het rapport van Hazenberg dat hoe om gegaan is met de structuren niet juist is. Los van het feit dat er geen sprake is van een element 'structuren' bij de kasteelbiotoop, maar wel van de elementen 'basisstructuur' en 'kavelstructuur', stelt Hazenberg zelf dat de verkavelingstructuur inderdaad niet gewijzigd is. Dus dat element wordt niet bestreden. Dan stelt Hazenberg de basisstructuur ter discussie met het oog op de Achthovenerweg. Maar deze weg maakt geen onderdeel uit van de basisstructuur. De basisstructuur voor Ter Does is De Does.

Conclusie: de kritiek op de elementen van de kasteelbiotoop die ter discussie worden gesteld kan weerlegd worden. Aangezien ook de andere elementen niet ter discussie zijn gesteld, is er geen reden om de begrenzing van de kasteelbiotoop van ter Does ter discussie te stellen of te wijzigen. Het rapport van Hazenberg is in die zin dus niet deugdelijk”.

Gelet op deze uitleg, is de aanduiding van het gebied terecht overgenomen in het bestemmingsplan.

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2 is toegekend om de cultuurhistorische waarden van de polder te beschermen. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoge trefkans is toegekend op basis van het archeologisch beleid dat door de gemeente is vastgesteld.

De zienswijze leidt wat dit punt betreft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.3. Volgens Stibbe dient in de toelichting te worden gemotiveerd waarom het bestemmingsplan conserverend van aard is in plaats van dat de geplande woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording gemeente: de onderbouwing geen woningbouw mogelijk te maken is al gegeven in de Nota Inspraak en Overleg en hierboven herhaald. Zowel de nota Inspraak en Overleg als de Nota Zienswijzen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan (bijlage bij het bestemmingsplan). De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.4. Stibbe zet vraagtekens bij de begrenzing van het plangebied. Waarom is niet de Huis ter Doespolder en de Achthovenerpolder bij het plangebied getrokken (deze maken immers ook deel uit van de kasteelbiotoop).

Beantwoording gemeente: deze polders liggen in het landelijk gebied. Hiervoor wordt een separate planherziening doorlopen. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.5. Stibbe vraagt zich af op basis waarvan clusters en structuren zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Beantwoording gemeente: de waarde van de diverse clusters en structuren zijn beschreven in de toelichting. In paragraaf 2.1. is beschreven hoe tot deze inventarisatie en analyse is gekomen, inclusief bronvermelding. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.6. Stibbe merkt op dat bij de beschrijving van het Rijksbeleid niet wordt ingegaan op de vraag hoe de keuze geen woningbouw te realiseren in het gebied "Achter t Hofje" zich verhoudt tot Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Beantwoording gemeente: de omstandigheid dat de locatie in een aantal beleidsstukken is aangemerkt als mogelijke locatie voor woningbouw brengt niet met zich mee dat het college gehouden is om het deelgebied in het bestemmingsplan als "Wonen" te bestemmen. De motivering hiervoor is gelegen in het feit dat er geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing als niet aannemelijk is dat de woningbouw binnen de planperiode van tien jaar zal worden gerealiseerd. Ook is geen concreet initiatief aanwezig zodat geen beoordeling t.a.v. haalbaarheid gemaakt kan worden.

20.7. ACL merkt op dat onduidelijk is waarom er geen nadere m.e.r. beoordeling nodig is.

Beantwoording gemeente: een nadere m.e.r. beoordeling is niet nodig omdat nadelige effecten op het milieu als gevolg van voorliggend bestemmingsplan zijn uit te sluiten.

20.8. ACL vraagt zich af waarom geen milieucategorie 3 of 4 bedrijven aanwezig mogen zijn in het gebied.

Beantwoording gemeente: nieuwe bedrijven in deze milieucategorieën worden niet toegestaan omdat deze overlast kunnen geven voor de nabij gelegen woningen.

20.9. ACL twijfelt of het geluidonderzoek ten behoeve van de A4 nog wel recent genoeg is. Verder is onduidelijk in hoeverre de toegenomen verkeerintensiteit over de Achtenhoverweg is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verder is er geen aandacht voor de gebieden die niet beïnvloed worden door de A4.

Beantwoording gemeente: er zijn op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Daarom is slechts gekeken naar de vraag of in het gebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geluid. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat daar sprake van is. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.10. ACL vraagt zich af of de gemeente Leiderdorp voldoet aan de ambities zoals verwoord in het Regionaal beleidskader Duurzame Stedebouw (ten aanzien van luchtkwaliteit). Verder vraagt ACL zich welke maatregelen in het ontwerpbestemmingsplan uitvoering hebben gekregen gelet op het Luchtkwaliteitplan Leiderdorp. Verder vraagt ACL zich af welke maatregelen Leiderdorp heeft genomen om de verkeerintensiteit op de Achtenhoverweg toe te doen nemen, welke maatregelen geno-

men worden om de verslechtering van de luchtkwaliteit tegen te gaan c.q. welk onderzoek hiernaar gedaan is.

Beantwoording gemeente: in het plangebied worden de wettelijke maximale grenswaarden voor fijnstof en stikstof nergens overschreden. Er is bovendien sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen maatregelen of aanvullend onderzoek nodig. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.11. ACL vraagt zich af waarom geen bodemonderzoek is verricht.

Beantwoording gemeente: voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er behoeft daarom geen bodemonderzoek te worden verricht.

20.12. Opgemerkt wordt dat geen onderzoek is gedaan naar externe veiligheid.

Beantwoording gemeente: er zijn op dit moment in het plangebied geen knelpunten wat betreft externe veiligheid. Dit is onderbouwd in de toelichting. Het toevoegen van kwetsbare objecten is pas mogelijk na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Op dat moment wordt nader onderbouwd of de nieuwe functie wat betreft externe veiligheid passend is. Voor dit bestemmingsplan is volstaan met het geven van een globaal inzicht in de haalbaarheid van het toevoegen van kwetsbare objecten wat betreft externe veiligheid na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.13. Opgemerkt wordt dat toegelicht dient te worden hoe de planologische bescherming ten aanzien van de hogedrukgasleiding bereikt wordt.

Beantwoording gemeente: het is niet nodig elke regeling in een bestemmingsplan in de toelichting toe te lichten. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.14. Afgevraagd wordt waarom geen rekening is gehouden met natuurgebied De Wilck.

Beantwoording gemeente: het bestemmingsplan is conserverend van aard waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er is daarom geen nader onderzoek nodig op het gebied van natuur. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.15. ACL merkt op dat geen onderzoek is gedaan naar grondwater.

Beantwoording gemeente: het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is daarom geen nader onderzoek nodig op het gebied van grondwater.

20.16. Volgens indiener van de zienswijze is het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar omdat ACL planschade zal ontvangen.

Beantwoording gemeente: het aspect planschade staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg aangezien het thans geldende bestemmingsplan in het gebied "Achter 't Hofje" ook geen woningbouw mogelijk maakt. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.17. Stibbe merkt op dat niet inzichtelijk is gemaakt in hoeverre de planvoorschriften overeenkomen met de SVBP2008 en waarom er van wordt afgeweken.

Beantwoording gemeente: het is niet nodig dit uiteen te zetten (zie onder meer art. 3.1.6 Bro waarin staat aangegeven welke onderdelen in een toelichting moeten staan). Het plan is voorts gedigitaliseerd en voorzien van een Validatierapport, hetgeen inhoudt dat het plan voldoet aan de digitalisatievereisten en geschikt is voor publicatie op ro-online. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.18. Opgemerkt wordt dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe de gemeente overleg met de provincie heeft gevoerd, m.b.t. de aanwijzing van Achter 't Hofje als kasteelbiotoop.

Beantwoording gemeente: de gemeente heeft overleg gevoerd met de provincie in het kader van artikel 3.1.1 Bro. De resultaten staan vermeld in de Nota Inspraak en Overleg welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

20.19 ACL merkt op dat artikel 18.3. gewijzigd moet worden zodat bebouwing tot een oppervlakte van 100m² zonder omgevingsvergunning voor het afwijken mogelijk moet zijn. Ook dienen wat ACL de wijzigingsbevoegdheden (artikel 18.5., 19.5. en 20.5) anders (dwingender) geformuleerd te worden

Beantwoording gemeente: de regeling voor archeologie is gebaseerd op reeds vastgesteld gemeentelijk beleid. Er is geen aanleiding de regeling te veranderen. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.20. ACL vraagt zich af wat voor advies verkregen dient te worden van een archeologisch deskundige. Het is nu onvoldoende objectief wanneer een omgevingsvergunning verkregen kan worden op basis van artikel 25.1.2.

Beantwoording gemeente: in het advies zal een archeologisch deskundige aangeven of er een reële verwachting is op archeologische relictten en welk onderzoekstraject gevolgd moet worden om hier achter te komen, dan wel dat de gronden vrijgegeven kunnen worden omdat de kans op archeologische relictten klein is. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.21. ACL vindt dat er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de bestemming kasteelbiotoop als uit onderzoek blijkt dat de aanwijzing onterecht is.

Beantwoording gemeente: zie onder 20.2.

20.22. De voorwaarden voor het verlenen van een binnenplanse afwijking zijn naar de mening van ACL niet voldoende objectief; het woord indien staat abusievelijk opgenomen in dit artikel.

Beantwoording gemeente: het toevoegen van deze voorwaarde vloeit voort uit SVBP2008 en stelt de gemeente in staat per geval een beoordeling te maken. Het woordje indien wordt verwijderd. De zienswijze leidt wat betreft dit onderdeel tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Eindsamenvatting: de opmerkingen/ zienswijze leidt met uitzondering van opmerking 20.22 niet aanpassingen van het bestemmingsplan.

21. Hoogheemraadschap van Rijnland (30 mei 2012)

Rijnland verzoekt de wijzigingen in het watersysteem in de omgeving van de A4 op te nemen door aan een aantal oppervlaktewateren de bestemming Water toe te kennen.

Beantwoording gemeente: aan de gronden wordt alsnog de bestemming Water toegerekend, een en ander op basis van het Tracébesluit. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Oasen (25 mei 2012)

Oasen verzoekt de aanwezige drinkwaterleidingen met bijbehorende "strookbreedte" (een strook die nodig is om bij de leiding te kunnen voor onderhoud e.d.) op te nemen.

Beantwoording gemeente: de drinkwaterleidingen worden opgenomen met de dubbelbestemming Leiding – Water. In de regels wordt een beschermende regeling opgenomen dat ter plaatse van de dubbelbestemming geen grondroerende werkzaamheden verricht mogen worden zonder dat advies is verkregen van de leidingbeheerder. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Rijkswaterstaat (29 mei 2012)

RWS verzoekt in toelichting en regels op te nemen dat op basis van het Tracébesluit de A4 ter plaatse ook verruimd kan worden naar 2x4 rijstroken.

Beantwoording gemeente: de toelichting wordt aangepast conform de opmerking. Het Tracébesluit voorziet overigens niet in de verbreding naar 2x4 rijstroken; hiervoor is een nieuw Tracébesluit nodig; derhalve is de verbreding ook niet mogelijk gemaakt in de regels van dit bestemmingsplan.

Voorts ligt volgens RWS de fietsbrug niet bij de Ericalaan.

Beantwoording gemeente: de passage ten aanzien van de fietsbrug wordt op deze plek in de toelichting verwijderd.

Verder verzoekt RWS om bij de invulling van de bestemming Groen rekening te houden met het groeninvullingsplan dat RWS momenteel maakt.

Beantwoording gemeente: de bestemming Groen is reeds zodanig geformuleerd dat het groeninvullingsplan uitgevoerd kan worden.

Tot slot verzoekt RWS de verbeelding aan te passen aan de oostkant over het ruimtebeslag van de snelweg omdat hier een groenbestemming is ingetekend.

Beantwoording gemeente: dit wordt aangepast op de verbeelding.

24. Heemschut (1 juni 2012)

De zienswijze is ingediend buiten de daartoe gestelde termijn en daarmee niet-ontvankelijk.

Onderstaande reactie heeft geen onderdeel uitgemaakt van de nota zienswijzen zoals door de commissie ruimte op 28 augustus is behandeld. In de commissie is afgesproken dat de beantwoording wordt nagezonden voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad op 10 september.

25. Stichting Comité Doesbrug (30 mei 2012)

1. Stichting Comité Doesbrug verzoekt om de fouten en onduidelijkheden uit de Toelichting in de tekst in paragraaf 2 te halen.
2. Stichting Comité Doesbrug vraagt om de aanduidingen WR-C1 en WR-C2 te verduidelijken in verband met de juridische basis van de plankaart en de regels.
3. Stichting Comité Doesbrug verzoekt om de lijst met beschermingswaardige panden en beschermde dorpsgezichten op te nemen in het bestemmingsplan.
4. Stichting Comité Doesbrug is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt om het cultuurhistorische waardevolle karakter van het Oude Dorp te behouden en te versterken en verzoekt dan ook om behalve een verwijzing naar een gemeentelijke monumentenlijst, actie te ondernemen voor de uitvoering van een gemeentelijke monumentenlijst.
5. Verzoek om ook op te nemen dat de gronden ook kunnen worden vergroot en/of nieuwe gronden kunnen worden toegevoegd indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.
6. Verzoek om het brugwachtershuisje op te nemen als bestemming.

Beantwoording gemeente:

- *Het bestemmingsplan wordt op de reacties 1, 3 en 5 aangepast.*
- *Voor het verduidelijken van de dubbelbestemming wordt verwezen naar de Toelichting paragraaf 6.2. (reactie 2).*
- *Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke verplichting om aandacht te besteden aan cultuurhistorie en biedt het binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan bescherming aan cultuurhistorische waarden. Het verzoek om actie te ondernemen voor de uitvoering van een gemeentelijke monumentenlijst wordt in 2013 onderzocht zoals is toegezegd tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte op 28 augustus 2012 (reactie 4).*
- *Onderdeel 6 het opnemen van het brugwachtershuisje wordt als niet wenselijk geacht gezien het hier om een tijdelijke situatie gaat.*