

Nota van Zienswijzen & Ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Lage Zijde e.o.

Gemeente Leiderdorp

d.d. 18 juni 2013

1. Inleiding

Als onderdeel van de procedurefase van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Lage Zijde e.o., heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 maart 2013, gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen (tot en met 24 april 2013). In deze nota worden de 8 ingediende zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Zienswijzen

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. Hieronder wordt een (geanonimiseerd) overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen, onderverdeeld in de verschillende argumenten. Vervolgens worden de afzonderlijke argumenten beantwoord.

Reclamant	Zienswijze	Beantwoording
1a	Hoewel reclamant goede hoop heeft dat zijn bedrijf binnen de planperiode wordt verplaatst, tekent hij toch bezwaar aan tegen de toegekende milieucategorie 3. De aanwezige bedrijfsactiviteiten dienen conform de huidige situatie te worden bestemd, hetgeen inhoudt dat milieucategorie 4.2 moet worden opgenomen.	Ook de gemeente gaat er vanuit dat verplaatsing van het bedrijf Vliko gaat plaatsvinden. De intentie overeenkomst is getekend. Voor dit bestemmingsplan zijn echter nog de vigerende planologische mogelijkheden overgenomen. Voor een hogere milieucategorie is nooit een ontheffingsverzoek ingediend laat staan verleend. Enkel en alleen de vigerende planologische rechten worden in dit bestemmingsplan overgenomen. <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>
2a	Reclamant geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtbij gelegen gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>
3a	Doordat het toegestane bebouwingspercentage is verlaagd van 70% naar 60% worden de bouwplannen van reclamant gefrustreerd. Verzocht wordt om het percentage van 70% te handhaven.	Het bebouwingspercentage (60%) is niet verlaagd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Achthovenpolder uit 1986. De verwarring zal voortkomen uit het bestemmingsplan Buitengebied van 2005. Hier was 70% toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan Lage Zijde e.o. gaat uit van het continueren van de vigerende rechten van het vigerende bestemmingsplan Achthovenerpolder. <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i> Ter aanvulling: de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing tot maximaal 80% bebouwingsmogelijkheden zal worden opgenomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid zat nog niet in het ontwerp maar valt ook onder de verleende rechten en wordt om die reden toegevoegd aan het plan. <i>Conclusie: De zienswijze leidt tot wijziging van de regels.</i>
3b	Daar waar de bestaande situatie in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd dat blijvende rechten kunnen worden ontleend aan de bestaande situatie.	Indien in de bestaande situatie sprake is van legale vergunde situaties vallen deze onder het overgangsrecht (artikel 15). <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.</i>
4a	Tot verbazing van reclamant is in het bestemmingsplan niet langer een strook groen aan de randen van het bedrijven-	De "groene gordel" (de groen bestemming links en rechts van het plangebied de Lage Zijde) zit nog in het goedgekeurde vigerende deel van het bestem-

	terrein opgenomen. Dit was in het geldende plan wel het geval. Verzocht wordt de bestemming "Groen" weer op te nemen en waar mogelijk de bedrijven te stimuleren hun terreinen groen in te richten.	mingsplan Buitengebied 2005. Van dit nieuwe plan Lage Zijde is alleen de niet goedgekeurde bestemming Bedrijven herzien. De groene gordel behoudt zijn bestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005. <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>
5a	Het nieuwe bestemmingsplan bestemt bestaande bouwmogelijkheden weg, omdat het bebouwingspercentage is verlaagd van 70% naar 60%. Reclamant verzoekt in het nieuwe plan de bestaande situatie te bestemmen, danwel de regeling uit het vigerende plan over te nemen, danwel in het bestemmingsplan vast te leggen dat blijvende rechten kunnen worden ontleend aan de bestaande situatie.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3.
6a	Reclamant heeft er bezwaar tegen dat zijn pand aan de Achthovenerweg 15a niet langer een woonbestemming heeft, maar een bedrijfsbestemming met woonmogelijkheid. Het pand is in 1906 als woning gebouwd en dient als zodanig te worden bestemd.	In het vigerende bestemmingsplan Achthovenerpolder uit 1986 heeft het pand inderdaad de bestemming "Eengezinswoning". Deze bestemming zal worden teruggelegd met de aanduiding kantoor toegestaan. Het artikel Wonen wordt toegevoegd aan de Regels. <i>Conclusie: De zienswijze leidt tot wijziging van de verbeelding en de regels.</i>
7a	Reclamant betreurt het dat zij niet benaderd is in de vooroverlegfase. Ook mist zij in de nota van vooroverleg een reactie van de provincie. Verzocht wordt om de reactie van de provincie alsnog toe te sturen.	Reclamant is benaderd in de vooroverlegfase als overlegpartner via de digitale kennisgevingsbericht van 14 december 2012. Evenals de Provincie. De provincie heeft zowel in het vooroverleg als bij het ontwerp het niet nodig gevonden om op het plan te reageren. <i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>
7b	Reclamant wijst er op dat de geluidzone van het bedrijventerrein Oosthoek ontbreekt in het bestemmingsplan.	Correct. De geluidzone bedrijventerrein Oosthoek is niet in het plan opgenomen. Deze wordt alsnog op de plankaart gezet. <i>Conclusie: De zienswijze leidt tot wijziging van de verbeelding.</i>
7c	Reclamant wijst op afspraken die in het kader van de Oude Rijnzone zijn gemaakt met betrekking tot de verplaatsing van Vliko b.v.. Na deze verplaatsing zal het bedrijventerrein moeten worden verplaatst, waarbij circa 3 hectare terug zal worden gegeven aan de natuur. Deze afspraken moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.	Nadat de verplaatsing van Vliko een feit is wordt op het plangebied van de Lage Zijde een gebied ten grote van Vliko (circa 2 ha) ingericht als Groen. Deze afspraak ligt vast. Zover is het echter nog niet. Hoofddoel van dit plan is zorgen voor een actueel plan met behoud van bestaande rechten. Vliko is nu nog ter plaatse aanwezig. Zodra de uitplaatsing een feit is wordt een herziening van het plan in procedure gebracht, conform de gemaakte afspraken en alle bij behorende uitwerkingen.

		<i>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>
8a	Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan reclamant 60% van zijn bedrijfsperceel bebouwen, waarbij middels een vrijstellingsbevoegdheid dit percentage verhoogd kan worden tot 80%. Het nieuwe plan leidt tot een beperking van de bebouwingsmogelijkheden.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3.
8b	In het nieuwe bestemmingsplan is een bedrijfswoning niet langer toegestaan. Dit leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden en een waardedaling van het perceel.	In het vigerende bestemmingsplan Achthovenerpolder 1986 moest de noodzaak van een bedrijfswoning al worden aangetoond. De Provinciale Verordening laat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen met een milieucategorie vanaf 3 niet meer toe. Reden hiervoor is dat de uitvoering van de bedrijvigheid met een milieucategorie 3 of hoger niet moet worden beperkt door aanwezigheid van (bedrijfs-)woningen. De andere reden is dat de noodzaak van een bedrijfswoning voor beveiliging en toezicht van het bedrijf niet meer nodig is in deze tijd. Leiderdorp neemt dit beleid over. <i>De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</i>

Ambtelijke wijzigingen:

Toelichting:

1. Blz. 7 laatste regel onder 1.2. 2^e alinea weglaten: Op deze gronden..... 15 september 2005.
2. Blz. 12 4^e alinea aanvullen met: Met uitzondering van het MIP pand Achthovenerweg 15a.
3. Blz. 15 bestemmingsregel "Wonen" toevoegen.

Regels

1. Aan artikel 3 Bedrijventerrein lid toevoegen "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.1.c tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 80%".
2. Aan artikel 3 Bedrijventerrein onder 3.1. Bestemmingsomschrijving toevoegen "ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting " tevens voor een seksinrichting op de 1e verdieping voor het adres Bedrijvenweg 10F;
3. Aan artikel 11 Algemene gebruiksregels onder c toevoegen dat "met uitzondering van de aangeduide seksinrichting aan de Bedrijvenweg 10F, 1e verdieping".