

## Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Zorgvilla Rhijnstaete (Van der valk Boumanweg 236)

19 augustus 2020

### Inhoud

1	Inleiding .....	2
2	Reactie op de zienswijzen .....	3
2.1	Indieners 1 t/m 3 .....	3
2.2	Zienswijze 1 (Indieners 1: eigenaren / bewoners Splinterlaan 6) .....	3
2.2.1	Verlies van groen .....	3
2.2.2	Aantasting woongenot en waardevermindering .....	6
2.2.3	Bezwaren ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing.....	6
2.2.4	Bezwaren ten aanzien van parkeren: .....	8
2.2.5	Bezwaren op beeldkwaliteitplan .....	9
2.2.6	Bezwaren op het Rapport Blom Ecologie BV.....	10
2.2.7	Conclusie zienswijze 1 .....	12
2.3	Indiener 2 (bewoner Zijldijk 5) .....	13
2.3.1	Onvolledige belangenafweging .....	13
2.3.2	Verlies van gemeentelijk groen en ontbreken kapvergunning .....	13
2.3.3	Bezwaren ten aanzien van de verhardingsbalans .....	14
2.3.4	Bezwaren ten aanzien van fouten/onvolledigheden in de vergunning .....	15
2.3.5	Bezwaren ten aanzien van verkeersonveiligheid .....	15
2.3.6	Toename van de parkeerdruk .....	16
2.3.7	Conclusie zienswijze 2 .....	16
2.4	Indieners 3 (bewoners Zijldijk 1a) .....	17
2.4.1	Bezwaar ten aanzien van de afstandsmaat op tekening.....	17
2.4.2	Bezwaar ten aanzien van de hoogte van het nieuwe gebouw.....	17
2.4.3	Bezwaar ten aanzien van aantasting woon- en leefklimaat.....	17
2.4.4	Conclusie zienswijze 3 .....	18
2.5	Conclusie .....	18

### Bijlagen

1. Ontvangen zienswijzen (geanonimiseerd en genummerd)

## 1 Inleiding

Op 27 juni 2019 is door AGT Vastgoed, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden, souterrain en gemeenschappelijke ruimten en het splitsen van de bestaande villa in 2 zelfstandige wooneenheden.

Op de voorbereiding van het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Burgemeester en wethouders hebben met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto Afdeling 3.4 Awb op 25 maart 2020 bekendgemaakt dat zij voornemens zijn de omgevingsvergunning te verlenen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven, van reactie voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om de aanvraag alsnog te weigeren of de besluittekst van de omgevingsvergunning aan te passen.

### Ter inzageperiode

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om het project in afwijking van het geldende bestemmingsplan te kunnen realiseren heeft met de bijbehorende stukken vanaf 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage in het gemeentehuis in Leiderdorp en was digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Ontvangen aantal zienswijzen

Gedurende de ter visielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zijn in verband met de bescherming van persoonsgegevens geanonimiseerd en genummerd (zie bijlage 1).

### Globaal onderwerpen zienswijzen

De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht op de onderwerpen:

- verlies van groen en ecologie;
- afbreuk aan de beeldkwaliteit;
- afbreuk aan het woongenot van omwonenden;
- verkeersonveiligheid;
- waardevermindering van de woning;
- verhoogde parkeerdruk voor omwonenden;

Verder richten de bezwaren die in die zienswijzen naar voren worden gebracht zich specifiek tegen enkele passages uit de ruimtelijke onderbouwing, uit het beeldkwaliteitsplan en uit het Rapport Blom Ecologie B.V..

## 2 Reactie op de zienswijzen

### 2.1 Indieners 1 t/m 3

Zienswijzen 1 t/m 3 hebben overwegend inhoudelijk dezelfde strekking. De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht op de onderwerpen:

- verlies van groen en ecologie;
- afbreuk aan de beeldkwaliteit;
- afbreuk aan het woongenot van omwonenden;
- verkeersonveiligheid;
- waardevermindering van de woning;
- verhoogde parkeerdruk voor omwonenden;

De bezwaren die in die zienswijzen van indiener 1 naar voren worden gebracht richten zich specifiek tegen de ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteitsplan en het Rapport Blom Ecologie B.V. welke ten grondslag liggen aan het ontwerpbesluit.

#### Ontvangen zienswijzen

- Zienswijze 1, ingediend per brief door eigenaren / bewoners van Splinterlaan 6 te Leiderdorp, ingekomen 6 mei 2020, kenmerk Z/19/083350/196516
- Zienswijze 2, ingediend per email door bewoner Zijldijk 5, ingekomen 10 mei 2020, kenmerk Z/19/083350/197848
- Zienswijze 3, ingediend per brief door bewoners Zijldijk 1a, ingekomen 4 mei 2020, Z/19/083350/196316

### 2.2 Zienswijze 1 (Indieners 1: eigenaren / bewoners Splinterlaan 6)

#### 2.2.1 Verlies van groen

Indieners 1 zijn van mening dat ten gevolge van het plan sprake is van onacceptabel verlies van groen.

Er zal volgens indieners 1 bij doorgang van de plannen een stukje uniek herkenbaar en karakteristiek groen ter plaatse van DE entree van Leiderdorp vanaf Leiden voor altijd verloren gaan. Er wordt in de zienswijze gewezen op de eigen gemeentelijke ambities door middel van enkele quotes die het tegenovergestelde laten zien van het volbouwen van een groene achtertuin met een appartementengebouw met parkeerplaats. Hiertoe is in de zienswijze de quote opgenomen:

*“Met elkaar willen we Leiderdorp groener & gezonder maken. Voor onszelf maar ook voor het klimaat. Met levend groen in ons dorp zorgen we ervoor dat de temperatuur niet te hoog oploopt en de lucht die we inademen schoner blijft. Ook zorgt groen voor betere waterafvoer. Water kan dan bij hevige regenbuien op natuurlijke wijze in de grond wegzakken waardoor riolen niet overbelast worden en straten minder snel overlopen. Een groener Leiderdorp maken we met elkaar door minder tegels in de tuin & daken en gevels te vergroenen.*

*Een groener Leiderdorp is goed voor onszelf en het klimaat. Met Groen Dichterbij Leiderdorp werken IVN Natuureducatie en Gemeente Leiderdorp samen met inwoners en andere partijen aan een groener leefklimaat. We ondersteunen (nieuwe) groene initiatieven”*  
En juist het unieke, prachtige, volwassen groen op deze plek heeft ervoor gezorgd dat indieners 1 het appartement aan de Splinterlaan 6 een paar jaar geleden hebben gekocht.

Indieners 1 geven aan ten tijde van aankoop het bestemmingsplan (van december 2013) ingezien te hebben, waar destijds gelukkig uit bleek dat hun uitzicht en de groene oase tot op zekere hoogte beschermd werden door een bestemmingsplan, met een duidelijk beperkt bouwvlak alleen ter plaatse van de bestaande villa.

## **Reactie**

### *Afwijking van het bestemmingsplan*

*Het betreft vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie o.a. uitspraak d.d. 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:434 r.o. 6.1) dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen (aldus afwijken van het geldende bestemmingsplan voor een bouwplan).*

*In het kader van het besluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen voor dit project (raadsbesluit d.d. 19 maart 2019 met kenmerk: Z/18/057133/110076) heeft de raad de ruimtelijke belangen afgewogen en besloten niet langer vast te houden aan het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zuid-West. Het verlies van groen in de tuin bij de bestaande woning is daarbij afgewogen.*

*Wij begrijpen dat omwonenden dit verlies van groen, om daar een woongebouw in afwijking van het bestemmingsplan te kunnen realiseren, betreuren. Wij dienen het belang van het huidige uitzicht van omwonenden op de tuin echter af te wegen tegen onder andere de woningbouwopgave, die wij zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke contouren willen opvangen. Binnen de maat- en schaal en de beeldkwaliteitskaders die de raad voor de locatie heeft vastgesteld achten wij de afwijking van het bestemmingsplan voor het woongebouw strekken tot een ‘goede ruimtelijke ordening’.*

### *Groentoets*

*Ten aanzien van de effecten op het groen is voor de locatie een ‘groentoets’<sup>1</sup> opgesteld. Met een bijbehorende groenplan, dat juridisch geborgd is via voorwaarden in de omgevingsvergunning, wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden met betrekking tot het uitzicht op de tuin.*

---

<sup>1</sup> Onder ‘groentoets’ wordt verstaan: de beoordeling voor alle beplantingen, inclusief bomen, van de gevolgen van voorgenomen bouw- of aanlegwerkzaamheden, inclusief een plan van aanpak met mitigerende en compenserende maatregelen voor het tegengaan van negatieve effecten op het groen.

*Om het verlies van groen ten gevolge van een ruimtelijk project af te wegen hanteren wij de beleidsregels uit het Bomenbeleidsplan 2017 en de juridische verankering daarvan in de Verordening op de beplantingen 2018 Leiderdorp.*

*In het bomenbeleidsplan en de Verordening op de beplantingen zijn beleidsregels opgenomen ten aanzien van het afwegen van de effecten op het groen. Deze beleidsregels worden ook gehanteerd bij beoordeling of aan een ruimtelijke ontwikkeling kan worden meegewerkt die afwijkt van het bestemmingsplan. De kap van bomen op particulier terrein is kapvergunningvrij, tenzij de kap noodzakelijk is voor een 'ruimtelijke ontwikkeling' of sprake is van een boom die op de lijst van waardevolle bomen is opgenomen (artikel 5 lid 2 onder e Verordening op de beplantingen 2018 Leiderdorp).*

*Onder een ruimtelijke ontwikkeling wordt in de verordening verstaan: 'een bouwproject in afwijking van het geldende bestemmingsplan, waarvoor een uitwerkings- of wijzigingsplan dan wel een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is' (artikel 1 lid y). Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in een buitenplanse afwijking<sup>2</sup> van het bestemmingsplan ten behoeve van een bouwproject.*

*Dit betekent dat ook voor de bomen op particulier terrein een afweging plaatsvindt middels de groentoets. Volgens de beleidsregels is een kapvergunning niet vereist als een door het bevoegd gezag goedgekeurde groentoets deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwning (artikel 5 lid 2 sub f).*

*Voor onderhavige ontwikkeling is een groentoets opgesteld door een deskundig bureau. Hieruit blijkt dat met de voorgestelde situering van het woongebouw uitsluitend 4 bomen hoeven te worden gekapt op particulier terrein die vanwege de omvang beeldbepalend zijn. Dit betreffen de 2 haagbeuken (boomnummers 9 en 12) en twee gewone esdoorns (boomnummers 10 en 11). De bomen op gemeentegrond kunnen door de situering van het gebouw in stand gehouden worden.*

*Tijdens het opstellen van de groentoets is een optimalisatie van de positionering van het nieuwe gebouw op de kavel onderzocht. Door het gebouw gedeeltelijk op gemeentegrond te situeren wordt het gebouw zover als mogelijk, met het behoud van bomen op gemeentegrond, van het flatgebouw aan de Splinterlaan gesitueerd.*

*De afstand tot de kroonprojectie van de bomen op gemeentegrond blijft voldoende om deze bomen te kunnen behouden. Zodoende kan de ruimte die wordt gewonnen op het particulier terrein als tuin behouden blijven. Deze verschuiving komt daarmee zowel tegemoet aan door omwonenden gewenste afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing als het behoud en zicht op groen. Daarom zijn wij bereid een deel van het gemeentelijk plantsoen te verkopen aan de ontwikkelaar.*

*Verder wordt de instandhouding van een aantal bomen, op particulier terrein, zoals in het groenplan aangegeven, geborgd via de omgevingsvergunning.*

---

<sup>2</sup> Een 'buitenplanse afwijking' betreft een afwijking van het bestemmingsplan die wordt toegestaan middels een omgevingsvergunning. De afwijkingsregels die in bestemmingsplan zelf zijn opgenomen zijn hiertoe niet toereikend.

### 2.2.2 Aantasting woongenot en waardevermindering

Indieners 1 zijn van mening ernstige hinder te ondervinden van deze bestemmingsplanwijziging en in het woongenot aangetast te worden, met daarbovenop nog de waardevermindering van hun appartement die het tot gevolg zal hebben. Indieners 1 geven aan in plaats van een groene oase te kijken op een groot troosteloos vlak van bitumineuze dakbedekking met zonnepanelen erop.

#### **Reactie**

*Door de veranderingen in de tuin ten opzichte van de huidige feitelijke situatie zal het bouwplan leiden tot enige impact op het woongenot van omwonenden. Deze impact achten wij geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Aan het verlies van het woongenot geven wij dan ook geen doorslaggevende betekenis, mede gezien daar waar mogelijk aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen door de situering van het woongebouw alsook de landschappelijke inpassing. Wij zijn van mening dat de locatie ook met de realisatie van het woongebouw een groene uitstraling blijft behouden. De massa en positionering van het gebouw zijn stedenbouwkundig verantwoordbaar. Hiertoe zijn adviezen van deskundigen ingewonnen (Erfgoed Leiden en Omstreken en de welstandscommissie).*

*Ten aanzien van de gestelde waardevermindering van de woning kunnen indieners 1 via een afzonderlijke procedure, indien de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. De beoordeling of planschade wordt geleden en dient te worden vergoed valt buiten de beoordeling of de omgevingsvergunning kan worden verleed.*

### 2.2.3 Bezwaren ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing

#### **Woordgebruik 'zorgvilla'**

Indieners 1 stellen grote vraagtekens bij het woordgebruik 'zorgvilla'. In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat een zorgvilla een particuliere woonvoorziening voor ouderen betreft waar mensen in principe zelfstandig wonen, desgewenst met medische zorg van buitenaf.

Volgens indieners 1 is er feitelijk geen verschil met reguliere appartementen, waar ook te allen tijden zorg van buitenaf ingeschakeld kan worden. De term 'villa' is ronduit misleidend, het is een appartementengebouw met 8 wooneenheden.

Het heeft er volgens indieners 1 alle schijn van dat de term zorgvilla in deze situatie is misbruikt om politiek draagvlak te creëren. Het gaat feitelijk om een nieuw te bouwen appartementencomplex in de achtertuin van een kleinschalig gemeentelijk monument. De politiek is met deze woordkeus als het ware om de tuin geleid en heeft de beslissing om mee te werken gebaseerd op verkeerde verwachtingen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er daadwerkelijk (hulpbehoevende) ouderen komen te wonen, wordt er bij verkoop een leeftijdscriterium gehanteerd?

En hoe zit dit bij de wederverkoop na een x aantal jaren? Daar is niks over vastgelegd en daarom ook niet te hard te maken, laat staan te handhaven.

#### **Reactie**

*In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat er ten aanzien van de doelgroep wordt uitgegaan van een zwaarst mogelijke planologische invulling (dus ook niet-zorgbehoevende bewoners). Hiertoe worden conform de gemeentelijke parkeernormering voldoende parkeerplaatsen aangelegd.*

*Ook de verkeersafwikkeling is op basis van dat uitgangspunt geborgd. Zowel naar zorgwoningen (waar men in de regel niet zelfstandig kan wonen) als naar woningen die zijn ingericht voor bewoning door senioren bestaat grote behoefte.*

*Op leeftijd kan via een ruimtelijk besluit niet worden voorgesorteerd, terwijl bij een bestemming voor 'zorgwoningen' geldt dat deze uitsluitend mogen worden bewoond door zorgbehoevenden, die er in feite niet zelfstandig kunnen wonen.*

*Omdat het woongebouw is bedoeld voor senioren die, tot zij mogelijk zorgbehoevend worden, nog zelfstandig kunnen wonen (rolstoeltoegankelijk en voorzien van een lift) is ervoor gekozen de omgevingsvergunning niet te beperken tot een gebruik uitsluitend als zorgwoningen. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is dit ook niet noodzakelijk.*

#### *Beeldkwaliteitplan*

Indieners 1 achten de volgende stelling uit het beeldkwaliteitplan erg subjectief zo niet onjuist.

*“Met het nieuwe volume wordt de hoek van de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan beter begeleid waardoor er een logische overgang ontstaat tussen de bebouwing aan de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan. Met deze ingreep ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.”*

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bestaat op dit moment uit een mooie volle groene hoek met een groep van volwassen bomen, welke oogt als een parkje. Dit karakteristiek welkomsplaatje markeert bij uitstek de overgang tussen de stad Leiden en het dorp Leiderdorp. Wat na de ingreep ontstaat is een gebouw die vol in het zicht staat met slechts enkele bomen ervoor met minimale onderbegroeiing. De stelling dat hiermee 'meer ruimtelijke kwaliteit' ontstaat is wel erg subjectief, zonet gewoon onjuist.

#### *Beeldkwaliteit:*

Indieners 1 kunnen zich niet verenigen met de stelling dat de zorgvilla ondergeschikt is aan de woonvilla.

*“De zorgvilla is daarmee in hoogte en volume ondergeschikt aan de woonvilla en overige bebouwing in de omgeving.”*

De footprint van de bestaande villa is ca. 134m<sup>2</sup>, de footprint van het appartementengebouw is 378m<sup>2</sup>; het nieuw te bouwen volume is ca. 3068m<sup>3</sup> t.o.v. ca. 900m<sup>3</sup> in de bestaande woonvilla. De bouwmasa mag dan in hoogte ondergeschikt zijn, in volume is deze maar liefst 3x zo groot als de bestaande villa en daarmee verre van ondergeschikt. Het bestempelen van het gebouw als ondergeschikt aan de woonvilla is dan ook onjuist en erg misleidend.

#### **Reactie**

*De footprint en het bouwvolume, alsook de positionering daarvan, hebben wij stedenbouwkundig beoordeeld in het kader van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor hebben wij advies ingewonnen bij deskundigen. Gelet op de stedenbouwkundige advisering, het welstandsadvies en de advisering door Erfgoed Leiden & Omstreken achten wij de massa en positionering van het nieuwe gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.*

*De stelling dat door de positionering in relatie tot de omgeving meer ruimtelijke kwaliteit ontstaat achten wij niet onjuist. Ten aanzien van de beeldkwaliteit verwijzen wij naar onze reactie onder paragraaf 2.2.5 (Bezwaren op beeldkwaliteitplan).*

#### **2.2.4 Bezwaren ten aanzien van parkeren:**

##### *Aantal parkeerplaatsen*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een plaatje gepresenteerd waarbij het achterste deel van de tuin groen ingericht wordt en uitgegaan wordt van 12 parkeerplaatsen. In de uitwerking worden 14 parkeerplaatsen voorgesteld. Er wordt bij de aanvraag dus een ander aantal gehanteerd dan er in de ruimtelijke onderbouwing visueel wordt voorgespiegeld, wat tot gevolg heeft dat er een nog flink groter deel van de tuin verhard zal moeten worden. Hier heeft de ruimtelijke onderbouwing niet in voorzien.

##### **Reactie**

*Bij de formele aanvraag zijn op de situatietekening 14 parkeerplaatsen ingetekend. De verhardingen zullen worden uitgevoerd in de vorm van grind in ritterplaten. Deze uitvoering is geschikt in verband met de waterhuishouding.*

*Conform de beleidsregels uit het gemeentelijk parkeerbeleid hoeven slechts 12 parkeerplaatsen direct te worden aangelegd. De parkeernormen van Leiderdorp houden rekening met de groei van verkeer. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet kunnen daarom 2 parkeerplaatsen vooralsnog als groen worden uitgevoerd. Op eigen terrein ligt die keuze bij de ontwikkelaar. Worst case zullen 14 parkeerplaatsen worden aangelegd. Wij zijn van mening dat deze hoeveelheid verharding, mede gezien de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, ruimtelijk goed inpasbaar is.*

##### *Parkeergedrag*

Er is daarnaast een groot risico aanwezig dat de toekomstige bewoners hun auto toch in de Splinterlaan zullen parkeren, omdat de ingang van de nieuwe appartementen aan deze zijde gemaakt zal worden blijkend uit de R.O.: "De ontsluiting van de nieuwe zorgvilla vindt plaats via de Splinterlaan".

Bovendien zal het voor bewoners aantrekkelijk zijn om aan de Splinterlaan te parkeren, omdat er dan niet een hele lus hoeft te worden gereden over het industrieterrein als men bijvoorbeeld naar de Santhorst of naar de snelweg wil rijden. De splinterlaan is op dit moment al overvol met geparkeerde auto's en deze parkeerdruk is onlangs ook nog eens toegenomen door de introductie van de blauwe zone t.p.v. de snackbar/ kapper. Nog meer auto's kan deze straat qua capaciteit niet aan en het is voor de gemeente niet te controleren of te handhaven dat de nieuwe bewoners er niet gaan parkeren.

##### **Reactie**

*Het uitgangspunt voor de parkeertoetsing betreft het gemeentelijk parkeerbeleidsplan met bijbehorende addendum. Daarin is vastgelegd dat bij nieuwe plannen het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, conform de parkeernormering die voor de functie geldt. Voldaan wordt aan het parkeerbeleidsplan. Vermeend parkeergedrag geeft geen aanleiding om van deze uitgangspunten af te wijken.*



### *Toegepaste parkeernorm*

Tot slot is de parkeernorm gebaseerd op de categorie 'goedkoop' waaraan een maximale vrij-opnaam prijs is gekoppeld, hoe gaat de gemeente hierop handhaven? Als de appartementen tegen een hoger bedrag in verkoop gaan hoort er een andere parkeernorm bij, maar ruimte voor meer parkeerplaatsen is er niet.

### **Reactie**

*De parkeernorm voor woningen wordt voor de parkeertoetsing gebaseerd op een geschatte WOZ-waarde van de te realiseren woningen in het plan. Eventuele waardestijging of een afwijkende verkoopprijs na vergunningverlening, door bijvoorbeeld marktwerkingen, heeft in beginsel geen gevolg voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeertoetsing vindt plaats op het moment van vergunningverlening aan het geldende parkeerbeleid. Middels een voorwaarde in de omgevingsvergunning is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Op basis van hetgeen indiener 2 via de zienswijze inbrengt valt niet aan te nemen dat de gehanteerde categorie 'goedkoop' onjuist is.*

### **2.2.5 Bezwaren op beeldkwaliteitplan**

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de architect van het bouwplan. De voorwaarden waaraan het ontwerp moeten voldoen zijn dus gemaakt door de ontwerper zelf, dat is net zoals de slager die zijn eigen vlees keurt. De situatie ter plaatse lijkt bovendien erg matig te zijn bestudeerd, blijkend o.a. uit het feit dat er overal wordt gesproken over de Splinterweg en dat de hoogtes van de bestaande villa niet kloppen. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook ongeschikt om het plan goed te kunnen toetsen, de welstandscommissie is hiermee op een onjuiste wijze geïnformeerd.

“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is om de villa meer tot zijn recht te laten komen door hem in het zicht van de Spanjaardsbrug en de Splinterweg te plaatsen. Daarnaast is het uitgangspunt om de nieuw te bouwen zorgvilla een zelfstandig volume te laten zijn met een eigen oriëntatie op de Splinterweg en duidelijk ondergeschikt aan de bestaande villa, zowel in bouwmassa als in verschijningsvorm.”

De bouwmassa ondergeschikt maken is zoals eerder gemeld duidelijk niet gelukt. De nieuwbouw vormt juist vanaf de meest geziene kant, namelijk de Spanjaardsbrug de grote blikvanger, waarbij de oorspronkelijke villa eerder als bijgebouw oogt. De intentie is daarnaast ook nog eens om het groen wat er overblijft op het openbaar gebied te minimaliseren zodat het gebouw inderdaad vol in het zicht komt te liggen.

“De zuidwestzijde wordt ingericht als een open groene ruimte zodat de villa vanuit deze zijde meer in het zicht komt te liggen. De ruimte wordt op een formele wijze ingericht met een combinatie van sierbeplanting en lage taxushagen; Het openbare groen ten westen van de locatie kent eveneens een open inrichting met ruimte voor één solitair of een kleine boomgroep.”

Het is dus inderdaad gedaan met de groene uitstraling op deze plek, slechts enkele bomen blijven staan, op een leeg veldje, met daarbovenop nog het niet ondenkbeeldige risico dat de nieuwe bewoners nog gaan proberen deze weg te krijgen, vanwege de schaduwwerking.

Moeten we ons als Leiderdorpers voortaan zorgen gaan maken als we een (ook door de gemeente geroemde) mooie volwassen bomengroep zien staan in ons dorp? Waar houdt het op?

Want zulke gekoesterde groene plekken blijken niet veilig te zijn als er op diezelfde plek ook voorzien zou kunnen worden in een woningbehoefte. Zelfs een bestemmingsplan blijkt hierin geen bescherming te bieden. De gemeente is maar al te graag bereid om deze aan te passen, zelfs als er flink geprotesteerd wordt vanuit de bewoners, blijkend uit de actie met posters voor de ramen in de wijk en de vele inspraakreacties, waarop alleen enkele detail aanpassingen volgen, maar het wezenlijke bezwaar niet wordt onderkent.

### **Reactie**

Het beeldkwaliteitplan bevat de toetsingskaders voor de beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw en bevat daarmee het toetsingskader voor de welstandstoetsing. De positionering en massa van het nieuwe gebouw, in relatie tot zijn omgeving, zijn stedenbouwkundig beoordeeld in het kader van de toetsing aan een 'goede ruimtelijke ordening', om voor dit gebouw te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

De bestaande woonvilla heeft gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer een goothoogte van ca. 5 meter en een nokhoogte van ca. 8,5 meter. Het nieuw te realiseren woongebouw heeft een hoogte van 6,5 meter. Hoewel de maatvoering in beeldkwaliteitplan daar iets van afwijkt blijft het beeldkwaliteitplan geschikt als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand. Bovendien heeft de welstandscommissie een positief welstandadvies gegeven.

Uitgaande van de goot- en nokhoogte van de woonvilla vermeld op de tekeningen bij de aanvraag blijft de hoogte van de zorgvilla ondergeschikt aan de woonvilla en bebouwing in de omgeving. De massa van het nieuwe gebouw verdraagt zich gezien de afstanden tot de omliggende bebouwing ook met de omgeving, waardoor sprake is van een stedenbouwkundig inpasbaar plan. De aanvraag is bovendien aangevuld met tekeningen van de terrein-inmeting en aanzichten van het gebouw in relatie tot zijn omgeving. Deze tekeningen maken deel uit van de stukken waarop het definitieve besluit op de aanvraag zal zijn gebaseerd.

Ten aanzien van hetgeen wordt ingebracht over het verlies van groen wordt verwezen naar de reactie onder paragraaf 2.2.1 (verlies van groen).

#### **2.2.6 Bezwaren op het Rapport Blom Ecologie BV**

##### *Rapport gedateerd en onvoldoende veldbezoek*

Volgens indiener 1 is het rapport van Blom Ecologie achterhaald omdat het dateert van 2017 en in een tekstpassage wordt gesproken van een complex met 3 appartementen. Het rapport zou daarom zijn gebaseerd op onjuiste uitgangspunten (immers een kleiner gebouw, wellicht zonder kelder, minder impact op het aanwezige groen). Dit rapport kan derhalve niet worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Volgens indiener 1 is een enkel veldbezoek onvoldoende, omdat het veldbezoek op 17 oktober 2017 heeft plaatsgevonden en in de rapportage staat verwoord dat de meeste dagactieve insecten in oktober niet zichtbaar zijn.

Volgens indieners 1 wordt wat betreft vogels een zeer onvolledig beeld weergegeven:

“In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek foeragerende overvliegende en rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: halsbandparkiet, aalscholver, zilvermeeuw, boomkruiper, heggemus, merel, zwarte kraai, roodborst, zanglijsterm, zwartkop, stadsduif, kramsvogel, ekster, en kleine mantelmeeuw.”

Als er alleen op 1 dag al zoveel soorten worden gezien, dan kan deze nooit ook maar enigszins compleet zijn, wat inderdaad klopt, want er zijn nog vele andere vogelsoorten aanwezig.

#### *Onjuiste beoordeling verblijfsplaatsen van vleermuizen*

De beoordeling dat er geen onderkomens van vleermuizen aanwezig kunnen zijn is bovendien feitelijk onjuist. Gezien het feit dat deze dieren dagelijks te zien zijn op deze locatie en er wel degelijk mogelijkheden zijn voor deze dieren om zich te nestelen in garage en / of schuur, zou het zomaar kunnen zijn dat ze wel onderkomens hebben in de bewuste opstallen.

Volgens indieners 1 is het onderzoek derhalve te oppervlakkig en zal verder uitgediept moeten worden. Bovendien ontbreekt het aan een plan waarop te zien is of men zicht tijdens de bouw kan houden aan de aanbeveling om het plan vleermuis-vriendelijk te bouwen.

Indieners 1 zijn verder van mening dat de stelling dat vleermuizen mogelijk gebruik maken van de locatie tijdens het foerageren en migreren onjuist, ze maken er absoluut gebruik van en niet ‘mogelijk’.

#### *Handhaving van de mitigerende maatregelen*

In het rapport van Blom Ecologie is als mitigerende maatregel opgenomen:

“de werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen”

Indieners 1 vragen wie hierop gaat handhaven en hoe?

#### **Reactie**

*Het ecologisch rapport bevat kennelijk een verschrijving in de tekstpassage over het aantal appartementen. Daar waar abusievelijk staat dat het complex bestaat uit 3 appartementen, in plaats van 8 zoals volgt uit de indeling van het gebouw. Dit maakt niet dat de gehanteerde uitgangspunten, gelet op de onderzoeksmethodiek en situeringstekening van het gebouw, voor het onderzoek ondeugdelijk zijn.*

*Het doel van het ecologisch onderzoek is om vast te stellen of er beschermde flora en fauna (potentieel) aanwezig zijn in het plangebied om vervolgens vast te kunnen stellen of er door de uitvoering van het bouwplan negatieve effecten optreden voor deze soorten. De deskundige heeft hiertoe een veldbezoek gedaan ter opname van de aanwezige beschermde flora en fauna.*

*Op basis van het oriënterend onderzoek heeft de ecooloog kunnen vaststellen dat de beoogde sloop en nieuwbouw (zoals in het rapport gesitueerd) niet tot aantasting leidt van beschermde gebieden en/of beschermde natuurwaarden. Niet alleen een veldbezoek, maar ook beschikbare literatuur zijn daarvoor gehanteerd.*

*Uit het rapport volgt dat met de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.*

*De te verwijderen bomen en struiken zijn beoordeeld op de aanwezigheid van holtes, scheuren, kieren en loshangende schors. Veel bomen en struiken zijn op voorhand ongeschikt vanwege de beperkte omvang. In de te kappen bomen met voldoende omvang zijn geen geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen aangetroffen.*

*Door de noodzakelijke bomenkap worden dus geen verblijfslocaties verstoord. Ten aanzien van het mogelijk verstoren van het foerageren kan dit worden voorkomen met de mitigerende maatregelen die worden voorgesteld tijdens de uitvoering.*

#### *Handhaving van de mitigerende maatregelen*

*Normaal gesproken moet de bouwer zich houden aan het Bouwbesluit 2012 waar ten aanzien van bouw- en sloopwerkzaamheden staat vermeld dat deze alleen zijn toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. In de wintermaanden kan dit tijdsvak te ruim zijn om de maatregel dat de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd mogen worden zonder meer in acht te kunnen nemen. De bouwer kan er dan voor kiezen kortere werktijden te hanteren of vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden.*

*Afhankelijk van de gewenste werkwijze van de bouwer zal blijken hoe hij de maatregelen in acht neemt. Dat op dit moment een plan ontbreekt hoe men zich tijdens de bouw zal houden aan de maatregelen maakt niet dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.*

*Wanneer de bouwer zich niet houdt aan deze maatregelen dreigt een overtreding van de Wet natuurbescherming. De provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen, het toezicht en de handhaving van de Wet natuurbescherming. Toezicht en handhaving op de naleving van de Wet natuurbescherming wordt namens de provincie Zuid-Holland uitgevoerd door de Omgevingsdienst Haaglanden.*

#### **2.2.7 Conclusie zienswijze 1**

Het verlies van het viertal grotere bomen op particulier terrein kan niet worden voorkomen. Met het groenplan als onderdeel van de groentoets wordt een landschappelijke inpassing van het bouwplan geborgd. Met inachtneming van de mitigerende maatregelen uit het ecologisch rapport worden natuurwaarden niet geschaad. De groentoets is daarom goedgekeurd door het bevoegd gezag. Met het plan wordt voldaan aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is onder meer getoetst aan het gemeentelijke groenbeleid en parkeerbeleid.

Zienswijze 1 geeft voorts geen aanleiding alsnog tot weigering van de aanvraag over te gaan of het ontwerpbesluit aan te passen.

## 2.3 Indiener 2 (bewoner Zijldijk 5)

### 2.3.1 Onvolledige belangenafweging

Indiener 2 is van mening dat op een aantal essentiële gronden het plan afgekeurd zou moeten worden, of tenminste aanpassing behoeft. Daarnaast ontbreken volgens indiener 2 een aantal zaken in de belangenafweging. Indiener 2 is daarom van mening dat op basis van de huidige stukken het college niet tot een ontwerp-omgevingsvergunning heeft kunnen komen. Een aantal punten behoeven nadere toelichting en nadien kan pas een gegrond ontwerp-besluit worden genomen. Daarvoor acht indiener 2 een nieuwe terinzagelegging noodzakelijk.

Indiener 2 is van mening dat dit plan op een aantal verschillende manieren leidt tot verminderde leefkwaliteit in de wijken in de buurt.

### Reactie

*Het ontwerpbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen, waarbij eenieder zienswijzen kon indienen. De zienswijzen dienen wij mee te wegen in de definitieve besluitvorming op de aanvraag. In deze nota zienswijzen wordt de weging van de zienswijzen verwoord. Voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend is het voorts mogelijk om tegen het definitieve besluit beroep in te stellen.*

### 2.3.2 Verlies van gemeentelijk groen en ontbreken kapvergunning

Indiener 2 is van mening dat gezien de toenemende vervuiling door uitlaatgassen, een basisniveau van groen in de buurt noodzakelijk is om een gezonde leefomgeving te creëren. In de buurt van dit plan is de afgelopen jaren al een groot deel van het gemeentelijk groen verdwenen. De bomen langs Splinterlaan, Zijldijk en de rest van het Zijlkwartier zijn omstreeks 2016 vrijwel zonder uitzondering geroid. De gemeente Leiderdorp is een onbetrouwbare gesprekspartner gebleken in de omgang met de bomen aan de Zijldijk: herplant van enkele tientallen bomen die was voorzien (en op basis waarvan ik destijds mijn bezwaar tegen de vergunning voor het kappen heb ingetrokken) langs de Zijldijk heeft nooit plaatsgevonden. Met de sterk verminderde hoeveelheid bomen en struiken in de buurt, wordt minder lucht gefilterd van fijnstof en andere vervuiling in de lucht. Vermindering van het aantal bomen en het toenemen van de hoeveelheid verharding in de buurt leidt tot sterke toename van de temperatuur in de omgeving. Bomen en struiken geven verkoeling door schaduw en verdamping.

Met de opwarming van het klimaat is dit van toenemend belang voor een gezonde leefomgeving. Daarnaast heeft groen (en helemaal gelaagd groen met struiken, bomen en ondergroei) een belangrijke rol in de waterberging en het huisvesten van vogels, egels, muizen en insecten. De kwaliteitsniveau in de buurt op deze vlakken staat al onder druk, en wordt danig verminderd bij uitvoering van dit plan. Met dit plan wordt deels particulier, maar ook deels gemeentelijk groen weggenomen. Mijns inziens is een losse omgevingsvergunning vereist voor het kappen en verwijderen van het gemeentelijk groen. Ik heb die vergunning nog niet gezien, en ook geen aanvraag daarvoor. Ik betwijfel of het geplande bouwwerk tot stand kan komen zonder dat daarvoor het gemeentelijk groen verdwijnt.

In het plan is niet of zeer beperkt sprake van herplant van de bomen die moeten wijken. Mijns inziens is dit in strijd met het gemeentelijk beleid. Ik mis de onderbouwing hiervan, en verbaas mij daar temeer over, daar het deels gaat om bomen op gemeentelijk terrein.

### **Reactie**

*Met de situering van het bouwplan deels op gemeentegrond is een optimalisatie beoogd ter behoud van kwalitatief groen. Het gebouw kan daardoor verder van omwonenden worden gesitueerd, waarbij de bomen op gemeentegrond behouden zullen blijven. De afweging om medewerking te verlenen aan het bouwplan in relatie tot het groen wordt gewogen aan de hand van het Groenstructuurplan Leiderdorp, update 2012, het Bomenbeleidsplan en de Verordening op de beplantingen Leiderdorp. Hiertoe wordt een groentoets opgesteld. Wanneer de groentoets wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag is een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen niet langer vereist.*

*Volledigheidshalve verwijzen wij naar onze reactie onder Indieners 1 in paragraaf 2.3.3 (Verlies van groen) van deze nota.*

### **2.3.3 Bezwaren ten aanzien van de verhardingsbalans**

In het plan wordt aangegeven dat de toename van de verharding minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit getal wordt zeer summier onderbouwd, en ik mis een duidelijke tekening waaruit deze onderbouwing zou kunnen blijken. Ik betwijfel dan ook of inderdaad minder dan 500 m<sup>2</sup> verharding wordt toegevoegd. In het plan worden de parkeerplaatsen en oprijlanen ten onrechte niet tot de verharding gerekend. Dit wordt onderbouwd door rijplaten en kiezels te noemen. In mijn optiek is zeker bij rijplaten sprake van (gedeeltelijke) verharding, die zou moeten meetellen bij het aantal vierkante meters dat wordt toegevoegd aan de verharding in de buurt.

Dit geldt evenzeer voor terrassen en paden op het terrein. Zeker waar nu een garage staat, betwijfel ik of de grond in een staat kan worden teruggebracht die qua waterbergend vermogen te vergelijken is met de tuin en (gemeentelijk) groen die moeten wijken bij uitvoering van dit plan.

Ik mis in uw ontwerp-vergunning duidelijke voorwaarden aan de hoeveelheid verharding die op het terrein mag worden aangebracht. Ik beschouw tenminste de parkeerplaatsen (waarop immers veelal een auto zal staan) en de huidige garage (die verdwijnt) als permanente verharding die meegerekend moet worden bij de effecten of de waterhuishouding.

### **Reactie**

*De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is bevoegd voor het verlenen van de daaruit voortvloeiende watervergunning voor het aanbrengen van verharding met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Omdat het vergunningstelsel van het Hoogheemraadschap dit reeds borgt worden dergelijke voorwaarden niet in de omgevingsvergunning opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de waterhuishoudkundige belangen te worden aangetoond.*

De verhardingsbalans die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door adviesbureau SRO. Dit betreft een deskundig bureau. Er is geen reden om aan te nemen dat de daar opgenomen verhardingsberekening onjuistheden bevat.

Bovendien is deze verifieerbaar omdat alle verhardingen zijn ingetekend op schaal in de tekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. De erfverharding ten behoeve van de parkeerplaatsen en rijbaan wordt uitgevoerd in halfverharding (grind in ritterplaten).

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de verhardingsbalans bekeken en middels een vooroverlegreactie bevestigd dat de halfverharding niet wordt meegeteld als een toename aan verharding in de verhardingsbalans. Wanneer hemelwater dan langs of door de tegels kan infiltreren in de bodem is er geen sprake van versnelde afvoer en is er geen sprake van een toename van verharding die dient te worden meegeteld.

#### **2.3.4 Bezwaren ten aanzien van fouten/onvolledigheden in de vergunning**

Indiener 2 mist een onderbouwing voor de kap van gezonde bomen op gemeentelijk terrein. Ook mist indiener 2 een plan voor de inrichting van het resterende stukje gemeentelijk groen na afloop van de bouw. Indiener 2 mist in het ontwerp-besluit duidelijke voorwaarden over de staat waarin dit stukje gemeentelijk groen wordt opgeleverd / achtergelaten.

Indiener 2 mist een onderbouwing van het afzien van herplant van gezonde bomen op het terrein van de bouw in zowel het plan als uw ontwerp-besluit. Indiener 2 is van mening derhalve een aantal belangrijke onderdelen te missen, die bij beoordeling van het plan nodig zijn. Daarnaast lijkt het erop dat het plan foute of onvolledige berekeningen bevat, op basis waarvan u niet tot een weloverwogen oordeel heeft kunnen komen.

#### **Reactie**

*Kap van bomen op gemeentelijk terrein is niet aan de orde. De inrichting van het resterende openbaar groen maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning. Dit blijft vooralsnog ingericht als bosplantsoen. Het planten van meer bomen dan opgenomen in het groenplan bij de groentoets is niet mogelijk. Met dit groenplan is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. Indiener 2 maakt niet inzichtelijk waarom sprake zou zijn van foute of onvolledige berekeningen. Er bestaat dan ook geen reden te twijfelen aan de juistheid hiervan.*

#### **2.3.5 Bezwaren ten aanzien van verkeersonveiligheid**

Zowel tijdens de bouw-activiteiten als na ingebruikname verwacht indiener 2 een toename van de onveilige situaties voor wat betreft het verkeer in de buurt. Tijdens de bouw zal veel sprake zijn van groot verkeer op de nauwe straten rond het perceel. Dit leidt tot onveiligheid bij de fietspaden dit tot de drukste van Leiderdorp behoren, en waar ook nu al regelmatig ernstige ongelukken gebeuren. Het fietspad tussen de hoek Van der Valk Boumanweg-Zijldijk en de Splinterlaan, waar geen (bouw) verkeer is toegestaan, zal regelmatig worden gebruikt als toegangsroute. Nu de gemeente Leiderdorp de (beweegbare) versperring uit dit pad heeft gehaald, wordt reeds veel vaker door auto's en vrachtauto's gebruik gemaakt van deze route, en dit zal (zeker tijdelijk) tijdens de bouw vaker het geval zijn. Door het relatief kleine aantal parkeerplaatsen op het terrein van dit plan, zullen bezoekers regelmatig ontdekken dat alles daar vol staat. Zij zijn dan gedwongen ofwel een heel eind verderop (bij de Karwei) te parkeren, of enkele kilometers om te rijden naar de Splinterlaan aan de achterkant van het te bouwen complex. Dit leidt tot zoekend autoverkeer, dat de kruising bij de brug oprijdt, op zoek naar een parkeerplek. Daarbij ligt het in de verwachting dat niet altijd even goed op fietsers vanaf de brug gelet wordt. Aanrijdingen op deze kruising zullen vaker voorkomen.

De verleiding om dan gebruik te maken van het fietspad naar de Splinterlaan, al dan niet per ongeluk het 'verboden in te rijden'-bord negerende, is dan groot. Zoekend autoverkeer leidt ook rond de Splinterlaan tot onveilige situaties op een punt waar (zeer) veel fietsers met redelijke snelheid (van de brug omlaag) voorbijkomen. Veiligheid tijdens de bouw, en na ingebruikname van het complex zijn onvoldoende overwogen in het plan en in uw ontwerp-besluit. Ik vind dat dit wel zou moeten, en dat deze overwegingen opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

### **Reactie**

*Een goede oplossing voor het bouwverkeer tijdens de bouwfase is een uitvoeringsaspect dat buiten de beoordeling of het bouwplan strekt tot een goede ruimtelijke ordening valt. Dat geldt ook voor de toetsing aan het Bouwbesluit. Wanneer de bouwer bekend is kan gedetailleerd worden gekeken naar de uitvoering. Alsdan zal een geschikte bouwplaatsinrichting en geschikte wijze van aan- en afvoer van materiaal, parkeervoorzieningen voor bouw personeel en dergelijke gedetailleerd met de bouwer worden bekeken. In de gebruiksfase na oplevering zullen conform de voorwaarde in de vergunning voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dienen te zijn (alsook in stand gehouden worden). Ten aanzien van de verkeersveiligheid zijn wij van mening dat sprake is van een verkeerveilige verkeersafwikkeling. Tijdens de bouwfase zullen ter borging van de verkeersveiligheid de nodige maatregelen worden getroffen.*

#### **2.3.6 Toename van de parkeerdruk**

Het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in dit plan is niet groot, gegeven de bestemming van het complex. Er is geen of zeer weinig parkeerruimte voor bezoek en verzorgend personeel voorzien, wat mij bevreemdt gezien de bestemming van het complex als 'zorgvilla'. Bovendien wordt een aantal parkeerplaatsen slechts 'als voorziening' opgenomen en voorlopig 'uitgevoerd als groen'. Ik lees dit als 'niet uitgevoerd'. Ik mis in uw ontwerp-besluit duidelijke voorwaarden over deze reservering. Een en ander zal leiden tot verhoogde parkeerdruk op de straten in de buurt. Met name de achterkant van het complex, rond het begin van de Splinterlaan, zal dit merken. Parkeren in de buurt wordt niet in de overwegingen opgenomen, zowel in het plan als in uw besluit. Ik vind dat dit wel zou moeten, en dat deze overwegingen opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

### **Reactie**

*Voor de beantwoording omtrent de parkeertoetsing verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1 in paragraaf 2.2.4 (Bezwaren ten aanzien van parkeren) in deze nota.*

#### **2.3.7 Conclusie zienswijze 2**

Zienswijze 2 geeft geen aanleiding alsnog tot weigering van de aanvraag over te gaan of het ontwerpbesluit aan te passen.



## 2.4 Indieners 3 (bewoners Zijldijk 1a)

### 2.4.1 Bezwaar ten aanzien van de afstandsmaat op tekening

Indieners 3 zijn van mening dat de afstandsmaat op de situatietekening waarop de nieuwbouw is geprojecteerd niet correct is en veel minder betreft.

#### *Reactie*

*Het nieuwe gebouw is getekend op de situatietekening van de nieuwe situatie op schaal in de bestaande omgeving. Zodoende kan de afstand van het nieuwe gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in de omgeving worden gemeten. Op de tekening zijn enkele afstandsmaten opgenomen om de afstand ten opzichte van de gevels van bestaande gebouwen te duiden. De uitbouw van indieners 1 aan de Zijldijk 1a staat niet ingetekend op de gehanteerde ondergrond met de bestaande bebouwing. Wanneer de afstandsmaat tussen het nieuwe gebouw en de uitbouw van Zijldijk 1a was getekend zou deze inderdaad resulteren in een kortere afstand. Dit neemt niet weg dat de stedenbouwkundige beoordeling heeft plaatsgevonden op de positie van het gebouw zoals het is ingetekend. De afstand tussen Zijldijk 1a en de gevels van het nieuwe gebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoende groot.*

### 2.4.2 Bezwaar ten aanzien van de hoogte van het nieuwe gebouw

Indieners 3 zijn tegen de nieuwbouw in verband met het uitzicht en schaduwwerking. Indieners 3 geven aan gebaat te zijn bij een zo laag mogelijk gebouw. Het peil van de bebouwing in de Splinterlaan is aanzienlijk lager dan het peil van de villa en de nieuwbouw.

#### *Reactie*

*Wij zijn van mening dat de impact en de schaduwwerking op Zijldijk 1a door de afstand zeer gering is. De bomen op gemeentegrond zijn maatgevend voor de schaduwwerking op naburige percelen en bebouwing. Op de dwarsprofielen die zijn opgesteld is het peilniveau te zien in relatie tot de nieuwe bebouwing in zijn omgeving. Met de niveauverschillen wordt met het bouwplan op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze rekening gehouden.*

### 2.4.3 Bezwaar ten aanzien van aantasting woon- en leefklimaat

Na de wijziging van het ontwerp dd. 18-9-2019 is onze situatie qua privacy en uitzicht verslechterd. In plaats van groen komt er een massale bebouwing, vermindering van woongenot en van de waarde van pand Zijldijk 1a. Indieners 3 voelen zich sterk aangedaan door het verdwijnen van de groene omgeving bij de villa, ondanks de voorstellen de gevelde bomen en struiken te compenseren met struweel en aanplant.

Van eventuele verlichting om en bij de appartementen t.o.v. Splinterlaan bescheiden en laag te houden, zoals door indieners 3 is aangedragen, is niets in het verslag van de gespreksavond dd.19-9-2019 opgenomen.

#### *Reactie*

*Wij zijn van mening dat de impact op het woon- en leefklimaat van de woning aan de Zijldijk 1a niet van onevenredige aard is. Het gemeentelijk groen blijft zoveel mogelijk behouden.*

*De verschuiving van het nieuwe gebouw over het plantsoen, ten opzichte van eerder aan omwonenden gepresenteerde schetsplannen, in de richting van Zijldijk 1a zorgt voor een betere stedenbouwkundige inpassing, mede in relatie tot de belangen van de bewoners van de flat aan de Splinterlaan. Met betrekking tot verlichting van de te realiseren appartementen valt niet aan te nemen dat voor de bewoners van Zijldijk 1a lichthinder zal ontstaan.*

#### **2.4.4 Conclusie zienswijze 3**

Zienswijze 3 geeft geen aanleiding alsnog tot weigering van de aanvraag over te gaan of het ontwerpbesluit aan te passen.

#### **2.5 Conclusie**

Zienswijzen 1 t/m 3 geven geen aanleiding alsnog tot weigering van de aanvraag over te gaan of het ontwerpbesluit aan te passen.

College B&W Leiderdorp

t.a.v. Commissie voor Bezwaar- en Beroepschriften

Postbus 35

2350 AA Leiderdorp

Leiderdorp 4 mei 2020

Onderwerp: Bezwaar tegen Omgevingsvergunning met kenmerk: SGR/Van der Valk Boumanweg 236

Bijlagen:

1. Bezwaren op de ruimtelijke onderbouwing
2. Bezwaren ten aanzien van parkeren
3. Bezwaren op het beeldkwaliteitsplan
4. Bezwaren op het Rapport Blom Ecologie B.V.

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van de publicatie van het voornemen om na een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning te gaan verlenen aan het bouwplan aan de Van der Valk Boumanweg 236, willen wij u hierbij kenbaar maken dat we tegen het plan als geheel ernstige bezwaren hebben.

In de afweging mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging zijn er op het politieke vlak bijzondere keuzes gemaakt. We zouden u met klem willen verzoeken het besluit om mee te werken nog eens goed te heroverwegen.

Het belang van het huisvesten van ca. 8 (max. 16) extra inwoners in Leiderdorp weegt bij deze bestemmingswijziging blijkbaar zwaarder dan het uitvoeren van de eigen gemeentelijke toekomstvisie op het groen binnen de gemeentegrenzen. Er zal namelijk bij doorgang van de plannen een stukje uniek herkenbaar en karakteristiek groen ter plaatse van DE entree van Leiderdorp vanaf Leiden voor altijd verloren gaan. Het initiatief om dit te doen is bovendien niet eens ingegeven vanuit een volkshuisvestingsvraagstuk, maar vanuit een groepje erfgenamen. Voor hen was de potentiële opbrengst van de verkoop van de villa kennelijk niet voldoende en leek het een beter plan om een projectontwikkelaar in te schakelen om daarmee een hogere erfenis te kunnen behalen. Daar is op zich niks mis mee, we leven in een vrije markt economie, maar wel bijzonder dat de gemeente daar haar medewerking aan wil verlenen en daarbij kennelijk het woongenot van omwonenden van ondergeschikt belang acht.

Maar het is gelukkig nog niet te laat, de wijziging is nog niet onherroepelijk en wellicht is hier het gezegde 'wie het onderste uit de kan wil...' alsnog van toepassing.

Om de eigen gemeentelijke ambities nog even naar voren te halen, onderstaand enkele quotes van de gemeente, die het tegenovergestelde laten zien van het volbouwen van een groene achtertuin met een appartementengebouw met parkeerplaats.

*Met elkaar willen we Leiderdorp groener & gezonder maken. Voor onszelf maar ook voor het klimaat. Met levend groen in ons dorp zorgen we ervoor dat de temperatuur niet te hoog oploopt en de lucht die we inademen schoner blijft. Ook zorgt groen voor betere waterafvoer. Water kan dan bij hevige regenbuien op natuurlijke wijze in de grond wegzakken waardoor riolen niet overbelast worden en straten minder snel overlopen. Een groener Leiderdorp maken we met elkaar door minder tegels in de tuin & daken en gevels te vergroenen.*

*Een groener Leiderdorp is goed voor onszelf en het klimaat. Met Groen Dichterbij Leiderdorp werken IVN Natuureducatie en Gemeente Leiderdorp samen met inwoners en andere partijen aan een groener leefklimaat. We ondersteunen (nieuwe) groene initiatieven*

En juist het unieke, prachtige, volwassen groen op deze plek heeft ervoor gezorgd dat we het appartement aan de Splinterlaan 6 een paar jaar geleden hebben gekocht. Uiteraard hebben we bij aankoop het bestemmingsplan (van december 2013) ingezien, waar gelukkig uit bleek dat ons uitzicht en de groene oase tot op zekere hoogte beschermt werden door een bestemmingsplan, met een duidelijk beperkt bouwvlak alleen ter plaatse van de bestaande villa.

Wij zullen als direct belanghebbenden ernstige hinder ondervinden van deze bestemmingsplanwijziging en daardoor zonder twijfel in ons woongenot aangetast worden, met daarbovenop nog de waardevermindering van ons appartement die het tot gevolg zal hebben. In plaats van een groene oase kijken we dan op een groot troosteloos vlak van bitumineuze dakbedekking met zonnepanelen erop.

Dit bezwaarschrift is voorzien van een viertal bijlagen met enkele eerste bezwaren tegen de ruimtelijke onderbouwing, parkeren, beeldkwaliteitsplan en het ecologisch advies. We hopen uiteraard van harte dat het geen getouwtrek gaat worden om de kleine lettertjes in de diverse rapporten (al zullen we dit ook niet uit de weg gaan), maar dat het college nog net op tijd tot het juiste besluit zal komen om van deze bestemmingsplanwijziging af te zien. Dan doet men in Leiderdorp wat men belooft:

Met elkaar Leiderdorp groener en gezonder maken!

In afwachting van uw zeer gewaardeerde reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■ en ■■■■■■■■■■

Eigenaar/ bewoners Splinterlaan 6 te Leiderdorp

## BIJLAGE 1

(onderdeel van Bezwaar tegen Omgevingsvergunning met kenmerk: SGR/Van der Valk Boumanweg 236)

### Enkele eerste bezwaren ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing

#### 1. Inleiding:

“Een zorgvilla is een particuliere woonvoorziening voor ouderen. In principe wonen de mensen er zelfstandig met desgewenst medische zorg van buitenaf.”

Grote vraagtekens bij het woordgebruik ‘zorgvilla’.

1. Er is feitelijk geen verschil met reguliere appartementen, waar ook te allen tijden zorg van buitenaf ingeschakeld kan worden.
2. De term ‘villa’ is ronduit misleidend, het is een appartementengebouw met 8 wooneenheden.

Het heeft er alle schijn van dat de term zorgvilla in deze situatie is misbruikt om politiek draagvlak te creëren. Het gaat feitelijk om een nieuw te bouwen appartementencomplex in de achtertuin van een kleinschalig gemeentelijk monument. De politiek is met deze woordkeus als het ware om de tuin geleid en heeft de beslissing om mee te werken gebaseerd op verkeerde verwachtingen.

Hoe wordt ervoor gezorgd dat er daadwerkelijk (hulpbehoevende) ouderen komen te wonen, wordt er bij verkoop een leeftijds criterium gehanteerd? En hoe zit dit bij de wederverkoop na een x aantal jaren? Daar is niks over vastgelegd en daarom ook niet te hard te maken, laat staan te handhaven.

#### 2. Het initiatief

“Met het nieuwe volume wordt de hoek van de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan beter begeleid waardoor er een logische overgang ontstaat tussen de bebouwing aan de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan. Met deze ingreep ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.”

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bestaat op dit moment uit een mooie volle groene hoek met een groep van volwassen bomen, welke oogt als een parkje. Dit karakteristiek welkomsp plaatje markeert bij uitstek de overgang tussen de stad Leiden en het dorp Leiderdorp. Wat na de ingreep ontstaat is een gebouw die vol in het zicht staat met slechts enkele bomen ervoor met minimale onderbegroeiing. De stelling dat hiermee ‘meer ruimtelijke kwaliteit’ ontstaat is wel erg subjectief, zoniet gewoon onjuist.

Beeldkwaliteit:

“De zorgvilla is daarmee in hoogte en volume ondergeschikt aan de woonvilla en overige bebouwing in de omgeving.”

De footprint van de bestaande villa is ca. 134m<sup>2</sup>, de footprint van het appartementengebouw is 378m<sup>2</sup>; het nieuw te bouwen volume is ca. 3068m<sup>3</sup> t.o.v. ca. 900m<sup>3</sup> in de bestaande woonvilla. De bouwmasa mag dan in hoogte ondergeschikt zijn, in volume is deze maar liefst 3x zo groot als de bestaande villa en daarmee verre van ondergeschikt. Het bestempelen van het gebouw als ondergeschikt aan de woonvilla is dan ook onjuist en erg misleidend.

## BIJLAGE 2

(onderdeel van Bezwaar tegen Omgevingsvergunning met kenmerk: SGR/Van der Valk Boumanweg 236)

Bezwaren ten aanzien van parkeren:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een plaatje gepresenteerd waarbij het achterste deel van de tuin groen ingericht wordt en uitgegaan wordt van 12 parkeerplaatsen. In de uitwerking worden 14 parkeerplaatsen voorgesteld. Er wordt bij de aanvraag dus een ander aantal gehanteerd dan er in de ruimtelijke onderbouwing visueel wordt voorgespiegeld, wat tot gevolg heeft dat er een nog flink groter deel van de tuin verhard zal moeten worden. Hier heeft de ruimtelijke onderbouwing niet in voorzien.

Er is daarnaast een groot risico aanwezig dat de toekomstige bewoners hun auto toch in de Splinterlaan zullen parkeren, omdat de ingang van de nieuwe appartementen aan deze zijde gemaakt zal worden blijkend uit de R.O.: "De ontsluiting van de nieuwe zorgvilla vindt plaats via de Splinterlaan". Bovendien zal het voor bewoners aantrekkelijk zijn om aan de Splinterlaan te parkeren, omdat er dan niet een hele lus hoeft te worden gereden over het industrieterrein als men bijvoorbeeld naar de Santhorst of naar de snelweg wil rijden. De splinterlaan is op dit moment al overvol met geparkeerde auto's en deze parkeerdruk is onlangs ook nog eens toegenomen door de introductie van de blauwe zone t.p.v. de snackbar/ kapper. Nog meer auto's kan deze straat qua capaciteit niet aan en het is voor de gemeente niet te controleren of te handhaven dat de nieuwe bewoners er niet gaan parkeren.

Tot slot is de parkeernorm gebaseerd op de categorie 'goedkoop' waaraan een maximale vrij-op-naam prijs is gekoppeld, hoe gaat de gemeente hierop handhaven? Als de appartementen tegen een hoger bedrag in verkoop gaan hoort er een andere parkeernorm bij, maar ruimte voor meer parkeerplaatsen is er niet.

### BIJLAGE 3

(onderdeel van Bezwaar tegen Omgevingsvergunning met kenmerk: SGR/Van der Valk Boumanweg 236)

#### Bezwaren op het beeldkwaliteitsplan:

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Schlingman, de architect van het bouwplan. De voorwaarden waaraan het ontwerp moeten voldoen zijn dus gemaakt door de ontwerper zelf, dat is net zoets als de slager die zijn eigen vlees keurt. De situatie ter plaatse lijkt bovendien erg matig te zijn bestudeerd, blijkend o.a. uit het feit dat er overal wordt gesproken over de Splinterweg en dat de hoogtes van de bestaande villa niet kloppen. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook ongeschikt om het plan goed te kunnen toetsen, de welstandscommissie is hiermee op een onjuiste wijze geïnformeerd.

“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is om de villa meer tot zijn recht te laten komen door hem in het zicht van de Spanjaardsbrug en de Splinterweg te plaatsen. Daarnaast is het uitgangspunt om de nieuw te bouwen zorgvilla een zelfstandig volume te laten zijn met een eigen oriëntatie op de Splinterweg en duidelijk ondergeschikt aan de bestaande villa, zowel in bouwmassa als in verschijningsvorm.”

De bouwmassa ondergeschikt maken is zoals eerder gemeld duidelijk niet gelukt. De nieuwbouw vormt juist vanaf de meest geziene kant, namelijk de Spanjaardsbrug de grote blikvanger, waarbij de oorspronkelijke villa eerder als bijgebouw oogt. De intentie is daarnaast ook nog eens om het groen wat er overblijft op het openbaar gebied te minimaliseren zodat het gebouw inderdaad vol in het zicht komt te liggen.

“De zuidwestzijde wordt ingericht als een open groene ruimte zodat de villa vanuit deze zijde meer in het zicht komt te liggen. De ruimte wordt op een formele wijze ingericht met een combinatie van sierbeplanting en lage taxushagen; Het openbare groen ten westen van de locatie kent eveneens een open inrichting met ruimte voor één solitair of een kleine boomgroep.”

Het is dus inderdaad gedaan met de groene uitstraling op deze plek, slechts enkele bomen blijven staan, op een leeg veldje, met daarbovenop nog het niet ondenkbeeldige risico dat de nieuwe bewoners nog gaan proberen deze weg te krijgen, vanwege de schaduwwerking.

Moeten we ons als Leiderdorpers voortaan zorgen gaan maken als we een (ook door de gemeente geroemde) mooie volwassen bomengroep zien staan in ons dorp? Waar houdt het op? Want zulke gekoesterde groene plekken blijken niet veilig te zijn als er op diezelfde plek ook voorzien zou kunnen worden in een woningbehoefte. Zelfs een bestemmingsplan blijkt hierin geen bescherming te bieden. De gemeente is maar al te graag bereid om deze aan te passen, zelfs als er flink geprotesteerd wordt vanuit de bewoners, blijkend uit de actie met posters voor de ramen in de wijk en de vele inspraakreacties, waarop alleen enkele detail aanpassingen volgen, maar het wezenlijke bezwaar niet wordt onderkent.

## BIJLAGE 4

(onderdeel van Bezwaar tegen Omgevingsvergunning met kenmerk: SGR/Van der Valk Boumanweg 236)

### Enkele eerste bezwaren op het Rapport Blom Ecologie BV

#### **Dit rapport uit 2017 is gebaseerd op de nieuwbouw van een drietal nieuwe appartementen:**

“Aan de Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp is op een royaal perceel de villa Rhijnstaete gesitueerd. De eigenaar is voornemens om in de noordwestelijke hoek van het perceel, wat grenst aan de Splinterlaan, een complex met drie appartementen te realiseren”, verderop: “De beoogde ingreep betreft de sloop van een aanbouw en bijgebouw alsmede de realisatie van een complex met 3 appartementen aan de Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp”.

In de huidige aanvraag is sprake van de nieuwbouw van 8 appartementen. Het rapport is derhalve volstrekt achterhaald en op onjuiste uitgangspunten gebaseerd (immers een kleiner gebouw, wellicht zonder kelder, heeft ook veel minder impact op het aanwezige groen) en kan derhalve niet worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingsplan wijziging.

Het rapport is gebaseerd op slechts 1 veldbezoek, op 17 oktober 2017. Dat dit niet voldoende is bewijst alleen al de bewering in het eigen rapport met betrekking tot de beoordeling of er beschermde insectensoorten aanwezig zijn:

“De meeste dagactieve insecten zijn medio oktober niet zichtbaar”.

#### **Ook wat betreft de vogels wordt er een zeer onvolledig beeld weergegeven:**

“In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: halsbandparkiet, aalscholver, zilvermeeuw, boomkruiper, heggemus, merel, zwarte kraai, roodborst, zanglijster, zwartkop, stadsduif, kramsvogel, ekster en kleine mantelmeeuw.”

Als er alleen op 1 dag al zoveel soorten worden gezien, dan kan deze nooit ook maar enigszins compleet zijn, wat inderdaad klopt, want er zijn nog vele andere vogelsoorten aanwezig.

De beoordeling dat er geen onderkomens van vleermuizen aanwezig kunnen zijn is bovendien feitelijk onjuist. Gezien het feit dat deze dieren dagelijks te zien zijn op deze locatie en er wel degelijk mogelijkheden zijn voor deze dieren om zich te nestelen in garage en/ of schuur, zou het zomaar zo kunnen zijn dat ze wel onderkomens hebben in de bewuste opstallen. Dit onderzoek is derhalve te oppervlakkig en zal verder uitgediept moeten worden. Bovendien ontbreekt het aan een plan waarop te zien is of men zich tijdens de bouw inderdaad kan houden aan de aanbeveling om het plan vleermuis-vriendelijk te bouwen.

“Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen”.

“Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren”

**Deze bewering is onjuist, ze maken er absoluut gebruik van, niet “mogelijk”.**

“De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen.”

**Wie gaat hierop handhaven en hoe?**



[REDACTED]

**Verzonden:**

[REDACTED]

maandag 27 april 2020 07:46

**Aan:**

RO (Leiderdorp)

**Onderwerp:**

zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Van der Valk Boumanweg 236

Aan: Burgemeester en wethouders van Leiderdorp

Betreft: zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Van der Valk Boumanweg 236

Leiderdorp, 31 april 2020

Geachte burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

Graag geef ik u mijn zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning voor "Van der Valk Boumanweg 236" die u ter inzage heeft gelegd op 25 maart 2020.

U geeft aan dat u voornemens bent om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden, souterrain en gemeenschappelijke ruimten, splitsing bestaande villa in 2 zelfstandige wooneenheden. (kenmerk: Z/19/083350)

Om het project in afwijking van het bestemmingsplan te realiseren is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo. De omgevingsvergunning wordt voor de planologische afwijking met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo verleend.

Ik ben het niet eens met uw voornemen genoemde vergunning te verlenen, en geef u daarom een aantal belangrijke zaken ter overweging. Ik ga er van uit dat u op basis hiervan zult afzien van vergunningverlening.

Ik vind dat op een aantal essentiële gronden het plan afgekeurd zou moeten worden, of tenminste aanpassing behoeft. Daarnaast ontbreken een aantal zaken die ik in uw afweging van belang vind. Ik zie daarom niet in hoe u op basis van de huidige stukken tot uw ontwerp-omgevingsvergunning heeft kunnen komen. Ik vind dat een aantal punten nadere toelichting behoeven, en dat u pas wanneer die er zijn tot een gegrond ontwerp-besluit kunt komen. Daarvoor acht ik een nieuwe terinzagelegging noodzakelijk.

Ik ben van mening dat dit plan op een aantal verschillende manieren leidt tot verminderde leefkwaliteit in de wijken in de buurt. Hieronder vindt u mijn belangrijkste bezwaren.

### **Verlies van gemeentelijk groen**

Ik hecht zeer aan groen in de buurt. Ik ben van mening dat gezien de toenemende vervuiling door uitlaatgassen, een basisniveau van groen in de buurt noodzakelijk is om een gezonde leefomgeving te creëren.

In de buurt van dit plan is de afgelopen jaren al een groot deel van het gemeentelijk groen verdwenen. De bomen langs Splinterlaan, Zijldijk en de rest van het Zijlkwartier zijn omstreeks 2016 vrijwel zonder uitzondering gerooid. De gemeente Leiderdorp is een onbetrouwbare gesprekspartner gebleken in de omgang met de bomen aan de Zijldijk: herplant van enkele tientallen bomen die was voorzien (en op basis waarvan ik destijds mijn bezwaar tegen de vergunning voor het kappen heb ingetrokken) langs de Zijldijk heeft nooit plaatsgevonden.

Met de sterk verminderde hoeveelheid bomen en struiken in de buurt, wordt minder lucht gefilterd van fijnstof en andere vervuiling in de lucht.

Vermindering van het aantal bomen en het toenemen van de hoeveelheid verharding in de buurt leidt tot sterke toename van de temperatuur in de omgeving. Bomen en struiken geven verkoeling door schaduw en verdamping. Met de opwarming van het klimaat is dit van toenemend belang voor een gezonde leefomgeving.

Daarnaast heeft groen (en helemaal gelaagd groen met struiken, bomen en ondergroei) een belangrijke rol in de waterberging en het huisvesten van vogels, egels, muizen en insecten. De kwaliteitsniveau in de buurt op deze vlakken staat al onder druk, en wordt danig verminderd bij uitvoering van dit plan.

Met dit plan wordt deels particulier, maar ook deels gemeentelijk groen weggenomen. Mijns inziens is een losse omgevingsvergunning vereist voor het kappen en verwijderen van het gemeentelijk groen. Ik heb die vergunning nog niet gezien, en ook geen aanvraag daarvoor. Ik betwijfel of het geplande bouwwerk tot stand kan komen zonder dat daarvoor het gemeentelijk groen verdwijnt.

In het plan is niet of zeer beperkt sprake van herplant van de bomen die moeten wijken. Mijns inziens is dit in strijd met het gemeentelijk beleid. Ik mis de onderbouwing hiervan, en verbaas mij daar temeer over, daar het deels gaat om bomen op gemeentelijk terrein.

In het plan wordt aangegeven dat de toename van de verharding minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit getal wordt zeer summier onderbouwd, en ik mis een duidelijke tekening waaruit deze onderbouwing zou kunnen blijken. Ik betwijfel dan ook of inderdaad minder dan 500 m<sup>2</sup> verharding wordt toegevoegd.

In het plan worden de parkeerplaatsen en oprijlanen ten onrechte niet tot de verharding gerekend. Dit wordt onderbouwd door rijplaten en kiezels te noemen. In mijn optiek is zeker bij rijplaten sprake van (gedeeltelijke) verharding, die zou moeten meetellen bij het aantal vierkante meters dat wordt toegevoegd aan de verharding in de buurt. Dit geldt evenzeer voor terrassen en paden op het terrein. Zeker waar nu een garage staat, betwijfel ik of de grond in een staat kan worden teruggebracht die qua waterbergend vermogen te vergelijken is met de tuin en (gemeentelijk) groen die moeten wijken bij uitvoering van dit plan.

Ik mis in uw ontwerp-vergunning duidelijke voorwaarden aan de hoeveelheid verharding die op het terrein mag worden aangebracht. Ik beschouw tenminste de parkeerplaatsen (waarop immers veelal een auto zal staan) en de huidige garage (die verdwijnt) als permanente verharding die meegerekend moet worden bij de effecten of de waterhuishouding.

Ik mis onderbouwing voor de kap van gezonde bomen op gemeentelijk terrein. Ik mis ook een plan voor de inrichting van het resterende stukje gemeentelijk groen na afloop van de bouw. Ik mis in het ontwerp-besluit duidelijke voorwaarden over de staat waarin dit stukje gemeentelijk groen wordt opgeleverd / achtergelaten.

Ik mis een onderbouwing van het afzien van herplant van gezonde bomen op het terrein van de bouw in zowel het plan als uw ontwerp-besluit.

Ik mis derhalve een aantal belangrijke onderdelen, die bij beoordeling van het plan nodig zijn. Daarnaast lijkt het erop dat het plan foute of onvolledige berekeningen bevat, op basis waarvan u niet tot een weloverwogen oordeel heeft kunnen komen.

### **Toename van de verkeers-onveiligheid**

Zowel tijdens de bouw-activiteiten als na ingebruikname verwacht ik een toename van de onveilige situaties voor wat betreft het verkeer in de buurt.

Tijdens de bouw zal veel sprake zijn van groot verkeer op de nauwe straten rond het perceel. Dit leidt tot onveiligheid bij de fietspaden dit tot de drukste van Leiderdorp behoren, en waar ook nu al regelmatig ernstige ongelukken gebeuren.

Het fietspad tussen de hoek Van der Valk Boumanweg-Zijldijk en de Splinterlaan, waar geen (bouw) verkeer is toegestaan, zal regelmatig worden gebruikt als toegangsroute. Nu de gemeente Leiderdorp de (beweegbare) versperring uit dit pad heeft gehaald, wordt reeds veel vaker door auto's en vrachtauto's gebruik gemaakt van deze route, en dit zal (zeker tijdelijk) tijdens de bouw vaker het geval zijn.

Door het relatief kleine aantal parkeerplaatsen op het terrein van dit plan, zullen bezoekers regelmatig ontdekken dat alles daar vol staat. Zij zijn dan gedwongen ofwel een heel eind verderop (bij de Karwei) te parkeren, of enkele kilometers om te rijden naar de Splinterlaan aan de achterkant van het te bouwen complex.

Dit leidt tot zoekend autoverkeer, dat de kruising bij de brug oprijdt, op zoek naar een parkeerplek. Daarbij ligt het in de verwachting dat niet altijd even goed op fietsers vanaf de brug gelet wordt. Aanrijdingen op deze kruising zullen vaker voorkomen.

De verleiding om dan gebruik te maken van het fietspad naar de Splinterlaan, al dan niet per ongeluk het 'verboden in te rijden'-bord negerende, is dan groot. Zoekend autoverkeer leidt ook rond de Splinterlaan tot onveilige situaties op een punt waar (zeer) veel fietsers met redelijke snelheid (van de brug omlaag) voorbijkomen.

Veiligheid tijdens de bouw, en na ingebruikname van het complex zijn onvoldoende overwogen in het plan en in uw ontwerp-besluit. Ik vind dat dit wel zou moeten, en dat deze overwegingen opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

### **Toename van de parkeerdruk**

Het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in dit plan is niet groot, gegeven de bestemming van het complex. Er is geen of zeer weinig parkeerruimte voor bezoek en verzorgend personeel voorzien, wat mij bevreemdt gezien de bestemming van het complex als 'zorgvilla'. Bovendien wordt een aantal parkeerplaatsen slechts 'als voorziening' opgenomen en voorlopig 'uitgevoerd als groen'. Ik lees dit als 'niet uitgevoerd'.

Ik mis in uw ontwerp-besluit duidelijke voorwaarden over deze reservering.

Een en ander zal leiden tot verhoogde parkeerdruk op de straten in de buurt. Met name de achterkant van het complex, rond het begin van de Splinterlaan, zal dit merken.

Parkeren in de buurt wordt niet in de overwegingen opgenomen, zowel in het plan als in uw besluit. Ik vind dat dit wel zou moeten, en dat deze overwegingen opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

Al met al is hier sprake van een plan, waarbij de leefbaarheid van de wijk achteruitgaat. Het belang van huisvesting, waarbij een aantal extra eenheden een goede rol kan spelen zie ik wel. Ik vind het daarom lastig te verteren dat u als gemeente het pand jarenlang leeg heeft zien staan (of slechts met tijdelijke of anti-kraak bewoning), zonder daar iets aan te doen.

Verkoop van gemeentelijk groen om bebouwing van een achtertuin mogelijk te maken is een flagrante inbreuk op het bestemmingsplan. Dat kan alleen op basis van een goed en volledig onderbouwd plan, dat een goede afweging mogelijk maakt. Op dit moment ligt dat plan er niet, en is ook geen sprake van een goed afgewogen ontwerp-besluit. Ik verwacht dus dat u afziet van instemming met dit plan en de vergunning alsnog weigert.

Met vriendelijke groet,

[In verband met de maatregelen tegen verspreiding van het corona-virus is deze brief niet ondertekend. Wanneer u ondertekening noodzakelijk acht, vraag ik u mij daarover tijdig te berichten.]

  
Zijldijk 5

2352AA Leiderdorp  


klik [hier](#) om dit bericht als SPAM te markeren.

ONTVANGEN 04 MEI 2020


  
**Onderwerp:** Zienswijze beter. Van der Valk Boumanweg  
**Datum:** 3 mei 2020 om 18:27  
**Aan:** College van Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp

Leiderdorp Datum: 1-5-2020

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Leiderdorp  
 Willem Alexanderlaan1, 2351 DZ Leiderdorp

Uw kenmerk: No. Z/19/083350,  
 Zienswijze ontwerp/omgevingsvergunning betr. de bouw van acht appartementen op locatie Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp.  
 Ter inzage bij de balie van het gemeentehuis van 26 maart t/m 6 mei 2020.

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

16 april j.l. om ongeveer 11.00 uur wilden wij als belanghebbenden de stukken inzien als vermeld in de aankondiging voor vergunningverlening.  
 Helaas waren er geen stukken bij de balie aanwezig; wel was dhr.  afd. Woningbouw zo goed om met ons van gedachten te wisselen; ook hij had geen stukken ter inzage. Hij raadde ons aan z.s.m. onze zienswijze aan het college aan te bieden.

Op het plan voor de bouw van appartementen 'Rijstaete', Van de Valk Boumanweg 236, hebben wij de volgende opmerkingen:

1. Op de tekening sectie A nr. 4592 e.v. zijn alle afstanden van pui tot pui gemeten. De onderlinge afstand van pand Zijldijk 1a tot de nieuwbouw anders. Er is gemeten vanaf de achter- en niet vanaf de voorgevel van het aanliggende werkatelier/ zijgevel pand Zijldijk 1a. De afstand aangegeven als 26165 is niet correct en veel minder. Wij dachten dat het complex op de verste afstand van ongeveer 26 meter stond. Het zal ongeveer 4 meter minder zijn.

We hebben hier herhaaldelijk op gewezen, persoonlijk bij besprekingen op het gemeentehuis en telefonisch.

2. We zijn tegen de hoogte van de nieuwbouw i.v.m. uitzicht en schaduwwerking. Wij zijn gebaat met een zo laag mogelijk niveau van de bouw.

Het peil van de bebouwing in de Splinterlaan is aanzienlijk lager dan het peil van de villa en de nieuwbouw.

3. Na de wijziging van het ontwerp dd. 18-9-2019 is onze situatie qua privacy en uitzicht verslechterd.


In plaats van groen komt er een massale bebouwing, vermindering van woongenot en van de waarde van pand Zijldijk 1a.

Wij - en buurtbewoners - voelen ons sterk aangedaan door het verdwijnen van de groene omgeving bij de villa, ondanks de voorstellen van de architect de gevelde bomen en struiken te compenseren met struweel en aanplant.

Van eventuele verlichting om en bij de appartementen t.o.v. Splinterlaan bescheiden en laag te houden - door mij  te berde gebracht - is niets in het verslag van de gespreksavond dd. 19-9-2019 opgenomen.

Op grond van onze opmerkingen en bezwaren verzoek ik u de hierboven gestelde punten in overweging te nemen.

Hoogachtend,

  
 Zijldijk 1a, 2352 AA Leiderdorp

  
 Datum handtekeningen: 1-5-2020

