



Leiden

Bestemmingsplan Loswal e.o.



Nota inspraak en vooroverleg
Maart 2018

Nota Inspraak en Vooroverleg

Bestemmingsplan 'Loswal e.o.'

1. Inleiding

De gemeente Leiden streeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied naar actuele bestemmingsplannen. Het doel van de nieuwe digitale bestemmingsplannen is om een adequate, up-to-date juridisch-planologische regeling voor de stad te hebben. Voor het plangebied 'Loswal e.o.' is nog geen actueel bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied gold het bestemmingsplan 'Leiden-Cronesteinsepolder' uit 1961. Het nieuwe bestemmingsplan 'Loswal e.o.' voorziet in een adequate juridische regeling voor het betreffende plangebied en is conserverend van aard.

2. Procedure

Op grond van de Participatie- en Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Loswal e.o.' van vrijdag 12 mei 2017 tot en met donderdag 22 juni 2017 voor inspraak ter inzage gelegen. Over de ter inzage legging is tevens een bewonersbrief verspreid. Gelijktijdig met de inspraakfase heeft de gemeente Leiden het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. In totaal zijn er 2 inspraakreacties en 4 vooroverlegreacties ontvangen.

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van deze nota, worden de insprekers en de partners die een vooroverlegreactie hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens het vervolg van de procedure toegelicht.

3. Wettelijk vooroverleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is de ter inzage legging van het voorontwerp bij verschillende instellingen kenbaar gemaakt. Van het merendeel van genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp.

<i>geen reactie ontvangen van :</i>	<i>reactie ontvangen van:</i>
- Ministerie van Defensie - Ministerie van Economische Zaken en Klimaat - Rijkswaterstaat - KPN - Nuon - Alliander - Tennet	- Veiligheidsregio Hollands Midden - Provincie Zuid-Holland (via e-formulier) - Hoogheemraadschap van Rijnland - Gasunie

3.2 Ingekomen vooroverlegreacties

Samenvatting		Reactie
A	Veiligheidsregio Hollands-Midden	
A1	Ten aanzien van het plangebied worden de volgende adviezen gegeven: • Zorg voor voorlichting voor personen in het plangebied, zodat zij voorbereid zijn op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij brand en een ongeval met gevaarlijke stoffen, zoals in ons adviesrapport beschreven. • Zorg dat de bedrijven de scenario's in ons adviesrapport en bijbehorende handelingsperspectieven op te laten nemen in het bedrijfsnoodplan. • Borg ten alle tijden voldoende mogelijkheden om het gebied te kunnen ontluchten. Dit betekent routes vanuit tegengestelde windstreken. • Bereikbaarheid voor hulpdiensten over minimaal twee verschillende routes vanuit tegengestelde windstreken is wenselijk, maar zal gezien de kleinschaligheid en weinige bebouwing niet tot grote problemen leiden, mits de bereikbaarheid via twee routes uit tegengestelde windrichtingen is gewaarborgd.	Van deze reactie wordt kennis genomen. Het adviesrapport zal ambtelijk worden verstrekt aan de provincie Zuid-Holland.
A2	Verzocht wordt aanvullende voorwaarden op te nemen in de planregels met betrekking tot bouwaanvragen. Denk hierbij aan het treffen van installaties en voorzieningen in gebouwen, waardoor de toevoer van buitenlucht snel kan worden gestopt.	De relevante technische veiligheids- en gezondheidsregels met betrekking tot bouwaanvragen zijn geborgd in het Bouwbesluit 2012. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan aanvullende prestatie- en overige technische eisen op te nemen ten opzichte van het Bouwbesluit 2012.
B	Hoogheemraadschap van Rijnland	
B1	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Ter toelichting is aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen mogelijkheden biedt tot ontwikkeling. Daarnaast is	Van deze reactie wordt kennis genomen.

	Rijnlands beleid helder en duidelijk omschreven. Rijnland geeft derhalve een positief advies.	
C	Provincie Zuid-Holland	
C1	De provincie Zuid-Holland heeft geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan.	Van deze reactie wordt kennis genomen.
D	Gasunie	
D1	Het bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Van deze reactie wordt kennis genomen.

4. Ingekomen inspraakreacties

4.1 Lijst van indieners

Als bijlage bij deze nota zijn de indieners van inspraakreacties weergegeven.

4.2 Thematisch rapportage van de inspraakreacties

Samenvatting		Reactie	Gevolgen								
A	Woonboot in Trekvljet										
A1	In de plantoelichting is opgenomen (p. 29-30) dat de woonboot gelegen is op 50m van de loswal. Dit moet echter 25m zijn. [1]	De afstand tussen woonboot en de kade is inderdaad minder dan 50 meter. Bedoeld wordt echter de afstand tot de vultrechters, die als grootste hinderbron wordt gezien voor de omgeving. Dit zal in de toelichting worden geconcretiseerd.	Aanpassing toelichting.								
A2	In de uitsnede van de monitoringstool in de paragraaf over luchtkwaliteit (4.5.5.) is het noordelijker gelegen rekenpunt maatgevend voor de woonboot. Gevraagd wordt om dit rekenpunt mee te nemen in het bestemmingsplan. [1]	Het door inspreker bedoelde rekenpunt (15867387) ligt inderdaad dicht bij de woonboot. In onderstaande tabel zijn de betreffende waardes weergegeven. Tussen haakjes staan de grenswaarden. <table><tr><td>Rekenpunt 15867387</td><td>µg/m³ 2015</td></tr><tr><td>Stikstofdioxide NO₂</td><td>35,1 (40)</td></tr><tr><td>Fijn stof PM10</td><td>20,4 (40)</td></tr><tr><td>Fijn stof PM2,5</td><td>12,1 (23)</td></tr></table> Het rekenpunt wat reeds in het bestemmingsplan is opgenomen (15834703), is maatgevend voor het plangebied ten aanzien van de concentratie stikstofdioxide. Voor beide rekenpunten geldt overigens dat aan de grenswaarden wordt voldaan.	Rekenpunt 15867387	µg/m ³ 2015	Stikstofdioxide NO ₂	35,1 (40)	Fijn stof PM10	20,4 (40)	Fijn stof PM2,5	12,1 (23)	Geen.
Rekenpunt 15867387	µg/m ³ 2015										
Stikstofdioxide NO ₂	35,1 (40)										
Fijn stof PM10	20,4 (40)										
Fijn stof PM2,5	12,1 (23)										
A3	In het bestemmingsplan is het grasveld (met oprit en talud aan de Trekvljet) bij de woonboot opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Gevraagd wordt om hier een groenbestemming op te nemen. Verwezen wordt naar een	In onderhavig bestemmingsplan is ter plaatse gekozen voor een hoofdbestemming Verkeer, in aansluiting op het provinciaal inpassingsplan (PIP) Rijnlandroute, waar het daarin gelegen deel van het plantsoen eveneens een verkeers-	Geen.								

Samenvatting		Reactie	Gevolgen
	vergelijkbare situatie in het bestemmingsplan Delftse Jaagpad. [1]	bestemming heeft gekregen. Uitgangspunt is om onderhavig bestemmingsplan qua systematiek hier zoveel mogelijk aan te laten sluiten op het PIP. Binnen de hoofdbestemming Verkeer is groen uiteraard gewoon toegestaan.	
B	Lammenschansplein 3		
B1	Indiener is het niet eens met het niet positief bestemmen van het bijgebouw voor de rooilijn van het perceel Lammenschansplein 3. Aangezien er thans geen bestemmingsplan geldt en het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, is indiener van mening dat alle gebouwen (ook zonder omgevingsvergunning) meegenomen moeten worden. Deze stonden er immers voor het opstellen van het bestemmingsplan. [2]	Ondanks het ontbreken van een bestemmingsplan, biedt dat geen recht om het bijgebouw op de betreffende locatie te bouwen zonder omgevingsvergunning. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het betreffende bijgebouw beoordeeld. Er is een negatief oordeel vanwege de wenselijke openheid van de voorzone en het tegengaan van verrommeling (zie ook paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting). Het feit dat het betreffende bijgebouw zonder omgevingsvergunning is gerealiseerd, betekent niet dat het per definitie positief bestemd moet worden bij een actualisatie van het bestemmingsplan.	Geen.
B2	Inspreker zou in de wandelgangen tegen een ambtenaar hebben gezegd dat hij voornemens was om een carport/bijgebouw te realiseren. Deze ambtenaar zou geadviseerd hebben om dat te doen voor vaststelling van het bestemmingsplan, zodat het bouwwerk dan meteen in het bestemmingsplan opgenomen zou kunnen worden. [2]	Voor de realisatie van een carport/bijgebouw is in deze casus een omgevingsvergunning noodzakelijk, ook al gold er geen bestemmingsplan. Er dient immers ook getoetst te worden aan de eisen m.b.t. Bouwbesluit, Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Inspreker heeft nagelaten de benodigde omgevingsvergunning aan te vragen en heeft daarmee een risico genomen.	Geen.

	Samenvatting	Reactie	Gevolgen
		Inspreker heeft in de wandelgangen enkel aangegeven dat hij voornemens was een carport/bijgebouw te bouwen. Over locatie en grootte is toen geen informatie gegeven. In algemene zin is toen gesteld dat een gerealiseerd bouwwerk meegenomen kan worden bij een nieuw bestemmingsplan. Die mededeling betekende echter niet dat, zoals hiervoor is aangegeven, bij het realiseren van dat bouwwerk niet aan de overige vereisten die de Wabo stelt moet zijn voldaan en dat er, nu er geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, er geen omgevingsvergunning diende te zijn verleend voordat met de bouw zou worden gestart.	
B3	Indiener verwijst naar een ambtelijk advies in het kader van de handhavingprocedure. Daarover stelt indiener dat: a) de rooilijn loopt aan de straatkant aansluitend op de horecagelegenheid in plaats van langs de woningen; b) de bouwmassa niet te groot is omdat er sprake is van een zeer groot perceel en het beeld ter plaatse verbetert; c) de openheid behouden blijft en het zicht alleen in zeer geringe mate vanaf de Lammebrug wordt belemmerd; d) de plaatsing van het bijgebouw naast/achter de woning de kap van bomen zou betekenen; e) er geen sprake is van verrommeling: het terrein is juist verbeterd. [2]	Vooropgesteld wordt, dat het bedoelde ambtelijke advies in beginsel geen onderdeel heeft uitgemaakt van het voorontwerp-bestemmingsplan. Ten aanzien van de door inspreker aangehaalde argumenten, kan desondanks het volgende worden gesteld: <u>Ad a</u> De ligging van de voorgevelrooilijn wordt in casu bepaald door artikel 2.5.5. onder a van de Bouwverordening. Dit betekent dat de voorgevelrooilijn wordt bepaald door de lijn langs de voorgevels van de twee woningen, evenwijdig aan de straat. Het horecapaviljoen, liggend op een ander perceel, heeft een zijgevel naar deze straat en zorgt voor een verspringing van de rooilijn.	Geen.

Samenvatting	Reactie	Gevolgen
	Het betreffende bijgebouw is derhalve voor de voorgevelrooilijn gelegen. De sprong in rooilijn tussen de woningen en het horecapaviljoen is op de perceelsscheiding, niet op de woonkavel. <u>Ad b en c</u> Oppervlaktes van bijgebouwen worden stedenbouwkundig gezien altijd in vergelijking genomen met hoofdgebouwen. De twee woningen zijn door Erfgoed Leiden en Omstreken beoordeeld als karakteristieke panden, in verband met de waterstaathistorische achtergrond en het gave beeld van de woningen. Daar hoort niet alleen bij de architectuur van de panden zelf, maar ook de grote en diepe voortuinen. De ruimtelijk-architectonische waarde van de karakteristieke panden worden mede bepaald door het vrije zicht op de woning en de onbebouwde voortuinen. Door plaatsing van het bijgebouw wordt zicht op de woning vanaf de straat, de Lammebrug, de Vlietweg en het water belemmerd. Het bijgebouw concurreert in visuele aandacht met het karakteristieke hoofdgebouw, hetgeen derhalve onwenselijk is. <u>Ad d</u> De plaatsing van een bijgebouw naast/achter de woning hoeft niet per definitie de kap van bomen te betekenen, mits zorgvuldig ingepast. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kleiner bijgebouw of sloop/nieuwbouw. <u>Ad e</u>	

	Samenvatting	Reactie	Gevolgen
		Vanuit de eerder genoemde stedenbouwkundige en cultuur-historische argumenten, zorgt de bouwmassa voor verrommeling. De verschijningsvorm doet in deze niet ter zake, dat is een welstandelijke aangelegenheid. Er zijn ook andere ruimtelijke middelen om een verwilderd gebied aan te pakken dan een bijgebouw te realiseren.	
B4	Blijkend uit een melding van een bouwinspecteur, was de gemeente op de hoogte van het in aanbouw zijnde bijgebouw en heeft daar geen bezwaar tegen gemaakt. Pas nadat het bijgebouw gerealiseerd was, werd inspreker geconfronteerd met een negatief advies. Inspreker vindt dit onfatsoenlijk bestuur. [2]	Pas na een melding in maart 2017 over de realisatie van het betreffende bouwwerk is een bouwinspecteur ter plaatse geweest. Toen is geconstateerd dat er een bouwwerk zonder omgevingsvergunning is opgericht op het perceel Lammenschansplein 3.	Geen.

5. Ambtelijke wijzigingen

Onderdeel		Gevolgen voor besluit
A	Toelichting	
1	In de toelichting wordt nog verwezen naar de oude actualisatiedata van de provinciale structuurvisie (paragraaf 3.2.1) en de provinciale verordening (paragraaf 3.2.2). Deze dienen geactualiseerd te worden.	De actualisatiedata van de provinciale structuurvisie en verordening (paragrafen 3.2.1. en 3.2.2.) worden geactualiseerd.
2	In de toelichting wordt onterecht melding gemaakt van 'passagieroverstapplaatsen'. Dit wordt gecorrigeerd.	Schrappen van het navolgende tekstdeel in paragraaf 5.3.3: "...en het behoud van passagiersoverstapplaatsen, niet zijnde het afmeren van pleziervaartuigen."
B	Regels	
1	In de regels is een begripsomschrijving opgenomen met betrekking tot passagieroverstapplaatsen. Aangezien dit begrip verder niet voorkomt in de regels, kan dit worden geschrapt.	Schrappen van artikel 1.57 (passagiersoverstapplaats).
2	Gebleken is, dat artikel 6.3 abusievelijk niet direct gekoppeld is aan het botenhuis. Dit wordt gecorrigeerd.	Koppelen van artikel 6.3 aan het botenhuis.

6. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan 'Loswal e.o'.

Toelichting

1	De actualisatiedata van de provinciale structuurvisie en verordening (paragrafen 3.2.1. en 3.2.2.) worden geactualiseerd.
2	Aanpassing paragraaf 4.5.1, met dien verstande dat bij de afstand tot de loswal uitgegaan is van de vultrechters, als zijnde de grootste hinderbron voor de omgeving.
3	Schrappen van het navolgende tekstdeel in paragraaf 5.3.3: “..en het behoud van passagiersoverstapplaatsen, niet zijnde het afmeren van pleziervaartuigen.”

Regels

1	Schrappen van artikel 1.57 (passagiersoverstapplaats).
2	Koppelen van artikel 6.3 aan het botenhuis.