



Leiden

Bestemmingsplan
Loswal e.o.



Zienswijzennota
Juli 2018

Zienswijzennota bestemmingsplan Loswal e.o.

Juli 2018

1. Inleiding

De gemeente Leiden streeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied naar actuele bestemmingsplannen. 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 juridisch-planologische regeling voor het betreffende plangebied en is conserverend van aard.

2. Voorgeschiedenis

Het voorontwerp bestemmingsplan Loswal e.o. heeft van vrijdag 12 mei 2017 tot en met donderdag 22 juni 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. 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 4 vooroverlegreacties en 2 inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan Loswal e.o. is op 6 maart 2018 door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van vrijdag 16 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018. Er is in het totaal 1 zienswijze ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijze is in paragraaf 5.2 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 Ingekomen reacties

Er is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ontvangen en daardoor ontvankelijk.

Nr	Indiener	Adres
1	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd

5.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel is de zienswijze per thema samengevat en voorzien van een reactie.

Thema		Reactie	Gevolgen voor besluit
1	Bijgebouw voor voorgevel Lammenschansplein 3		
a	Indiener verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie onder B1 en verzoekt het college om het advies (1.2017.0990) van de bezwaarschriftencommissie te volgen om het bijgebouw op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Loswal e.o.	De zienswijze ziet op een bijgebouw, dat zonder vergunning voor de voorgevel van indiener is gebouwd. Het gaat concreet om een berging met carport, 12 meter lang, 6 meter breed en 3 meter hoog. Indiener heeft in het kader van deze bestemmingsplanprocedure eerder via een inspraakreactie verzocht om opname van het bijgebouw in het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie onder B1 en B3 van de Nota Inspraak en Vooroverleg. Dit verzoek is niet gehonoreerd. Naast het verzoek om legalisering van het bijgebouw in onderhavig bestemmingsplan, heeft indiener op 16 augustus 2017 ook een omgevingsvergunning voor dit bijgebouw aangevraagd. Deze aanvraag is op 9 oktober 2017 door het college geweigerd. Tegen deze weigering heeft indiener bezwaar ingesteld. Vervolgens heeft de bezwaarschriftencommissie op 5 maart 2018 geadviseerd om de bezwaren van indiener gegrond te verklaren. Voorts heeft de commissie de aanbeveling gedaan om het bijgebouw op te nemen (en daarmee te legaliseren) in het bestemmingsplan 'Loswal e.o'. Per besluit van 24 april 2018, verzonden op 1 mei 2018, heeft het college het bezwaarschrift ongegrond verklaard. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid worden de voor deze bestemmingsplanprocedure relevante overwegingen van de bezwarencommissie hieronder weergegeven en wordt per overweging een inhoudelijke reactie gegeven (in aanvulling op het eerder gestelde in de Nota Inspraak	Geen.

	en Vooroverleg bestemmingsplan 'Loswal e.o.') : 1) het bijgebouw vormt samen met het koffiehuis een aaneengesloten geheel, waardoor niet de indruk ontstaat van een groot vrijstaand gebouw; 2) gezien de vormgeving er zijn onvoldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat het bijgebouw voor te weinig transparantie zou zorgen; 3) het bijgebouw vermindert het zicht vanaf de Lammebrug niet, doordat het koffiehuis ervoor gelegen is; 4) er is onvoldoende rekening gehouden met de feitelijke situatie (losstaande en uiteenlopende bebouwing); 5) er had waarde gehecht mogen worden aan het feit dat de burens en de eigenaar van het koffiehuis blij zijn met het bijgebouw. Ad 1) Door de plaatsing van de berging met carport naast het koffiehuis ontstaat een te grote massa voor de voorgevel van het karakteristieke pand. Er ontstaat een gesloten gevelwand naar de straat toe, terwijl aan de straatzijde juist een open gevelbeeld gewenst is om een voorkantsituatie te realiseren. Ad 2) De situering voor de voorgevelrooilijn gaat ten koste van de openheid van de voorzone van het pand, alsmede de beleving ervan. Het zicht vanaf de straat en het water wordt er (deels) door belemmerd. Dit alles zorgt voor een rommelige situatie. Voorts zijn er op het perceel nog mogelijkheden voor extra verdichting vanwege vergunningvrij bouwen. Ad 3) Dat het zicht vanaf de zijde van de Lammebrug door het bouwwerk niet wordt verhinderd (wat daar verder van zij) maakt niet dat er geen sprake is van verrommeling en verminderde zichtbaarheid van de woning vanaf de weg en het water. Ad 4) Het is correct dat in het	
--	---	--

		betreffende gebied losstaande en uiteenlopende bebouwing aanwezig is. Dat betekent echter niet dat er geen ruimtelijke afweging meer nodig is. Plaatsing van het bijgebouw voor de voorgevelrooilijn is stedenbouwkundig ongewenst. Ad 5) Ten aanzien van de genoemde instemming door de buurvrouw en de eigenaar van het koffiehuis wordt overwogen dat deze geen onderdeel uitmaken van de toets op ruimtelijke aanvaardbaarheid. Alles overwegende wordt een doorslaggevende betekenis toegekend aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische argumenten om het bijgebouw voor de voorgevelrooilijn niet toe te staan, teneinde de openheid van de voorzone te behouden en verrommeling tegen te gaan. Er is, gelet op al het voornoemde, geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.	
b	Indiener verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie onder B2, en stelt dat er met de betrokken ambtenaar wel degelijk over de locatie van het bijgebouw is gesproken. Voorts is door de ambtenaar niet aangegeven dat er getoetst moest worden aan het bouwbesluit; er is alleen gezegd dat als het bijgebouw opgericht zou worden, het meegenomen kon worden in het bestemmingsplan.	Indiener suggereert dat er sprake is van opgewekt vertrouwen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen van het bijgebouw. Indiener refereert daarbij klaarblijkelijk aan een vluchtig 'wandelingencontact' met een Leidse ambtenaar eind 2015, na afloop van een breder overleg met ambtenaren van de provincie, de gemeente en de buurvrouw van indiener over een geheel ander onderwerp, te weten het plaatsen van een geluidsscherm door de provincie. Tijdens genoemd 'wandelingencontact' is in algemene zin medegedeeld dat een gerealiseerd bouwwerk meegenomen kan worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit in lijn met vaste jurisprudentie dat bestaande legale bouwwerken in beginsel positief worden bestemd. Er is nooit tegen indiener gezegd dat hij kon bouwen wat en waar hij wilde, en dat geen rekening behoefde te worden gehouden met relevante regelgeving. Indiener	Geen.

		heeft daarbij zelf een risico genomen om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk op te richten. Dit 'wandelgangencontact' kan daarnaast niet worden gekwalificeerd als een inhoudelijk gesprek namens het bestuursorgaan over een concreet bouwplan van indiener. Bouw- en situatietekeningen zijn evenmin overgelegd. Ook is evident dat de betreffende ambtenaar het beslissingsbevoegde bestuursorgaan niet formeel vertegenwoordigde tijdens dit contact. Gelet op het voorstaande en gezien de vaste jurisprudentie van de Afdeling is er geen sprake van een concrete, ondubbelzinnige toezegging door of namens het bestuursorgaan waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.	
c	Indiener verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie onder B3 en stelt dat de standpunten lijnrecht tegenover elkaar staan. Voorts wordt wederom verwezen naar het advies van de bezwaarschriftencommissie.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1a.	Geen.
2	Overlast Loswal		
a	Indiener doet zijn beklag over het zware verkeer van de zandoverslag, dat trillingen veroorzaakt. Er wordt geen onderhoud gepleegd. Indiener verzoekt om het stukje weg naar de trechters te asfalteren om hinderlijke trillingen te voorkomen.	Het bestemmingsplan regelt niet het onderhoud van (private) wegen. Indiener wordt geadviseerd om met de provincie, als eigenaar en beheerder van de loswal, hierover in gesprek te gaan.	Geen.
b	Indiener doet zijn beklag over de zandschepen, waar aggregaten buiten de toegestane tijden draaien voor eigen stroom. Dit zorgt voor onnodige geluids- en stankoverlast.	Het bestemmingsplan regelt niet het gebruik van aggregaten buiten de toegestane tijden. Indiener wordt geadviseerd om met de provincie, als eigenaar en beheerder van de loswal, hierover in gesprek te gaan. Voorts kan ook contact opgenomen worden met Omgevingsdienst West-Holland voor eventuele klachten in relatie tot de milieuvergunning.	Geen.

c	Indiener doet zijn beklag over zijn constatering dat de loswal regelmatig gebruikt wordt als scheepswerf, om bijvoorbeeld door middel van hamers en slijptollen de schepen te ontroesten.	Het gebruik van de loswal als scheepswerf is op grond van onderhavig bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Incidenteel onderhoud van het voorraadschip kan echter wel aan de orde zijn. Indiener wordt geadviseerd om met de provincie, als eigenaar en beheerder van de loswal, hierover in gesprek te gaan. Voorts kan ook contact opgenomen worden met Omgevingsdienst West-Holland voor eventuele klachten in relatie tot de milieuvergunning.	Geen
---	--	---	------

6. Ambtelijke wijzigingen

Onderdeel		Gevolgen voor besluit
1	Toelichting	
a	Voor het terras bij koffiehuis Kanaalzicht is op 9 mei 2018 een APV-terrasvergunning verleend. Uit een korte akoestische berekening is gebleken dat het stemgeluid binnen de normstelling van de Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen valt. Verkeerskundig zijn er ook geen bezwaren. In paragraaf 4.5.4. zal onder lokale wet- en regelgeving een alinea worden opgenomen over de Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen. Onder situatie plangebied zal kort worden stilgestaan bij de APV-terrasvergunning in relatie tot de grenswaarden uit voornoemde Nota. Paragraaf 5.3.3. onder Horeca zal tenslotte worden aangevuld met de zinsnede: 'Ter plaatse van de aanduiding terras is een terras toegestaan'.	Paragraaf 4.5.4. onder Lokale wet-/regelgeving en beleid wordt aangevuld met: <u>Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen</u> Bij de toetsing van de geluidsbelasting van terrassen aan het Activiteitenbesluit blijft stemgeluid van bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing, tenzij het terrein een binnenterrein is. In deze gevallen is er echter wel belang bij een eenduidig toetsingskader voor stemgeluid. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 12 april 2016 een 'nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen' vastgesteld (collegebesluit 16.0331). In de nota staat hoe de gemeente Leiden omgaat met het stemgeluid van mensen op bestaande en nieuwe horecaterrassen in de stad. Voor nieuwe terrassen zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld in de vorm van duidelijke grenswaarden ten aanzien van grensniveaus bij en in omliggende geluidsgevoelige gebouwen. Paragraaf 4.5.4. onder Situatie plangebied wordt aangevuld met: <i>Terras Koffiehuis Kanaalzicht</i> Voor het terras van Koffiehuis Kanaalzicht is op 9 mei 2018 een APV-terrasvergunning verleend. Deze vergunning is getoetst op de grenswaarden zoals opgenomen in de Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen (zie bijlage). Aan de van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan.

		Paragraaf 5.3.3. onder Horeca wordt aangevuld met de zinsnede: 'Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras is een terras toegestaan'.
2	Regels	
a	Opname van specifieke planregels met betrekking tot het terras bij koffiehuis Kanaalzicht, conform de verleende APV-terrasvergunning.	Opname begripsomschrijving voor een terras in artikel 1: een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt. Artikel 4.1. wordt aangevuld met een nieuw sub h: een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras. Artikel 4.2.2. wordt aangevuld met een nieuw sub d: In afwijking van het bepaalde onder lid b, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de naar de openbare weg gekeerde zijden van het als zodanig aangeduide terras niet meer bedragen dan 1 m.
b	Gezien de verwerking van de APV-terrasvergunning, kan artikel 4.3 komen te vervallen.	Artikel 4.3 vervalt.
3	Verbeelding	
a	Gelet op het gestelde onder 1a, zal de contour van het terras bij koffiehuis Kanaalzicht conform de APV-terrasvergunning worden aangeduid op de verbeelding.	Opname van een contour ten behoeve van het terras bij koffiehuis Kanaalzicht, conform de verleende APV-terrasvergunning.

7. Staat van wijzigingen

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

Toelichting

1	Paragraaf 4.5.4. onder Lokale wet-/regelgeving en beleid wordt aangevuld met: <u>Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen</u> Bij de toetsing van de geluidsbelasting van terrassen aan het Activiteitenbesluit blijft stemgeluid van bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing, tenzij het terrein een binnenterrein is. In deze gevallen is er echter wel belang bij een eenduidig toetsingskader voor stemgeluid. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 12 april 2016 een 'nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen' vastgesteld (collegebesluit 16.0331). In de nota staat hoe de gemeente Leiden omgaat met het stemgeluid van mensen op bestaande en nieuwe horecaterrassen in de stad. Voor nieuwe terrassen zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld in de vorm van duidelijke grenswaarden ten aanzien van grensniveaus bij en in omliggende geluidsgevoelige gebouwen. Paragraaf 4.5.4. onder Situatie plangebied wordt aangevuld met: <i>Terras Koffiehuis Kanaalzicht</i> Voor het terras van Koffiehuis Kanaalzicht is op 9 mei 2018 een APV-terrasvergunning verleend.
---	--

	Deze vergunning is getoetst op de grenswaarden zoals opgenomen in de Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen (zie bijlage). Aan de van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan. Paragraaf 5.3.3. onder Horeca wordt aangevuld met de zinsnede: 'Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras is een terras toegestaan'.
--	---

Regels

1	Opname begripsomschrijving voor een terras in artikel 1: een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.
2	Artikel 4.1. wordt aangevuld met een nieuw sub h: een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras.
3	Artikel 4.2.2. wordt aangevuld met een nieuw sub d: In afwijking van het bepaalde onder lid b, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de naar de openbare weg gekeerde zijden van het als zodanig aangeduide terras niet meer bedragen dan 1 m.
4	Artikel 4.3 vervalt.

Verbeelding

1	Opname van een contour ten behoeve van het terras bij koffiehuis Kanaalzicht, conform de verleende APV-terrasvergunning.
---	--