

Zienswijzennota bestemmingsplan Rhijnvreugd

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Rhijnvreugd omvat de bouw van 75 woningen, waaronder 30 sociale huurappartementen en 30 middeldure huur- of betaalbare koopappartementen. Het resterende deel betreft grondgebonden koopwoningen, die grotendeels in houtbouw zullen worden gerealiseerd. Daarnaast biedt deze ontwikkeling ruimte aan het Leidse bedrijf Verhagen om haar bedrijfsactiviteiten in Leiden voort te zetten en uit te breiden. Verhagen realiseert een nieuwbouw bedrijfspand voor circa 3.600 m2 BVO.

2. Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnvreugd heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in de tabel in paragraaf 5.1 weergegeven. In de eerste kolom is de zienswijze samengevat weergegeven. In de tweede kolom is de reactie van het college opgenomen. De derde kolom geeft (indien van toepassing) aan of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen (onderdeel 7 van de nota) zijn verwerkt, wordt samen met deze nota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de nota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan tweemaal, 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 voor een periode van 6 weken 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 zienswijze(n)

Samenvatting zienswijze(n)		Reactie college	Gevolgen besluit
1			
a	Volgens indiener is als gevolg van de beoogde woningen naast zijn perceel, het dakvlak van zijn schuur niet meer geschikt als energievoorziening. Dit is volgens indiener onacceptabel en zorgt er mogelijk voor dat zijn ambitie om energieneutraal te zijn, onhaalbaar wordt.	De in het plan Rhijnvreugd nieuw te realiseren woningen in blok D (maximale hoogte 10 meter) liggen precies ten zuiden van de bestaande schuur op het naastgelegen perceel. In de huidige situatie staat er in het projectgebied ook al een bedrijfsgebouw, maar deze ligt iets verder van de perceelsgrens af en is lager in hoogte. Deze combinatie (hoogte van gebouwen en ligging nieuwe woningen) zullen inderdaad betekenen dat de schuur een ongunstige plek wordt om zonnepanelen te plaatsen. Het perceel van indiener is echter relatief groot en biedt genoeg andere geschikte plekken om zonnepanelen te plaatsen. Vanwege de bouw van relatief weinig woningen in dit gebied, is het vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk om het aantal woningen te verminderen of deze anders te situeren. Zoals eerder al is genoemd, biedt het perceel van indiener genoeg andere geschikte plekken om zonnepanelen te plaatsen. Aan de hand van bovenstaande is de ruimtelijke afweging gemaakt dat het belang van woningbouw in dit geval zwaarder weegt.	Geen
b	Indiener heeft twijfels over de realisatie van woningen binnen de richtafstand van 10 meter van de bedrijfsbestemming van naastgelegen perceel. Uit de Wet milieubeheer vloeit voort dat een inrichting niet mag worden belemmerd in haar bedrijfsvoering bij	Een goede ruimtelijke ordening dient rekening te houden hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden	Geen

	nieuwe ontwikkelingen. Gelet hierop is er door deze ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en beperkt de voorgestelde wijziging onze bedrijfsactiviteiten.	hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van richtafstanden. In het geval van de naastgelegen bedrijfsactiviteit (cat. 2) dient er rekening te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Het betreft echter een richtafstand, waar met goede onderbouwing van afgeweken mag worden (zolang er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en bedrijven niet worden belemmerd door de ontwikkeling). Om dit te beoordelen is er in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het naastgelegen milieucategorie 2 bedrijf. Dit onderzoek is te vinden als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er ruimschoots aan de richtwaarden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan en het bedrijf kan blijven voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Voor de ontwikkeling is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen zullen niet leiden tot een verdere beperking van uw bedrijfsvoering.	
--	---	---	--

c	Indiener heeft al lange tijd de wens om een woning in zijn achtertuin te realiseren. Er is al eerder geprobeerd aansluiting te zoeken bij het nieuwe bestemmingsplan Rhijnvreugd. De gemeente is hier toen niet in meegegaan. Formeel wordt nu dus bezwaar gemaakt tegen het niet meenemen van een burgerinitiatief dat grenst aan het ontwerp, dat dezelfde doelen beoogt en waardoor er in het woongebied nog een bedrijfsbestemming achter blijft. Volgens de indiener is hun voorstel volledig in lijn met een goede ruimtelijke ordening, in het belang van de gemeente en de burger.	Deze zienswijze betreft een ontevredenheid van de indiener over het projectproces. In het verleden zijn hierover meerdere gesprekken gevoerd en daarbij hebben we gemotiveerd aangegeven dat we de huidige ontwikkelingen Rhijnvreugd niet willen verzwaren met nog een extra ontwikkeling van een naastgelegen perceel. Door de nieuwe planologische situatie op de ontwikkellocatie Rhijnvreugd ontstaan er meer mogelijkheden op het perceel van indiener. Hiervoor dient wel een aparte procedure te worden doorlopen (een wijziging van het Omgevingsplan of een omgevingsvergunning). Hiervoor kan indiener zich wenden tot het omgevingsloket van de gemeente Leiden.	Geen
d	Door het beoogde bouwplan wordt de erfgrens van indiener deels publiek toegankelijk. Indiener verwacht dat zij hier overlast van zullen ondervinden door bijvoorbeeld spelende kinderen die over de schutting klimmen om hun ballen te halen. Volgens indiener wordt hun perceel hierdoor ook inbraakgevoeliger. Een oplossingsrichting kan zijn: plaats de beoogde schuurtjes van de bewoners op dit deel van de erfgrens, en of realiseer op dit deel de tuin van de aangrenzende woning.	Door de ontwikkeling Rhijnvreugd zullen er meer burens komen te wonen in het gebied naast het perceel van de indiener. In het plan wordt een groene binnentuin gerealiseerd voor de bewoners van dit gebied (geen openbaar gebied). Deze binnentuin dient als groene plek om elkaar te ontmoeten maar dient niet als speelveld of voetbalveld en wordt ook niet als zodanig ingericht. Daarnaast staat er op de perceelsgrens een behoorlijke erfafscheiding. Overlast van (bijvoorbeeld) spelende kinderen en visueel contact zullen daardoor zeer beperkt zijn. Door de erfafscheiding wordt het inbrekers ook lastiger gemaakt om het terrein van indiener te bereiken waardoor de kans op inbraak afneemt.	Geen
e	De realisatie van een overdekt parkeerdeel/daktuinen is in strijd met de gemeentelijke ambities met betrekking tot de klimaatdoelstellingen, zoals beperking CO2 uitstoot, beperken hittestress, vergroten regenwater	Vergroening, natuurinclusief en circulair bouwen, realiseren van voldoende waterberging, beperken CO2 gebruik (nieuwe woningen worden bijna energieneutraal (BENG), toepassen van biobased materialen (grondgebonden woningen worden in	Geen

	absorptie, vergroening	gebouwd in CLT hout) zijn juist belangrijke onderdelen van de plannen. De plannen voor Rhijnvreugd geven juist invulling aan gemeentelijke ambities en gaan op aantal punten (zoal houtbouw) ook verder dan de standaard eisen die worden gesteld.	
Samenvatting zienswijze(n)		Reactie college	Gevolgen besluit
2			
a	Dienst Beheer Infrastructuur heeft advies gegeven over de doorwerking van de Provinciale regels in de Omgevingsverordening die gaan over de bescherming van de vrijwaringszone langs provinciale vaarwegen (artikel 6.19). Uit het advies volgt, dat als met de volgende punten rekening wordt gehouden, een bebouwingsafstand van 3 à 4 meter vanaf de oeverbeschoeiing acceptabel is. Op basis van de gepubliceerde verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl is aannemelijk dat de bouwvlakken, waarbinnen bebouwing mogelijk is, op meer dan 4 meter van de oeverbeschoeiing liggen en dat aan die voorwaarde voldaan kan worden. Daarnaast stellen zij vast dat artikel 6.2.3 <i>Balkons en luifels</i> van de regels bij het bestemmingsplan ruimte biedt om tot maximaal 2 meter buiten het bouwvlak balkons of luifels aan te brengen. Het is dan niet ondenkbaar dat alsnog binnen 3 à 4 meter van de oeverbeschoeiing bebouwing mogelijk wordt gemaakt, wat in dat geval dan strijdig is met het advies en daarmee de betreffende regeling in de Omgevingsverordening (artikel 6.19).	Naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwplan deels aangepast door de balkons te verplaatsen die binnen de drie meter afstand van de kademuur lagen. Hiermee voldoet het nieuwe plan aan de vrijwaringsregels uit de Provinciale Omgevingsverordening. De verbeelding is op twee punten aangepast: - Het bestemmingsvlak wonen is verschoven en ligt nu op minimaal 3 meter afstand van de kademuur. Er is nu geen bebouwing meer mogelijk binnen 3 meter vanaf de kademuur. - Een deel van de verkeersbestemming liep over de oever heen. Dit is aangepast zodat de verkeersbestemming binnen de kademuur blijft. De aangepaste verbeelding is voorgelegd aan de Provincie en akkoord bevonden.	De verbeelding is aangepast.

6. Ambtelijke wijzigingen

Onderdeel	Gevolgen voor het besluit
Toelichting	Door te voeren wijziging(en)
Door de ontwikkelaar wordt nog onderzocht of de 30 middeldure huurappartementen ook betaalbare koopappartementen kunnen worden. Om flexibiliteit in het woonprogramma te houden, is er in de toelichting van het bestemmingsplan ook de optie betaalbare koop toegevoegd.	De optie betaalbare koop is toegevoegd aan de paragrafen: - 2.3 Ontwikkelingen - 3.2 Provinciaal en regionaal beleid - 3.3 Gemeentelijk beleid - 4.7.2.2 Parkeren
Regels	Door te voeren wijziging(en)
n.v.t.	n.v.t.
Verbeelding	Door te voeren wijziging(en)
N.v.t	n.v.t.

7. Staat van wijzigingen

Onderdeel	Gevolgen voor het besluit
Toelichting	Door te voeren wijziging(en)
Door de ontwikkelaar wordt nog onderzocht of de 30 middeldure huurappartementen ook betaalbare koopappartementen kunnen worden. Om flexibiliteit in het woonprogramma te houden, is er in de toelichting van het bestemmingsplan ook de optie betaalbare koopappartementen toegevoegd.	De optie betaalbare koop is toegevoegd aan de paragrafen: - 2.3 Ontwikkelingen - 3.2 Provinciaal en regionaal beleid - 3.3 Gemeentelijk beleid - 4.7.2.2 Parkeren
Regels	Door te voeren wijziging(en)
n.v.t.	n.v.t.
Verbeelding	Door te voeren wijziging(en)
Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie met betrekking tot de vrijwaringszone is het bouwplan deels aangepast.	De verbeelding is op twee punten aangepast: - Het bestemmingsvlak wonen is verschoven en ligt nu op minimaal 3 meter afstand van de kademuur. Er is nu geen bebouwing meer mogelijk binnen 3 meter vanaf de kademuur. - Een deel van de verkeersbestemming liep over de oever heen. Dit is aangepast zodat de verkeersbestemming binnen de kademuur blijft.