

# **Omgevingsvergunning Zijlhof**

## **Zienswijzenrapport**

**Oktober 2013**



|    |                                           |   |
|----|-------------------------------------------|---|
| 1. | INLEIDING.....                            | 4 |
| 2. | PROCEDURE. ....                           | 4 |
| 3. | ZIENSWIJZEN .....                         | 5 |
| 4. | GEVOLGEN VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING..... | 7 |

## **1. INLEIDING.**

Deze Zienswijzennota heeft betrekking op de zienswijzenfase van de procedure voor het bouwplan Zijlhof. Het bouwplan omvat de bouw van negen grondgebonden woningen en één appartement op het voormalige Zwartsterrein achter Zijlsingel 10.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan De Waard, omdat de bestemming voor het binnenterrein Bedrijven is en alleen de drie bestaande gebouwen met ene bouwvlak zijn opgenomen.

## **2. PROCEDURE.**

### ***2.1 Inleiding***

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (de Wabo) heeft de ontwerp omgevingsvergunning Zijlhof van donderdag 1 augustus 2013 tot en met 12 september 2013 (zes weken) voor zienswijze ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis.

Voor de ter inzage termijn is op 5 juli 2012 een informatiebijeenkomst voor de omwonenden gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is aan de omwonenden het definitieve plan gepresenteerd.

Alle ingediende zienswijzen worden beantwoord in deze zienswijzennota. In sommige gevallen kunnen zienswijzen het College van B&W aanleiding geven het ontwerpbesluit of de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te herzien, dan wel gedeeltelijk aan te passen.

### ***2.2 Verdere verloop van de procedure***

Nadat de zienswijzennota en het definitieve besluit door het bevoegd gezag zijn vastgesteld, zal het besluit samen met de ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzennota opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Tijdens deze beroepstermijn kan een beroep worden ingesteld door de volgende personen:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Een beroepschrift kunt u verzenden naar de Rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Naast een beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank. Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de genoemde beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten.

Wanneer het uiteindelijke besluit afwijkt van het ontwerpbesluit, kan eenieder een beroepsschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het besluit is gewijzigd.

### 3. ZIENSWIJZEN

#### 3.1 Ingediende zienswijzen

Binnen de ter inzage termijn is een door twee mensen ondertekende brief ontvangen, waaraan een handtekeningenlijst met 73 handtekeningen is gevoegd.  
Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnengekomen.

#### 3.2 Bespreking van de zienswijzen per thema

|           | Samenvatting ingekomen reactie                                                                                                                                                         | Commentaar van het college                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gevolgen voor de vergunning |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>A.</b> | <b>Gevolgen van de realisatie van het plan voor de omliggende woningen.</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| 1         | Schade aan bestaande woningen door de sloop- en bouwactiviteiten, omdat de woningen op staal gebouwd zijn. Gevraagd wordt een bouwexploit als voorwaarde in de vergunning op te nemen. | De bouwer sluit een verzekering af ter dekking van de mogelijke schade door de bouwactiviteiten. Voor de start van de werkzaamheden wordt de huidige stand van de woning (nulmeting) opgenomen. De bouwer heeft schriftelijk verklaard dat de nulmeting vooraf aan de bewoners van de panden die bij de nulmeting worden vastgelegd, wordt aangekondigd.<br>De uitvoering van deze nulmeting (en dus ook een bouwexploit) valt buiten de competentie van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                      | geen                        |
| 2         | De bestaande woningen zullen in waarde dalen.                                                                                                                                          | Omwonenden, die door de realisatie van het plan een waardevermindering van hun onroerend goed ondervinden, kunnen op grond van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente een verzoek om vergoeding van deze schade, zogenaamde planschade, indienen. Planschade hoger dan het normale maatschappelijke risico van 2% wordt vergoed. Of sprake is van planschade wordt door een onafhankelijk bureau voor de gemeente vastgesteld. De aanvrager heeft zich verplicht de optredende planschade, die uit de realisatie van uw plan voortvloeit, aan de gemeente te betalen. De vergoeding van mogelijke planschade is voldoende geregeld.                                                   | geen                        |
| 3         | Uitzicht en privacy van de omliggende woningen zal verminderen                                                                                                                         | De privacy van de bestaande woningen wordt niet onevenredig aangetast doordat in de nieuwe woningen slechts één verticaal raam aan de achterzijde in de dakkapel is opgenomen. Het kleine dakraam valt in het schuine dakvlak.<br>Bij de beoordeling van het plan zijn de belangen van alle betrokkenen (ontwikkelaar, omwonenden en toekomstige bewoners) afgewogen. De nieuwe woningen zijn in een hofjesstructuur gesitueerd en krijgen een tuin, zodat een traditionele indeling met woningen, die tuin-aan-tuin liggen, ontstaat. De hofjesstructuur met binnenstraat is een optimale invulling van het binnenterrein.<br>Hiermee vinden wij de vermindering van uitzicht acceptabel. | geen                        |

|           | <b>Samenvatting ingekomen reactie</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>Commentaar van het college</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Gevolgen voor de vergunning</b> |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 4         | De lichtinval van de omliggende woningen zal verminderen.                                                                                                                                                                                                    | De nieuwbouw heeft vooral invloed op de lichtinval in de tuinen van de percelen aan de Zijlsingel (de ochtendzon) en van de Van Galenstraat (in de avonduren). De Waardstraat ligt ten zuiden van de nieuwe woningen en zal van de nieuwbouw weinig hinder ondervinden.<br>Wij zijn van mening dat de afname van de lichtinval niet onevenredig is, gezien de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen en doordat de kap van de nieuwbouw is afgeschuind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | geen                               |
| 5         | De omliggende woningen hebben een afwatering en rioolaansluiting op het binnenterrein. De nieuwbouw betekent verlies van afwatering en rioolgebruik.                                                                                                         | De nieuwe woningen krijgen een eigen aansluiting naar het riool in de Van Galenstraat. De weg in het nieuwe hofje heeft een afwatering op het riool, zodat het water wordt afgevoerd.<br><br>De woningen van de Zijlsingel hebben hun huisaansluiting op het riool in de Zijlsingel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | geen                               |
| <b>B.</b> | <b>Gevolgen van de realisatie van het plan op de omgeving</b>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| 1         | Het binnenterrein zal, gezien de smalle ontsluitingsweg van 3,5 meter, niet goed bereikbaarheid zijn voor hulpdiensten.                                                                                                                                      | Binnen de gemeente Leiden zijn in de binnenstad veel hofjes aanwezig. De hulpdiensten zijn hierop ingesteld. De brandweer heeft het bouwplan op bereikbaarheid voor hulpdiensten beoordeeld en is akkoord met de indeling en realisatie van het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | geen                               |
| 2         | Het uitrijden via de ontsluiting van het binnenterrein naar de drukke Zijlsingel is niet veilig.<br><br>Het inrijden uit de richting van de Lage Rijndijk via de smalle ontsluiting houdt een risico van schade in voor het naastgelegen huis Zijlsingel 10. | De uitrit van het binnenterrein bevindt zich op een punt waar regelmatig veel verkeer langs rijdt of, wachtend voor het stoplicht op de kruising met de Lage Rijndijk, stilstaat. Toch verwachten wij rond de uitrit verkeerskundig geen problemen, omdat:<br>- de uitrit van de Zijlhof verhoogde banden heeft, zodat de uitrit voldoet aan de eisen van een uitritconstructie.<br>Daarmee is de voorrang van de Zijlsingel geregeld.<br>- de uitrit aan de buitenzijde van een bocht in de Zijlsingel ligt. De zichthoeken vanaf de uitrit zijn voldoende om het verkeer op de Zijlsingel te overzien en zo nodig voorrang te verlenen.<br><br>Als in de toekomst blijkt dat de uitrit (te) vaak wordt geblokkeerd door wachtend verkeer voor de verkeerslichten op de kruising met de Lage Rijndijk, kan een kruis op de weg worden geplaatst om aan te geven dat de uitrit vrijgehouden moet worden.<br><br>Vanuit de Lage Rijndijk moet het verkeer linksaf slaan om het binnenterrein op te rijden. Een bocht linksaf is een ruime bocht. Bij deze manoeuvre is het risico dat een inrijdende auto het huis naast de ingang schampt ons inziens niet groot. | geen<br><br>geen                   |
| 3         | In het gebied rond het bouwplan is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Realisatie van het plan zal de parkeerdruk in de omgeving                                                                                                                      | Het uitgangspunt bij de beoordeling van een bouwplan voor het aspect parkeren is dat de bestaande situatie niet mag verslechteren. Een bestaand parkeertekort mag niet toenemen.<br>Voor de bepaling van de parkeerbehoefte bij een nieuwe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | geen                               |

|   | <b>Samenvatting ingekomen reactie</b>                                                                                                          | <b>Commentaar van het college</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Gevolgen voor de vergunning</b> |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|   | doen toenemen, omdat de gehanteerde CROW-norm te laag is.                                                                                      | ontwikkeling worden de, landelijke gehanteerde, adviesnormen van het instituut CROW gebruikt. Het CROW biedt normen voor verschillende functies met verschillende bandbreedtes. De gemeente Leiden hanteert voor dit plan de maximale bandbreedte met de strengste norm. Wij zijn van mening dat de op deze wijze berekende parkeerbehoefte onafhankelijk bepaald en redelijk is. |                                    |
| 4 | Formeel vastleggen dat het de nieuwe woningen niet is toegestaan een dakterras, tweede verdieping of vergroting van de dakkapel te realiseren. | De gevraagde regeling is van privaatrechtelijke aard en kan door de gemeente niet worden afgedwongen.<br><br>Toekomstige wijzigingen aan de nieuwe woningen worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.                                                                                                                                                                  | geen                               |

## 4. GEVOLGEN VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.