

**ZIENSWIJZENNOTA
OMGEVINGSVERGUNNING 'RIJNDIJK LINKS NAAST 290'**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kenmerken van het plan
3. Voorgeschiedenis
4. Behandeling zienswijzen
5. Vervolg omgevingsvergunningprocedure
6. Samenvatting en beantwoording zienswijzen
7. Ambtelijke wijzigingen
8. Afweging en conclusie

1. Inleiding

De uitgebreide procedure om omgevingsvergunning voor de Rijndijk links naast 290 voorziet in de ontwikkeling van 26 appartementen en 6 twee onder één kappers. De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3). Op dit moment betreft het een braakliggend stuk grond. Voorheen stonden hier leegstaande bedrijvenpanden.

2. Kenmerken van het plan

Het plan bestaat uit het bouwen van een woontoren waar 26 appartementen in gerealiseerd worden en 6 twee-onder-een-kap-woningen. Het noordelijkdeel van de woontoren bestaat uit 8 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van ongeveer 24,89 meter, waar het zuidelijke deel uit 7 bouwlagen bestaat en een bouwhoogte heeft van ongeveer 21,53 meter.

3. Voorgeschiedenis

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb voor de Rijndijk links naast 290 is op 6 december 2018 vrijgegeven door de gemeenteraad en het college van B&W voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 14 december 2018 tot 25 januari 2019. Het plan heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een kolom in paragraaf 5 weergegeven. In de eerste kolom zijn ze samengevat. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassingen aan de omgevingsvergunning.

In totaal zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve als ontvankelijk aangemerkt. Als (vertrouwelijke) bijlage bij deze nota zijn de zienswijzen toegevoegd. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacy redenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

5. Vervolg omgevingsvergunningprocedure

De definitieve omgevingsvergunning, waarin de eventuele aanpassingen zijn verwerkt, wordt samen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de omgevingsvergunning, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling (SO).

De raadscommissie behandelt de omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt de omgevingsvergunning pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

6. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1			
a	Op de grens van het plangebied nabij het nieuw te bouwen appartementencomplex is een ondergrondse 50 kV-kabelverbinding aanwezig. Voor het bouwen nabij een ondergrondse hoogspanningskabel dient minimaal 5 meter afstand aan te worden gehouden in verband met mogelijk trillingen in de grond bij heiwerkzaamheden. De afstand van de kabel tot het nieuw te bouwen appartementencomplex valt binnen deze 5 meter.	De aanwezigheid van deze kabel staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg. Tijdens de bouw worden alle noodzakelijk (voorzorgs)maatregelen getroffen zodat er geen schade optreedt aan de ondergrondse 50kV-kabelverbinding. Deze (voorzorgs)maatregelen worden met Qirion besproken en afgestemd.	Geen
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
2			
a	In voorliggende procedure is sprake van een zogeheten schaarse vergunning. De cliënt van de indiener van de zienswijze heeft namelijk op een afstand van ongeveer 350 meter van het perceel waarop het ontwerp betrekking heeft eveneens aanvragen ingediend. Deze beide ontwikkelingen moeten als concurrerende ontwikkelingen worden gekwalificeerd. Dit geldt temeer omdat door een Stedenbouwkundige van de gemeente Leiden aan de cliënt is verteld dat de aanvragen van deze partijen elkaar uitsluiten. Op grond van het stedenbouwkundig beleid van uw gemeente voor hoogbouw langs dit deel van de (oude) Rijn zou gelden dat voor dit deel nog maar op één locatie hoogbouw mogelijk wordt geacht. Daarom behoort het College van B&W op grond van de rechtspraak het besluit omtrent de schaarse vergunning voor de ontwikkeling in de vorm van hoogbouw van een appartementencomplex aan dit deel van de (oude) Rijn voor te bereiden in één objectieve en transparante procedure.	Een schaarse vergunning is een gemeentelijk vergunningstelsel waarin de beschikbare vergunningen in aantal zijn beperkt. Door het beperkt aantal beschikbare vergunningen moet de gemeente verdelingsbeleid voeren zodat gegadigden gelijke kansen wordt geboden. In voorliggend geval gaat het niet om een vergunning waar een beperkt aantal van beschikbaar zijn. Daarnaast heeft de gemeente Leiden noch stedenbouwkundig beleid noch andersoortig vigerend beleid waarin beide plannen elkaar uitsluiten. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag op de locatie 188-192 op bepaalde plekken tot en met 15 meter hoog gebouwd worden. Wanneer indiener van de zienswijze hier wil ontwikkelen, wordt eenzelfde procedure doorlopen als alle andere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Leiden.	Geen
b	In geval hetgeen onder a niet erkend wordt, stelt de indiener van de zienswijze dat het overleg en de aanvragen voor de ontwikkelingen op zijn perceel ouder zijn dan voorliggende ontwikkeling. Daarnaast geldt ook dat voor perceel van indiener al bijna tien jaar een woonbestemming vigeert, die nog moet worden uitgewerkt terwijl het onderhavige perceel van voorliggende ontwikkeling niet voorzien is van een dergelijke bestemming. Daarom kan het besluit op dit moment niet genomen worden zonder tegelijkertijd een	De zaken die de appellant aandraagt zijn niet relevant voor het verlenen van voorliggende omgevingsvergunning. Zie ook de reactie onder a. Dat gesprekken of vooroverleggen over ruimtelijke initiatieven langer lopen dan andere ruimtelijke initiatieven is niet relevant voor het verlenen van voorliggende omgevingsvergunning. Ook het feit dat ter plaatse van voorliggende ontwikkeling geen	Geen

	besluit omtrent zijn perceel op te nemen.	woonbestemming ligt, verplicht de gemeente niet om eerdere ontwikkelingen die wel zo'n bestemming hebben eerder te vergunnen.	
c	Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid Holland (onder meer op het punt van het bouwplan naast en in de (Oude) Rijn en op het punt van de Romeinse Limes). Indiener van de zienswijze stelt ook dat er sprake is van een ongelijke behandeling tussen beide perceeleigenaren. De verordening ruimte is niet op een juiste manier in het bestemmingsplan geïmplementeerd, dat dient nog eerst te gebeuren alvorens over gegaan kan worden tot het verlenen van de omgevingsvergunning	Het klopt dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen het gebied 'archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes'. In februari 2009 heeft er in het plangebied inventariserend booronderzoek plaatsgevonden (Berkhout, M., 2009: Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.m.v. boringen. Rijndijk 292-304, Leiden, Gemeente Leiden). Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied geologisch gezien ligt op verlandings sedimenten in de restgeul van de Oude Rijn. Hierdoor is het zeer onwaarschijnlijk dat archeologische resten nog aanwezig zijn in het plangebied. Hierdoor staat archeologie deze ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg. Het is niet zo dat de Verordening Ruimte eerst in het bestemmingsplan geïmplementeerd hoeft te worden alvorens overgegaan kan worden tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Ongeacht of het geïmplementeerd is, dient aan de Verordening Ruimte getoetst te worden. Voorliggend project is dan ook aan alle voor deze ontwikkeling relevante artikelen uit de Verordening Ruimte getoetst en akkoord bevonden.	
d	Het ontwerp is op deze en andere punten in strijd met de Structuurvisie 2025 voor dergelijke ontwikkelingen in dit gebied.	Appellant motiveert niet op welke punten voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de Structuurvisie 2025. Daarbij geeft de plankaart van de structuurvisie aan dat dit gebied getypeerd wordt al een laagbouwgebied; overwegend laagbouw (tot +/- 15m) met incidenteel een accent (+/- 30m). Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling valt binnen deze hoogtematen.	Geen
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
2			
a	Het plangebied is gelegen binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer	Gezien de ouderdom van het rapport is het in principe nodig om	Geen

	hoge archeologische verwachtingswaarde. Het archeologisch rapport dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd is inmiddels 10 jaar oud. Sinds 2009 zijn zowel de archeologisch onderzoekseisen als de stand van zaken op wetenschappelijk gebied (Romeinse Limes) sterk veranderd. Er dient een up-to-date onderzoek uitgevoerd te worden zodat de verwachte archeologische waarden duidelijk worden en zonodig beschermd kunnen worden door het opnemen van maatregelen in het plan.	het archeologisch onderzoek opnieuw uit te voeren. In dit geval is geoordeeld dat er geen nieuw onderzoek nodig. De boringen uit het onderzoek uit 2009 hebben aangetoond dat de locatie zich bevindt ter plaatse van de verlande geul van de Oude Rijn. In de Romeinse tijd lag het plangebied in de bedding van de toen veel bredere Rivier. De kans dat archeologische resten worden aangetroffen is daarom zeer klein. Deze landschappelijke situatie is de afgelopen 10 jaar niet veranderd. Dat zo dicht bij de Rijn sprake is van beddingafzettingen blijkt bovendien ook uit recent onderzoek. Als voorbeeld kan het onderzoek ten behoeve van de aanleg van de Nieuwe Mc Donalds langs de A44 in Oegstgeest genoemd worden: <i>J.P.L. Vaars, 2016. Verkennend booronderzoek "Mc Donalds A44" te Oegstgeest, gemeente Oegstgeest, Argo 96, Archeologenbureau Argo, Zaandam.</i> Dit onderzoek vond grenzend aan de oever van de Oude Rijn plaats. Onder een verstoord pakket werd hier beddingafzettingen aangetroffen bestaande uit (licht)grijze klei met zanderige bandjes. Volledigheidshalve is dit afgestemd met de Provincie Zuid-Holland. Het plan is niet aangepast, de onderbouwing is wel aangescherpt op dit punt.	
	Er is geen advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder, in dit geval de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie Zuid-Holland. Daarom is dit plan strijdig met het artikel met lid 2 van artikel 2.1.8 van de verordening ruimte. Er moet alsnog om advies gevraagd worden aan de Dienst Beheer en Infrastructuur.	In 2016 is via de mail advies gevraagd aan de Provincie Zuid Holland. De provincie heeft naar aanleiding daarvan akkoord gegeven aan de huidige situering van het appartementencomplex. De tuinhuisjes die bij de twee-onder-één-kappers horen, zijn wel van positie veranderd ten opzichte van de situatie uit 2016. De nieuwe positie maakt deze tuinhuisjes in strijd met artikel 2.1.8, lid 1 uit de Verordening Ruimte. Mede daardoor zijn de tuinhuisjes verplaatst naar minimaal 5 meter uit	De tuinhuisjes behorend bij de twee-onder-één-kapwoningen zijn vijf meter uit de oeverkant geplaatst. Dit is tevens verwerkt in alle tekeningen die mee-vergund worden.

		de oeverkant. Hierdoor is er geen strijd met de Verordening Ruimte.	
--	--	---	--

7. Ambtelijke wijzigingen

De archeologische onderbouwing is aangevuld en aangescherpt.

8. Afweging en conclusie

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan 'Rijndijk links naast 290' zijn drie zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennis genomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van de omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Het college komt tot het oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijzen, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig wordt geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar de bovenstaande tabel.