

**ZIENSWIJZENNOTA
OMGEVINGSVERGUNNING 'RIJNDIJK 238 A'**

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

De uitgebreide procedure om omgevingsvergunning voor de Rijndijk 238A voorziet in de ontwikkeling van 3 nieuwbouw woningen. 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). De planontwikkeling bevindt zich op een plek waar momenteel nog een bedrijfsbestemming op rust. Eigenaar van het bedrijf en het perceel wenst de locatie te transformeren in drie woonpercelen

2. Kenmerken van het plan

Het plan bestaat uit het bouwen van drie woningen. Een van deze drie woningen is voor het eigen gebruik van de aanvrager. Deze woning heeft een nokhoogte van 10,45 meter. De andere twee woningen hebben een nokhoogte van 9,2 meter. Alle drie de woningen hebben ongeveer dezelfde goothoogte, namelijk circa 6,3 meter.

3. Voorgeschiedenis

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvvgb voor de Rijndijk 238A zijn op vrijdag 17 juli 2020 vrijgegeven door de gemeenteraad en het college van B&W voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 17 juli 2020 tot 31 augustus 2020. Het plan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een kolom in paragraaf 7 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 2 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. Horen insprekers

Op 24 november 2020 was de omgevingsvergunning en zienswijzennota geagendeerd in de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. Daarin werd door de insprekers de bewering van de aanvrager tegengesproken dat er met de omwonenden geparticipeerd was. Vanwege die bewering is het plan teruggetrokken uit de bestuurlijke besluitvorming en zijn de aanvrager en de indieners van de zienswijzen (tevens omwonenden), onder leiding van de gemeente, met elkaar in gesprek getreden. N.a.v. deze gesprekken is het plan aangepast en de beantwoording van de zienswijzennota ook. De doorgevoerde wijzigingen in de zienswijzennota zijn in **rood**.

6. Vervolg omgevingsvergunningsprocedure

De definitieve omgevingsvergunning, met de onderstaande aanpassing, 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 nogmaals 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 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 de omgevingsvergunning pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

7. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1			
a	Aan de zuidwestkant van het vrijstaande huis komt op de eerste verdieping een balkon van 2 meter bij 6,5 meter op 3 meter hoogte. Dit balkon zal zorgen voor een riante inkijk in de tuinen en woonkamers van de woningen op nummers 242, 244 en 250. Dit zorgt voor een inbreuk op de privacy.	Het klopt dat het balkon op de zuidwestzijde van de nieuw te bouwen vrijstaande woning voor een inbreuk op de privacy van de tuinen en woonkamers van de nummers 242, 244 en 250 zou leiden. Dit is nogmaals ter sprake gebracht in het nader gevoerde overleg. Als gevolg daarop is dit balkon aan de zuidwestzijde uit het plan gehaald, waardoor er geen verslechtering van privacy meer optreedt.	Het balkon aan de zuidwestkant van het vrijstaande huis is uit het plan gehaald. De nieuwe tekening met daarin de aanpassing verwerkt, is ingevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Projectplan).
B	Er is niet gemotiveerd waarom toestemming is verleend voor een goothoogte die bijna 25% hoger uitvalt dan huidige bestemmingsplan. Indiener van de zienswijze wenst graag een toelichting waarom dit is toegestemd.	De goothoogte van de woningen ligt hoger dan de goothoogte van de bestaande garageaanbouw. Dit komt doordat nieuwbouw moet voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Verblijfsruimte lager dan 2,6 m mag niet bij nieuwbouw en daar dient de dikte van de constructie bij opgeteld te worden. Voor deze woningen resulteert dit in een hogere goothoogte dan die voor de garageaanbouw nodig was. Bovendien maakt deze nieuwe ontwikkeling doorzicht van en naar het water mogelijk, iets wat met de huidige garageaanbouw onmogelijk is omdat alles is volgebouwd. Stedenbouwkundig is dit daarom wenselijk.	Geen.
C	Er wordt door indiener van de zienswijze gevraagd of de achterwand van de huidige schuur kan blijven staan dan wel voor een vervangende muur wordt gezorgd.	Huidige aanvraag ziet enkel op de bouw van drie woningen. De vraag of de muur wel of niet blijft staan is in de betreffende aanvraag niet relevant. Desondanks dat deze muur buiten de voorliggende aanvraag valt heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning aangegeven de muur te willen laten staan.	Geen.
D	Indiener van de zienswijze wil dat de lommerrijke tuinen van omwonenden niet in gevaar komen door de bouwplannen en bouwwerkzaamheden.	Er worden op locatie geen bomen dichtbij of op de erfgrens gekapt en/of verplant. Hierdoor zal er geen sprake zijn van aantasting van de reeds bestaande bomen op de locatie van de indiener van de zienswijze. De lommerrijke tuinen van de omwonenden komen door de bouwplannen en bouwwerkzaamheden dus niet in gevaar.	Geen.

E.	Het gebruik van heipalen is van invloed op het goede woon- en leefklimaat voor de omwonenden, omdat hierdoor reële kans is op schade aan omliggende woningen. Door het gebruik van draaipalen kan dit volgens indiener worden beschermd.	De fundering zal ondersteund moeten worden door betonnen palen. Deze palen zullen niet geheid worden. Gebruik zal worden gemaakt van geluidsarme en trillingsvrij funderingspalen. Omdat er geen heipalen worden gebruikt, en gebruik wordt gemaakt van geluidsarme en trillingsvrije funderingspalen, zal er geen sprake zijn van een reële kans op schade aan omliggende woningen.	Geen.
F.	Het is volgens indiener van de zienswijze uitgesloten dat de parkeerplaatsen naast de hoofdingang van de 2-onder-1-kapwoning daadwerkelijk gebruikt gaat worden.	Op locatie ontstaat er geen nieuwe parkeereis. De bestaande situatie betreft 11,4 parkeerplaatsen waarbij de nieuwe situatie een parkeervraag heeft van 6 parkeerplaatsen. De parkeereis wordt hierdoor nihil. Dit betekent dat in beginsel de aanvrager geen parkeerplaatsen hoeft te realiseren. De aanvrager wenst toch parkeerplaatsen te realiseren op locatie, en heeft dit ook op de tekeningen aangegeven. Zes van de zeven parkeerplaatsen zijn NEN-conform. De aanvrager doet juridisch planologisch meer dan noodzakelijk is. De zienswijze is volgens de gemeente Leiden dan ook geen grond om de aanvraag te weigeren dan wel te herzien.	Geen.
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
2			
a	Gelet op de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG is de groothandel in minerale oliën, het bedrijf van indiener, een bedrijf met milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand voor 'geur' van 100 meter en voor 'geluid' een afstand van 50 meter. De vergunning is volgens indiener in strijd met goede ruimtelijke ordening, nu een eventuele ontwikkeling van het bestaande bedrijf hiermee wordt beperkt. Daarnaast is volgens indiener onvoldoende onderzoek gedaan naar de het aspect 'geluid'. Het onderzoek ziet enkel op wegverkeerslawaaï, maar volgens indiener moest ook onderzoek gedaan worden naar geluid ten gevolge van de bestaande bedrijfsexploitatie.	Uit het bestemmingsplan volgt dat ter plaatse van het bedrijf van indiener een oliehandel is toegestaan, met een milieucategorie 3.1. De tabel opgenomen in de zienswijze is overgenomen uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Volgens de handreiking gelden voor een milieucategorie 3.1 activiteit, uitgaande van gemengd gebied dat hier het geval is, richtafstanden van 0 en 30 meter voor respectievelijk geur en gevaar. De bedrijfslocatie van de indiener van de zienswijzen grenst in de huidige situatie aan de zuidzijde aan een woonbestemming. Als er al sprake is van beperkingen voor het bedrijf dan zorgt deze woonbestemming daar al voor.	Geen.

	Tot slot is indiener van mening dat onderzoek moet worden gedaan naar de aspecten geur, veiligheid en stikstof.	In bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch rapport opgenomen waarbij is onderzocht wat het effect is van de bestaande inrichting naast het perceel waar de woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Uit dit rapport volgt dat het geluid naar de omgeving wordt bepaald door rijbewegingen van bestelbusjes of personenwagens, al dan niet met aanhanger. Sporadisch komt er een vrachtwagen. Bij de grotere leveranties met een vrachtwagen kan een meeneemheftruck (kooiaap) wordt ingezet. Verder kunnen enkele klanten het bedrijf bezoeken, dit kan echter alleen na een afspraak. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ook onderzoek is gedaan naar de bestaande bedrijfsexploitatie. Het bedrijf slaat olie en schoonmaakmiddelen op, maar gezien de aard van de stoffen in afgesloten verpakkingen kan er redelijkerwijs geen sprake zijn van geuroverlast in de nabijheid van het bedrijf. Voor wat betreft gevaar kan worden gedacht aan het risico op uitbraak van brand. Het bedrijf valt echter niet onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' ('Bevi'). Indien de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de bouwtechnische/brandtechnische voorschriften worden nageleefd, wordt nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk geacht. Voor wat betreft stikstofdepositie wordt voor dit plan (sloop bedrijfspand en vervolgens bouw en gebruik van 3 woningen) op basis van opgedane kennis door de adviseur aangenomen dat op een afstand van meer dan 3 km (waar hier sprake van is) geen stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000 gebieden plaats zal vinden.	
b	Indiener is van mening dat het besluit niet op een daadkrachtige stedenbouwkundige motivering rust. Dit omdat in het ontwerp volgens indiener wordt verzuimd dat	Bij de beoordeling van het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar meerdere aspecten gekeken. Sociale veiligheid was een van deze	Geen.

	'sociale veiligheid' in feite een achterhaald argument van stal wordt gehaald dat decennia geleden ten grondslag werd gelegd aan een keuze om bedrijfswoningen toe te staan op een bedrijventerrein. Hier staat in feite centraal de keuze voor 1) het voortbestaan van het bedrijfsterrein dan wel 2) omvorming tot een woongebied. Tevens wordt niet ingegaan op het knelpunt van 'tweede linie bebouwing'.	aspecten, maar is niet enkel het hoofdaspect. Er is onder andere gekeken naar ligging en zichtbaarheid, verschijningsvorm en ruimtelijke gevolgen. Hoewel sociale veiligheid bijdraagt aan de stedenbouwkundige standpunten, zijn er meerdere andere aspecten meegenomen en daarom is de gemeente Leiden van mening dat sprake is van een daadkrachtige stedenbouwkundige motivering.	
c	Het parkeren tussen woningen is onvoldoende geborgd, nu de parkeerplaatsen een breedte hebben van 2 meter, direct langs de voorgevel. Er moet echter ook rekening worden gehouden met 'schrikruimte' en een uitstapafstand, waardoor een auto al snel 1 meter uit een gevel moet worden geplaatst. De parkeerplaatsen zijn hierdoor niet breed genoeg omdat met een breedte van 2,4 meter het parkeren onvoldoende is geborgd. Tevens is onvoldoende onderzocht hoe de parkeermogelijkheid zich verhoudt met de benodigde bochtstralen van inrijdend verkeer.	Op locatie ontstaat er geen nieuwe parkeereis. De bestaande situatie betreft 11,4 parkeerplaatsen waarbij de nieuwe situatie een parkeervraag heeft van 6 parkeerplaatsen. De parkeereis wordt hierdoor nihil. Dit betekent dat in beginsel de aanvrager geen parkeerplaatsen hoeft te realiseren. De aanvrager wenst toch parkeerplaatsen te realiseren op locatie, en heeft dit ook op de tekeningen aangegeven. 6 van de 7 parkeerplaatsen zijn NEN-conform. De aanvrager doet juridisch planologisch meer dan noodzakelijk is. Het is volgens de gemeente Leiden dan ook geen grond om de aanvraag te weigeren dan wel te herzien. Tot slot betreffen de parkeerplaatsen langs de voorgevel zogenaamde langsparkeerplaatsen. Voor deze parkeerplaatsen geldt dat een breedte van 1,80 meter voldoet aan de NEN-norm. Aanvrager heeft parkeerplaatsen ingetekend van 2,4 meter breed, waarmee dus in voldoende mate wordt voldaan aan de NEN-normering.	Geen.
d	Het is onvoldoende geborgd dat indien het aantal wooneenheden wordt vergroot, de parkeerbehoefte groter zal zijn. Middels een boetebeding of een andere passende maatregel moet gewaarborgd worden dat het aantal wooneenheden niet wordt vergroot.	De aanvraag van de vergunning ziet op de toevoeging van 3 wooneenheden. Indien in de toekomst meerdere wooneenheden worden gewenst, dient er een vergunningaanvraag worden gedaan, waarbij dan aan de huidige regelgeving en het huidige beleid wordt getoetst. Er zal dan wederom getoetst worden aan de dan geldende parkeernormen.	Geen.

8. Ambtelijke wijzigingen

- Het balkon aan de zuidwestelijke zijde van de vrijstaande woning is uit de aanvraag en daarbij behorende tekeningen verwijderd. De nieuwe tekening met daarin de aanpassing verwerkt, is ingevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing (*Bijlage 1 Projectplan*).
- De paragraaf participatie (6.2.2) in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast en aangevuld.
- De paragraaf zienswijzen (6.2.3) in de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld.
- Er zijn twee participatieverslagen n.a.v. de nader gevoerde participatiegesprekken met de omwonenden bij de ruimtelijke onderbouwing ingevoegd (*Bijlage 6 Verslag participatiebijeenkomst 12-01-2021 & Bijlage 7 Verslag participatiebijeenkomst 21-01-2012*).