

Aanwezig: drie medewerkers van de gemeente Leiden, aanvrager en gemachtigde, indiener zienswijze en gemachtigde.

Aanvang

De medewerker van de gemeente Leiden opent en geeft aan dat het fijn is dat deze partijen bij elkaar konden komen. Vervolgens stelt hij zich voor als verantwoordelijke planoloog voor dit project vanuit de gemeente Leiden. De andere medewerker van de gemeente Leiden stelt zich voor als planoloog en geeft aan dat zij het verslag zal opstellen van deze bijeenkomst. De andere medewerker van de gemeente Leiden stelt zich voor als WABO-coördinator, hij maakt het uiteindelijke besluit op. De aanvrager stelt zich voor en de gemachtigde van de aanvrager als architect, ingehuurd door de aanvrager. Tot slot stelt de gemachtigde van de indiener van de zienswijze zich voor als advocaat en indiener van de zienswijze stelt zich voor als eigenaar van het bedrijf naast Rijndijk 238A.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat de insteek van het gesprek is om nog een keer te praten en te kijken waar de zorgen en pijnpunten zitten n.a.v. de ingediende zienswijzen. Voordat het gesprek start vraagt de medewerker van de gemeente Leiden of er nog unieke punten zijn die besproken moeten worden.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze reageert hier op. Daarbij is zijn eerste vraag of het overleg als een participatietraject wordt ingestoken.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze geeft aan dat de indiener van de zienswijze ter plaatse zijn bedrijf heeft. Als je naar de locatie kijkt zie je dat het een bedrijfsgebied is. Het lijkt alsof de gemeente Leiden dit wil gaan omvormen in een andere richting, namelijk een woongebied. Het bedrijf heeft echter zijn belang bij de bedrijfsruimte. Hierbij wil de indiener van de zienswijze zekerheid ten aanzien van bedrijfsexploitatie. Het belangrijkste punt in de zienswijze is dat de woningbouw botst met de bedrijfsfunctie. Dit komt te dicht bij elkaar. De gemachtigde van de indiener van de zienswijze wenst dat er extra waarborgen worden ingebouwd. Een ander bezwaar is volgens hem: waar wil de gemeente naar toe? Er wordt door de gemeente een keuze gemaakt voor 2^e liniebebouwing/achteraf bebouwing. Een kleine locatie wordt vol geprogrammeerd. Zijn vraag is aan de aanvrager: waarom die keuze? Als hij iets op het terrein wil realiseren kan dit ook één woning zijn. Daarbij stelt de gemachtigde van de indiener van de zienswijze aan de gemeente Leiden de vraag hoe de gemeente dit zelf ziet. De functies bijten elkaar, waar wil de gemeente naar toe? Hoe wil de gemeente Leiden omgaan met de bijtende functies. Hoe wil de gemeente Leiden omgaan met de belangen van de bestaande exploitant? De wethouder heeft vaak gezegd: de bedrijfsruimte wordt gewaarborgd. Het is de vraag aan de aanvrager en de gemachtigde van de aanvrager of er ideeën zijn. Dit ter introductie, geeft de gemachtigde van de indiener van de zienswijze aan.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat hij eerst vanuit de gemeente hierop gaat reageren. Het betreft namelijk een juridisch planologische aangelegenheid. Alles in het allereerste stadium van dit proces nauwkeurig meegewogen en gemeten. Dit is ook zo in de zienswijzennota beantwoordt. Er zijn meerdere onderzoeken geweest waarbij werd onderzocht of voldaan werd aan de richtafstanden. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, dan wordt er onderzocht of de bedrijfsmogelijkheden die planologisch geborgd zijn, te allen tijden nog uitgevoerd kan worden. De conclusie in dit geval (na weging van alle rapporten) is dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de richtafstanden maar dat dit geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de indiener van de zienswijze.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze vraagt of de initiatiefnemer hier nog over wil nadenken, om de zaak vlot te trekken. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat dit aan de aanvrager en zijn gemachtigde, de gemachtigde van de aanvrager is. Hij geeft hierbij wel de kritische noot mee dat het een juridisch planologische aangelegenheid is waar de aanvrager en de gemachtigde van de aanvrager weinig van afweten. De verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente Leiden waar ook de specialistische kennis zit. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat er momenteel vooral zorgen weggenomen moeten worden bij de indiener van de zienswijze. Hij geeft hierbij aan dat er een split is waarbij de indiener van de zienswijze van mening is dat het niet wenselijk is/niet kan, maar wij als gemeente vinden na gedegen onderzoek dat het wel mogelijk is.

De gemachtigde van de aanvrager geeft aan dat hij de aftrap namens de aanvrager wel wil doen. Privaatrechtelijk is de aanvrager eigenaar van het perceel en zoals iedereen weet zit daar nu een autospuiterij. De aanvrager heeft al jaar en dag de wens om op deze plek te gaan wonen. Hiervoor was er een plan voor 4 woningen naast elkaar. Het plan is nu aangepast waardoor er meer ruimte is voor eenieder op het perceel. Daarbij is het ook van belang dat de financiële situatie het op dit moment niet mogelijk maakt om iets anders te doen. Om zijn eigen huis te bekostigen en om er ook nog geld aan over te houden is het enkel op deze manier te bekostigen. Het terrein is dusdanig groot dat je er een twee-onder-een-kap naast kan zetten. Met de realisatie van de woning wordt ook geld verdiend zodat hij zijn eigen huis kan bekostigen. Het zijn geen groot opvallende huizen en ondergeschikt aan de vrijstaande woning van de aanvrager. Het is niet meer of minder dan andere twee-onder-een-kap woningen in Nederland.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze reageert met de vraag of er naar het programma kan worden gekeken. De aanvrager geeft aan dat het financieel niet haalbaar is, en dat hij dan net zo goed de spuitery kan behouden. De gemachtigde van de indiener van de zienswijze geeft aan dat het ook een optie is om alleen een bouwkael te verkopen.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze geeft nog enkele opties, bijvoorbeeld om de woningen verder weg te plaatsen of om privaatrechtelijke contracten te sluiten.

De medewerker van de gemeente Leiden merkt op dat als de aanvrager naast het bedrijf gaat wonen of niet, en/of de woningen verplaatst maakt het juridisch planologisch weinig uit. Het zal gaan om enkele meters terwijl er ook al is aangetoond dat er door de komst van de woningen geen beperkingen komen voor het bestaande bedrijf. Hij vraagt aan de indiener van de zienswijze waar de zorg zit, nu het bedrijf nog kan worden uitgevoerd zoals vandaag de dag en in de toekomst.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze reageert dat zij – indiener van de zienswijze - daar anders over denken. Het voorstel dat indiener van de zienswijze heeft gedaan is het omwisselen van de woningen. Dit is een betere borging, er wordt afstand gecreëerd en aanvrager komt in de woning naast het bedrijf. Hij is gewend aan de situatie en zal vermoedelijk niet klagen over de bedrijfsvoering. De aanvrager geeft aan dat hij niet wil wisselen. Daar valt wat te vinden, en de gemachtigde van de indiener van de zienswijze doet een handreiking waarin hij liever ziet dat de positionering van beide woningen worden omgeruild zodat privaatrechtelijk afspraken gemaakt kunnen worden met de aanvrager. Waarbij de gemachtigde van de indiener van de zienswijze nog aanvult dat er een klein beetje meer afstand ontstaat van het bedrijf.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat het niet toegestaan is om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten over hetgeen publiekrechtelijk geborgd is. Een ieder kan om handhaving vragen of klagen als bepaalde zaken niet gaan zoals in het publiekrecht is geregeld. Dat oplossen en vastleggen in een private overeenkomst houdt geen stand. De gemachtigde van de indiener van de zienswijze reageert hierop door op te merken dat dit privaatrechtelijk eenvoudig kan

worden geborgd door boetes, dan mag een betrokkene zelf afwegen al dan niet publiekrechtelijk te klagen.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat de gemeente Leiden een afgewogen keuze heeft gemaakt. Of aanvrager tegemoet wil komen aan de wens van de indiener van de zienswijze is een aspect wat tussen aanvrager en indiener van de zienswijze besproken moet worden. De gemeente Leiden kan de aanvrager niet verplichten om de woningen om te draaien en er zijn geen juridische planologische gronden om de huizen om te draaien nu alles passend is zoals voorgesteld.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze stelt dat dit een denkfout is. De gemeente heeft als taak om de aanvraag te beoordelen, en heeft hierbij een vrije bevoegdheid. De aanvraag past niet in het bestemmingsplan, dus de gemeente kan de aanvraag weigeren.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat het inderdaad een vrije afweging is, en dat de gemeente ervoor heeft gekozen mee te werken aan dit plan. Daarbij heeft de medewerker van de gemeente Leiden tevens een vraag voor de gemachtigde van de indiener van de zienswijze en de indiener van de zienswijze. Waarom hebben zij het voorstel van het ruilen niet opgeschreven in de zienswijzen?

Er zijn volgens de gemachtigde van de indiener van de zienswijze ideeën genoeg, maar daar wordt nu pas naar gevraagd. Voor een goede architect is het volgens de gemachtigde van de indiener van de zienswijze niet ingewikkeld dit om te wisselen en het kan volgens hem wel. De hamvraag is wat de aanvrager wil. De aanvrager geeft hierbij nogmaals aan dat hij het niet wil, en de ruimte op zijn perceel wil wat alleen mogelijk is aan die kant.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat hij er niet bij was en dat bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen de verantwoordelijkheid voor participatie bij de aanvrager wordt gelegd. Een participatie-avond voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen is vanuit de gemeente niet gebruikelijk. In de raadscommissie is echter gebleken dat het contact niet is verlopen zoals is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Dat is de reden dat we nu nog een keer bij elkaar zitten, om de zorgen weg te halen waarbij het argument van gebrek aan participatie in eerste instantie enkel vanuit de burens is gekomen.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij het goed begrijpt dat de aanvrager daar wil komen wonen, de huidige loods is ook niet meer in optimale staat. Hij geeft aan dat hij het echter heel vervelend vindt dat vlak bij zijn perceel komt te staan. Hij wil niet allerlei dingen moeten gaan doen omdat de buurman daar last van heeft. Hij geeft aan geen gezeur te willen.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat als er wordt geëxploiteerd binnen de bandbreedte van het bestemmingsplan, dan zet het eventuele klagen van de burens ook geen zoden aan de dijk. Het bedrijf kan nu en in de toekomst gewoon blijven bestaan in deze omvang.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze geeft aan hier wel grote twijfel over te hebben en vraagt of de gemeente nog contracten sluit of garanties geeft. De medewerker van de gemeente Leiden vraagt zich af wat voor contracten waarop de gemachtigde van de indiener van de zienswijze antwoordt dat het gaat over bijvoorbeeld garantstelling vanuit de gemeente. De medewerker van de gemeente Leiden reageert hierop en geeft aan dat het niet gebruikelijk is dat de gemeente garant gaat staan. Aanvrager is verantwoordelijk (voor planschade of bouwschade bijvoorbeeld) en de gemeente Leiden gaat nu ook niet anders handelen dan normaal.

De indiener van de zienswijze vraagt of het mogelijk is om te bedrijven, of dat er andere bedrijfsruimtes vrij zijn in de gemeente Leiden waar hij heen kan omdat hij aangeeft dat er

gegarandeerd problemen komen met de burens. Mensen die daar een huis kopen willen geen loods naast zich hebben. Hij geeft hierbij aan dat hij geen fatsoenlijk ander bedrijfspand kan vinden in de korte omgeving. De aanvrager geeft aan dat de kopers van de woning weten waar ze naast komen te wonen nu het bedrijf al aanwezig is. De medewerker van de gemeente Leiden vult hem aan waarbij hij aangeeft dat mensen weten dat er bepaalde geluiden van een bedrijf afkomen en dat dit geluid anders is dan als je naast een woning woont. Een rechtszaak zal hieruit niet ontstaan.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze geeft aan dat dit wordt onderschat door de gemeente Leiden.

De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat de 100 meter die zijn geopperd door de indiener van de zienswijze hoort bij een bedrijf in de milieucategorie 3.2. Er is binnen het bestemmingsplan enkel een 3.1 toegestaan, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Als er een woning komt binnen die 50 meter dan moeten er allerlei onderzoeken komen. De Omgevingsdienst heeft hier, als deskundige, onderzoek naar gedaan. Uit deze onderzoeken volgt dat de bedrijfsvoering niet wordt ingeperkt, waardoor het dus mogelijk is om woningen op deze locatie te zetten. Dit is de redeneerlijn hoe het gaat.

De medewerker van de gemeente Leiden wil nog een keer benadrukken dat het doel was om de zorgen weg te nemen. Naar voren is gekomen dat die zorgen niet helemaal weggenomen kunnen worden. Er zijn oplossingen geboden waarvan de aanvrager heeft aangegeven dat hij daar niet voor open staat. De gemeente Leiden kan hem niet verplichten de woningen te verplaatsen. De gemeente Leiden heeft de bevoegdheid om vrij af te wegen, en heeft er in dit geval voor gekozen om te oordelen, na de vele onderzoeken die zijn gedaan, dat het plan passend is en er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het leidt volgens de gemeente Leiden niet tot problemen.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze vraagt of de veiligheid beter kan worden geborgd door niet tegen het bedrijf aan te bouwen. Hij wil bepaalde kaders of iets dergelijks. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat ook het aspect veiligheid is onderzocht en dat dit akkoord is bevonden. Wanneer een aanvraag niet veilig genoeg is, dan worden er immers naar planaanpassingen gekeken. Uit de beoordeling volgt echter dat er voldoende veiligheid is gewaarborgd, ook veiligheid rondom brandgevaar e.d..

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze vraagt of hij de adviezen kan ontvangen. De medewerker van de gemeente Leiden reageert hierop dat hij dit nagaat bij de instanties die advies hebben gegeven. De adviezen staan ook samengevat in de nota van zienswijzen omdat zij hebben geholpen bij de beantwoording van de zienswijzen. De Omgevingsdienst helpt met expertise op aspecten en kunnen daar een kundige reactie opgeven.

De gemachtigde van de indiener van de zienswijze bedankt de gemeente Leiden en de aanvrager voor het contactmoment en vraagt aan de medewerker van de gemeente Leiden hoe het traject nu verder gaat. De medewerker van de gemeente Leiden geeft aan dat hij op het advies van de medewerker van de gemeente Leiden en medewerker van de gemeente Leiden wacht en een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en dan kan hij overgaan tot vergunningverlening. De medewerker van de gemeente Leiden voegt nog toe dat er nog laatste planaanpassingen zullen komen (het terras wordt verwijderd). We hebben destijds de plannen al aangeleverd bij de raadscommissie. Omdat is gebleken dat de participatie niet is gegaan zoals moest, zijn we terug gegaan naar de praattafel. Naar aanleiding van het eerste gesprek zijn er aanpassingen doorgevoerd. Hierdoor komen we in het zelfde proces, en ontstaat er ook weer een mogelijkheid tot inspraak. Daarna zal het inhoudelijk worden behandeld en dan komt de gemeenteraad aan bod voor het

afgeven van de Verklaring van Geen Bedenkingen. Het college van B&W neemt vooraf dit een besluit, waarna dit besluit wordt besproken in de raadscommissies.

De indiener van de zienswijze wil nog een keer benadrukken dat hij er niet tegen is dat de aanvrager daar komt wonen waarbij de aanvrager aangeeft dat hij geen problemen heeft met het bedrijf en de indiener van de zienswijze als persoon. Wisselen is alleen volgens hem geen mogelijkheid omdat hij het achterste stuk graag wil vanwege de breedte.

De medewerker van de gemeente Leiden sluit het overleg af en geeft aan dat medewerker van de gemeente Leiden heeft getypt. Indien er onjuistheden/onwaarden in het verslag staan kunnen jullie die aanpassen. Graag met 'wijzigingen aan' in het Word-bestand. De gespreksverslagen worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Mochten er nog vragen zijn dan weten jullie ons te bereiken.

Er zijn geen vragen en de medewerker van de gemeente Leiden bedankt iedereen voor zijn tijd.