

ZIENSWIJZENNOTA
OMGEVINGSVERGUNNING 'Schelpenkade 35A'

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

De uitgebreide procedure om omgevingsvergunning voor de 'Schelpenkade 35A' voorziet in de realisatie van een nieuwe woonark aan de Schelpenkade ter hoogte van Schelpenkade met huisnummer 35, in de Zuidelijke Schil. 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 woonark valt binnen de contouren van de aangeduide ligplaats uit het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Echter, het nieuw oprichten van een woonark (woning) is niet toegestaan binnen de vigerende bestemming 'Water'

2. Kenmerken van het plan

Het bouwplan is op 1 augustus 2022 ingediend bij de gemeente Leiden. Het betreft een woonark met een lengte van 16 meter en een breedte van 5,5 meter. De woonark past binnen de afmetingen van de contouren van de opbouw van woonschip uit het ligplaatsenplan op deze locatie (P11).

3. Voorgeschiedenis

De ontwerp-omgevingsvergunning voor de 'Schelpenkade 35A' is op dinsdag 10 maart vrijgegeven door het college van B&W voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023. Het plan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een kolom in paragraaf 6 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.

Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is voor de daarvoor gestelde termijn ingediend en is derhalve als ontvankelijk aangemerkt. 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 omgevingsvergunningsprocedure

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, 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.

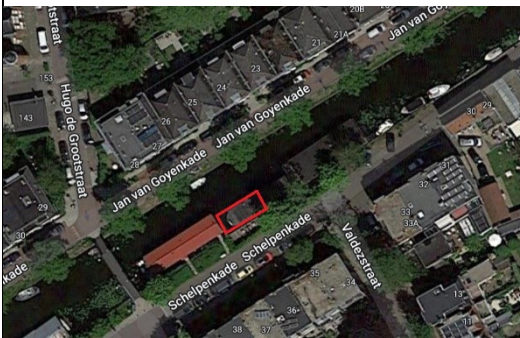
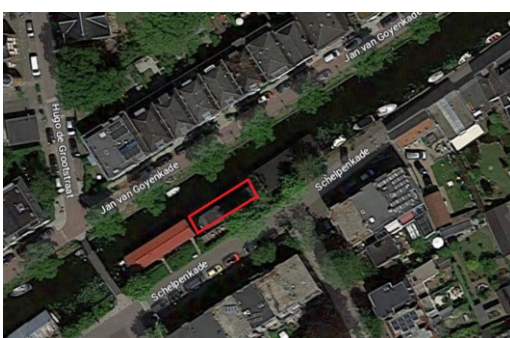
6. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1	Indiener 1		
1	Indiener geeft aan dat er nooit in overleg is getreden over het planvoornemen van de initiatiefnemer.	Bij initiatieven van derden ligt de participatie bij de initiatiefnemer zelf. De gemeente Leiden heeft hierin slechts de rol als vergunningverlener. Gelet op de aard en omvang van het plan wordt 'informerende' bij belanghebbenden als passend geacht. Ook is (het ontbreken van) participatie geen weigeringsgrond voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De gemeente Leiden heeft contact gezocht met de initiatiefnemer en verzocht om toch de gelegenheid te geven aan belangstellenden, waaronder de desbetreffende indiener van de zienswijze, om meer te weten te komen over het plan.	Geen.
2.	Indiener geeft aan dat met het plaatsen van de nieuwe woonark en nauwelijks ruimte meer zal zijn tussen de direct naastgelegen woonarken. Daarnaast wordt aangegeven dat conform het vigerende Woonschepenverordening 2009 een ligplaatsvergunning kan worden geweigerd indien: 'De onderlinge afstand tussen de naar elkaar gekeerde buitenwanden van de opbouwen van naast elkaar gelegen woonschepen minder dan 5 meter bedraagt.' Indiener geeft aan dat met het nieuwe plan de afstand van 5 meter niet meer wordt behouden.	De ligplaatsvergunning is geen onderdeel van de omgevingsvergunning en anders dan het onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. Hoewel deze wel verband houden met elkaar, gaat dit onderdeel niet om de ligplaatsvergunning. Niet ter discussie staat of er aan de 5 meter afstand tussen de bestaande en de te vergunnen woonark al dan niet wordt voldaan: Hier wordt niet aan voldaan. Daarentegen is hier ook al geen sprake van in de bestaande (vergunde) situatie. De 5 meter afstand tussen de naar elkaar gekeerde buitenwanden is opgenomen om de doorzichten over het water tussen een lint van woonarken te behouden. Deze combinatie vertegenwoordigt cultuurhistorische waarden in het beschermd stadsgezicht. Geconcludeerd is dat de ligplaats en de woonark passen binnen de afmetingen uit het ligplaatsenplan. Door de beperkte afname van de afstand tussen de naar elkaar gekeerde buitenwanden van de naastgelegen woonarken is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het beschermd stadsgezicht. De 5 meter afstand tussen de naar elkaar gekeerde buitenwanden is ook opgenomen vanwege brandveiligheidseisen. Hiervoor wordt een muur met 60 minuten brandwerend toegepast. Daarmee is de afstand van minder dan 5 meter in dit geval te verantwoorden.	Geen.
3.	Indiener geeft aan dat de Woonschepenverordening ook bepaalt dat een ligplaatsvergunning kan worden geweigerd indien de onderlinge afstand tussen de woonschepen met de bijbehorende en/of extra voorzieningen minder dan 2 meter bedraagt. Indiener geeft aan dat met het nieuwe plan de afstand van 2 meter ook niet meer wordt behouden.	Het is correct dat de afstand van 2 meter niet wordt gehouden. Daarentegen is hier ook al geen sprake van in de bestaande (vergunde) situatie. De ligplaats en de woonark passen binnen de afmetingen uit het ligplaatsenplan. De afstand wordt kleiner, maar is beperkt en zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het leefgenot. Privacy van de eigen bewoners en de burens wordt geborgd door de ramen richting de naastgelegen woonarken in matglas uit te	Geen.

	Indiener geeft aan dat er van deze afstand ook al geen sprake van is in de bestaande situatie en dat met de nieuwe situatie de onderlinge afstand nog kleiner wordt. Aangegeven wordt dat vanwege de kosten en woongenot het geen optie is om eigen woonark en tuin te verkleinen, zodat de afstand tussen de gevels van beide woonarken en de bijbehorende/extra voorzieningen weer groter wordt.	voeren. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.	
4.	Indiener geeft aan de beoogde woonark 6 meter breed wordt. Dit heeft een negatief effect op het te ontvangen zonlicht en uitzicht voor de indiener. Nu de woonarken dichter op elkaar liggen zal de privacy, woongenot en rust in de zomermaanden ernstig worden geschonden.	De beoogde woonark wordt 5,5 meter breed. De breedte van de ligplaats is 6 meter breed. Dit is in lijn met de maatvoeringen voor de locatie P11-2 uit het Ligplaatsenplan. Het verschil in afstanden tussen de ligplaatsen en opbouwen (inclusief hoogte) tussen huidig en nieuw zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het zonlicht en uitzicht voor de indiener. De eventuele ramen richting de naastgelegen woonarken worden uitgevoerd in matglas.	Geen.
5.	Indiener geeft aan dat er vaak opstoppingen op het water plaatsvinden met kleinere vaartuigen die elkaar moeten passeren. In de bestaande situatie bood de tussenruimte tussen deze woonarken nog als oplossing voor een wat bredere vaarweg. Met de nieuwe situatie zal dit niet meer het geval zijn.	Het openhouden van ruimte op het water voor kleinere vaartuigen is geen taak van een derde. In de huidige en nieuwe situatie ligt de woonark tussen twee andere woonarken ingeklemd. De beoogde woonark wordt even breed als de naastgelegen woonarken. Daarmee voldoet de woonark aan de afmetingen behorende bij deze ligplaatsen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil (2009) is geaccepteerd dat deze woonarken met ligplaatsen aan deze breedte mogen voldoen. Dit belemmert geen belangen van de beroeps- en/of recreatievaart nu de watergang voldoende breed blijft.	Geen.
6.	Volgens de indiener kan in de huidige situatie en met de huidige regelgeving geen woonark liggen met een langere opbouw en breder dan de woonark die er nu ligt. Feit is dat de huidige woonark kleiner is in omvang dan de beoogde woonark. Het is daarom niet vreemd dat een nieuw woonschip met een veel grotere afmeting is niet passend is op deze plek.	De Woonschepenverordening (2009) schrijft de volgende maatvoering voor voor woonschepen op deze locatie (P11): Lengte van de ligplaats: 18 meter. Breedte van de ligplaats: 6 meter Woonschip opbouw lengte: 16 meter Woonschip opbouw breedte: 5,5 meter Woonschip opbouw hoogte: 3 meter Hier wordt aan voldaan. Er is reeds sprake van dat de minimale afstanden tussen de naast elkaar gekeerde buitenwanden en de afstanden tussen de ligplaatsen niet wordt gehaald. Met de nieuwe woonark komen de opbouwen en ligplaatsen dichter bij elkaar te liggen. Geconcludeerd is dat dit geen onevenredig negatief effect heeft op de privacy, brandveiligheid, uitzicht en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.	Geen.

7. Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbesluit zijn er een aantal omissies in de toelichting ontdekt. Deze omissies zijn door het ambtelijk apparaat weggepoetst en hebben geen gevolgen voor het besluit. Volledigheidshalve zijn de wijzigingen in de toelichting hieronder uiteengezet.

	Voor	Na
1.Paragraaf 1.2	'Groene Deputatenbrug'	'Jan van Goyenbrug'
2. Paragraaf 1.2	Begrenzing projectgebied binnen de omgeving 	Globale begrenzing project gebied binnen de omgeving (De contour is vergroot) 
3. Paragraaf 2.2	Het beoogde woonschip is ongeveer 16 meter bij 5,5 meter	Het beoogde woonschip heeft een opbouw van ongeveer 16 meter bij 5,5 meter
4. Paragraaf 3.2.2.2	Schelpenkade 62a	Schelpenkade 35a
5. Paragraaf 4.9.2.2	Drijven object	Drijvend object
6. Paragraaf 4.9.2.2	De woonark wordt rond de 4-4,5 meter breed.	De woonark wordt rond de 5,5 meter breed en blijft binnen de contouren op deze locatie voor woonschepen uit het ligplaatsenplan.