

Nota van beantwoording

Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Zijldijk 36

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Art House Holland' voor Zijldijk 36, van de gemeente Leiderdorp heeft van 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar zienswijzen indienen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. In deze nota wordt de zienswijze per thema samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het besluit aan te passen.

Zienswijzen

1. Thema participatie

1.1 Reclamant stelt niet betrokken te zijn geweest bij de ontwikkeling van het plan.

Beantwoording

Onderhavig initiatief beoogt de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een cultuur en ontspanning bestemming en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Herbestemming wordt in de structuurvisie op pagina 14 omschreven als 'kleinschalige verandering van functie, behoud van hoofdstructuur'. De rol van de gemeente die de structuurvisie hierbij noemt is het 'faciliteren of verbieden'. De gemeente heeft een faciliterende rol gespeeld bij het ontwerpbestemmingsplan Zijldijk 36.

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening wordt geen inspraak geboden bij formele voorschriften, waaronder begrepen wijziging van het bestemmingsplan. Niettemin heeft initiatiefnemer verschillende informatieve momenten georganiseerd, waarvan de laatste op 14 mei 2022. Hiervoor zijn bij alle omwonenden vanaf de Zijlbrug tot het einde van de Zijldijk via de brievenbus uitnodigingen verspreid. Daarnaast is er online een website gepubliceerd waar een ieder vragen of zorgen over het initiatief hebben mogen delen. Participatie heeft zodoende naar ons oordeel plaatsgevonden op ten minste het gebruikelijke niveau van 'raadplegen'.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen en hiermee een ieder de kans gegeven zijn zienswijze kenbaar te maken, reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt en de zienswijze is verwerkt in het gewijzigde bestemmingsplan.

Zienswijze leidt op het gebied van participatie **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. Thema geluidsoverlast

2.1 Reclamant stelt dat het nieuwe bestemmingsplan geen geluidsoverlast mag veroorzaken. Harde geluidsproductie is in dit gebied niet passend.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt niet enkel in de toelichting uitgegaan van een initiatief dat draait om rust, ook wordt in hoofdstuk 4.6 en 4.9 van de toelichting het aspect geluid uitgebreid behandeld.

Op het gebied is de bestemming cultuur en ontspanning van toepassing, waarbij in de regels te lezen is dat deze gronden enkel bedoeld zijn voor:

- a. galerie en expositieruimte ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositie ruimte';
- b. ateliers ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ateliers';
- c. short stay / recreatie-eenheden (logiesruimtes) ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - logies';
- d. bedrijven in de milieucategorie 1;
- e. tuinen;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. erven;
- i. parkeren.

Milieucategorie 1 is de lichtste milieucategorie die aan een bedrijf toegekend kan worden en kent ook de hierbij horende overlastrestricties. Als er sprake is van een gemengd gebied, dan is de richtafstand voor activiteiten passend binnen milieucategorie 1 voor 0 meter, en voor een rustige woonwijk 10 meter.

Het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een goed woon-/leefklimaat binnen de burgerwoning op het eigen perceel. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie ligt op ten minste 40 meter van de bestemmingsgrens 'Cultuur en ontspanning'. Er kan logischerwijs geconcludeerd worden dat er op 40 meter ook sprake zal zijn van een goed woon-/leefklimaat.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld worden tot geluidsproductie en biedt geen mogelijkheden voor hoge geluidsproductie en daarmee geluidsoverlast.

2.2 Reclamant kan zich vinden in de doelstelling op pagina 1 van de toelichting van het bestemmingsplan: *'De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder.'* Reclamant stelt dat initiatiefnemers hieraan gehouden moeten worden.

Beantwoording

Zie antwoord op punt 2.1, het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor hoge geluidsproductie en daarmee geluidsoverlast.

2.3 Reclamant vindt het niet erg als er sporadisch een buitenactiviteit van de bewoners plaatsvindt achter de gebouwen, zoals een barbecue, maar dit mag niet met versterkt geluid of muziek.

Beantwoording

Op het bestemmingsplan bevindt zich ook een burgerwoning met tuin, welke passend binnen een woonbestemming gebruikt mag worden voor een sporadische barbecue, of viering van privé feestjes zoals verjaardagen. Er mag bij een woning geen sprake zijn van structurele geluidsoverlast. Ditzelfde

geldt ook voor de tijdelijke bewoners van de logiesvoorziening. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden binnen de andere bebouwing, of buiten, activiteiten te organiseren die (structurele) geluidsoverlast veroorzaken.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de sporadische buitenactiviteiten van de tijdelijke bewoners aan de noordzijde van het logiesgebouw of recht achter (oostzijde) van het ateliergebouw zullen plaatsvinden. Hiermee levert de bebouwing meer dan voldoende geluidsdemping op, waarmee potentieel geluidsoverlast voorkomen wordt. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie ligt op ten minste 40 meter van de cultuur en ontspanning bestemmingsgrens en er ligt 35 meter afstand tussen de twee gevels. Vanwege de afstand, even als de geluidsdemping van de gebouwen, zullen activiteiten passend binnen de bestemmingen geen geluidsoverlast veroorzaken aan omliggende functies.

2.4 het bestemmingsplan ligt in een stiltegebied, geluidsoverlast is hier niet passend.

Beantwoording

Het bestemmingsplan ligt niet in een stiltegebied, zoals de provincie Zuid Holland deze heeft vastgelegd (te vinden in de stiltegebieden atlas Provincie Zuid Holland), ook is er door de gemeente geen stiltegebied toegekend op deze locatie. Er worden geen grootschalige evenementen of andere activiteiten die tot zware geluidproductie leidt toegestaan. Daarbij komt de agrarische bestemming, met de daarbij horende toegestane geluidsproductie van zwaar verkeer te vervallen.

Zienswijze leidt op het gebied van geluidsoverlast **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3. thema onduidelijkheden in het bestemmingsplan

3.1 Reclamant stelt dat de term 'event' gebruikt in de toelichting op pagina 48 te onduidelijk is en ruimte biedt voor eigen interpretatie, waardoor er mogelijk overlast veroorzaakt kan worden aan de omgeving.

Beantwoording:

Omdat er in de regels van het bestemmingsplan geen definitie staat opgenomen voor het woord 'event', kan er ruimte ontstaan voor eigen interpretatie. Als gekeken wordt naar de definitie van 'evenementen' in het APV van de gemeente Leiderdorp, is dit niet passend binnen de beoogde activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan is aangepast in de toelichting en de bestemmingsplanregels:

1. Het woord 'event' is vervangen voor het woord 'groepsactiviteit', waarvoor in de bestemmingsplanregels de volgende definitie is opgenomen: *Een activiteit of bijeenkomst die ten behoeve van het cultureel centrum georganiseerd wordt. De activiteiten hebben betrekking tot de tentoongestelde kunstwerken of hebben een cultureel- educatieve aard, zoals een schilder- of tekenworkshop, of activiteiten die hieraan gelijkgesteld kunnen worden.*

2. Onder de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Cultuur en Ontspanning is opgenomen dat hier onder de volgende voorwaarden groepsactiviteiten mogen plaatsvinden:

4.1.1 Gebruiksregels

Voor de groepsactiviteiten gelden de volgende regels

- a. De groepsactiviteiten vinden maximaal 8 x per jaar plaats

- b. De groepsactiviteiten hebben maximaal 40 bezoekers per activiteit
- c. Wanneer de groepsactiviteiten buiten plaats vinden, gebeuren deze in rust.
- d. De groepsactiviteiten hebben altijd betrekking op het cultureel centrum. Ze hebben een culturele aard, zoals het bezoek aan de expositie, of een cultureel educatieve aard, zoals een schilder- of tekenworkshop.
- e. Bij alle activiteiten mogen de dan geldende geluidsnormen niet overschreden worden.
- f. Uitgesloten activiteiten zijn in ieder geval, maar niet beperkt tot: commerciële activiteiten die geen binding kennen met het cultureel centrum, zoals bruiloften, feesten of partijen en optredens van bands of muzikanten

Door deze wijzigingen op te nemen in het bestemmingsplan zijn de (on)mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt nog beter vastgelegd en is tegemoetgekomen aan de zorgen van reclamant. Onduidelijkheden en ruimte voor eigen interpretatie van het bestemmingsplan zijn hiermee weggenomen.

3.2 Reclamant ondervindt regelmatig last van 'events' in de omgeving en is bang dat het perceel aan Zijldijk 36 voor te hetzelfde gebruikt zal worden en ook overlast zal veroorzaken.

Beantwoording:

Zie ook beantwoording punt 3.1. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor overlast veroorzakende evenementen. Er is wel ruimte voor kleinschalige groepsactiviteiten, passend bij de bestemming cultuur en ontspanning.

3.3 Reclamant vindt 8 'events' per jaar te veel en niet passend binnen dit gebied.

Beantwoording:

Zie ook antwoord 3.1, in het bestemmingsplan is er ruimte voor jaarlijks 8 groepsactiviteiten. Dit betekent dat er op deze locatie minder dan één groepsactiviteit per maand georganiseerd zal worden, waarvoor er duidelijke richtlijnen in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen. Door deze richtlijnen is er geen mogelijkheid voor grootschalige en overlast veroorzakende evenementen. De gemeente vindt 8 groepsactiviteiten passend bij de schaal van het initiatief en de omgeving.

Zienswijze leidt op het gebied van onduidelijkheden in het bestemmingsplan **wel** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4. Thema toekomstige invullingen

4.1 Reclamant is bezorgd over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt als het beoogde gebruik wordt beëindigd. Kan hier een B&B gevestigd worden, of de ruimten verhuurd worden met alle bijhorende overlast?

Beantwoording:

Binnen het bestemmingsplan is niet alleen een algemene bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend, maar ook gebouw specifieke bestemmingen. Zie ook de opsomming onder de beantwoording van punt 2.1. Artikel 5.1 van de omgevingswet verbiedt om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten die in strijd is met het omgevingsplan. Het

bestemmingsplan is onderdeel van het omgevingsplan. In het bestemmingsplan voor de Zijldijk 36 is per bouwwerk vastgelegd welk gebruik is toegestaan. Daarmee is ander gebruik uitgesloten.

Wanneer er wensen zijn voor een andere bestemming, of het perceel voor andere doeleinden te gebruiken, dan dient hiervoor vergunning aangevraagd te worden en zal deze aanvraag opnieuw worden afgewogen. Enkel bestemmingen die door de gemeente passend worden geacht op deze locatie en die een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan garanderen komen hiervoor in aanmerking.

Zienswijze leidt op het gebied van toekomstige invullingen **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Thema overlast door (ver)bouwwerkzaamheden

5.1 De woning van reclamant 1 heeft een zwakke fundering, waardoor deze gevoelig is voor zwaar vrachtverkeer en bouwverkeer. Daarom wil Reclamant 1 dat alle bouwverkeer voor dit plan over de Zijldijk gaat en niet over de afgesloten Nieuwe Weg en de gemeente hierop toe ziet.

Beantwoording:

De Nieuwe Weg is een afgesloten weg, welke niet bedoeld is voor bouwverkeer. De gemeente heeft initiatiefnemer opgedragen om tijdens de bouw enkel gebruik te maken van de Zijldijk.

Hoewel er instructies zijn meegegeven, is het bestemmingsplan niet bedoeld om dergelijke instructies vast te leggen. De zienswijze leidt op het gebied van overlast door (ver)bouwwerkzaamheden **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

6. Thema Recht van overpad

6.1 Reclamant stelt dat er vroeger een recht van overpad bestond over de nieuwe weg, vanaf de Zijldijk 36, voor het overbrengen van vee. Nu de agrarische bestemming komt te vervallen en er geen vee meer is, moet het overpad en de mogelijkheid hiertoe verdwijnen. Reclamant stelt dat bij de herinrichting het hek van Zijldijk 36 naar de Nieuwe Weg moet worden afgesloten en dit niet (meer) als sluiproute gebruikt kan worden.

Beantwoording:

Recht van overpad is geen bepaling die vastgelegd wordt door of bij de gemeente, dit betreft privaatrecht en het bestemmingsplan is bestuursrecht. In het bestemmingsplan kunnen dan ook geen (al dan niet) bestaande regelingen, zoals recht van overpad, kunnen worden vastgelegd of verwijderd.

De bewoners van Zijldijk 36 hebben het recht gebruik te maken van de Nieuwe Weg en hebben op eigen initiatief hun (voormalige hoofd-) toegang richting de nieuwe weg, dichtgezet met een hek. Bezoekers van de nieuwe bestemming hebben geen toegang tot de nieuwe weg en mogen hiervan ook geen gebruik maken. Omdat de in-/uitgang naar de nieuwe weg reeds afgesloten is door eigenaren en deze niet als hoofdroute wordt gebruikt én de ingang niet gebruikt zal worden voor de bezoekers van 'Art House Holland' hoeven er op dit moment geen extra maatregelen getroffen te worden.

Zienswijze leidt op het gebied van recht van overpad **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

7. Thema tegenstrijdig gebruik terrein

7.1 Reclamant 1 stelt dat het voorterrein van Zijldijk 36 gebruikt en verhuurd wordt voor opslag. Reclamant is blij dat deze functie komt te vervallen, omdat hier veel zwaar verkeer door wordt getrokken. Reclamant wil dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden geeft dat de opslag weer terugkomt of wordt opgeschoven naar het achter- of naastgelegen gebied.

Beantwoording:

Het landelijk inpassingsplan, waarnaar verwezen wordt in het bestemmingsplan en de toelichting biedt juridische garantie voor het verdwijnen van de opslag op het voorterrein van Zijldijk 36. Binnen de nieuwe bestemming op het perceel, even als de behouden bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' op het achter- / naastgelegen perceel is opslag niet mogelijk.

7.2 Reclamant 2 stelt dat er een mestsilo is in het beoogde cultureel centrum en stelt dat deze niet meer gebruikt of verhuurd mag worden als mestopslag. Dit is niet passend bij de nieuwe bestemming.

Beantwoording:

Het gebruiken of verhuren van een mestsilo voor agrarische doeleinden komt bij het vervallen van de agrarische bestemming ook te vervallen. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden die dit gebruik wel toestaan.

Zienswijze leidt op het gebied van tegenstrijdig gebruik terrein **niet** tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Art House Holland' te Zijldijk 36, is gedurende de termijn van terinzagelegging ingediend en van een reactie voorzien. De zienswijze gaf aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlage : binnengekomen reactie

1. Reclamant 1 – Leiderdorp 4 januari 2024

Onderwerp: Zienswijze op bestemmingsplan Art House Holland – Zijldijk 36

Wat zijn uw punten van zienswijze?

- Belanghebbende is niet eerder betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Belanghebbende is van mening dat er met hem als directe buur overlegd had moeten worden over de plannen.
- Belanghebbende ondervindt bij het huidige gebruik van het perceel aan Zijldijk 36 geluidsoverlast bij activiteiten die hier georganiseerd worden. Het perceel is nu al gedeeltelijk in gebruik volgens het principe van het bestemmingsplan, waarbij er niet enkel in 'rust' gehandeld wordt. Er wordt bijvoorbeeld live-muziek gespeeld door een band (binnen en buiten) met keiharde muziek. Nadat belanghebbende hierover heeft geklaagd werd hiervoor excuses gemaakt, waarnaar het opnieuw gebeurde.
- Belanghebbende wenst dat het nieuwe bestemmingsplan geen geluidsoverlast voor hem veroorzaakt.
- Het bestemmingsplan ligt in een stiltegebied, (harde) geluidsproductie die voort kan komen uit dit initiatief is hier volgens belanghebbende niet passend. Belanghebbende werkt graag mee aan onderhoud en rust in het gebied.
- Belanghebbende kan zich vinden in de doelstelling die op pagina 1 geformuleerd staat (en in het plan meermaals herhaald wordt): *De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder.* Belanghebbende wil dat initiatiefnemer hier aan gehouden kan worden en er geen overlast aan hem en het gebied veroorzaakt wordt door deze plannen.
- Belanghebbende vindt dat sommige onderdelen uit het bestemmingsplan hiervoor te onduidelijk zijn en ruimte bieden voor grote eigen interpretatie zoals:
 - pag. 48 : *Maximaal 8 keer per jaar zal er een event georganiseerd worden (bijvoorbeeld een teken- of schilderworkshop of het bezoek aan de expositieruimte).* Ondanks de benoemde voorbeelden is de benaming 'event' erg vaag en kunnen naar eigen behoefte worden ingevuld. Ook is hierbij het risico dat 'events' uitlopen in feestjes met de nodige geluidsoverlast. Belanghebbende vindt dat duidelijker omschreven moet worden wat allemaal onder 'event' valt.
- Belanghebbende vindt 8 events per jaar in een rust-/ stiltegebied te veel en niet passend.
- Belanghebbende ondervindt regelmatig geluidsoverlast van andere events in de omgeving en is bang dat ditzelfde op dit perceel zal gebeuren.
- Belanghebbende vindt het niet erg dat er achter de gebouwen sporadisch een buitenactiviteit, zoals een barbecue, plaats vindt, al dan niet met versterkt geluid of muziek.
- Belanghebbende maakt zich zorgen over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, als de huidige beoogde plannen financieel niet haalbaar blijken te zijn. Kan hier dan bijvoorbeeld een B&B of ander bedrijf gevestigd worden, of de ruimten verhuurd worden, met alle bijhorende overlast.

- Belanghebbende heeft een 'zwakke' fundering onder zijn woning, waardoor deze erg gevoelig is voor zwaar vrachtverkeer en bouwverkeer.
 - Belanghebbende wil dat alle bouwverkeer voor dit plan over de Zijldijk gaat en niet over de (afgesloten) Nieuwe Weg en dat de gemeente hierop toe ziet.
 - Er was vroeger een recht van overpad over de nieuwe weg, vanaf de Zijldijk 36, voor het overbrengen van vee. Dit overpad is komen te vervallen (geen vee meer) maar het hek naar de nieuwe weg bestaat nog steeds en wordt af en toe misbruikt als sluiproute naar de nieuwe weg voor verkeer. Belanghebbende wil dat bij de herinrichting dit hek wordt verwijderd en deze toegang tot de nieuwe weg wordt geblokkeerd en in deze periode niet wordt gebruikt door bouwverkeer.
 - (Zwaar) verkeer is via de Zijldijk geen probleem.
-
- Het voorterrein wordt verhuurd voor opslag, en het zware verkeer geeft veel overlast. Belanghebbende is blij dat deze functie komt te vervallen. Belanghebbende wil dat dit terrein niet in de toekomst voor deze verhuur van opslag of andere activiteiten gebruikt zal worden. Dit is niet passend in het gebied en ook niet bij de bestemming wonen en cultuur. Dit geldt ook voor het naastgelegen perceel sectie A 10172.
 - In het nieuwe cultureel centrum is een mestsilos die wordt verhuurd aan derde partijen en gebruikt als mestopslag. Ook dit is niet passend bij de nieuwe bestemming. Belanghebbende wenst dat dit gebruik en het bijhorend verhuur beëindigd wordt en niet meer terug kan komen.
-
- Belanghebbende vindt de nieuwe bestemming en de genoemde doelen op pagina 1 van de toelichting hartstikke goed en verwacht geen problemen met (kleinschalige) exposities of kunstenaars. Alleen wordt met het bestemmingsplan, volgens belanghebbende, niet voldoende voorzien in het voorkomen van (geluids-)overlast aan de omgeving en burens.
 - Eventueel geluidsoverlast wordt onvoldoende voorkomen, zeker wanneer de huidige activiteiten niet zouden lopen en men andere "events" gaat organiseren.