

Zienswijzennota
ontwerpbestemmingsplan Kooiplein

November 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Procedure.....	4
3	Ingekomen zienswijzen.....	6
4	Rapportage inspraakreacties.....	7
5	Ambtelijke wijzigingen.....	31
6	Staat van wijzigingen.....	31
	6.1 Verbeelding.....	
	6.2 Regels.....	
	6.3 Toelichting.....	

Beantwoording inspraakreacties

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het bestemmingsplan Kooiplein.

1. Inleiding

1.1. Kenmerken van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt in Leiden Noord en ligt rondom de kruising van de Willem de Zwijgerlaan en de Kooilaan. Het deel van het plangebied ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan wordt begrensd door de Bernhardstraat, Bernhardkade, Ringkade en Curaçaostraat. Ten noorden zijn dat de Pieter Bothstraat, het Joop Vervoornpad en het Van Riebeeckhof.

Het bestemmingsplan Kooiplein is gericht op het herinrichten van de omgeving van het Kooiplein. Hierbij worden woningen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, parkeerplaatsen, groen en andere voorzieningen gerealiseerd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Kooiplein is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan dient als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Kooiplein heeft van 21 mei 2012 tot en met 2 juli 2012 (zes weken) ter inzage gelegen in het Stadhuis, bij het Servicepunt Bouwen en Wonen en in het Stadsbouwhuis. In deze periode is er één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Op 9 juli 2012 is er ook een zienswijze binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan Kooiplein, deze is echter buiten de officiële terinzage-termijn verzonden en wordt daarom als niet ontvankelijk beschouwd.

Na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. Voordat de raad een besluit neemt, worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de commissie Ruimte en Regio.

Na vaststelling door burgemeester en wethouders van de voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien

- Gedeputeerde Staten of VROM-inspecteur ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren hebben gebracht en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Vervolgens kan gedurende de terinzage-termijn van zes weken een beroepschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
- (indien beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend) waarop de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening afwijst. Indien het verzoek om voorlopige voorziening deels wordt toegewezen kan worden bepaald dat het bestemmingsplan, behoudens dat deel, in werking treedt.

3. Ingekomen zienswijzen.

3.1 Lijst van indieners:

- 1.
- 2.

4. Rapportage van de inspraakreacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Zienswijze 1		
A1	<p>Reclamante kan zich niet vinden in het feit dat de percelen die zij in erfpacht heeft en waarop bij haar in eigendom zijnde opstallen zijn gevestigd – Arubastraat/Arubapad 1 en Surinamestraat 7 te Leiden (hierna: ‘de percelen van reclamante) – in het ontwerpbestemmingsplan geen dusdanige bestemming toegewezen hebben gekregen dat het huidige gebruik mag worden voortgezet en de bebouwing mag worden gehandhaafd.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan “Leiden Noord”, dat in 2009 onherroepelijk is geworden, wordt reeds uitgegaan van een integrale herontwikkeling, waarbij de bestaande verouderde bebouwing grotendeels zou worden gesloopt en vervangen zou worden door nieuwbouw. Onderdeel van het vigerende bestemmingsplan was een ingrijpende wijziging van de bestaande verkeersstructuur, die verregaande gevolgen zou hebben voor de bewoners in de bestaande woningen rond het gebied.</p> <p>Woningen die voorheen in een smalle woonstraat stonden, zouden in deze variant aan een maxirotonde, een hoofdverkeersstructuur ter bevordering van ontsluiting van Leiden Noord, komen te staan. Door het hoogteverschil tussen de bovenkant van de overkluizing van de ondertunnelde Willem de Zwijgerlaan en het maaiveld zou er tevens een suboptimale aansluiting met betonnen keerwanden met een verlopend hoogteverschil variërend tot een hoogte van circa 2 meter op de bestaande woningen aan de plangrenzen ontstaan. Dit zou forse gevolgen voor de leefbaarheid van die bestaande woningen hebben.</p> <p>Daarnaast zou door de gekozen verkeersstructuur met de maxirotonde het commerciële hart/de winkelvoorzieningenstructuur worden gesitueerd ter plaatse van de huidige Kooilaan op een olopend maaiveld. Daardoor zouden de bestaande winkels aan</p>	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>het Kooiplein, waaronder de nabijgelegen apotheek, decentraal komen te liggen, wat nog versterkt zou worden door het hoogteverschil in het maaiveld.</p> <p>Het vorenstaande heeft aanleiding gevormd om te bezien of er alternatieve ontwikkelingsvarianten of modellen mogelijk en realiseerbaar zouden zijn. Dit heeft geresulteerd in een nieuw stedenbouwkundig plan “Kooiplein en omgeving”, dat is vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan. Thans zijn de wijkvoorzieningen centraal gepositioneerd bij de bestaande voorzieningen en de Brede School, rondom het Kooiplein. Het maatschappelijk cluster vormt daarbij een verbinding met het nabijgelegen verpleeghuis “Overhijn”. Een groene schakel verbindt Leiden Noord met de Tuin van Noord en het model biedt tevens ruimte voor gesloten bouwblokken met binnenhoven en een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Aan de randen van het plangebied wordt minder hoog gebouwd, de hoogteaccenten zijn nu meer in het plangebied gesitueerd.</p> <p>In het stedenbouwkundig plan wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Het deelgebied waarin de percelen van reclamante gelegen zijn (5B), zal worden ingevuld met nieuw op te richten bebouwing. Het nieuwe commerciële hart van het Kooiplein met een grote openbare ondergrondse parkeergarage en woningen boven de winkels, sluit stedenbouwkundig naadloos aan bij de opzet van de Brede School. Gelet op de gewijzigde rooilijnen van dit deelgebied is de bestaande bebouwing op de percelen van reclamante niet passend. Ook in verband met de zichtlijnen, gezien vanuit de Brede School aan de oostzijde richting het Kooiplein en vice versa, kan de bestaande bebouwing op de percelen van reclamante niet worden gehandhaafd.</p> <p>Binnen onderhavig deelgebied is overigens wel ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Het huidige gebruik van de percelen van reclamante als apotheek kan dan wel niet worden gehandhaafd binnen de bestaande bebouwing, maar kan – indien gewenst – wel terugkomen binnen het nieuwe stedenbouwkundige plan. Deze</p>	

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		zienswijze leidt niet tot een ander standpunt van het college.	
A2	Het bestaande gebruik zou positief moeten worden bestemd; in het bestemmingsplan ontbreekt een toelichting welk ruimtelijk relevant argument aan handhaving van de aanwezige bebouwing en het huidige gebruik in de weg zou staan	<p>Gelet op de reactie ad A1 is er dus geen sprake van 'weg bestemmen', maar van 'herbestemmen'. Binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet past het handhaven van de bestaande bebouwing van reclamante niet. In feite is aan reclamante de keuze om ofwel binnen deelgebied 5 opnieuw een pand te gaan exploiteren (waaronder de mogelijkheid om een apotheek te huisvesten: dit past immers binnen de bestemming 'Gemengd-4') ofwel om de huidige apotheek te verplaatsen naar het wijkvoorzieningscentrum/maatschappelijk cluster. Dit laatste sluit overigens ook aan bij de uitgangspunten van het Stedenbouwkundige plan en bij de wens van de huidige huurder van reclamante, die heeft aangegeven zich te willen vestigen in het maatschappelijk cluster.</p> <p>Overigens heeft reclamante zelf ook aangegeven geïnteresseerd te zijn in een (100%) herinvestering in het plangebied, waarbij het uitgangspunt van reclamante is om een solvabele huurder te huisvesten, waarmee een langdurige huurverhouding kan worden aangegaan. Nu de onderhandelingen tussen Kooiplein Leiden C.V. en reclamante nog gaande zijn, is er (begrijpelijkerwijs) voor gekozen rechten veilig te stellen, maar de verwachting is dat een hernieuwde exploitatie van een pand door reclamante binnen het plangebied gerealiseerd zal kunnen worden. Het veronderstelde volledig weg bestemmen (met volledige schadeloosstelling) is derhalve niet aan de orde.</p> <p>De onderlegger van de gemaakte keuze voor herbestemming is gelegen in de wens om de stedenbouwkundige structuur zodanig te wijzigen, dat verouderde 'volkse' wijk een open en gedifferentieerd karakter krijgt met waar mogelijk behoud van de bestaande waarden en winkelvoorzieningen. De opstal van reclamante op de betreffende percelen past niet bij de gewenste herontwikkeling, waarbij aansluiting wordt gezocht met de nabijgelegen Brede School, ten opzichte waarvan een bredere maat gewenst is. Het sterk verouderde gebouw is te groot en belemmert de huidige stedenbouwkundig gewenste opzet. Kortom,</p>	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>in tegenstelling tot hetgeen reclamante suggereert, zijn er duidelijke ruimtelijk relevante argumenten voor de bestemmingswijziging ter plaatse van de betreffende percelen, zoals dat in het concept bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.</p> <p>Overigens is de stelling van reclamante, dat het huidige gebruik sinds 1978 zou zijn toegestaan, onjuist. Krachtens het vigerende bestemmingsplan 'Leiden Noord' zijn de percelen van reclamante gelegen binnen het gebied 'Uitwerkingsgebied Kooiplein', waarvoor uitwerkingregels zijn vastgesteld. Aan de hand van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Leiden Noord' kan worden vastgesteld dat ook in dit plan al een weg (deels) over de percelen van reclamante is geprojecteerd. Ten opzichte van deze uitwerkingregels uit artikel 6 van het bestemmingsplan 'Leiden Noord' wijkt het ontwerpbestemmingsplan 'Kooiplein' – ten aanzien van de percelen van reclamanten – niet of nauwelijks af.</p> <p>Beide plannen gaan uit van een integrale herontwikkeling van het gebied, waarbij ter plaatse van de percelen van reclamante de nieuwe stedenbouwkundige structuur qua rooilijnen en zichtlijnen vergt, dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Gelet daarop en gelet op het feit dat het ingevolge het vigerende plan Leiden Noord een <u>uitwerkingsplicht</u> betreft, hetgeen impliceert dat deze binnen de planperiode van 10 jaar wordt gerealiseerd, is het reclamante al lange tijd bekend dat een verandering ten aanzien van haar percelen op handen was. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>	
	<p>De maatschappelijke uitvoerbaarheid zou niet zijn gegarandeerd, omdat een actueel woningbehoefte-onderzoek ontbreekt en er geen nadere onderbouwing is van de concrete behoefte en feitelijke invulling van het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen</p>	<p>Reclamante verwijst ter onderbouwing van haar standpunt, dat de woningbehoefte binnen de planlocatie niet zou zijn aangetoond, naar jurisprudentie van de Afdeling waaruit volgens reclamante zou blijken dat een actueel woningbehoefte-onderzoek vereist zou zijn en dat bij het ontbreken daarvan de uitvoerbaarheid van het plan per definitie niet gegarandeerd zou zijn.</p> <p>Vooropgesteld wordt dat de interpretatie van reclamante van de strekking van bedoelde uitspraken van de Afdeling te eng is. Het ontbreken van een woningbehoefte onderzoek is niet per definitie 'fataal', mits</p>	<p>geen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>overigens inzichtelijk en aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de planperiode behoefte is aan het voorziene aantal woningen.</p> <p>Hiervan is sprake. In dat kader is van belang dat het bestemmingsplan 'Kooiplein' voortborduurde op het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Leiden Noord'. Dat bestemmingsplan voorzag voor onderhavig plangebied in de realisatie van ca. 500 woningen (voornamelijk appartementen). Hoewel van de uitvoerbaarheid van dat plan en het daarin genoemde programma kon en kan worden uitgegaan, het bestemmingsplan heeft immers een looptijd tot 2017, is desalniettemin in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het programma aangepast. Er worden thans 432 woningen gerealiseerd, waaronder grondgebonden woningen. Het aantal woningen dat per saldo - rekening houdend met de nog te slopen woningen - zal worden toegevoegd over een periode van 10 jaar is derhalve beperkt.</p> <p>Dat aan dit beperkte aantal woningen per jaar behoefte bestaat en dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is, is hiermee voldoende aannemelijk. Onderhavige zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassingen.</p>	
	<p>De economische uitvoerbaarheid zou niet zijn gegarandeerd, omdat voor de percelen van reclamante noch een exploitatieplan noch een anterieure overeenkomst is vastgesteld respectievelijk gesloten. Voorts zou niet vaststaan dat met de kosten voor verwerving van de erfpachtrechten van reclamante en bij behorende schadeloosstelling, rekening is gehouden</p>	<p>De economische uitvoerbaarheid van het plan is wel degelijk gegarandeerd, aangezien het kostenverhaal over de gronden in het exploitatiegebied anderszins is verzekerd. Reclamante gaat er aan voorbij, dat het kostenverhaal over de gronden in het exploitatiegebied wel degelijk anderszins is verzekerd. Zoals in de plantoelichting is uiteengezet, is tussen de gemeente, woningbouwvereniging en de ontwikkelaar een raamovereenkomst gesloten die kwalificeert als anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is het kostenverhaal (en het risico voor verwerving) van <u>alle</u> benodigde gronden, die niet door de gemeente worden uitgegeven, volledig bij de ontwikkelaar gelegd. Dat niet met reclamante is gecontracteerd doet niet ter zake; er is immers gecontracteerd over alle gronden voor wat betreft het kostenverhaal, voor zover kostenverhaal niet via de uitgifte plaatsvindt.</p> <p>Zie ook, ter illustratie, de uitspraak d.d. 26 oktober 2011 (zaaknummer 201011659) van</p>	<p>geen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is overwogen – kort gezegd – dat niet met alle <u>grondeigenaren</u> maar over alle <u>gronden</u> gecontracteerd moet zijn, wil er sprake zijn van anderszins verzekerd kostenverhaal.</p> <p>Namens reclamante wordt opgemerkt dat over verwerving van de erfpachtrechten tot op heden nog geen overleg zou hebben plaatsgevonden. Er is echter wel overleg gaande tussen reclamante, haar zakelijk adviseur en Kooiplein Leiden CV. Conform de gemaakte afspraken is door Kooiplein Leiden CV een taxatierapport overlegd, aan de hand waarvan verdere onderhandelingen plaats vinden.</p> <p>Of er sprake zal zijn van al dan niet volledige schadeloosstelling in de zin van artikel 40a Ontheffingswet, is niet aan de orde. Er ligt immers geen ontheffingsbesluit. Naar verwachting zal in het minnelijk traject overeenstemming kunnen worden bereikt over verwerving. De opmerking ter zake in de zienswijze is in dat opzicht voorbarig. Van belang is in dit kader uitsluitend dat het kostenverhaal, waaronder kosten voor verwerving – gelet op de raamovereenkomst – hoe dan ook is verzekerd c.q. dat de kosten voor eventuele onteigening van benodigde gronden in het plangebied zullen worden doorberekend in de grondexploitatie.</p> <p>Voor wat betreft de vraag of er sprake is van een uitvoerbaar plan in die zin, dat aannemelijk is, dat de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming zullen worden verwezenlijkt, merkt het college op dat indien en voor zover minnelijke verwerving niet zou slagen, de gemeenteraad zich eerder in de Raamovereenkomst onvoorwaardelijk heeft verplicht medewerking te verlenen aan onteigening. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt ambtshalve worden aangevuld. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie onder meer ABRS 19 maart 2008, zaaknr 200608414 en Vz ABRS 23 maart 2012, zaaknr 201201245) is daarmee voldoende aangetoond dat de beoogde bestemming binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt.</p>	
	Reclamante verzoekt om een specifiekere toekenning van de	In algemene zin geldt voor gebieden aan deze zijde van de stad dat archeologische	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	aanduiding 'Waarde –archeologie 5 of 6' aan percelen waar de grond nog niet geroerd is in plaats van aan nagenoeg het gehele plangebied	resten aanwezig kunnen zijn vanaf een diepte van 50 cm. Bij de bouw van de huidige bebouwing is de bodem in enige mate geroerd als gevolg van het aanbrengen van heipalen en het graven van funderings sleuven. Dit betekent echter niet dat hiermee alle archeologische resten volledig zijn verdwenen. Zowel onder de huidige bebouwing als in de onbebouwde delen is de bodem naar verwachting nog grotendeels onaangetast. Net als in andere delen van de gemeente Leiden wordt daarom een algemene bescherming opgenomen voor het behoud van de eventueel aanwezige archeologische resten wat geregeld is via de Wabo-vergunning. In de Wabo-vergunning wordt bepaald of er daadwerkelijk maatregelen nodig zijn voor het behouden van archeologische resten. Indien uit een aanvraag blijkt dat er geen archeologische resten geschaad gaan worden (bijvoorbeeld bij het inpandig verbouwen van een pand), dan zal de aanvrager ook geen onderzoeksplicht worden opgelegd.	

5. Ambtshalve wijzigingen

	Ambtshalve wijziging	Gevolgen voor het besluit
	Toelichting	
1	Hoofdstuk 2.2.2.2 wordt de beschrijving van het programma aangevuld met de volgende zin: "er is sprake van een integrale ontwikkeling van het plangebied, respectievelijk de deelgebieden." Binnen deelgebied 3B wordt aangegeven dat er sprake is van complexgewijze bebouwing waarin de parkeervoorzieningen geïntegreerd worden. Ook bij deelgebied 5 is deze tekst toegevoegd. Ten aanzien van het parkeren in paragraaf 2.2.3.4 is opgenomen dat het parkeren zodanig wordt opgelost dat het vanaf maaiveld uit het zicht is.	Geen
2	In hoofdstuk 4.5.2.3 en 4.5.3.3 is de datum aangepast van het meest recente akoestisch onderzoek. In hoofdstuk 4.5.2.3 wordt de gewijzigde aansluiting van de Kooilaan op de ovonde beschreven en de gevolgen daarvan voor de bebouwing in plandeel 3B. Deze schuift in westelijke richting op waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementengebouw van Ons Doel aan de Curacaostraat.	Geen
3	In hoofdstuk 5.2.1 zijn de volgende aanpassingen gedaan: Bij artikel 3 wordt verwezen naar 1.45 in plaats van 1.44; In artikel 4 en 6 is toegevoegd dat het uitgangspunt van dit deelgebied is dat er complexgewijze bebouwing wordt gerealiseerd. Tevens wordt aangegeven dat het parkeren zodanig wordt opgelost dat het vanaf maaiveld uit het zicht is. In artikel 6 zijn parkeervoorzieningen toegevoegd. In het gebied dienen minimaal 200 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In artikel 12 is de tekst aangepast: "In het appartementencomplex in het	Geen

	Ambtshalve wijziging	Gevolgen voor het besluit
	<p>zuiden van het bestemmingsgebied is bovenop de eerste bouwlaag van het gebouw een horecafunctie mogelijk.”</p> <p>In de tekst is toegevoegd dat binnen het vlak van de bestemming “Wonen” gebouwde (ook openbare) parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Ook hier is opgenomen dat het parkeren zodanig wordt opgelost dat het vanaf maaiveld uit het zicht is.</p>	
4	<p>In hoofdstuk 6.1.1 van de toelichting is de volgende tekst toegevoegd: Er is sprake van een integrale ontwikkeling van het plangebied respectievelijk de deelgebieden.</p> <p>Voor deelgebied 5 geldt dat sloop en nieuwbouw wordt beoogd teneinde onder meer een openbare parkeergarage met minimaal 200 parkeerplaatsen en daarboven bij elkaar behorende complexgewijze bebouwing te realiseren. Op de gronden die nog niet zijn verworven is geen zelfstandig bouwplan mogelijk: de ligging van de beoogde parkeergarage en daarop te realiseren complexgewijze bebouwing is zodanig, dat een individuele eigenaar dit niet op eigen terrein kan ontwikkelen. Daarnaast is een deel van deze gronden bestemd voor verkeersdoeleinden, waarvoor geldt, dat deze bestemming niet door particuliere eigenaren zal kunnen worden verwezenlijkt. Bij de vaststelling van de huidige bestemming, die overigens qua rooilijnen en ligging van de weg in deelgebied 5, in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord 2009 en de daarin opgenomen uitwerkingsregels, zijn de belangen bij realisatie van de gewenste integrale wijkaanpak afgezet tegen de belangen bij behoud van de huidige bebouwing. De gemeente is van mening dat de algemene belangen bij realisatie van de herziening van het Kooiplein zwaarder dienen te wegen dan het behoud van de, verouderde, bestaande bebouwing. In eerste instantie zal worden getracht, de voor realisatie van het plan benodigde gronden, minnelijk te verwerven. Gezien het belang van het bestemmingsplan Kooiplein wordt zonodig gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot onteigening en/of tot beëindiging van de erfpacht (op grond van een dringende reden van algemeen belang). In de raamovereenkomst met Kooiplein Leiden C.V. is vastgesteld, dat ingeval van onteigening, de daaraan verbonden kosten worden doorberekend in de grondexploitatie. Vastgesteld kan dan ook worden dat er sprake is van een economisch-financieel uitvoerbaar plan.</p> <p>In 6.1.2 is sub a verwijderd en de volgende tekst toegevoegd: Artikel 6.12 aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie eisen niet noodzakelijk is.</p>	Geen
	Regels	
1	<p>In hoofdstuk 1 zijn verschillende tekstuele aanpassingen gedaan: <u>Artikel 1</u> De volgende begrippen zijn aangepast: 1.14 Bedrijfsoppervlakte de bruto vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten, van een gebouw dat wordt gebruikt voor een beroep, bedrijf of dienstverlenende instelling, berekend conform NEN 2580 zoals deze luidt op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan, uitgezonderd parkeergarages, (fietsen)stallingen en (eventueel overdekte) laad- en losruimte behorende bij het bedrijf; 1.24 Bouwlaag het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, zulks met inbegrip van de begane grond; 1.30 dakopbouw is verwijderd en alleen nog het begrip dakterras is opgenomen.</p> <p>De volgende definities van begrippen zijn toegevoegd:</p>	Geen

	Ambtshalve wijziging	Gevolgen voor het besluit
	<p>1.20 het begrip "bijgebouw": <i>"een gebouw dat zowel ruimtelijk, bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, en ten dienste staat van dat hoofdgebouw"</i>.</p> <p>1.30 het begrip "complexgewijze bebouwing": <i>"Bebouwing bestaande uit een samenstel van meerdere hoofdgebouwen (al dan niet gecombineerd met (ondergronds) parkeren en/of bijgebouwen), welke vanwege onderlinge samenhang in massa, uiterlijk en verschijningsvorm als een eenheid kunnen worden beschouwd"</i>. Als gevolg van aanpassingen en toevoegingen is vanaf begrip 1.20 vernummerd.</p> <p><u>Artikel 2</u> 2.8 is de hoogte van een dakopbouw is verwijderd; daarna verder opnieuw vernummerd</p>	
2	<p>In artikel 3 3.1. onder f, aanpassing verwijzing naar 1.45 in plaats van 1.44</p>	Geen
3	<p>In artikel 4 is als volgt opgenomen dat de gronden bedoeld zijn voor complexgewijze bebouwing: 4.1. <i>"De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor: complexgewijze bebouwing ten behoeve van:..."</i> 4.1 onder c is toegevoegd: <i>"ten behoeve van de functies als genoemd in 4.1."</i> 4.2.1 onder b toegevoegd: <i>"bebouwing dient complexgewijs gerealiseerd te worden;</i> 4.2.1 onder g is als volgt gewijzigd: <i>"... en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;"</i></p>	Geen
4	<p>In artikel 6 is als volgt opgenomen dat de gronden bedoeld zijn voor complexgewijze bebouwing: 6.1. <i>"De voor Gemengd-4 aangewezen gronden zijn bestemd voor: complexgewijze bebouwing ten behoeve van:..."</i> 6.1 onder h is als volgt gewijzigd: <i>"Een boven- en ondergrondse (ook openbare) parkeervoorzieningen met minimaal 200 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)'"</i> 6.1 onder i is als volgt gewijzigd: <i>"Een overbouwning ten behoeve van het autoverkeer en langzaam verkeer"</i> 6.1 onder 0 is als volgt gewijzigd: <i>"openbare parkeervoorzieningen"</i> 6.2.1 onder b is toegevoegd: <i>"bebouwing dient complexgewijs gerealiseerd te worden"</i> 6.2.1 onder h is als volgt gewijzigd: <i>"... en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;"</i> 6.2.1 onder j: sub h is gewijzigd in sub i; 6.2.1 onder k: sub i is gewijzigd in sub j; 6.2.1 onder n is als volgt gewijzigd: <i>"ten behoeve van het verbinden van de 2 parkeerdekken kan er op gelijke hoogte van de bouwlaag als bedoeld onder 6.2.1. sub h een overbouwning worden gerealiseerd ten behoeve van autoverkeer en langzaam verkeer"</i></p>	Geen
5	<p>Artikel 7 7.2. onder c is als volgt gewijzigd:</p>	Geen

	Ambtshalve wijziging	Gevolgen voor het besluit
	<i>“ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’ is een boven- of ondergrondse parkeervoorziening toegestaan van 2 bouwlagen ondergronds en 2 bouwlagen bovengronds en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;”</i>	
6	Artikel 10 10.1 onder d verwijzing aangepast in 1.21 i.p.v. 1.20	Geen
7	Artikel 12 12.1 onder d, aanpassing verwijzing naar 1.43 in plaats van 1.44; 12.1 onder m is als volgt gewijzigd: <i>“ openbare parkeervoorzieningen “</i> 12.2.1 onder e is als volgt gewijzigd: <i>“ boven- of ondergrondse (ook openbare) parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’”</i> 12.2.1 onder i is als volgt gewijzigd: <i>“de functie ‘horeca (h)’ is toegestaan bovenop de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw”</i> 12.2.1 onder k, sub j is gewijzigd in sub k 12.3 onder a 1 is als volgt gewijzigd: <i>“De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing”.</i>	Geen
	Verbeelding	
1	Het bouwblok 3B is verschoven in westelijke richting. De rooilijn is ca. 2 meter teruggelegd, hierdoor is een grotere ruimte ontstaan tussen dit bouwblok en de bestaande bebouwing aan de Curacaostraat. Tevens wordt de bovenste bouwlaag van het bouwblok teruggelegd, de maximale bouwhoogte aan de Curacaostraat gemeten vanaf de entree van bouwblok 3B, zal 15 meter bedragen.	Geen
2	De grens van de deelgebieden 3-4 is verschoven als gevolg van de verschuiving deelgebied 3B.	Geen
3	De bestemming gelegen ten zuiden van de bestemming Maatschappelijk is verplaatst van de bestemming GD-4 naar GD-1.	Geen
4	In de bestemming GD-4 is ter plaatse van het Arubapad het maatvoeringsvlak met maximale hoogte van 20m teruggelegd (3 meter). De rooilijn blijft gehandhaafd. De ruimte tussen Het Gebouw en deelgebied 5 wordt vergroot.	Geen
5	Correctie als gevolg van een verschil in de digitale en analoge versie van de verbeelding de hoogte zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de hoek Bernhardkade-Bernhardstraat is aangepast naar 18,5 m.	Geen
6	Het maatvoeringsvlak rondom het gebouw De Waaier is iets verruimd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.	Geen
7	Het bouwvlak van deelgebied 5A is iets verruimd in oostelijke richting.	Geen
8	Het maatvoeringsvlak (40m) van de toren in de zuid-westhoek is aangepast. De grens van het maatvoeringsvlak ligt nu tegen de Kooilaan en de Bernhardkade.	Geen
9	Maatvoeringsvlak van 32m in deelgebied 5A is iets aangepast.	Geen

6. Staat van wijzigingen

6.1 Toelichting

	Toelichting
1	Hoofdstuk 2.2.2.2 wordt de beschrijving van het programma aangevuld met de volgende zin: <i>“er is sprake van een integrale ontwikkeling van het plangebied, respectievelijk de deelgebieden.”</i> Binnen deelgebied 3B wordt aangegeven dat er sprake is van complexgewijze bebouwing waarin de parkeervoorzieningen geïntegreerd worden. Ook bij deelgebied 5 is deze tekst toegevoegd. Ten aanzien van het parkeren in paragraaf 2.2.3.4 is opgenomen dat het parkeren zodanig opgelost wordt dat het vanaf maaiveld uit het zicht is.

2	<p>In hoofdstuk 4.5.2.3 en 4.5.3.3 is de datum aangepast van het meest recente akoestisch onderzoek. In hoofdstuk 4.5.2.3 wordt de gewijzigde aansluiting van de Kooilaan op de ovonde beschreven en de gevolgen daarvan voor de bebouwing in plandeel 3B. Deze schuift in westelijke richting op waardoor er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementengebouw van Ons Doel aan de Curacaostraat.</p>
3	<p>In hoofdstuk 5.2.1 zijn de volgende aanpassingen gedaan: Bij artikel 3 wordt verwezen naar 1.45 in plaats van 1.44; In artikel 4 en 6 is toegevoegd dat het uitgangspunt van dit deelgebied is dat er complexgewijze bebouwing wordt gerealiseerd. Tevens wordt aangegeven dat het parkeren zodanig wordt opgelost dat het vanaf maaiveld uit het zicht is. In artikel 6 zijn parkeervoorzieningen toegevoegd. In het gebied dienen minimaal 200 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de tekst is toegevoegd dat binnen het vlak van de bestemming "Wonen" gebouwde (ook openbare) parkeervoorzieningen mogelijk zijn. In artikel 12 is de tekst aangepast: "<i>In het appartementencomplex in het zuiden van het bestemmingsgebied is bovenop de eerste bouwlaag van het gebouw een horecafunctie mogelijk.</i>" Ook hier is opgenomen dat het parkeren zodanig wordt opgelost dat het vanaf maaiveld uit het zicht is.</p>
4	<p>In hoofdstuk 6.1.1 van de toelichting is de volgende tekst toegevoegd: Er is sprake van een integrale ontwikkeling van het plangebied respectievelijk de deelgebieden. Voor deelgebied 5 geldt dat sloop en nieuwbouw wordt beoogd teneinde onder meer een openbare parkeergarage met minimaal 200 parkeerplaatsen en daarboven bij elkaar behorende complexgewijze bebouwing te realiseren. Op de gronden die nog niet zijn verworven is geen zelfstandig bouwplan mogelijk: de ligging van de beoogde parkeergarage en daarop te realiseren complexgewijze bebouwing is zodanig, dat een individuele eigenaar dit niet op eigen terrein kan ontwikkelen. Daarnaast is een deel van deze gronden bestemd voor verkeersdoeleinden, waarvoor geldt, dat deze bestemming niet door particuliere eigenaren zal kunnen worden verwezenlijkt. Bij de vaststelling van de huidige bestemming, die overigens qua rooilijnen en ligging van de weg in deelgebied 5, in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord 2009 en de daarin opgenomen uitwerkingsregels, zijn de belangen bij realisatie van de gewenste integrale wijkaanpak afgezet tegen de belangen bij behoud van de huidige bebouwing. De gemeente is van mening dat de algemene belangen bij realisatie van de herziening van het Kooiplein zwaarder dienen te wegen dan het behoud van de, verouderde, bestaande bebouwing. In eerste instantie zal worden getracht, de voor realisatie van het plan benodigde gronden, minnelijk te verwerven. Gezien het belang van het bestemmingsplan Kooiplein wordt zonodig gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot onteigening en/of tot beëindiging van de erfpacht (op grond van een dringende reden van algemeen belang). In de raamovereenkomst met Kooiplein Leiden C.V. is vastgesteld, dat ingeval van onteigening, de daaraan verbonden kosten worden doorberekend in de grondexploitatie. Vastgesteld kan dan ook worden dat er sprake is van een economisch-financieel uitvoerbaar plan. In 6.1.2 is sub a verwijderd en de volgende tekst toegevoegd: Artikel 6.12 aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie eisen niet noodzakelijk is.</p>

6.2 Regels

	Regels
1	<p>In hoofdstuk 1 zijn verschillende tekstuele aanpassingen gedaan: <u>Artikel 1</u> De volgende begrippen zijn aangepast: 1.14 Bedrijfsoppervlakte de bruto vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten, van een gebouw dat wordt gebruikt voor een beroep, bedrijf of dienstverlenende instelling, berekend conform NEN 2580 zoals deze luidt op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan, uitgezonderd parkeergarages, (fietsen)stallingen en (eventueel overdekte) laad- en losruimte behorende bij het bedrijf; 1.24 Bouwlaag</p>

	<p>het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, zulks met inbegrip van de begane grond; 1.30 Dakopbouw is verwijderd en alleen nog het begrip dakterras is opgenomen.</p> <p>De volgende definities van begrippen zijn toegevoegd:</p> <p>1.20 Het begrip "bijgebouw": <i>"een gebouw dat zowel ruimtelijk, bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, en ten dienste staat van dat hoofdgebouw"</i>.</p> <p>1.30 Het begrip "complexgewijze bebouwing": <i>"Bebouwing bestaande uit een samenstel van meerdere hoofdgebouwen (al dan niet gecombineerd met (ondergronds) parkeren en/of bijgebouwen), welke vanwege onderlinge samenhang in massa, uiterlijk en verschijningsvorm als een eenheid kunnen worden beschouwd"</i>. Als gevolg van aanpassingen en toevoegingen is vanaf begrip 1.20 vernummerd.</p> <p><u>Artikel 2</u> 2.8 is de hoogte van een dakopbouw is verwijderd; daarna verder opnieuw vernummerd</p>
2	In artikel 3.1 onder f, aanpassing verwijzing naar 1.45 in plaats van 1.44
3	<p>In artikel 4 is als volgt opgenomen dat de gronden bedoeld zijn voor complexgewijze bebouwing: 4.1. <i>"De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor: complexgewijze bebouwing ten behoeve van:..."</i></p> <p>4.1 onder c is toegevoegd: <i>"ten behoeve van de functies als genoemd in 4.1"</i></p> <p>4.2.1 onder b toegevoegd: <i>"bebouwing dient complexgewijs gerealiseerd te worden;</i></p> <p>4.2.1 onder g is als volgt gewijzigd: <i>"... en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;"</i></p>
4	<p>In artikel 6 is als volgt opgenomen dat de gronden bedoeld zijn voor complexgewijze bebouwing: 6.1. <i>"De voor Gemengd-4 aangewezen gronden zijn bestemd voor: complexgewijze bebouwing ten behoeve van:..."</i></p> <p>6.1 onder h is als volgt gewijzigd: <i>"boven- en ondergrondse (ook openbare) parkeervoorzieningen met minimaal 200 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)'."</i></p> <p>6.1 onder i is als volgt gewijzigd: <i>"Een overbouwing ten behoeve van het autoverkeer en langzaam verkeer"</i></p> <p>6.1 onder o is als volgt gewijzigd: <i>"openbare parkeervoorzieningen"</i></p> <p>6.2.1 onder b is toegevoegd: <i>"bebouwing dient complexgewijs gerealiseerd te worden"</i></p> <p>6.2.1 onder h is als volgt gewijzigd: <i>"... en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;"</i></p> <p>6.2.1 onder j: sub h is gewijzigd in sub i; 6.2.1 onder k: sub i is gewijzigd in sub j; 6.2.1 onder n is als volgt gewijzigd: <i>"ten behoeve van het verbinden van de 2 parkeerdekken kan er op gelijke hoogte van de bouwlaag als bedoeld onder 6.2.1. sub h een overbouwing worden gerealiseerd ten behoeve van autoverkeer en langzaam verkeer"</i></p>
5	<p>Artikel 7 7.2. onder c is als volgt gewijzigd: <i>"ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' is een boven- of ondergrondse parkeervoorziening toegestaan van 2 bouwlagen ondergronds en 2 bouwlagen bovengronds en wordt zodanig opgelost dat het parkeren vanaf maaiveld uit het zicht is;"</i></p>
6	<p>Artikel 12 12.1 onder d, aanpassing verwijzing naar 1.43 in plaats van 1.44; 12.1 onder m is als volgt gewijzigd: <i>"openbare parkeervoorzieningen"</i> 12.2.1 onder e is als volgt gewijzigd: <i>"boven- en ondergrondse (ook openbare) parkeervoorzieningen met minimaal 200 parkeerplaatsen"</i></p>

	<p><i>ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)'.</i>"</p> <p>12.2.1 onder i is als volgt gewijzigd: <i>"de functie 'horeca (h)' is toegestaan bovenop de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw"</i></p> <p>12.2.1 onder k, sub j is gewijzigd in sub k</p> <p>12.3 onder a 1 is als volgt gewijzigd: <i>"De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing".</i></p>
--	---

6.3 Verbeelding

1	Het bouwblok 3B is verschoven in westelijke richting. De rooilijn is ca. 2 meter teruggelegd, hierdoor is een grotere ruimte ontstaan tussen dit bouwblok en de bestaande bebouwing aan de Curacaostraat. Tevens wordt de bovenste bouwlaag van het bouwblok teruggelegd, de maximale bouwhoogte aan de Curacaostraat gemeten vanaf de entree van bouwblok 3B zal 15 meter bedragen.
2	De grens van de deelgebieden 3-4 is verschoven als gevolg van de verschuiving deelgebied 3B.
3	De bestemming gelegen ten zuiden van de bestemming Maatschappelijk is verplaatst van de bestemming GD-4 naar GD-1.
4	In de bestemming GD-4 is ter plaatse van het Arubapad het maatvoeringsvlak met maximale hoogte van 20m teruggelegd (3 meter). De rooilijn blijft gehandhaafd. De ruimte tussen Het Gebouw en deelgebied 5 wordt vergroot.
5	Correctie als gevolg van een verschil in de digitale en analoge versie van de verbeelding, de hoogte zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de hoek Bernhardkade-Bernhardstraat is aangepast naar 18,5 m.
6	Het maatvoeringsvlak rondom het gebouw De Waaier is iets verruimd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
7	Het bouwvlak van deelgebied 5A is iets verruimd in oostelijke richting.
8	Het maatvoeringsvlak (40m) van de toren in de zuid-westhoek is aangepast. De grens van het maatvoeringsvlak ligt nu tegen de Kooilaan en de Bernhardkade.
9	Maatvoeringsvlak van 32m in deelgebied 5A is iets aangepast