



Leiden

Haagwegterrein Oase



Zienswijzennota

Zienswijzennota wijzigingsplan Haagwegterrein Oase	
Procedure	Artikel 3.6 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp wijzigingsplan Haagwegterrein Oase
Datum	20 december 2013

1. Inleiding

Op 17 september 2013 heeft het College van B&W het ontwerp wijzigingsplan Haagwegterrein Oase vastgesteld en conform afdeling 3:4 Awb gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De zienswijzentermijn is gestart op 26 september en eindigde op 7 november 2013. Tijdens de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Eén daarvan is nadien weer ingetrokken.

In deze zienswijzennota wordt eerst kort de voorgeschiedenis van het project en de verdere procedure beschreven. Vervolgens zijn de punten in de zienswijze zakelijk weergegeven en beantwoord. De nota sluit af met een staat van wijzigingen.

2. Voorgeschiedenis

In maart van 2009 tekenden de gemeente Leiden en ontwikkelcombinatie La Linea Leiden CV een ontwikkelovereenkomst, met betrekking tot de gefaseerde ontwikkeling van drie verschillende deelprojectgebieden aan weerszijden van de spoorlijn Leiden-Utrecht, genaamd 'In de Hoven', 'Amfibisch (De Verleyding)' en 'Oase'. Als onderdeel van het project 'In de Hoven', dat ziet op de bouw van 72 grondgebonden eengezinswoningen, start naar verwachting in 2014 de uitvoering van de vierde en tevens laatste fase, waarna het project in zijn geheel is opgeleverd. De afzetbaarheid van de 41 appartementen in het project 'De Verleyding' en die van de aanvankelijk beoogde 50 twee-onder-een-kapwoningen in plangebied 'Oase' stagneert echter al geruime tijd als gevolg van de slechte omstandigheden op de woningmarkt. Voor La Linea Leiden CV, een samenwerking tussen Blauwhoed Eurowoningen en Strukton Projectontwikkeling, is dat vorig jaar aanleiding geweest om de gemeente te vragen om gezamenlijk te zoeken naar alternatieve ontwikkelmogelijkheden in het plangebied 'Oase'.

Naar aanleiding van de uitkomsten uit actuele onderzoeken naar de regionale woonruimtebehoefte was op dat moment net de nieuwe 'Nota Wonen 2020' vastgesteld, waarin een herijking van de regionale ontwikkelingsopgave had plaatsgevonden. De uitkomsten uit de onderzoeken bevestigden een sterk afgenomen vraag naar de eerder door La Linea beoogde grotere twee-onder-een-kapwoningen, terwijl de afzetbaarheid van woningen met een huurprijs vlak boven de liberalisatiegrens, middelgrote grondgebonden eengezinswoningen, (zelfstandige) studentenwoningen en levensloopbestendige woningen voor ouderen stabiel is gebleven of zelfs is gegroeid. Gelet op de relatief goed lopende verkoop van grondgebonden middeldure rijwoningen in het projectgebied 'In de Hoven', zetten La Linea en de gemeente nu in op de realisatie van maximaal 70 grondgebonden eengezinswoningen in projectgebied 'Oase'. Het project krijgt een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet als die van 'In de Hoven', met dien verstande dat de gevarieerdere verkaveling beter aansluit op het karakter van Vreewijk en het parkeren langs het spoor is opgelost in plaats van met 'parkeerpockets' tussen de woningen.

Ten tijde van de vaststelling van het actualiserende bestemmingsplan Haagwegterrein Oost begin 2013, was het nieuwe inrichtingsplan voor Oase nog niet voldoende uitgewerkt om direct in het bestemmingsplan te kunnen verankeren. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat Oase nu door middel van een zogenaamd wijzigingsplan kan worden toegestaan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 26 september tot en met 7 november 2013 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Zogezegd heeft die zienswijzentermijn één zienswijze tot gevolg gehad.

3. Vervolg bestemmingsplanprocedure

De ontvangen zienswijze is aandachtig doorgenomen. De punten in de zienswijze zijn in de volgende paragraaf afzonderlijk samengevat weergegeven en beantwoord, waarbij telkens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, is vervolgens tezamen met deze zienswijzennota aan het College

van B&W aangeboden ter vaststelling. In tegenstelling tot de vaststelling van bestemmingsplannen is het vaststellen van een wijzigingsplan een collegebevoegdheid en geen raadsbevoegdheid. Nadat het wijzigingsplan door het College is vastgesteld kan de indiener van de zienswijze, wanneer die zich niet kan verenigen met (onderdelen van) het wijzigingsplan, een beroepschrift indienen bij de Raad van State. Dat beroepschrift moet gericht zijn op de onderwerpen die ook in de zienswijze aan bod zijn gekomen. Eenieder kan daarnaast een beroepschrift indienen met betrekking tot de punten waarop het wijzigingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp wijzigingsplan.

4. Beantwoording van de inspraakreacties

In de onderstaande tabel zijn alle afzonderlijke punten uit de ontvangen zienswijze separaat behandeld. In de tweede kolom is ieder punt samengevat weergegeven. De derde kolom geeft de reactie van het College weer. In de vierde kolom is tenslotte aangegeven welke gevolgen de zienswijze heeft voor het wijzigingsplan. Gelet op de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW gegevens van de indiener niet in deze nota opgenomen.

Reactie	Samenvatting ingekomen inspraakreactie	Reactie van het college	Gevolgen voor bestemmingsplan
1	In de oostelijke zijgevel van de twee- en drie-onder-een-kapwoningen zouden geen ramen moeten worden geplaatst, om meer privacy voor de nieuwe bewoners alsook de bestaande bewoners aan de Rijn- en Schiekade te borgen.	De Wet ruimtelijke ordening biedt niet de handvaten om de aanwezigheid van ramen in een bepaalde gevel toe te staan of te verbieden, daarvoor is de systematiek voor het maken van wijzigingsplannen en bestemmingsplannen simpelweg niet toereikend.	Geen
2	Op het talud naast de twee- en drie-onder-een-kapwoningen zouden (middelgrote) bomen moeten worden geplant, die het aanzicht van de kale stenen zijwand doorbreken.	Ook het planten van bomen kan niet worden afgedwongen door middel van een wijzigingsplan of bestemmingsplan. Het plan staat wel groenvoorzieningen toe op het talud, en staat de aanplant van bomen dus niet in de weg. Ontwikkelaar La Linea CV heeft aangegeven wel voornemens te zijn bomen te planten. Dit blijkt ook uit de schetsen die in opdracht van La Linea zijn gemaakt door KCAP, en die als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan zijn opgenomen.	Geen
3	Op het talud zouden geen steigers moeten worden geplaatst, om overlast voor de bewoners van de Rijn- en Schiekade te helpen voorkomen.	Het College is het eens met het standpunt dat er geen bootjes in het water zouden moeten worden toegestaan, en dat het toestaan van steigers dus ook niet opportuun is. Alhoewel het slootje niet via open water toegankelijk is vanaf de Trekvljet, en de wens tot het neerleggen van bootjes daarom niet wordt verwacht, is aan de bestemmingsomschrijvingen expliciet toegevoegd dat steigers niet zijn toegestaan. Vlonders daarentegen, waaraan geen bootjes mogen worden aangemeerd, maar waar wel over kan worden gewandeld en op kan worden gezeten, zijn wel toegestaan. Die bepaling is nodig om de beoogde doorsteek voor langzaam verkeer naar de Rijn- en Schiekade te kunnen maken, tussen de percelen Rijn- en Schiekade 65 en 66. De gemeente ziet de aanleg van kleine houten vlonders in het gebied, die overigens ook	In art. 3.1, lid b, art. 5.1, lid d en art. 6.1, lid d is toegevoegd dat steigers niet zijn toegestaan op gronden met de bestemmingen Groen, Woongebied-1 en Woongebied-2.

		aan de zijde van de Rijn- en Schiekade zijn toegestaan, bovendien als een goede manier om de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.	
4	Rekening houdend met een breedte van het talud die nodig is om de onder 2 genoemde bomen te kunnen planten, zou de sloot zo breed mogelijk moeten worden, om de inbraakgevoeligheid van de woningen aan de Rijn- en Schiekade tegen te gaan.	<p>Het is de intentie van zowel ontwikkelcombinatie La Linea Leiden CV als de gemeente om de sloot zo breed mogelijk te maken, met dien verstande dat het talud op een natuurvriendelijke wijze kan worden uitgevoerd, hetgeen wil zeggen dat het talud een hellingsgraad van minimaal 1:3 krijgt. Daarnaast moet het talud inderdaad breed genoeg zijn om er plaatselijk bomen te kunnen planten. Het talud zou dan 6,5 meter breed moeten worden, gerekend vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming WG-1.</p> <p>Het College is bereid in het wijzigingsplan te borgen dat de sloot overal een minimale breedte van circa 4 meter zal krijgen, door de bestemming 'Water' te geven aan de strook grond dat aan de sloot wordt toegevoegd. In het artikel behorend bij die bestemming wordt uitsluitend water toegestaan.</p> <p>Met een breedte van minimaal ca. 4 meter, terwijl de sloot plaatselijk nu slechts 1,70 breed is, wordt voorkomen dat mensen over de sloot heen kunnen springen.</p>	Een strook langs de bestaande boezemsloot, op een afstand van 6,5 meter van het zuidelijke bestemmingsvlak 'Woongebied-1', heeft de bestemming 'Water' gekregen. Ten behoeve van deze bestemming is een artikel toegevoegd waarin op gronden met de bestemming 'Water' uitsluitend water is toegestaan.
5	De stroming in de sloot moet worden verbeterd om algenbloei en massale vissterfte in de zomer te voorkomen.	<p>De stroming in de sloot kan helaas alleen structureel worden bevorderd als de sloot op een aanzienlijk betere manier in verbinding wordt gebracht met bestaande stromende waterpartijen. Zelfs wanneer de twee bestaande duikers tussen de sloot en de Trekvluit, nabij Rijn- en Schiekade 65 en Rijn- en Schiekade 121f, zouden worden vervangen door bruggen, dan zou het water in de sloot niet zomaar een stromend karakter krijgen.</p> <p>Algenbloei is echter ook op andere manieren tegen te gaan, naast het bevorderen van de doorstroming. Algen bloeien immers uitsluitend in troebel water dat rijk is aan nitraten en fosfaten. Waterlichamen met een grotere breedte en diepte bereiken minder snel de kritische concentraties stikstofbelasting in de zomer. Door het verbreden en uitdiepen van de boezemsloot zal algenbloei naar verwachting al minder snel plaatsvinden.</p> <p>De gemeente wil daarnaast de waterkwaliteit verbeteren door in de beoogde 'natte ruigte', ten zuiden van het plangebied, planten met waterzuiverende eigenschappen aan te planten, zoals bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) Dwerglisdodde, Kalmoes en Gele iris. Deze planten voeden zich aan nitraten en fosfaten in het water, waardoor de condities voor algenbloei worden weggenomen.</p>	Geen

5 Staat van Wijzigingen

1	In art. 3.1, lid b, art. 5.1, lid d en art. 6.1, lid d is toegevoegd dat steigers niet zijn toegestaan op gronden met respectievelijk de bestemmingen Groen, Woongebied-1 en Woongebied-2. Houten bouwwerken in de vorm van vlonders zijn wél toegestaan, maar daaraan kunnen geen pleziervaartuigen worden aangemeerd. Vlonders waaraan bootjes (kunnen) worden aangemeerd moeten immers worden aangemerkt als steiger.
2	Een strook langs de bestaande boezemsloot, op een afstand van 6,5 meter van het zuidelijke bestemmingsvlak 'Woongebied-1', heeft de bestemming 'Water' gekregen. Ten behoeve van deze nieuwe bestemming is een artikel toegevoegd waarin ter plaatse van de bestemming 'Water' uitsluitend water wordt toegestaan.
3	In paragraaf 4.8.2 van de toelichting van het wijzigingsplan is sterker uitgesproken dat de gemeente en ontwikkelcombinatie de beoogde doorsteek naar de Rijn- en Schiekade willen realiseren in de vorm van een vlonder over het middelste gedeelte van het water tussen de percelen Rijn- en Schiekade 65 en 66, en dat daartoe inspanningen worden verricht om het nog niet in gemeentelijk eigendom zijnde deel van het water te verwerven. Mocht dat niet mogelijk blijken, dan zal de gemeente de vlonder aanleggen in de noordelijke helft van het water, zoals gemarkeerd in figuur 5.