

ZIENSWIJZENNOTA
OMGEVINGSVERGUNNING 'MIDDELSTEGRACHT 145-151'

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

De uitgebreide procedure om omgevingsvergunning voor de Middelstegracht 145-151 voorziet in de ontwikkeling van 8 studentenappartementen en 5 hofjeswoningen. 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).

2. Kenmerken van het plan

In de nieuwe situatie komen er drie woongebouwen te staan. Beide nieuw te bouwen woongebouwen krijgen een nokhoogte van 11,4 meter. Het middelste woongebouw heeft een goothoogte van 8,5 meter. In deze drie woongebouwen worden in totaal acht studentenappartementen gerealiseerd. Elk woongebouw krijgt één gemeenschappelijk ingang. De steeg die toegang biedt aan het hofje, is gepositioneerd op de plaats waar hij in het verleden ook heeft gezeten. Aan de achterzijde van de drie woningen worden vijf hofjeswoningen gerealiseerd met een hofje in het midden.

3. Voorgeschiedenis

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb voor de Middelstegracht 145-151 is op 31 januari 2019 vrijgegeven door de gemeenteraad en het college van B&W voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 8 februari tot en met 22 maart 2019. Het plan heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar 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.

In totaal zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve als ontvankelijk aangemerkt. Als (vertrouwelijke) bijlage bij deze nota zijn de zienswijzen toegevoegd. 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 omgevingsvergunningprocedure

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, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling (SO).

De raadscommissie behandelt de omgevingsvergunning tweemaal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt de omgevingsvergunning inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat de omgevingsvergunning door de gemeenteraad is vastgesteld, 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			
a	De realisatie van 13 nieuwe woningen is een grote belasting voor een zeer kleine straat waarin reeds een appartementengebouw aanwezig is. Het zal ten koste gaan van het leefmilieu en kwaliteit van de woonomgeving. Niet alleen vanwege de toename van het aantal bewoners, maar ook vanwege de toename van de parkeeroverlast die deze omgevingsvergunning met zich meebrengt. Op dit moment is de parkeerdruk regelmatig meer dan 100% in de parkeergebieden waar de Middelstegracht in valt. Bij het verdwijnen van de parkeerplaatsen op de Hooigracht en Kaasmarkt zal de parkeerdruk nog meer toenemen. De drie extra parkeerplaatsen gaan de huidige overbelasting niet oplossen laat staan de toekomstige vraag compenseren.	Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Leiden: 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden' (vastgesteld 19 mei 2015). Het uitgangspunt in dit beleid is dat de ontstane parkeervraag door de aanvrager opgelost moet worden op eigen terrein, en wanneer dat niet mogelijk is er naar een oplossing in de openbare ruimte gezocht kan worden. De parkeervraag van de bestaande situatie mag afgetrokken worden van de parkeervraag in de nieuwe situatie. Het verschil (de parkeereis) moet opgelost worden met de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.	geen
b	Aan de overbelasting van parkeren op te lossen kan wat gedaan worden door de parkeergarage Haarlemmerstraat beschikbaar te stellen voor vergunninghouders van Zone A zodat de bewoners op straat of in de parkeergarage kunnen parkeren.	Deze ruimtelijke ontwikkeling veroorzaakt geen overbelasting van parkeren. Voorliggend bouwplan veroorzaakt een parkeervraag van twee parkeerplaatsen. Deze worden in de openbare ruimte, recht voor het plangebied, gerealiseerd. Hierdoor blijft de parkeerdruk op de Middelstegracht gelijk. Of in de toekomst de parkeergarage Haarlemmerstraat gebruikt kan worden om overbelasting op te lossen moet nog verder onderzocht worden. Dit wordt gedaan in de nieuwe parkeervisie. Het is op dit moment niet inzichtelijk of de parkeercapaciteit in de openbare parkeergarages voldoende is op de piekmomenten.	geen
	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
2			
a	De te kleine ruimte die ontstaat door deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is niet voldoende om onderhoud te plegen aan de achterzijde van het huis Zwartehandspoort 3.	De nieuwe situatie is in detail in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat in de nieuwe situatie de smalste doorgang 41,2 centimeter betreft en deze breder wordt naarmate je naar de Zwartehandspoort 2 gaat. Ter hoogte van de Zwartehandspoort 2 heb je een doorgang van 80 centimeter en ter hoogte van de	geen

		Zwartehandspoort 1 120 centimeter. De achterzijde van Zwartehandspoort komt vrij te liggen, er wordt niet nieuw tegenaan gebouwd. Dit betreft in beginsel ook een civielrechtelijke kwestie. Alleen wanneer er sprake is van een evidente strijdigheid zou dit in een belangenafweging moeten worden meegenomen. Daarvan is hier geen sprake. Er wordt niet tegen de drie gebouwen aangebouwd. Over het plegen van onderhoud zullen onderling goede afspraken moeten worden gemaakt.	
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
3			
a	Als bewoner van het huis aan de Zwartehandspoort 2 is aangetoond dat door de nieuwbouw de lichtinval in het achterhuis en de keuken afneemt. Appellant vraagt hoe er voor wordt gezorgd dat er daglicht behouden wordt.	Het klopt dat de nieuwe bebouwing 1,5 meter hoger wordt dan de bestaande opstallen, aan de achterzijde van de Zwartehandspoort 2. Op 5 november is de ontwikkelaar bij de appellant in de woning gaan kijken terwijl de plaat die de nieuwe situatie in beeld bracht, op de bestaande bebouwing in positie was gezet. Daarin is geen onevenredige afname van de daglichttoetreding geconstateerd. Dit betreft in beginsel een civielrechtelijke kwestie. Alleen wanneer er sprake is van een evidente strijdigheid zou dit in een belangenafweging moeten worden meegenomen. Daarvan is hier geen sprake. In bijlage 10 van de Ruimtelijke Onderbouwing zijn deze foto's toegevoegd, waaruit blijkt dat er geen evidente strijdigheid ontstaat.	Geen, wel is bijlage 10 in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.
b	Daarnaast vreest de appellant dat door deze voorliggende ruimtelijke ontwikkeling er geen onderhoud meer gepleegd kan worden aan de dakgoot en het dak. Appellant vraagt zich af hoe er voor wordt gezorgd dat dit toch kan worden blijven gedaan.	Zie reactie onder 2a.	geen
b	Er worden tevens ook zorgen geuit over de geluidsoverdracht tussen beide leefruimtes voor beide partijen.	Tijdens de vergunningsprocedure is detaillering van de erfscheidende wanden al een keer aangepast. Besloten is dat de bestaande steenmuren van de bestaande	geen

		opstellen zoals tussen de Zwartehandspoort gehandhaafd blijven. Gewerkt wordt met constructieve hsb wanden die los komen te staan door middel van een spouw. De (geluids)- isolatie tussen de bestaande woning en de nieuwe woning wordt dus beter dan bestaand. Daarnaast moeten de nieuwbouw woningen voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Daarin zijn ook wettelijke normen opgenomen m.b.t. geluidsnormen.	
--	--	--	--

7. Ambtelijke wijzigingen

Bijlage 10 in de ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Hierin zijn de gevolgen voor lichtinval de woning aan de Zwartehandspoort 2

8. Afweging en conclusie

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan 'Middelstegracht 145-151' zijn drie zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennis genomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van de omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Het college komt tot het oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijzen, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig wordt geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar de bovenstaande tabel.