



Leiden

Uitwerkingsplan Agnes-locatie West



Zienswijzennota

Februari 2015

Zienswijzennota uitwerkingsplan Agneslocatie West	
Procedure	Artikel 3.6, lid 1 sub b Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp uitwerkingsplan Agneslocatie West
Datum	Februari 2015

1. Inleiding

Het uitwerkingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor maximaal 80 woningen op het westelijke deel van de voormalige Agnes-locatie aan de Kagerstraat te Leiden.

2. Voorgeschiedenis

Op 16 september 2014 heeft het College besloten om het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West vrij te geven voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West heeft vanaf donderdag 25 september tot en met woensdag 5 november 2014 ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

3. Vervolg uitwerkingsprocedure

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota samengevat en beantwoord. Daarbij wordt opgemerkt, dat gebruik gemaakt is van thema's naar aanleiding van de onderdelen van de ingediende zienswijzen. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 4.2 is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. Eventuele ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5.

Het uitwerkingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College aangeboden ter vaststelling. Vervolgens wordt het uitwerkingsplan ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het uitwerkingsplan 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 het uitwerkingsplan pas in werking wanneer op het verzoek is beslist.

4. Zienswijzen

4.1 Ingekomen reacties

In het onderstaande schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven.

Nr	Indiener	Adres
1		
2		

4.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tussen haakjes staat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 4.1.

	Onderwerp	Reactie	Gevolgen besluit
A	Totaal bouwvolume		
A1	<p>Het programma is te zwaar voor de locatie en onvoldoende in overeenstemming met het karakter van het centrale middengebied van de wijk. Dit geeft druk op verkeer, parkeren en leefbaarheid. (1)</p>	<p>De ruimtelijke kaders voor de uitwerking van de Agneslocatie West zijn verankerd en gemotiveerd in het bestemmingsplan Dieperhout e.o. en staan in onderhavige uitwerkingsprocedure niet meer ter discussie. Het totale bouwvolume, dat krachtens het uitwerkingsplan mogelijk is, in overeenstemming is met de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over druk op verkeer, parkeren en leefbaarheid wordt opgemerkt dat uit de plantoelichting blijkt dat de feitelijke invulling van het uitwerkingsgebied niet tot andere conclusies leidt zoals aangegeven in het bestemmingsplan Dieperhout e.o.</p>	Geen.
A2	<p>De karakteristieken van de ingediende bouwplannen sluiten goed aan bij het karakter van de wijk. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan en de wensen van de wijk. De auto's die op locatie parkeren worden zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Daarnaast wordt geen gebruik gemaakt van de maximale hoogte uit het bestemmingsplan Dieperhout. De gekozen hoogte past veel beter bij het karakter van de wijk. (1)</p>	Van deze reactie wordt kennisgenomen.	Geen.
B	Verkeersproblematiek		
B1	<p>Het programma zorgt niet alleen voor extra vervoersbewegingen in een situatie waar thans al sprake is van een te hoog niveau, de nieuwe in en uitritten aan de Eijmerspoelstraat beperken de doorstroming nog verder (vooral in de piekuren) en maken de gehele verkeerssituatie nog onoverzichtelijker dan het nu is. De grondgebonden woningen moeten ontsloten worden via de nieuwe woonstraat, die uitkomt</p>	<p>In het plan is ervoor gekozen om de verkeersontsluiting ten behoeve van zowel de appartementen als de grondgebonden woningen niet rechtstreeks op de Kagerstraat maar op respectievelijk de nieuwe woonstraat en de Eijmerspoelstraat te laten uitkomen, juist om de doorstroming op de Kagerstraat zo min mogelijk te belemmeren.</p> <p>De extra verkeersbewegingen in</p>	Geen.

	op de Kagerstraat. (1)	de piekuren zijn blijkend uit het uitgevoerde onderzoek zodanig gering, dat er geen problemen worden verwacht.	
B2	Verdere groei van de verkeersintensiteiten zijn vanuit het perspectief van verkeersveiligheid onaanvaardbaar. (1)	Zoals blijkt uit de plantoelichting en het daartoe uitgevoerde onderzoek, zal de veranderingen in verkeersintensiteiten de verkeersveiligheidssituatie niet verslechteren.	Geen.
C	Waterproblematiek		
C1	Er is in de huidige situatie al sprake van waterproblemen in de wijk. (1)	<p>Het uitwerkingsplan heeft geen bestaande problemen buiten het plangebied op te lossen. Wel dient het te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, onder meer op het gebied van waterhuishouding. Uit de plantoelichting blijkt dat dit het geval is. Zie verder ook de reactie onder C2.</p> <p>Overigens wordt opgemerkt dat in 2014 naar tevredenheid van de Wijkvereniging Houtkwartier de bestaande waterhuishouding in het Houtkwartier onderzocht is in het kader van de motie "Aanpak waterproblemen in het Houtkwartier".</p>	Geen.
C2	De hydraulische verkenning kent beperkingen, waardoor de consequenties van de huidige plannen niet adequaat in te schatten zijn. Er is geen berekening gedaan naar de bergings- en afvoercapaciteit van de Poelwetering, terwijl door het afkoppelen deze watergang aanzienlijk zwaarder belast gaat worden.(1)	<p>Zoals aangegeven in de toelichting heeft de hydraulische verkenning aangetoond, dat er in het plangebied geen sprake van wateroverlast zal zijn door de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied Dieperhout, en dat het rioolstelsel na het afkoppelen op een aantal locaties (buiten het plangebied) minder snel overbelast raakt.</p> <p>Omdat de Wijkvereniging Houtkwartier twijfelde aan de bergingscapaciteit van de Poelwetering, heeft de gemeente in het kader van de motie zoals genoemd in C1 op verzoek dit nader laten berekenen. De resultaten zijn vervat in de notitie 'Verkenning afvoercapaciteit oppervlaktewatersysteem Poelwetering' van RoyalHaskoning DHV (d.d. 18 december 2014). De conclusie is dat de Poelwetering in de huidige</p>	Toevoegen twee notities van RoyalHaskoning DHV aan plantoelichting.

		<p>situatie voldoende afvoercapaciteit heeft om het water tijdens extreme regenval af te kunnen voeren, zonder dat een overmatige peilstijging optreedt.</p> <p>De invloed van Dieperhout (en andere mogelijke toekomstige ontwikkelingen) op de waterstandsfluctuatie van de Poelwetering is eveneens door RoyalHaskoning DHV onderzocht en berekend (notitie d.d. 19 december 2014). Concluderend wordt gesteld dat de berekende peilfluctuatie in de Poelwetering voldoet aan de richtlijnen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.</p> <p>De twee genoemde notities van RoyalHaskoning DHV zullen aan de plantoelichting worden toegevoegd.</p>	
C3	De waterproblematiek moet integraal bekeken worden en de bouwplannen in de wijk moeten daarop afgestemd worden. (1)	<p>Zoals aangegeven onder C1 dient het uitwerkingsplan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, onder meer op het gebied van waterhuishouding. Uit de plantoelichting blijkt dat dit het geval is.</p> <p>Voor nieuwe toekomstige ontwikkelingen in de wijk zal per geval gekeken moeten worden wat de effecten zijn op de waterhuishouding.</p>	Geen.
C4	Bij de verdiepte parkeerkelder is geen onderzoek gedaan naar de effecten op grondwater en grondwaterstromen. (1)	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is vanuit zorgvuldigheidsoogpunt een quickscan uitgevoerd door RoyalHaskoning DHV (d.d. 18 december 2014). Op basis van de geohydrologische beschouwing van de bodemopbouw, kan worden geconcludeerd dat de half-verdiepte parkeergarage geen noemenswaardige invloed op de grondwaterstroming tot gevolg zal hebben.</p> <p>De notitie zal aan de plantoelichting worden toegevoegd.</p>	Toevoegen notitie RoyalHaskoning DHV aan plantoelichting.
D	Parkeren		
D1	Parkeren dient binnen de plangrenzen zoals opgenomen in	Het toetsingskader voor het bepalen van de parkeereis is	Geen.

	het kaderbesluit van 8 september 2011 plaats te vinden. In strijd met dit besluit wordt nu kennelijk het openbaar gebied gebruikt om in de parkeerbehoefte van het programma te kunnen voorzien. (1)	vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leiden. Blijkend uit het gestelde in de plantoelichting is voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan voldaan kan worden.	
D2	Het is onacceptabel dat er openbare parkeerplaatsen komen te vervallen aan de Eijmerspoelstraat die door de bewoners van het appartementencomplex worden gebruikt en vaak bezet zijn.	De parkeerbalans van de projecten binnen Dieperhout is sluitend. De parkeereis wordt opgelost. Dit is gemotiveerd in de rapportage Parkeerbalans bouwprogramma Dieperhout e.o..	Geen.
E	Overige		
E1	Er is geen rekening gehouden met andere, mogelijke ontwikkelingen in het Houtkwartier. Dit terwijl de gemeente bij de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan Leiden Noordwest de toezegging heeft gedaan om de "cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen in het plangebied te zullen meewegen in de belangenafweging". Het is immers aannemelijk dat het Boerhaavecomplex en het Connexion terrein ontwikkeld zullen worden voor woningbouw. (1)	Alle voldoende concrete ruimtelijk ontwikkelingen, waarover ten tijde van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan besluiten zijn genomen, zijn (daar waar juridisch gezien relevant) betrokken bij de sectorale onderzoeken.	Geen.
E2	Het plan kenmerk zich aan de zijde van de Kagerstraat door een grote hoeveelheid wit, dit is niet wenselijk. (1)	Het uitwerkingsplan regelt niet de welstandsbeoordeling van de uiteindelijke bouwplannen. Deze welstandsbeoordeling vindt plaats in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunning. Dit maakt derhalve geen onderdeel uit van onderhavige uitwerkingsprocedure.	Geen.
E3	De woningen aan de zijde van de Eijmerspoelstraat komen dicht op het appartementencomplex te liggen. Dit betekent meer geluidsoverlast, fijnstof en vervuiling.	De woningen van de Agneslocatie West zijn gelegen binnen het uitwerkingsvlak van het bestemmingsplan Dieperhout e.o.. In die zin komen de woningen niet dicht op het appartementencomplex te liggen dan de locatie die reeds in het bestemmingsplan Dieperhout e.o. was voorzien en gemotiveerd. In het kader van de uitvoering van	Geen.

		het Beeldkwaliteitsplan Houtkwartier Leiden, zal de Eijmerspoelstraat worden heringericht. De Eijmerspoelstraat maakt echter geen onderdeel uit van onderhavig uitwerkingsplan.	
E4	Reclamant is het niet eens met het gebruik van 80 CV-ketels, gepleit wordt voor stadsverwarming of Koude-warmte opslag. (1)	Het uitwerkingsplan regelt niet welke warmtesysteem gebruikt wordt. Dit maakt derhalve geen onderdeel uit van onderhavige uitwerkingsprocedure.	Geen.
E5	Het is onvoldoende duidelijk in hoeverre er rekening is gehouden met de aanwezige 50-kV kabelverbinding in het plangebied. Het bouwen op (zeer korte afstand van) de kabelverbinding is onwenselijk. Reclamant verzoekt daarom om een dubbelbestemming ter bescherming. (2)	Opgemerkt wordt dat reclamant geen zienswijze/beroep heeft ingesteld tegen het bestemmingsplan Dieperhout e.o. en dat de uitwerkingsregels niet voorzien in een dubbelbestemming. Voor de uitvoering van het project zal de betreffende kabel worden verlegd.	Geen.

5. Ambtelijke wijzigingen

Wijzigingen in de toelichting

De tweede alinea in paragraaf 6.1 van de toelichting wordt aangevuld met: "Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen is reeds genomen in het bestemmingsplan Dieperhout e.o., aangezien de gemeente voor de gronden van onder meer de Agnes-locatie West grondeigenaar is en het kostenverhaal via gronduitgifte laat verlopen." De laatste zin van paragraaf 6.1 vervalt.

Paragraaf 6.2.3. wordt vervangen door: "Het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West heeft vanaf donderdag 25 september 2014 tot en met woensdag 5 november 2014 ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording in de Zienswijzennota Uitwerkingsplan Agnes-locatie West, die als bijlage is toegevoegd."

6. Staat van wijzigingen

Toelichting

1	De tweede alinea in paragraaf 6.1 van de toelichting wordt aangevuld met: "Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen is reeds genomen bij het bestemmingsplan Dieperhout e.o., aangezien de gemeente voor de gronden van onder meer de Agnes-locatie West grondeigenaar is en het kostenverhaal via gronduitgifte laat verlopen." De laatste zin van paragraaf 6.1 vervalt.
2	Paragraaf 6.2.3. wordt vervangen door: "Het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West heeft vanaf donderdag 25 september 2014 tot en met woensdag 5 november 2014 ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording in de Zienswijzennota Uitwerkingsplan Agnes-locatie West, die als bijlage is toegevoegd."
3	Toevoegen van de navolgende tekst voor de alinea met conclusie van paragraaf 4.8.2: "De conclusies uit de hydraulische verkenning voor wat betreft de bergingscapaciteit van de Poelwetering en de effecten van Dieperhout zijn bevestigd in een tweetal notities van RoyalHaskoning DHV (bijlage Verkenning afvoercapaciteit oppervlaktewatersysteem

	<p>Poelwetering en bijlage Invloed Dieperhout op waterstandsfluctuatie Poelwetering). Tevens is uit een nadere beschouwing gebleken dat de half-verdiepte parkeergarage geen noemenswaardige invloed op de grondwaterstroming tot gevolg zal hebben (bijlage Invloed parkeerkelder op grondwaterstroming).”</p>
--	---