

Zienswijzennota bestemmingsplan Oude Rijnlocatie	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan Oude Rijnlocatie
Datum	mei 2019

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Oude Rijnlocatie' maakt de realisatie van 38 woningen, waarvan ten minste 11 sociale huurwoningen, mogelijk op de voormalige Rijkswaterstaatlocatie aan de Oude Rijn (hoek Hoge Morsweg / Haagse Schouwweg), te Leiden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Rijnlocatie' heeft van vrijdag 15 maart 2019 t/m donderdag 25 april 2019 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 4.2 is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5.

2. Herkomst zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Eén afkomstig van een instantie en één van een natuurlijk persoon. Deze zienswijze is mede ondertekend namens een aantal bewoners uit dezelfde straat als indiener. Van deze medeondertekenaars ontbreekt echter de naam, waardoor deze niet als afzonderlijk ingediende zienswijzen in behandeling zijn genomen.

3. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt samen met deze zienswijzennota aan het college van B&W aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. 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 het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift 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 bestemmingsplan 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	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Boompjes 200, 3000 AN ROTTERDAM
2	XXX	XXX

NB. De namen en adressen van de indieners van de zienswijzereacties worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

4.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

	Samengevatte zienswijze	Reactie college	Gevolgen besluit
1			
1.1	<i>In het akoestisch onderzoek is summier gekeken naar het treffen van maatregelen als gevolg van de geluidbelasting van de A44. Nader onderzoek ten aanzien van de A44 met toets op doelmatigheid is noodzakelijk.</i>	Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 4.2 van het akoestisch onderzoek aangepast. Voor de A44 is de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde 1 dB, waarbij opgemerkt wordt dat het gemiddeld geluidsniveau significant lager is dan het geluid van het verkeer op de Haagsche Schouwweg. Om het geluid van de A44 te reduceren zou de toegestane rijsnelheid teruggebracht kunnen worden naar 100 km/uur. Een reductie van het geluid zou ook bereikt kunnen worden door verhoging van de nieuw voorziene geluidschermen. De kosten voor verhoging zullen echter aanzienlijk zijn. Deze maatregelen zijn dan ook niet realistisch.	Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de Toelichting)
1.2	<i>In het akoestisch onderzoek is een nadere onderbouwing van cumulatie gewenst.</i>	Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 4.1 van het akoestisch onderzoek aangepast. Cumulatie van het geluid van de verschillende wegen is beperkt. Het geluid van de A44 is significant lager dan het geluid van de Haagsche Schouw en Morsweg. Alleen de appartementen op de hoek bij de rotonde ondervinden een gecumuleerde geluidbelasting van de Haagsche Schouw en	Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de Toelichting)

		Morsweg.	
1.3	<i>Er is sprake van hoge geluidbelastingen. Als maatregelen niet mogelijk zijn komen dove gevels of vliesgevels in beeld. Het is noodzakelijk de locatie van dove gevels in het bestemmingsplan te borgen. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.</i>	Voor (een deel) van de beoogde woningen op de planlocatie is een hogere grenswaarde vastgesteld. Het is niet noodzakelijk om dove gevels te realiseren, maar er zijn mogelijk wel andere bouwkundige maatregelen, zoals vliesgevels nodig om een aanvaardbaar binnenklimaat in de woningen te realiseren. Daarom zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, waarmee geborgd wordt dat oprichting en verbouwing van woningen alleen toegestaan is wanneer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde danwel de verleende hogere waarde. Tevens is in de bouwregels mogelijk gemaakt dat geluidwerende voorzieningen ten behoeve van een rustig binnenterrein kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.5.5 in de Toelichting is naar aanleiding van bovenstaande e.e.a. tekstueel verduidelijkt.	Toevoegen van 'geluidwerende voorzieningen' aan artikel 4.1 van de planregels. Aanpassing van artikel 4.2.1 van de planregels ten behoeve van het realiseren van geluidwerende voorzieningen. Toevoegen van een sublid (voorwaardelijke verplichting geluidbelasting) onder artikel 4.2 van de planregels. Tekstuele aanpassing van paragraaf 4.5.5 van de toelichting. Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de toelichting).
1.4	<i>In het akoestisch onderzoek is niet aangegeven wanneer de gebruikte gegevens uit het geluidregister zijn gedownload.</i>	Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 3.2 van het akoestisch onderzoek aangepast.	Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de Toelichting).
1.5	<i>In het akoestisch onderzoek zijn het aantal woningen niet voldoende inzichtelijk gemaakt.</i>	Op basis van het meest recente ontwerp is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van 38 woningen. Dit is naar aanleiding van deze reactie in het akoestisch onderzoek verwerkt.	Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de Toelichting).
1.6	<i>In het akoestisch onderzoek is onjuist beschreven dat gerekend is met RMV2006 in plaats van RMV2012.</i>	Het onderzoek is uitgevoerd met RMV2012, maar dat was inderdaad onjuist beschreven. Naar aanleiding van deze reactie is dit gecorrigeerd.	Tekstuele aanpassing van het akoestisch onderzoek (Bijlage 8 bij de Toelichting).
2			
2.1	<i>In het kaderbesluit en het kavelpaspoort zijn de uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie en selectie van een marktpartij vastgelegd.</i>	Het kavelpaspoort is na zorgvuldige participatie met de buurt tot stand gekomen. In het kavelpaspoort zijn de ruimtelijke kaders opgenomen waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden.	Geen

	<i>Eén van de grote issues voor de bewoners van de Lutulistraat was volgens indiener de hoogte van de bebouwing en meer specifiek de bebouwing parallel aan de Lutulistraat.</i> <i>Dit is als volgt vertaald in het kavelpaspoort:</i> ▪ <i>de bebouwing is bij voorkeur maximaal 4 lagen (12 meter)</i> ▪ <i>de bebouwing tegenover de Lutulistraat is bij voorkeur niet hoger dan maximaal 3 bouwlagen</i> <i>Op basis van 4 bouwlagen van 12 meter redeneert indiener dat 3 bouwlaag dan 9 meter betekent.</i> <i>Tijdens de informatieavond voor het bestemmingsplan werd duidelijk dat de hoogte van de woningen parallel aan de Lutulistraat op 11 meter stond ingetekend. Dit betekent feitelijk een verdieping van 3 meter bovenop de hoogte van de Lutulistraat.</i> <i>De hoogte van 11 meter is door indiener met verbazing ontvangen. Met de tekeningen/impressies en de maquettes die tussentijds zijn ingezien stond de hoogte van 11 meter niet op het netvlies van indiener.</i> <i>Indieners zienswijze is dat de hoogte van 11 meter in redelijkheid niet in stand kan blijven. 8,1 meter zou de nieuwe norm moeten zijn.</i> <i>Als 8 meter het startuitgangspunt is bij een woning van 6 meter breed en een hoek van 14 graden voor de dakhelling, dan komt daar een hoogte van 9,5 meter uit.</i> <i>Drie woonlagen met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter ligt volgens indiener veel meer in de rede met de wensen van de bewoners Lutulistraat en zoals verwoord in het kavelpaspoort.</i>	Deze kaders zijn zo opgesteld dat sprake is van enerzijds <u>eisen</u>: hieraan moet de ontwikkeling voldoen; en anderzijds <u>wensen</u>. Door invulling te geven aan de wensen konden de ontwikkelaars in de tenderprocedure punten verdienen op verschillende onderwerpen, zoals o.a. betaalbaarheid, beeldkwaliteit, verkeer en participatie. Hieronder vielen de onderwerpen die door de omgeving waren meegegeven voor de ontwikkeling van de locatie. De ontwikkelaars hebben naar aanleiding hiervan hun plan opgesteld en zelf bepaald aan welke wensen zij invulling wilden geven. Alle ontwikkelaars hebben invulling gegeven aan de wens participatie. De onderwerpen die vooraf aan de ontwikkelaars meegegeven zijn onder de wens participatie, zijn in overleg met de omgeving tot stand gekomen. Tijdens een informatieavond in januari 2017 zijn de onderwerpen verzameld die door de buurt belangrijk werden gevonden voor de ontwikkeling. Hierin kwam duidelijk naar voren dat men liever geen hoogbouw wilde op de locatie. Dit terwijl de Haagse Schouwweg in de Hoogbouwvisie is aangeduid als gemengd gebied, hetgeen inhoudt dat er een afwisseling plaatsvindt van laagbouw (10-15 meter) en middelhoogbouw (ca 20-30 meter), waarbij incidenteel een accent tot 40 meter is toegestaan. Hierop is besloten om voor planlocatie uit te gaan van laagbouw. Als <u>wens</u> onder participatie is o.a. het beoogde aantal bouwlagen opgenomen in het kavelpaspoort. Als basis wordt 4 bouwlagen genoemd. Voor de strook tegenover de Lutulistraat wordt een uitzondering gemaakt in het kavelpaspoort, daar is de wens maximaal 3 bouwlagen. Voor het vervolgproces is een klankbordgroep opgericht die heeft meegekeken tijdens de	
--	--	--	--

	kwalificatiefase van de verkoop in dialoogproces. Tijdens de eerdergenoemde informatieavond is gevraagd welke bewoners hieraan wilden deelnemen. Uiteindelijk hebben vijf bewoners zich aangemeld, waaronder vier bewoners uit de Andrej Sacharovstraat en een bewoner uit de Lutulistraat. Indiener was één van deze bewoners in de klankbordgroep. De klankbordgroep heeft vanaf de eerste indiening van de plannen in deze fase –strikt vertrouwelijk – meegekeken en kon vragen stellen over en opmerkingen maken op de ingediende plannen. Deze vragen en opmerkingen zijn door de gemeente teruggekoppeld naar de ontwikkelaars. Deze hebben hierop geanticipeerd middels een beantwoording en in sommige gevallen heeft dit geleid tot een aanpassing van hun plan. Aan het eind van de procedure, net nadat de partijen hun aanbiedingen ingediend hadden bij de gemeente, hebben de ontwikkelaars hun plannen gepresenteerd aan de gemeente en de klankbordgroep. Ook tijdens deze presentatie zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. De ontwikkelaar van het plan dat uiteindelijk gewonnen heeft, had een maquette gemaakt van haar plan, geplaatst in de omgeving. Hierop waren ook de woningen aan de naastgelegen Lutulistraat aanwezig. Aan het eind van de kwalificatiefase heeft de klankbordgroep een niet-bindende adviesstem uitgebracht waarbij zij haar voorkeur voor één van de drie plannen heeft uitgesproken. Bij de beoordeling heeft de klankbordgroep geen rekening gehouden met het kavelpaspoort, zij mochten vrij hun stem uitbrengen. Hierbij is door de klankbordgroep aangegeven dat zij zich, ondanks hun voorkeur voor één van de plannen, in alle drie de plannen kan vinden. Men vond alle drie de plannen	
--	--	--

	kwalitatief hoogwaardig en acceptabel. Tijdens de gehele hiervoor beschreven procedure is vanuit de klankbordgroep nimmer een vraag gesteld over de bouwhoogte van de plannen en dit is geen onderwerp van bespreking geweest. Uiteindelijk is er uit de drie geselecteerde partijen een ontwikkelaar gekozen die op alle onderdelen de meeste punten scoorde. Naast het kavelpaspoort zijn er ook punten toegekend aan de geboden grondprijs. De klankbordgroep heeft aangegeven zich hier ook in te kunnen vinden. Het winnende plan bevat tegenover de Lutulistraat woningen van 3 bouwlagen met lessenaarsdaken. Het ontwerp van de woningen is op dit punt niet aangepast sinds de eerste indiening en heeft vanaf het begin op deze manier in de door de ontwikkelaar aangeleverde maquette en tekeningen gestaan. De bestaande woningen aan de Lutulistraat bestaan ook uit 3 bouwlagen en hebben een bouwhoogte van 8,1 meter. In het vigerende bestemmingsplan 'Morskwartier' is voor de bestaande woningen aan de Lutulistraat een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Een verdiepingshoogte van 2,7 meter, waarvan bij de woningen aan de Lutulistraat sprake is, kan tegenwoordig bij nieuwbouw niet meer gerealiseerd worden. Het Bouwbesluit 2012 schrijft minimale plafondhoogten tussen de 2,4 meter en 2,6 meter voor. Samen met de dikte van vloerpakketten (ca. 30 cm per vloer) en de dikte van het dakpakket (o.a. isolatie), kom je bij 3 bouwlagen al minstens op 9,5 meter uit. 8 meter als startuitgangspunt voor de woningen, zoals indiener voorstelt, is dan ook niet	
--	---	--

		uitvoerbaar. In het nieuwbouwplan zijn licht hellende (10-15 graden) lessenaarsdaken voorzien. Op deze manier zijn de daken optimaal voor de realisatie van zonnepanelen. Zoals indiener heeft berekend levert dit een extra hoogte van de bovenste bouwlaag van circa 1,5 meter op. Opgeteld bij de eerder genoemde 9,5 meter leidt dit tot de bouwhoogte van 11 meter, die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dit is slechts 1 meter meer dan op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan voor de huidige woningen aan de Lutulistraat. Door de kaprichting is het niet zo dat de gehele naar de Lutulistraat gerichte bebouwing een bouwhoogte van 11 meter zal krijgen. Vanwege de zonnepanelen zijn de dakvlakken naar het zuidwesten gericht. Dit betekent dat de bovenste bouwlaag vanuit de Lutulistraat gezien een 'zaagtand-vorm' heeft, waarbij de hoogte bij elke woning oploopt van circa 9,5 tot maximaal 11 meter. Tenslotte is er sprake van een natuurlijke visuele afscherming tussen de woningen aan de Lutulistraat en het plangebied. Hier bevindt zich o.a. een dichte rij populieren (ruimschoots hoger dan 11 meter) en andere beplanting. Deze zorgen ervoor dat de nieuwbouw voor een groot deel niet zichtbaar zal zijn vanuit de Lutulistraat. Het college ziet op basis van het bovenstaande geen redenen om de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 11 meter tegenover de Lutulistraat te wijzigen.	
2.2	<i>Indiener geeft aan dat in artikel 10.3 en artikel 12.1 van de planregels afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen. Daarmee kan de</i>	In artikel 10 van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Artikel 10.1 en artikel 10.2 bevatten diverse gebruiksverboden. In artikel 10.3	Geen

	hoogte aan de zijde van de Lutulistraat oplopen tot 12 meter. Het bestemmingsplan zou volgens indiener duidelijkheid moeten geven aan welke eisen het bouwwerk moet gaan voldoen. Nu is er nog 10% speelruimte	is de mogelijkheid opgenomen om van deze gebruiksregels af te wijken. Het is niet mogelijk om met toepassing van artikel 10.3 de bouwhoogte van een bouwwerk te wijzigen. In artikel 12.1 is de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige inrichting van de bestemming en deze stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. In de beantwoording bij 2.1 is aangegeven hoe de opgenomen maximale bouwhoogte van 11 meter tot stand is gekomen. Met deze bouwhoogte is het mogelijk om uitvoering te geven aan het bouwplan van de ontwikkelaar, dat voor deze specifieke locatie tegenover de Lutulistraat voorziet in 3 bouwlagen met lessenaarsdak. Ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen is een dakhelling tussen de 10 en 15 graden in dit geval optimaal. Een hogere bouwhoogte dan 11 meter is niet noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van de bestemming en bovendien stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 12.1 kan dan ook niet gebruikt worden om een hogere bouwhoogte van de woningen toe te staan.	
2.3	Voor het hoogteaccent op de hoek van de Haagse Schouwweg is in het kavelpaspoort opgenomen dat deze bij voorkeur niet hoger dan circa 5 lagen, 15 meter mag worden. Nu is in het ontwerpbestemmingsplan 17,6 meter ingetekend. Ook hier is met een 10% afwijking een hoogte van 19,3 meter mogelijk. Indiener geeft aan dat deze	Het stedenbouwkundig ontwerp sluit wat betreft de hoek van de Haagse Schouwweg en de Hoge Morsweg aan bij de wens uit het kavelpaspoort om hier een hoogteaccent van maximaal 5 bouwlagen te realiseren. Ook deze bebouwing zal, net als de overige woningen in het bouwplan, worden afgedekt met lessenaarsdaken waarop zonnepanelen worden gerealiseerd. Dit heeft uiteindelijk	Geen

	<i>hoogte niet in stand kan blijven.</i>	geleid tot een maximale bouwhoogte van maximaal 17,6 meter. Met deze bouwhoogte is het mogelijk om uitvoering te geven aan het bouwplan van de ontwikkelaar. Zoals bij de beantwoording bij 2.2 is aangegeven, kan de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 12.1 niet gebruikt worden om een hogere bouwhoogte van deze woningen toe te staan. Het college is van mening dat de hoogte van 17,6 meter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is op deze locatie en ziet dan ook geen aanleiding om deze hoogte te wijzigen.	
--	---	--	--

5. Ambtelijke wijzigingen

- Op 7 maart 2019 heeft het college het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen ten aanzien van de ontwikkeling op de planlocatie. Dit besluit wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.