

Zienswijzennota Mary Zeldenrustweg 18 -gecoördineerde voorbereiding ontwerpbestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 met bijbehorende ontwerp omgevingsvergunningen

December 2021

1. Inleiding

Stichting Puzzelstuk is een ouderinitiatief om te komen tot een levensloopbestendige woonplek voor 16 jongvolwassen autistische jongeren met een laag IQ of andere beperking: Villa Puzzelstuk. Stichting Puzzelstuk wil dit initiatief samen met woningcorporatie De Sleutels en zorgverlener ASVZ realiseren op de locatie Mary Zeldenrustweg 18-18a in de Stevenshof. Voor het planinitiatief is besloten tot een gecoördineerde voorbereiding van samenhangende besluiten. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 (NL.IMRO.0546.BP00159-0201)
- Ontwerp omgevingsvergunning planinitiatief Mary Zeldenrustweg 18 – nieuwbouw 16 zorgwoningen (activiteit bouwen)

2. Inzagetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 is tezamen met bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning gecoördineerd in procedure gebracht. De inzagetermijn liep van vrijdag 10 september t/m donderdag 21 oktober 2021. Er is 1 zienswijze ingediend, welke ontvankelijk is verklaard.

3. Behandeling zienswijzen

De behandeling van de ingediende zienswijze komt in paragraaf 5 aan de orde. Er zal zorgvuldig worden ingegaan om de verschillende thema's en punten van de zienswijze. Onder paragraaf 5.2 van deze nota zal de zienswijze van beantwoording worden voorzien. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg gecoördineerde besluitvormingsprocedure

De definitieve besluitvormingsstukken, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, worden tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de besluitvormingsstukken, worden het bestemmingsplan en de zienswijzennota doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie in Leiden 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 (besluitvormende) raadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden en zullen alle besluiten wederom ter inzage worden gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. De gecoördineerde besluiten treden 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 treden de besluiten pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 *Indieners zienswijzen*

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Tevens is daarbij aangegeven ten aanzien van welke ontwerpbesluiten indieners een zienswijze hebben ingediend.

- Besluit I betreft het ontwerpbestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18
- Besluit II betreft Ontwerp omgevingsvergunning planinitiatief Mary Zeldenrustweg 18 – nieuwbouw 16 zorgwoningen (activiteit bouwen)

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats	Besluit
1	Anoniem				I, II
1	Anoniem				I, II

5.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijnstaat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie college	Gevolgen voor besluit
1A	De inzage termijn te kort was en de aankondiging in de stadskrant van 23 september incorrect was. Daarbij komt dat de start van de ter inzagelegging op 10 september 2021 niet voor derden controleerbaar vastligt.	Voor de ontwikkeling aan de Mary Zeldenrustweg 18 is gebruik gemaakt van de zogenaamde coördinatieregeling. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op verzoek van initiatiefnemers van de desbetreffende ontwikkeling, Woningcorporatie De Sleutels en stichting Puzzelstuk, in de collegevergadering van 26 januari 2021 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019, van toepassing te verklaren ten behoeve van het project Mary Zeldenrustweg 18 (Puzzelstuk). Dit besluit is op 11 februari 2021 op de gebruikelijke en bij wet verplichte wijze gepubliceerd. Op 31 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden besloten het ontwerp bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 (NL.IMRO.0546.BP00159-0201) en het besluit ontwerp omgevingsvergunning vrij te geven voor ter inzagelegging. Het wettelijke termijn voor ter inzagelegging bedraagt 6 weken. De landelijke wetgever acht dit termijn voldoende om voor eenieder de stukken door te nemen en een zienswijze te kunnen delen met het bevoegd gezag, in dit geval het college. Dit besluit is op de daarvoor wettelijk juiste en gebruikelijke wijze gepubliceerd op 09-09-2021 (Gemeentebld 2021,308274) en in het stadsblad (Leids Nieuwsblad) van 09-09-2021 op de voor gemeentelijke berichten gereserveerde pagina's gepubliceerd. Onderdeel van publicatie is dat alle stukken behorende bij het ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlages) op de landelijke, digitale voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) voor eenieder beschikbaar worden gesteld. Zoals staat beschreven in alle	Geen

		publicaties, waren de stukken vanaf genoemde datum via deze voorziening beschikbaar. Onderdeel van een gecoördineerde procedure betreft het feit dat de overige besluiten, in dit geval een ontwerpbesluit omgevingsvergunning, tegelijk de procedure doorlopen. Daarom is op 23 september de ontwerpbesluit op de daarvoor wettelijk juiste en gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hiervoor geldt tevens een termijn van ter inzagelegging van 6 weken. Het college betreurt dat er omtrent de publicatie van dit besluit vertraging heeft opgetreden. Er is daarom met betrekking tot het indienen van zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan coulant geboden en is gecommuniceerd dat zienswijzen welke tot en met 5 november 2021 aan het college kenbaar worden gemaakt, bij besluitvorming zullen worden betrokken. Daarmee acht het college deze gang van zaken voldoende opgevangen, zodat eenieder voldoende heeft kunnen gebruik maken van de wettelijke mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze.	
1B1	Het volume als zodanig sluit niet aan bij de wijk Stevenshof, welke voornamelijk uit strokenbouw bestaat qua opzet	De Stevenshof is opgebouwd uit verschillende buurtjes die aan elkaar zijn geregen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit opengewerkte bouwblokken (lang niet altijd strokenbouw). Daarbij komt het ook geregeld voor dat de hoek van een blok is bebouwd om een knik in de weg of een kruispunt te begeleiden. De Mary Zeldenrustweg ligt in de groenzone die het Stevenshofpark met de Papenwegse Polder verbindt. In deze groenstructuur staat als sinds de bouw van de wijk bebouwing die afwijkt van de 'woonbebouwing' in de rest van de Stevenshof, zoals de voormalige school aan de Mary Zeldenrustweg. Het realiseren van nieuwbouw die afwijkt van de strokenbouw wordt daarom als stedenbouwkundig passend gezien in de omgeving.	Geen
1B2	Het volume dient meer naar de Mary Zeldenrustweg te worden geplaatst. Voorgesteld wordt om het volume op 2 meter van de Mary Zeldenrustweg te plaatsen	Ten behoeve van de nieuwbouw zijn verschillende varianten onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor een gebouw met hoek als meest passend voor deze specifieke plek. De belangrijkste redenen hiervoor zijn: Stedenbouwkundige opzet, bijzondere eisen huisvesting van de desbetreffende doelgroep. De gemeenteraad heeft een Nota	Geen

		van Uitgangspunten vastgesteld voor de nieuwbouw aan de Mary Zeldenrustweg. Naar aanleiding van zorgen vanuit omwonende na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is samen met gekeken naar een mogelijkheid om het gebouw verder van de woningen te plaatsen en het parkeren naar de achterzijde te verplaatsen. De rooilijn is hiermee dichterbij de Mary Zeldenrustweg komen te liggen dan de Nota van Uitgangspunten als rooilijn voorschrijft. Het verder naar voren verschuiven van het gebouw gaat ten koste van de overige aspecten welke aan de invulling van het plan ten grondslag liggen. Het zeer beperkte 'voordeel' dat hiermee voor een klein aantal bewoners zou kunnen worden bereikt weegt niet op tegen aspecten als groene inpassing en woonkwaliteit voor de nieuwe bewoners.	
1B3	De bezonning van op de percelen van reclamanten dient optimaal gehouden te worden	Leiden heeft geen eigen beleid als het gaat om bezonning, in plaats daarvan wordt bij alle plannen getoetst op de Haagse Bezonningsnorm. Die gaat uit van minimaal aantal bezonningsuren van 2 uur gemeten op een hoogte van 75 cm op het midden van de gevel, waarbij bezonning op voor- en achterzijde van de woning bij elkaar worden opgeteld. Na realisatie van het bouwplan blijft de bezonning binnen de norm. Verder dient te worden opgemerkt: - De afstand tussen achtergevel van nieuwbouw en achtergevel bestaande woningen is ruim 23 meter. Deze maat is zeker gezien de beperkte hoogte van de bebouwing royaal. In de omgeving zijn er verschillende voorbeelden van achtergevels met de kop van de erachter gelegen woning op afstanden kleiner dan 13 meter ligt. - De nieuwbouw ligt ten oosten wat betekent dat in de ochtend de schaduw richting de belendende percelen valt en deze richting het middaguur daarvan wegdraait.	Geen
1C1	Het realiseren van een hoekvormig gebouw sluit niet aan op de beoogde functie en werkt kosteninefficiënt	De realisatie en exploitatie van het wooncomplex zijn voor verantwoording van de ontwikkelende partijen, zijnde Woningbouwvereniging De Sleutels en Stichting Puzzelstuk. Door deze partijen is aangegeven dat het gekozen ontwerp in voldoende mate aansluit bij de gevraagde functie, en daarmee als zodanig de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.	Geen

1D1	Reclamanten willen een pad langs één van de woningen graag behouden voor langzaam verkeer.	Aanvrager geeft aan dat men een bestaand pad langs de zijgevel van de woning graag wil behouden in de toekomstige situatie, zodat men de achtertuin van de woning via deze zijde kan bereiken. Het betreffende pad is onderdeel van het plangebied Mary Zeldenrustweg 18. Het ontwerp bestemmingsplan <i>Mary Zeldenrustweg 18</i> kent de bestemming <i>Verkeer</i> toe aan de betreffende gronden. De voor <i>Verkeer</i> aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor langzaam verkeer. Uit de stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning blijkt dat hier een langzaam verkeersroute, in combinatie met een parkeerterrein, zal worden gerealiseerd.	Geen
1D2	Er ontstaat een verkeersonveilige situatie door een langzaam verkeersrouten en een parkeerterrein te combineren	Uit de stukken behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning valt op te maken dat initiatiefnemer de gronden zal inrichten als parkeerterrein (voor de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein) met ontsluiting en in- en uitrit op de Maria Rutgersweg. Daarnaast geeft de toekomstige invulling toegang tot het binnenterrein van het wooncomplex voor langzaam bestemmingsverkeer middels een transparante toegangspoort. Ook blijft de toegang tot het bestaande pad achter de achtertuinen van de bestaande woningen via deze zijde toegankelijk. Het parkeerterrein voldoet aan de NEN normering en voldoet daarmee dus aan de richtlijnen voor maatvoering voor parkeren. Het aantal parkeerplaatsen is beperkt en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen. Het parkeerterrein kan altijd vooruit opgereden worden en ook weer vooruit rijdend verlaten worden. Snelheden zijn laag (vermoedelijk 15 km/uur of lager) op het parkeerterrein. Zichtlijnen zijn duidelijk, zowel voor auto's op voetgangers/fietsers als andersom. De in- en uitrit en aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg voldoet aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte en laat eveneens voldoende zichtlijnen in stand. Dergelijke parkeerstraatjes bestaan dan ook meer in Leiden. Er is daarmee geen sprake van een verkeersonveilige situatie zoals door reclamanten omschreven.	Geen
1D3	De gemeente diende bij de verkoop van de gronden een recht van overpad voor reclamanten op te	De opmerkingen omtrent erfdiensbaarheid kunnen niet bij de vaststelling van een bestemmingsplan worden betrokken. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een privaatrechtelijke belemmering de	Geen

	nemen. Nu dit niet is gebeurd dient het bestemmingsplan niet te worden vastgesteld	vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan slechts in de weg staan, wanneer deze van een evident karakter zijn. Hier is in dit geval geen sprake van. Primair is dit een zaak tussen de toekomstig grondeigenaar van het plan en reclamanten.	
--	--	---	--

6. Ambtelijke wijzigingen

6.1 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18

1. Toelichting, paragraaf 3.1.1 – Na vaststelling van de Omgevingsvisie Leiden 2040 versie 1.1 is de tekst aangepast en wordt verwezen naar deze versie van de Omgevingsvisie Leiden 2040.
2. Toelichting, paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid – De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is nader verduidelijkt. De paragraaf luidt nu:

Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van 16 woningen. Met de realisatie van deze bestemming zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Op basis van een haalbaarheidsberekening kan gesteld dat de verwachte opbrengsten minimaal zo hoog zijn als de voor de realisatie van het bestemmingsplan benodigde kosten. Het bestemmingsplan wordt daarmee economisch uitvoerbaar geacht.

De ontwikkeling valt onder de categorieën genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en valt daardoor onder de Grondexploitatiewet. In beginsel dient er daarom een exploitatieplan opgesteld te worden. Dit kan in onderhavig geval achterwege blijven, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (kostenverhaal via verkoop gronden).

6.2 Ambtelijke wijziging ontwerp-omgevingsvergunning Planinitiatief Mary Zeldenrustweg Z/20/3206305 / 4706099 OLO

Geen.

7. Staat van wijzigingen

1. Toelichting, paragraaf 3.1.1 – Na vaststelling van de Omgevingsvisie Leiden 2040 versie 1.1 is de tekst aangepast en wordt verwezen naar deze versie van de Omgevingsvisie Leiden 2040.
2. Toelichting, paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid – De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is nader verduidelijkt. Zie voor inhoud paragraaf 6.1 van deze zienswijzennota.