

Zienswijzennota bestemmingsplan Groenordbedrijven	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan Groenordbedrijven
Datum	Juni 2021

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Groenordbedrijven” betreft een ontwikkeling van bedrijfsunits en de mogelijkheid van een boulderhal aan de Gabriel Metzstraat 6T.

Het ontwerp bestemmingsplan Groenordbedrijven heeft voor zes weken ter inzage gelegen in de periode van 5 februari 2021 tot 19 maart 2021. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde ‘zienswijzennota’.

2. Bestemmingsplanprocedure

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 3 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 3.2 is tevens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 4. In paragraaf 5 is de Staat van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen 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 voor de tweede keer 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 Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

3. Zienswijzen

3.1 Ingekomen zienswijzen

In het onderstaande schema zijn de zienswijzen weergegeven.

Nr	Zienswijzen	Adres
A	XX	XX
B	XX	XX
C		
D		

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

	Onderwerp	Reactie	Gevolgen besluit
A			
1	Maak voor langzaam verkeer ook een ontsluiting naar het plangebied vanaf de noordkant naar het fietspad langs de Slaaghsloot. Dit voorkomt dat mensen de kortste weg door het groen gaan kiezen.	We hebben de mogelijkheid binnen het bestemmingsplan opgenomen om het plangebied voor langzaam verkeer te ontsluiten naar de noordkant. Langs het water loopt het bestaande voetpad. Er wordt nader onderzocht hoe we de doorgang vanaf de Gabriel Metzstraat over het plangebied op gaan nemen.	geen
2	Voer een eindgebruikersverklaring in om te voorkomen dat er leegstand ontstaat door te hoge huren en vastgoedspeculatie. Er staan nu al veel eenheden leeg aan de Gabriel Metzstraat, waarom wordt er bijgebouwd?	Met het nieuwe bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor deze locatie verruimd door extra functies toe te voegen naast de bedrijvigheid die reeds mogelijk was. Hiermee is een flexibele invulling van de ruimtes mogelijk en daarmee is de kans op leegstand kleiner. Het invoeren van een eindgebruikersverklaring wordt echter niet geregeld via het bestemmingsplan.	geen
3	Door de aanleg van de ontsluitingsweg vervalt een groot deel van de natuurspeeltuin. De buurt wil hiervoor graag gecompenseerd worden in de vorm van een fatsoenlijke speelplek voor	Zoals de ontsluitingsweg wordt voorgesteld past deze in het geldende bestemmingsplan Leiden Noord. De weg komt deels te liggen ter plaatse van het huidige trapveld dat onderdeel is van de natuurspeeltuin.	geen

	de wat oudere jeugd. Bv een multifunctionele speelkooi	Omdat we dit trapveld willen behouden voor de buurt zal het, binnen de huidige natuurspeeltuin, worden verplaatst. Het zal een vergelijkbaar veld worden, een multifunctionele speelkooi past niet binnen het concept van de natuurspeeltuin. De herinrichting zal in overleg met de buurt plaats vinden.	
B			
1	In de wijk verdwijnt veel groen. Er stonden veel struiken waar kinderen verstoppertje speelden. Dit was de laatste plek in de wijk waar ze een boomhut konden maken. Kinderen in de wijk zijn boos dat dit verdwijnt en willen meer groen in de wijk. Door het plan met de ontsluitingsweg wordt de natuurspeeltuin teruggebracht tot 1/3 van de ruimte. Het voetbalveldje in de wijk verdwijnt. Tevens wordt voorgesteld om de ontsluitingsweg bovenlangs te leggen zodat de natuurspeeltuin groter kan blijven en veiliger.	Met dit bestemmingsplan worden de functies verruimd en een deel van het bedrijfsperceel aan de westzijde ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Aan de noord-, oost- en zuidzijde ter plaatse van de natuurspeeltuin, wordt met dit bestemmingsplan geformaliseerd dat deze delen groen moet blijven (door het opnemen van de bestemming Groen). In het zuiden houden we daarbij rekening met een nieuwe locatie voor het trapveld. Doordat de locatie enige tijd braak heeft gelegen is er een verruigde groene plek ontstaan. Er is echter altijd sprake van geweest dat dit terrein ontwikkelt zou gaan worden voor bedrijvigheid (geldende bestemmingsplan Leiden Noord 2007). Er is echter naar aanleiding van de zienswijze opnieuw gekeken naar de uitgifte van het perceel in relatie tot het groen en de bomen aan de noordzijde van de ontwikkeling. Door het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' te verschuiven naar het zuiden en te verbreden in het oosten, kan	Om meer groen te kunnen behouden in het gebied wordt het bestemmingsplan aangepast. Door het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' op te schuiven richting het zuidoosten kan er aan de noordzijde, in de ecologische zone langs de Slaaghsloot, zoveel mogelijk groen met bestaande bomen behouden blijven.

		een groot deel van de bestaande bomen behouden blijven en is er nog sprake van een stevige ecologische zone langs de Slaaghsloot. De ontsluitingsweg zoals nu voorgesteld past in het geldende bestemmingsplan en is om die reden ook geen onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. Een ontsluiting langs de noordwest zijde van het plangebied is in een eerdere fase onderzocht maar was niet haalbaar vanwege de eigendom situatie ter plekke. Bovendien is er een te groot hoogteverschil vanaf de nieuwe ontwikkeling in aansluiting op de bestaande weg. De ontsluitingsweg komt deels te liggen ter plaatse van het huidige trapveld dat onderdeel is van de natuurspeeltuin. Het trapveld zal echter niet verdwijnen maar zal worden verplaatst binnen de bestaande natuurspeeltuin. Dit gebeurt in overleg met bewoners (waaronder kinderen uit de wijk).	
2	Bij de Cornetkade verdwijnt waarschijnlijk een groen veldje met hangmatschommel agv nieuwbouw. Het voorstel van de indiener van de zienswijze is om het veld met hangmatschommel bij de Cornetkade permanent te maken en op deze plek meer bomen en struiken toe te voegen als compensatie voor de plannen aan de Gabriel Metzstraat. Dit om te voorkomen dat de wijk meer	Het groene veldje aan de Cornetkade is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Ook voor dit veld geldt dat hier volgens het geldende bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien namelijk het uitwerkingsgebied Groenoord fase 2. Op de planlocatie van het nieuwe bestemmingsplan worden ter compensatie met name struiken toegevoegd, vanwege de aanwezige	geen

	versteend en buitenspelen een steeds grotere uitdaging wordt.	molenbiotopen is het niet wenselijk om meer bomen te planten. Zoals onder B1 aangegeven wordt met dit nieuwe bestemmingsplan het aanwezige groen rond de ontwikkeling geformaliseerd door voor die delen de bestemming Groen op te nemen.	
--	--	--	--

4. Ambtelijke wijzigingen

1. In het noordwesten, net buiten het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Voor deze aardgasleiding dient een veiligheidszone van 2 meter aangehouden te worden. Uit recente metingen is gebleken dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan voor een klein deel in deze veiligheidszone van de hogedruk aardgasleiding was gelegen. Het bouwplan is daarom iets aangepast zodat er rekening gehouden wordt met de veiligheidszone en er geen bebouwing meer mogelijk is ter plaatse van die zone. Er wordt hiermee voldaan aan alle veiligheidseisen. De aanpassing van het bouwvlak is doorgevoerd op de verbeelding van het bestemmingsplan Groenordbedrijven.
2. Tijdens de zienswijzentermijn is opnieuw gekeken naar de uitgifte van het terrein en uit een nadere analyse is gebleken dat de kroonprojecties van de houtopstanden aan de noordzijde van het plangebied het bouwvlak raken. Dit zou betekenen dat deze bomen moeten verdwijnen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Het uitgangspunt in het bestemmingsplan is echter om deze bomen te behouden. De bomen staan in een ecologische zone langs de Slaaghsloot en het groen wordt ook zeer gewaardeerd door de bewoners. Daarom is, mede gezien de reacties van bewoners op de afname van het groen als gevolg van de ontwikkeling, besloten om het bouwvlak aan te passen. Hiervoor is het bestemmingsvlak Gemengd op de verbeelding gewijzigd: aan de noord en west zijde van het plangebied is de grens richting het zuiden verschoven waardoor de ecologische groenstrook langs de Slaaghsloot breder is geworden en er zoveel mogelijk bomen kunnen blijven staan. Het bestemmingsvlak Gemengd is naar het oosten, iets opgeschoven richting de watergang, waardoor de groenstrook richting het water smaller is geworden.
3. In het vooroverleg is door de Veiligheidsregio geadviseerd om het noorden van het plangebied toegankelijk te maken voor hulpdiensten en een extra vluchtweg open te houden voor eventuele calamiteiten. Dit advies is overgenomen door een verbinding te maken in het noorden op het bestaande pad langs de Slaaghsloot.
4. Op de planlocatie zal voor de uitvoering het maaiveld worden opgehoogd. Hierdoor wijzigt het huidige peil en dat heeft gevolgen voor de toegestane bouwhoogte op de locatie in relatie tot de aanwezige molenbiotoop. Om hieraan te kunnen blijven voldoen wijzigt de toegestane hoogtelijn van 9 meter ten opzichte van de eerdere opgenomen hoogte in het ontwerpbestemmingsplan. Met deze aanpassing op de verbeelding wordt voldaan aan de aanwezige molenbiotoop.

5. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Groenordbedrijven.

Toelichting

1	Hoofdstuk 2: Bijlagen (1 en 2) toegevoegd waarop inzichtelijk is gemaakt welke bomen er nu in het gebied staan en welke voor de realisatie van het plan zullen worden verwijderd
2	Hoofdstuk 2: aanpassing van de inrichtingstekeningen en begeleidende tekst over de parkeerbalans ter verduidelijking naar aanleiding van aanpassing bouwvlak.
3	In hoofdstuk 3: toevoeging van nationaal beleid "Nationale omgevingsvisie".
4	Kleine tekstuele aanpassingen ter verduidelijking van de toelichting.

Verbeelding

1	Contouren van het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' zijn aangepast: vanuit het noordwesten opgeschoven naar zuidoosten
2	De hoogtelijn van 9 meter is iets opgeschoven naar het oosten, dit is in lijn met de toegestane hoogte vanuit de aanwezige molenbiotoop.