

ZIENSWIJZENNOTA
Bestemmingsplan en omgevingsvergunning P.J. Blokhof

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Het planinitiatief P.J. Blokhof bevat 38 woningen, een parkeergarage en de bedrijfsmogelijkheid ten behoeve van een autoverhuurbedrijf. De planontwikkeling bevindt zich op een plek waar momenteel nog een bedrijfsbestemming op rust. Voor het planinitiatief P.J. Blokhof is besloten tot een gecoördineerde voorbereiding van samenhangende besluiten. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan P.J. Blokhof (NL.IMRO.0546.BP00172.0201);
- Ontwerp omgevingsvergunning P.J. Blokhof - nieuwbouw 38 woningen, bedrijfsruimte, parkeergarage en aanleg in- en uitrit (Z/22/3361678 / 6770681 OLO).

2. Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan P.J. Blokhof is tezamen met bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunningen gecoördineerd in procedure gebracht. De inzagetermijn liep vanaf vrijdag 20 januari 2023 tot en met donderdag 2 maart 2023. Er zijn vier zienswijzen ingediend, allen ontvankelijk.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een kolom in paragraaf 7 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 vier 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.

4. Vervolg omgevingsvergunningsprocedure

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. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1			
A	Indiener van de zienswijze stelt voor om de rijrichting in de PJ Blokstraat; gedeelte tussen de Hoge Rijndijk en Kernstraat om te draaien. Als alternatief draagt de indiener aan om het gedeelte van de PJ Blokstraat tussen de Hoge Rijndijk en de Kernstraat af te sluiten met een toegang en uitgang van de parkeergarage via de Hoge Rijndijk.	Het gemeentebestuur mag in beginsel afgaan op het advies van een deskundige, tenzij concrete aanknopingspunten zijn voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp aangepast en is door de deskundige nader onderzoek gedaan. De conclusie in de nadere notitie luidt als volgt. <i>'De verkeersveiligheid met de nieuwe indeling van de parkeergarage zal ten opzichte van zowel de huidige situatie als de beschreven situatie uit het rapport van november 2021 naar alle verwachting gelijk blijven. De toevoeging van het PJ Blokhof heeft dus geen aantoonbaar effect op de huidige verkeersveiligheidssituatie op het kruispunt PJ Blokstraat – Hoge Rijndijk.'</i>¹ De nadere notitie van de verkeersdeskundige wordt als bijlage gevoegd bij deze nota (bijlage 1). Indieners hebben geen tegenadvies overlegd waarin de conclusies van de verkeerskundige worden betwist. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het advies onjuist tot stand is gekomen en niet ten grondslag mag liggen aan het bestemmingsplan.	Geen.
	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
2			
A	Indiener van de zienswijze voert aan dat de Nota van uitgangspunten wordt geschonden. De schending ziet op het uitgangspunt 'Casco wordt prefab geleverd in hout (PSC/PEFC-hout)'.	De eis met betrekking tot de prefab levering van een houten constructie is geen harde eis in de Nota van uitgangspunten. De bepaling 'Casco wordt prefab geleverd in hout (PSC/PEFC-hout)' is als uitgangspunt geformuleerd. Dit betekent dat ervan afgeweken mag worden. Het betreft slechts een uitgangspunt.	Geen.

¹ Notitie beantwoording vragen verkeer PJ Blokhof 20 maart 2023

		Daarnaast zou het onevenredige gevolgen hebben voor FSD indien zij gehouden zou zijn gebruik te maken van (uitsluitend) een houten constructie. De afgelopen twee jaar is de prijs van hout aanzienlijk gestegen. De prijsstijging van hout is veroorzaakt door een reeks factoren, waaronder de verlaagde productiecapaciteit tijdens de Covid-19 pandemie en de oorlog in de Oekraïne. Gelet op het bestaande tekort aan betaalbare woningen zal (naast hout) ook van andere materialen gebruik moeten worden gemaakt om de woningen betaalbaar te houden. Daarnaast is in overleg met Welstand en de gemeente gekozen voor bakstenen in plaats van (uitsluitend) hout, zodat het ontwerp beter aansluit op de traditionele uitstraling die de Professoren- en Burgemeesterswijk zo uniek maakt.	
B	Indiener voert aan dat het verkeersonderzoek niet representatief is. Daarnaast voert indiener aan dat de verkeersveiligheid onvoldoende wordt geborgd.	De verkeerstellingen hebben plaatsgevonden in de coronaperiode en wel in de weken 36 en 37 van 2021. In de zienswijze wordt betoogd dat er ten tijde van het onderzoek veel minder verkeer reed dan nu en dat daarom een onjuist c.q. onvolledig beeld wordt gegeven. De onderzoeksweken waren in een periode zonder zware lockdown maatregelen. Het CBS houdt sinds het uitbreken van corona een wekelijks dashboard bij. Uit de cijfers is op te maken dat de verkeersintensiteiten ten tijde van het onderzoek (2021) gelijk zijn ten opzichte van dezelfde periode na corona (2022). Het voorjaar en najaar (waaronder week 36 en 37) worden gezien als representatieve gemiddelde perioden in het jaar. Er zijn dan geen vakanties, er is geen sprake van lange donkere perioden en effecten van extreem (winter)weer zijn vrijwel uitgesloten. Voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 A.	Geen.
C	Indiener voert aan dat het stikstofonderzoek niet representatief is en dat de aanlegfase niet is meegenomen in het onderzoek.	Inmiddels is de stikstofdepositie opnieuw onderzocht door KuiperCompagnons. In dit onderzoek is tevens de bouw-/aanlegfase betrokken. Hierbij is uitgegaan van de door GraafTraffic	Het nieuwe onderzoek omtrent stikstofdepositie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is gecontroleerd door de

		overlegde verkeerscijfers. Zoals reeds benoemd zijn deze representatief. De deskundige van KuiperCompagnons concludeert als volgt: <i>‘De resultaten van de berekeningen van de aanleg- en de gebruiksfase zijn in respectievelijk bijlage 2 en 3 gepresenteerd. Uit beide berekeningen blijkt dat geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden.’</i>	Omgevingsdienst West-Holland, en akkoord bevonden. Ook is de nieuwe berekening toegevoegd als document bij de definitieve omgevingsvergunning.
D	Indiener voert aan dat er sprake is van een schending van beschermd stadsgezicht. In dit verband wijst indiener op de toegestane vier bouwlagen en de bebouwing van het binnenterrein.	In het aanwijzingsbesluit van 13 april 2011 zijn de onderstaande beschermde waarden in het kader van het beschermd stadsgezicht vastgelegd: • <i>Herkenbaarheid- door diversiteit, kleine architectuureenheden, korrelgrootte en schaal - van de prestedelijke invalsroutes.</i> • <i>Ruimtelijke hoofdstructuur, water- en groenstructuur.</i> • <i>Samenhang tussen bebouwing, groen en ruimte van de Singel en de (zicht)relaties tussen de twee zijden van de Singel.</i> • <i>Architectonische kwaliteit (zie kader beeldbepalende panden).</i> • <i>Plan Vreewijk van de Leidse architect W. Kok.</i> • <i>Kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.</i> • <i>Plan Verhagen van het bureau Granpre Moliere.</i> • <i>St. Petruswijk met de St. Petruskerk van architect Kropholler.’</i> In het aanwijzingsbesluit is geen beperking opgenomen ten aanzien van het aantal bouwlagen. Verder volgen uit het aanwijzingsbesluit geen harde eisen met betrekking tot vergroening van het binnenterrein. Daarnaast wordt in de toelichting op het bestemmingsplan (par. 4.2.2.2.) uitgebreid beschreven op welke wijze de cultuurhistorische waarden in het beleid zijn geborgd: <i>‘Het plangebied ligt binnen een beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat nieuwbouw in de binnenstad en ingrepen in de structuur geen aantasting mogen</i>	Geen.

		vormen van de aanwezige historische waarden, maar juist nieuwe waarden dienen toe te voegen. In de Erfgoednota 2014 - 2020 worden er toepassingen en voorbeelden van leidende principes beschreven waar bij planvorming rekening mee dient te worden gehouden. Daarnaast zijn in de Nota van Uitgangspunten (Bijlage 1) de volgende opgenomen wat betreft erfgoed en het architectuurbeeld: • Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen binnen beschermd stadsgezicht is behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Het aanhalen van het bouwblok en het herstellen van de stedenbouwkundige structuur is voor deze locatie dan ook een uitgangspunt. Nieuwbouw dient de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht te ondersteunen en te versterken. • Aansluitend bij de typologie van de grondgebonden woning, die een belangrijke karakteristiek van dit deel van het beschermd stadsgezicht vormt, zijn twee bouwlagen met een hoge kap en incidenteel drie bouwlagen de maat. Aan de Hoge Rijndijk is de bebouwing hoger, een verhoging naar de Hoge Rijndijk toe is voorstelbaar. Bouwblokken van vier bouwlagen waarvan 2 lagen met pannengevel, met overgang van drie bouwlagen met opbouw is hier ook acceptabel, mits architectonisch vormgegeven. • Voor het binnengebied in het bouwblok kan een kwaliteitsverbetering worden behaald door meer te vergroenen, in aansluiting op het groene binnengebied van de rest van het bouwblok aan de P.J. Blokstraat en Zoeterwoudsesingel. Deze groene binnengebieden vormen een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. • Het architectuurbeeld dient te voldoen aan de welstandseisen en passend te zijn binnen het beschermd stadsgezicht van de	
--	--	---	--

		<i>Zuidelijke schil. Ook zonnepanelen dienen te voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in het Welstandsbeleid. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan en daarmee in de voorliggende juridisch-planologische vertaling.'</i> Gelet op bovenstaande is voldoende rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht.	
E	Indiener voert aan dat het bestemmingsplan indruist tegen de geest als de letter van de stedelijke parkeernormen.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp aangepast en is nader onderzoek gedaan. Het onderzoek ziet op: • Representativiteit van het verkeersonderzoek (moment van tellen); • De gewijzigde ontsluiting van de bestaande autoverhuur (huidige ontsluiting via Hoge Rijndijk wordt ontsluiting via de P.J. Blokstraat); • Gewijzigd inzicht gebruik parkeergarage (verdeling AVIS, toekomstige bewoners en bezoekers) en de effecten hiervan op de eerder uiterekende verkeersgeneratie in omliggende straten; • De effecten van de ontwikkeling PJ Blokhof op de verkeersveiligheid op de Hoge Rijndijk; • De fietstellingen nabij het kinderdagverblijf. Naast het verrichten van nader onderzoek is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. In de (aangepaste) toelichting op het bestemmingsplan wordt het aspect parkeren uitgebreid toegelicht. Op basis van de Beleidsregels parkeernormen 2020 is de parkeereis berekend. Het plangebied valt binnen de beleidsregels binnen de gebiedsindeling '1e schil rond de binnenstad'. De parkeereis voor wat betreft de woningen betreft 28 autoparkeerplaatsen.	De oplegnotitie, d.d. 23 maart 2023, is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is paragraaf 4.7 'Verkeer' aangepast naar aanleiding van deze oplegnotitie. Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde toegevoegd dat vier autoparkeerplaatsen in de parkeergarage te allen tijde gereserveerd moeten worden voor bezoekers. Daarnaast is de ontwerp-tekening aangepast, waarbij er 7 in plaats van 4 fietsparkeerplekken ten behoeve van het autoverhuurbedrijf zijn ingetekend.

		Het initiatief voorziet in een parkeergarage met 31 parkeerplaatsen. 15 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de woningen, waarvan 4 voor bezoekers en 11 voor bewoners. Daarnaast worden er 16 autoparkeerplaatsen gerealiseerd voor het autoverhuurbedrijf. Aangezien er 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bewoners, wordt afgeweken van de parkeereis. Daartoe biedt het beleid mogelijkheid: conform de Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020 kan het college afwijken van de parkeereis indien met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt dat met minder autoparkeerplaatsen kan worden volstaan dan hetgeen volgt uit de berekende autoparkeereis, of indien de woningen: i. gelegen zijn binnen een betaald parkeren zone, als bedoeld in de Parkeerverordening, op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeren zone, en ii. ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd wordt, wanneer het bouwplan gelegen is buiten de gebieden Historische binnenstad en Stationsomgeving, en iii. toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een bewoners- en/ of bezoekersparkeervergunning. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De dichtstbijzijnde openbare parkeergelegenheid buiten de betaald parkeren zone ligt op meer dan 500 meter afstand, namelijk circa 1 kilometer. Het gedeelte Hoge Rijndijk voorbij de Wilhelminabrug is het dichtstbijzijnde gebied waar momenteel vrij parkeren geldt. Ook wordt ten minste het bezoekersaandeel van de	
--	--	--	--

		autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd. De hiervoor benodigde parkeerplaatsen worden in de parkeergarage op het terrein beschikbaar gesteld aan uitsluitend bezoekers van de te bouwen woningen. Tot slot is van belang dat dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een bewoners- en/of bezoekersvergunning op de openbare weg, omdat de te bouwen woningen worden opgenomen op het zogenoemde Parkeren op Eigen Terrein-overzicht van de gemeente (artikel 3a lid 1 van de Parkeerverordening gemeente Leiden 2023). Doordat bewoners geen parkeervergunning meer kunnen krijgen, is aannemelijk dat de parkeerdruk in de omgeving van het woningbouwproject niet stijgt. De bewoners die de beschikking krijgen over één van de 11 parkeerplaatsen in de parkeergarage zullen gebruik kunnen maken van die garage, waardoor de parkeerdruk op de openbare weg niet toeneemt. De overige bewoners van de te bouwen woningen zullen geen auto aanschaffen, of zullen in ieder geval hun auto niet in de parkeergarage kunnen parkeren. Weliswaar kunnen zij eventueel (tegen betaling) op de openbare weg parkeren, maar zij krijgen daarvoor geen vergunning. De uitsluiting van toekomstige bewoners op een parkeervergunning sluit aan bij de duurzaamheidsvisie van het project. Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan, voor wat betreft het aspect parkeren, ruimtelijk aanvaardbaar.	
F	Indiener beklaagt zich over participatie: 'FSD beschouwt burgerlijke participatie als schone schijn'	Het niet, althans niet voldoende, bieden van inspraak heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Niettemin is veel aandacht besteed aan participatie. Op de volgende	Geen.

		data gelegenheid is geboden voor participatie: - 1 oktober 2020 - 21 januari 2021 - 28 april 2021 - 7 september 2022 - 15 februari 2023.	
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
3			
A	Indiener voert aan dat het verkeersonderzoek gebrekkig is: ‘Proces en besluiten zijn niet goed doorlopen of overwogen want op onjuiste en incomplete data gebaseerd. (...) Dit verkeersonderzoek dient opnieuw uitgevoerd te worden met reële aannames in lijn met het werkelijke plan met als basis verkeersdrukte in niet Corona-tijden’	Zie de beantwoording onder 1 A.	Geen.
B	Indiener stelt voor om de auto-ontsluiting te verleggen van de PJ Blokstraat naar de Hoge Rijndijk.	Zie de beantwoording onder 1 A.	Geen.
C	Indiener voert aan dat het gesloten karakter niet bij de wijkstructuur past. De verkeersdruk die ontstaat rondom de uitgangen van het Hof zou meer direct aan de Hoge Rijndijk moeten worden afgewikkeld, aldus indiener. Indiener doet in dit verband drie suggesties.	Zie de beantwoording onder 1 A.	Geen.
D	Indiener stelt dat de vierkante en blokkige uitstraling ‘niet lekker’ bij de wijk past.	Zie de beantwoording onder 2 D. Daarnaast kan het volgende worden opgemerkt. De Welstands- en monumentencommissie Leiden heeft positief over het bouwplan geadviseerd. Tevens is in overleg met Welstand en de gemeente gekozen voor materialen (zoals bakstenen) in lijn met de traditionele uitstraling die de Professoren- en Burgemeesterswijk zo uniek maakt.	Geen.
Samenvatting		Reactie	Gevolgen voor besluit
4			
A	Indiener verzoekt betrokken te worden bij de nulmeting i.v.m. mogelijke schade.	Dit heeft betrekking op een uitvoeringsaspect. Uitvoeringsaspecten zijn geen onderdeel van de wettelijke bestemmingsplanprocedure.	Geen.

		Niettemin heeft de ontwikkelaar laten weten dat zij de woning van de indiener van de zienswijze zal betrekken bij de nulmeting.	
B	Indiener verzoekt om duidelijkheid ten aanzien van het aangezicht van het bedrijfspand van de autoverhuurder.	Het document 'gevels' is onderdeel van de omgevingsvergunning. Hier is ook een aangezicht van het bedrijfspand opgenomen.	Geen.

6. Ambtelijke wijzigingen

Regels	Geen.
Bijlagen bij regels	Geen.
Toelichting	Geen.
Bijlagen bij toelichting	Paragraaf 4.5.4.2 is aangepast naar aanleiding van de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.
Verbeelding	Geen.
Omgevingsvergunning	Geen.

7. Alle wijzigingen

Regels	Geen.
Bijlagen bij regels	Geen.
Toelichting	Paragraaf 4.7 is gewijzigd. Veranderd is: - Het aantal verkeersbewegingen wat toeneemt is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd van 222 naar 136. Dit vanwege gewijzigd inzicht van de parkeergarage; - De berekening van de fietsparkeereis is toegevoegd; - Er is een nadere uitleg gegeven waarom het plan voldoet aan de beleidsregels parkeernormen Leiden 2020. Paragraaf 4.5.4.2 is aangepast naar aanleiding van de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.
Bijlagen bij toelichting	Bijlage 10 is toegevoegd. Dit is de oplegnotitie van Graaftraffic d.d. 23 maart 2023 die is gedaan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. Bijlage 6 is gewijzigd. Dit betreft de stikstofberekening. De aanlegfase is nu ook berekend, en is onderdeel geworden van het bestemmingsplan. Bijlage 9 is gewijzigd naar aanleiding van het fietsparkeren, waarbij er wordt uitgegaan van zeven fietsparkeerplaatsen in plaats van vier ten behoeve van het autoverhuurbedrijf.
Verbeelding	Geen.
Omgevingsvergunning	De volgende twee voorwaarden zijn toegevoegd aan de omgevingsvergunning: - Te allen tijden dienen vier auto-parkeerplekken te worden gereserveerd voor bezoekers van de woningen van P.J. Blokhof; - Er 4 weken voor de start nog een aangepaste stikstofberekening voor de aanlegfase dient te worden aangeleverd, waarbij ook rekening wordt gehouden met het stationair draaien van vrachtwagens tijdens laden en lossen. De bijlage plattegrond binnen inrichting hoven en openbare ruimte wordt gewijzigd naar aanleiding van de 3 extra fietsparkeerplekken ten behoeve van het autoverhuurbedrijf. Ook de notitie fietsparkeren wordt hiernaar gewijzigd.