

Nota van Wijzigingen

Januari 2023



**NOTA VAN WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN
‘LAMMENSCHANSWEG – ZIRRO EN SCHOULS’**

Januari 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ambtelijke wijzigingen
3. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Op 13 september 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' (NL.IMRO.0546.BP00187-0201) voor zienswijzen vrij te geven.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen en commerciële en maatschappelijke ruimten op de locaties Lammenschansweg 138 en Kanaalpark 171 te realiseren. Het plan is om in twee appartementencomplexen maximaal 780 woningen te realiseren. De commerciële en maatschappelijke functies komen op de begane grond. Beide complexen krijgen (mogelijk ondergrondse) parkeergarages en gemeenschappelijke binnentuinen.

De ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' liep van 23 september en met 4 november 2022. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Wel gaf het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' aanleiding tot enkele ambtshalve wijzigingen. In deze Nota van Wijzigingen zijn de ambtelijke wijzigingen die worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' omschreven. In hoofdstuk 2 is uiteengezet wat de aanleiding is van de wijziging en waar het betrekking op heeft. In hoofdstuk 3 zijn de tekstuele wijzigingen en de wijzigingen op de verbeelding in een Staat van Wijzigingen opgenomen.

2. Ambtelijke wijzigingen

Onderzoek stikstofdepositie

Het onderzoek stikstofdepositie in het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' ging voor de aanlegfase uit van de bouwvrijstelling die op 1 juli 2021 in werking was getreden. De vrijstelling is op 2 november 2022 verworpen door de Raad van State. Op basis van deze uitspraak moet (weer) berekend worden wat het effect is van de aanlegfase van het project op omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' is een nieuwe berekening gemaakt. Daarbij is rekening gehouden met de aanlegfase. De nieuwe berekening wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. De berekening leidt niet tot andere conclusies dan de eerdere berekening en is er dus geen sprake van een stikstofdepositietoename.

Aanpassing gebouw Zirro en Leidse Stoep

Met het maken van de ontwerpen en uitwerkingen van het gebouw Zirro is gebleken dat het bouwvlak te krap is om een courante bouwstramien toe te passen. Aan de zuidwestgevel van het gebouw, langs de Artemisstraat, is binnen de woonbestemming ruimte om de gevellijn met 40 cm over de gehele breedte te verruimen. Hierdoor kan de bebouwing wel op een courante manier gerealiseerd worden. Daarmee wordt de bouwmogelijkheid verruimd en de breedte van de Leidse stoep minder dan de eerder opgenomen 1,5 meter. Dat is stedenbouwkundig akkoord, omdat aan deze zijde van het gebouw Zirro de niet-woonfuncties zijn gepland. Met het aanpassen van de regels voor de Leidse stoep wordt het mogelijk gemaakt de gevellijn van het gebouw Zirro met maximaal 40 cm te verplaatsen.

3. Staat van wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg - Zirro en Schouls' worden ambtelijke wijzigingen doorgevoerd (zie hoofdstuk 2). De inhoudelijke wijziging in het bestemmingsplan is opgesomd in onderstaand overzicht.

Toelichting

1	In paragraaf 4.2.2., kopje <i>gebiedsbescherming</i> wordt de tekst aangevuld met de volgende zin: 'Het onderzoek stikstofdepositie heeft betrekking op zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.'
---	--

Bijlage bij toelichting

1	Bijlage 7 'Onderzoek stikstofdepositie Zirro en Schouls' (d.d. 19 juli 2022) wordt vervangen door het 'Onderzoek stikstofdepositie Zirro en Schouls' (d.d. 9 december 2022).
---	--

Regels

1	Aan artikel 6.2.2. wordt een zinsnede aan lid d toegevoegd: 6.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen: a. Buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken en overkappingen toegestaan. b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m. c. Voor het bouwen van balkons, luifels en overstekende bouwdelen bij hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden in afwijking van het bepaalde onder a en b de volgende bepalingen: 1. De diepte van een balkon, luifel of overstekend bouwdeel mag niet meer bedragen dan 2,5 m vanaf de aangrenzende buitengevel. 2. De bouwhoogte van een balustrade op een balkon mag niet meer bedragen dan 1,60 m vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon. d. In afwijking van het bepaalde onder a. en b., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' geen bouwwerken op maaiveld toegestaan met dien verstande dat aan de zuidwest- en zuidgevel (aan de Artemisstraat tegenover bouwplan HOF36) over de gehele lengte op een strook van 40 cm aansluitend aan het bouwvlak, bebouwing is toegestaan tot ten hoogste de aangrenzende bebouwing binnen het bouwvlak. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' betreffen geen erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
---	--