

Zienswijzennota Bizetpad - bestemmingsplan Bizetpad

1. Inleiding

Het planinitiatief Bizetpad voorziet in de realisatie van 2 woongebouwen voor in totaal maximaal 100 woningen, waarvan in ieder geval 81 sociaal en 15 middeldure huur. 10 à 20 procent van de woningen bestemd is voor speciale doelgroepen. Naast het mogelijk maken van woningbouw, wordt ook ingezet op het versterken van het park langs de Korte Vliet en wordt het park meer bij de bestaande wijk betrokken. Tevens biedt de ontwikkeling de mogelijkheid tot het realiseren van huisvesting voor scoutinggroepen Waingunga en jeugdvereniging de Marnix. In maart 2020 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Bizetpad vastgesteld. Hiermee heeft de raad de kaders vastgesteld waarbinnen de herontwikkeling van een leegstaand schoolcomplex dient te worden vormgegeven. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan Bizetpad (NL.IMRO.0546.BP00192-0201)

2. Inzagetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Bizetpad heeft ter inzage gelegen vanaf 8 december 2023 ter inzage t/m 19 januari 2024. 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 op 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 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. 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 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.

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats
1	xxxxxxx	-	-	-

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 gemeente	Gevolgen voor besluit
1a	Indiener is gevestigd in een van de opstallen in het plangebied als jeugd- en scoutingvereniging. Zij hebben de laatste jaren geïnvesteerd in de panden en vragen om in overweging te nemen de bestaande bebouwing op de huidige plek te laten staan.	Uitgangspunt bij de ontwikkeling Bizetpad is het toevoegen van maximaal 100 betaalbare huurwoningen in bestaand stedelijk gebied en het versterken van de bestaande wijkgroenstructuur. In de Nota van Uitgangspunten Bizetpad (hierna: NvU) heeft de raad vastgesteld dat het huidige scoutingterrein onderdeel wordt van het Korte Vlietpark, als parkzone langs het water. Met het behouden van de scoutingverenigingen op de huidige locatie, kan niet de voorgestelde versterking van het Korte Vlietpark worden bewerkstelligd. Een en ander conform hetgeen beschreven op pagina 7 van de NvU onder het kopje: <i>Versterken van de wijkgroenstructuur voor ontmoeting, spelen, bewegen, ecologie, landschapsbeleving en klimaatadaptatie (Ontwikkelperspectief Zuidwest)</i> . Er is overwogen of het mogelijk is dat de verenigingen in de nieuwbouw kunnen terugkeren. Om redenen van financiële aard (betalen marktconforme huur aan vastgoedeigenaar), is dit niet mogelijk gebleken. Er is voor gekozen om een plek elders in het plangebied te bestemmen voor de scoutingverenigingen om terug te keren. Het bestemmingsvlak Sport (met bouwvlak) wordt gesitueerd aan de verbinding tussen het Korte Vlietpark en de Cesar Franckstraat, aan het park.	Geen

6. Ambtelijke wijzigingen

6.1 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Bizetpad

Toelichting

1	Paragraaf 1.1 Aanleiding te wijzigen, zodat deze gaat luiden: <i>Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied dat begrensd wordt door het Bizetpad, het Korte Vlietpad, de Cesar Franckstraat en het Prof. Dr. Leo Kannercollege.</i> <i>Ten behoeve van het initiatief is door gemeente Leiden een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de kaders en ambities waarbinnen het plan gerealiseerd moet en kan worden, zijn opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is op 12 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Conform de Nota van Uitgangspunten mogen in het plangebied maximaal 100 huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 10% van de woningen bestemd is voor speciale doelgroepen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om te voorzien in een woningbouwprogramma dat voldoet aan de eisen uit de NvU. Naast de realisatie van woningbouw, wordt in het plangebied ook ruimte geboden voor de huisvesting van twee scoutingverenigingen: de Waingunga Zeeverkenner en de Marnix. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden ten behoeve van het beoogd programma.</i> <i>De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Zuidwest". Derhalve voorziet onderhavig bestemmingsplan in een actueel juridisch-planologisch kader.</i>
2	Paragraaf 2.3.2 Programma te wijzigen, zodat deze gaat luiden: <i>Dit bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 100 woningen toe, waarbij sprake is van een onderverdeling van sociale- en middeldure huurappartementen. Tevens wordt voorzien in woningen geschikt voor speciale doelgroepen, waar mensen met een (licht) verstandelijke beperking onder wordt verstaan. De aanwezigheid en nabijheid van zorg en andere voorzieningen in de buurt maakt de locatie geschikt voor de huisvesting van deze doelgroepen. Ook de vrij rustige en groene omgeving is geschikt voor deze doelgroep.</i> <i>In de NvU werd enkel gesproken over sociale huurappartementen. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 100 woningen mogelijk gemaakt. Er worden ten minste 81 sociaal en 15 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Deze middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in verband met de betaalbaarheid van het plan alsmede de wens van de corporatie om vastgoed te realiseren die ook doorstroming van de doelgroep kan faciliteren.</i> <i>Door niet alleen sociale huurwoningen te realiseren wordt hier gehoor aan gegeven.</i> <i>Naast de realisatie van woningbouw, wordt in het plangebied ook ruimte geboden voor de huisvesting van twee scoutingverenigingen: de Waingunga Zeeverkenner en de Marnix.</i>
	Paragraaf 4.9.1 alinea Keur en uitvoeringsregels te verwijderen en de volgende tekst toe te voegen, zodat deze komt te luiden: <i>Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur</i> Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening en de bijbehorende klimaatregels van kracht. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen. Voor verschillende activiteiten zijn zorgplichten of vergunningsplichten opgenomen. De verordening geldt voor het beheergebied van hoogheemraadschap Rijnland.

	Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m ² is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht.
--	---

Regels

1	Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanregels, artikel 3.2.3 te wijzigen, zodat deze gaat luiden: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is bebouwing ten behoeve van de bestemming Wonen uitsluitend toegestaan mits het te bebouwen oppervlak in vierkante meters wordt gecompenseerd door binnen de bestemming Groen bestaande verhardingen te verwijderen en verwijderd te houden.
2	Uit Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 4.2.1 lid c te schrappen: het bebouwen van gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend toegestaan, mits het te bebouwen oppervlak in vierkante meters wordt gecompenseerd door binnen de bestemming Groen bestaande verhardingen te verwijderen en verwijderd te houden;

Bijlagen bij de toelichting

1	Bijlage 4 Stikstofberekening Wnb rapportage AE2023-042 V1 te vervangen door AE2023-042 V1.1
---	---

7. Staat van wijzigingen

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

Toelichting

1	Paragraaf 1.1 Aanleiding te wijzigen, zodat deze gaat luiden: <i>Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied dat begrensd wordt door het Bizetpad, het Korte Vlietpad, de Cesar Franckstraat en het Prof. Dr. Leo Kannercollege.</i> <i>Ten behoeve van het initiatief is door gemeente Leiden een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de kaders en ambities waarbinnen het plan gerealiseerd moet en kan worden, zijn opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is op 12 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Conform de Nota van Uitgangspunten mogen in het plangebied maximaal 100 huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 10% van de woningen bestemd is voor speciale doelgroepen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om te voorzien in een woningbouwprogramma dat voldoet aan de eisen uit de NvU. Naast de realisatie van woningbouw, wordt in het plangebied ook ruimte geboden voor de huisvesting van twee scoutingverenigingen: de Waingunga Zeeverkenner en de Marnix. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden ten behoeve van het beoogd programma.</i> <i>De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Zuidwest". Derhalve voorziet onderhavig bestemmingsplan in een actueel juridisch-planologisch kader.</i>
2	Paragraaf 2.3.2 Programma te wijzigen, zodat deze gaat luiden: <i>Dit bestemmingsplan staat de realisatie van maximaal 100 woningen toe, waarbij sprake is van een onderverdeling van sociale- en middeldure huurappartementen. Tevens wordt voorzien in woningen geschikt voor speciale doelgroepen, waar mensen met een (licht) verstandelijke beperking onder wordt verstaan. De aanwezigheid en nabijheid van zorg en andere voorzieningen in de buurt maakt de locatie geschikt voor de huisvesting van deze doelgroepen. Ook de vrij rustige en groene omgeving is geschikt voor deze doelgroep.</i> <i>In de NvU werd enkel gesproken over sociale huurappartementen. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 100 woningen mogelijk gemaakt. Er worden ten minste 81 sociaal en 15 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Deze middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in verband met de betaalbaarheid van het plan alsmede de wens van de corporatie om vastgoed te realiseren die ook doorstroming van de doelgroep kan faciliteren.</i> <i>Door niet alleen sociale huurwoningen te realiseren wordt hier gehoor aan gegeven.</i> <i>Naast de realisatie van woningbouw, wordt in het plangebied ook ruimte geboden voor de huisvesting van twee scoutingverenigingen: de Waingunga Zeeverkenner en de Marnix.</i>
	Paragraaf 4.9.1 alinea Keur en uitvoeringsregels te verwijderen en de volgende tekst toe te voegen, zodat deze komt te luiden: <i>Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur</i> Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening en de bijbehorende klimaatregels van kracht. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen. Voor verschillende activiteiten zijn zorgplichten of vergunningsplichten opgenomen. De verordening geldt voor het beheergebied van hoogheemraadschap Rijnland.

	Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m ² is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht.
--	---

Regels

1	Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanregels, artikel 3.2.3 te wijzigen, zodat deze gaat luiden: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is bebouwing ten behoeve van de bestemming Wonen uitsluitend toegestaan mits het te bebouwen oppervlak in vierkante meters wordt gecompenseerd door binnen de bestemming Groen bestaande verhardingen te verwijderen en verwijderd te houden.
2	Uit Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 4.2.1 lid c te schrappen: het bebouwen van gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend toegestaan, mits het te bebouwen oppervlak in vierkante meters wordt gecompenseerd door binnen de bestemming Groen bestaande verhardingen te verwijderen en verwijderd te houden;

Bijlagen bij de toelichting

1	Bijlage 4 Stikstofberekening Wnb rapportage AE2023-042 V1 te vervangen door AE2023-042 V1.1
---	---