

Zienswijzennota
Omgevingsvergunning De Heyderweg 1-21

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfasen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan De Heyderweg 1-21. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Roomburg". De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Kenmerken van het plan

Het bouwplan heeft betrekking op het bouwen van een kantoor-toren van 11 verdiepingen (en begane grond en dak) met een parkeergarage.

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op 30 juli 2014 en heeft ter inzage gelegen van 31 juli 2014 tot en met woensdag 10 september 2014 in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordering.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn zes zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en worden derhalve als ontvankelijk aangemerkt.

Lijst van indieners

Er zijn gedurende de daarvoor gestelde termijn zienswijzen ingediend door:

NR.	NAAM	ADRES
1.	XXXX	Drususlaan 225 Leiden
2.	XXXXX	Drususlaan 163, Leiden
3.	XXXXX	Drususlaan 215, Leiden
4.	XXXXX	Drususlaan 155 Leiden
5.	Gemeente Zoeterwoude	Noordbuurtseweg 27, 2381 ET Zoeterwoude
6.	Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg	Postbus 16075, Den Haag

NB. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

Thematisch overzicht van de zienswijze

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat, thematisch gerangschikt en voorzien van een reactie. Tussen haakjes staat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals vermeld in bovenstaande lijst.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A	Thema: vormgeving bouwplan		
A1	Het gebouw wordt te hoog en komt boven "De Bult" met beplanting uit. (2)	Gezien de locatie achten wij de hoogte van het gebouw passend. Wij verwijzen naar ons antwoord onder A3.	Geen
A2	Door de maximale hoogte van 48 meter van het gebouw wordt het gebouw te dominant t.o.v. zijn omgeving. (1,4)	Wij wijzen er op dat de kantoorstoren op een bedrijventerrein staat waar andere volumineuze gebouwen aanwezig zijn en de kantoorstoren hierdoor qua maat en schaal niet zal detoneren. Door zijn hoogte is de kantoorstoren wel dominant ten opzichte van de overige gebouwen in de omgeving maar niet te dominant. Ook is in het ontwerp ervoor gezorgd dat het merendeel van het gebouw, namelijk de parkeergarage, zicht voegt naar de heersende bouwhoogte van 15 meter.	Geen
A3	Door het volledige grondoppervlak van het perceel, dus ook dat deel nu voorzien als parkeergarage, als kantoorruimte te benutten kan een substantieel kleinere bouwhoogte worden gerealiseerd. (1,3,4)	Het klopt dat met de gesuggereerde vormgeving mogelijk een gebouw ontworpen kan worden dat passend is binnen de bouwregels uit het huidige bestemmingsplan. Echter het voldoet niet aan onze wens om hier aan het begin van het bedrijventerrein en de toekomstige knoop Oost een stedenbouwkundige accentuering in de vorm van een herkenbaar en zichtbaar landmark te realiseren. Hieraan voldoet het ontworpen gebouw wel.	Geen
A4	Ook de wens om een beeldbepalend gebouw te realiseren is uitstekend te realiseren zonder het huidige bestemmingsplan geweld aan te doen.(3)	Het klopt dat mogelijk met een ander ontwerp van het gebouw de strijdigheden met het bestemmingsplan minder zouden zijn. Dat gebouw zou echter moeten voldoen aan de maximale bouwhoogte van 15 meter uit het bestemmingsplan en daarmee zich niet voldoende	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		onderscheiden ten opzichte van de al aanwezige gebouwen en dus niet of onvoldoende beeldbepalend zijn.	
A5	Met een lager gebouw zijn er minder problemen met bezonning en de windbelasting in de directe omgeving van het gebouw. (3,4)	Uit de uitgevoerde bezonningstudie en het windbelastingsonderzoek blijkt dat het huidige ontwerp van het gebouw niet leidt tot een onevenredige benadeling van de omliggende percelen. Wij zien dan ook geen redenen om te kiezen voor een lager gebouw.	Geen
B Thema: Bestemmingsplan			
B1	Het is nog pas iets langer dan 1 jaar geleden dat het bestemmingsplan "Roomburg" definitief is vastgesteld. (1,4)	Het bestemmingsplan "Roomburg" is een conserverend bestemmingsplan dat alleen rekening houdt met de bestaande situatie en geen rekening heeft gehouden met nieuwe toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien is het, als sprake is van goede ruimtelijke ordening, wettelijk toegestaan ook van een actueel bestemmingsplan af te wijken.	Geen
B2	Het is zeer wel mogelijk om de plannen aan te passen zodat het huidige bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast. (1)	Ondanks dat het misschien mogelijk is om het plan te laten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan, blijft het plan te allen tijde strijdig met de een deel van de regels. De kantoorstoren komt namelijk op de bestemming "bedrijf" te staan, binnen deze bestemming is een zelfstandig kantoorgebouw niet toegestaan.	Geen
C Thema: Planschade			
C1	Mocht uiteindelijk in hoogst instantie worden beslist dat dit bouwplan kan worden gerealiseerd dan kan de gemeente met aanzienlijke planschadeclaims, die veel geld zullen kosten, worden geconfronteerd. (2)	Na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning, kan een concreet verzoek om planschade, conform artikel 6.1 Wro, bij de gemeente worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.	Geen
D Thema: Vooroverleg			
D1	Omdat sprake was van gemeentegrens overschrijdende belangen, had u vooroverleg met ons dienen te voeren. De eerder gemaakte afspraken kunnen niet gezien worden als vervanging van een dergelijk overleg. (5)	De eerder gemaakte afspraken hebben wij, mogelijk per ongeluk, wel als vooroverleg gezien. Wij zullen in de toekomst, als sprake is van gemeente grensoverschrijdende belangen, u in het vooroverleg betrekken.	Geen
E Thema: Financieel			
E1	De financiële compensatie van gemeente Leiden aan Zoeterwoude met betrekking tot deze ontwikkeling heeft nog niet	Bij de omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke procedure staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het te vergunnen plan centraal. De genoemde financiële	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	plaatsgevonden (5).	compensatie staat los van het ruimtelijke traject. Overigens is op het moment van vaststelling van deze zienswijzenota een bestuurlijk akkoord tussen de colleges van beide gemeenten op dit punt bereikt.	
E2	Bij de economische uitvoerbaarheid is ten onterechte de eerdergenoemde financiële compensatie buiten beschouwing gelaten. (5)	Bij de economische uitvoerbaarheid gaat het om of wij de initiatiefnemer, in casu Collis/UL, in staat is om de kosten van het project te dragen. De genoemde financiële compensatie doet in dat kader niet ter zake. Overigens is op het moment van vaststelling van deze zienswijzenota een bestuurlijk akkoord tussen de colleges van beide gemeenten op dit punt bereikt.	Geen
E3	Middels de anterieure overeenkomst bent u in de gelegenheid om de eerdergenoemde financiële compensatie te regelen. (5)	Wij wijzen er op dat dit niet het doel is van de anterieure overeenkomst en dat wettelijk gezien afspraken over de bedoelde compensatie niet in een anterieure overeenkomst thuishoren. Wij zijn dan ook een apart onderhandelingstraject hierover opgestart met als doel een aparte overeenkomst. Dat onderhandelingstraject gaat over veel meer zaken dan planreductie van kantoren die in W4 Zoeterwoud heeft plaatsgevonden.	Geen
E4	Onduidelijk is of er een anterieure overeenkomst ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid is gesloten. Vanwege voorgaande wordt verzocht wordt om meer inzicht te geven in de financiële uitvoerbaarheid en de afspraken die in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer worden gemaakt (5, 6).	Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp was er op hoofdlijnen tussen partijen overeenstemming over de te sluiten anterieure overeenkomst. Inmiddels is er een definitieve overeenkomst en hebben partijen deze ondertekend. Op grond van de wet hoeven wij slecht de korte zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst bekend te maken. Die bekendmaking zal plaatsvinden, voordat de vergunning wordt afgeven. Er is geen noodzaak om u meer inzicht te geven in de anterieure overeenkomst. Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid wordt er op gewezen dat UL een internationale wetenschappelijke onderneming is die in meer dan 100 landen actief is en meer dan 9.000 werknemers heeft. Wij hebben vanwege voorgaande geen reden om te twifelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het project.	Geen
F Thema: Ontsluiting			
F1	Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet wat de gevolgen zijn voor het wegennet. In verband met het lopende overleg over de reconstructie van de Kruising Willen van der Madeweg – Fortunaweg – Molentocht vragen wij inzicht in deze gevolgen (5, 6).	Wij constateren in eerste instantie dat de kantoorstoren wordt gebouwd bij het kruispunt met de De Heyderweg en niet met die van de Fortunaweg. Op de door indiener genoemde kruising zijn dan ook geen directe effecten te verwachten. Wij zijn voorts van mening dat het kruispunt De Heyderweg – Willen van de Madeweg, waar de	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		kantoortoren in de buurt komt, de extra verkeersbewegingen ruimschoots aankan. Wij wijzen er daarbij op dat het tijdens de ochtend- en avondspits slechts gaat om circa 89 auto's extra ten opzichte van het bestaande gebruik. Bovendien wijzen wij er op dat het kruispunt, omdat het de toegang is tot een groot bedrijventerrein, ontworpen is om een grote hoeveelheid verkeer aan te kunnen.	

Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Heyderweg 1-21, ten behoeve van het realiseren van een kantoortoren met bijbehorende parkeergarage, zijn zes schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang.

Het college is van oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijzen, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.