

Zienswijzennota
omgevingsvergunning Groenord Blok 1

Oktober 2014

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 43 woningen. De ontwikkeling is een onderdeel van de grootschalige ontwikkellocatie 'de Groenordhallen e.o.' in Leiden Noord. Het betreft blok 1 van de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden is bij dit plan opnieuw naar de afzetbaarheid van de woningen in de huidige markt gekeken. Als gevolg hiervan is een wijziging ten opzichte van het eerder beoogde plan doorgevoerd. Door deze wijzigingen past het plan niet meer in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord en is er een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Dit plan zal middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) mogelijk worden gemaakt.

Kenmerken van het plan

Het plangebied is gelegen aan de westkant van het voormalige Groenordhallenterrein en wordt begrensd door Floris Versterlaan, Gabriël Metzstraat en Jan Lievenstraat. Het sluit aan op de bestaande woonbuurt ten westen van het plangebied. Het bouwplan voorziet in de bouw van 43 grondgebonden eengezinswoningen met tuin en berging. De woningen worden gebouwd als bouwblok rondom een gezamenlijke binnenplaats waar parkeerplekken komen. De binnenplaats wordt via een toegangsweg ontsloten.

Planvorming Groenordhallenterrein

Als onderdeel van de uitwerking van het WOP heeft het bureau "Maxwan Architects and Urbanists" in december van 2004, in opdracht van de gemeente Leiden, een ontwerpstudie uitgevoerd naar de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein en omgeving. Die studie heeft vervolgens de basis gevormd voor het door Atelier Dutch opgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), getiteld 'Masterplan Leiden GEO', d.d. 21 december 2006. Dit SPvE is als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelcombinatie Groenord C.V. door de gemeenteraad vastgesteld als kaderstellend document voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein. De stedenbouwkundige hoofdlijnen uit het SPvE zijn vervolgens vertaald in een bestemmingsplan (Leiden Noord).

Het plan gaat uit van een samenhangende ontwikkeling van het voormalige Groenordhallenterrein, die aansluit op bestaande stedenbouwkundige structuren in de omgeving. Het totale plan voor Groenord is een zorgvuldige compositie van bouwblokken met enkele hogere bebouwingsaccenten. Het gebied moet onder andere een schakel gaan vormen tussen het centrum van Leiden en de Merenwijk. De totaalontwikkeling omvat woningbouw op het voormalige Groenordhallenterrein, woningbouw op de Van Voorthuysenlocatie, de ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen de Hallenweg en de Slaaghsloot, de verlegging van de Gooimeerlaan en de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan.

Bestemmingsplan Leiden Noord

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Leiden-Noord was het plandeel Groenord fase 1, bestaande uit 8 laagbouwblokken waaronder het bouwblok 1, al voldoende concreet vormgegeven om direct in het bestemmingsplan te bestemmen.

Als gevolg van de veranderingen in de woningmarkt en de afzetbaarheid van de woningen is het bouwplan ten opzichte van de eerdere plannen zoals opgenomen in het bestemmingsplan, gewijzigd. Het plan voorziet nu in 43 eengezinswoningen en niet meer voor een deel in zogenaamde 'drive-inn woningen' zoals in de eerdere plannen was opgenomen. Het aantal woningen is hiermee met 6 verminderd. Consequentie hiervan is dat de bouwblokken dieper zijn en daardoor buiten het bouwvlak vallen.

Door deze wijziging is er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan: Het woonblok aan de westzijde van het totale bouwblok is volgens het nieuwe plan deels op de bestemming Verblijfsgebied gesitueerd. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan. Er is sprake van strijdigheid met artikel 17 lid 1 van het bestemmingsplan Leiden Noord.

Ondanks de strijdigheid acht de gemeente het plan getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past binnen de eerder vastgestelde globale beleidskaders en het wordt op de juiste manier ingepast in de omgeving.

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

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. 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^o 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 grote 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 dat besluit 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.

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 vergunning. Wanneer geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend tijdens die beroepstermijn, treedt de vergunning een dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist, afhankelijk van de aard van het project en of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit. Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten een lijst met categorieën vast te stellen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist. Onderhavig plan valt hier ook onder en dit betekent dat er geen verklaring door de gemeenteraad moet worden afgegeven.

Zienswijzen

Namens het college is besloten de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode is gestart op donderdag 14 augustus 2014 en is geëindigd op donderdag 24 september 2014.

Het plan heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en op het Stadsbouwhuis bij het servicepunt Bouwen en Wonen. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordering.

Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze mede namens 33 andere bewoners bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en wordt als ontvankelijk aangemerkt.

Lijst van indieners

X	X	X
---	---	---

Thematisch overzicht van de zienswijze

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
1			
a	De zienswijze heeft betrekking op paragraaf 4.8.2.1 <i>Ontsluiting</i> uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning Groenord blok 1. De bewoners en omwonenden van de Leidatoweg zijn van mening dat met de omgevingsvergunning voorbij wordt gegaan aan hun belangen. De gemeente stelt de wens voor een rustige Floris Versterlaan voorop waarbij voor lief genomen wordt dat bewoners en omwonenden van de Leidatoweg grote overlast ondervinden van het huidige verkeer, laat staan het toekomstige verkeer wat gezien fase 2 fors zal toenemen.	Zoals aangegeven in de genoemde paragraaf geldt de aansluiting van de Hallenweg op de Gooimeerlaan als entree voor de gehele nieuwbouwwijk. Dit is conform het Masterplan Leiden GEO en het bestemmingsplan Leiden Noord. In het Masterplan staat verder in hoofdstuk 7 hoe het autoverkeer wordt afgewikkeld. Zoals weergegeven in het masterplan loopt de hoofdontsluiting richting blok 1 vanaf de Gooimeerlaan over de Hallenweg. Dit is voor blok 1 ook de enige mogelijke route door de nieuwbouwwijk. Het toekomstige verkeer op de Leidatoweg kan daarom niet toenemen als gevolg van de ontwikkeling van blok 1. Effectief gezien zal deze ontwikkeling tot minder verkeersbewegingen in de wijk leiden dan was voorzien omdat in Groenord blok 1 minder woningen worden gebouwd dan eerder was vergund. In de bedoelde paragraaf uit de ruimtelijke onderbouwing wordt aanvullend aangegeven wat voor fase 2 in het Groenordhallengebied de mogelijke ontsluitingsstructuur kan worden. Twee ontsluitingsmogelijkheden worden hiervoor genoemd die beiden reeds planologisch zijn toegestaan. De ontwikkeling van blok 1 staat beide ontsluitingen niet in de weg en heeft geen relatie hiermee.	Geen
b	Alle bewoners van de Leidatoweg evenals de omwonenden hebben de woning gekocht met de kennis dat de Leidatoweg een rustige straat in een verkeersveilige	Zoals hiervoor bij a ook aangegeven staat in het Masterplan uit 2006 reeds aangegeven hoe de ontsluitingen	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	woonwijk zou worden. In het door de gemeente geschetste ontwerp wordt een ander en zeer ongewenst beeld geschetst.	in de woonwijk er uit komen te zien. Hieruit blijkt dat de nieuwe woonwijk als het ware wordt verdeeld in twee delen. Beide delen worden via een eigen route ontsloten. Zoals naar voren komt uit het Masterplan en het bestemmingsplan is de Leidatoweg altijd onderdeel geweest van deze ontsluiting. Dit staat echter los van de ontwikkeling van Groenord blok 1.	
c	De gemeente benoemt een gecreëerde constructie om te voorkomen dat de Leidatoweg onder de Wet geluidhinder valt. Hieruit blijkt dat de gemeente weinig op heeft met de belangen van de huidige bewoners van deze weg.	De gemeente geeft aan dat de Leidatoweg een 30km weg is en hetzelfde geldt voor de Floris Versterlaan. Dat betekent dat de Leidatoweg en de Floris Versterlaan niet onder de Wet geluidhinder vallen. Dit heeft geen directe relatie met de ontwikkeling van blok 1.	Geen
d	De huidige verkeerssituatie op de Leidatoweg wordt door de bewoners en omwonenden als zeer overlast gevend ervaren. Uitbreiding van de verkeersintensiteit is onacceptabel. Temeer omdat dit nodig is omdat de gemeente een rustige Floris Versterlaan wenst.	Zoals aangegeven in de beantwoording onder a kan de nieuwbouw van blok 1 niet leiden tot toename van de verkeersintensiteit op de Leidatoweg.	Geen
e	Er is geen enkele reden, ook niet in de toekomstig te realiseren situatie, om voorop te stellen dat de Floris Versterlaan niet een aan de Leidatoweg gelijk verkeersaandeel zou moeten aan/afvoeren. De gemeente wordt reeds sinds ruim een jaar verzocht om de Lubatoren en daarmee ook de overige blokken en fase 2 te ontsluiten via een eigen inrit die de woonwijk mijdt. De gemeente heeft aangegeven dat dit geen optie is gebaseerd op cijfers uit het verleden. Informatie uit een door de bewoners ingediend WOBverzoek toont aan dat deze stellingname misleidend is. De situatie is namelijk door de gemeente nimmer onderzocht op haalbaarheid en ook de cijfermatige onderbouwing ontbreekt. Dit wekt de schijn dat de gemeente een vooropgestelde positie inneemt welke geen rekening houdt met de overlast en verkeersveiligheid. De appellanten verwachten dat de gemeente nauwkeurig de mogelijkheden onderzoekt	In de ruimtelijke onderbouwing is er geen sprake van dat de Floris Versterlaan geen verkeersaandeel zou hebben in een eventueel toekomstig te realiseren situatie. Ook de Floris Versterlaan kan een rol spelen bij de afwikkeling van het verkeer naar fase 2. Een hernieuwde aantakking van de Floris Versterlaan op de Willem de Zwijgerlaan is echter niet aan de orde. De doorstroming op de Willem de Zwijgerlaan zou door een extra aantakking teveel worden verstoord. Zoals reeds eerder aangegeven in de beantwoording hiervoor, betreft de reactie van appellanten de verkeersafwikkeling in een eventuele toekomstige, nog te realiseren situatie. In de ruimtelijke onderbouwing is als extra informatie opgenomen dat er op dit moment twee	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	om alsnog tot een dergelijke ontsluiting te komen en daarbij ook een goede afweging van belangen maakt. Mocht deze ontsluiting na een gedegen en onderbouwd onderzoek niet mogelijk blijken, pleiten wij voor een gelijkwaardige ontsluiting via de Floris Versterlaan zodat de Leidatoweg en aansluitenden straten ontlast worden.	ontsluitingsmogelijkheden liggen voor de ontsluitingsstructuur betreffende de nog te realiseren situatie. Dit komt pas aan de orde op het moment dat de plannen voor fase 2 concreet zijn. De nieuwbouw van blok 1, waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft, zal op de uiteindelijke keuze van de ontsluiting behorende bij fase 2 geen invloed hebben. Het college heeft kennisgenomen van de reactie en de zorgen die er leven in de wijk over verkeersoverlast en -veiligheid. Op het moment dat de plannen voor Groenoord fase 2 concretere vormen gaan aannemen zal het college de bewoners daar tijdig nadere informatie over geven.	

Staat van wijzigingen

Ambtelijke wijzigingen

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 Groenoord Blok 1 ten behoeve van de bouw van 43 eengezinswoningen op het voormalige Groenoordhallenterrein is één schriftelijke zienswijze namens vele bewoners binnengekomen. Er is van deze zienswijze kennisgenomen en in bovenstaande tabel is deze zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager en de indieners van de zienswijze. Het college is van oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijze door realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze er niet toe heeft 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.