

Zienswijzennota

**Omgevingsvergunning
Dobbedreef 1A**



JANUARI 2015

1. Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Dobbedreef 1A. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Stevenshof". De gemeente Leiden is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

2. Kenmerken van het plan

Het bouwplan heeft betrekking op de nieuwbouw van twee gebouwen ten behoeve van een jongerenvoorziening en ijsvereniging op de locatie Dobbedreef 1A te Leiden.

3. 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.

4. 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 bij 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.

5. Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op 22 oktober 2014. De stukken hebben aansluitend vanaf donderdag 23 oktober t/m woensdag 3 december 2014 ter inzage gelegen in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

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

5.1 Lijst van indieners

In het onderstaande schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven.

Nr	Indiener	Straat	Postcode	Woonplaats
1.	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXX XX	LEIDEN
2.	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXX XX	LEIDEN
3.	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXX XX	LEIDEN

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

5.2 Beantwoording zienswijzen

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 opgenomen in 5.1.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
A Thema: Gebruik			
A1	De noodzaak van een dergelijke jongerenvoorziening is niet aangetoond. Op de informatiebijeenkomst is gesproken over slechts 15 deelnemers aan de activiteiten. Het huidige gebruik is lager. (1)	De functie van het jongerenwerk is de afgelopen jaren veranderd. Waar vroeger vooral sprake was van discoachtige activiteiten als vrijetijdsbesteding, is het zwaartepunt veel meer komen te liggen op ontwikkelingskansen en ondersteuning daarbij. Veel jongeren hebben het druk met school, huiswerk en gaan daarnaast naar hun sportvereniging of andere vrijetijdsbesteding. Deze jongeren hebben veelal geen ondersteuning van het jongerenwerk nodig. Juist het relatief kleine aantal met wie het minder goed gaat, willen we als gemeente –ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid in de wijken- graag bereiken. In de stad zijn 5 wijkgerichte jongerenvoorzieningen en 1 stedelijke	<i>De tekst in paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing zal worden geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens.</i>

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		voorziening in de vorm van het samenwerkingsproject Exposeyour. Naast locatiegebonden activiteiten, worden jongeren ook in de openbare ruimte benaderd en worden er sportactiviteiten georganiseerd. In de Stevenshof maakt het jongerenwerk deel uit van de brede wijkgerichte aanpak Veilig Opgroeien. Dit is een werkwijze die probleemgedrag onder jongeren in een vroeg stadium signaleert een aanpak, met als uiteindelijk doel een veilige, constructieve leefomgeving te scheppen. De resultaten van deze aanpak worden door middel van de jeugdmonitor van de GGD gemeten. Op dit moment (januari 2015) komen er gemiddeld 25 jongeren voor de activiteiten op de locatie in de Stevenshof. Daarnaast wordt de locatie gebruikt voor individuele gesprekken met jongeren die extra ondersteuning nodig hebben en voor begeleiding van jongeren die als stagiaire bij het jongerenwerk werken. Van 116 jongeren zijn de persoonlijke gegevens vastgelegd. Dit zijn niet alle jongeren die door het jongerenwerk worden bereikt. Registratie is niet verplicht en soms blijft het bij incidentele contacten, die vaak wel nuttig zijn. Vanuit de locatie gaan de jongerenwerkers wekelijks meerdere keren de wijk in om contact te leggen met hangjongeren. Bij deze activiteit worden ongeveer 35 tot 50 jongeren per week bereikt. Deze jongeren bezoeken de jongerenvoorziening niet frequent. Op verzoek van het Veiligheidshuis en in samenwerking met de wijkagent neemt het jongerenwerk in voorkomende gevallen contact met omwonenden op om problemen met jongeren in de openbare ruimte aan te pakken. Er wonen 966 jongeren in de leeftijd van 12 tot 18 jaar in de Stevenshof	

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		(peildatum 1 januari 2014). Gerelateerd aan dit aantal, is het aantal jongeren dat momenteel gebruik maakt van de jongerenactiviteiten in de jongerenvoorziening Stevenshof (gemiddeld 120 bezoekers per week) niet heel groot. De vraag is echter hoe deze cijfers geïnterpreteerd moeten worden en welke consequenties hieraan moeten worden verbonden. Als de cijfers worden gezien vanuit het perspectief dat er landelijk doorgaans een bereik van 10 tot 20% is, dan valt het totale bereik (inclusief <i>outreaching</i> werken) van het jongerenwerk in de Stevenshof binnen de gangbare cijfers. Ook is het van belang om op te merken dat de samenstelling van de groep die door het jongerenwerk wordt bereikt steeds wijzigt. Soms valt een groep die veel aandacht vraagt opeens uit elkaar als bijvoorbeeld een van de leiders verhuist, of omdat ze ouder worden en dan meer de stad in trekken. Het gebruik van een jongerenvoorziening fluctueert dus ook. Op dit moment is er een tendens dat vooral de jongere jongeren (15-) naar de jongerenvoorziening trekken. Het is gemeentelijk beleid dat er met name voor 'jongere' jongeren laagdrempelige voorzieningen in de wijk zijn. Voor de Stevenshof geldt dit zeker omdat deze wijk een geïsoleerde ligging heeft. Aangezien er geen geschikte bestaande en/of goedkopere locatie in de Stevenshof voorhanden is, is het nodig om een nieuwe voorziening te bouwen. Als er geen nieuwe voorziening voor jongeren meer komt in de Stevenshof, is het te verwachten dat er meer overlast door jongeren in de wijk zal zijn, met alle kosten van dien. Daarnaast verdwijnt een belangrijke vindplaats van jongeren die enige ondersteuning nodig hebben. Risico is dat zij dan uiteindelijk bij veel duurdere voorzieningen terecht komen.	

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		Het jongerenwerk kan bij het ontbreken van een onderkomen ook veel minder effectief werken. Juist de combinatie van locatiegebonden jongerenwerk met <i>outreaching</i> werken wordt positief ervaren. Zoals eerder opgemerkt is de locatie nodig voor groepsactiviteiten, maar juist ook voor individuele begeleiding van jongeren in de buurt. Op basis van het bovenstaande is het college van mening dat de noodzaak van een permanente jongerenvoorziening in de Stevenshof voldoende is aangetoond.	
A2	In de ontwerp omgevingsvergunning wordt beschreven dat er 250 jongeren zijn geregistreerd bij Stichting Jeugd- en Jongerenwerk Midden-Holland. Navraag bij de stichting geeft aan dat er slechts 40 unieke gebruikers zijn geregistreerd, maar dat deze niet allen dagelijks gebruik maken van de voorziening. Aanpassing van de cijfers is gewenst. (3)	Zoals reeds bij de beantwoording A1 genoemd komen er gemiddeld 24 jongeren per dag naar de activiteiten op de locatie in de Stevenshof. Van 116 jongeren zijn de persoonlijke gegevens vastgelegd. Dit zijn niet alle jongeren die door het jongerenwerk worden bereikt. Registratie is niet verplicht en soms blijft het bij incidentele contacten, die vaak wel nuttig zijn. Vanuit de locatie gaan de jongerenwerkers wekelijks meerdere keren de wijk in om contact te leggen met hangjongeren. Bij deze activiteit worden ongeveer 35 tot 50 jongeren per week bereikt. Deze jongeren bezoeken de jongerenvoorziening niet frequent. Zoals indiener verzoekt zullen de cijfers in de ruimtelijke onderbouwing worden geactualiseerd.	<i>De tekst in paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing zal worden geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens.</i>
A3	Uit onderzoek blijkt dat de Stevenshof vergrijsd en het aantal jongeren in de toekomst minder wordt. Het plan is daarmee niet duurzaam en toekomstbestendig. Verloedering van de voorziening ligt daarmee op de loer. (1,3)	Het is juist dat het aantal jongeren in de Stevenshof de afgelopen jaren is teruggelopen en het aantal ouderen is toegenomen. Het is moeilijk te voorspellen hoe deze ontwikkeling exact uit zal pakken, maar als alle kinderen onder de 12 jaar die nu in de Stevenshof wonen daar ook blijven, dan zijn er over 10 jaar nog steeds ruim 600 jongeren in de doelgroep van 12 tot 18 jaar. De verwachting is wel dat het totale aantal jongeren in de loop van de jaren geleidelijk zal afnemen. Het is echter de	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		vraag of ook het aantal jongeren dat een steuntje in de rug nodig heeft, de komende jaren evenveel zal afnemen. Gelet op huidige problematiek bij jongeren (schooluitval, jeugdwerkloosheid, alcoholgebruik etc.) is het juist te verwachten dat er meer jongeren hulp en ondersteuning nodig zullen hebben. Gezien het voorgaande en de beantwoording bij A1 is het college van mening dat er nu en de komende jaren behoefte is aan een jongerenvoorziening in de Stevenshof.	
A4	I.v.m. de verminderende behoefte aan een jongerenvoorziening komt het gebouw in de toekomst ook voor andere groepen beschikbaar. Indien er verwacht wordt dat deze groepen zijn waarvoor al voldoende faciliteiten zijn. (1)	Zoals bij A1 en A3 reeds is aangegeven is er voorlopig geen sprake van een verminderde behoefte aan een jongerenvoorziening. In het kaderbesluit heeft de gemeenteraad wel aangegeven dat het nieuwe gebouw ook de mogelijkheid moet bieden in de toekomst andere doelgroepen te huisvesten, in het geval er geen behoefte meer zou bestaan aan een jongerenvoorziening. Daarmee heeft de raad dus meegegeven dat het gebouw niet zodanig ontworpen mag worden dat het uitsluitend als jongerenvoorziening kan functioneren. Hiermee is in het huidige ontwerp van het gebouw rekening gehouden. Op het moment dat er structureel geen behoefte aan de jongerenvoorziening meer zou zijn, kan op dat moment bekeken worden welke doelgroep er dan gebruik van kan maken.	Geen
A5	Welke gebruikers komen er in de toekomst (1,2,3)	Zie de beantwoording bij A4.	Geen
A6	Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor een jongerenvoorziening is het niet relevant om van andere gebruikers te spreken zonder aan te geven welke dat zijn. (2)	Dit is juist, de omgevingsvergunning is aangevraagd voor een jongerenvoorziening en ander gebruik is dan ook niet toegestaan op basis van deze aanvraag. In het kaderbesluit voor de jongerenvoorziening heeft de gemeenteraad aangegeven dat het nieuwe gebouw ook de mogelijkheid	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		moet bieden in de toekomst andere doelgroepen te huisvesten. Op het moment dat er een concrete vraag komt om het gebouw ook voor andere groepen/doeleinden te gaan gebruiken, zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden gedaan. Er zal dan opnieuw worden gekeken of hetgeen op dat moment wordt aangevraagd, wenselijk is op deze locatie.	
A7	Rekening houden met andere toekomstige gebruikers betekent meer dan alleen een hellingbaan voor mindervaliden. Andere aanpassingen, zoals een aangepast toilet, (trap)lift en mindervalide parkeerplaatsen staan niet vermeld in de plannen. (2)	Zie de beantwoording bij A4 t/m A6. De omgevingsvergunning is primair aangevraagd voor een jongerenvoorziening en een ijsverenigingsgebouw. Het gebouw en de inrichting van het terrein volstaan voor dit beoogde gebruik. Het gebouw is echter zo ontworpen dat het niet exclusief voor jongerenwerk geschikt is, mocht er in de toekomst geen behoefte meer zijn aan het gebruik als jongerenvoorziening. Dat er in dat geval mogelijk enkele aanpassingen gedaan zullen moeten worden, doet op dit moment niet ter zake.	Geen
A8	In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesproken over een Jongerencentrum. Het kaderbesluit is genomen voor een Jongerenvoorziening en niet voor een Centrum. Een Centrum is een middelpunt en schept veel meer verwachtingen en impliceert dat een verscheidenheid aan doelgroepen hiervan gebruik gaat maken. (2,3)	Het college is van mening dat in paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing voldoende concreet beschreven is wat voor activiteiten in en vanuit de jongerenvoorziening worden ondernomen en voor welke doelgroep. Desondanks is het niet de bedoeling geweest dat er door het gebruik van het woord 'centrum' andere verwachtingen worden gewekt. Het is juist dat in het kaderbesluit wordt gesproken over een Jongerenvoorziening, daarom zal ook in de ruimtelijke onderbouwing deze term consequent gehanteerd worden.	<i>De ruimtelijke onderbouwing zal zodanig worden aangepast dat slechts over een Jongerenvoorziening wordt gesproken in plaats van een jongerencentrum.</i>
B Thema: Verkeer en parkeren			
B1	Het plan zorgt voor veel meer verkeersbewegingen die overlast veroorzaken i.v.m. sluipverkeer door de wijk. (1)	Gezien de doelgroep van de jongerenvoorziening en de ervaring dat vooral de jongere jongeren (15-) naar de Jongerenvoorziening trekken, zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een toename aan gemotoriseerd verkeer over de Dobbedreef en overige ontsluitingswegen	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		als gevolg van de komst van de Jongerenvoorziening.	
B2	In de ontwerp omgevingsvergunning staat niets vermeld over een veilige bereikbaarheid van de jongerenvoorziening. Er is geen veilige oversteekplaats van het fietspad naar de entree van het gebouw. (2,3)	In de huidige situatie is er geen doorsteek mogelijk vanaf het fietspad naar de Dobbedreef. Tussen het fietspad en de weg is namelijk een groenstrook met een hekje aanwezig. Het college is het met indiener eens dat een dergelijke doorsteek er wel dient te komen. Daarom zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de jongerenvoorziening pas in gebruik genomen mag worden wanneer een dergelijke doorsteek is gerealiseerd. Door deze doorsteek te realiseren kunnen bezoekers van de jongerenvoorziening recht tegenover de entree van de jongerenvoorziening de Dobbedreef oversteken. Gezien de maximale snelheid van 30 km/u op de Dobbedreef en de overzichtelijkheid van de oversteeklocatie, is het college van mening dat er met deze ingreep een voldoende veilige oversteekplaats aanwezig is en dat er verder geen andere maatregelen noodzakelijk zijn.	<i>Aan de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden verbonden dat de jongerenvoorziening pas in gebruik genomen mag worden als een doorsteek van het fietspad naar de Dobbedreef is gerealiseerd ter hoogte van de entree van de jongerenvoorziening.</i> <i>De tekst in paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing zal op grond van deze reactie worden aangevuld.</i>
B3	De Dobbedreef is smal voor het passeren van 2 auto's, temeer omdat er fout wordt geparkeerd en er veel te hard wordt gereden. De weg is niet volgens de wettelijke regels als 30 km-zone ingericht. Volgens de wijkagent is verbaliseren daardoor niet mogelijk. (2)	Het college heeft kennis genomen van de reactie van indiener. Deze reactie is echter niet relevant in voorliggende procedure.	Geen
B4	De Dobbedreef is een druk bereden gebiedsontsluitingsweg van de wijk Kloosterhof. Verder worden er grootschalige activiteiten georganiseerd zoals de Polderloop, de Ladiesrun, de marathon en de Halloween optocht. Daarnaast is het fietspad druk bezet door grote groepen wielrenners die onveilige situaties veroorzaken. (2,3)	Het college heeft kennis genomen van de reactie van indiener. Deze reactie is echter niet relevant in voorliggende procedure.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
B5	Het neerleggen van een vluchtheuvel zal het probleem van het snel optrekken en remmen door auto's en motoren alleen maar verergeren. (1)	Zie de beantwoording bij B2. Het is in verband met de bereikbaarheid niet noodzakelijk een vluchtheuvel aan te leggen. Deze reactie is in voorliggende procedure dan ook niet relevant.	Geen
B6	Op dit moment zijn er geregeld parkeerproblemen vanwege de bezoekers van de tennisvereniging, fysiopraktijk en de activiteiten die plaatsvinden in het clubgebouw van de ijsvereniging. (2,3)	De gemeente Leiden laat periodiek een parkeerdrukmeting in de gehele stad uitvoeren. De parkeerdruk geeft het aantal bezette parkeerplaatsen als percentage van het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het meest recente onderzoek is in september door Mobycon uitgevoerd. Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit waren de resultaten van het onderzoek nog niet bekend. Het onderzoek laat zien dat op werkdagen de parkeerdruk op de Dobbedreef in de ochtend, middag en avond respectievelijk 14%, 23% en 60% bedraagt. Op de Dobbedreef zijn in totaal 15 parkeerplaatsen aanwezig. Op zaterdag(middag) bedraagt de parkeerdruk op de Dobbedreef 92%. Zoals in paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is voor de ijsbaan reeds voorzien in de parkeerbehoefte en zijn voor de incidentele piek bij vorst geen speciale voorzieningen getroffen om de piekbelasting op te vangen. De nieuwbouw ten behoeve van de ijsvereniging blijft nagenoeg gelijk ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwbouw voor de ijsvereniging levert dan ook geen extra parkeereis op. Op basis van de beleidsregels parkeernormen geldt voor een 'sociaal-cultureel centrum/wijkgebouw' een parkeervraag van 3 p.p./100 m² b.v.o. De jongerenvoorziening heeft een b.v.o. van circa 180 m². De parkeereis wordt op basis van deze norm 6 p.p. (naar boven afgerond). Gezien de doelgroep van de jongerenvoorziening in zijn algemeenheid en de ervaring dat vooral de jongere	<i>De tekst in paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast.</i>

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		jongeren (15-) naar de Jongerenvoorziening trekken, zal er in de praktijk echter nauwelijks sprake zijn autoparkeren als gevolg van de komst van de jongerenvoorziening. Wanneer desondanks de norm van 6 parkeerplaatsen vergeleken wordt met de meest recente parkeerdrukmeting, dan blijkt dat deze 6 parkeerplaatsen op werkdagen 's middags en 's avonds (wanneer de Jongerenvoorziening in gebruik is) voldoende beschikbaar zijn op de Dobbedreef. Geconcludeerd wordt dat op de Dobbedreef in voldoende parkeerruimte wordt voorzien voor de functie 'sociaal-cultureel centrum/wijkgebouw'. Omdat het hier specifiek om een jongerenvoorziening gaat, met gebruikers zonder rijbewijs, is het zeer aannemelijk dat de werkelijke parkeervraag in de praktijk aanzienlijk lager zal zijn. Het college is van mening dat het parkeeraspect geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling van de jongerenvoorziening. Op basis van bovenstaande reactie zal de tekst ten aanzien van parkeren in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.4) worden aangevuld om e.e.a. te verduidelijken.	
B7	De parkeervoorziening aan de Dobbedreef wordt in belangrijke mate gebruikt door bewoners van de Zr. Reichertstraat en Trien Semlerstraat, omdat er tekort aan parkeerplaatsen is in beide straten. (3)	Zie de beantwoording bij B6. Gezien de beschikbare parkeerplaatsen op de Dobbedreef en de specifieke doelgroep van de jongerenvoorziening, is het college van mening dat het parkeeraspect geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.	Geen
B8	De gemeente Leiden geeft tevens vergunningen af voor het afmeren van pleziervaartuigen aan de Dobbedreef. Dit leidt tot extra drukte in de maanden maart t/m oktober. (2,3)	Zie de beantwoording bij B6.	Geen
B9	Door de beperkte parkeermogelijkheden is foutparkeren aan de orde van de dag. De ontsluiting van de Kloosterhof komt hierdoor in het gedrang, want op foutparkeren	Het college heeft kennis genomen van de reactie van indiener. Deze reactie is echter niet relevant in voorliggende procedure.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
	wordt niet gehandhaafd. (3)		
B10	Indien toekomstige gebruikers ouder zullen zijn dan de nu gestelde gebruikers is het zeer aannemelijk dat deze met de auto zullen komen en dat dit verkeers- en parkeerproblemen met zich mee zal brengen. (2,3)	Zie de beantwoording bij A4. Wanneer in de toekomst een concrete vraag komt om het gebouw voor andere groepen/doeleinden te gaan gebruiken, zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden gedaan. Er zal dan opnieuw worden gekeken of hetgeen op dat moment wordt aangevraagd, wenselijk is op deze locatie. De verkeers- en parkeeraspecten maken ook onderdeel uit van die afweging.	Geen
C Thema: Bebouwing			
C1	Bij de bouwhoogte van 6 meter wordt geen rekening gehouden met de verhoogde ligging van het terrein. De woningen aan de Zr. Reichertstraat liggen onder het niveau van de Dobbedreef, waardoor het uitzicht van de woningen ernstig beperkt wordt. (1,3)	Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het huidige ijsverenigingsgebouw al een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het huidige ijsverenigingsgebouw is weliswaar lager, maar het bestemmingsplan staat op deze locatie dus bebouwing tot 6 meter hoogte toe. In de wijze van meten is aangegeven dat de bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt en dat het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein betreft. Planologisch gezien is er met de nieuwbouw van 6 meter hoog dus geen sprake van een verruiming van de bouwhoogte. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is 6 m breed en 20,5 m diep. De nieuwbouw ten behoeve van de jongerenvoorziening wordt 7 m breed en 15 m diep. Verder naar achteren op het terrein zal het nieuwe gebouw ten behoeve van de ijsvereniging worden gerealiseerd, met een breedte van 7 m en een diepte van 23,5 m. Deze bebouwing bestaat uit één bouwlaag van 3 m hoog. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Zuster Reichertstraat en de bebouwing bij de ijsbaan bedraagt meer dan 50 meter. Gezien het bovenstaande is het college	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		van mening dat geen sprake is van een ernstige beperking van het uitzicht van indieners.	
C2	De bouwhoogte heeft gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Zr. Reichertstraat. (1)	Zie de beantwoording bij C1. Gezien de afstand tot de woningen en hetgeen het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk maakt aan bebouwing is er vanuit privacyoverwegingen geen belemmering om de ontwikkeling mogelijk te maken. Toch is er in een eerder stadium, na reacties van omwonenden op het ontwerp, voor gekozen om het gebouw een kwartslag te draaien, de ingang aan de zijkant te maken en bovendien geen ramen op eerste verdieping aan de zijde van de woningen te maken.	Geen
C3	Indiener is bevreesd voor verstoring van de lichtinval (in het najaar) door de aanwezigheid van de nieuw te bouwen jongerenvoorziening. Ondanks toezeggingen is dit niet onderzocht. (2,3)	Zie de beantwoording bij C1. Het vigerende bestemmingsplan staat reeds bebouwing tot 6 meter hoogte toe en de afstand tot de woningen is aanzienlijk. Hierdoor is het zeer aannemelijk dat er geen verslechtering van de lichtinvalsituatie zou optreden. Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze beantwoording gevoegd en zal als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de vrees voor verstoring van de lichtinval ongegrond is.	<i>De bezonningsstudie zal als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd en de conclusie zal in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.3) worden vermeld.</i>
C4	De aanvraag maakt direct inbreuk op het woongenot van indiener. Vanuit de gemeente zijn in het verleden geheel andere mondelinge toezeggingen gedaan. (3)	Het college is van mening dat met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van aantasting van het woongenot van omwonenden.	Geen
C5	Er wordt niet voldaan aan de eis dat er geen verlies aan ijsoppervlakte mag plaatsvinden. Indiener schat dat het om enkele tientallen m ² gaat. (1)	Over de mogelijkheden om het jongerenwerk te vestigen op het terrein van de natuurijsbaan is in een vroegtijdig stadium gesproken met het bestuur van de IJsvereniging Rijndijk-Hoge Mors. Daarbij is in eerste instantie door het bestuur van de ijsvereniging als één van de randvoorwaarden aangegeven dat er bij voorkeur geen sprake zou zijn van verlies van ijsoppervlak. Uiteindelijk is er een ontwerp voor de nieuwe situatie gemaakt waar beide gebruikers (jongerenwerk en ijsvereniging) hun tevredenheid over	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		hebben uitgesproken. Bij dit ontwerp is inderdaad sprake van een kleiner ijsoppervlak in de nieuwe situatie. Er blijft echter nog steeds een ijsvloer van circa 5.625 m ² over en het geringe verlies aan ijsoppervlakte is voor de ijsvereniging dan ook geen reden geweest om niet aan de huidige plannen mee te werken.	
C6	Door het verlies aan ijsoppervlakte verdwijnt er ook groen. (1)	Er verdwijnt inderdaad een klein deel van het grasveld, maar zoals bij de beantwoording van C5 aangegeven blijft er nog een aanzienlijk oppervlak over. Om het grasveld in de winter als ijsbaan te kunnen gebruiken ligt er in de bodem over de gehele oppervlakte van de ijsbaan een plastic afscherming. Hierdoor heeft het grasveld geen bijzondere groenwaarde en acht het college het niet onwenselijk om het oppervlak iets te verkleinen teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.	Geen
C7	Toen indiener zijn huis in 1989 kocht is door de gemeente mondeling toegezegd dat het vrije uitzicht op het groen niet aangetast zou worden. Een nadere (groen)uitwerking en toelichting over het talud is dan ook op zijn plaats. (2)	Zie de beantwoording bij C1. Het college is niet van mening dat het vrije uitzicht door de plannen aangetast wordt. Het talud maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en is daarom niet relevant in voorliggende procedure.	Geen
C8	Het is onduidelijk hoeveel bomen er gehandhaafd worden en welke dat zijn. Hierdoor is het ook onduidelijk of de beschermde natuurwaarden worden verstoord. (2)	Alle bomen op het terrein worden gehandhaafd. Een aantal bomen zal wellicht iets bij gesnoeid dienen te worden. Dergelijke snoeiwerkzaamheden vinden veelvuldig plaats in Leiden en hierbij wordt gewerkt volgens een vastgestelde gedragscode. Het is dan ook niet aannemelijk dat hierbij beschermde natuurwaarden worden verstoord.	Geen
C9	Indiener (2) verwijst naar een artikel op www.dichtbij.nl (zie bijlage 1).	Het college heeft kennis genomen van het betreffende artikel, maar ziet geen relevantie in het kader van voorliggende procedure.	Geen
C10	Als de ijsbaan open is levert het toezicht op bezoekers van de ijsbaan en de jongerenvoorziening problemen op. (1)	Deze mening wordt niet gedeeld door de gebruikers van de locatie.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
D Thema: Milieu			
D1	Gezien de doelgroep zal de realisatie van de jongerenvoorziening geluidsoverlast veroorzaken op de openbare weg, in de vorm van arriverende- en startende brommers, motoren en auto's en gillende jongeren. De afstand tot de woningen is zeer klein en het water van de Dobbewetering werkt versterkend. (1)	Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand van een dergelijke functie (buurt- en clubhuizen) tot woningen 30 meter. Deze richtafstand houdt in dat een afstand van 30 meter tussen de jongerenvoorziening en de dichtstbijzijnde woningen in principe aanvaardbaar is. Aangezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter is, wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan en kan gesteld worden dat de jongerenvoorziening op deze locatie geen negatieve (milieu)effecten, waaronder geluidshinder, op de omgeving oplevert. Tussen de jongerenvoorziening en de woningen ligt de Dobbedreef, waarover reeds verkeer rijdt. Gezien de doelgroep van de jongerenvoorziening in zijn algemeenheid en de ervaring dat vooral de jongere jongeren (15-) naar de jongerenvoorziening trekken, zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een toename aan gemotoriseerd verkeer over de Dobbedreef als gevolg van de komst van de Jongerenvoorziening. In de Jongerenvoorziening zijn tijdens openingstijden altijd jongerenwerkers aanwezig die toezicht houden. Het college is van mening dat hierdoor geen onevenredige overlast van arriverende en vertrekkende jongeren te verwachten is.	Geen
D2	Als gevolg van de verkeerstoename zal het milieu (luchtkwaliteit) extra belast worden en daarmee de omwonenden. Ook de tennissers kunnen hiervan nadelige gevolgen ondervinden. (2,3)	Zoals bij D1 al is beantwoord zijn er gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen geen negatieve milieueffecten te verwachten. Over het algemeen is er in Nederland (en ook in Leiden), door allerlei maatregelen, een ontwikkeling gaande dat de luchtkwaliteit steeds beter wordt. In onderhavig geval is geen sprake van een dusdanige toename van gemotoriseerd	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		verkeer waardoor de luchtkwaliteit zal verslechteren. Ter vergelijking: bij een woningbouwontwikkeling tot 1.500 woningen is nog steeds sprake van slechts een beperkte bijdrage aan de luchtverontreiniging en is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.	
E Thema: Overlast			
E1	Tijdens de bewonersbijeenkomst heeft een aantal bewoners aangegeven dat er in de omgeving van de ijsbaan in verdovende middelen wordt gedeald. De wijkagent is op de hoogte van deze meldingen. (1,2)	Er zijn in het verleden inderdaad dergelijke meldingen gedaan bij de politie. Er zijn door de wijkagent echter nooit dergelijke overtredingen geconstateerd.	Geen
E2	Ook is nu al sprake van hangjongeren op bootjes en langs het water van de Dobbewetering. (1)	Zoals aangegeven bij A2 gaan de jongerenwerkers vanuit de jongerenvoorziening wekelijks meerdere keren de wijk in om contact te leggen met hangjongeren. Op verzoek van het Veiligheidshuis en in samenwerking met de wijkagent neemt het jongerenwerk in voorkomende gevallen contact met omwonenden op om problemen met jongeren in de openbare ruimte aan te pakken.	Geen
E3	Tijdens de raadsvergadering is duidelijk geworden dat conflicten onder groepen jongeren in het verleden aanleiding zijn geweest om de groepen uit elkaar te halen door een andere (tijdelijke) voorziening te treffen. Voor de omwonenden is duidelijk dat een dergelijke rivaliteit er op dit moment nog steeds is. Het is onaanvaardbaar dat de omwonenden opgescheept worden met een jongerenvoorziening waar jongeren met een kort lontje komen, waarvan iedereen kan inschatten dat het een aanzuigende werking kan	Omstreeks 2007 speelden er problemen rond de jongerenvoorziening die destijds gesitueerd was in het buurtcentrum. Deze ruimte was te klein en daardoor niet geschikt. Na verhuizing naar de tijdelijke locatie aan de Mary Zeldenrustweg zijn er geen dergelijke conflicten meer geweest en ook geen klachten van omwonenden.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
	hebben op andere groepen jongeren. (1)		
E4	Omwonenden kunnen er niet op vertrouwen dat de kennis van begeleiders toereikend is om problemen in de toekomst te voorkomen, anders was het in het verleden ook niet geëscaleerd. De activiteiten die door de gebruikers van de ijsbaan en de tennisbanen worden gedaan, kunnen aanleiding zijn voor conflicten. (1)	Zoals bij E3 beantwoord hebben zich in 2007 bij het buurtcentrum wat conflicten voorgedaan, maar daarna niet meer. Het is dan ook niet de verwachting dat de beoogde activiteiten en gebruikers van de locaties zullen leiden tot conflicten.	Geen
F Thema: Financieel			
F1	Er is onvoldoende financiële dekking voor deze voorziening. De exploitatie is verlieslatend. (1)	De gemeenteraad heeft in het kaderbesluit de exploitatie vastgesteld en budget beschikbaar gesteld. Daarmee is sprake van financiële dekking voor de plannen en is de aanvraag economisch uitvoerbaar.	Geen
F2	Bij de omwonenden leeft de angst dat de jaarlijkse tekorten aanleiding zijn tot het verhuren van de overcapaciteit van de jongerenvoorziening aan andere groepen om het financiële plaatje kloppend te maken. Dit veroorzaakt overlast. (1)	De omgevingsvergunning is aangevraagd voor een jongerenvoorziening. Ander gebruik is op basis van deze aanvraag dan ook niet toegestaan. Het gehele gebouw wordt door de gemeente verhuurd aan Jongerenwerk. Zoals beantwoord bij F1 is sprake van een dekkende gemeentelijke begroting. Wanneer in de toekomst de vraag komt om het gebouw (mede) aan anderen te verhuren, bijvoorbeeld op tijdstippen dat deze niet in gebruik is, zal hiervoor een nieuwe aanvraag moeten worden gedaan en een nieuwe procedure worden doorlopen om dit (mede)gebruik toe te staan. Er zal dan opnieuw worden onderzocht of hetgeen op dat moment wordt aangevraagd, ook wenselijk en haalbaar is op deze locatie.	Geen
F3	De vergrijzing in de Stevenshof neemt toe. Omdat de vergunning betrekking heeft op een jongerenvoorziening zullen de kosten over een aantal jaren gaan oplopen vanwege de terugloop van jonge bezoekers.	Als er geen nieuwe voorziening voor jongeren meer komt in de Stevenshof, is het te verwachten dat er meer overlast door jongeren in de wijk zal zijn, met alle kosten van dien. Daarnaast verdwijnt een belangrijke vindplaats van jongeren die enige	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
	(2)	ondersteuning nodig hebben. Risico is dat zij dan uiteindelijk bij veel duurdere voorzieningen terecht komen. Het jongerenwerk kan bij het ontbreken van een onderkomen ook veel minder effectief werken. Zoals eerder opgemerkt, is de locatie nodig voor groepsactiviteiten, maar juist ook voor individuele begeleiding van jongeren.	
F4	De locatie aan de Mary Zeldenrustweg komt na de verhuizing leeg te staan. Een nieuwe bestemming wordt door de gemeente Leiden nog niet aangegeven, waardoor kostbare leegstand ontstaat. Het plan wordt dus niet gerealiseerd tegen minimale kosten. (2)	De huidige locatie van de jongerenvoorziening aan de Mary Zeldenrustweg opgenomen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het voormalige schoolgebouw is in ieder geval technisch en financieel afgeschreven, dus er is geen sprake van kostbare leegstand. De gemeente Leiden zal een ontwikkelstrategie opstellen voor deze locatie en dit ter besluitvorming voorleggen. Het bestemmingsplan ter plaatse staat een ruime ontwikkeling toe: een maatschappelijke plint met (zorg)woningen op de verdiepingen daarboven. Door de economische crisis is nog niet bekend wanneer concrete planvorming exact plaats zal vinden.	Geen
G Thema: Locatiekeuze			
G1	Het is niet duidelijk door wie en in welke hoedanigheid het haalbaarheidsonderzoek is gedaan. (1)	Indiener verwijst naar een haalbaarheidsonderzoek dat voorafgaand aan besluitvorming in de raad heeft plaatsgevonden. De projectmanager van de gemeente heeft het onderzoek uitgevoerd in de eerste helft van 2012. Er is op zorgvuldige wijze een aantal potentiële locaties in de Stevenshof beoordeeld op de gehanteerde criteria. Alle potentiële locaties zijn fysiek bezocht om ook een goede beoordeling ter plekke te kunnen maken. Onder meer de gemeentelijke wijkmanager, wijkagent en verschillende afdelingen van de gemeente Leiden hebben advies uitgebracht over de locaties en de beoordeling van de criteria. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad in een kaderbesluit haar voorkeur uitgesproken	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		voor de locatie van de natuurijsbaan aan de Dobbedreef. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt uitvoering gegeven aan deze keuze van de raad.	
G2	De weging van plussen en minnen is niet op juiste gronden gebaseerd. (1)	Zie de beantwoording onder G1.	Geen
G3	De uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek was vooraf al bepaald. Bij één van de “minder geschikte” locaties werd bv. de toegankelijkheid van mindervaliden als minpunt genoemd, terwijl dit bij de Dobbedreef als pluspunt wordt omschreven. De eerste verdieping is in de huidige plannen ook niet bereikbaar voor invaliden. (1)	Zie de beantwoording onder G1. In het kader van voorliggende aanvraag is deze reactie niet relevant. Wel wil het college meegegeven dat het een locatiestudie betrof. Wat betreft toegankelijkheid voor mindervaliden is dus gekeken hoe geschikt de <u>locatie</u> is. De locatie aan de Dobbedreef is door de realisatie van een hellingbaan voldoende geschikt voor mindervaliden. Het gebouw zelf is pas later ontworpen. In het huidige ontwerp is overigens wel een traplift opgenomen, waarmee de eerste verdieping ook voor mindervaliden bereikbaar is.	Geen
G4	Eén van de criteria is dat er voldoende sociale controle, toezicht en veiligheid is. Van de zijde van omwonenden is geen draagvlak voor het houden van sociale controle. Van omwonenden wordt verwacht dat zij een dermate gevoel van veiligheid geven dat daardoor ook meisjes de stap nemen om naar de jongerenvoorziening te komen. Deze verantwoordelijkheid mag niet bij de omwonenden neergelegd worden. Hierdoor is de belangrijkste reden voor de voorkeurslocatie natuurijsbaan niet van toepassing. (1)	Met sociale controle en toezicht wordt bedoeld dat de locatie voldoende zichtbaar is, vanuit de openbare ruimte en omliggende panden. Dat is het geval op de betreffende locatie. De locatie is niet afgelegen en onttrokken van ieders waarneming. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat bewoners actief “sociale controle” gaan uitoefenen. Dat is hen ook niet gevraagd.	Geen
G5	Wellicht zijn nog andere locaties te bedenken die beter geschikt zijn. (1)	Zie de beantwoording bij G1.	Geen
G6	Het Buurtcentrum Stevenshof aan de Trix Terwindtstraat 4 biedt volgens indiener voldoende ruimte en gelegenheid voor jongeren en andere bewoners	Zie de beantwoording bij E3 en G1. Het buurtcentrum is niet geschikt gebleken als jongerenvoorziening en de huidige locatie aan de Mary Zeldenrustweg was slechts	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
	van de Stevenshof. De sociale controle is hierbij voldoende aanwezig. Het is onduidelijk waarom er wordt gekozen om de activiteiten te spreiden. Indiener is van mening dat er onzorgvuldig met gemeenschapsgeld wordt omgegaan. (2)	een tijdelijke oplossing. De locatie aan de Dobbedreef is door de raad gekozen als beste locatie om een nieuwe Jongerenvoorziening te realiseren en heeft hier budget voor beschikbaar gesteld.	
G7	In het onderzoek is de mening van de wijkagent prominent aanwezig. Welke maatstaven hanteert hij bij zijn mening? Gaat hij bv. uit van beheersbaarheid van de problemen indien er gevaar is voor de openbare orde? (1)	Zie de beantwoording onder G1.	Geen
H Thema: Informatieverstrekking			
H1	De omwonenden zijn zeer laat ingelicht over de plannen. De direct betrokkenen (bewoners Zr. Reichertstraat e.o.) hadden persoonlijk geïnformeerd moeten worden op het moment dat duidelijk werd dat de raad grote voorkeur had voor het vestigen van de jongerenvoorziening op deze locatie, bij vaststelling van het bestemmingsplan Stevenshof. (1)	De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2009 het bestemmingsplan Stevenshof vastgesteld (RV 09.0087). Bij het opstellen van het bestemmingsplan Stevenshof is een schaarste aan locaties met een bestemming voor maatschappelijke doeleinden geconstateerd, terwijl een toename in de vraag (met name kinderopvang) werd voorzien. Dit is aanleiding geweest om in dit bestemmingsplan op meerdere plekken, waaronder in het gebouw van de ijsvereniging, maatschappelijke doeleinden toe te staan. In het bestemmingsplan Stevenshof wordt niet specifiek gesproken over de jongerenvoorziening op de locatie van de ijsbaan. In het najaar van 2012 is overleg gevoerd met de voorzitter van de wijkraad Stevenshof over de wijze waarop bewoners geïnformeerd zouden worden. In bijlage II is een overzicht opgenomen van de communicatiemomenten. Het college is van mening dat de omwonenden voldoende en op tijd zijn geïnformeerd over de mogelijke	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		ontwikkelingen.	
H2	Tijdens de informatiebijeenkomst voor bewoners, maar ook tijdens de raadsvergadering, is gebleken dat bewoners en de raad niet, niet volledig of zelfs misleidend zijn geïnformeerd over de plannen en de gevolgen voor de omgeving. Het feit dat de ijsbaan verhoogd ligt en de bebouwing dus hoger zou worden dan 2 lagen, is/was volgens indiener niet duidelijk voor een aantal raadsleden. Wellicht dat de raad op basis van deze informatie destijds een verkeerd besluit heeft genomen. (1)	De besluitvorming in de gemeenteraad is ten aanzien van de nu voorliggende procedure niet relevant. De omgevingsvergunning zal worden verleend op basis van de ingediende stukken en de motivering in de ruimtelijke onderbouwing. Het college is van mening dat deze informatie volledig is en dat blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Geen
H3	De gemeente geeft aan rekening te houden met de opmerkingen die door bewoners zijn gemaakt op de bewonersbijeenkomsten, zoals het verplaatsen van de fietsenrekken en het neerleggen van een vluchtheuvel. Dat de fietsenrekken zijn verplaatst is logisch, omdat deze eerst op een gevaarlijke plaats waren geprojecteerd. Het neerleggen van een vluchtheuvel is echter een onvoldoende maatregel. (1)	Zoals indiener aangeeft is er zoveel mogelijk rekening gehouden met opmerkingen van omwonenden. De plaatsing van de fietsenrekken is hier een voorbeeld van, maar het gebouw voor de jongerenvoorziening is bijvoorbeeld ook een kwartslag gedraaid ten opzichte van het eerdere ontwerp en er komen geen ramen op de eerste verdieping aan de kant van de woningen. Wat betreft de aanleg van een vluchtheuvel wordt verwezen naar de beantwoording bij B2 en B5.	Geen
I Thema: Waardevermindering woningen			
I1	Het vrije uitzicht is essentieel voor de waardering van de woningen aan de Zuster Reichertstraat. Bebouwing van het terrein van de ijsvereniging zal de waarde van deze woningen negatief beïnvloeden. (1)	Zie ook de beantwoording onder C1. Er is reeds bebouwing aanwezig op de locatie en op grond van het bestemmingsplan mag reeds tot 6 meter gebouwd worden. Wanneer indiener verwacht schade te ondervinden van een ruimtelijke ingreep, kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning 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	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
		daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.	
I2	Op verzoek van omwonenden is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke financiële schade voor buurtbewoners als gevolg van de verplaatsing van de jongerenvoorziening. DTZ Zadelhoff concludeert dat het in gebruik nemen van de jongerenvoorziening aan de Marie Zeldenrustweg inderdaad heeft geleid tot een beperkte waardedaling van de woningen in de directe omgeving. (1)	Het onderzoek maakt geen onderdeel uit van voorliggende omgevingsvergunningsprocedure en is in het kader van deze procedure dan ook niet relevant. Het college heeft wel kennis genomen van de reactie van indiener en het rapport waar aan wordt gerefereerd. Volledigheidshalve volgt hierna dan ook een beknopte reactie. Doel van het betreffende onderzoek was aan te tonen óf er gerede aanleiding is te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een negatieve waardeontwikkeling van de woningen nabij de Dobbedreef als gevolg van de verplaatsing van de jongerenvoorziening én, indien dit het geval is, hoe groot deze negatieve waardeontwikkeling is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan gesteld worden dat de geconstateerde (beperkte) waardedaling tussen de periodes 2006-2010 en 2010-2014 <u>niet verklaard kan worden door de komst van de jongerenvoorziening</u>, aangezien de aanwezigheid van de jongerenvoorziening in de directe omgeving geen invloed op de woningwaarde van de omliggende woningen lijkt te hebben ten opzichte van woningen in de buurt die buiten de invloedssfeer van de jongerenvoorziening liggen. In het rapport wordt aangegeven dat de geconstateerde waardedaling van 3% mogelijk verklaard kan worden door een onderhandelingsresultaat.	Geen
I3	De gemeente heeft onvolledige en onjuiste informatie verstrekt aan DTZ Zadelhoff, namelijk dat de werkwijze van het jongerencentrum niet zal veranderen, terwijl het de bedoeling is om in de toekomst ook aan derden te gaan verhuren. (1)	Zie de beantwoording bij I2 en daarnaast onder andere bij A6.	Geen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
I4	Aan de Mary Zeldenrustweg stond reeds een schoolgebouw. Op de Dobbedreef wordt een nieuw gebouw geplaatst van 2 bouwlagen op een terp. Het is dus redelijk te verwachten dat de waardedaling hoger zal zijn dan de waardedaling die heeft plaatsgevonden bij woningen aan de Mary Zeldenrustweg. (1)	Zie de beantwoording bij I2. In het onderzoek is inderdaad enkel gekeken naar een mogelijk effect van de aanwezigheid van de betreffende functie (jongerenvoorziening). Zie verder de beantwoording bij I1.	Geen
I5	De conclusie in het rapport is gebaseerd op de huidige tijdelijke situatie aan de Mary Zeldenrustweg en geprojecteerd op de toekomstige permanente situatie aan de Dobbedreef. Hierdoor is de conclusie slechts een aanname, de uitvoering van het tijdelijke gebouw is niet te vergelijken met het toekomstige gebouw. (2)	Zie de beantwoording bij I4.	Geen
I6	In het rapport is de aanwezigheid van het woonwagenkamp, direct aan de Zuster Reichertstraat, niet meegenomen. Een combinatie van de jongerenvoorziening met woonwagenkamp kan wel degelijk van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de percelen in de Zuster Reichertstraat. (2)	Zie de beantwoording bij I4.	Geen
I7	Een contra rapport door een volledig onafhankelijke partij zoals de Vereniging Eigen Huis kan wellicht meer duidelijkheid geven. (2)	Het onderzoek maakt geen onderdeel uit van voorliggende omgevingsvergunningsprocedure. Het onderzoek en de reactie van indiener is in het kader van deze procedure dan ook niet relevant.	Geen
I8	Bij wie kunnen de bewoners de schade verhalen? (1)	Zie de beantwoording bij I1.	Geen

6. Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de nieuwbouw van twee gebouwen ten behoeve van een jongerenvoorziening en ijsvereniging op de locatie Dobbedreef 1A te Leiden, zijn 3 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 het algemeen maatschappelijk belang en de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen. Het college is van oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijze, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal wel de ruimtelijke onderbouwing op enige punten worden aangepast ter verduidelijking, op basis van de meest recente gegevens ten aanzien van het gebruik van de jongerenvoorziening en het parkeren. De bezonningsstudie zal als bijlage worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Tevens zal een voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden ten aanzien van de realisatie van een doorsteek naar de Dobbedreef vanaf het naastgelegen fietspad.

7. 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.

BIJLAGE 1

Artikel op www.dichtbij.nl waar naar wordt verwezen bij zienswijze C9

link:

<http://www.dichtbij.nl/groot-leiden/wonen/artikel/3677474/leiden-behoort-tot-minst-groene-gemeenten-van-nederland.aspx>

printscreen:

Leiden behoort tot minst groene gemeenten van Nederland

REGIO | 02 september 2014 | 13 | Door Vincent Frequin, Dichtbijredacteur



(Foto: Gemeente Leiden: Singelpark)

1 / 1

LEIDEN - Leiden kan wel wat groener. Waar in Heerlen, Emmen en Lelystad het meeste groen binnen de stedelijke bebouwing te vinden is, bungelt Leiden samen met Haarlem helemaal onderaan de lijst van groen in de 31 grootste gemeenten van Nederland. Tijd om in te grijpen?

De lijst is opgesteld door wetenschappers van onderzoeksbureau Alterra van de Wageningen Universiteit. Zij stelden de ranglijst samen op grond van de hoeveelheid vierkante meters groen, gedeeld door het aantal woningen in de bebouwde kom. Die cijfers zijn vergeleken met gegevens uit 2002, 2003 en 2009.

Opvallend is volgens de onderzoekers dat de totale hoeveelheid groen in de grotere Nederlandse steden nauwelijks is toegenomen sinds 2009. Voor veel gemeenten is 'vergroening' wel een speerpunt van beleid.

Tijd voor het Singelpark?

Ook de gemeente Leiden ziet graag meer groen en heeft daarvoor de aanleg van het Singelpark in gedachten. Een flinke strook groen langs de Leidse singels dat het langste, mooiste en spannendste stadspark van Nederland moet gaan vormen en moet de huidige singelrand gaan verbinden, vergroenen en versterken.

BIJLAGE 2

Informatie-/communicatiemomenten voorafgaand aan de Wabo-procedure

Februari 2012

Brief aan onder andere de wijkraad Stevenshof.

In de brief staat samengevat: de gemeente zoekt een locatie in de Stevenshof voor een permanente jongerenvoorziening. Om tot een goede locatie te komen stelt de gemeente meerdere scenario's op. In dit voorstel komt een duidelijke met argumenten onderbouwde keuze voor een definitieve locatie. Het voorstel wordt in juni 2012 aan het college voorgelegd. De verwachting is dat in 2013 de jongerenvoorziening gereed is.

Juni 2012

Gemeente en ijsvereniging spreken af bewoners te informeren zodra onderling op hoofdlijnen overeenstemming is.

November 2012

Op 21 november 2012 hebben de omwonenden een brief van de gemeente ontvangen waarin zij werden geïnformeerd over de zoektocht naar een locatie en waarin werd gemeld dat de gemeente in gesprek was met het bestuur van de IJsvereniging over de mogelijke vestiging op het terrein van de IJsbaan. Zodra er meer bekend is informeren wij u.

Naar aanleiding van deze brief hebben enkele omwonenden telefonisch en per mail contact opgenomen met de projectmanager, waaronder een bewoner van de Zuster Reichertstraat.

Juni 2013

In deze brief (14 juni) worden omwonenden geïnformeerd dat het college een besluit heeft genomen over de nieuwe locatie. Met dit besluit legt het college het raadsvoorstel (het Kaderbesluit) voor aan de raad. Het Kaderbesluit is op de gemeentelijke website op dezelfde dag (14 juni 2013) gepubliceerd. De omwonenden worden in deze brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 10 juli 2013. Deze bijeenkomst is – in verband met een bewonersbijeenkomst over de Rijnlandroute op dezelfde datum – verplaatst naar 4 september 2013.

April 2014

Op 24 april 2014 heeft opnieuw een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden, waarbij men terecht kon voor vragen aan de architect, jongerenwerk, ijsvereniging, politie en de gemeente.

BIJLAGE 3

Bezonningstudie