

B&W-Aanbiedingsformulier

Onderwerp Inspraaknota en resultaat vooroverleg ex art 3.1.1 Bro op het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o.

BESLUITEN

1. de Inspraaknota van het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o., waarin zowel de inspraakreacties, het resultaat van het vooroverleg en de ambtshalve aan te brengen wijzigingen zijn verwerkt, vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. ter inzage te leggen;
3. het ontwerp bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding op de gemeentelijke website te plaatsen;
4. de papieren versie van het ontwerp bestemmingsplan aan een ieder ter beschikking te stellen voor een bedrag van €15,- voor het boek met de toelichting en de regels inclusief bijlagen, en de verbeelding (plankaart) voor een bedrag van €13,50.

Samenvatting

Ten behoeve van de ontwikkeling Nicolaas Beetsstraat e.o. is het ontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is een logisch vervolg op het voorontwerp Nicolaas Beetsstraat e.o., dat vanaf 13 juli 2009 tot en met 14 september ter inzage heeft gelegen. Tijdens de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. heeft de gemeente reacties mogen ontvangen en deze zijn verwerkt in de Nota van Inspraakreacties. Dit heeft voor het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. niet geleid tot wijzigingen. Ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht in de hoogtemaatvoering van enkele woningen aan de Potgieterlaan, hoek Schimmelstraat.

Het tot stand gekomen ontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. wordt ter inzage gelegd, waarna er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. Naar aanleiding van deze zienswijzen zal het bestemmingsplan, indien nodig, worden aangepast en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Naar verwachting is de ter inzage legging van 19 oktober tot en met 29 november.

Inspraaknota
bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o.

oktober 2009

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	6
1.1 Kenmerken van het plan	6
1.2 Inhoud nota.....	6
1.3 Overleg met instanties	7
2. PROCEDURE.....	8
3. WETTELIJK OVERLEG	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ingekomen reacties	9
4. INSPRAAKREACTIES	12
5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	14
6. STAAT VAN WIJZIGINGEN	14
6.1 Verbeelding.....	14
6.2 Regels	14
6.3 Toelichting	14

Beantwoording inspraakreacties

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de inspraakreacties inzake het bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o.

1. Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor de wijk Nicolaas Beetsstraat e.o.. Het bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. omvat het gebied tussen de Van Lennepstraat, deze straat is de begrenzing aan de noordzijde en de Genestetstraat aan de westzijde, de Schimmelstraat en de Toussaintkade aan de zuidzijde en de Potgieterlaan begrenst het gebied aan de oostzijde.

1.1 Kenmerken van het plan

Het bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. vervangt een deel van het bestemmingsplan Leiden Zuidwest. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een en ander exact aangegeven.

Aanleiding tot het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is:

- het mogelijk maken van nieuwbouw in deze wijk.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de bestaande bouw. Woningcorporatie Portaal heeft onderzocht of renovatie van hun bezit aan de Nicolaas Beetsstraat en omgeving haalbaar was of dat er gekozen moest worden voor sloop en nieuwbouw. De matige technische toestand van de woningen in het gebied was al enige tijd bekend. Oorspronkelijk had Portaal het plan de woningen te renoveren. De uitkomst was echter dat de technische staat van de woningen zo slecht is dat renovatie geen optie is gebleken. Er is daarom besloten de huidige woningen te slopen en nieuwe woningen in de wijk te bouwen.

De nieuwbouw van de 103 bovengenoemde woningen is de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. Deze nieuw te bouwen woningen zijn ter vervanging van 145 bestaande woningen. Alle woningen zijn in eigendom van woningcorporatie Portaal, zij zijn de ontwikkelende partij in deze.

De buurt bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en meergezinswoningen gebouwd in gesloten bouwblokken. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. Er is ook een aantal portiekwoningen te vinden. Op dit moment is sprake van een duidelijke woonbuurt.

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit stoepen en een smalle straat. Op veel plekken is aan weerszijden van de straat de mogelijkheid om te parkeren door middel van schuin parkeren of langsparkeren. De straten zijn ingericht als 30 km/u-zone.

Het openbaar groen in de huidige situatie bestaat uit boombeplanting.

De uitgangspunten van het plan zijn grotendeels overgenomen uit het WOP. De stedenbouwkundige structuur blijft gehandhaafd. In het nieuwe plan is het straten patroon nagenoeg hetzelfde en is ook de stedenbouwkundige structuur grotendeels gelijk op enkele wijzigingen na. Deze wijzigingen zijn te vinden in de hoogtes ter plaatse van de appartementen en in de maten van de bouwblokken. Tevens wordt er tussen de bebouwing aan de Potgieterlaan een open plein gecreëerd.

1.2 Inhoud nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;

- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een aantal veranderingen die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen worden alle veranderingen opgesomd.

1.3 Overleg met instanties

Tegelijkertijd is het voorontwerp toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. van 13 juli 2009 tot en met 13 september 2009 (negen weken) voor inspraak ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis. Reeds tijdens de periode voor de terinzage legging is een aantal keren door woningcorporatie Portaal een bewonersavond georganiseerd, alwaar informatie voor de bewoners van de betreffende woning werd verstrekt en ook voor omwonende informatie beschikbaar is gesteld over de plannen. Tevens heeft Portaal bij het maken van de nieuwbouwplannen onder andere samengewerkt met de Bewoners Commissie.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende nota van beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze Inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. In de onderhavige fase is het nog een voorontwerp bestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennis van de Raad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de Raad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte en Bereikbaarheid.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien

1. Gedeputeerde Staten of VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van het merendeel van genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

geen reactie ontvangen van:

-

geen aanleiding voor opmerkingen:

- **Nederlandse Gasunie**
- **Tennet TSO BV**
- **VROM-Inspectie, Regioafdeling Zuid-West**
- **NS Reizigers, Bedrijfs- en Productontwikkeling**
- **Regionale Brandweer Hollands-Midden**

reactie ontvangen van:

- **Adviesraad WMO Leiden**
- **Hoogheemraadschap Rijnland**
- **Milieudienst West-Holland**
- **ARK**

3.2 Ingekomen reacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Adviesraad WMO Leiden		
I	De adviesraad verwijst naar een eerder uitgebracht advies: 'Aandachtspunten wijkontwikkelingsplannen' d.d. 25 februari 2009 met hierin enkele aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none">- Bouwen van levensloopbestendige woningen;- Vervoersvoorzieningen. Spreiding daarvan en bereikbaarheid;- Mix van huur- en koopwoningen;- Plannen om de samenhang in de buurt en wijk te	Het bestemmingsplan betreft het toetsingskader voor eventuele bouwaanvragen. Voor het gebied Nicolaas Beetsstraat e.o. is dit bestemmingsplan gemaakt met als achterliggende gedachte voor deze buurt een prettig leefmilieu mogelijk te maken. De genoemde punten zijn daarbij echter geen leidraad, omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn. Gezien het belang van de genoemde punten voor de stad, is uiteraard wel gestreefd naar een optimale invulling van deze aandachtspunten in het bestemmingsplan. Ook bij het beoordelen van het bouwplan wordt hieraan aandacht besteed.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>bevorderen. Daarbij aandacht aan integratie van verschillende bevolkingsgroepen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Speeltuinen, buurthuizen, ontmoetingsfaciliteiten voor jongeren en ouderen. Spreiding van deze voorzieningen; - Fysieke veilige en toegankelijke invulling van de openbare ruimte door te voldoen aan de geldende normen met aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers en belemmeringen bij verplaatsing; - Burgers betrekken bij ontwikkelplannen voor hun wijk of buurt en hun inbreng serieus nemen; - Stimuleringsmaatregelen die burgers aanzetten tot het nemen van verantwoordelijkheid voor hun wijk of buurt; - Voorzieningen faciliteren van burgerinitiatieven ter verbetering van hun wijk of buurt. <p>De adviesraad wil graag weten in hoeverre de geadviseerde criteria zijn meegenomen bij het maken van dit bestemmingsplan.</p>		
	Hoogheemraadschap van Rijnland		
I	<p>Op blz. 56 staat dat Rijnland het streven heeft om 50% van de oevers natuurvriendelijk in te richten. Bij de aanleg van nieuwe oppervlaktewateren en de herinrichting van bestaande oevers dienen echter alle oevers te worden ingericht</p>	<p>Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst onder paragraaf 9.4 is hierop aangepast.</p>	<p>De wijziging is overgenomen op blz. 56. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	met zowel boven als onder water een talud van minimaal 1:3. Om een natuurvriendelijke oever te creëren moeten daarnaast nog extra maatregelen getroffen worden. Deze maatregelen verschillen per watertype en per gebied. De keuze voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers zal daarom in overleg met Rijnland moeten worden bepaald. Als basis hiervoor deint de 'Handreiking natuurvriendelijke oevers'. Een natuurvriendelijke oever met water- en oeverplanten, is een randvoorwaarde voor biologisch gezond water en een goede ecologische kwaliteit.		
II	Op blz. 57 beschrijft u het beleid van Rijnland inzake verhardingen. Voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m2 is geen compensatie vereist, tenzij sprake is van aaneengesloten plannen met een oppervlakte groter dan 500 m2, het te verhard oppervlak meer dan 10% van het peilvlak beslaat, of het betreffende peilvlak de toename van piekafvoer niet kan verwerken (zie Beleidsregel 4).	Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst op onder het kopje 'verharding onbebouwde gronden' is hierop aangepast.	De wijziging is overgenomen op blz. 57. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
III	Wij wijzen u erop dat voor aanpassing van de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.	Voor aanpassing van de waterhuishouding zal vergunning worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dempingen zullen worden gemeld.	Geen
	Milieudienst West-Holland		
I	In paragraaf 8.4 Luchtkwaliteit wordt ingegaan op de	Gezien het belang van actuele uitgangspunten in het bestemmingsplan wordt deze opmerking overgenomen en de	De wijziging is overgenomen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. De grenswaarden zijn per 1 augustus 2009 aangepast. Als gevolg hiervan dient in de tekst <i>1% van de grenswaarde (=0,2ug/m3)</i> te worden vervangen door <i>3% van de grenswaarde (=1,2 ug/m3)</i> . Dientengevolge dient in de volgende regel <i>minder dan 500 woningen en/of minder dan 33,333 m2</i> te worden vervangen door <i>minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo.</i>	tekst van paragraaf 8.4 is aangepast.	n op blz. 53. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
II	In paragraaf 8.3 Geluid moet in de derde paragraaf een <i>hogere grenswaarden</i> worden vervangen door <i>hogere grenswaarden.</i>	Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst van paragraaf 8.3 is aangepast.	De wijziging is overgenomen op blz. 52. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
III	Paragraaf 8.5 Externe Veiligheid moet worden aangevuld met de tekst onder de kop van externe veiligheid (8.5) uit het advies van de Milieudienst d.d. 10 juni 2009.	Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst van paragraaf 8.5 is aangepast.	De wijziging is overgenomen op blz. 54. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit			
I	De adviescommissie heeft kennisgenomen van het voorontwerp en zijn in grote lijnen positief. Aanvullend hebben zij de volgende vragen en opmerkingen: Op blz 30 staan welstandsregimes benoemd, deze komen niet meer overeen met de regimes uit de huidige welstandsnota.	Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst op blz.30 is aangepast.	De wijziging is overgenomen op blz. 30. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
II	Op blz 43 wordt gesteld dat de toelichting van het bestemmingsplan geen bindende werking heeft en juridisch gezien geen deel uitmaakt van het	De toelichting van het bestemmingsplan geeft informatie over de verschillende bestemmingen en legt uit waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn.	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bestemmingsplan. Wat is dan het nut van deze toelichting?		
III	Op blz 69, onder 1.32 wordt gesteld dat een dakkapel een constructie is ter vergroting van een gebouw. De commissie stelt voor dit te vervangen door “een ondergeschikte toevoeging ter verkrijging van daglichttoetreding”	Deze suggestie van de ARK wordt niet door het college overgenomen. De omschrijving van een dakkapel zoals deze is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o. is een gangbare omschrijving voor de Leidse bestemmingsplannen. Bovendien is een dakkapel, in tegenstelling tot een dakraam, meestal ook bedoeld ter vergroting van een gebouw of ruimte.	Geen
IV	Op blz. 69 wordt onder 1.32 een definitie gegeven aan een dakopbouw die de adviescommissie niet begrijpt.	Deze opmerking wordt overgenomen en de tekst onder 1.32 is aangepast.	De wijziging is overgenomen onder 1.32. Dit heeft geen gevolgen voor het besluit
V	Op blz. 78 is onder 4.2.2. lid d aangegeven 50% aangegeven. Is dit inclusief of exclusief het hoofdgebouw?	Dit is exclusief het hoofdgebouw.	Geen

4. Inspraakreacties

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerp bestemmingsplan Nicolaas Beetsstraat e.o.

5. Ambtshalve wijzigingen

5.1 Verbeelding

Hoogte is aangepast van de eerste vier woningen aan de Potgieterlaan, hoek Schimmelstraat. De hoogte is gewijzigd in 10 meter (in plaats van 7 meter) en de hoogte van de woningen sluit nu aan op de hoogte van de naastgelegen appartementen. Dit is conform het definitieve ontwerp van Portaal.

6. Staat van wijzigingen

6.1 Verbeelding

- 6.1.1. Hoogte is aangepast van de eerste vier woningen aan de Potgieterlaan, hoek Schimmelstraat. De hoogte is gewijzigd in 10 meter (in plaats van 7 meter) en de hoogte van de woningen sluit nu aan op de hoogte van de naastgelegen appartementen. Dit is conform het definitieve ontwerp van Portaal.**

6.2 Regels

- 6.2.1 Onder de begripsbepalingen zijn een aantal begrippen toegevoegd: archeologisch onderzoek, archeologisch rapport, archeologische verwachting, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en Programma van Eisen.**

- 6.2.2 Artikel 5 is aangepast met de meest actuele tekst voor Waarde-Archeologie 5**

6.3 Toelichting

- 6.3.1 In hoofdstuk 9 zijn de opmerkingen van het Hoogheemraadschap verwerkt**

en is op blz 56 een tekst toegevoegd over natuurvriendelijke oevers. Op blz. 57 is een stukje toegevoegd over verharding van onbebouwde gronden.

6.3.2 In hoofdstuk 8 zijn de opmerkingen van de Milieudienst West-Holland verwerkt. In dit kader is het stuk over luchtkwaliteit geactualiseerd, in paragraaf 8.3 een kleine tekstuele aanpassing verwerkt en paragraaf 8.5 over externe veiligheid aangevuld met de aangeleverde tekst van de Milieudienst.

6.3.3 Op blz 30 zijn de welstandsregimes voor de verschillende gebieden gewijzigd naar aanleiding van de opmerking van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
