

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Vereniging Professoren- en Burgemeesterswijk
Postbus 11129
2301 EC LEIDEN

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuisplein 1

Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden

Telefoon 14071

E-mail sleutel@leiden.nl

Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 11 november 2013
Ons kenmerk DIV-2013-13215
Onderwerp Reactie op uw brief 10 oktober 2013 aangaande het
project Oppenheimstraat fase 2

Contactpersoon Eveline Botter
Doorkiesnummer 071 – 516 5301
Uw kenmerk

Geachte dames en heren,

In uw brief van 10 oktober jl. gaf u een overzicht van zorg- en aandachtspunten ten aanzien van het project Oppenheimstraat fase 2, die tijdens de buurtbijeenkomst van 26 september 2013 zijn geuit door omwonenden van de Oppenheimstraat. Met deze brief dank ik u hartelijk voor uw betrokkenheid en geef ik u graag een reactie op de geuite zorgen en suggesties.

De basis voor het bouwvoornemen in de Oppenheimstraat ligt alweer geruime tijd achter ons. Het aanvankelijke kaderbesluit uit 2008 is op 27 september 2011 bijgesteld door de gemeenteraad, om een oplossing te bieden voor een aantal ruimtelijke vraagstukken. De aanvankelijk beoogde dure appartementen bleken, mede door de economische crisis, niet afzetbaar in de markt. Uit marktverkenningen bleek een vraag naar extra BSO-ruimte en zorgwoningen te bestaan, waarmee de exploitatie alsnog kon worden rondgekregen. Voor beide functies zijn inmiddels partners gevonden. Daarnaast heeft de gemeenteraad gevraagd te onderzoeken of het realiseren van een extra gymzaal mogelijk was, ter vervanging van de verouderde gymzaal in de Lorentzhof.

De verdere uitwerking van het programma heeft vervolgens tot een uitvoeringsbesluit geleid op 9 april 2013.

Multifunctionaliteit en veiligheid

In uw brief pleit u voor het beperken van het bouwprogramma. Daarbij noemt u voor de gymzaal twee alternatieven: het behouden van de bestaande gymzaal aan de Lammenschansweg en het benutten van de ruimte naast de Lorentzschool. De laatstgenoemde locatie, naast de Lorentzschool, is niet in eigendom van de gemeente. Voor het verwerven van de grond, waarop door de eigenaar een woningbouwontwikkeling is voorzien, zijn geen middelen beschikbaar.

De bestaande gymzaal aan de Lammenschansweg voldoet niet meer aan de gangbare voorwaarden voor sportonderwijs en daarnaast is ook de Lorentzhof voor woningbouw bestemd. Voor de drie scholen die van de nieuwe gymzaal gebruik moeten maken, namelijk de Lorentzschool, de Roomburgschool en de St. Josephschool, geldt bovendien dat de

bestaande gymzaal op een relatief grote afstand ligt. Het bereiken van de gymzaal kost de kinderen momenteel veel tijd, die beter aan goed onderwijs kan worden besteed. U stelt de vraag of de BSO in deze tijd nog wel een reële optie is. Voor diverse gebieden zien wij inderdaad terugloop van vraag, echter niet voor deze wijk. Daarnaast is de functie die u als BSO omschrijft feitelijk de functie kinderopvang. Deze bestaat uit een component BSO en een component kinderdagopvang. Voor de BSO wordt geen uitbreiding gerealiseerd, dit gaat om herhuisvesting van een bestaande voorziening. Wel wordt de BSO uitgebreid met een kleiner deel kinderdagopvang voor kinderen van 3 jaar. Deze kinderdagopvang wil intensief samenwerken met de naastgelegen basisschool. Door deze voorziening hier te realiseren wordt een betere aansluiting met de school en de BSO beoogd. Dit past goed binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente en het Rijk om een doorgaande leerlijn voor kinderen te realiseren. Bij de selectie van een aanbieder is ook juist het onderscheidende aanbod een belangrijk selectie criterium geweest. Zo heeft men als ouder een grotere keuzevrijheid.

Verkeer en parkeren

Parkeren op eigen terrein: In uw schrijven geeft u aan dat dat het proces om te komen tot parkeren op eigen terrein en de informatie onjuist is geweest. In de beantwoording van de vragen uit de wijk, die daarna ingebracht zijn via raadslid P. Kos, d.d. 25 juli 2013, is uitgebreid ingegaan op uw stelling. Daarom verwijs ik u naar de beantwoording van de vragen die het college op 27 augustus 2013 heeft vastgesteld (zie bijlage 1) en naar de nieuwsbrief aan de wijk van de gezamenlijke ontwikkelende partners van augustus 2013 (bijlage 2).

Doorstroming: In uw brief spreekt u uw zorgen uit over de doorstroming in de Oppenheimstraat. Momenteel stoppen de ouders van leerlingen van de St. Josephschool 's ochtends en 's middags veelal kort op straat om hun kinderen af te zetten of op te halen. Ook de vuilniswagens zijn door het smalle profiel van de straat gedwongen tijdelijk op straat te stoppen om de aanwezige vuilniscontainers te legen. Door zowel de vuilniswagens als de ouders ontstaan hierdoor geregeld opstoppingen.

Het bouwplan voor het project Oppenheimstraat fase 2 voorziet in de komst van een Kiss & Ridestrook om dit probleem grotendeels op te lossen. De strook is immers niet alleen bedoeld voor de klanten van Stichting Gemiva en voor ouders die hun kinderen van en naar de nieuwe kinderopvang en BSO halen en brengen, maar ook voor ouders van leerlingen van de bestaande St. Josephschool. Door de verschillende starttijden van de verschillende functies kan de strook achtereenvolgens door de verschillende doelgroepen worden gebruikt. Het is dan ook de verwachting dat het project Oppenheimstraat fase 2 de doorstroming in de Oppenheimstraat juist zal verbeteren, in plaats van bijdragen aan een verslechtering van de doorstroming.

Parkeerdruk: Voor het project Oppenheimstraat fase 2 is voor het maatgevende moment het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de landelijk geldende kencijfers van het CROW. Dat aantal parkeerplaatsen zal (grotendeels) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het project zal hierdoor geen extra parkeerdruk veroorzaken. Sterker nog, het aantal toe te voegen parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van het piekmoment. Wanneer het eigen parkeerterrein niet zou worden afgesloten, biedt het project buiten het eigen piekmoment (op werkdagen overdag) juist extra parkeerplaatsen voor de buurt.

Situering parkeerplaatsen op eigen terrein: Bij de besluitvorming van het bijgestelde kaderbesluit en het uitvoeringsbesluit is aangegeven dat er vanwege het gewijzigde programma geen verdiept parkeren mogelijk is. Parkeren op maaiveld is daarbij aangegeven.

Overigens moet worden gezegd dat de vervanging van de eerder beoogde dure appartementen door de zorgwoningen van Gemiva (beiden met een gelijkwaardig bouwvolume) het weliswaar nodig maakt om het parkeren bovengronds op te lossen, maar dat de dure appartementen aanzienlijk meer verkeersbewegingen zouden genereren.

Gegeven het door de raad vastgestelde bouwprogramma, de eis om voldoende speelruimte voor de aanwezige kindergroepen te creëren, de wens om die speelruimte door het nieuwe gebouw af te schermen van de omliggende woningen en het nieuwe gebouw binnen de bouwgrenzen van het bestemmingsplan te laten passen, biedt het nu voorliggende bouwplan onzes inziens oprecht de beste ruimtelijke oplossing. Bij de uitgevoerde inrichtingsstudies waarbij het maaiveldparkeren op een andere locatie werd geprojecteerd was het telkens ofwel nodig om het gebouw dichter naar de omliggende woningen aan de Burggravenlaan en Meijerskade te schuiven, of de beoogde Kiss & Ridestrook op te offeren.

Ook bij het nu voorliggende bouwplan blijft een groene strook tussen het parkeerterrein en de omliggende woonpercelen over. Aan de bewoners van de aangrenzende woonpercelen is voorgesteld om die groene strook met elkaar nader in te vullen.

Aantasting groen

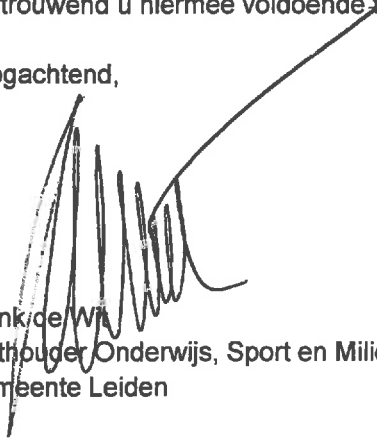
U vraagt de twee grote platanen voor de straat te behouden en niet naar elders te verplaatsen. Deze bomen zijn reeds voorbereid om te verplanten. Het verzoek van de St. Josephschool is geweest om deze bomen niet op het plein tussen de twee nieuwe bouwblokken te plaatsen. Vooral omdat deze speelplek dan veel schaduw zou gaan krijgen en het nu een goede speelplek voor de school en de kinderen uit de wijk is. In overleg met de projectgroep is het plan aangepast en worden de twee platanen naar het plein verplaatst en worden de bomen daarmee voor de straat behouden.

Vervolg proces

De projectgroep heeft op 11 oktober met u en een aantal wijkbewoners aan tafel gezeten. Op 15 oktober is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. De verwachting is dat het daarna enkele weken duurt voor de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard. De doorlooptijd is in bijlage 3 aangegeven. Dit is ook tijdens het overleg op 11 oktober globaal besproken. De mogelijkheid voor het aantekenen van bezwaar valt dan te verwachten rond begin à half december, afhankelijk van de datum waarop de ontvankelijkheidstoets positief doorlopen is. In het overleg van 11 oktober zijn de bovengenoemde zorgen reeds gedeeld en is ook een aantal suggesties gedaan, waaronder het instellen van een werkgroep van bewoners, om op uitnodiging van de projectgroep tot een definitieve invulling van het terrein te komen. Ik nodig u, mede namens de projectgroep, via deze weg graag nog eens uit om van die gelegenheid gebruik te maken.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben ingelicht,

hoogachtend,



Frank de Wit
Wethouder Onderwijs, Sport en Milieu
Gemeente Leiden

Bijlagen:

1. Beantwoording raadsvragen GroenLinks van 25 juli 2013 (d.d. 27 augustus 2013);
2. Bewonersbrief d.d. 6 augustus 2013;
3. Wabo-proces, stappen en tijdpad.

Cc: raadscommissie Onderwijs en Samenleving

Schriftelijke vragen aan het college van Burgemeester en wethouders van het raadslid P. Kos (GL) inzake Bedenkpauze Oppenheimstraat fase 2 (ingekomen 25 juli 2013)

Tijdens de commissievergadering onderwijs en Samenleving van 23 mei 2013 heeft GroenLinks vragen gesteld bij de mogelijkheden om binnen het plangebied van de Oppenheimstraat fase 2 de toename van de parkeerdruk op te lossen. En in vervolg van die vragen of de toegenomen parkeerdruk nog wel binnen het bestemmingsplan was op te lossen. De argumenten van Groenlinks werden tijdens de commissievergadering afgedaan als procedureel ontijdig.

Inmiddels blijkt dat de gemeente de omgevingsvergunning wil publiceren en daarbij de parkeerdruk op de wijk afwentelt, waar de parkeerdruk toch al onaanvaardbaar hoog is. Dat is strijdig met uitspraken tijdens de commissievergadering.

Door betrokken wijkbewoners is getracht in overleg te komen met de gemeente. Dat is helaas niet tot tevredenheid gelukt, en inmiddels heeft een bewoner de gemeente verzocht om een bedenkpauze voordat de omgevingsvergunning wordt ingediend. GroenLinks steunt dat idee van harte. Vooral gezien het moment waarop de vergunning wordt ingediend, tijdens de vakantie van veel wijkbewoners, lijkt deze handelswijze strijdig met de beginselen van behoorlijk bestuur.

De bewoonster schrijft ondermeer dat: "Zowel bij behandeling van het voorstel in de raad als tijdens later overleg met de Wijkvereniging ontkende de projectleider dat parkeren in het plangebied in strijd is met het bestemmingsplan.

Tijdens het overleg van afgelopen maandag gaf de projectleider, een week voordat zij de aanvraag omgevingsvergunning gaat indienen, plotseling wél toe dat parkeren op het maaiveld in het plangebied niet mag. Dit parkeerprobleem probeerde zij hals over kop ter plekke af te wentelen op de Meijerskade. Ook kondigde zij aan dit voorstel op te nemen in de omgevingsvergunning. Gedupeerde omwonenden werd tijdens het overleg gevraagd om, als wij dat niet wilden, dan maar mee te werken met een vrijstelling van parkeren op het maaiveld binnen het plangebied.

Tot slot kondigde de projectleider aan om de omgevingsvergunning komende week in te dienen. Komende week is het merendeel van de omwonenden op vakantie en niet in staat om hun zienswijze in te dienen tegen deze plotselinge plannen die ingrijpen in hun leven, zonder dat zij daarover geïnformeerd zijn.

Ik dien hierbij een klacht in tegen onzorgvuldigheid en roekeloosheid van de projectgroep bij de uitwerking van dit project. Het project fase 2 Oppenheimstraat – dat afwijkt van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan – is onder valse aannames door de raad gewerkt ('parkeren op het maaiveld in het plangebied is toegestaan in het bestemmingsplan') en wordt nu over de hoofden van omwonenden en de buurt getracht erdoor te jagen. Van zorgvuldige afwegingen of argumentatie is geen sprake. Er is geen klankbordgroep met omwonenden geweest. In overleg tussen projectgroep en wijkvereniging zijn zorgen van omwonenden niet geïnventariseerd of gerepresenteerd, en tot een week voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn deze zorgen niet gehoord door projectleden. Tot slot wordt het

plan op het allerlaatste moment ingrijpend gewijzigd. Omwonenden wordt nu de kans ontnomen om hun zienswijze in te dienen bij de publicatie van de omgevingsvergunning.

Als belanghebbende voel ik mij in mijn rechten aangetast, gefrustreerd en machteloos. Alle momenten voor een zorgvuldige afweging van argumentatie voor fase 2 Oppenheimstraat lijken strategisch te zijn weggevoerd".

Het lijkt Groenlinks onverstandig om nu als gemeente rücksichtslos door te gaan met de omgevingsvergunning. Juist omdat de plannen voor de Oppenheimstraat zo belangrijk zijn in hun functie zou het onverstandig zijn nu door een onzorgvuldig proces de tegenstand in de toekomst als het ware zelf te organiseren.

GroenLinks stelt, op grond van artikel 45 van het Reglement van Orde, het college de volgende schriftelijke vragen, welke wij u verzoeken te beantwoorden binnen een termijn passend bij de urgentie.

1. Is het college inmiddels bekend met de genoemde klacht?
2. Is het college bereid de omgevingsvergunning niet eerder dan 1 september in te dienen zodat er een zorgvuldig proces met de wijk kan worden gelopen en bewoners de reële mogelijkheid krijgen hun bezwaren kenbaar te maken?
3. Waarom heeft het college tijdens de commissievergadering onderwijs en Samenleving van 23 mei 2013 gedaan adoen voorkomen dat het parkeren binnen het bestemmingsplan kon worden afgedaan en wordt dit nu op de wijk afgewenteld?

Antwoorden van Burgemeesters en Wethouders

1. *Is het college inmiddels bekend met de genoemde klacht?*

De klacht is bekend en in behandeling genomen.

2. *Is het college bereid de omgevingsvergunning niet eerder dan 1 september in te dienen zodat er een zorgvuldig proces met de wijk kan worden gelopen en bewoners de reële mogelijkheid krijgen hun bezwaren kenbaar te maken?*

Het bouwplan kan alleen worden vergund op basis van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan, waarbij een ontwerpbesluit samen met een ruimtelijke onderbouwing voor een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Het toetsen van de aanvraag en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing kan pas plaatsvinden na indiening van de aanvraag. Ook wanneer de aanvraag nog in augustus zou worden ingediend, kan het ontwerpbesluit naar verwachting pas begin oktober ter inzage worden gelegd. Omwonenden krijgen dus ook bij een snelle aanvraag wel degelijk de volle zes weken van de wettelijke inzagetermijn de gelegenheid om buiten de vakantieperiode hun zienswijze kenbaar te maken.

Gelet op het grote belang van een snelle realisatie van de beoogde maatschappelijke voorzieningen én het gegeven dat een snelle aanvraag omwonenden niet in de weg staat om volledig buiten de zomervakantie eventuele bedenkingen en zorgen kenbaar te maken, houdt het college graag vast aan een snelle indiening van de aanvraag.

Vooruitlopend op een aanvraag om omgevingsvergunning hebben al verschillende informatieavonden plaatsgevonden, waarin het plan aan geïnteresseerde omwonenden is toegelicht, en die gesprekken zullen ook een vervolg krijgen. Daarnaast wordt de buurt met bewonersbrieven van actuele informatie voorzien. De meest recente bewonersbrief is als bijlage bijgevoegd.

De aanvraag is tijdens het opstellen van deze beantwoording overigens nog niet ingediend.

3. *Waarom heeft het college tijdens de commissievergadering onderwijs en Samenleving van 23 mei 2013 doen voorkomen dat het parkeren binnen het bestemmingsplan kon worden afgedaan en wordt dit nu op de wijk afgewenteld?*

Het was en is geenszins de bedoeling het parkeerprobleem op de wijk af te wentelen. Het parkeren wordt nagenoeg volledig opgelost op het eigen projectterrein waardoor de parkeerdruk in de wijk niet zal toenemen.

In de parkeeroplossing zoals die nu voorligt zullen er bovenop de 17 a 19 vaste plekken op eigen terrein nog 1 á 2 extra parkeerplaatsen in de Oppenheimstraat ingepast worden om aan de volledige parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Deze ruimte denken we (in goed overleg met de buurt) te kunnen vinden door een paar afvalcontainers op efficiëntere plekken te plaatsen. Met de nieuwe parkeerplaatsen zal de parkeerdruk op de bestaande parkeervoorzieningen niet toenemen en door de toevoeging van een Kiss & Ride-zone is de verwachting dat ook de veiligheid en doorstroming verbeterd worden. Auto's hoeven dan niet meer in de straat zelf te stoppen. Alle instellingen kunnen van deze zone gebruik gaan maken, ook al ligt deze voor een groot deel op het terrein van Gemiva. De breng- en haaltijden zijn na elkaar (kinderdagopvang, school, peuterspeelzaal en de Gemiva cliënten).

Tijdens de commissievergadering op 23 mei jl. is er discussie ontstaan over de vraag of het bestemmingsplan aangepast zou moeten worden voor de parkeeroplossing zoals aangeduid in het bijgevoegde schetsontwerp. Het college heeft daarop aangegeven dat de uitvoering van het project zal plaatsvinden binnen de kaders van het raadvorstel, de noodzaak tot aanpassing van het bestemmingsplan zal bij de vergunningsaanvraag moeten blijken.

Binnen het projectbudget is het helaas inmiddels financieel onmogelijk geworden om het parkeren verdiept of half verdiept op te lossen, omdat de aanvankelijk beoogde dure appartementen, die de middelen voor het ondergronds parkeren moesten genereren, door hun slechte afzetbaarheid op de stagnerende woningmarkt zijn vervangen door wel afzetbare kleine zorgwoningen. Conform de uitgangspunten van het uitvoeringsbesluit van 9 april (RV13.0038) en de vorig jaar vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Leiden", wordt het parkeren daarom op maaiveld opgelost. Zoals gezegd is daarvoor dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nodig, op basis van een procedure waarbij eerst een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Die procedure duurt doorgaans 26 tot 32 weken.

Om tijd te winnen en eerder te kunnen starten met de bouw, heeft de projectgroep tijdens de bewonersavond op 24 juli aan de aanwezigen aangegeven in eerste instantie een aanvraag te willen indienen waarin de benodigde parkeerplaatsen op straat zouden worden toegevoegd, binnen de bestemming 'Verkeer', waarna met een aparte aanvraag later alsnog het parkeren op eigen terrein zou worden toegestaan. Een bouwplan met extra parkeerplaatsen op straat en binnen de bestaande straatprofielen, kan namelijk aanzienlijk

sneller worden vergund, waardoor ook de bouw sneller van start zou kunnen gaan. Een snelle start van de bouw is gewenst om:

- gedane toezeggingen aan Stedelijk Gymnasium waar te maken;
- de grote behoefte tot vervangende huisvesting voor Gemiva zo snel mogelijk te kunnen ondervangen en de ambities van partner De Sleutels te ondersteunen.
- de tijdelijke huisvesting van de bestaande BSO en peuterspeelzaal aan de Oppenheimstraat (tijdens de sloop- en bouwperiode van ca 1,5 jaar) op te kunnen vangen voor de BSO in de voormalige school aan de Lammenschans (binnen projectgebied Lorentzhof, en voor de SPL in de basisschool Roomburg, evenals voortzetting van het gebruik van de gymzaal aan de Lammenschansweg, zolang het plan Lorentzhof nog stagneert.

Overigens was ook bij die snellere procedure geborgd dat bewoners ruimschoots na de zomervakantie hun bezwaren kenbaar konden maken, omdat de aanvraag na binnenkomst eerst nog zou moeten worden getoetst aan oa het Bouwbesluit, de welstandscriteria, de bouwverordening, etc. Tijdens de bouwperiode zou het projectteam vervolgens langer de tijd kunnen nemen om wensen van omwonenden te horen over de inrichting van het maaiveld rondom het nieuwbouwcomplex, de exacte locatie van de parkeerplaatsen, het type beplanting dat zou worden aangebracht, de locatie van verlichtingselementen, de uitstraling van hekwerken, etc, zonder dat de bouw van het complex zelf en het project in zijn geheel daarbij vertraging zou ondervinden.

Uit een nadere studie, na de bewonersavond van 24 juli, bleek echter dat ook op straat, binnen de bestemming 'Verkeer', onvoldoende ruimte beschikbaar is voor het toevoegen van de circa twintig benodigde extra parkeerplaatsen. De bedachte manier om de vergunning voor het bouwwerk en het maaiveldparkeren op eigen terrein te splitsen en sneller met de bouw te kunnen starten blijkt daarom helaas niet toepasbaar. Het college zal dus door middel van de onder ad 2 beschreven manier van het bestemmingsplan moeten afwijken om het bouwen van het gebouw én het maaiveldparkeren op eigen terrein in één keer toe te staan. Dit is inmiddels ook aan de omwonenden gecommuniceerd.

Samenvattend: het indienen van een aanvraag op basis van extra parkeerplaatsen op straat zou de parkeerdruk in de wijk niet hebben verhoogd, want de volledige parkeerbehoefte zou door middel van extra parkeervoorzieningen worden opgevangen. Maar belangrijker, die aanvraag moest slechts de mogelijkheid bieden om sneller met de bouw van het complex te kunnen starten, waarna, in goed overleg met omwonenden, alsnog het maaiveldparkeren op eigen terrein planologisch zou worden mogelijk gemaakt. Het was geenszins de bedoeling van het college om het parkeren ook daadwerkelijk op straat op te lossen. Wel gaat het college graag door met de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning in augustus of begin september, zodat een ontwerpbesluit met ruimtelijke onderbouwing na de zomervakantie ter inzage kan worden gelegd.

Bijlage : nieuwsbrief aug 2013.



Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC LEIDEN

Aan de bewoner(s) van dit adres

Gemeente Leiden
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
E-mail sleutel@leiden.nl
Website www.leiden.nl/bewonersbrieven

Datum 6 augustus 2013
Ons kenmerk 2013-108
Onderwerp Informatie nieuwbouw Oppenheimstraat

Contactpersoon Bouwen en Wonen
Telefoonnummer 14 071

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de nieuwbouw aan de Oppenheimstraat. Tijdens de informatieavond van maandag 24 april jl. en gesprekken met de architect en de gemeente Leiden zijn diverse vragen en opmerkingen binnengekomen over de nieuwbouw. Die vragen beantwoorden we in deze brief. Ook wordt het verloop van de procedure toegelicht.

Fase 1 bouw: St. Josephschool met gymzaal en deel BSO (afgerond)

Fase 2 bouw: Gymzaal, BSO, peuterspeelzaal, werk- en trainingscentrum voor gehandicapten en zorgwoningen

Het ontwerp van de nieuwbouw voor fase 2 is klaar. In het ontwerp is rekening gehouden met het kaderbesluit (RV11.0085) dat door de gemeenteraad op 27 september 2011 is bijgesteld naar aanleiding van moties die zijn ingediend. Zo is door de raad een verzoek gedaan om een extra gymzaal voor het basisonderwijs te bouwen en is een aanbesteding gehouden voor de uitbreiding van BSO, om de wachttijsten weg te werken. Bij de verzelfstandiging van het Stedelijk Gymnasium is besloten peuterspeelzaal de Glijbaan, nu gevestigd aan de Bruggravenlaan, te verplaatsen naar de Oppenheimstraat. In het ontwerp van de nieuwbouw in fase 2 is rekening gehouden met de bouw van de gymzaal en de uitbreiding van de BSO.

Woningen

Daarnaast heeft de raad door middel van het kaderbesluit besloten om de eerder beoogde en niet afzetbare dure appartementen te vervangen door zorgwoningen voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke handicap. De zorg van deze mensen wordt uitgevoerd door Gemiva. Zo komen er zes 'moeder-kind-zorgwoningen', waar cliënten met hun kind kunnen samenwonen en daarbij de noodzakelijke zorg krijgen. Ook de overige zorgwoningen zijn gericht op de specifieke levensbehoefte van de cliënten van Gemiva. De woningen worden gebouwd in opdracht van woningcorporatie de Sleutels, die deze specifieke appartementen aan Gemiva verhuurt.

Werk- en trainingscentrum

Onder de zorgwoningen, aan de zijde van de Oppenheimstraat, komt een zogenaamd werk- en trainingscentrum (WTC). Het WTC is een vervangende huisvesting voor de locatie in Leiderdorp. In het WTC worden diverse producten door de cliënten gemaakt. Ook komt er een Trefpunt waar maaltijden worden geserveerd, en waar buurtbewoners en andere gebruikers van het complex kunnen eten.

Optimale inpassing

In het ontwerptraject is een aantal workshops georganiseerd waarin het projectteam samen met de gebruikers gekeken heeft naar een optimale inpassing van alle functies. Ook is gezocht naar de sociale en praktische overlap tussen de verschillende functies waarbij, naast efficiënt ruimtegebruik, het beperken van mogelijke overlast van spelende kinderen voor omwonenden centraal stond.

Het programma is als volgt samengesteld:

Gymzaal

- Gymzaal voor de drie basisscholen in de wijk;

Stichting Peuterspeelzalen Leiden

- Vervangende huisvesting voor de peuterspeelzaal, die nu ook is gevestigd aan de Oppenheimstraat;
- Vervangende huisvesting voor de peuterspeelzaal de Glijbaan aan de Burggravenlaan;

B4kids

- Vervangende huisvesting van de BSO, die nu ook is gevestigd aan de Oppenheimstraat;
- Uitbreiding BSO: twee groepen voor kinderen van drie jaar en ouder, naar aanleiding van de aanbesteding;

Gemiva

- Vervangende huisvesting, woningen voor cliënten van Gemiva;
- Vervangende huisvesting, werk en trainingscentrum voor cliënten van Gemiva.

Vragen

Aan de hand van de gestelde vragen lichten we toe waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt:

“De locatie van de gymzaal is dicht op onze kavels gepland, dit leidt tot verslechtering van het woongenot en beperkte licht/zoninval.”

De gymzaal wordt binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan ‘Zuidelijke Schil’ gebouwd. Bij het ontwerpen van het gebouw heeft de architect gekeken naar verschillende manieren om het gebouw vorm te geven. De conclusie uit die studie was dat er, rekening houdend met het eerder genoemde programma, geen betere indeling en positionering van het gebouw denkbaar is.

Door de aanwezigheid van BSO-ruimtes en peuterspeelzalen is een bepaalde ruimte voor buiten spelen noodzakelijk. Die buitenruimte is met opzet aan de ‘binnenzijde’ van het complex ontworpen, zodat omwonenden geen (geluids-)hinder ondervinden van spelende kinderen. Het gebouw is dus als een U-vormige afscherming rondom de speelplaats ontworpen. Van alle functies in het nieuwe gebouw heeft de gymzaal de minst strenge eisen als het gaat om daglichttoetreding. Alleen de gymzaal kan dan ook zodanig gebouwd worden dat er geen inzicht vanuit de zaal op omliggende tuinen kan plaatsvinden. Daarom is de gymzaal juist geplaatst op de plek waar het complex het dichtst bij omliggende woningen komt. Een andere locatie van de gymzaal zou het noodzakelijk maken dat er zorgwoningen of BSO-ruimtes op de nu beoogde locatie van de gymzaal zouden komen.

“De oppervlakte van de nieuwbouw overschrijdt de 50%-norm.”

Het bebouwingspercentage is 52,4% van de bouwkevel. Het percentage blijft daarmee binnen de vrijstellingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt. Die bevoegdheid geeft het college de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken bij overschrijdingen van het bebouwingspercentage (of bouwhoogtes) van maximaal 10%. Het iets hogere bebouwingspercentage is noodzakelijk, omdat tijdens het ontwerpproces het Bouwbesluit werd aangepast (van Bouwbesluit 2003 naar Bouwbesluit 2012). De wanden moeten bijvoorbeeld dikker uitgevoerd worden om aan de nieuwe eisen te voldoen. Deze geringe vergroting vindt plaats aan de pleinkant en niet aan de kant die grenst aan bestaande woningen.

“Gevaarlijke situaties kunnen zich voordoen als het gaat om het parkeren en in- en uitrijden van auto’s.”

Verschillende bewoners attendeerden ons hierop tijdens de informatieavond. Een veelgehoorde opmerking is dat auto’s in de Oppenheimstraat kort stil staan om kinderen af te zetten en op te

halen, waardoor de doorstroming stagneert. Vaak moeten de kinderen eerst nog de straat oversteken om bij de stoep aangrenzend aan de school te komen. Graag willen we een verbetering in deze situatie aanbrengen, door het aanleggen van een zogenaamde 'Kiss & Ride-strook'. Kinderen kunnen daar veilig in- en uitstappen, zonder andere weggebruikers te hinderen.

"Wij verwachten extra parkeerdruk in de wijk."

De gemeente wil 20 extra parkeerplaatsen realiseren op het terrein. Omdat dit niet past in het huidige bestemmingsplan, moet de gemeente van het bestemmingsplan afwijken. Aan het eind van deze brief leest u meer over het verloop van deze procedure en de reactiemogelijkheden.

"Er is veel extra bebouwing gepland voor naschoolse opvang, terwijl de vraag naar opvang landelijk terugloopt."

We hebben navraag gedaan bij B4kids (Estro) en het klopt dat er landelijk een terugloop in de kinderopvang is. Toch ziet Estro in deze wijk veel mogelijkheden voor extra kinderopvang. Dit komt doordat alle onderdelen van kinderopvang op één plek samenkomen op een korte afstand van de basisscholen.

"De gehandicaptenorganisatie is als extra gebruiker geïntroduceerd. Hierdoor verwachten we een extra belasting tijdens het dagelijks halen en brengen van gehandicapten. Nu zijn de wegen al overbelast door het vervoer van de kinderen van de Josephschool en Peuterpallet."

De busjes die cliënten van en naar het werk- en trainingscentrum van Gemiva brengen maken straks ook gebruik van 'Kiss & Ride-strook'. Het gaat hier om ongeveer vijf busjes. Het aantal busjes is beperkt, omdat een aantal cliënten in de zorgwoningen op de eerste, tweede en derde verdieping boven hun werk wonen. De werktijden van de cliënten van Gemiva verschillen met de tijden van de school en het kinderdagverblijf. Op de tijden dat de kinderen naar school gaan, komt er daarom geen extra druk door de busjes. De busjes komen ook niet eerder, omdat ze daarvoor worden ingezet voor speciaal basisonderwijs.

"Schrap één of twee gebruikers, bijvoorbeeld Gemiva en de gymzaal. Deze kunnen best op een andere plaats worden gerealiseerd en hebben geen relatie met het huidige gebruik."

De combinatie tussen maatschappelijke voorzieningen en woningen vormt een perfecte basis voor een gebruiker als Gemiva. Gemiva stimuleert het aangaan van bevredigende relaties met vrienden, familie en de buurt. Dit doen zij door mensen met een handicap de kans te geven zich te ontwikkelen, ervaringen op te doen en vaardigheden te ontwikkelen. De buurt heeft hier ook profijt van. Zo kunnen er kant- en klare maaltijden worden besteld en kunt u ook voor drukwerk bij het werk- en trainingscentrum terecht. In het Trefpunt komt een ruimte die kan worden gehuurd door de plaatselijke verenigingen. Kortom, in, en voor de buurt!

De gymzaal is in het programma opgenomen naar aanleiding van een motie in de raad. De gymzaal is vooral bedoeld voor het basisonderwijs. De drie basisscholen in de wijk gaan hier gebruik van maken om het tekort op te vangen. Zij maken nu nog gebruik van de gymzaal aan de Lammenschansweg, die binnenkort wordt gesloopt.

"Kan de eik aan de zijde van de Burggravenlaan blijven staan?"

De eik kan blijven staan. In het vorige plan moest deze worden geveld. Samen met de architect hebben we de mogelijkheden nogmaals bekeken. Door een aantal ruimtes net iets anders te positioneren kan de eik, mits goed gesnoeid en voorbereid, blijven staan. Een exemplaar van het bomenadvies wordt ter inzage naar de wijkvereniging gestuurd.

"Wij verwachten veel overlast van hangjongeren bij de entree van de gymzaal. Kan de entree niet aan de pleinzijde komen?"

De entree van de gymzaal is door de architect bewust aan de zijde van de Burggravenlaan gepland. Dit heeft te maken met de sociale controle en het zicht vanaf de Oppenheimstraat. B4kids heeft aangegeven dat zich aan de pleinzijde al hangjongeren ophouden die overlast bezorgen, doordat ze aan het zicht zijn onttrokken. Deze situatie kan zich opnieuw voordoen als bij de nieuwbouw de entree opnieuw aan de pleinkant komt. De jongeren zijn dan namelijk nog steeds aan het zicht onttrokken. Daar komt nog bij dat er over het speelflein een openbaar pad moet komen om de entree te bereiken. Dit is voor de kinderopvang en gemeente onwenselijk. De architect heeft aangegeven dat er effectieve gerichte verlichting bestaat om de plek voor de entree aan de tuinzijde onaantrekkelijk voor jongeren te maken. Uiteraard wordt de verlichting zo aangebracht dat de buurtbewoners hier geen hinder van ondervinden.

“Wanneer wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend?”

De architect streeft ernaar om alle stukken binnen enkele weken klaar te hebben voor de vergunningsaanvraag. Omdat het geldende bestemmingsplan geen parkeervoorzieningen en geen Kiss & Ride-strook op het projectperceel toestaat, moet de gemeente een besluit nemen om van het bestemmingsplan af te wijken. Voor het afwijken van het bestemmingsplan moet de gemeente zes weken lang een ontwerpbesluit met een ruimtelijke onderbouwing ter inzage leggen. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit start naar verwachting eind september of begin oktober. Tijdens de inzagetermijn kunt u een zienswijze indienen om eventuele bedenkingen of zorgen kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de terinzagelegging worden de direct omwonenden door middel van een nieuwe brief geïnformeerd. In die brief lichten wij toe waar het ontwerpbesluit ter inzage ligt en hoe u kunt reageren (zienswijze). Die informatie wordt ook gepubliceerd in de Stadskrant en op de gemeentelijke website.

Na afloop van de reactietermijn (zienswijzentermijn) verzamelt de gemeente alle binnengekomen reacties. De gemeente reageert hierop in een zogenaamde zienswijzennota. Reacties kunnen aanleiding zijn om het plan (gedeeltelijk) te wijzigen. Na het doorvoeren van eventuele wijzigingen kan de gemeente de vergunning verlenen, en wordt de verleende vergunning opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die tweede inzagetermijn kunt u een beroep instellen bij de rechtbank.

Frequentie van de brief

Een volgende brief ontvangt u als de volgende stap in het uitvoeringsproces voor de deur staat. In ieder geval informeren wij u op de volgende momenten:

- de terinzagelegging van het ontwerpbesluit voor zienswijzen;
- start bouwrijp maken van het bouwterrein (slopen bestaande bebouwing);
- start van de bouwvoorbereidingen.

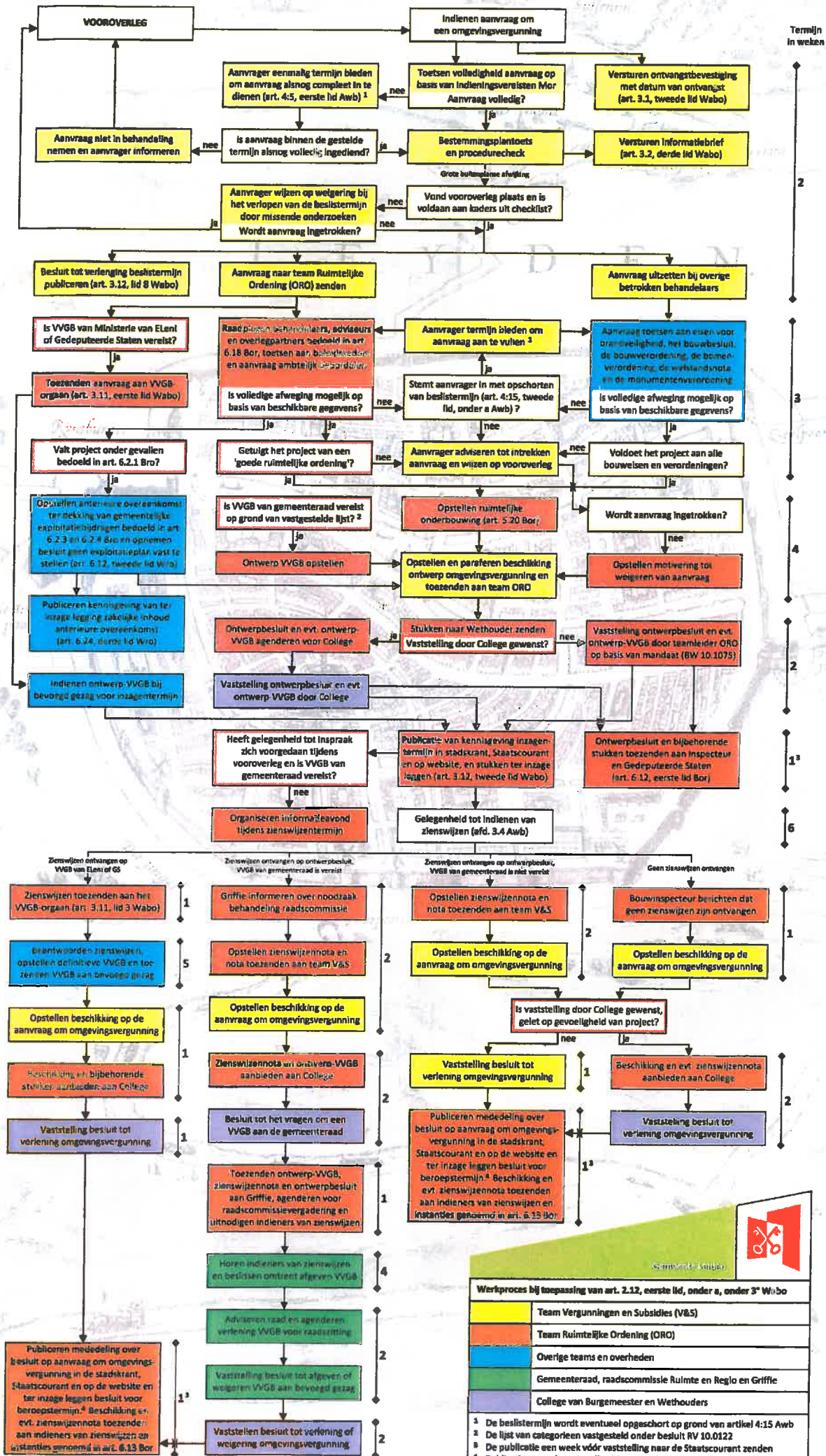
Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan contact op met de gemeente Leiden via tel. 14 071 (van 8.30 tot 17.00 uur, keuze 3 Bouwen) of e-mail naar service.bowo@leiden.nl of neem contact op met de Sleutels via tel. 071 5162636.

Met vriendelijke groet,
Eveline Botter
Projectmanager gemeente Leiden

Eric van Duijkeren
projectmanager De Sleutels

Werkproces bij toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo



Werkproces bij toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo	
	Team Vergunningen en Subsidies (V&S)
	Team Ruimtelijke Ordening (ORO)
	Overige teams en overheden
	Gemeenteraad, raadscommissie Ruimte en Regio en Griffie
	College van Burgemeester en Wethouders

¹ De besteltermijn wordt eventueel opgeschort op grond van artikel 4:15 Awb
² De lijst van categorieën vastgesteld onder besluit RV 10.0122
³ De publicatie een week vóór vaststelling naar de Staatscourant zenden
⁴ Publicatie zes weken uitstellen bij situatie bedoeld in art. 3:13 Wabo