

AAN:

Aan de leden van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en de gemeenteraad
via tussenkomst van de griffier van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

Per email: Griffie@leiden.nl

Datum:

16 januari 2024

Betreft:

Reactie op Nota van beantwoording Zienswijze Plesmanlaan 100 – bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd)

Uw zaaknummer:

Z/23/3558247

Geachte leden van de commissie, geachte gemeenteraad,

Op 27 september 2023 hebben wij een zienswijze ingediend tegen Plesmanlaan 100 – bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd). Op 9 december 2023 hebben wij de Nota van beantwoording zienswijze Plesmanlaan 100 (verder te noemen **Nota**) ontvangen. Aangezien wij vanwege de voor ons drukke periode voorafgaand aan de Kerst en de korte tijd tussen ontvangst van de Nota en de hoorzitting op 14 december 2023 niet hebben kunnen inspreken, willen wij met deze brief hierop alsnog onze reactie geven.

Parkeren

Zoals gesteld in onze zienswijze zijn wij van mening, dat het parkeren en alle mogelijke toekomstige parkeerproblemen vooraf, volledig en uitsluitend op eigen locatie goed moet worden opgelost en dit niet mag worden afgeschoven naar de omliggende wijk(en).

De aangedragen oplossing van de gemeente is nu het niet geven van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Zoals wij ook in onze zienswijze hebben aangegeven is dit volgens ons een maatregel die in dit geval niet geheel volstaat. Immers het blijft altijd mogelijk een auto te bezitten en deze vervolgens tegen geringe betaling in de wijk Bockhorst te parkeren. Tussen 19:30 en 09:00 uur en het gehele weekend is het parkeren gratis in de wijk. Dus ook de zaterdagavond, die in de parkeerbalans gezien wordt als de maatgevende periode. De eerst 2 uur parkeren kost slechts € 0,10 per uur (!). Dit houdt in, dat een auto door de bewoners en bezoek van het pand Plesmanlaan 100 dagelijks na een werkdag vanaf 17:30 uur tot 19:30 uur voor hele lage kosten in de wijk is te parkeren en gratis tot de volgende dag 9:00 uur, waarbij ze aansluitend weer tot 11:00 uur parkeren voor een tarief € 0,10.

In de Nota is niet duidelijk aangegeven wat de maatregelen vanuit de gemeente zijn als in de praktijk alsnog een parkeerprobleem ontstaat in Bockhorst ten gevolge van dit plan. Wij zijn van mening dat dit er wel moet zijn en dat in de Toelichting van het bestemmingplan alsnog nader moet worden toegelicht en onderbouwd welke oplossingen hiervoor door de gemeente zullen worden genomen.

In de Nota wordt aangegeven dat de aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de CROW. Hierbij is niet aangegeven om welke artikelen het gaat en hoe deze zijn vertaald naar dit plan. Wij zijn van mening dat ook dit nader moet aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende parkeerbalans.

Daarnaast troffen wij in het Leids Nieuwsblad van 7 december 2023 een artikel aan, waarin staat dat bewoners parkeerplaatsen moeten huren en kunnen parkeren 'zolang de voorraad strekt' en er parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor horeca en dienstverlening. Dit kan inhouden dat er te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners kunnen ontstaan. Het reserveren heeft volgens ons ook negatieve consequenties voor de aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik) waarmee met het plan is gerekend. In de toelichting van het bestemmingplan en de parkeerbalans zal hierop een uitgebreide toelichting moeten worden gegeven. Voor zover wij zien is dit niet gebeurd. Alleen een beknopte parkeertabel zoals nu is opgenomen in het plan volstaat in dat geval volgens ons niet. Kortom er zijn nu nog te veel onduidelijkheden en vragen.

Hoogte

Ondanks de weerlegging in de Nota blijven wij van mening, dat het gebouw te hoog wordt aan de zijde van de Bockhorst en dat dit tevens in strijd is met de Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze NvU heeft namelijk als voorwaarde opgenomen, dat er aan de Van Ravelingenstraat een hoogte van maximaal 18 meter (5 bouwlagen) gebouwd mag worden. Dit wordt nu deels 21 meter (6 bouwlagen); is nu 3 bouwlagen (!). In de nota is niet ingegaan op deze strijdigheid.

Zie ook de foto's in onze zienswijze, waarbij wij het huidige pand voorzien hebben van de extra bouwlagen om ongewenste hoogte extra te visualiseren.

In de Nota wordt gesteld dat "een afstand van 20 meter tot de dichtstbijzijnde woning dermate groot is dat de ontwikkeling geen onevenredige inbreuk heeft op de privacy. De strook groen en de bomen maken de afstand gevoelsmatig groter. Het grootste deel van de woningen ligt een stuk verder weg dan deze 20 meter."

De bomen verliezen blad (zie onderstaande foto vanuit dakkapel) en dat de strook groen met de bomen de afstand gevoelsmatig groter maakt is een drogreden. Dat er ook woningen verder weg liggen, zoals onze woning, doet hier niets van af. Wat blijft is dat de geringe afstand van onze woning tot een pand, dat met 2 tot 3 bouwlagen wordt verhoogd tot 18 en 21 meter. Dit is voor ons een ongewenste ontwikkeling. De groene conifeer op de foto staat in een privétuin.



Horeca

In de Nota wordt niet ingegaan op de zienswijze dat de volgende strijdigheden met artikel 5.4 van de Nota van Uitgangspunten (NvU):

- *De horeca dient ondersteunend te zijn aan de functie en in beperkte mate de buurt en mag zeker geen (grote) publiekstrekker zijn.*
Wij zijn van mening dat de horeca niet ondersteunend is aan de functie wonen gelet op de vele toegestane bezoekers van 366 (volgens aanvraagtekening) en de tientallen parkeerplaatsen, die er voor bezoekers van de horeca nodig zijn in de parkeergarage en dus niet gebruikt mogen/kunnen worden door de bewoners. Hiermee is er volgens ons duidelijk sprake van een publiekstrekker. Dit wordt ook bevestigd doordat in de Nota van beantwoording (onderdeel 2J) wordt gesteld, dat "de loopsteiger met name gericht is op bezoekers welke gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets".
- *Daarnaast dient initiatiefnemer de behoefte aan te tonen en dient er afstemming plaats te vinden met andere ontwikkelingen aan de Verbeekstraat, het Entreegebied, Westerpoot en het Leiden Bio Science Park"*
Bij de aanvraag omgevingsvergunning en de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing aangetroffen van de behoefte en ontbreekt de afstemming met andere in de NvU genoemde ontwikkelingen.

Verder wordt in de Nota van beantwoording wordt geen antwoord gegeven op onze zienswijze over de openingstijden. In de toelichting van bestemmingplan wordt gesproken van daghoreca en in de planregels staat een openingstijd tot 22:00 uur.

Participatie

In de Nota is net als bij de eerdere 'zogenaamde' participatie op geen enkele wijze tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen. Dat geldt ook voor de andere zienswijze, die is ingediend door Bewoners Belangenvereniging Bockhorst, Deze vereniging vertegenwoordigt diverse bewoners van de wijk, waaronder ook wij. Er is en wordt voortdurend gezocht naar argumenten om de ingekomen reacties te weerleggen zonder het plan te hoeven aanpassen.

Dit onderstreept voor ons des te meer het gevoel, dat de omwonenden tegen een muur lopen en de gemeente met de ontwikkelaar hun eigen koers (blijven) varen. Wij zijn van mening, dat hiermee niet voldaan wordt aan een goede participatie. Zoals wij ook hebben gesteld in onze zienswijze.

Wij zijn van mening, dat de participatie van dit plan beperkt is gebleven tot het informeren over de plannen door gemeente en ontwikkelaar. Reacties vanuit de omgeving hebben tot niets geleid. De plannen waren vanaf het begin, om een goede beeldspraak te gebruiken gelet op het huidige pand: 'in beton gegoten'.

Woonkwaliteit

In de Nota is geen reactie gegeven op onze zienswijze, dat een deel van de appartementen kleiner is dan de gemeentelijke woonvisie toestaat.

Wij zijn van mening, dat de gemeente ondanks de grote bouwopgave zich altijd de vraag moet stellen of er met een bouwontwikkeling sprake is van een stedenbouwkundig verantwoord plan en er met de plannen sprake is en blijft van een goede woonkwaliteit voor zowel de nieuwe bewoners als de bewoners uit de omgeving.

Wij zijn van mening zijn, dat

- er teveel woningen (420 stuks) op een relatief klein grondoppervlak worden gebouwd, ter vergelijking met de omliggende wijken (Muiderkring en Bockhorst).
- de openbare ruimte rond het gebouw te beperkt is om hieraan met groen de gewenste goede invulling te geven; dit ter vergelijking met de omliggende wijken.
- het totale plan door zijn te grote massa een negatieve impact heeft naar de woonomgeving van de Bockhorst.

Tot slot

Wij willen nogmaals benadrukken dat wij positief staan tegen de wijziging van het gebruik van het huidige pand naar wonen en dat de verloedering van het pand wordt aangepakt. Alleen tegen de wijze waarop dit vorm gaat krijgen hebben wij onze zienswijze ingediend.

Hoogachtend,

W.g.