

Zienswijzennota bestemmingsplan Toussaintkade	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan Toussaintkade
Datum	Januari 2019

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Toussaintkade." betreft een ontwikkeling van zelfbouw. De bestaande schoolgebouwen worden gecompartmenteerd aangeboden als 48 kluswoningen. Van deze woningen worden 25 appartementen voor statushouders gerealiseerd. Naast deze kluswoningen wordt ca 250m2 ruimte in de hal van het voormalige schoolgebouw bestemd voor de functie (particuliere-, zakelijke of maatschappelijke) dienstverlening.

Op het overige deel van het perceel, ten noorden van het schoolgebouw, worden er 24 vrije zelfbouw kavels aangeboden.

Voor het plangebied is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze Nota is begin 2018 vastgesteld door de raad en geeft onder andere de kaders aan waarbinnen de locatie tot definitieve ontwikkeling kan worden gebracht.

Het ontwerp bestemmingsplan Toussaintkade heeft voor zes weken ter inzage gelegen in de periode van 31 augustus tot 12 oktober 2018. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle reacties zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde 'zienswijzennota'.

2. Bestemmingsplanprocedure

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 3 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 3.2 is tevens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 4. In paragraaf 5 is de Staat van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College van B&W aangeboden. Wanneer het College instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan voor de tweede keer ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

3. Zienswijzen

3.1 Ingekomen zienswijzen

In het onderstaande schema zijn de zienswijzen weergegeven.

Nr	Zienswijzen	Adres
A		
B		
C		
D		

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

	Onderwerp	Reactie	Gevolgen besluit
A			
1	<p>Pro forma wordt bezwaar gemaakt tegen schending van het molenbiotop van molen D'Heesterboom door de hoogte van de bebouwing. Het is van groot belang dat de windvang optimaal gehandhaafd blijft.</p> <p>Een nadere onderbouw van de zienswijze is niet meer ontvangen.</p>	<p>Zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan in 4.2.1.2 en 4.2.2.2, is er geen sprake van schending van de aanwezige molenbiotop in het gebied. De hoogte van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de molenbiotop en is daarmee niet strijdig. De windvang blijft daarmee optimaal gehandhaafd. Bovenstaande is bevestigd door de Provincie Zuid Holland in hun reactie van het vooroverleg d.d. 18-10-2018.</p>	Geen
B			
C			
1	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt alleen ingegaan op watercompensatie in het gebied. De loop van de watergangen wordt niet vermeld. Het is onduidelijk of er tussen de zelfbouwkavels en de moskee een doodlopende watergang is. Dit is vanwege vuil, muggen, stank e.d.</p>	<p>Het klopt inderdaad dat er in de toelichting 4.9.2 met name ingegaan wordt op de watercompensatie. De reden hiervan is dat deze nieuwbouwontwikkeling binnen het plangebied zelf voor voldoende watercompensatie</p>	<p>In paragraaf 4.9.2.2 zal de tekst aangepast worden. De huidige en nieuwe situatie zal worden beschreven zodat duidelijker is wat er wordt gerealiseerd.</p>

	<p>niet wenselijk.</p>	<p>zorgt.</p> <p>De loop van de watergangen staat niet uitgebreid beschreven omdat er ten opzichte van de huidige situatie weinig wijzigt aan deze loop. We kunnen ons voorstellen dat dit niet duidelijk blijkt uit de toelichting en daarom zal de tekst in het bestemmingsplan hier op worden aangepast. Er zal worden aangegeven wat er wel en niet wijzigt in de nieuwe situatie.</p> <p>Ten aanzien van de doodlopende watergang, gelegen tussen de zelfbouwkavels en de moskee, kan worden opgemerkt dat deze inderdaad blijft bestaan. Deze watergang staat direct in verbinding met de rest van het watersysteem in de omgeving en het betreft in dit geval geen stilstaand water. Om een acceptabele waterkwaliteit te bereiken en te behouden is er overleg gevoerd met het hoogheemraadschap, het gemeentelijk waterbeheer en de initiatiefnemer. De watergang zal aanzienlijk worden verbreed en uitgediept waardoor de kwaliteit van het water zal verbeteren. Daarbij wordt het hemelwater van de nieuwe woningen zoveel als mogelijk afgevoerd op de watergang, ook dit zal een positief effect hebben op de kwaliteit van het water. Tot slot is met beheer afgesproken dat op deze locatie het onderhoud geïntensiveerd zal worden waarmee er ook een regelmatige controle op de kwaliteit van de watergang is geborgd. Uiteraard is het voor geen van de partijen een wenselijke situatie als er naast</p>	
--	------------------------	---	--

		de nieuwe zelfbouwkavels een vervuilde watergang zou ontstaan, er wordt dan ook op de aangegeven manieren gestreefd naar een optimale kwaliteit.	
2	Volgens de geldende parkeernormen komt het plan binnen het plangebied 11 of 12 parkeerplaatsen tekort. Gesteld wordt dat dit wordt opgelost door extra plekken langs de Ter Haarkade en door het vervallen van het marktkramen-vrachtwagen-parkeren aan de Toussaintkade. De vraag is of deze laatste ruimte aan de Toussaintkade ook al niet is meegerekend in de parkeerbalans voor het Churchillpark?	Voor de ontwikkelingen in het Churchillpark zijn de benodigde parkeerplaatsen volledig opgelost op maaiveld en een deel in gebouwde voorzieningen op de eigen bouwlocaties. De ruimte aan de Toussaintkade is dus niet meegerekend in de parkeerbalans van het Churchillpark.	Geen
3	Bezwaar wordt gemaakt tegen het meetellen van parkeerplaatsen buiten het plangebied vanwege een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving die van invloed kunnen/zullen zijn op de parkeerdruk in die omgeving. Ook voor deze ontwikkelingen zijn deze parkeerplekken hard nodig. Het verzoek is om een parkeerbalans voor een groter gebied op te stellen waarbij ook wordt meegenomen: <ul style="list-style-type: none"> • incidentele parkeerdruk moskee • studentenhuisvesting Haagweg 47 • complex werkende jongeren Ter Haarkade • woningbouw Noordman tegenover moskee 	Onderhavige ontwikkeling telt geen bestaande parkeerplekken mee buiten het plangebied. Er worden nieuwe plekken gerealiseerd waarmee de parkeervraag voor deze ontwikkeling is opgelost. Ook voor de genoemde andere ontwikkelingen geldt dat deze hun eigen parkeervraag dienen op te lossen. Een parkeerbalans opstellen voor een groter gebied wordt daarom niet als noodzakelijk gezien.	Geen
4	In de toelichting is opgenomen dat er geen schuttingen en muren rond tuinen mogen komen, alleen hagen. Elders wordt gesteld dat erfafscheidingen met de woningen moeten worden mee-ontworpen. Erfafscheidingen zijn aan de achterzijde tot 2 meter, en aan de voorzijde tot 1 meter echter	Het klopt inderdaad dat we dit niet kunnen regelen via het bestemmingsplan vanwege de vergunningsvrije mogelijkheden aan de voor- en achterzijde. In de toelichting is aangegeven dat het wenselijk is de erfafscheidingen met de woningen mee te ontwerpen.	Geen

	<p>vergunningsvrij. Voor- en achterkanten zijn niet geheel duidelijk. Kans lijkt groot dat er toch schuttingen of muren komen. Indieners van zienswijze willen er voor pleiten de erfafscheidingen mee te ontwerpen met de woningen tenzij het inderdaad mogelijk is om alleen hagen toe te staan.</p>	<p>In de private overeenkomsten die gesloten worden met de kopers zal dit ook worden opgenomen.</p>	
C			
1	<p>Als gevolg van het plan gaat er veel groen verloren, ten behoeve van wonen en parkeren. Het lijkt er op dat de gemeente deze wijk om zeep wil helpen. Hetzelfde is gebeurd bij het plein bij het Islamitisch centrum. Alles wordt volgebouwd en de vrees is dat dat ook gaat gebeuren met deze locatie. De dichtheid is hoog en er is nauwelijks plek voor groen. Nu staan er op de kop van het (openbare) terrein nog bomen die nodig zijn voor het aanzien van de Ter Haarkade.</p>	<p>Het college is van mening dat bij de planvorming voor dit gebied langs de Toussaintkade een weloverwogen afweging is gemaakt ten aanzien van het groen en water in relatie tot de nieuw toe te voegen woonfunctie. Er is in Leiden namelijk een grote behoefte aan woningen. Dit is onder andere gebaseerd op een recent onderzoek, dat in het voorjaar van 2018 is afgerond en vastgesteld, waarin de kwalitatieve en kwantitatieve regionale woonbehoefte in de regio Holland Rijnland is onderzocht. In deze Regionale Woon Agenda 2017 is becijferd dat er in de zuidelijke Randstad tot 2030 230.000 woningen toegevoegd moeten worden en dat er forse tempoversnelling noodzakelijk is om aan de grote vraag tegemoet te komen. Het beleidsakkoord 2018-2022 geeft aan dat een deel van de grote vraag in Leiden moet worden gerealiseerd, omdat uit allerlei gegevens blijkt dat Leiden zeer in trek is bij woningzoekenden.</p> <p>Het gaat tot 2030 om circa 8500 extra woningen. De bouw van die nieuwe woningen moet binnen de bestaande stedelijke contour plaatsvinden. Voor Leiden betekent dat o.a. kavels</p>	Geen

		<p>invullen, sloop van woningen en het terugbouwen van meer nieuwe woningen op dezelfde locatie en door verbouw van bestaande, verouderde en langdurig leegstaande gebouwen. Elke nieuwe woning kan een verhuizing op gang brengen en voor doorstroming zorgen, waardoor meer mensen in een woning kunnen wonen waar hun voorkeur naar uitgaat.</p> <p>Het college wil bovendien benadrukken dat in de planvorming uiterste inspanning is geleverd om de groene randen te behouden én te versterken. Er zal hiervoor in de omgeving van het plangebied extra worden aangeplant, zie ook de beantwoording onder D1. Stedenbouwkundig voldoet het plan aan de eerder gestelde randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten.</p>	
D			
1	<p>De vraag wordt gesteld of de bomenbalans zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan reëel is? Het gaat dan om 42 kap en 43 nieuwplant. Hierna wordt aangegeven waarom hier vraagtekens bij worden gezet.</p>	<p>Indieners van de zienswijze zijn tijdens de planvorming geïnformeerd en nemen deel aan het omgevingsoverleg voor de ontwikkeling van de Toussaintkade. Tijdens deze bijeenkomsten (feb en aug 2018) zijn plannen toegelicht en is er tevens informatie opgehaald. Mede op basis hiervan is het VO openbare ruimte (d.d. juli 2018) en het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwikkelproces ten aanzien van de inrichting is nog gaande: van voorlopig ontwerp wordt momenteel gewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Conform de Nota van Uitgangspunten is het ontwerp gericht op behoud</p>	<p>Op basis van het nader uitgevoerde onderzoek is het beplantingsplan aangepast. Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan, zowel in de tekst (aanpassing paragraaf 4.3.2) als in de bijlage (vervangen bijlage 3 en bijlage 6)</p>

		<p>van groen.</p> <p>Naar aanleiding van de nu ingediende zienswijze zijn overleggen geïnitieerd (20/9, 5/11 2018 en 3/1 2019) en is er een bezoek ter plaatse geweest (21/9 2018) met de appelllant. Deze bijeenkomsten hebben input opgeleverd die te gebruiken is voor de verdere planvorming. Mede vanwege deze informatie is er voortgang geboekt en is er door Pius Floris nader onderzoek in het plangebied gedaan.</p> <p>Conform de Nota van Uitgangspunten is in de planvorming nog steeds het uitgangspunt dat zoveel mogelijk bomen worden behouden of aangeplant met oog voor de kwaliteit van het groen en de flora en fauna breed. De input van de appelllant en het onderzoek van Pius Floris dienen als basis hiervoor. Naar aanleiding van de gewijzigde rapportage van Pius Floris en de overleggen met appelllant is het beplantingsplan aangepast. In het aangepaste plan gaan we uit van een kap van 46 bomen en een aanplant van 43 bomen in het plangebied. Om een verbeterde bomenbalans te krijgen wordt er daarnaast aangeplant in de zones zoals aangegeven in bijlage, op locaties in de omgeving van het plangebied. Door de bestaande structuur ten oosten en westen van de Toussaintkade aan te vullen met extra aanplant wordt deze versterkt en kan er een groene verbinding worden gelegd met het plangebied. Er worden op deze plekken andersoortige types van een inheemse</p>	
--	--	---	--

		<p>(volwassen) soort aangeplant wat ten goede zal komen aan de biodiversiteit. Tevens is er extra aanplant in de vorm van hagen en heesters mogelijk bij de Haagweg en de Churchillaan. Aan de waterzijde bij de moskee (overzijde kavels plangebied) kan hakhout in de vorm van elzen en wilgen worden aangeplant. Dit zal verder worden onderzocht richting DO en kapaanvraag en op wenselijkheid worden getoetst door de relevante vakafdelingen van de gemeente (o.a. Ontwerp en Beheer).</p>	
2	<p>In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de groene rand langs de westzijde van het plangebied (Haagwegkant). De vraag is of dat reëel is met name voor het deel dat grenst aan het terrein van de moskee. De geplande woningen in de noordwest hoek liggen met de gevels dichtbij een rij hoge en schaduwwerpende bomen. Hoe verhoudt zich dat met de normering voor lichtinval (TNO) Kan het zijn dat de bomen om die reden alsnog moeten verdwijnen?</p>	<p>De afstand tussen de gevels en de bomen is gerekend vanaf de stam minimaal 9 meter. Nader onderzoek van Pius Floris wijst uit dat de bomen duurzaam behouden kunnen blijven.</p> <p>Het klopt dat er in het bouwbesluit bepalingen gelden ten aanzien van de lichtinval. Voor dit bouwplan is er echter geen sprake van beperkingen als gevolg van de overstaande bomenrij.</p> <p>Voor de mensen die op deze locatie een kavel kopen en hun woning gaan bouwen is de bestaande bomenrij een uitgangspositie. De bomen als groene buffer hebben voor nieuwe bewoners ook een positief effect op deze plek met betrekking tot geluid en zicht op de Churchillaan en Haagweg. Het betreft een stuk groen met een kruiden- struik- en boomlaag, wat in de bebouwde kom een zeldzaam goed is. Dit is van waarde voor de nodige insecten, vogels, vleermuizen (biodiversiteit in</p>	Geen

		algemene zin).	
3	Bij de berekening van de bomenbalans is waarschijnlijk rekening gehouden met het verplaatsen van drie eiken. Ter plaatse bleek echter dat verplaatsing van die bomen niet gewenst is gelet op eenzijdig ontwikkelde kronen, het risico van beschadigingen van eraanstaande bomen en twijfels over voldoende wortelgestel bij verplaatsing.	In de bomenbalans is niet opgenomen dat de drie eiken die worden bedoeld in de zienswijze, worden verplaatst. In verband met de nieuw aan te leggen weg en de eisen die daaraan worden gesteld vanuit de veiligheidsregio voor de toegang van hulpdiensten, zullen de drie eiken worden verwijderd. In de laatste rapportage van Pius zijn deze bomen opnieuw beoordeeld, mede naar aanleiding van een bezoek aan de locatie van appellant, wordt eveneens de conclusie getrokken dat het niet wenselijk is deze te verplanten gezien de kwaliteit van de bomen.	Geen
4	Als uitgangspunt in het bestemmingsplan wordt het behoud van de drie esdoorns op het terrein genoemd. Dit lijkt twijfelachtig omdat dichtbij de bomen een weg wordt aangelegd die ook geschikt moet zijn voor hulpdiensten. De verwachting is dat de aanleg van deze weg niet mogelijk zal zijn zonder zware beschadigingen van het wortelpakket van de bomen en hun eenzijdig ontwikkelde grote kronen met hun beperkte doorrijhoogte. Nader onderzoek is wenselijk.	De appellant heeft gelijk. De nadere rapportage van Pius Floris wijst uit dat behoud van de esdoorns niet de voorkeur heeft vanwege het oppervlakkige wortelpakket. De bomen hebben lange tijd geen onderhoud gehad en zijn daardoor flink uitgegroeid, daarbij is te zien dat de bomen behoorlijk scheef zijn gegroeid. De scheefgroei, de zware kroonopbouw en de laaghangende kronen in combinatie met de kwaliteit van het wortelpakket maakt het behoud van deze bomen moeilijk. Hierdoor is de kans dat de bomen de noodzakelijke ingrepen overleven, die nodig zijn als gevolg van de ontwikkeling, minimaal. Ruimtelijk gezien is de locatie van de bomen binnen het plan een goede locatie om een aantal grote bomen te plaatsen/behouden. Er is in eerste instantie dan ook geprobeerd de bestaande	De bomenbalans in het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de 3 bestaande esdoorns worden vervangen. De nadere onderbouwing zoals opgenomen in deze beantwoording, gebaseerd op de nieuwe rapportage, zal eveneens als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

		<p>esdoorns, die een mooi volwassen beeld zouden geven aan deze nieuwe plek, te behouden. Zoals hiervoor al aangegeven is echter het advies vanuit Pius Floris dat de bomen binnen het huidige plan niet behouden kunnen blijven. De nieuwe ontwikkeling, met name de bestrating, heeft teveel negatieve invloed op het wortelgestel. Daarnaast zouden de bomen met de laag hangende takken zodanig gesnoeid moeten worden dat de kroon onevenwichtig zou worden. Vanuit de stedelijke ontwikkeling is echter de weg strikt noodzakelijk voor ontsluiting en toegang voor nood- en hulpdiensten. De 3 esdoorns kunnen daarom in het plan niet gehandhaafd worden. Conform de geldende gemeentelijke Bomenverordening dienen deze bomen gecompenseerd te worden. Om kwaliteit voor de toekomst te garanderen worden de esdoorns dan ook vervangen door 3 nieuwe esdoorns, Acer sacharinum 'Laciniata'.</p> <p>Deze nieuwe bomen worden aangeplant in maat 20-25 waardoor ze direct al wat meer maat hebben.</p> <p>De plantomstandigheden zijn zo dat deze esdoorns de mogelijkheid hebben om uit te groeien tot volwassen evenwichtige bomen. De ondergrond/standplaats zal verbeterd worden waardoor de bomen dieper kunnen wortelen en daarmee meer stabiliteit krijgen. Op deze manier kunnen de bomen op deze plek voor de komende 50 jaar zich weer goed ontwikkelen en een mooie plek vormen in het</p>	
--	--	---	--

		plangebied.	
5	<p>Zoals hiervoor aangegeven is het vermoeden dat de totale kap hoger zal uitvallen dan wordt aangegeven in het bestemmingsplan. T.a.v. de compensatie met nieuwe aanplant in het binnengebied zullen deze bomen ivm beperkte beschikbare ruimte, bescheiden van formaat moeten zijn en blijven. Dit geldt ook voor de nieuwplant in de bestaande bufferrand. Er is hier sprake van verstrengelde wortelpakketten, nieuwe plantgaten zal leiden tot beschadigingen. De vraag is aan welke maat en soort is gedacht bij compensatie in dit kwetsbare gebied. Het tijdig laten opstellen van een gerichte Bomen Effect Analyse is hier gewenst.</p>	<p>Het onderzoek waar in de eerdere beantwoording al naar wordt verwezen betreft een nadere Bomen Effect Analyse. Op basis van deze uitkomsten is een gewijzigd plan gemaakt. Op de plekken met voldoende ruimte en waar het haalbaar is om nieuwplant te realiseren worden extra bomen aangeplant. Zie hiervoor het bijgevoegde beplantingsplan dat eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen.</p>	<p>Het gewijzigde beplantingsplan zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
6	<p>Op 20 september jl was het vleermuizenonderzoek nog niet afgerond. De vraag is wanneer nu begonnen zal worden met het ophangen van vleermuiskasten in de directe locatie van het plangebied en of dit op tijd zal zijn voor de 'gewenningstijd' .</p>	<p>Uit het afgeronde vleermuizenonderzoek wordt geconcludeerd dat er twee verblijfsplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Het onderzoek zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan. In verband met de werkzaamheden is er ondertussen een ontheffingsverzoek ingediend. Ter compensatie zijn tijdelijke verblijfsplaatsen gecreëerd in de vorm van zes vleermuiskasten aan bomen in de omgeving. Tevens worden in de nieuwe bebouwing definitieve mogelijkheden voor vleermuisbewoning gemaakt.</p>	<p>Het vleermuizenonderzoek zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan. De tekst in de toelichting 4.3.2, zal worden aangepast.</p>
7	<p>De reacties die het plan oproept onderstreept het pleidooi voor de aanstelling van een stadsecoloog in Leiden.</p> <p>Ten aanzien van de bestaande groene buffer wordt opgemerkt dat een tijdige en zorgvuldige aanpak van achterstallig onderhoud van groot belang is. Hetzelfde geldt voor het bijplanten van hagen en struiken</p>	<p>Wij onderschrijven dat de aanstelling van een stadsecoloog in Leiden van groot belang is, er wordt dan ook aan gewerkt om een geschikte kandidaat voor deze vacature te vinden. Inmiddels zijn er gesprekken gaande.</p> <p>Aanpak van achterstallig onderhoud zal op basis van de</p>	<p>Geen</p>

	<p>waar mogelijk in de directe omgeving. Zijn hiervoor kosten gereserveerd in het project en/of bij Stedelijk Beheer?</p>	<p>'Nota bestendig beheer Bosplantsoen' plaatsvinden. Uitgangspunt is instandhouding en in tact houden van de aanwezige houtwallen waarbij aan de zorgplicht voldaan moet worden. Als optie ter verhoging van de ecologische kwaliteit in de omgeving wordt onderzocht of het mogelijk is aan de waterkant van de moskee (overzijde kavels plangebied) hakhout in de vorm van elzen en wilgen aan te planten. Ook in de omgeving van de Churchillaan zijn er mogelijkheden voor bijplanten, deze optie wordt ook nader bekeken.</p> <p>In het kader van de verschillende ontwikkelingen in Zuidwest zal een brede- en integrale aanpak worden voorgesteld in het ontwikkelperspectief Zuidwest.</p> <p>Op basis van het DO zal een beheerkostenraming worden opgesteld en worden verwerkt in de begroting.</p>	
--	---	--	--

4. Ambtelijke wijzigingen

De wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan en de eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten worden in het bestemmingsplan vermeld.

De maximale toegestane bouwhoogte van het bestaande gebouwdeel IV is per abuis op 10 meter gezet op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast naar 8 meter, conform het vigerende plan.

Tevens worden de andere bouwhoogtes van de bestaande gebouwen aangepast naar de bestaande hoogte, gebouwdeel II wordt 9 meter en de andere delen 8 meter.

Op gebouwdeel II komt de aanduiding 'dtr' waarmee dakterrassen ook mogelijk zijn op dit gebouw. Balustrades en traptoegangen bedoeld ter ontsluiting van de dakterrassen worden mogelijk gemaakt door ze op te nemen als 'ondergeschikte bouwdelen'. Ook zonnepanelen worden toegevoegd aan de lijst van ondergeschikte bouwdelen. Dit is opgenomen in artikel 2.15 van het bestemmingsplan.

Artikel 7.3 komt hiermee te vervallen.

5. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Toussaintkade.

Toelichting

1	In de toelichting zijn woningaantallen aangepast, van 74 naar 72
2	2.3.1.1 : Uit een nadere bomen analyse in het plangebied is gebleken dat de wenselijke te behouden esdoorns vanwege hun oppervlakkige beworteling en eenzijdige kroonontwikkeling niet behouden kunnen worden.
3	In 4.9.2.2.: De bestaande loop van de watergangen in het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. De watergangen staan in directe verbinding met het watersysteem in de omgeving en dit betreft dus geen stilstaand water. De bestaande watergangen worden aanzienlijk verbreed en uitgediept. Daarbij wordt het hemelwater van de nieuwe woningen zoveel als mogelijk afgevoerd op deze watergangen.
4	<p>In 4.3.2: Op basis van een nader uitgevoerd bomenonderzoek door Pius Floris in het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Het plan voor de inrichting van het gebied gaat zoveel mogelijk uit van het behoud van de bestaande houtopstanden.</p> <p>De randen van het gebied</p> <p>De randen van het plan worden omgeven door volwassen groen. Langs de Toussaintkade staan twee rijen bomen van de eerste grote. Deze strook zal daar waar mogelijk worden versterkt.</p> <p>Langs de Ter Haarkade staat een rij Lindes die worden behouden.</p> <p>De zijde langs de Haagweg wordt gevormd door een groenstrook. De groenstrook heeft een beperkte breedte en de onderbeplanting krijgt gezien de ontwikkeling voldoende licht. Het onderhoudsbeeld is achterstallig maar geadviseerd wordt om de strook met rust te laten en de natuur zijn werk te laten doen. Deze groenstrook zorgt voor een natuurlijke barrière tussen het nieuwe buurtje en de Haagweg. Zicht en geluid worden zo gefilterd en wonen aan een groene strook wordt gewaarborgd. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het goed om zoveel mogelijk volwassen groen te handhaven. Uit het onderzoek van Pius Floris blijkt bovendien dat in de strook op een aantal plekken bomen kunnen worden toegevoegd.</p> <p>Het bestaan van groenstroken in de stad is van belang voor de biodiversiteit in de stad. Het vormt een vluchtplek voor vogels en kleine knaagdieren. Ook is het oude hout in dit soort bosjes interessant voor insecten.</p> <p>Het binnengebied</p> <p>In het middengebied staan 3 grote zilver esdoorns in het gazon. De bomen hebben lange tijd geen onderhoud gehad en zijn daardoor flink scheef uitgegroeid.</p> <p>Ruimtelijk gezien is de locatie van de bomen binnen het plan een goede locatie voor een aantal grote bomen. Er is in eerste instantie dan ook uitgegaan van behoud van de bestaande esdoorns, die een mooi volwassen beeld zouden geven aan deze nieuwe plek.</p> <p>Het advies vanuit het nadere onderzoek door Pius Floris is echter dat de bomen binnen het huidige plan, ondanks het grote groene plantvak dat in de planvorming steeds als uitgangspunt heeft gediend, niet behouden kunnen blijven. De drie bomen hebben een zware brede kroonopbouw en bevinden zich in het gazon. Het bewortelingspatroon is oppervlakkig. De wortels bevinden zich in de bovenste 40 centimeter en de opnamebeworteling strekt tot buiten de kroonprojectie. Tot op 4 meter uit de stamvoet is stabiliteitsbeworteling aangetroffen.</p> <p>Daarnaast hangen de kronen te laag. Als gevolg van de ontwikkeling kunnen de bomen in de toekomst niet overleven. Vanuit de stedelijke ontwikkeling is de ontsluitingsweg nodig voor</p>

	<p>onder andere een goede toegang voor nood- en hulpdiensten. De weg kan niet verschoven worden of op een andere plek gelegd worden.</p> <p>De 3 esdoorns kunnen in het plan niet gehandhaafd worden. Om kwaliteit voor de toekomst te garanderen worden de esdoorns vervangen door 3 nieuwe bomen. Daarbij kan de ondergrond/standplaats verbeterd worden waardoor de bomen dieper kunnen wortelen en daarmee meer stabiliteit krijgen. Op deze manier kunnen de bomen op deze plek voor de komende 50 jaar zich weer goed ontwikkelen en een mooie plek vormen in het plangebied. Ze vormen een grotere structuur met de nieuwe bomen op het hof waarmee binnen het plan een groene kern ontstaat waar het prettig wonen is.</p> <p>Op het binnenterrein staan nog een aantal bomen die komen te vervallen door de komst van de nieuwbouw en toenemende verharding. Deze kunnen niet gehandhaafd worden maar worden gecompenseerd.</p> <p>Op grond van de bomenverordening is het de doelstelling de te verwijderen bomen te compenseren met nieuwe aanplant. Binnen het plangebied valt deze bomenbalans vooralsnog echter negatief uit en daarom zijn compensatie mogelijkheden in de directe omgeving gevonden. Dit is mede vanwege de wens vanuit de omgeving om verder te vergroenen. Het bomenplan voor het plangebied en de compensatie buiten het plangebied is opgenomen als bijlage.</p> <p>Ten aanzien van de uiteindelijke inrichting wordt gewerkt naar een definitief ontwerp dat conform de Nota van Uitgangspunten gericht is op het behoud van groen. De definitieve inrichting zal tijdens de omgevingsvergunningaanvraag aan bod komen.</p>
5	<p>In 4.3.2.: Er zijn veldonderzoeken uitgevoerd in het kader van een jaarrond vleermuisonderzoek, de waarnemingen zijn opgenomen in een tabel. In het plangebied zijn meerdere jagende (foeragerende) gewone en ruige dwergvleermuizen waargenomen alsmede de laatvlieger, meervleermuis en rosse vleermuis.</p> <p>Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat ter plaatse van de panden zich twee verblijfplaatsen voor vleermuizen bevinden, één locatie betreft een zomer-, balts- en winterverblijfplaats, de andere locatie winterverblijfplaats.</p> <p>Naar aanleiding van de uitkomsten is een ontheffingsverzoek ingediend voor twee verblijfplaatsen. Ter compensatie zijn tijdelijke verblijfplaatsen gecreëerd in de vorm van zes tijdelijke vleermuis kasten die worden gehangen aan bomen in de omgeving. Uiteindelijk worden in het nieuwe gebouw nieuwe (definitieve) mogelijkheden voor vleermuisbewoning gecreëerd.</p> <p>Op het moment dat door een ecoloog is vastgesteld dat de verblijfplaatsen zijn verlaten en de ontheffing op de verbodsbepalingen is afgegeven door het provinciaal bestuur kan er worden gestart met de werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uiterlijk vijf dagen voorafgaande aan de werkzaamheden moeten de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt worden zodat ze tijdens de werkzaamheden niet in gebruik zullen zijn (tocht creëren); • werkzaamheden vanaf één zijde zodat andere zijde als vluchtroute kan worden gebruikt; • mochten er vleermuizen zijn, direct werk stilzetten en vleermuisdeskundige inschakelen. <p>(onderzoek is als bijlage opgenomen)</p>

Verbeelding

1	De hoogte van het bestaande gebouwdelen I,II, III en IV zal worden aangepast naar de bestaande hoogte. Voor gebouwdeel II is dat 9 meter voor de andere delen 8 meter.
2	De aanduiding 'dtr' wordt ook aangebracht op gebouwdeel II waarmee dakterrassen mogelijk worden gemaakt.

Regels

1	Art.2.15 de volgende ondergeschikte bouwdelen zijn toegevoegd: overdekte trapopgangen bedoeld ter ontsluiting van een dakterras, balustrades, zonnepanelen
2	Art 7.3 is vervallen