

Zienswijzennota  
omgevingsvergunning Woningen Waardgracht- Lakenplein

Oktober 2015

*Zienswijzennota omgevingsvergunning Woningen Waardgracht- Lakenplein  
Oktober 2015*

## **Inleiding**

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan dat voorziet in het realiseren van 64 nieuwe woningen (appartementen en maisonnettes) in een aaneensluitende bebouwing met een gebouwde parkeervoorziening aan de Waardgracht, Oosterkerkstraat, Groenesteeg en Lakenplein te Leiden.

## **Kenmerken van het plan**

Het plan betreft het realiseren van totaal 64 nieuwe woningen gerealiseerd in een aaneensluitende bebouwing. De nieuwe woningen krijgen naar de straat (Waardgracht) vier bouwlagen (begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping). De maximale hoogte is 13.9 meter. De woningen zijn voorzien van een kap of een vergelijkbare dakbeëindiging. De daken worden voorzien van zonnepanelen. Naar de Singelzijde wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd met daarboven terrassen.

De woningtypologie is een combinatie van maisonnettes en appartementen. In het plan zijn twee kopblokken opgenomen naar de Oosterkerkstraat en de Groenesteeg. De woningen aan de Waardgracht worden gebouwd op dezelfde footprint als de inmiddels gesloopte oude woningbouw.

De kopblokken bestaan uit appartementen, die een gezamenlijke entree hebben aan de kant van het Lakenplein. Aan de zijde van de Oosterkerkstraat is tevens de ingang en uitgang van de inpandige parkeergarage gelegen. De parkeergarage is in de eerste bouwlaag gelegen en biedt plaats aan 57 auto's. De ontsluiting van de parkeergarage gebeurt via één zijde, de Oosterkerkstraat. Voor alle woningen zijn afsluitbare bergingen opgenomen. Hierin kunnen de fietsen worden gestald. Daarnaast is er een aantal plaatsen voor scootmobielen opgenomen in het plan.

## **Inhoud van de nota**

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

## **Procedure**

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wabo. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen, en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een grote buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (zie hieronder).

Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning. De vergunning treedt één dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit (de omgevingsvergunning) pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is besloten.

## **Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)**

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wabo is in sommige gevallen een VVGB vereist, afhankelijk van de aard van het project en of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit. Deze verklaring zal door de gemeenteraad, na behandeling door de raadscommissie, moeten worden afgegeven.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen VVGB hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 2 december 2010 heeft de raad van Leiden besloten (RV 10.0122) een lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 19 december 2013 heeft de raad ingestemd met een evaluatie en actualisatie van de bestaande VVGB-lijst (RV 13.0108). Het nieuwe voorstel bevat enkele aanvullingen op de bestaande lijst. Zo heeft de raad ingestemd met de toevoeging van een categorie van gevallen waarvoor het afgeven van een VVGB wel is vereist, namelijk wanneer naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning door of namens vijf of meer belanghebbenden negatieve reacties worden ingediend. Verder blijft het bepaalde uit de VVGB-lijst van toepassing.

Gezien de door de raad vastgestelde VVGB-lijst is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft, ten behoeve van de verwezenlijking van dit project. Het project past niet in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en er worden meer dan 10 woningen gerealiseerd. Daarnaast is het project gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Voor dit specifieke geval is aldus een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig, aangezien er zienswijzen zijn ingediend (zie hieronder bij zienswijzen).

### **Zienswijzen**

Namens het college is besloten de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode is gestart op donderdag 28 mei 2015 en geëindigd op woensdag 9 juli 2015.

Het plan heeft ter inzage gelegen in het Stadhuis en op het Stadsbouwhuis. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website, via [www.leiden.nl/ruimtelijkeordering](http://www.leiden.nl/ruimtelijkeordering).

Tijdens de zienswijzentermijn zijn drie zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Al deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken ingediend en worden als ontvankelijk aangemerkt. Twee zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend. In onderstaand overzicht zijn deze zienswijzen per thema samengevat weergegeven en van een reactie van het college voorzien. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is deze zienswijzennota anoniem gemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen een brief waarin vermeld staat, welk nummer bij de door hen ingediende zienswijze hoort.

**Thematisch overzicht van de zienswijzen**

|           | Indiener                          | Samenvatting ingekomen zienswijze  | Reactie van het college  | Gevolgen voor het voorgestelde besluit |
|-----------|-----------------------------------|--|--|--|
| <b>A</b>  | <b>Stedenbouwkundige bezwaren</b> |  |  |  |
| <b>A1</b> | 1                                 | Door de hoogte van de bouw is er minder lichtval in de straat en in ons huis, waardoor zowel de Waardgracht als het interieur van ons huis donkerder wordt.  | De hoogte van de nieuwbouw plannen overschrijdt de maximale toegestane hoogte op basis van het bestemmingsplan niet. Een deel van het bouwplan (hoek Waardgracht/ Oosterkerkstraat) valt binnen de bestemming Woningbouwlocatie 1 (WO1). Op grond van het bestemmingsplan dient de goothoogte aan de zijde van de Oosterkerkstraat minimaal 10m te bedragen. Hier wordt niet aan voldaan. De goothoogte bedraagt 9,55m. Op deze locatie is dus sprake van een onderschijding van de minimale goothoogte.<br><br>Het maximale bouwvolume dat is toegestaan op basis van het bestemmingsplan op deze locatie geeft meer schaduwwerking en vermindering van daglicht toetreding dan het aangevraagd bouwplan. | Geen                                   |
| <b>A2</b> | 1                                 | In de oude situatie hadden de meeste huizen drie woonlagen (enkele vier lagen, maar dan met een puntdak) en nu worden er appartementen bestaande uit 4 woonlagen gebouwd. Hierdoor krijgen we een hoge, lange, massieve muur voor ons. | Bij de nieuwbouw zijn er per 2, 3 of 4 woningen verschillen in goothoogtes, kapvormen en opbouw- en indeling van de gevel en materialisatie en kleuren van de gevel. De blokken aan de zijde Oosterkerkstraat en Groenesteeg hebben een  | Geen                                   |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>stedelijker profiel van 3 bouwlagen met hoge kapverdieping, zowel om de koppen van het nieuwe bouwblok te accentueren als om een goede gevelwand naar de Oosterkerkstraat en Groenesteeg te realiseren. De kapverdieping is onderscheidend van de onderliggende lagen, door andere hellingshoek, andere materialisatie en de aanwezigheid van dakkapellen.</p> <p>De tussenliggende woningen zijn 3 bouwlagen met afwisselend diverse kappen of platte daken daarop. Deel van de kappen hebben een relatief lage noklijn en zijn daarmee schijnkappen. De panden met hogere kappen, hebben deze uitvoering als dwarskap met topgevel.</p> <p>Het bouwblok heeft naar de Waardgracht toe daarmee een afwisseling tussen horizontale en verticale elementen. Daarmee is bewust een lange aanéengesloten horizontale gevelwand voorkomen en wordt aangesloten op de historische typologie van grachtenpanden aanéengesloten in de gevelwand, maar per woning of aantal woningen verschillend in de ligging van gootlijn, kap- en dakvorm, indeling en opbouw gevel, kleurgebruik en materialisatie gevel.</p> <p>Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige</p> |  |
|--|--|--|--|--|

|           |                                  |  |   |  |
|-----------|----------------------------------|--|---|--|
|           |                                  |  | randvoorwaarden voor de binnenstad en is goedgekeurd door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden.  |  |
| <b>B</b>  | <b>Schade door werkzaamheden</b> |  |   |  |
| <b>B1</b> | 1, 2                             | De heiwerkzaamheden kunnen ernstige schade aan de huizen veroorzaken. In het verleden is dat al vaker voorgekomen.   | De schade in het verleden was veroorzaakt door heiwerkzaamheden direct naast de Rijksmonumenten. Het nu voorliggende bouwplan is op grotere afstand van de monumenten gesitueerd. De kans op schade door trillingen is hierdoor kleiner.  | Geen   |
| <b>B2</b> | 2                                | In 2004 hebben deze Rijksmonumenten als gevolg van heiwerkzaamheden (conform SBR-A richtlijn) op de Waardgracht en de Oranjegracht helaas flinke constructieve schade opgelopen. De Rijksmonumenten zijn uitermate gevoelig voor trillingsschade doordat ze op staal zijn gefundeerd. In de vergunningsaanvraag van Portaal (dec 2014), werd nog uitgegaan van een trillingsvrij paalsysteem, de mortelschroefpaal. Het gaat hierbij om een paalsysteem waarbij niet wordt geheid, maar waarbij holle palen in de grond worden geschroefd en later worden gevuld met betonmortel. Dit is in binnensteden een veelgebruikt paalsysteem en wordt iets verderop aan de Waardgracht ook gebruikt voor de nieuwbouw aan het Huis op de Waard. Vanwege kostenvoordelen er alsnog is gekozen om te gaan heien. De meerkosten van een trillingsvrij paalsysteem zijn | Fundaties op staal zijn in beginsel gevoelig voor oppervlaktetrillingen. De kans op schade hierbij wordt voorkomen door in de omgevingsvergunning de voorwaarde op te nemen dat men voor moeten boren alvorens met heiwerkzaamheden mag worden aangevangen.<br><br>Vanuit de gemeente kan geen paalsysteem worden opgelegd, tenzij het desbetreffende paalsysteem dusdanige gevolgen heeft voor de omgeving, dat de belendingen niet meer aan het Bouwbesluit zullen gaan voldoen.<br><br>De kostenoverwegen worden niet betrokken bij de toetsing van het bouwplan als het gaat om de veiligheid voor de omgeving. | In het definitieve besluit wordt de voorwaarde opgenomen dat men voor moet boren alvorens met heiwerkzaamheden mag worden aangevangen. |

|           |   |  |   |   |
|-----------|---|--|---|---|
|           |   | <p>echter beperkt. Een geheide prefab betonpaal kost circa EUR 200. Een mortelschroefpaal is circa EUR 40 duurder. Volgens het ingeleverde palenplan gaat het om 287 funderingspalen, waardoor de meerkosten voor mortelschroefpalen op circa EUR 11.500 zullen uitkomen. We vinden het onbegrijpelijk dat Portaal ervoor kiest om opnieuw te gaan heien met alle risico's van dien, terwijl er goede en betaalbare trillingsvrije alternatieven beschikbaar zijn.</p>   |   |   |
| <b>B3</b> | 2 | <p>Het IFCO-onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van Portaal stelt dat, op basis van 16 sonderingen, de heiwerkzaamheden naar verwachting binnen de normen van de SBR-A richtlijn vallen. Hier worden wel een aantal voorwaarden aan verbonden. De belangrijkste is dat gebouwen in Categorie 3 met een trillingsgevoelige fundering op minimaal 19 tot 37 meter afstand moeten staan van de heiwerkzaamheden. De zes Rijksmonumenten liggen op minder dan 24 meter van de bouwplaats. Onze huizen liggen derhalve in de kritieke zone.</p> | <p>De rapportage van IFCO is aangepast. In de rapportage zijn nu ook de monumenten opgenomen. In de rapportage is onderbouwd dat indien voor de monumenten een uitgebreide trillingsmeting wordt uitgevoerd, de monumenten buiten het risicogebied vallen, zie hoofdstuk 7.5 van de rapportage.</p> | <p>De aangepaste rapportage van IFCO wordt onderdeel van het definitieve besluit. In het definitieve besluit worden tevens voorwaarden opgenomen betreffende monitoring van belendende panden, waaronder de monumenten.</p> |
| <b>B4</b> | 2 | <p>Het IFCO-onderzoek geeft geen inzicht in de risico's op schade aan de zes Rijksmonumenten aan de Oranjegracht. Het rapport beperkt zich tot de vraag of er binnen de SBR-A richtlijnen geheid kan worden. Zelfs als de trillingen binnen Categorie 3 normen van de SBR-A richtlijn blijven, kan er flinke schade optreden. Dit blijkt zowel uit</p>   | Zie B3.   | Zie B3.   |



|           |   |   |   |  |
|-----------|---|---|---|--|
|           |   | de praktijk als de theorie.   |   |  |
| <b>B5</b> | 2 | Tijdens de eerder genoemde heiwerkzaamheden in 2004 zijn de Categorie 3 normen uit de SBR richtlijn A aangehouden. Desondanks hebben alle zes Rijksmonumenten toen flinke constructieve schade opgelopen. We weten dus uit eigen ervaring dat de SBR richtlijn A niet volstaat.   | Wanneer uit de monitoring van de (hei)werkzaamheden of manoeuvreren van materieel blijkt dat de grenswaarden van de SBR-richtlijn bereikt of overschreden worden, dan dient het werk, indien nodig, gestaakt te worden. Indien noodzakelijk worden er aanpassingen gedaan afhankelijk van de veroorzakende trillingsbron. | In het definitieve besluit wordt de voorwaarde opgenomen dat bij het overschrijden van de grenswaarden de werkzaamheden onmiddellijk dienen te worden gestaakt en dat de werkzaamheden pas mogen worden voortgezet nadat de eventueel noodzakelijke aanpassingen door de gemeente Leiden zijn goedgekeurd. |
| <b>B6</b> | 2 | Inmiddels is ook wetenschappelijk vastgesteld dat de richtlijn tekortschiet voor wat betreft huizen met trillingsgevoelige funderingen. In het bijgevoegde vakblad Geotechniek uit juli 2012 wordt door experts in het artikel "SBR-A richtlijn niet eenduidig voor trillinggevoelige funderingen" aangetoond dat de richtlijn voor wat betreft dit type funderingen gebaseerd is op onjuiste veronderstellingen. De experts concluderen daarom dat "Door toepassing van de huidige interpretatie van de SBR richtlijn A er onacceptabele risico's worden genomen". | De SBR-richtlijn is tot op heden het toetsingskader als het gaat om schade door trillingen. Of er onacceptabele risico's genomen worden, kan niet op voorhand worden gezegd. Er zijn nu studies gaande in hoeverre de SBR-richtlijn aangepast moet worden. De resultaten liggen op dit moment nog niet vast.              | Geen   |
| <b>B7</b> | 2 | Het onderzoeksrapport, dat onderdeel vormt van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning voor het Huis op de Waard (aanvraagnummer 1527987 stelt terecht vast dat in de directe omgeving van de Waardgracht moet  | De CUR 166 behandelt hoogfrequente trillingen, bijvoorbeeld het intrillen van damwanden. Van hoogfrequente trillingen is bij dit bouwplan geen sprake.  | Geen   |

|           |               |   |   |      |
|-----------|---------------|---|---|------|
|           |               | worden gekozen voor funderingen op basis van een trillingsvrij paalsysteem (mortelschroefpalen). Indien Portaal dit advies niet wil volgen, dan zou in de vergunning als voorwaarde opgenomen moeten worden dat Portaal met behulp van de CUR 166 richtlijn aantoont dat de kans op schade aan de genoemde Rijksmonumenten nihil is.  |   |      |
| <b>B8</b> | 2             | Het kostenvoordeel van heien niet opweegt tegen het significante risico op schade aan onvervangbare Rijksmonumenten uit de 17e eeuw.  | Zie B2  | Geen |
| <b>C</b>  | <b>Geluid</b> |   |   |      |
| <b>C1</b> | 3             | <p>Omwonenden van het plangebied hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend tegen het voorgestelde ontwerp. De belangrijkste reden van bezwaar is de voorziene geluidsoverlast op de Waardgracht door de klankkastwerking als direct gevolg van het type bebouwing dat wordt voorgesteld in de aanvraag.</p> <p>Het ontwerp van een groter aantal woningen op een kleiner oppervlak, zonder onderbreking van de Inslagstraat, resulteert in een massieve 'muur' op enkele meters afstand van de huizen aan de overkant van de gracht. De combinatie van een gesloten muur, een smalle straat en een gracht in het midden vormen samen een klankkast. De Waardgracht is smal en geluid draagt ver over water.</p> | <p>De Waardgracht was oorspronkelijk bebouwd met wevershuisjes van maximaal twee verdiepingen hoog. Bij de bebouwing voor de sloop was volgens omwonenden al sprake van 'klankkastwerking'.</p> <p>De combinatie van een smalle straat met een gracht in het midden en aan weerszijden bebouwing vormt nu eenmaal een akoestisch harde omgeving. Dat was zo en dat is in de nieuwe plannen ook zo, omdat de woningen aan de Waardgracht worden gebouwd op dezelfde footprint als de inmiddels gesloopte oude woningbouw. De hoogte van de nieuwe bebouwing is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan.</p> | Geen |

|    |   |  |   |      |
|----|---|--|---|------|
| C2 | 3 | Op de Waardgracht was bij de bebouwing voor de sloop al sprake van klankkastwerking met veel geluidsoverlast. Dit ondanks dat de vorige bebouwing veel gevarieerder was dan in het huidige plan (verschil in nokhoogtes, verspringingen in gevel door loggia's en uitwendige trappenhuizen). Ook kon geluid toen nog ontsnappen door de aanwezigheid van de Inslagstraat.  | Zie C1  | Geen |
| C3 | 3 | Portaal heeft in de aanloop naar het ontwerp meerdere inspraakavonden georganiseerd om input te krijgen. Tijdens deze avonden is door de omwonenden meerdere malen aangegeven wat de problemen waren van de oude bebouwing en welke problemen voorkomen dienden te worden in het toekomstige ontwerp. Portaal heeft deze opmerkingen echter niet meegenomen in het ontwerp. Sterker nog; Portaal heeft de omwonenden bij de beoordeling van de verschillende ontwerpen geen stemrecht gegeven. | <p>Het bouwplan van Portaal is ontwikkeld op basis van de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten, die voor de binnenstad gelden. Daarbij zijn de historische profielen en rooilijnen als kaders aangehouden. Met het gekozen bouwplan zijn de woningen vooral op het Lakenplein georiënteerd waarmee binnen de eerder genoemde kaders maximaal aan deze input van de omwonenden tegemoet gekomen wordt.</p> <p>Er is geen wettelijke verplichting om omwonenden stemrecht te geven en om de voorgestelde maatregelen over te nemen. Dit maakt dan ook geen onderdeel uit van de juridische procedure.</p> | Geen |
| C4 | 3 | Om akoestische problemen te verminderen dient het alternatieve ontwerp meer variatie in de nokhoogte te hebben en meer verspringingen in de gevel. Daarnaast dient de bebouwing niet aaneengesloten te zijn door het handhaven van de  | Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met een ontwerp waar het college een besluit op dient te nemen. De door omwonenden voorgestelde maatregelen maken geen deel uit van de aanvraag. Het college   | Geen |

|           |                    |  |   |      |
|-----------|--------------------|--|---|------|
|           |                    | Inslagstraat en het aanbrengen (terugbrengen) van de doorgangen naar de achtergelegen ruimtes.   | <p>is van oordeel dat het ingediende ontwerp voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat aanpassingen niet noodzakelijk zijn in dit kader.</p> <p>Daarnaast zullen de voorgestelde maatregelen rekenkundig niet tot een wezenlijk lagere geluidbelasting van de woningen leiden. De grootste geluidsbron is het wegverkeer op de Oosterkerkstraat en dat wordt hierdoor niet afgeschermd.</p> |      |
| <b>C5</b> | 3                  | Om akoestische problemen te verminderen, dient de bebouwing niet aaneengesloten te zijn door het handhaven van de Inslagstraat en het aanbrengen (terugbrengen) van de doorgangen naar de achtergelegen ruimtes. Door de aanwezigheid van meerdere (liefst brede)doorgangen, tussen de woningen zal geluid niet meer weerkaatsen, maar ontsnappen. | Zie C4  | Geen |
| <b>C6</b> | 3                  | Het aanbrengen van een groenstrook tussen de twee rijen woningen, zal ook een geluiddempende werking hebben.   | <p>Zie C4</p> <p>Een groenstrook heeft een geluiddempende werking, maar zal niet tot nauwelijks invloed hebben op de berekende geluidsbelasting op de woningen.</p>   | Geen |
| <b>D</b>  | <b>Alternatief</b> |  |   |      |
| <b>D3</b> | 3                  | De Waardgracht was oorspronkelijk bebouwd met wevershuisjes van maximaal twee verdiepingen hoog. Hier zou het nieuwe ontwerp naar terug moeten. Lagere bouw met variatie in nokhoogte is   | <p>Zie C4</p> <p>Oorspronkelijk was hier inderdaad een fijnschaligere typologie van de woonpandjes van 1 bouwlaag met kap, de</p>   | Geen |

|           |                            |  |   |      |
|-----------|----------------------------|--|---|------|
|           |                            | te realiseren door het in stand houden van het oorspronkelijk bebouwd oppervlak en niet te bouwen op een kleiner oppervlak. Dus ook bebouwing aan de Oosterkerkstraat en de Groenesteeg.   | wevershuisjes. Echter in de stadsvernieuwingsperiode in de jaren '70 is de schaa sprong gemaakt naar de schaal van 2 bouwlagen met 'hoge' kap. Er is geen aanleiding om volledig terug te vallen op de 17 <sup>e</sup> eeuwse verkavelingsstructuur en bebouwingswijze. Het nieuwe bouwplan sluit daar al op aan met de bloksgewijze manier van bouwen aan de hand van aantal woningen in kleine eenheden van gelijke gevels geplaatst in strakke rooilijnen.   |      |
| <b>E</b>  | <b>Parkeren en Verkeer</b> |  |   |      |
| <b>E1</b> | 3                          | In het ontwerp zijn 57 parkeerplaatsen opgenomen, die zich deels onder de woningen bevinden. Het op deze wijze opnemen van parkeerplaatsen zorgt ervoor dat, om hetzelfde woonoppervlak te bereiken, de woningen nog hoger worden. Als er al parkeerplaatsen onder de woningen gebouwd moeten worden, dan moeten deze ondergronds gerealiseerd worden. | Het realiseren van de parkeerplaatsen onder de woningen heeft tot doel om de parkeerfunctie van het Lakenplein te verminderen en de openbare ruimte in de omgeving een groenere invulling te geven in het kader van het Singelpark. Met deze oplossing (parkeren onder de woningen) wordt de maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan niet overschreden. Op grond van het bestemmingsplan dient de goothoogte aan de zijde van de Oosterkerkstraat minimaal 10m te bedragen. Hier wordt niet aan voldaan. De goothoogte bedraagt 9,55m. Op deze locatie is dus sprake van een onderschrijding van de minimale goothoogte.<br><br>Stedenbouwkundig is deze oplossing ook zeer gewenst, omdat het | Geen |

|    |   |  |   |      |
|----|---|--|---|------|
|    |   |  | <p>parkeren aan het zicht wordt onttrokken en hier groen voor in de plaats kan komen.</p>   |      |
| E2 | 3 | <p>Hoe gaat het park op het Lakenplein gecombineerd worden met het verdwijnen van parkeerplaatsen op het Looiersplein en het Lakenplein? Waar gaan de huidige bewoners en toekomstige bewoners van de Meelfabriek, het Looiersplein en de studentenflat straks parkeren?</p> | <p>Voor de oostelijke binnenstad is een parkeervisie opgesteld. Op basis van de parkeerbalans kunnen de parkeerplaatsen op het Lakenplein en het Kaarsenmakersplein deels worden opgeheven en kan dit gebied worden vergroend. Hiervoor werkt de gemeente een inrichtingsplan voor het Lakenplein en het Kaarsenmakersplein uit. De nieuwe bouwontwikkelingen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte voor bewoners, werknemers en bezoekers. Bovendien voorziet het plan van de Meelfabriek in compensatie van de 57 vervallen parkeerplaatsen op het Looiersplein.</p> <p>Genoemde ontwikkelingen maken echter geen onderdeel uit van deze aanvraag. Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw geen parkeereis heeft, aangezien de parkeervraag in de bestaande situatie hoger was dan in de nieuwe situatie. Niettemin heeft Portaal besloten een parkeergarage aan te leggen onder het nieuw te bouwen complex. Daarmee wordt het areaal aan parkeerplaatsen in het plangebied met 57 parkeerplaatsen uitgebreid.</p> | Geen |

|           |                                |   |  |      |
|-----------|--------------------------------|---|--|------|
| <b>E3</b> | 3                              | In de impressie is de verkeersdoorgang tussen de Oosterkerkstraat en de Groenesteeg verdwenen. Wordt het Kaarsemakersplein straks alleen vanaf het smalle stukje Nieuwe Rijn bereikbaar? Is dit logistiek verstandig en veilig?   | Op basis van de proefafsluiting concludeert de gemeente dat het niet wenselijk is om deze verbinding te laten vervallen. In het op te stellen inrichtingsplan voor het Lakenplein en het Kaarsenmakersplein wordt de doorgang voor verkeer tussen de Oosterkerkstraat en de Groenesteeg wel mogelijk gemaakt. Deze verkeersdoorgang maakt echter geen onderdeel uit van deze aanvraag.   | Geen |
| <b>F</b>  | <b>Beschermd Stadsgezicht</b>  |   |  |      |
| <b>F1</b> | 3                              | Het historisch ontwerp binnenstad bestaat naar de singel toe uit smallere grachten met kleinere woningen. Het geplande woonblok voldoet zeker niet aan dit ontwerp. De woningen zijn wellicht niet te groot, maar als woonblok staat deze kolos lijnrecht tegenover de oorspronkelijke rug-aan-rugwoningen. | De oorspronkelijk invulling van dit deel van de uitleg van 1659 bestond inderdaad uit zeer kleine rug-aan-rug woningen. Deze situatie is echter nergens meer bewaard. In de 19 <sup>e</sup> eeuw wordt de bebouwing al grotendeels vervangen door bedrijfsbebouwing. Met de sociale woningbouw uit 1982 ontstaat weer een volledig nieuwe bebouwing, behoudens een aantal oorspronkelijke woningen aan de Oranjegracht, waarbij alleen de grachtenstructuur nog intact blijft. De nieuwbouw sluit daarom meer aan op de huidige situatie dan op de verdwenen 17 <sup>e</sup> eeuwse bebouwing. | Geen |
| <b>G</b>  | <b>Integraal plan omgeving</b> |   |  |      |
| <b>G1</b> | 3                              | Het heeft er alle schijn van dat deze plannen volledig los staan van de andere ontwikkelingen in de directe   | De verschillende bouwplannen passen grotendeels binnen het vigerend  | Geen |

|           |   |   |   |      |
|-----------|---|---|---|------|
|           |   | omgeving (Meelfabriek, Lakenplein, Kaarsenmakersplein, Singelpark). Het college moet eerst een masterplan opstellen voor het hele gebied voordat er iets gebouwd wordt dat wellicht straks andere plannen dwarsboomt.   | bestemmingsplan. De gemeente bewaakt de samenhang tussen de plannen.<br><br>De locatie is opgenomen in Structuurvisie Verder met de Binnenstad als onderdeel van de ontwikkelingslocatie Meelfabriek. Daarin zijn de locatie Meelfabriek locatie, Kaarsenmakersplein Waargracht/Looiersplein, aangrenzende deel van het singelpark en Lakenplein opgenomen in een ruimtelijke visie. Daarmee staan de ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel niet los van elkaar. |      |
| <b>G2</b> | 3 | Met zoveel nieuwe bebouwing en bewoning in een al druk gebied is het belangrijk dat er rust en groen wordt gecreëerd.   | In de oostelijke binnenstad worden verschillende groenprojecten gerealiseerd, mede als onderdeel van het Singelpark (Katoenpark/ begraafplaats Groenesteeg, Ankerpark, Lakenplein e.o.), Deze projecten dragen bij aan de versterking van “rust en groen” in de wijk.   | Geen |
| <b>G3</b> | 3 | Het ontwerp van Portaal lijkt aantrekkelijk door in de artist impressions de nadruk te leggen op het groen van het nog te realiseren “Lakenpark”. Het park is er echter nog niet en de vraag is of het er ooit komt. Het plan van Portaal kan de aanleg van het Singelpark juist blokkeren. | De gemeente werkt een inrichtingsplan voor het Lakenplein en het Kaarsenmakersplein uit, met als doel de huidige parkeerfunctie (deels) te vervangen door een aantrekkelijke groene inrichting. Hierin wordt een relatie gelegd met Katoenpark. Het plan van Portaal blokkeert de aanleg van het Singelpark geenszins. In tegendeel zelfs, het terugdringen van de parkeerfunctie op het Lakenplein is alleen mogelijk doordat met het                              | Geen |



|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | plan van Portaal 57<br>parkeerplaatsen aan het<br>gebied worden<br>toegevoegd. |  |
|--|--|--|--|--|

### **Afweging**

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Woningen Waardgracht- Lakenplein ten behoeve van het realiseren van 64 nieuwe woningen (appartementen en maisonnettes) met een gebouwde parkeervoorziening zijn drie schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager en de omwonenden/indieners van de zienswijzen. Het college is van oordeel dat de belangen van de omwonenden en overige belanghebbenden door realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen, die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. De vergunning kan overigens alleen worden verleend als de gemeenteraad de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling zal eerst de indieners van de zienswijzen horen. De indieners zullen hiervoor een uitnodiging ontvangen.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.