

Inspraaknota bestemmingsplan De Geus

Juni 2020

1 Inleiding

Op 9 juli 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het voorontwerpbestemmingsplan 'De Geus' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00139-0101 voor inspraak vrij te geven en voor een periode van acht weken (in verband met het zomerreces) ter inzage te leggen.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een multifunctioneel gebouw (bestaande uit bioscoop, horeca, detailhandel en woningen) mogelijk op de 'YNS-locatie', gelegen op de hoek van de Stationsweg en het Stationsplein. Het huidige, te slopen gebouw heeft de adressen Stationsweg 36-46 en Stationsplein 24.

De inzagertermijn van het voorontwerp liep van 26 juli 2019 tot en met 19 september 2019. Gedurende deze termijn zijn 11 inspraakreacties bij het college ingediend.

In deze notitie worden de inspraakreacties behandeld. De beantwoording van de inspraakreacties vindt plaats via een tabel. De notitie rondt af met een conclusie.

2 Inspraakreacties en beantwoording

In onderstaande tabel worden de inspraakreacties behandeld. In de eerste kolom wordt de inspraakreactie genummerd aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een letter (A t/m K) aan door wie de reactie is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de inspraakreactie samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college op de inspraakreactie weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de inspraakreactie gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

		Samenvatting ingekomen inspraakreactie	Reactie op de inspraakreactie	Gevolgen voor het te nemen besluit
1	A	Indiener van deze inspraakreactie heeft een supermarkt aan het Stationsplein. Deze supermarkt is sterk afhankelijk van de autobereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Het Morssingelterrein is essentieel voor het economisch functioneren van de supermarkt. In het bestemmingsplan 'De Geus' wordt aangegeven dat er in de omliggende parkeervoorzieningen voldoende capaciteit voorhanden is om de parkeervraag op te vangen. De Morspoort- en Lammermarktgarage liggen minder gunstig ten opzichte van De Geus dan het Morssingelterrein: hier zullen dan de meeste bezoekers willen parkeren. Hiermee raakt het Morssingelterrein overbelast met	Het plangebied van het bestemmingsplan De Geus valt buiten het genoemde Morssingelterrein: planologisch vinden er dus geen wijzigingen plaats op het Morssingelterrein. Inderdaad zal een gedeelte van het bezoekersparkeren van De Geus plaats kunnen vinden op het Morssingelterrein. Dit terrein is in eigendom van de gemeente Leiden. De gemeente kan dan ook aanpassingen doen aan het parkeerregime mocht daar behoefte aan ontstaan. Dit zal dan via een verkeersbesluit gebeuren en niet via een planologische procedure. De capaciteit van dit	Geen.

		grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de supermarkt.	Morssingelterrein zal trouwens weer toenemen als de fietsenstallingen worden weggehaald: deze stallingen zijn overbodig geworden nu de Lorentzstalling geopend is. Dit levert circa 50 extra parkeerplaatsen op.	
2	A	Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt niet dat de benodigde parkeerplaatsen te allen tijde voorhanden zijn in de alternatieve locaties. Uit dit onderzoek blijkt niet dat er voldoende parkeercapaciteit is.	Het geactualiseerde verkeersonderzoek wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Uit dat onderzoek blijkt dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor De Geus in de Lammermarktgarage, Levelgarage en Morspoortgarage. De parkeervraag van De Geus kan in deze drie genoemde parkeergarages opgevangen worden. De enige uitzondering vormt de zaterdagmiddag. Op dat moment is ook het Morssingelterrein nodig om (in theorie) te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit vinden wij aanvaardbaar want uit parkeertellingen blijkt dat de bezetting van het Morssingelterrein op zaterdagmiddag 59% bedraagt en hier dus nog voldoende restcapaciteit over is om een deel van de parkeerbehoefte van De Geus op te vangen. De capaciteit op het Morssingelterrein neemt bovendien met circa 50 plaatsen toe als de fietsenrekken zijn weggehaald.	Geen.
3	A	Inspreker maakt zich zorgen om de bouwplaatsinrichting die mogelijk ten koste gaat van de parkeercapaciteit van het Morssingelterrein.	De inrichting van het bouwterrein is op dit moment nog niet definitief. Hier dient met veel belangen rekening te worden gehouden: onder andere de afweging aantal (tijdelijke) parkeerplaatsen en behoud van groen. Wij verwachten dat een groot deel van het bouwterrein in oppervlakte past binnen de oppervlakte van het Morssingelterrein waar nu fietsenrekken staan. Deze fietsenrekken zullen weggaan nu de Lorentzstalling geopend is.	Geen.
4	A	Inspreker treedt graag in overleg	De gemeente staat open voor	Geen.

		met de gemeente om te praten over een alternatieve locatie voor de supermarkt omdat de toekomstplannen voor het stationsgebied en de toekomstplannen voor de supermarkt niet in elkaars verlengde liggen.	zo'n gesprek, waarbij wij wel willen benadrukken dat dit wat ons betreft buiten de bestemmingsplanprocedure voor De Geus valt.	
5	B, J	Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op verouderde uitgangspunten: het gaat nog steeds uit van STEO. Er is aangegeven dat het STEO 'verrijkt' zal worden, onder andere voor de thema's bereikbaarheid/openbaar vervoer en duurzaamheid.	Het voorontwerpbestemmingsplan De Geus is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied (STEO). Dit is geen verouderd uitgangspunt: het is immers een stedenbouwkundig plan dat de raad heeft vastgesteld en nog steeds actueel is. Sterker: het stedenbouwkundig plan zal ook in de nabije toekomst nog de onderlegger zijn voor nieuwe bouwplannen in het stationsgebied. Actualisatie van een plan is nodig op het moment dat zo'n plan niet meer werkbaar is, omdat uitgangspunten zijn verouderd, er nieuwe uitgangspunten zijn vastgesteld of er andere prioriteiten worden gelegd. Dit is bij het stedenbouwkundig plan niet het geval. Het stedenbouwkundig plan is een plan op hoofdlijnen, dat ruimte laat om op specifieke thema's nadere invulling te geven, zonder het plan te hoeven herzien. Denk aan de inpassing van warmte en koude oplossingen in de bodem om van gas los te gaan, klimaatadaptieve maatregelen en extra vergroening en biodiversiteit. Juist de afgelopen jaren heeft, met de terecht genoemde (duurzaamheids)documenten die nadien zijn vastgesteld, het stedenbouwkundig plan zich bewezen als een flexibel uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling.	Geen.
6	B, J	Het voorontwerpbestemmingsplan is niet gebaseerd op het huidige duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leiden.	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven welk duurzaamheidsbeleid thans geldt. Het bestemmingsplan voldoet hier aan.	Geen.
7	B, J	Er wordt niet duidelijk gemaakt in	In de toelichting van het	Geen.

		het bestemmingsplan hoe dit plan voldoet aan de duurzaamheidseisen. Er dienen meetbare duurzaamheidsdoelstellingen te worden geformuleerd en afwegingscriteria te worden gehanteerd.	bestemmingsplan is benoemd hoe dit plan voldoet aan de diverse thema's die onder de noemer 'duurzaamheid' geschaard zouden kunnen worden.	
8	B, J	De maximale bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan (70 meter) is in afwijking van hetgeen in STEO is vastgesteld (50 meter). Dit is in strijd met de duurzaamheidsambitie.	Wij vinden het ophogen van de toren niet in strijd met onze duurzaamheidsambities: het beter benutten van de schaarse grond in de directe nabijheid van een openbaar vervoerknooppunt is geheel in lijn met onze duurzaamheidsambities.	Geen.
9	B, J	Er moet bekeken worden wat de impact van het voorontwerpbestemmingsplan is op de bereikbaarheid van het stationsgebied. Hierbij moet worden uitgegaan van de verwachte groei in aantal reizigers.	Door Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van bestemmingsplan De Geus op de bereikbaarheid. Uit dit onderzoek blijkt dat De Geus uitvoerbaar is zonder negatieve effecten op de omgeving op het gebied van bereikbaarheid. Voor alle duidelijkheid: het programma van De Geus is niet van zo'n dusdanige omvang dat dit enorme effecten heeft op de bereikbaarheid van het stationsgebied: de geplande supermarkt zit er nu ook al. De extra reizigersbehoefte komt van de nieuwe woningen en de bioscoop. Dit gaat, afgezet tegenover de verkeersdeelnemers in het stationsgebied, om zeer geringe aantallen.	Geen.
10	B, J	Waarom moeten de woningen en de bioscoop juist op deze locatie worden ontwikkeld, ook gegeven de andere ontwikkelingen in het stationsgebied.	De gekozen functies die het plan 'De Geus' domineren, bioscoop en woningen, zijn precies die functies die de gemeente graag op deze plek ziet: deze locatie is optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt aan het Stationsplein, het plein dat in de toekomst het 'hart' wordt van het vernieuwde stationsgebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom de bioscoop- en woonfunctie juist op deze locatie gewenst zijn. Voor de bioscoop geldt dat de alternatieve locaties die in het	Geen.

			verleden de revue zijn gepasseerd, allen een veel slechtere score hadden op bereikbaarheid en binding met de stad. Voor wonen geldt hier primair het argument van het toevoegen van een grootstedelijk woonmilieu met een focus op openbaar vervoer en diverse voorzieningen in de directe nabijheid.	
11	B, J	Het is noodzakelijk om in het stationsgebied flexibiliteit te behouden om toekomstige OV-innovaties en –aanpassingen mogelijk te maken. Er moet eerst helderheid zijn over de OV-ontwikkelingen en de noodzakelijke aanpassingen aan het stationsgebied alvorens het gebied ‘op slot wordt gezet’ door projectontwikkelingen.	Wij onderkennen de noodzaak van een gedegen studie naar de toekomstige OV-ontwikkelingen. In de verrijking van het thema bereikbaarheid zal hier dan ook veel aandacht aan worden geschonken. Voor het plan van ‘De Geus’ heeft dit geen gevolgen: deze locatie ligt niet op een plek die toekomstige OV-aanpassingen belemmert. De Geus zorgt er dus geenszins voor dat het gebied ‘op slot’ wordt gezet. Dit blijkt onder andere uit de verkeersstudie van Goudappel Coffeng.	Geen.
12	B, J	Er dient te worden toegelicht hoe het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het beeldkwaliteitsplan voor het stationsgebied en hoe het advies van de welstandscommissie in overweging wordt genomen.	In de toelichting van het beeldkwaliteitsplan is uiteengezet wat de werking is van het beeldkwaliteitsplan en de welstandscommissie. In het concrete geval van ‘De Geus’ geldt dat het voorlopig ontwerp is goedgekeurd door de stedenbouwkundig supervisor, wat inhoudt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Dat vormt immers ook het toetsingskader van de supervisor. In het gehele (architectonische) ontwerptraject vindt op diverse momenten afstemming plaats tussen de supervisor en de architect. Hiermee wordt gewaarborgd dat het uiteindelijke ontwerp past in het beeldkwaliteitsplan en daarmee, op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, een positief welstandadvies kan krijgen.	Geen.
13	B, J	De gemeente heeft nadrukkelijk de wens uitgesproken om van het	Het plan ‘De Geus’ is naar onze mening zowel wat betreft	Geen.

		stationsgebied een visitekaartje van de stad te maken. De ingrepen in het gebied hebben –mede- tot doel om een kwalitatieve verbetering te bewerkstelligen.	massa als programma het ideale visitekaartje voor de stad: het draagt bij aan de gewenste doelstellingen voor het stationsgebied en aan de stad.	
14	B, J	De onderzoeken ten aanzien van hoogbouw gaan voorbij aan een noodzakelijke analyse ten aanzien van hoogbouw en duurzaamheid in brede zin. Hierbij wordt verwezen naar het advies van de Leidse Milieuraad van 6 maart 2019 over hoogbouw.	Het ontwerp van 'De Geus' past naadloos in het advies van de Leidse Milieuraad van 6 maart 2019. Zo wordt in het advies gesproken over verdichting van bestaand stedelijk gebied en dat bij de keuze voor hoogbouw deze tot 70 meter gebouwd zou moeten worden (<i>en niet hoger</i>). In het advies staat de volgende (letterlijke) conclusie opgenomen: “Voorrang moet worden gegeven aan de verdichting in stedelijke gebieden, waar een verduurzamingsslag nodig is, zodat de energiebesparing, het aantal woningen en het groen in die gebieden op een hoger niveau komen te liggen. Tevens zal er een bijdrage moeten worden geleverd aan de terugdringing van de automobiliteit. Bij sloop-nieuwbouw of herbouw moet er voor gezorgd worden dat er meer woningen gebouwd worden dan er op die plek aanwezig waren. Gelet op het bovenstaande adviseert de Milieuraad u dan ook om zeer terughoudend te zijn in het toestaan van hoogbouw van <i>meer dan 70m</i> hoogte.”	Geen.
15	B, J	De windhinder zal alleen maar vergroot worden als gevolg van de bouw van De Geus. Nu al is er een slecht windklimaat in het stationsgebied.	Als onderdeel van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat 'De Geus' geen significante invloed heeft op het windklimaat van het stationsgebied.	Geen.
16	B, J	Het schaduwonderzoek is niet volledig want hierin ontbreekt de winterperiode.	Inderdaad ontbreekt een schaduwstudie van de winterperiode. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal ook een weergave van 21 december worden bijgevoegd. Het is overigens niet gebruikelijk dat er een	Ja. In het ontwerpbestemmingsplan zal ook een schaduwdiagram van 21 december worden opgenomen.

			schaduwonderzoek wordt uitgevoerd voor de winterperiode, vanwege de stand van de zon is deze periode niet representatief voor de schaduweffecten.	
17	B, J	Het schaduwonderzoek is door hetzelfde bureau uitgevoerd als het STEO. Dit neigt ernaar dat de slager zijn eigen vlees keurt. Dit geldt ook voor het zichtlijnenonderzoek.	De onderzoeken zijn op een professionele en objectieve wijze uitgevoerd door experts op dit gebied. Er is door de indieners van deze zienswijze geen inhoudelijk argument gegeven waarom deze onderzoeken niet deugdelijk zouden zijn.	Geen.
18	B, J	Het is opvallend dat ondanks de verstoring van het uitzicht vanuit een aantal monumentale plaatsen in de stad (Rapenburg en Aalmarkt onder andere) de hoogbouw van 70 meter toch 'acceptabel' is geacht. Bij een bouwhoogte van 70 meter dient beter onderbouwd te worden wat de effecten hiervan zijn op het historisch aangezicht en zichtlijnen vanuit de stad Leiden.	In het zichtlijnenonderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de effecten van de hoofbouw zijn op de omgeving en op (onder andere) het beschermd stadsgezicht. Uit deze zichtlijnenstudie blijkt inderdaad dat de hoogbouw van De Geus vanaf een aantal plekken in de stad zichtbaar zal zijn. Bij de beoordeling van deze zichtlijnen is onder andere betrokken dat De Geus weliswaar zichtbaar is vanuit een aantal standpunten in de stad, maar dat de toren niet dominant aanwezig is. Bijvoorbeeld: vanaf een brug op het Rapenburg is de top van de toren zichtbaar, maar vanaf het trottoir niet. Wij vinden het acceptabel dat de hoogbouw vanuit enkele standpunten zichtbaar is. De toren vormt op die manier een nieuwe laag in het stedelijk silhouet. Bij de beoordeling van de hoogte van de toren heeft daarnaast nadrukkelijk meegespeeld dat een grotere hoogte ook meer woningen betekent: wij vinden het belangrijk dat de woningbouwopgave waar Leiden voor staat voor een deel in het stationsgebied kan worden opgevangen: hier kan een stedelijk woonmilieu waar grote bouwhoogtes bij passen worden toegevoegd, op andere locaties in Leiden past een hogere bouwhoogte vaak niet goed.	Geen.

19	B, J	De molenbiotoop van molen De Valk wordt opgeofferd om geconcentreerde bebouwing rond het station mogelijk te maken. Dit staat op gespannen voet met de ambities om het Leids erfgoed te bewaken.	Molen De Valk is een belangrijke molen voor Leiden en het enige molenmuseum van Leiden. Bij de ontwikkeling van diverse bouwplannen rond deze molen is dan ook rekening gehouden met de molenbiotoop: onder andere de nieuwbouw aan de Lammermarkt voldoet aan de molenbiotoop en de eerste 100 meter van de molen is vrij van obstakels. De hoge bebouwing in het stationsgebied past niet in de molenbiotoop. Hiervoor heeft de provincie dan ook een ontheffing verleend. Bij het verlenen van deze ontheffing is nadrukkelijk het belang van het Leidse stationsgebied betrokken en is ook gekeken naar compensatie voor de molen. Deze compensatie is gevonden door een extra molenaar aan te stellen: op die manier kunnen er meer draaiuren gemaakt worden. Molen De Valk en de biotoop hiervan worden dus zeker niet opgeofferd.	Geen.
20	B, J	De effecten van de hoogbouw in het stationsgebied op molen De Valk zijn door Peutz onderzocht. Dit geldt echter voor een 50 meter hoge toren en niet voor een 70 meter hoge toren. Het windonderzoek dient dus geactualiseerd te worden.	Door Peutz is een windstudie uitgevoerd om de effecten van het stedenbouwkundig plan op molen De Valk te onderzoeken. Dit is een globaal onderzoek: als basis is de maximum invulling gebruikt en niet de feitelijke invulling zoals die de afgelopen jaren al tot stand is gekomen en de komende jaren verder tot stand zal komen. Zo is er voor Lorentz gerekend met twee torens van 70 meter terwijl er in de praktijk geen sprake is van twee torens van 70 meter. Een nieuw windtunnelonderzoek biedt geen meerwaarde op dit moment: doordat een deel van het stedenbouwkundig plan (onder andere de T-kavels en B-kavels) nog niet zijn uitgewerkt zal er nog steeds geen sprake kunnen zijn van een nauwkeurig onderzoek waarin de effecten van specifieke De Geus naar boven komen.	Geen.

21	B, J	Er moet worden uitgelegd waarom de bouw van woon- en kantoorloft in het stationsgebied belangrijker is dan het bewaken van het historische karakter van de stad.	In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet waarom de ontwikkeling van het stationsgebied in enkele gevallen prevaleert boven het belang van behoud van alle bebouwing met een (cultuurhistorische) waarde. Het belangrijkste argument is: Leiden heeft een grote (woning)bouwopgave. Om groengebieden zoals de Oostvlietpolder, de Leidse Hout en Cronesteyn geheel vrij te kunnen houden van bebouwing dient er compact gebouwd te worden in de bestaande stad. Omdat de binnenstad van Leiden uniek en grotendeels nog gaaf is, is dit ook niet de juiste plek voor (te veel) verdichting. Het stationsgebied is wel een plek waar dit kan, en moet. De nabijheid van het openbaar vervoer is vanuit oogpunt van duurzaamheid een van de grote redenen om juist hier wel te verdichten. Voor de bouw van 'De Geus' dienen geen monumenten te worden gesloopt. Door te verdichten in het stationsgebied kan de binnenstad (nog) beter worden is onze stelling.	Geen.
22	B, J	Het is niet duidelijk hoe de ecologische structuur van de omgeving is meegewogen in het bestemmingsplan. Hoe zit het bijvoorbeeld met de verbinding voor vogels tussen het Singelpark en Terweepark alsmede de groene gebieden aan de zeezijde van het spoor en verderop de Natura 2000-gebieden.	In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied van bestemmingsplan 'De Geus' uitsluitend verharding, onder andere in de vorm van het huidige YNS-gebouw. Dit gebouw en de huidige omgeving bieden geen meerwaarde voor flora en fauna. Het nieuwe gebouw zal wel mogelijkheden gaan bieden voor flora en fauna: zo zullen daktuinen en geveltuinen een onderdeel van de nieuwbouw gaan vormen. Hiermee wordt de nieuwbouw letterlijk en figuurlijk groener dan de bestaande situatie en biedt het nieuwe gebouw meer kansen voor flora en fauna. In het bestemmingsplan voor 'De Geus' zijn de	Geen.

			verplichtingen voor een groen dak en groene gevel juridisch verankerd in een voorwaardelijke verplichting. Hiermee kunnen deze maatregelen afgedwongen worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is ook door Bureau Stadsnatuur Rotterdam, onderdeel van het Natuurhistorisch Museum Rotterdam, een onderzoek uitgevoerd naar flora en fauna. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor flora en fauna.	
23	B, J	Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat er geen MER nodig zou zijn. Dit oordeel heeft nadere toelichting. Er valt, volgens een advies van de Omgevingsdienst West-Holland, op voorhand niet uit te sluiten dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Meijndel en Berkheide. Zijn er recente metingen gedaan naar luchtkwaliteit en geluid? Is er gekeken naar de verkeersintensiteiten? Hierbij dient ook gekeken te worden naar de samenhang met andere projecten in de omgeving.	In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een MER-beoordelingsnotitie opgesteld inclusief een aantal AERIUS-berekeningen (op basis van de nieuwe rekenmethode). Uit deze onderzoeken blijkt dat De Geus, zowel tijdens de bouw als na de oplevering, geen nadelige effecten heeft op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Op basis van het meest recente verkeersonderzoek, dat ook als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, zijn ook nieuwe lucht- en geluidsonderzoeken bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van De Geus, nadat een Hogere Waarde ten aanzien van geluid is verleend door de Omgevingsdienst West-Holland. Het ontwerpbesluit Hogere Waarde loopt parallel met de ontwerpprocedure voor het bestemmingsplan.	Geen.
24	B, J	De grondslag onder het MER-onderzoek van de ODWH uit 2018 komt te vervallen, nu hier gerekend is met de AERIUS-methode. Deze methode is niet toereikend, gezien de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 inzake het Programma Aanpak Stikstof (PAS).	De nieuwe berekeningen zoals die bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd zijn gemaakt op basis van het aangepaste AERIUS-rekenmodel en zijn hiermee dus nu toepasbaar.	Geen.
25	B, J	In het bestemmingsplan moet	Het bestemmingsplan 'De	Geen.

		inzicht worden gegeven hoe rekening is gehouden met de onduidelijkheid over de busrouting, al dan niet door de Stationsweg. Er is geen inzicht hoe de verkeerssituatie wordt indien de bussen een andere route gaan rijden.	Geus' voldoet aan de huidige inzichten omtrent busroutes en openbaar vervoer. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in de huidige verkeerskundige situatie, inclusief de prognoses voor de toekomstige verkeersintensiteiten. Het bestemmingsplan kan geen rekening houden met besluiten die nog niet genomen zijn en waarvan ook nog niet bekend is wat die besluiten precies gaan inhouden. De toekomstige busrouting is ook niet direct van invloed op het bestemmingsplan: het bestemmingsplan biedt de bouw mogelijkheden voor de YNS-locatie alsmede voor een ondergrondse garage onder het Stationsplein, waarboven een verkeersbestemming ligt. De keuze welke route de bussen in de toekomst gaan rijden wordt dus niet beperkt door het bestemmingsplan. Uiteraard zal, op het moment dat de bussen een andere route gaan rijden, via een verkeersonderzoek inzichtelijk worden gemaakt welke effecten dat heeft op de omgeving.	
26	B, J	In het bestemmingsplan wordt slechts gemeld dat er tijdens de bouw 'mogelijk beperkingen gelden voor het verkeer, inclusief busverkeer'. Een alternatief voor een busvrije Stationsweg is problematisch, dit kan gevolgen hebben voor de mobiliteit en bereikbaarheid van het stationsgebied. Een wijziging van de busrouting kan grote gevolgen hebben voor bereikbaarheid, veiligheid en gezondheid op de Bargelaan en de Rijnsburgerweg indien de bussen langs de zeezijde van het station worden omgeleid. Betrokkenen zijn nog steeds niet aangesloten bij de planvorming.	Het bestemmingsplan 'De Geus' is bedoeld om een gebouw met, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, afwijkende massa en gebruik toe te staan en heeft geen betrekking op het Stationsplein of de Stationsweg. Eventuele tijdelijke aanpassingen van de busrouting, bijvoorbeeld een verlegging in de Stationsweg om ruimte te maken voor de bouwput, zullen in overleg met alle betrokkenen worden besproken.	Geen.
27	B, J	Het kan niet zo zijn dat negatieve milieu- en gezondheidseffecten die samenhangen met het bestemmingsplan worden opgelost	Inspreker maakt niet duidelijk op welk punt de studie van Goudappel Coffeng uitgebreid moet worden. In het	Geen.

		door een nog groter probleem te veroorzaken aan de zeezijde van het station. Hiertoe dient de verkeersstudie van Goudappel Coffeng te worden uitgebreid.	bestemmingsplan De Geus wordt gemotiveerd wat de effecten van verkeer en daarmee samenhangend de milieueffecten zoals geluid en luchtkwaliteit op de omgeving zijn en is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op de omgeving zijn.	
28	B, J	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn in de openbare ruimte. Dit is niet onderbouwd.	In de regels van het bestemmingsplan is een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen naar de beleidsregels parkeernormen. Dit houdt in dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning er op dat moment een toets plaatsvindt aan de hand van de op dat moment vigerende beleidsregels parkeernormen. Op dat moment moet dus aangetoond worden hoe groot de parkeereis is en waar die wordt opgelost. Daarnaast is in de regels opgenomen dat het bezoekersdeel van het parkeren niet op eigen terrein opgelost hoeft te worden. Hiervoor dienen de openbare parkeergarages in de omgeving zoals de Lammermarktgarage en Level. Op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning ingediend wordt, zal dus gekeken worden welke parkeervraag in deze garages opgelost moet worden. Blijkt er op dat moment onvoldoende capaciteit te zijn, dan voldoet de aanvraag niet aan het bestemmingsplan en dient op dat punt aangepast te worden of dient er andere parkeercapaciteit beschikbaar te komen. Op dit moment is er voor het geplande programma in De Geus op basis van de huidige beleidsregels parkeernormen gekeken wat de effecten zijn op de omgeving. Hieruit blijkt dat er in de openbare parkeergelegenheden in de omgeving voldoende capaciteit voorhanden is.	Geen.
29	B, J	Ten aanzien van waterbeheer is de	Dit bestemmingsplan past	Geen.

		vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de klimaatadaptatieplannen van de gemeente Leiden.	binnen de klimaatadaptatieplannen van de gemeente Leiden zoals die onder andere zijn vastgelegd in 'de duurzaamste kilometer van Nederland'. Via een voorwaardelijke verplichting is er juridisch opgelegd dat er gedeeltelijk een groen dak moet komen met een vastgestelde, minimale waterbuffercapaciteit. Hiermee wordt het nieuwe gebouw meer klimaatadaptiever dan het bestaande gebouw. Ook is via een voorwaardelijke verplichting de aanleg van een groene gevel vastgelegd.	
30	B, J	Hoe verhoudt het bestemmingsplan zich tot het burgerinitiatief van Leiden Centraal Park? Vanuit verschillende kanten is meermaals de wens geuit actief betrokken te worden bij de verdere planvorming in het stationsgebied.	Voor de verrijking van het stedenbouwkundig plan zal een participatietraject worden opgestart. Het bestemmingsplan De Geus is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat van kracht is maar houdt ook rekening met de actuele inzichten, bijvoorbeeld op het gebied van klimaat. Inspreker geeft niet aan op welke onderdelen het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het burgerinitiatief Leiden Centraal Park. In de visie van het burgerinitiatief staan onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen: een hippe wijk, flexibel, verticaal groen, Leids DNA en een OV-knoop met toekomst. Wij vinden De Geus binnen deze uitgangspunten passen.	Geen.
31	B, J	De georganiseerde informatieavond lijkt niet bedoeld om actieve participatie een kans te geven. Deze avond wekt de indruk dat de gemeente zich reeds heeft gecommitteerd aan de plannen van de betreffende marktpartijen. Het is de vraag hoe de gemeente nog een evenwichtige en transparante belangenafweging kan maken. Een uitnodiging tot bredere participatie met een open houding richting alle betrokkenen zou eerder voor de hand hebben gelegen.	Met de ontwikkelaar van het YNS-gebouw/gebouw de Geus zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het pand die passen in de eerdere besluiten die over het stationsgebied zijn genomen. De informatieavond is bedoeld om alle betrokkenen en geïnteresseerden te informeren over deze plannen. Er is voor gekozen om dit in een vroeg stadium te doen, namelijk via een voorontwerpbestemmingsplan. Veel onderdelen zijn uitwerking van de eerdere	Geen.

			besluiten die de gemeente heeft genomen. Maar er is ook nog ruimte voor uitwerking. Onder andere over de bouwplaatsinrichting zijn nog geen concrete afspraken gemaakt en is een aantal suggesties aangedragen die we mee kunnen nemen in het vervolg.	
32	C	Indiener van deze inspraakreactie huurt 1.300 m² commerciële ruimte in Lorentz, alsmede een terras op het Stationsplein. Indiener van deze reactie heeft deze locatie gekozen vanwege de plannen om van het stationsgebied een prettig verblijfsklimaat te maken. Door de vestiging van het hoofdkantoor met bijbehorende horeca wil indiener van deze reactie bijdragen aan de ontwikkeling van het stationsgebied tot een echte levendige stadswijk in de plaats van een 'tussengebied' dat het nu is. Het Stationsplein moet een prettig verblijfsgebied worden. Dit zal niet lukken als het plein in de schaduw is gelegen en mensen overlast ervaren door wind. Indiener heeft bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van De Geus. Dit gebouw is aan de zonzijde van het Stationsplein gelegen. Uit de onderzoeken bij het bestemmingsplan blijkt dat reeds bij een 50 meter hoge toren er een onaanvaardbare toename van schaduw en wind op het Stationsplein is. Deze hoogte is dus niet passend op deze plek.	Wij waarderen de keuze van deze inspreker zeer: dankzij deze huurder zal het eerste deel van het vernieuwde stationsgebied, Lorentz, direct bij de opening een passende invulling kennen. Wij denken dat met de bijdrage van deze inspreker het Stationsplein een gezellig plein zal worden, daar zal onder andere het horecaterras alsmede de invulling van de begane grond zorg voor dragen. Wij zijn er van overtuigd dat met de bouw van De Geus het Stationsplein helemaal een prettig verblijfsklimaat zal krijgen: het verouderde YNS-gebouw draagt op dit moment niet bij aan een goede zuidwand van het Stationsplein. Dit zal naar onze overtuiging wel het geval zijn met De Geus: aantrekkelijke nieuwbouw met diverse functies die bijdragen aan een prettig verblijfsklimaat (woningen, horeca, een bioscoop). Wij zullen onder reactie 36, 37 en 38 nader ingaan op de schaduwwerking. Onder de reacties 39 t/m 42 gaan we dieper in op het aspect windhinder. Hieruit blijkt dat er geen significante verslechtering van het windklimaat plaatsvindt en dat wij de gevolgen voor wat betreft schaduwhinder aanvaardbaar vinden.	Geen.
33	C	De voorgenomen bouwhoogte van 70 meter is in strijd met het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied en in strijd met de hoogbouwvisie.	Het klopt dat de hoogte van de toren van 70 meter niet past in het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied: daar is de hoogte op deze specifieke locatie gemaximeerd op 50 meter.	Geen.

			Om deze reden is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig gemotiveerd waarom afgeweken wordt van het stedenbouwkundig plan. In de hoogbouwvisie is het stationsgebied aangemerkt als hoogbouwgebied waarin accenten tot 60-70 meter hoog zijn toegestaan. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de hoogbouwvisie.	
34	C	In het stedenbouwkundig plan is geen 10% vrijstelling voor de bouwhoogte opgenomen. Deze afweging moet juist in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden gemaakt, maar is geen voldongen feit.	In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat het college voor wat betreft de bouwhoogte 10% kan afwijken van de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in dat stedenbouwkundig plan. Deze extra 10% kan gebruikt worden indien er een bijzondere beëindiging van de toren wordt gerealiseerd en daarmee de in het stedenbouwkundig plan beoogde variatie in hoogte tot stand komt.	Geen.
35	C	Er is geen onderbouwing voor een toren van 70 meter hoogte.	In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd waarom er gekozen is voor een toren van 70 meter hoogte. Een belangrijke reden voor een hogere toren op deze locatie is dat Leiden een grote woningbouwopgave heeft en er in het stationsgebied een grote behoefte is aan extra woningen. Door een hogere toren tot 70 meter hoogte toe te staan kunnen meer dan 20 extra woningen worden gerealiseerd op een plek die wij belangrijk vinden: recht tegenover Leiden Centraal, aan het Stationsplein. De kans om hier extra woningen te kunnen bouwen is voor ons van doorslaggevende betekenis geweest om een grotere hoogte toe te staan. Uiteraard is ook gekeken naar de stedenbouwkundige gevolgen van een hogere toren op deze plek. Hier dienen onder andere het schaduw-, windhinder- en zichtlijnenonderzoek voor.	Geen.

			Uit deze onderzoeken is gebleken dat de verschillen in de effecten van een toren van 70 meter in de plaats van 50 meter acceptabel zijn.	
36	C	De hoogbouw van De Geus betekent een vermindering van bezonning voor het terras behorende bij Lorentz alsmede voor de commerciële ruimten in Lorentz. 70 meter bouwhoogte betekent nog een grotere inbreuk dan 55 meter hoogte.	Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied was al bekend dat er een toren gebouwd zou worden op de locatie van De Geus. Dit bestemmingsplan is in die zin dus niet een wijziging van reeds eerder vastgesteld beleid. Wat wel een wijziging is, is dat de maximale bouwhoogte op 70 meter is bepaald en niet op 50 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook gemotiveerd waarom van deze hoogte wordt afgeweken. In het schaduwonderzoek dat bij het voorontwerpbestemmingsplan was gevoegd is inzichtelijk gemaakt wat de effecten van een 50 meter en van een 70 meter hoge toren zijn op onder andere het terras bij Lorentz. Uit dit onderzoek blijkt dat hier weliswaar een verschil waarneembaar is maar dat er geen sprake is van een ontoelaatbare verslechtering: er is nog steeds een terras bij Lorentz met voldoende bezonning mogelijk.	Geen.
37	C	Op 21 maart en 21 september zal rond 14:00 uur er een groter deel van de kantoren in de schaduw komen te liggen. Hier wordt in de toelichting van het bestemmingsplan geen aandacht aan besteedt.	De effecten van De Geus op de kantoren in Lorentz zijn bij een 50 meter en 70 meter op 21 maart/september om 14 uur verschillend in die zin dat de hoogte kantorenlaag bij een 70 meter hoge toren in de schaduw ligt en bij een 50 meter hoge toren niet. Wij zullen dit verschil ook in de toelichting van het bestemmingsplan opnemen. Inhoudelijk vinden wij de effecten van de extra hoogte marginaal: voor de duur van maximaal 1 uur per dag zal een aantal ruimtes op de hoogte kantorenlaag van Lorentz eerder in de schaduw komen te liggen. Dit effect weegt naar onze mening niet op ten opzichte van de	Ja, in de toelichting van het bestemmingsplan zal ook worden ingegaan op de schaduweffecten op de kantoren.

			positieve effecten van de extra bouwhoogte van De Geus, met name op het gebied van programma.	
38	C	De bezonning in de periode tussen 21 september en 21 maart is geheel niet onderzocht. De negatieve gevolgen van de hoogbouw zullen dan nog groter zijn.	Het is gebruikelijk dat een schaduwonderzoek wordt uitgevoerd zonder de winterperiode: op 21 december staat de zon zo laag dat de hele stad op dat moment één grote schaduw is. Voor de volledigheid zal bij het ontwerpbestemmingsplan ook een weergave van 21 december worden bijgevoegd. Het is overigens niet gebruikelijk dat er een schaduwonderzoek wordt uitgevoerd voor de winterperiode, vanwege de stand van de zon is deze periode niet representatief voor de schaduweffecten	Ja. In het ontwerpbestemmingsplan zal ook een schaduwdiagram van 21 december worden opgenomen.
39	C	De conclusie van het windonderzoek is volgens indiener van deze reactie dat het windklimaat in alle gevallen beter is als de hoogbouw niet wordt gerealiseerd, 50, 55 of 70 meter hoog. Dit pleit voor een lagere bouwhoogte.	Uit de windhinderstudies van DGMR die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat het windklimaat in het stationsgebied niet significant wordt beïnvloed door de bouw van De Geus, zowel in de variant van 50, 55 of 70 meter hoog. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op in gegaan. Het is dus een misvatting dat het windklimaat beter is als er helemaal geen toren wordt gebouwd.	Geen.
40	C	Uit het windonderzoek blijkt dat het windklimaat in de Ballonstraat verslechtert voor de activiteit 'doorlopen'. Het windklimaat verslechtert ook voor de activiteit 'stilzitten' zodat ter plaatse van het beoogde terras van Lorentz het windklimaat 'matig' wordt. Ook verslechtert het windklimaat door de 70 meter hoge toren voor de activiteit 'slenteren' op het Stationsplein. Dit zal dus zeker voor 'stilzitten' gelden.	In de Ballonstraat is gekozen voor de activiteit 'doorlopen', deze activiteit past het beste bij het toekomstige karakter van de Ballonstraat. Er is sprake van een verslechtering, echter, deze verslechtering doet zich op één specifiek punt voor. Deze verslechtering betekent dat er deels van klasse B naar klasse C wordt gegaan. Ook klasse C kan nog steeds worden aangemerkt als een goed windklimaat, aldus DGMR. Voor de activiteit 'langdurig zitten' is er geen noemenswaardige sprake van verslechtering: hier blijft het windklimaat grotendeels klasse A, de beste klasse die	Geen.

			er is. Voor de activiteit 'slenteren' geldt voor het Stationsplein dat deze in de huidige situatie, dus zonder hoogbouw, geheel onder klasse A valt, voor zover gelegen tussen Lorentz en De Geus in. Indien De Geus 70 meter hoog wordt, dan gaat een deel van het plein naar klasse B, dus wel een verslechtering maar nog steeds een goed windklimaat. Voor het horecaterras van indiner van deze reactie is ook specifiek gekeken naar de activiteit 'stilzitten'. Hier is altijd sprake van een goed windklimaat, klasse A. Zowel in de huidige situatie als bij een 70 meter hoge toren. Wij concluderen uit het bovenstaande dat de effecten van De Geus op het windklimaat heel klein zijn en nauwelijks effect hebben op het windklimaat voor de diverse activiteiten rond het Stationsplein.	
41	C	Het windklimaat op de dakterrassen van Lorentz en De Geus verslechtert ook.	Op dit moment beschikt het YNS-gebouw niet over een dakterras, hier is dus geen sprake van een nul-situatie. In de nieuwe situatie is er inderdaad sprake van een grotendeels slecht windklimaat op het dakterras van De Geus. Deze uitkomsten worden dan ook meegenomen bij de verdere ontwikkeling van De Geus: het zo veel mogelijk beperken van een slecht windklimaat op het dakterras door middel van bijvoorbeeld het plaatsen van schermen. Voor het dakterras van Lorentz, en dan met name het gedeelte dat indiner van deze reactie huurt, geldt dat de plannen voor De Geus een beperkt effect hebben op het windklimaat: in de huidige situatie is een gedeelte van het dakterras al gekwalificeerd als 'matig', hier komt na de bouw van De Geus voor de rand van het dakterras de kwalificatie 'slecht' voor in de plaats, namelijk van klasse B naar klasse C. Voor de	Geen.

			duidelijkheid: klasse C wordt voor de activiteit 'slenteren' betiteld als matig windklimaat en voor de activiteit doorlopen als goed windklimaat. Geconcludeerd kan worden dat, ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, het windklimaat op het dakterras van Lorentz verslechtert. Wij vinden die verslechtering echter niet van dien aard dat het onaanvaardbaar is.	
42	C	Het windklimaat verslechtert dus wel degelijk. Hierdoor zullen het Stationsplein en de terrassen daar geen uitnodigend verblijfsgebied worden.	Uit het windhinderonderzoek blijft dat de zones van het Stationsplein die voor terrassen zijn bedoeld en ook als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan te allen tijde een goed windklimaat hebben, ook voor de activiteit 'stilzitten'. Het windklimaat staat een uitnodigend verblijfsgebied dus niet in de weg.	Geen.
43	C	De bouwhoogte van De Geus moet naar beneden worden bijgesteld omdat anders geen prettig verblijfsklimaat op het Stationsplein ontstaat.	Een toren van 70 meter hoog heeft geen significant effect op het windklimaat op het Stationsplein. Vanwege dit argument zien wij dan ook geen reden om de hoogte van de toren naar beneden bij te stellen.	Geen.
44	D	De gemeente luistert niet naar burgers die al herhaaldelijk, via inspraak en burgerinitiatief, ideeën hebben aangedragen voor een prachtig stationsgebied. In de plaats daarvan gaat de gemeente gewoon verder met het blok voor blok invullen van het stationsgebied en worden met projectontwikkelaars afspraken gemaakt. Waar blijft het gesprek met burgers over de plannen voor het stationsgebied?	De gemeenteraad heeft in 2012 het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied vastgesteld. Dat vormt het kader voor de invulling van het stationsgebied. Voor een aantal thema's zal het stedenbouwkundig plan 'verrijkt' gaan worden. Voor die onderdelen zal opnieuw het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden worden gevoerd.	Geen.
45	D	Wat is het antwoord op de roep om een groen en duurzaam stationsgebied?	Het voorontwerpbestemmingsplan De Geus is een duurzaam plan: het plan gaat in de eerste plaats uit van duurzame stedenbouw, dus verdichten en toevoegen van woningen rond een OV-knooppunt. Dit heeft de Leidse Milieuraad ook geadviseerd. Ook het bouwen van een grote bioscoop midden in de bestaande stad, naast het station, vinden wij getuigen van duurzaamheid omdat optimaal gebruik	Geen.

			gemaakt wordt van het OV. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor een groot dak met een verplichting om een waterbuffercapaciteit te handhaven. Daarnaast is dit het eerste bestemmingsplan in Leiden dat ook een voorwaardelijke verplichting voor een groene gevel bevat: hiermee is juridisch afdwingbaar gemaakt dat De Geus deels over en groen gevel, dat wil zeggen een gevel met levende planten, moet beschikken.	
46	D	Waarom bouwt de gemeente voort op een verouderd STEO?	Het STEO is niet verouderd: de stedenbouwkundige uitgangspunten staan nog steeds overeind. Zie ook ons antwoord onder punt 5.	Geen.
47	D	Wat rechtvaardigt dat De Geus past in de duurzaamste kilometer?	Zie ons antwoord onder punt 45.	Geen.
48	D	Wat is de impact van De Geus op de mobiliteit en de bereikbaarheid van de stad?	De effecten van De Geus op de mobiliteit en bereikbaarheid van de stad zijn onderzocht in de verkeersonderzoeken die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.	Geen.
49	D	Wat is er, behalve de naam, Leids aan De Geus?	De Geus voldoet aan het beeldkwaliteitsplan voor het stationsgebied dat door de raad is vastgesteld, hiermee voldoet het plan aan de architectonische uitgangspunten voor het stationsgebied en daarmee aan het welstandbeleid van de stad Leiden. Belangrijk uitgangspunt is dat de maat van de gebouwen goed aansluit bij de omgeving. De sokkel heeft een duidelijke link met de Leidse binnenstad, maar het vormt ook een schakel met het station en het Leids Universitair Medisch Centrum.	Geen.
50	E	Indiener van deze inspraakreactie is de regionale netbeheerder van onder andere de 50kV stroomleidingen in het stationsgebied. Over het Stationsplein loopt een 50 kV-kabeltracé. De belemmeringenstrook van dit tracé ligt binnen de bestemming 'Gemengd' waarop bebouwing is	Het opnemen van de genoemde dubbelbestemming zou betekenen dat er beperkingen gelden voor de nieuwbouw. In overleg met de netbeheerder is besloten om de kabel te laten liggen, maar aan de zijde van De Geus geen dubbelbestemming op te nemen. Tijdens de bouw zal	Geen.

		toegestaan. Deze grond is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond. Het verzoek is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de belemmeringenstrook ligt, een dubbelbestemming wordt toegekend voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van het kabeltracé.	specifieke rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de kabel.	
51	F	Het is niet goed te beoordelen of het initiatief voor De Geus past binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsverordening. Indien het plan onvoldoende rekening houdt met de provinciale ruimtelijke belangen dan wordt verzocht het plan aan te passen.	Wij hebben in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd waarom wij het bestemmingsplan De Geus vinden passen binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsverordening. Uiteraard blijven wij met de indiener van deze zienswijze in gesprek tijdens de verdere procedure.	Geen.
52	G	Hoofdstuk twee van de toelichting van het bestemmingsplan zou niet 'beschrijving van het bestemmingsplan' maar 'beschrijving van het plangebied' moeten zijn. Hierdoor lijkt het alsof de gemeente meer bezig is met het rondkrijgen van de plannen dan met het gebied zelf.	Deze reactie kunnen wij niet goed plaatsen: hoofdstuk twee van het bestemmingsplan geeft niet alleen een beschrijving van het plangebied (paragraaf 2.2), maar ook van de voorgenomen ontwikkeling (paragraaf 2.4). Het hoofdstuk beschrijft dus waar het bestemmingsplan over gaat over een plangebied en het mogelijk maken van een ontwikkeling in dat plangebied.	Geen.
53	G	In het bestemmingsplan wordt niets gezegd over de overlast die gepaard gaat met het bouwen. Het gebied gaat jarenlang op de schop.	Wij ontkennen niet dat slopen en bouwen overlast geeft: het is een feit dat enkele jaren lang er sprake zal zijn van een bouwput. Door de inrichting van de bouwplaats, de routes voor het bouwverkeer, bouw tijden etc. proberen wij zo goed mogelijk overlast te beperken.	Geen.
54	G	In het bestemmingsplan wordt niets gezegd over de resultaten van vorige projecten: het station is een verbetering, net als het plein. Het taxiplatform en het busstation zijn minpunten.	Wij kunnen ons grotendeels vinden in deze analyse. Juist om die reden zijn er plannen om het taxiplatform en het busstation de komende jaren te vernieuwen.	Geen.
55	G	Het huidige stationsgebied is een barrière: kijk naar Level, naar de	Ook deze analyse is wat ons betreft juist: het	Geen.

		poortjes in het station. Ook heeft de huidige bebouwing grotendeels geen kwaliteit.	stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen uitgangspunten zijn bedoeld om de barrières in het stationsgebied zo veel mogelijk weg te nemen. Ook dient de nieuwbouw zowel wat betreft het daarin opgenomen programma als de architectonische kwaliteit een grote verbetering te zijn ten opzichte van de huidige situatie. Wij denken dat met Lorentz hierin een goede eerste stap is gezet die een passend vervolg kan krijgen, onder andere met De Geus.	
56	G	De ingang naar het huidige Morssingelterrein vanaf de Morssingel is te smal, hier vinden regelmatig bijna-botsingen plaats. Kan er niet gekeken worden naar een andere ingang, bijvoorbeeld naast het Ibis-hotel?	Strikt genomen valt deze locatie buiten de plangrens van het bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek dat als onderbouwing van het bestemmingsplan dient is ook gemotiveerd dat de huidige doorgang vanaf de Morssingel gehandhaafd kan blijven als (enige) toegang tot het Morssingelterrein. Wij onderzoeken in het kader van de verrijking van het stationsgebied, en daarbij de mogelijk toekomstige verkeersstromen, hoe het Stationsplein kan functioneren en dus ook of deze doorgang in de toekomst gebruikt kan worden. Dat valt wel buiten de grens van dit project.	Geen.
57	G	Het enige groen in de omgeving is het groen van het Morssingelterrein. Gaat dit aangetast of verminderd worden?	Gekeken zal worden hoe om te gaan met dit specifieke stuk groen tijdens de bouw waarbij het uitgangspunt is en blijft om zoveel mogelijk groen te behouden. Maar er zijn ook andere zorgen geuit: voldoende parkeerplaatsen en maatregelen om de overlast tijdens de bouw te beperken (en dit vraagt ook om een voldoende ruim bouwterrein). Dit zal in de overwegingen meegenomen worden.	Geen.
58	G	Hoe kan een gebouw op een A-locatie jarenlang leeg staan? Komt dit door de onzekerheid voor de huidige eigenaar vanwege de toekomstplannen voor het gebied?	De vorige eigenaar van het YNS-gebouw heeft het gebouw destijds gekocht met als doel het te herontwikkelen. Hier zijn ook concrete plannen voor gemaakt. Op een gegeven moment heeft de	Geen.

			vorige eigenaar besloten zich te focussen op andere projecten en zijn de plannen voor dit gebouw in de ijskast gezet. Juist het feit dat op deze locatie een gebouw in de huidige vorm bleef staan was voor de gemeente de aanleiding om met een andere partij tot herontwikkeling te komen.	
59	G	In het bestemmingsplan wordt geen woord gesproken over inwoners. Bewoners, gebruikers en bezoekers: het stationsgebied wordt nu intensief gebruikt door zeer diverse doelgroepen. Zonder deze mensen is het een afgrijselijk gebied met lelijke, willekeurige blokkendozen.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving van het plangebied gegeven waarin onder andere de diverse functies en gebruikers worden genoemd. Hieronder vallen ook de (huidige) bewoners van het stationsgebied.	Geen.
60	G	Is er in de metingen rekening gehouden met alle geluiden in het stationsgebied: verkeer, gepraat, geschreeuw, laden en lossen, geratel van winkelwagens, rolkoffers?	In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met deze specifieke stedelijke locatie.	Geen.
61	G	Wat zijn de gevolgen voor de wind als De Geus er straks staat?	Bij het bestemmingsplan is een zogenaamd windhinderonderzoek bijgevoegd. In dat onderzoek wordt gekeken wat de gevolgen van de nieuwbouw zijn op het windklimaat in de omgeving. De conclusie van het onderzoek is dat De Geus geen significante gevolgen heeft voor het windklimaat. Zie ook ons antwoord bij punt 40.	Geen.
62	G	Het hele stationsgebied staat vol met fietsen: hoeveel stallingen je ook bouwt, fietsen blijven op straat staan. Kan er geen parkeerverbod voor fietsen tegen de gevels komen? Dit dient goed gehandhaafd te worden.	Voor het stationsgebied geldt het 'fiets fout – fiets weg' beleid: fietsen die niet inde stallingen zijn geplaatst worden gelabeld en binnen een (korte) periode verwijderd.	Geen.
63	G	De uitstaphalte van de bussen zorgt voor slechte luchtkwaliteit. Kunnen de bussen hun passagiers niet laten uitstappen aan de perrons zelf? Dit probleem verdwijnt als er elektrische bussen komen.	Een deel van de busvloot is in 2019 elektrisch geworden: alle stadsbussen zijn per medio 2019 elektrisch. De streekbussen rijden (nog) wel op diesel, deze bussen zullen in ieder geval tot aan het einde van de concessie (eind 2022) blijven rijden.	Geen.
64	G	Het bestemmingsplan De Geus gaat alleen over stenen en beton. Het sociale aspect is afwezig. Juist in dit gebied gaat het om de gebruikers van dit gebied, dat zou het uitgangspunt moeten zijn. Dan	Het stationsgebied is een plek waar veel mensen bij elkaar komen: bewoners, OV-reizigers en bezoekers van de in het gebied gevestigde winkels en horeca. Vanwege	Geen.

		komt het besef dat dit gebied al heel druk gebruikt is. Door het toevoegen van nieuwe functies, zoals een regionale megabioscoop, zal een onleefbare situatie ontstaan: de druk wordt te groot. Kan deze bioscoop niet in een plaats worden gebouwd waar men er wel blij mee is?	de ligging nabij Leiden Centraal is dit gebied bij uitstek geschikt om te intensiveren: dat betekent inderdaad dat er meer bewoners en meer bezoekers in het gebied komen. Dat is een van de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie en daar draagt De Geus dus ook aan bij: meer bewoners en meer bezoekers op een locatie die wij daarvoor geschikt achten. Wij denken niet dat er een onleefbare situatie zal ontstaan: dat er meer bewoners en bezoekers in het (stations)gebied komen, wil wat ons betreft niet automatisch zeggen dat daarmee de situatie onleefbaar wordt. Uit de inspraakreactie blijkt ook niet op welke punten er concrete zorgen zijn ten aanzien van leefbaarheid.	
65	G	Voor de meningsvorming van belanghebbenden zijn bijeenkomsten zoals de informatieavond nuttig: ambtenaren zijn over het algemeen open, bereid om te luisteren en te reageren en om informatie te verschaffen. Van een vrije discussie is nauwelijks sprake.	De informatieavond is primair bedoeld voor wat de term suggereert: het informeren over de plannen. De vrije discussie over het plan volgt in de gemeenteraad, dan is er ook de mogelijkheid om in te spreken.	Geen.
66	G	Artist Impressions zijn onjuist: deze zouden verboden moeten worden. Op die plaatjes ziet het er altijd mooier uit dan in het echt. Projecteer gewoon het bouwplan in de bestaande omgeving, zonder opsmuk.	De bij de informatieavond getoonde impressies zijn opgesteld door de architect om een beeld te kunnen vormen van de nieuwbouw. Voor de bestemmingsplanprocedure hebben deze impressies geen waarde: in het bestemmingsplan wordt uitsluitend bepaald wat de massa en het toegestane gebruik van de betreffende gronden zijn. Het bestemmingsplan gaat niet over architectuur.	Geen.
67	H	In het voorontwerpbestemmingsplan wordt maximaal 1.700 m ² horeca toegestaan alsmede de mogelijkheid tot maximaal 12 evenementen per jaar. Bovendien zijn op het dak van de sokkel horecaterrassen toegestaan. Deze horecafunctie is veel te ruim. Dit zal voor overlast voor de bewoners van het stationsgebied	Een gedeelte van de horecafunctie wordt inderdaad gekoppeld aan de bioscoop: de bioscoop zal ook een eigen filmcafé hebben. Een gedeelte van de horeca, dat thans is gedacht op de onderste laag van de toren, zal functioneren als een zelfstandige horecaunit. Wij hebben een ruime	Ja. Het gebruik van het dakterras ten behoeve van horeca is beperkt tot een gedeelte van het dakterras. Door LBP Sight is een onderzoek uitgevoerd naar geluid van dit horecaterras en de effecten hiervan op de

		zorgen. De horecafunctie zou gekoppeld moeten worden aan de bioscoopfunctie. Een nieuw zelfstandig café is niet gewenst.	mogelijkheid voor horeca, dat wil zeggen maximaal 1.700 m² bvo, opgenomen om daarmee het beoogde bouwplan op deze locatie te faciliteren: een filmcafé en een zelfstandige horecagelegenheid. Wij stellen dat er in het vernieuwde stationsgebied ruimte is voor deze extra horeca: de horeca wordt geconcentreerd rond het Stationsplein en de Stationsweg. Aan de Stationsweg bevinden zich op dit moment reeds diverse horecagelegenheden, op het Stationsplein nog niet (met uitzondering van de Burger King, deze zal verdwijnen met de sloop van het YNS-gebouw). Aan het Stationsplein, dat in de stedenbouwkundige visie niet 'alleen' een plein blijft waar reizigers over heen lopen en fietsen maar dat een plein met een verblijfskwaliteit moet worden, komen nieuwe horecagelegenheden: het voorgenomen Heineken brouwcafé in Lorentz, het hotel in Octagon en aan de overkant de bioscoop met filmcafé en aparte horecagelegenheid op het dak van de sokkel. In de rest van het stationsgebied zal minder of geen nieuwe horeca komen: het doel is om de horeca te concentreren. Wij verwachten dat door de keuze van concentratie van horeca de gevreemde overlast voorkomen of in ieder geval zeer beperkt kan worden. Door de toename in aantallen reizigers, bewoners en gebruikers in het gebied, zeker ook met de komst van de multiplexbioscoop, denken wij dat er voldoende ruimte is om 1.700 m² bvo horeca extra mogelijk te maken. Wat betreft het dakterras: deze is, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, beperkt in oppervlakte. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ten behoeve van	omgeving. Dit onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
--	--	---	--	---

			het horecaterras is door LBP Sight een onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van dit horecaterras en de gevolgen voor de omgeving. LBP Sight concludeert dat de geluiduitstraling van het terras voldoet aan de normen en er dus sprake blijft van een goed woonklimaat. Het onderzoek wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Wat betreft het evenemententerrein het volgende: een gedeelte van het Stationsplein heeft, ondergeschikt aan de verkeersbestemming, een aanduiding 'evenemententerrein'. Deze aanduiding is opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het evenementenbeleid van de gemeente Leiden. In dit evenementenbeleid is het Stationsplein aangeduid als evenemententerrein. Volgens het beleid en daarmee het bestemmingsplan zijn in de periode 1 april tot en met 31 maart van het daarop volgende jaar maximaal 3 evenementen in categorie 2a en maximaal 2 evenementen in categorie 2b toegestaan. Een evenement in categorie 2a houdt het volgende in: • Al het onversterkte geluid na 20.00 uur en al het versterkte geluid, van onder meer live optredende artiesten, achtergrondmuziek en pauzemuziek, verslaggeving en commentaar mag niet meer bedragen dan 80 dB(A) en 92 dB(C). • Het evenement eindigt zondag t/m donderdag uiterlijk om 23.00 uur, en op vrijdag en zaterdag om 24.00 uur.	
--	--	--	--	--

			Voor categorie 2b geldt het volgende: • Al het versterkte geluid van live optredende artiesten mag niet meer dan 85 dB(A) of 97 dB(C) bedragen op de dichtstbijzijnde gevel van een woning of ander geluidgevoelig object. Indien het geluid wordt voortgebracht door geluidsinstallaties ten behoeve van achtergrondmuziek, pauzemuziek, verslaggeving of commentaar tijdens een evenement geldt een norm van maximaal 80 dB(A) en 92 dB(C) op de dichtstbijzijnde gevel van een woning of ander geluidgevoelig object. • Het evenement eindigt zondag t/m donderdag uiterlijk om 23.00 uur, en op vrijdag en zaterdag om 24.00 uur. Voor categorie 2b evenementen geldt ook dat de geluidsniveaus permanent gemonitord dienen te worden. De aanduiding 'evenemententerrein' is in de praktijk met name op deze locatie opgenomen om de 3 Oktoberviering mogelijk te maken. Dit blijkt ook uit de evenementenkalender waarin er voor deze specifieke locatie minder evenementen aangevraagd worden dan mogelijk zijn volgens het beleid. Wij vinden de aantallen en typen evenementen die mogelijk zijn gemaakt op het Stationsplein aanvaardbaar: het zijn niet de grote (wat betreft aantallen en geluidsniveaus) evenementen zoals op de Lammermarkt plaats vinden. In aantal en type zijn de evenementen op het Stationsplein beperkt. Wij	
--	--	--	---	--

			vinden dit aantal ook passen binnen de visie voor het stationsgebied: een levendige stadswijk met diverse functies op een goed bereikbare plek. Wij denken dat er sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening.	
68	H	Een woontoren van 70 meter is niet gewenst: dit zorgt voor extra schaduw en windhinder.	Uit de Hoogbouw Effect Rapportage die als bijlagen bij het bestemmingsplan is gevoegd blijkt dat De Geus geen significante verslechtering van het windklimaat tot gevolg heeft. Voor schaduw geldt dat er een toename aan schaduw is, maar dat deze met name effect heeft op het gebouw Lorentz en niet op het Stationsplein of andere gebouwen in de omgeving. De effecten op Lorentz vinden wij acceptabel omdat dit geringe effecten zijn.	Geen.
69	H	Gaat de nieuwe straat tussen het Stationsplein en het Morssingelterrein niet ten koste van bestaand groen?	Deze straat is thans, in de vorm van de Haverzakgang, al aanwezig en bevat geen groen. In de toekomst bestaat de mogelijkheid om deze straat groen te maken in de vorm van openbaar groen.	Geen.
70	H	Is het stedenbouwkundig plan uit 2012 niet aan een herziening toe? Het busstation blijft op de huidige plek. Er dient dan een grondige participatieprocedure doorlopen te worden, dit was niet het geval bij de vorige visie.	Het huidige stedenbouwkundige plan zal inderdaad 'verrijkt' worden voor het thema bereikbaarheid. In het kader van de verrijking zal een participatieproces doorlopen worden.	Geen.
71	H	De langzaam verkeersroute vanaf de Kruisstraat door het Morssingelgebouw moet vervallen.	Dezer reactie heeft geen betrekking op bestemmingsplan De Geus. In het kader van de 'verrijking' kan hier over gesproken worden.	Geen.
72	H, I	Het huidige Morssingelterrein is al zwaar belast qua parkeren. Hoe moet dat straks, als er geen parkeerplaatsen bij de nieuwbouw komen? Vanaf 21 uur is het vrij parkeren en nu is het voor de huidige bewoners die laat thuis komen al moeilijk om een plek te vinden. Het huidige terrein zou voor bewoners moeten worden gereserveerd.	De parkeercapaciteit van het Morssingelterrein zal binnenkort weer toenemen met circa 50 plaatsen als de fietsenrekken zijn weggehaald. Deze fietsenrekken zijn niet meer nodig nu de stalling onder Lorentz geopend is. De toekomstige invulling van het Morssingelterrein zal onderwerp van gesprek zijn in de 'verrijking'.	Geen.
73	H, I	Het blijkt de bedoeling te zijn om een belangrijk deel van het	Gekeken zal worden hoe om te gaan met dit specifieke stuk	Geen.

		parkeerterrein achter de Morssingel te gebruiken als bouwterrein voor De Geus en voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Tijdens de informatieavond is een tekening gepresenteerd waarin de huidige groenstrook op het Morssingelterrein plaats heeft gemaakt voor (tijdelijk) parkeren. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waarin een groenbestemming is opgenomen. Een tijdelijke vrijstelling is niet mogelijk want na beëindiging van het parkeren kan de oorspronkelijke situatie niet worden hersteld. Het is niet gewenst om groen op te offeren in een versteende omgeving. Tijdelijk parkeren voor bewoners kan beter worden opgelost in de Morspoortgarage of achter Stationsplein 107.	groen tijdens de bouw waarbij het uitgangspunt is en blijft om zoveel mogelijk groen te behouden. Maar er zijn ook andere zorgen geuit: voldoende parkeerplaatsen en maatregelen om de overlast tijdens de bouw te beperken (en dit vraagt ook om een voldoende ruim bouwterrein). Dit zal in de overwegingen meegenomen worden. Een gedeelte van het Morssingelterrein dat tijdelijk als bouwterrein nodig zal zijn is thans ook niet als parkeerterrein beschikbaar vanwege de aanwezigheid van een flink aantal fietsenrekken. Na afloop van de bouw zal dit gedeelte weer voor autoparkeren gebruikt kunnen worden.	
74	H	Het bouwverkeer zal via de Morssingel gaan rijden, tussen de appartementengebouwen aan de Morssingel. Hierdoor kan schade ontstaan aan de woningen. De bouwer dient een opname van de staat van de gebouwen voor aanvang van de werkzaamheden te doen. Ook dient niet geheid te worden, maar geboord.	Alvorens de bouwwerkzaamheden starten zullen vooropnames van de omgeving worden gemaakt en zullen waar nodig sensoren worden opgehangen. Mocht er tijdens de bouw iets gebeuren, dan wordt dit via de sensoren doorgegeven en kan de bouw direct tijdelijk worden stilgelegd. Mocht er schade ontstaan als gevolg van de bouw, dan zal deze door de verzekeraar van de aannemer vergoed worden.	Geen.
75	I	De gemeente dient voor de aanvang van sloop en bouw een onafhankelijk onderzoek te doen naar de staat van de omliggende gebouwen.	Dit wordt doorgaans gedaan door een onafhankelijke partij in opdracht van de aannemer. De (verzekering van de) aannemer is verantwoordelijk voor de bouw en alles wat daar mee samenhangt, dus ook voor eventuele schade en de afhandeling daarvan.	Geen.
76	I	Er dient een logistieke voorbereiding uitgevoerd te worden met betrekking tot het bouwverkeer. Hierbij moet onder andere aandacht zijn voor: • huishoudelijk afval: dit dient ook tijdens de bouw naar behoren opgehaald te worden; • laden en lossen: de huidige winkels en horeca dienen zodanig bevoorraad te worden dat de bewoners	Alvorens de bouw start zal een zogenaamd bouwveiligheidsplan door de gemeente beoordeeld worden. In zo'n bouwveiligheidsplan is onder andere aandacht voor de logistiek en veiligheid tijdens de sloop en bouw.	Geen.

		rond het Morssingelterrein hier geen hinder van ondervinden; • veiligheid: de veiligheid van bewoners dient gewaarborgd te worden. Bijvoorbeeld door het sloop- en bouwterrein met hekken te omheinen.		
77	I	De hoogte van de toren is 20 meter meer dan in het stedenbouwkundig plan als maximum is opgenomen. • Door deze extra hoogte zal de schaduw en windhinder toenemen. • Ook zal een hogere toren het stedenbouwkundig aanzien van het stationsgebied ernstig aantasten terwijl het stationsgebied juist de entree naar de oude binnenstad is. • Aan de wens meer woningen te realiseren kan tegemoet gekomen worden door de gereserveerde ruimte niet voor kantoren maar voor woningen te bestemmen. Er zijn niet meer kantoren nodig: deze komen al in Lorentz en op de plek van het voormalige ABN AMRO-gebouw. Bovendien staat er kantoorruimte leeg aan de Schipholweg.	Wij hebben de effecten voor wat betreft wind en schaduw laten onderzoeken, hieruit blijkt dat er geen significante verslechtering optreedt. Ten aanzien van het stedenbouwkundig aanzien onderkennen wij dat de extra hoogte zichtbaar wordt. Dit levert naar onze mening, die mede gebaseerd is op het advies van de stedenbouwkundig supervisor, een acceptabel stedenbouwkundig beeld op. Wij denken juist dat de entree naar de binnenstad flink verbeterd wordt als De Geus is opgeleverd. Ten aanzien van de behoefte aan kantoren verwijzen wij naar de kantorenmonitor van Holland-Rijnland. Hierin is aangegeven dat Leiden Centraal een groeilocatie is voor kantoren. Dat er leegstand heerst in de kantoren is een beeld dat na de crisis van 2008 bij velen nog op het netvlies staat. Inmiddels is er geen sprake van relevante leegstand in het stationsgebied met uitzondering van de etages van het huidige YNS-pand. Dit pand is inmiddels onverhuurbaar als kantoor en wordt anti-kraak bewoond. Bestemmingsplan De Geus maakt slechts 1.000 m² bvo kantoren mogelijk. Dit is een fractie van de vraag naar kantoorruimte rond Leiden Centraal (60.000 m² bvo). Het laten vervallen van deze 1.000 m² kantoorruimte zou niet meer woningen opleveren: deze functie is opgenomen om in de toekomst flexibel gebruik	Geen.

			van de plint mogelijk te maken en niet om het aantal woningen te verminderen.	
78	I	De hoogte dient te voldoen aan de 'vrijwaringszone molenbiotoop'.	De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig opgesteld dat voldaan wordt aan de 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Vanuit de provincie is een ontheffing verleend om de voorgestelde bouwhoogtes op deze locatie te realiseren.	Geen.
79	I	Gedurende de sloop- en bouwperiode dient de gemeente voortdurend te monitoren dat de milieunormen niet worden overschreden.	Gedurende de bouw vindt monitoring plaats.	Geen.
80	I	Er dient een onderzoek te komen met betrekking tot de geluidsoverlast gedurende de sloop en bouw.	Bij de keuze voor de sloop- en bouwtechniek alsmede de te hanteren tijden waarop gewerkt wordt zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de omgeving. Bij de uitvoering van een dergelijk project kan niet voorkomen worden dat er af en toe hinder wordt ondervonden van de werkzaamheden.	Geen.
81	I	Er dient een onderzoek te komen naar de toename van wind rond de te realiseren hoge gebouwen.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een zogenaamd windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bouw van De Geus geen significantie verslechtering van het windklimaat tot gevolg heeft.	Geen.
82	I	Door het trillen van damwanden kan schade ontstaan in de huidige gebouwen.	Bij de keuze voor de bouwmethodiek wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de (aard van de) omgeving. Het voorkomen van schade is uiteraard uitgangspunt. Vooraf en tijdens de werkzaamheden zullen bestaande gebouwen geschouwd worden.	Geen.
83	I	Voorkomen dient te worden dat het grondwaterpeil stijgt tijdens en na de bouwwerkzaamheden. Stijging van het grondwater is al jaren een probleem.	Ook ten aanzien van grondwater geldt dat hier bij de keuze voor de bouwmethodiek rekening mee gehouden moet worden.	Geen.
84	I	Het voorstel om slechts 110 m ² groen aan de gevel van de nieuwbouw te realiseren is te	Wij vinden het belangrijk dat er in ieder geval een verplichting voor een groene gevel is	Geen.

		weinig. Dit moet minimaal 550 m² zijn.	opgenomen, ongeacht hoe groot het oppervlakte hier van is. Ook met een oppervlakte van 110 m² kan wel degelijk een bijdrage worden geleverd aan de biodiversiteit in het stationsgebied. De keuze voor 110 m² ligt in het ontwerp van de bioscoopzalen: één zaal grenst aan de buitengevel van het gebouw, deze wand kan vergroend worden. De rest van de gevel is juist transparant vormgegeven, onder andere vanwege de wens om (meer) sociale veiligheid.	
85	I	Het gehele groengebied achter de Morssingel dient beschermd te worden tijdens en na het slopen en bouwen.	De precieze inrichting van de bouwplaats is op dit moment nog niet bekend. Dit zal in een later stadium worden vastgesteld, uiteraard in overleg met omwonenden. Behoud van bestaand groen is in principe het uitgangspunt, maar er spelen ook andere belangen op het Morssingelterrein, zoals het behoud van zoveel mogelijk parkeerplaatsen. Hier zal een belangenafweging worden gemaakt.	Geen.
86	I	Het dak van de sokkel van De Geus dient alleen een groenfunctie te krijgen en geen horecafunctie.	In de hedendaagse stad is het ondenkbaar om een dakoppervlak onbenut te laten. Het benutten van dakoppervlak is zeer duurzaam. Meervoudig grondgebruik staat gelijk aan een zo efficiënt mogelijke benutting van schaarse grond. In de situatie van De Geus is dit ook nog eens grond die al eerder bebouwd is geweest. Er wordt geen bestaand groen voor opgegeven. In het stedenbouwkundig plan is een belangrijke rol weggelegd voor de inrichting en de gebruik van daken. Inrichten met groen levert een bijdrage aan biodiversiteit, waterbuffering en werkt hittestress tegen. Gegeven dit is juridisch vastgelegd dat een deel van het dak als groen dak ingericht dient te worden. Naast deze groene inrichting, is het functioneel benutten van het	Geen.

			dak zeer gewenst. Het programmeren van het dak, het stapelen van functies, is een duidelijke bijdrage aan het zo goed mogelijk benutten van bouwgrond. Bovendien liggen de gebruiksfuncties op de daken in de luwte los van de drukte op straat, en zijn in die zin te zien als een hedendaagse equivalent van historische hofjes.	
87	I	De entree naar Leiden moet niet een groot horecagebied worden. In Lorentz komt ook al horeca. Een horecafunctie in De Geus die een volledige bouwlaag beslaat is veel te ruim. De horeca moet alleen gekoppeld worden aan de bioscoop- en congresfunctie.	Zie ons antwoord onder punt 67.	Geen.
88	I	Horecacategorie IV en hoger plus de daaraan te koppelen evenementen geven onacceptabel veel overlast: niet alleen geluid maar ook veiligheid, wildplassen, vernielingen en auto- en fietsparkeren. Er mag geen horeca van categorie IV en hoger en geen evenementen in De Geus worden aangeboden.	Zie ons antwoord onder punt 67.	Geen.
89	I	Op 3 oktober na mogen er geen evenementen op het Stationsplein aangeboden worden: het gebied is al veel te druk.	Zie ons antwoord onder punt 67.	Geen.
90	I	Waar kunnen de bewoners hun auto straks kwijt als het Morssingelterrein bouwterrein is? Waar moeten de fietsen heen?	Het bestemmingsplan De Geus gaat niet over het Morssingelterrein: hier vinden dus als gevolg van het bestemmingsplan geen wijzigingen plaats.	Geen.
91	I	De kelder van De Geus mag alleen fietsparkeren bevatten: dit lost hopelijk eindelijk het fietsprobleem op.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de kelder voor diverse vormen van parkeren te gebruiken: autoparkeren, fietsparkeren of een combinatie daarvan. Ook is een openbare fietsenstalling toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van het station.	Geen.
92	I	Het huidige groengebied op het Morssingelterrein dient ook in de toekomst gehandhaafd te blijven. Volgens de stedenbouwkundige visie uit 2012 wordt dit volgebouwd.	Het bestemmingsplan De Geus gaat niet over het Morssingelterrein: hier vinden dus als gevolg van het bestemmingsplan geen wijzigingen plaats.	Geen.
93	I	Door het toevoegen van stegen in het stationsgebied ontstaan gevaarlijke situaties: stegen lokken criminaliteit en wildplassen uit. Er mogen geen nieuwe stegen en	Het bestemmingsplan De Geus gaat niet over het Morssingelterrein of nieuwe verbindingen: hier vinden dus als gevolg van het	Geen.

		geen fietspad door het Morssingelblok komen.	bestemmingsplan geen wijzigingen plaats.	
94	I	De huidige flat aan het Stationsplein dient te blijven staan. Er dient groot onderhoud plaats te vinden om deze flat leefbaar te houden.	Het huidige YNS-gebouw voldoet niet meer aan de eisen van de tijd: zowel technisch als functioneel is dit gebouw afgeschreven. Ook het verduurzamen van het gebouw is niet mogelijk. Door sloop en nieuwbouw kan op deze locatie een gebouw worden gebouwd dat past binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied en plaats kan bieden aan de gewenste functies op deze locatie.	Geen.
95	I	Indiener van deze reactie is voorstander van nieuwbouw of ingrijpende renovatie van het gebouw op de locatie van De Geus, maar dan zonder bioscoop, horeca en kantoren. Bouw hier sociale woningbouw.	In de stedenbouwkundige visie heeft de raad juist voor deze locatie, direct aan het Stationsplein gelegen, gemengde functies vastgelegd. Deze gemengde functies dragen op deze plek het meeste bij aan de doelstellingen van de stedenbouwkundige visie voor het stationsgebied. Wij vinden de locatie van De Geus bij uitstek geschikt voor een multiplexbioscoop: deze locatie ligt op loopafstand van de binnenstad en direct naast een groot OV-knooppunt: Leiden Centraal. Niet alleen het treinstation, maar zeker ook het busstation met bussen vanuit onder andere de richting Katwijk en Noordwijk zorgen voor de goede bereikbaarheid van een bioscoop op deze locatie. De woningen in de toren van De Geus zullen, zoals de plannen er nu uit zien, kleinere huurappartementen worden, woningen waar een grote behoefte aan is. De woningen zullen verhuurd worden in de vrije sector. Bij de contractvorming over de plannen voor De Geus is geen eis neergelegd voor sociale woningbouw.	Geen.
96	I	Er dient voor aanpassing van de stedenbouwkundige visie een participatietraject doorlopen te worden zoals bij Nieuweroord is gebeurd.	Per project wordt gekeken wat de meest geschikte vorm van participatie is: participatie is altijd maatwerk. Voor de verrijking van de stedenbouwkundige visie zal per thema gekeken worden	Geen.

			hoe het participatietraject het beste vormgegeven kan worden.	
97	K	De uitvoerbaarheid van bestemmingsplan De Geus loopt gevaar nu er geen ruimte is om de extra parkeerbehoefte van De Geus op te vangen: de Lammermarktgarage is niet meer op acceptabele loopafstand gelegen (600 meter). De Morspoortgarage wordt binnenkort gesloten en in de garage van De Geus zelf komen alleen maar plaatsen voor bewoners en niet voor bezoekers.	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin, als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen voorhanden moeten zijn. De Lammermarktgarage vinden wij op een acceptabel loopafstand van De Geus: deze garage ligt op een loopafstand van 330 meter van De Geus. De Morspoortgarage is al permanente garage bestemd in bestemmingsplan Transvaal. Mocht deze garage in de toekomst plaats maken voor een andere functie dan zal in het kader van die ruimtelijke procedure onderzocht moeten worden of de parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden.	Geen.
98	K	Door het niet-opgeloste parkeerprobleem komt de bereikbaarheid van cliënt van indiener van deze reactie in gevaar. Het betreft een supermarkt die vanwege het beperkte assortiment is gericht op wekelijkse aanvullende aankopen en niet op de dagelijkse boodschappen. Hierdoor heeft deze supermarkt een groter verzorgingsgebied om levensvatbaar te zijn. Het gevolg is dat circa 80% van de klanten met de auto komt in de plaats van circa 40% bij een reguliere supermarkt. De supermarkt is dus afhankelijk van het parkeerterrein aan de Morssingel dat nu al af en toe vol staat. Dit zal in de toekomst alleen maar vaker voorkomen. Daarmee komt de bedrijfsvoering van de supermarkt in gevaar en kan deze niet meer functioneren op deze locatie.	Het plangebied van het bestemmingsplan De Geus valt buiten het genoemde Morssingelterrein: planologisch vinden er dus geen wijzigingen plaats op het Morssingelterrein. Inderdaad zal een gedeelte van het bezoekersparkeren van De Geus plaats kunnen vinden op het Morssingelterrein. Dit terrein is in eigendom van de gemeente Leiden. De gemeente kan dan ook aanpassingen doen aan het parkeerregime mocht daar behoefte aan ontstaan. Dit zal dan via een verkeersbesluit gebeuren en niet via een planologische procedure. De capaciteit van dit Morssingelterrein zal trouwens weer toenemen als de fietsenstallingen worden weggehaald: deze stallingen zijn overbodig geworden nu de Lorentzstalling geopend is. Dit levert circa 50 extra parkeerplaatsen op.	Geen.
99	K	Een gedeelte van het Morssingelterrein, namelijk 60	Wij kunnen in de toekomst, mocht daar behoefte aan zijn,	Geen.

		parkeerplaatsen, zal dagelijks tussen 8 uur en 2 uur gereserveerd moeten worden voor klanten van de supermarkt.	via een verkeersbesluit maatregelen nemen om het parkeerregime op het Morssingelterrein aan te passen. Dit zal in overleg met alle belanghebbenden gebeuren waarbij dus ook diverse belangen tegen elkaar afgewogen moeten worden. Doordat de parkeercapaciteit vergroot wordt met circa 55 plaatsen als gevolg van het weghalen van de fietsenrekken verwachten wij dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn.	
100	K	Indien bovenstaande niet mogelijk is dan dient er een alternatieve locatie voor de supermarkt gezocht te worden.	De gemeente staat open voor zo'n gesprek, waarbij wij wel willen benadrukken dat dit wat ons betreft buiten de bestemmingsplanprocedure voor De Geus valt.	Geen.

3 Conclusie

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan De Geus zijn 11 inspraakreacties ingediend bij het college. Deze reacties zijn in deze inspraaknota samengevat en beantwoord.

Uit de inspraakreacties hebben wij goed kunnen opmaken waar de zorgen van (met name) omwonenden liggen. Dit komt in meerdere reacties duidelijk naar voren. De belangrijkste punten die uit de inspraak naar voren komen zijn (willekeurig opgesomd):

- de hoogte van de toren en de gevolgen van die toren voor wind en schaduw;
- het drukker worden van het stationsgebied als gevolg van horeca en evenementen;
- de parkeeroplossing, zowel tijdens de bouw als in de eindsituatie;
- de bouwoverlast en de gevolgen van de bouw voor het openbaar groen in het Morssingelterrein;
- de status van de stedenbouwkundige visie uit 2012 (STEO) en de verrijking daarvan.

Hieronder zullen wij kort ingaan op deze punten:

- de hoogte van de toren en de gevolgen van die toren voor wind en schaduw: in de beantwoording is uiteen gezet dat de hoogbouw van De Geus (70 meter) geen significante effecten op het windklimaat in de omgeving heeft. Uit het windhinderonderzoek dat DGMR heeft uitgevoerd blijkt dat er slecht kleine verschillen optreden ten opzichte van de huidige situatie. Deze verschillen worden als 'niet-significant' bestempeld door DGMR. Wij zijn van mening dat het rapport van DGMR zorgvuldig tot stand is gekomen en dat wij de conclusies kunnen gebruiken als onderbouwing van het bestemmingsplan.
Wat betreft schaduw is eveneens in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt welke effecten er zijn. Om ook een goed beeld van de winterperiode te geven zullen wij, op verzoek, schaduwtekeningen van 21 december toevoegen. Wat betreft schaduw zijn de effecten naar onze mening vooral voor Lorentz zichtbaar: de plint van Lorentz zal als gevolg van De Geus meer in de schaduw komen te liggen, net als het geplande horecaterras. Deze verschillen zijn echter ook niet van dien aard dat de plannen aanpassing behoeven: Lorentz zal niet de gehele dag of een groot deel van de dag in de schaduw komen te liggen. De verslechtering van de bezonning vinden wij acceptabel;
- het drukker worden van het stationsgebied als gevolg van horeca en evenementen: dit is een bewuste keuze die gemaakt is met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Voor bepaalde gebieden in het stationsgebied wordt gestreefd naar een rustig woonklimaat en voor andere locaties geldt juist dat er meer reuring mag komen. De locatie H1 (De Geus) is in het stedenbouwkundig plan aangewezen als locatie waar plek is voor uitgaansfuncties zoals een bioscoop en horeca. Het bestemmingsplan sluit daar op aan. Wat betreft evenementen sluit het plan aan op het

evenementenbeleid. De evenementenlocatie Stationsplein/Stationsweg is met name bedoeld voor 3 Oktober. Wat betreft horeca zijn de effecten van onder andere het horecaterras beoordeeld en blijkt dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat;

- de parkeeroplossing is deels een discussie die gevoerd zal moeten worden in het kader van de verrijking van het stedenbouwkundig plan uit 2012. In het bestemmingsplan is uiteengezet welke parkeeroplossingen voor auto en fiets mogelijk zijn en wat de effecten daarvan zijn. Hieruit blijkt dat er diverse parkeermogelijkheden zijn (met een autoparkeergarage, een fietsparkeergarage of een combinatie van die twee) en dat dit geen onaanvaardbare effecten op de omgeving oplevert;
- de bouwoverlast is een thema dat bij de uitwerking van de omgevingsvergunning speelt en niet zozeer een plek in het bestemmingsplan krijgt. Uiteraard zal er op deze locatie zorgvuldig worden gebouwd en zal rekening worden gehouden met de diverse belangen in de omgeving;
- enkele insprekers vragen zich af of het bestemmingsplan De Geus zich nog wel mag baseren op het stedenbouwkundig plan en stellen dat dit is verouderd. Wij geven aan dat het plan weliswaar op onderdelen (bijvoorbeeld het busstation) een actualisatie behoeft, maar dat het plan in basis nog actueel is en juist de tand des tijds goed heeft doorstaan. Bestemmingsplan De Geus mag zich hier dus op baseren nu dit bestemmingsplan geen effecten heeft op het busstation.

De inspraakreacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan op belangrijke punten aan te passen. Wel wordt, omdat daar expliciet om is gevraagd, een extra schaduwonderzoek voor 21 december toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan, na ambtelijke wijzigingen en de toevoeging als gevolg van de inspraak, als ontwerp worden aangeboden voor het college en daarmee vervolgd worden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter visie worden gelegd.

Na de zienswijzentermijn kan de vaststellingsprocedure doorlopen worden.