

Inleiding

Om een goed overzicht te kunnen geven van alle ingediende adviezen en hoe deze zijn verwerkt in het bouwplan, wordt deze gebundeld in dit document.

Leeswijzer

Na de inleiding volgen de verschillende aanpassingen en toevoegingen er aan het bouwplan zijn uitgevoerd op basis van de ingediende adviezen en reacties. Daarna volgt een bundeling van alle adviezen, voorzien van reactie en wordt aangegeven tot welke aanpassingen deze adviezen en reacties hebben geleid. Ook wordt aangegeven welke adviezen en reacties niet zijn overgenomen, dan wel niet tot wijzigingen aan het bouwplan hebben geleid.

Wijzigingen in bouwplan ten aanzien van advies uit participatie

Onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd in het plan na participatie:

1. Er wordt meer ruimte gecreëerd in het profiel van de Zoeterwoudseweg door de afstand tussen de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudseweg en de Watergeus te vergroten, een terugliggende gevel aan de straatzijde te creëren.
2. De Zoeterwoudseweg krijgt een groener profiel.
3. Er wordt onderzocht of er een bruggetje aangelegd kan worden over het Geuzewatertje.
4. Er worden geen buitenruimtes aan de oostzijde gerealiseerd om de privacy van de huidige bewoners van de Zoeterwoudseweg te waarborgen.
5. Er worden ondergrondse vuilcontainers geplaatst ten behoeve van zowel de huidige als nieuwe bewoners.
6. Er wordt meer variatie in architectuurstijl toegepast in het ontwerp, zodat de architectuur aansluit op de bestaande wijk.
7. Er komt een openbaar toegankelijk park aan de Trekvliet in plaats van bovengrondse parkeerplaatsen met een park op het dak.
8. Er worden 5 groene verbindingen gecreëerd tussen de Zoeterwoudseweg en de Trekvliet, in plaats van de oorspronkelijke 3.
9. Er komt een divers woonprogramma, variërend van studio's tot gezinsappartementen van circa 100 m².
10. De bezonning wordt verbeterd door het hoogste gebouw een verdieping lager te maken.
11. Een dubbele setback in de gevel te realiseren aan de Zoeterwoudseweg ten behoeve van de bezonning op bestaande woningen.
12. Het doorzicht vanuit de Tomatenstraat naar de Trekvliet wordt verbreed.
13. Fietsparkeren voor bewoners en bezoekers komt in de kelder, terwijl fietsnietjes rondom de plint op eigen grond bij de entree van de faciliteiten worden geplaatst voor de commerciële ruimtes.

Vraag / advies	Beantwoording	Verwerking
Laat het opgaan in de omgeving en niet als eenheid in een oude wijk plaatsen.	Watergeuskade is opgezet als een openbaar toegankelijk kadepark, met daarin de woongebouwen. Met het beeldkwaliteitsplan als leidraad wordt aansluiting gezocht met de uitstraling van de wijk.	Reeds opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Watergeuskade
Zorg dat de prijzen betaalbaar blijven voor starters.	In Watergeuskade wordt 30% sociale woningbouw gerealiseerd.	Niet overgenomen, aangezien het woningbouwprogramma reeds is afgestemd en voldoende ruimte vastlegt voor betaalbare woningen.
appartementen gebouwen van max 5 bouwlagen	De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor bouwhoogte en bouwvolume.	Het hoogste bouwvolume is met 1 bouwlaag beperkt (wijziging 10)
Houd je aan de nota van uitgangspunten en aangenomen moties door de gemeenteraad over oa participatie en max bvo en zorg dat het er mooi uit gaat zien en enigszins aansluit bij de karakteristieke laagbouw aan de overkant vd straat. En dat bezonning, verkeershinder, bouwhinder etc acceptabel zijn	De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor bouwhoogte en bouwvolume. - De bezonningsstudie is een belangrijk aspect in de NvU, waarbij overschrijding van de norm voorkomen dient te worden. - De verkeersgeneratie ten gevolge van Watergeuskade is onderzocht tegen het bestaande verkeer in de stad. Hieruit is geen hinder gebleken. - Het gebouw wordt op dit moment verder uitgewerkt, we sorteren hierbij voor op een "prefab" opzet, dit betekent een korte bouwtijd op locatie met significant minder overlast.	Er is gezocht naar mogelijkheden om de hinder te beperken. De herinrichting van de Zoeterwoudsweg is reeds in uitvoering. Door de weg te funderen wordt hinder door bouwverkeer verminderd. Er zijn tevens wijzigingen in het plan opgenomen ten gunste van de bezonning op bestaande woningen aan de Zoeterwoudseweg (wijzigingen 6, 10 en 11)
Meer informatie te delen en de info op de website uit te breiden. Er is weinig feitelijks te vinden behalve enkele plaatjes voor de marketing.	De website hebben we medio juni aangepast met meer informatie. Als er meer informatie mist: laat het ons dan weten via het contactformulier.	Informatievoorziening middels periodieke nieuwsbrieven
Veel sociale koopwoningen i.p.v. vrije sector huur. Veel mensen uit de stad willen zich hier duurzaam vestigen en dan is vrije sector huur een financieel zwart gat. Er is ook al te veel huur in de Leidse nieuwbouwplannen. Waar andere gemeenten veel aan sociale koop	Er wordt sociale huur voorzien in Watergeuskade. Daarnaast is er in de vrije sector een ruime variatie aan woningen (van 60 tot 100 m ²) zodat ook daar genoeg te kiezen is.	Niet nader verwerkt in het bouwplan

doen (alleen voor hun eigen inwoners...) doet Leiden vrijwel niets. Graag veel betaalbare koop dus, in verschillende prijsklassen, bijvoorbeeld 2 kamers, 50 m2, kleine loggia, t/m 3 kamers, 65 m2, loggia.		
Woningen bouwen met garage en aanlegsteiger	De kade van Watergeuskade wordt openbaar. Daarnaast realiseren we een begane grond waar bedrijvigheid zich kan vestigen.	Niet verwerkt in het bouwplan. De ontwikkeling gaat niet uit van grondgebonden woningen met garage en aanlegsteiger.
Ga niet in een hoog segment bouwen, maar veel voor starters.	In Watergeuskade wordt 30% sociale woningbouw gerealiseerd.	Niet overgenomen, aangezien het woningbouwprogramma reeds is afgestemd en voldoende ruimte vastlegt voor betaalbare woningen.
Hou het groen hou het divers en niet te duur	Watergeuskade heeft een divers woonprogramma, van sociale woningen tot grotere vrije sector woningen. De basis van het project is het openbare, groene kadepark.	Verwerkt in wijziging 2
toegankelijk voor iedereen veel groen en beveiliging.	Watergeuskade bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt. Het ontwerp van het kadepark heeft een focus op sociale veiligheid.	Verwerkt in wijziging 2
Openbare sportplek voor iedereen toegankelijk. Zie lammenschans. Eerste toren van 42 meter mag wel iets lager. 35 meter is meer passend	De sport en speelplekken in het plan worden allen openbaar toegankelijk en zijn op (toekomstige) gemeentegrond. De zuidelijke toren heeft in de wijzigingen na 6 april een woonlaag minder gekregen.	Deels verwerkt in wijziging 10
De veiligheid in het park en rondom/in de gebouwen/woningen garanderen. Het is immers een openbare omgeving.	Het ontwerp van het kadepark heeft een focus op sociale veiligheid.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Oog voor biodiversiteit voor plant en dier.	Watergeuskade bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Hou de potentiële kopers naar zeker ook de omwonenden goed op de hoogte.	Na de bewonersavond op 6 april hebben we de website vernieuwd om meer informatie te verschaffen aan geïnteresseerden van het project. Daarnaast versturen we regelmatig een nieuwsbrief om de laatste wijzigingen aan te geven. Mocht dit onverhoopt niet	

	alle vragen beantwoorden: schroom dan niet ons een bericht te sturen via de website, mail of telefonisch.	
Verplaats het gebouw meer richting de waterkant ivm bezonning bestaande woningen en parkje Meloenstraat. Dit parkje heeft een belangrijke community-functie voor de wijk. Juist eind van de middag/avond is dit de ontmoetingsplek van veel omwonenden en kinderen binnen 300 meter van het huis (rollator en driewieler afstand). Het verlies van deze kwaliteit van de buitenruimte en de bezonning van de bestaande woningen in de Meloenstraat is zorgwekkend. 'even' naar de waterkant lopen voor het Trekvlietpark is hier niet 1 op 1 een oplossing voor ivm oversteken, toezicht en afstand.	Aan de Trekvliet zijde zijn de grenzen opgezocht van waar er gebouwd kan worden i.v.m. milieuzones van de bedrijvigheid aan de Rooseveltstraat en het realiseren van een openbare kade. Aan de Zoeterwoudseweg zijn de gevels van de bovenste lagen teruggelegd en is gebouw A verlaagd, om zo de bezonning op de omgeving te verbeteren.	Wijzigingen 10 en 11
De parkeernorm van 0.7 waar nu mee wordt gerekend is laag. Met het thuiswerken en de activiteiten die in en om de Watergeuskade plaatsvinden gaan de parkeerproblemen en verkeersdrukte toenemen. Hoe wordt dit opgelost of gemonitord?	In Watergeuskade wordt gekozen voor een laag aantal parkeerplaatsen en bewoners krijgen geen vergunning om op straat te parkeren. De impact op het verkeer is daardoor minimaal en parkeren in de wijk is niet toegestaan. Bewoners van Watergeuskade worden juist gestimuleerd om van de fiets en het OV gebruik te maken.	Niet overgenomen in de plannen.
De grootte van het gebouw past niet binnen de menselijke maat. Het sluit onvoldoende aan op de bestaande woningen en de 'hoogteaccenten' zijn onacceptabel massaal.	Om hier rekening mee te houden is er gelaagdheid aangebracht in de bebouwing. Aan de kant van de Zoeterwoudseweg zijn de gevels naar achteren geplaatst om dit, samen met de bezonning, ook passender te maken in de uitstraling.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Er zijn zorgen over de impact van de bouw op de staat van de woningen in de Meloenstraat.	In de directe omgeving worden nul-metingen gedaan. Waar dat gewenst is worden aanvullende metingen	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

Wordt in de Meloenstraat ook een nul-meting gedaan voor de start van de bouw?	gedaan. Over de uitvoering worden nog meer informatieavonden georganiseerd.	
De nota van uitgangspunten wordt niet gevolgd (bouwwolume en ondergrondse parkeergarage). Dit is onacceptabel voor de buurt. Dat de gemeente en de projectontwikkelaar deze norm aan de laars lappen voelt als een steek voor de huidige bewoners en wat mij betreft voor de hele stad. Is dit hoe we omgaan met besluiten die worden genomen door onze gemeenteraad? Om de projectontwikkelaar te plezieren? Onbegrijpelijk en zeer onwenselijk. Zeker met het oog op het zeer lage vertrouwen in de politiek. Dan maar geen/minder restaurant of co-working spot op de begane grond of chique 'bepaal zelf hoeveel m2' zelfbouw woningen.	De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor bouwhoogte en bouwwolume. Dit wordt ook getoetst door de Gemeente Leiden.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Het zelfde geldt voor de participatie: de participatietrede is verhoogt. Maar wat zegt dat eigenlijk, als we alleen mogen meebepalen of er een wipkip komt of schommel? Practice what your preach. Dat voorkomt frustratie, een vertrouwensbreuk en energie. Als burgerparticipatie zo belangrijk is en een nieuwe manier van besturen en bepalen, samen met bewoners de gewenste norm is, dan gaat het nu helemaal niet goed. Stop het proces en start opnieuw met betrokkenheid van participatie-experts en in co-creatie met de stad/wijk.	Met de Nota van Uitgangspunten is de basis gelegd voor de hoogtes en bouwwolumes. In de participatie zijn hier waar mogelijk aanpassingen in gedaan (setbacks in de gevels, verruimen Zoeterwoudseweg, verlagen bouwhoogte). In de participatie zijn onderwerpen besproken waar nog veel inbreng mogelijk is (buitenruimte, invulling commerciële begane grond).	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
De Zoeterwoudseweg wordt opgeknapt. Kan de Meloenstraat hierin mee worden	De aanpassingen aan de Zoeterwoudseweg zijn geen onderdeel van het project Watergeuskade. Vanuit FSD	Geen raakvlak met bouwplan

genomen met het oog op aansluiting Watergeuskade met de buurt? Het smalle stukje van de Meloenstraat is erg versteend. In het kader van een integrale aanpak, kan de vergroening worden doorgetrokken?	is vergroening van de stad een speerpunt en dit stimuleren we.	
Genoeg parkeerruimte creëren en genoeg afvalbakken en bankjes.	Watergeuskade, met bijbehorend het kadepark, wordt ontworpen samen met de gemeente Leiden en de eisen die er liggen rondom openbaar gebied. Afvalbakken en bankjes zijn hier ook onderdeel van en krijgen een plek in het ontwerp.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Het creëren van betaalbare appartementen voor starters en het focussen op een duurzame en toekomstgerichte woonsituatie.	Watergeuskade heeft 30% sociale woningbouw. Watergeuskade heeft een WKO (Warmte Koude Opslag) in plaats van gas, en met een energielabel van A+++ is er weinig energie nodig om de woningen op temperatuur te houden.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Laagbouw! Laagbouw! etc etc	De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	Niet overgenomen, plan gaat niet uit van laagbouw.
Goede verbinding met de rest van de stad met fiets, auto en OV.	Watergeuskade wordt ingepast in de bestaande structuur. Daarnaast zal de ontwikkeling aan moeten zetten tot een toekomstige langzaam verkeersroute langs de Trekvluit	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Honden toegestaan in het park	Het park van Watergeuskade blijft een openbaar park, waarbij de gemeente eigenaar is van het park.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Neem participatie met omwonenden serieus, ga ook in gesprek over massa, hoogtes en afstanden. Zorg dat je de uitspraken van de gemeenteraad serieus neemt.	De Nota van Uitgangspunten van Watergeuskade en de bijbehorende raadsvergaderingen zijn een uitgangspunt voor het project. Na de presentatie van het ontwerp op 6 april zijn er aanvullende wijzigingen doorgevoerd, zoals het verder terugleggen van de bebouwing en het schrappen van een woonlaag op het hoogste bouwvolume.	Verschillende wijzigingen in het bouwplan doorgevoerd naar aanleiding van participatie
Ga in gesprek met de bewonersgroep, zij vertegenwoordigen de wijk	Sinds de start van het project door FSD eind 2020 zijn er meerdere informatieavonden georganiseerd met	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

	geïnteresseerden van het project, waaronder met de bewonersgroep.	
Wat is gehoord heb, is al vrij volledig. Ik kan zo snel geen aanvulling bedenken.	-	
Goed rekening houden met zo veel mogelijk planten die bloemen geven voor zoveel mogelijk insecten. Insectenhôtels plaatsen.	Watergeuskade bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Ik vind de enorme grootte van het project niet passen bij de huidige woonwijk. Wij hebben een jaren 30 woning gekocht, niet met het idee om een flat tegenover ons te krijgen. Ik vind het prima als er gebouwd wordt, maar minder hoog en meer “naar achteren” (meer afstand tot de huidige woningen aan de Zoeterwoudseweg) zou fijn zijn, zodat de huidige woningen wat licht en uitzicht behouden. Ik maak me ook zorgen over de (verkeers) drukte die ontstaat door 300 bewoners extra én een sportschool én werkgelegenheid. Het is nu al erg druk op de weg. Ik maak me ook zorgen om de luchtkwaliteit. Mijn advies is dus minder woningen te bouwen, minder hoog te bouwen en verder naar achteren.	Er is meer ruimte gecreëerd ten opzichte van de Zoeterwoudseweg. We borgen we een juiste afstand, voldoende zon op de Zoeterwoudseweg. We hebben tevens een woonlaag van het hoogste bouwvolume gehaald. De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	Verwerkt door het doorvoeren van wijzigingen 10 en 11.
Denk aan de kleine ondernemers	We brengen voldoende bedrijvigheid terug met Watergeuskade: in het verdere traject is er veel ruimte voor ondernemers, winkels en een horecagelegenheid.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Neem de zorgen en ontevredenheid van omwonende over de hoogte van de gebouwen serieus. Deze zorg is niet alleen bij bewoners van de Zoeterwoudseweg, maar in een groot deel van de wijk waaronder ook in de Meloestraat. Informeer huidige	Er is meer ruimte gecreëerd ten opzichte van de Zoeterwoudseweg. We borgen we een juiste afstand, voldoende zon op de Zoeterwoudseweg. We hebben tevens een woonlaag van het hoogste bouwvolume gehaald. Met de gemeente Leiden wordt het parkeerbeleid afgestemd, hierbij is het voorkomen van	Verwerkt in wijzigingen 1, 2, 10 en 11

bewoners beter over de voortgang en het proces van de plannen. Bij stilte over de omgevingsvergunning hebben wij het project wel zien verschijnen op Funda, dat helpt niet om huidige bewoners mee te krijgen. Kijk realistisch naar parkeergelegenheid. 280 Parkeerplaatsen voor 350 woningen met daarbij nog horeca en retail ruimte vind ik met de nu al hoge parkeerdruk in de wijk veel te weinig.	overlast een uitgangspunt. De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	
Denk goed aan de huidige buurtbewoners in de keuzes die jullie maken. Niet wenselijk om grote horeca ketens te plaatsen waar mensen van ver heen komen, dat is dan met name met de auto en er is al grote parkeerdruk. Liever lokale ondernemers dan een harbour club en mama kelly.	We hebben het aantal horeca meters verlaagd in het plan na deze (en soortgelijke) feedback. De vraag aan lokale ondernemers: meldt u bij ons zodat we samen naar een invulling in Watergeuskade kunnen kijken!	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Koopprijzen betaalbaarder maken voor starters	Watergeuskade heeft vanuit de Nota van Uitgangspunten 30% sociale woningen. De overige woningen zorgen voor een gevarieerd woonprogramma in de vrije sector.	Niet overgenomen, aangezien het woningbouwprogramma reeds is afgestemd en voldoende ruimte vastlegt voor betaalbare woningen.
Veel gebruik maken van groen, zo natuurlijk mogelijk maken	Watergeuskade bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Een fiets/loop brug over de trekvliet ter hoogte van de tomatenstraat. De huidige fietsroutes zijn op dit moment over zeer drukke straten als de: Vrijheidslaan, Rooseveltstraat. Met de komst van de nieuwe brug kan men binnendoor naar bijv. de AH XL, of nieuw te realiseren zwembad/schaatsbaan	Dit is geen aangelegenheid voor het project Watergeuskade. Echter is er wel rekening meegehouden door de bebouwing te verschuiven en ruimte te creëren voor deze en andere toekomstige initiatieven.	Niet overgenomen, behouden van ruimte voor een toekomstige fietsverbinding over de Trekvliet reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Geen advies! Super goed bezig ik volg alles op de voet!	-	

Net zoals in de vorige enquête, is mijn tip: regel eerst nu eens die participatie, daarna is het pas mogelijk dat die participatie ook inhoudelijk kan plaatsvinden!	De ontwikkelaar heeft erkent dat de communicatie beter had moeten en zij heeft toegezegd de communicatie en informatie richting de Bewonersgroep, omwonenden en andere geïnteresseerden beter te borgen.	Communicatie- en participatieproces is steviger opgepakt.
Toen het nogmaals maar dan realistisch met de juiste percelen rondom en minder groen. Maak een plan ook visueel aan de voorzijde. Toon ook een plan als het gaat om geluid en verkeer.	In het bestemmingsplan zijn onderzoeken toegevoegd voor geluid en verkeer, om te zorgen dat het plan past binnen de omgeving zonder overlast te veroorzaken. Ook deze onderzoeken komen ter inzage.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Het ontwerp minimaal met 50% reduceren en meer woningen in de sociale sector.	We maken meer dan 100 sociale woningen met Watergeuskade. Verder wordt de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	Niet overgenomen
Rond het project zo spoedig mogelijk af, zodat het woningtekort op een zo kort mogelijk termijn kan worden opgelost.	-	
Minder hoog bouwen. Hoogte verpest de woon kwaliteit van omwonenden. Het is ook goedkoper bouwen want hoogte kost meer	Met Watergeuskade wordt er geïnvesteerd in een ondergrondse parkeervoorziening: dit zorgt voor meer kwaliteit op begane grond niveau met een openbaar park en een openbare kade. De paden tussen de gebouwen zorgen voor een verbinding tussen de wijk en het water. De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	Verwerkt in wijzigingen 10 en 11
Om goed te kijken naar de aansluitingsweg, het is al een druk en chaotisch punt daar bij de zoeterwoudseweg. Dat het groen niet ten koste gaat van extra parkeergelegenheid	De extra parkeergelegenheid die nodig is voor het project wordt gerealiseerd in een ondergrondse voorziening. Zo blijft er ruimte voor groen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
duurzaamheid	Watergeuskade heeft "A+++" als energielabel. Uitstekend geïsoleerde woningen en gasloos: we gebruiken hier een WKO installatie voor de energie opwekking.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

Graag de 10 uitgangspunten van de wijk meenemen in de plannen en terugkoppelen aan de wijk oa ook via de groep Bewonersbelangen Watergeuskade. Een 1 op 1 gesprek kan, maar eerst wil de wijk terugkoppeling op de punten die vanuit breed draagvlak in de wijk zijn vastgesteld. Waarom blijft dit toch steeds maar uit. Ondanks mooie woorden van FSD en wethouder. Blijken dit dan toch loze woorden te zijn?	De uitgangspunten van de wijk worden in de Nota van Advies opgenomen.	Verwerkt in wijzigingen 1 t/m 13
Houdt het woongenot in gedachten bij het bouwen van de appartementen, zodat capaciteit van aantal woningen niet de boventoon krijgt met voldoende leefruimte (grote 2-3 kamers waar geleefd kan worden) binnen de woning.	Er is een breed woonprogramma binnen Watergeuskade: het plan heeft 30% sociale woningen tot aan grotere vrije sector woningen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Veel groen, biodiversiteit en een moestuin voor voor de bewoners samen	Watergeuskade bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt. Voor de bewoners zijn er gezamenlijke groen-daken.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Betaalbare woningen voor starters creëren.	Er is een breed woonprogramma binnen Watergeuskade: het plan heeft 30% sociale woningen tot aan grotere vrije sector woningen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Een kleinere, bij de omgeving meer passende opzet	In recente aanpassingen hebben we de bouwhoogte verlaagd, de gebouwen verder van de Zoeterwoudsesingel plaatst en voor meer zon gezorgd op de omliggende bebouwing. In de uitstraling van het gebouw zoeken we naar een goede aansluiting op de wijk. Verder wordt de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade als leidraad gebruikt voor de bouwhoogte en bouwvolume.	Verwerkt in wijzigingen 10 en 11
Ga zo door	-	

Transparantie in het geheel	Na de bewonersavond op 6 april hebben we de website vernieuwd om meer informatie te verschaffen aan geïnteresseerden van het project. Daarnaast versturen we regelmatig een nieuwsbrief om de laatste wijzigingen aan te geven. Mocht dit onverhoopt niet alle vragen beantwoorden: schroom dan niet ons een bericht te sturen via de website, mail of telefonisch.	
verbinding met de natuur, dus weinig beton en veel groen	In het ontwerp van Watergeuskade is veel ruimte voor groen. Het park verbindt de bestaande bebouwing met het water. De gebouwen worden met groene terrassen en pergola's verbonden met het groene terrein.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Graag zie ik dat in de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid. Houd het park en het groen om de woningen overzichtelijk. Voorkom hangplekken 's avonds en 's nachts; goede verlichting tijdens het donker (maar niet te veel waardoor de natuur verstoord raakt). Een park bedoeld voor wandelaars en buurtbewoners. Afwisselend groen, en biodiversiteit.	Samen met de gemeente wordt het kadepark ontworpen: met de eisen en wensen van de gemeente (TAKOR) wordt dit park in de toekomst volledig openbaar en toegankelijk. (Veilige) verbinding met de omgeving is een belangrijk aspect, ook in de plint waar ondernemers voor verbinding zorgen met de omgeving.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Hou het toegankelijk voor een mix aan bewoners, ook voor de mensen met de smalle(re) beurs.	Er is een breed woonprogramma binnen Watergeuskade: het plan heeft 30% sociale woningen tot aan grotere vrije sector woningen.	Niet overgenomen, aangezien het woningbouwprogramma reeds is afgestemd en voldoende ruimte vastlegt voor betaalbare woningen.
Luister naar de omwonenden	Sinds de start van het project door FSD eind 2020 zijn er meerdere informatieavonden georganiseerd met geïnteresseerden van het project, waaronder met de bewonersgroep.	
Betrokkenheid van toekomstige gebruikers. Rekening houden met minder validen/rolstoelgebruikers.	In het informatie en participatie traject is er voor ons ruimte voor omwonenden, maar ook toekomstige kopers/huurders. Alle vragen zijn opgenomen in de Nota van Advies. Ook in de toekomst is FSD bereikbaar voor alle opmerkingen en vragen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

Plaats het plan in het historische perspectief van de trekvlucht van Leiden naar Delft	Het door de gemeente Leiden opgestelde Beeldkwaliteitsplan biedt een basis voor de verdere uitwerking van het project, deze wordt ook bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Probeer wat aanlegstijgers te realiseren en laat mensen daarop inschrijven als ze dat zouden willen. En met betrekking tot de woningen; Zorg voor hoogte, zowel in plafonds als in raampartijen in alle woningen. Maak en deel van het park ook zodanig dat je het in voorkomend geval kan afsluiten, mocht dat nodig zijn bijvoorbeeld wanneer er werkzaamheden zijn. Zorg voor alternatieve looppaden.	Op de kade wordt in samenwerking met de gemeente een aanlegsteiger gerealiseerd.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
anticipeer op toekomstige energie & milieueisen	De woningen van Watergeuskade hebben een energielabel van minimaal A+++. De gebouwen zijn gasloos en maken voor de energievoorziening gebruik van een WKO systeem.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Maak vooral de ramen kleiner, dan blijft het 's zomers koeler en 's winters warmer binnen; spaart een hoop energie.	De ramen zijn voorzien van triple glas. Waar nodig wordt er zonwering gebruikt. Het duurzame WKO systeem zorgt voor koeling in de zomer en voor verwarming in de winter.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
geen mening	-	
Houd rekening met hittebestendigheid appartementen (gezien de grote ramen op het plaatje)	De ramen zijn voorzien van triple glas. Waar nodig wordt er zonwering gebruikt. Het duurzame WKO systeem zorgt voor koeling in de zomer en voor verwarming in de winter.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Veel groen introduceren, dit omdat het aantrekkelijk er uit laat zien maar ook om rekening te houden met de huidige klimaat ontwikkelingen. Groen zorgt voor goede absorptie van warmte en geeft koeling aan de omgeving.,	Het openbare park is de basis van Watergeuskade. Het park bevat veel groen, met begroeiing die lokaal voorkomt en de biodiversiteit versterkt. Het ontwerp van het kadepark heeft een focus op sociale veiligheid.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

Zorg voor starters woningen binnen dit project	Er is een breed woonprogramma binnen Watergeuskade: het plan heeft 30% sociale woningen tot aan grotere vrije sector woningen.	Niet overgenomen, aangezien het woningbouwprogramma reeds is afgestemd en voldoende ruimte vastlegt voor betaalbare woningen.
Hou rekening met veranderende demografie. Veel (relatief vaak alleenstaande) ouderen wonen nu in ruime gezinshuizen in de regio en zullen graag opschuiven naar comfortabele en kleinere 2- of 3-kamer appartementen. Dit geldt ook in ons geval. In veel Leidse nieuwbouwprojecten is deze categorie woningen mi ondervertegenwoordigd.	Naast een categorie sociaal (30%) wordt er in Watergeuskade een breed programma aangeboden. Een groot deel hiervan zijn comfortabele en duurzame 2 en 3 kamerappartementen.	Verwerkt in wijziging 9
Dit is mijn 100% eigen advies: Luister naar de *kopgroep* die echt reële advies heeft over de buurt, de schaal, het ontwerp. Of geef het nu op. Jullie beseffen zeker at welke afschuwelijke kost voor de buurtbewoners - en waarschijnlijk de bewoners van de flattere - zo een project rentabel kan zijn (indien het ooit rentabel kan zijn - ik zou niet optimistisch zijn). Het past gewoon niet in deze straat. Er zijn meer dan genoeg flattere gebouwd aan de Lammenschansweg. Vlei jezelf niet en presenteer jezelf niet als weldoeners. Wij weten dat achter de greenwashing en de marginale compromissen, jullie zorg is alleen profijt. Over Kost gesproken, zal van rechtbijstandverzekering berekend worden, hoeveel waardeverlies en verlies aan woongenoot per woning geclaimd kan worden.	Er zijn verschillende gesprekken geweest met alle geïnteresseerden van het project op de participatieavonden. Daarnaast hebben we met de bewonersgroep diverse gesprekken gehad. Een project zal altijd rendabel moeten zijn, maar ook kwaliteit moeten bevatten: we hebben met Watergeuskade binnen de Nota van Uitgangspunten o.a. geïnvesteerd in een ondergrondse parkeergarage, waardoor er ruimte ontstaat voor verbinding om maaiveld niveau waar een groen park wordt gerealiseerd.	

De huidige hoogte en omvang van de geplande bebouwing sluit niet aan bij het karakter van de wijk: die bestaat uit laagbouw, veel zicht, kleinschaligheid, groen, kinderen die buiten spelen, sociale cohesie (letten en waken over elkaars veiligheid, zorgen voor elkaar, elkaar zien en spreken op straat). Hoogbouw doet afbreuk aan de huidige saamhorigheid die er in deze wijk heerst. In de Nota van Uitgangspunten (p. 19) wordt aangegeven dat in het participatieproces aan de orde zal komen hoe aangesloten kan worden op de context en omgeving. In het plan en participatieproces zien we dit echter niet terug.	Op maaiveld niveau wordt geïnvesteerd in een ondergrondse parkeergarage met een bovenliggend, openbaar park. Dit zorgt voor optimale aansluiting naar de omgeving en toegankelijkheid van zowel park als het water van de trekvliet. De gebouwen zijn daarnaast getrapt en hebben naar de oostzijde naar achteren gelegen gevels. In het verdere proces wordt verder ontworpen om architectonisch aan te sluiten aan de wijk.	Verwerkt in wijzigingen 1 t/m 13
Er staat nu een hoog gebouw gepland over de breedte van de achtertuin van Ma Retraite. Dit is in strijd met de Nota van Uitgangspunten. Hier wordt gesproken van enkele hoogteaccenten (p. 7 en gemarkeerd met sterretjes op p. 16), niet van een geheel gebouw met de maximale hoogte.	De Nota van Uitgangspunten is het kader voor de ontwerpers van Watergeuskade, de gemeente Leiden toetst hier op.	Verwerkt in wijziging 12
Alle woningen binnen het gebouw Ma Retraite kijken uit op het geplande hoge gebouw. Hiermee wordt zicht op blauwe lucht ontnomen en zal de tuin waarschijnlijk donkerder worden. Ook gaat de privacy van onze tuin verloren.	Een zonnestudie met bijbehorende eisen is onderdeel van het pakket aan onderzoeken dat is verricht voor Watergeuskade. Om privacy naar de zuidzijde te waarborgen wordt er naar een juiste erfafscheiding gekeken.	Verwerkt in wijziging 12
Is er nagedacht over hangjongeren? De binnenhoven zijn daarvoor geschikt, alsmede de openbare strook aan de kant van de Trekvliet. Overlast doet het huidige gevoel van veiligheid teniet.	Bij de binnenhoven is van alle kanten zicht vanuit de appartementen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

Komen er voldoende speelplekken voor kinderen?	Er is bij Watergeuskade ruimte gereserveerd voor spelen en recreëren. Van jong tot oud kan terecht in Watergeuskade. Dit wordt samen met de eisen voor openbare ruimte vanuit de gemeente Leiden verder ontworpen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Onze achtertuin wordt momenteel begrensd door de buitenwand van AutoXL. Dit is een oude muur die we graag willen behouden. Zowel vanwege behoud van het besloten, monumentale karakter van ons pand als vanwege onze veiligheid en behoud van een oude wilg die direct grenst aan deze muur. Het belang van deze muur hebben we ook nadrukkelijk ingebracht tijdens de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad.	Er zal voldoende erfafscheiding behouden worden aan deze zijde van het plangebied. Aansluitend op de invulling van het plangebied Watergeuskade, zal er waarschijnlijk een groene erfafscheiding worden gerealiseerd.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
We horen graag hoe FSD het behoud van de historische bomen in onze tuin zal borgen. We zullen zelf ook de Bomenbond hierbij betrekken voor advies.	Het uitgangspunt dat alle bomen behouden blijven.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
De uitstraling van het meest zuidelijke gebouw is voor ons van groot belang, aangezien onze woningen hier direct op uitkijken. Een zo natuurlijk mogelijk uitstraling heeft onze voorkeur, passend bij onze groene woningomgeving. Daarnaast zo min mogelijk verlies van privacy door inkijk van de nieuwe bewoners.	De uitstraling wordt, mede met het beeldkwaliteitsplan als leidraad, passend bij de wijk ontworpen. Privacy wordt zoveel mogelijk gewaarborgd: de erfgrens (muur en bomen) zal een groot deel van de zichtlijnen wegnemen.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Er komt horeca en een sportschool. Graag gaan we in gesprek hoe dit geen overlast voor ons en de medebewoners van onze tuin (vogels, insecten, vleermuizen) op kan leveren. We hebben op de tekening	Op maaiveld niveau wordt voor een goede erfafscheiding gezorgd. Dit zorgt voor de juiste afscherming ten opzichte van activiteiten aan de kant van Watergeuskade.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

bijvoorbeeld een buitenfitness grenzend aan onze tuin ingetekend zien staan. Graag zien we deze op een andere locatie op het terrein, om het rustige karakter van onze tuin te behouden en de hier aanwezige fauna te beschermen.		
Onze achtertuin grenst direct aan de Trekvljet. Graag gaan we in gesprek hoe het rustige karakter, onze privacy en veiligheid hier geborgd kunnen blijven.	Er vinden geen wijzigingen plaats aan de zijde van de Trekvljet. Uiteraard blijven we graag in gesprek in het verdere traject.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Graag gaan we in gesprek over bijzondere risico's hoe schade door de bouw aan ons monumentale pand voorkomen zal worden.	Er worden 0-metingen en trillingsmetingen gedaan om schade te voorkomen. Trillingsprognoses worden opgesteld t.b.v. de fundering. Op de informatieavond van 7 april 2023 is er meer informatie hierover verstrekt, en ook in het vervolg zullen de constructeur en de aannemer hiervoor bereikbaar zijn.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Natuurlijke materialen	In de onderste lagen wordt aangesloten op het park wat aangelegd wordt. De uitstraling is zachter, met onder andere houten pergola constructies. Daarnaast borgen de eisen voor het verdere plan natuurlijke materialen en duurzaamheid (o.a. MPG en leidraad natuurinclusief bouwen van de gemeente Leiden).	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
Genoeg parkeergelegenheid de wijk is te vol.	Bewoners van Watergeuskade zullen geen vergunning krijgen voor parkeren in de wijk. Er wordt extra geïnvesteerd in een ondergrondse parkeergarage waarbij er extra veel ruimte is voor de fiets.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.
En hou het schoon vind ik echt een probleem.	Een deel van het openbaar gebied wordt terug geleverd naar de gemeente Leiden en zij zullen het beheer en onderhoud hiervan uitvoeren. Het gedeelte boven de ondergrondse parkeergarage wordt beheerd en onderhouden door de VvE.	

Uitgangspunten vanuit de wijk	Als leidraad voor het project Watergeuskade worden de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten vanuit de wijk wijken op een aantal punten af, welke we in de gesprekken reeds hebben toegelicht. Desgevraagd willen we de adviezen in deze nota beantwoorden.	Verwerkt in wijzigingen 1 t/m 13
De woningbouw moet in stijl en hoogte aansluiten bij het karakter van de wijk. hoogte: direct langs de Zoeterwoudseweg en in het verlengde van de Tomatenstraat niet hoger dan het maximum wat het bestemmingsplan mogelijk maakt (12 meter plus 10% overschrijding) hoogte: pas in de tweede lijn hogere bebouwing tot een max van 30 meter conform de hoogbouwvisie en Ontwikkelperspectief Leiden-Zuidwest (max 30m hoog bij erftoegangswegen, zoals Zoeterwoudseweg is benoemd in mobiliteitsnota 2015-2020). De wijk gaat niet mee in de uitzondering in de hoogbouwvisie om tot 40 meter hoog te kunnen bouwen, aangezien dat alleen voor incidenten bedoeld is. Dat incident is al aanwezig in de vorm van de Soete (38 meter ex installatie). Hoogte mogelijk zover mogelijk naar waterkant in verband met schaduwwerking.	De Nota van Uitgangspunten Watergeuskade wordt als leidraad gebruikt voor bouwhoogte en bouwvolume. Aanvullend is er een bouwlaag van het hoogste volume gehaald en zijn er meer setbacks (terugliggende gevels) gecreëerd t.o.v. de Zoeterwoudseweg.	Verwerkt in wijzigingen 10 en 11
stijl: uit de hoofdropzet moet duidelijk blijken op welke manier de nieuwe bebouwing aansluit op de stijl van de omgeving, door een duidelijke analyse van de aanwezige architectuur en navolgbare vertaalslag naar de architectuur van de nieuwe bebouwing	Het door de gemeente Leiden opgestelde Beeldkwaliteitsplan biedt een basis voor de verdere uitwerking van het project, deze wordt ook bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd.	Niet overgenomen, reeds onderdeel van de uitwerking van de plannen.

· stijl en hoogte: ondanks de grote massa dient de nieuwe bebouwing zich natuurlijk te voegen in de bestaande omgeving, hierbij is schaal, architectuur en detail van belang · stijl: de bebouwing laat zien hoe zij een vertaalslag is van het historische karakter van de weg (bv industriële panden / lintbebouwing / oude weg naar Zoeterwoude / voormalige sloot etc)		
--	--	--

Adviezen ten aanzien van vaststelling NvU (pag. 9)

Uitgangspunten omwonenden	Verwerking in plannen
2. De huizen aan de Zoeterwoudseweg behouden zonlicht en zicht op blauwe lucht. · hogere bebouwing op het terrein geeft zo min mogelijk schaduw op bestaande huizen uitgaande van minimaal: in de zomer geen schaduw tot 19 uur zomertijd en incidentele schaduw in de avond tot 20 uur zomertijd · er is voldoende doorzicht door de bebouwing (concretiseren)	Een belangrijk uitgangspunt uit de vastgestelde NvU is de bezonning: hierbij wordt ook de Haagse Norm gehanteerd. Dit onderzoek wordt up-to-date gehouden en is te vinden op de website van Watergeuskade.
· het profiel van de Zoeterwoudseweg wordt minimaal 32 meter breed om voldoende zicht en licht in de straat te houden. (bijvoorbeeld door de bouwmassa richting de Trekvljet te verplaatsen nu de eis van een 10 meter kade is vervallen)	De bebouwing van Watergeuskade is zoveel mogelijk naar de westzijde geschoven. Hierbij is de milieuzone vanuit de Roosevelt-bedrijvigheid maatgevend. Hierbij is het profiel van de Zoeterwoudseweg ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten op meerdere plekken verbreed.
· de bebouwing aan de zijde van de Zoeterwoudseweg en aan de kant van Ma Retraite mag niet hoger zijn dan het bestemmingsplan nu toe laat. De bebouwing op de rest van het terrein kan hoger zijn, maar dient zorgvuldig ingepast te worden om licht en zicht voor omwonenden te behouden, zodat de bestaande bebouwing niet vanaf het einde van de middag in het donker wordt gezet. De hoofdropzet maakt duidelijk hoe de afscheiding met het erf van Ma Retraite plaatsvindt, bijvoorbeeld door handhaving of vervanging van de bestaande muur.	De hoogtes zijn gedefinieerd in de Nota van Uitgangspunten. Hierin zijn ook de eisen opgenomen voor de zonnestudie, welke is toegevoegd aan het bestemmingsplan.
3. De Gemeente ontsluit de wijk op een veilige manier en voorkomt parkeeroverlast.	-
· de hoofdropzet maakt duidelijk hoe de bebouwing ontsloten wordt aan de doorgaande weg	
· de hoofdropzet maakt duidelijk dat alle parkeren ondergronds komt	Er is geïnvesteerd in een ondergrondse parkeergarage, hier wordt het volledige parkeren in opgelost.

· de hoofdopzet maakt duidelijk hoe gereguleerd wordt dat bewoners, klanten en bezoek de inpandige parkeervoorziening ook daadwerkelijk gaan gebruiken (en niet in de wijk parkeren)	Bewoners van Watergeuskade krijgen geen parkeervergunning voor op straat parkeren.
· de hoofdopzet maakt duidelijk hoe de huidige parkeeroverlast in de wijk wordt opgelost > dus niet sec kijken naar parkeernormen, daar wordt momenteel ook aan voldaan en er is toch overlast	-
4. Er komt ruimte voor een groene openbare kindvriendelijke plek. · de hoofdopzet maak duidelijk waar en hoe deze gerealiseerd wordt	Het openbare park biedt ook plaats voor sport en spel. De plekken worden meegenomen in het ontwerp van het park en in de toekomst overgedragen aan de gemeente Leiden.
5. Er komt duidelijkheid over wat voor bedrijven zich willen vestigen. · de hoofdopzet maakt duidelijk hoe de plint rondom wordt vormgegeven · de hoofdopzet maakt duidelijk hoe de commerciële invulling past binnen de omgeving	In deze bestemmingsplan fase hebben we nog geen exacte duidelijkheid over welke bedrijven zich hier zullen vestigen. Wel zijn er categorieën vastgesteld: - SportCity Vlietlijn is op de huidige locatie gevestigd en wordt in de toekomst ook gehuisvest met ca. 2500 m² - Er is ruimte voor een lokale horeca (categorie I) gelegenheid van ca. 400 m² - De overige bedrijvigheid dient van een geschikte milieucategorie te zijn conform het bestemmingsplan.
6. De sociale samenstelling van de wijk Cronestein moet niet aangetast worden. · de hoofdopzet maakt duidelijk wat de invulling is van de woningen en hoe dit op de wijk aansluit · de hoofdopzet maakt duidelijk dat er in de nieuwe situatie een veilige leefomgeving ontstaat · geen extra studenten, want de wijk bestaat reeds voor meer dan 30% uit studenten	De eisen voor de woningsamenstelling zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten: hier is 30% van de woningen sociaal, de overige woningen vrije sector in een gevarieerde samenstelling.
7. Tijdens de bouw wordt overlast door bouwverkeer en de werkzaamheden voorkomen. · de hoofopzet maakt duidelijk hoe het bouwterrein wordt vormgegeven en gefaseerd	Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zullen we overlast zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt onderzoek gedaan naar trillingen, er worden trillingsmeters opgehangen om deze vervolgens tijdens de bouw te monitoren. Daarnaast wordt het project nu opgezet in een "prefab" systeem, waardoor er snel gebouwd wordt en er significant minder overlast is op de locatie.
8. Schade aan de bestaande woningen door trillingen en verlaging van de waterstand wordt voorkomen.	Grondonderzoek, funderingsadvies, trillingsprognoses en bemalingsadvies is onderdeel van de omgevingsvergunning en zal bij de aanvraag beschikbaar zijn. Er zullen 0-metingen en trillingsmetingen worden uitgevoerd in de omgeving.

de hoofdopzet maakt duidelijk op welke wijze schade wordt voorkomen door grondonderzoek en funderingsadvies. op kosten van de ontwikkelaar/gemeente wordt een gedetailleerde nulmeting gedaan van de staat van de bestaande bebouwing	
--	--