

1. Inleiding

De ontwikkeling 'Watergeuskade' betreft het herontwikkelen van 6 bedrijfspercelen tot een gemengd woonwerkgebied. De gemeente Leiden heeft in december 2019 reeds een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgesteld, waarin is opgenomen dat binnen het gebied in totaal circa 30.000 m² bvo wonen (350 woningen met uiteenlopende oppervlaktes) en ca. 7000 m² bedrijfsruimte mogen worden gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich tussen de Trekvluit en de Zoeterwoudseweg 5a t/m 11a. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan Watergeuskade (NL.IMRO.0546.BP00163-0201)

2. Inzage termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Watergeuskade heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 3 februari 2023 t/m 17 maart 2023. Er zijn 31 zienswijzen ingediend, welke allen ontvankelijk zijn verklaard.

3. Vervolg zienswijzennota

In paragraaf 4 wordt een nadere toelichting gegeven op het bestemmingsplan. In paragraaf 5 wordt het vervolg van de bestemmingsplanprocedure uiteengezet. De behandeling van de ingediende zienswijze komt in paragraaf 6 aan de orde. Er zal zorgvuldig worden ingegaan op de verschillende thema's en punten van de zienswijze. Onder paragraaf 6.2 van deze nota zal de zienswijze van beantwoording worden voorzien. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 7. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 8.

4. Bestemmingsplan Watergeuskade

Het bestemmingsplan legt vast wat waar gebouwd mag worden en voor welke gebruiksdoeleinden gronden en panden gebruikt mogen worden. Daarbij dient het bestemmingsplan tevens als het juridisch – planologische toetsingskader voor nieuwe bouwontwikkelingen of gebruikswijzigingen. Het bestemmingsplan wordt gevormd door een set regels gekoppeld aan een verbeelding (plankaart). Middels verschillende bestemmingen, figuren en algemene regels, welke corresponderen met vlakken, kleuren en vormen op de verbeelding wordt vastgelegd wat waar ruimtelijk wordt toegestaan. Dit is het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan tevens een niet juridisch bindend onderdeel, de toelichting. De toelichting bestaat uit meerdere hoofdstukken, welke vanuit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid onderbouwen waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt in de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarnaast wordt op basis van onderzoek beoordeeld of het plan niet in strijd is met ruimtelijke- en milieuwetgeving. Tezamen met een inleiding, uitleg over het bestemmingsplan en toetsing op maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, vormen deze hoofdstukken de toelichting van het bestemmingsplan.

Er zijn grofweg twee types bestemmingsplan, enerzijds conserverende bestemmingsplannen en anderzijds ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Grote bestemmingsplannen kunnen ook een combinatie van beide betreffen. Het bestemmingsplan Watergeuskade betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het maakt een volledig nieuwe bouwontwikkeling mogelijk in het plangebied. De gemeenteraad heeft zich met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade in december 2019 uitgesproken over het herontwikkelen en verdichten van het plangebied. Derhalve is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht. Het bestemmingsplan is zodanig strikt opgesteld, dat de bouwmogelijkheden zijn toegespitst op een enkel bouwplan. Dit bouwplan is in overeenstemming met de voorwaarden die de raad heeft vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade.

Op de verschillende onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

5. Vervolg besluitvormingsprocedure

De definitieve besluitvormingsstukken, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, worden tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de besluitvormingsstukken, worden het bestemmingsplan en de zienswijzennota doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie in Leiden behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de (besluitvormende) raadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, zullen alle besluiten wederom ter inzage worden gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treden de besluiten pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden vormt deze het toetsingskader voor te verlenen omgevingsvergunningen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels en de daarbij opgenomen voorwaarden. Dit is dus het moment dat de definitieve toetsing van het bouwplan plaatsvindt.

6. Zienswijzen

6.1 *Indieners zienswijzen*

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Tevens is daarbij aangegeven ten aanzien van welke ontwerpbesluiten indieners een zienswijze hebben ingediend.

- Besluit I betreft het ontwerpbestemmingsplan Watergeuskade

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats
1	xxxxxxx	-	-	-
2	xxxxxxx	-	-	-
3	xxxxxxx	-	-	-
4	xxxxxxx	-	-	-
5	xxxxxxx	-	-	-
6	xxxxxxx	-	-	-
7	xxxxxxx	-	-	-
8	xxxxxxx	-	-	-
9	xxxxxxx	-	-	-
10	xxxxxxx	-	-	-
11	xxxxxxx	-	-	-
12	xxxxxxx	-	-	-
13	xxxxxxx	-	-	-
14	xxxxxxx	-	-	-
15	xxxxxxx	-	-	-
16	xxxxxxx	-	-	-
17	xxxxxxx	-	-	-
18	xxxxxxx	-	-	-
19	xxxxxxx	-	-	-
20	xxxxxxx	-	-	-
21	xxxxxxx	-	-	-
22	xxxxxxx	-	-	-
23	xxxxxxx	-	-	-
24	xxxxxxx	-	-	-
25	xxxxxxx	-	-	-

26	xxxxxxx	-	-	-
27	xxxxxxx	-	-	-
28	xxxxxxx	-	-	-
29	xxxxxxx	-	-	-
30	xxxxxxx	-	-	-
31	xxxxxxx	-	-	-

Van de ingediende zienswijzen zijn de volgende gelijkloidend:

- Zienswijzenummer 5 en zienswijzenummer 23, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 5;
- Zienswijzenummer 9 en zienswijzenummer 27, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 9;
- Zienswijzenummer 11 en zienswijzenummer 21, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 11;
- Zienswijzenummer 13 en zienswijzenummer 29, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 13;
- Zienswijzenummer 26 en zienswijzenummer 30, worden beide beantwoord onder zienswijzenummer 26.

De overige zienswijzen zullen individueel worden behandeld, waarbij geldt dat onderwerpen of delen van zienswijzen van gelijke strekking met reeds behandelde zienswijzen, naar de beantwoording op het desbetreffende onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen.

6.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijnstaat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie college	Gevolgen voor besluit
1	De inventarisatie van archeologische is niet afdoende gebeurd. Hoewel het archeologisch rapport stelt dat resten vanaf het Neolithicum (De Boer 2018, p. 20) verwacht kunnen worden is een prospectiemethode gebruikt die slechts geschikt is voor de bronstijd en jonger (De Boer 2018, p. 22). Dat laat 2200 jaar geschiedenis (35,5% van de totale te verwachten periode) verwaarloosd! Zonder nader onderzoek kan de voorgenomen ontwikkeling niet verantwoord plaatsvinden.	Inhoudelijk komt de zienswijze neer op de veronderstelling dat de archeologische waarden, welke op locatie verwacht worden of te verwachten zijn, in onvoldoende mate zijn vastgesteld. Ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging is een inventariserend en karterend onderzoek uitgevoerd. Zoals in het onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven, zijn daarmee de archeologische waarden in de bodem niet volledig komen vast te staan. Hiervoor wordt het uitvoeren van nader onderzoek, in de vorm van proefsleuvenonderzoek, geadviseerd. Aangezien het plangebied in de huidige situatie volledig is bebouwd, is het niet mogelijk om in deze fase een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Derhalve wordt het huidige archeologische beschermingsregime op basis van het vigerende bestemmingsplan Lammerschansdriehoek, onverkort opgenomen in bestemmingsplan Watergeuskade. Bij vergunningverlening zal aan de regels omtrent archeologie worden getoetst en er zal dus nader onderzoek worden uitgevoerd, alvorens de bouwontwikkeling kan worden uitgevoerd. Hiermee zijn de archeologisch waarden in de bodem voldoende beschermd.	geen
2A	De zuidelijke rooilijn van het meest zuidelijk gelegen gebouw (gebouw A) ligt op enige afstand van gemeentelijk monument 'Ma Retraite', minimaal 50 meter. Reclamant stelt hierdoor extra benadeeld te worden en stelt voor om gebouw A meer richting het gemeentelijk monument Ma Retraite te plaatsen	Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van gemeentelijk monumentaal wooncomplex Ma Retraite en het omliggende perceel, wordt gebouw A op enige afstand geplaatst. Gebouw A meer richting Ma Retraite verplaatsen heeft negatieve invloed op deze cultuurhistorische waarden, daar de nieuwe bebouwing de beleving aantast. Verder zorgt het behouden van enige afstand ervoor dat er een zichtlijn vanuit de Tomatenstraat op de Trekvljet ontstaat en ruimte blijft voor een eventuele fietsverbinding over de Trekvljet naar de Rooseveltstraat. Het verschuiven van gebouw A in noordelijke richting heeft er niet toe	geen

		geleidt dat de overige bouwvlakken meer richting het adres van reclamant zijn opgeschoven. De belangen van reclamant zijn derhalve meegewogen en hebben tot deze invulling van het plangebied geleid.	
2B	Reclamant wijst erop dat met de herinrichting van de Zoeterwoudseweg het tweerichtingen fietspad aan haar zijde van de weg komt te liggen. Dit is gelet op de ontwikkeling Watergeuskade fietsverkeeronveilig	De herinrichting van de Zoeterwoudseweg betreft een ander project, wat reeds in uitvoering is en geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het is echter niet zo dat beide projecten geen rekening met elkaar houden en wel degelijk overlap kennen. Daarom heeft er uitvoerige afstemming plaatsgevonden tussen beide projectteams. Dat reclamant aandacht vraagt voor de verkeersveiligheid in de buurt, is begrijpelijk. De afweging om het tweerichtingenfietspad na herinrichting van de Zoeterwoudseweg aan de bewonerskant te leggen is mede vanuit veiligheidsoverwegingen ingegeven. Aan deze zijde zijn minder in- en uitritten, zodat een volwaardig fietspad kan worden gerealiseerd. De Zoeterwoudseweg zelf wordt afgewaardeerd van een 50km/h naar een 30km/h rijbaan. De afwaardering wordt gereguleerd door het toepassen van wegversmallingen. Op de wegversmallingen is een kortere oversteeklengte (3,50m) waarvan fietsers en voetgangers gebruik van kunnen maken. Fietsers kunnen veilig en comfortabel gebruik maken van het tweerichtings fietspad aan de bewonerskant van de Zoeterwoudseweg die los van de rijbaan gesitueerd is. Het fietspad is 3,50 meter breed volgens de richtlijnen voor fietspaden. Ter hoogte van het kruispunt Tomatenstraat/ Zoeterwoudseweg is er een gecombineerde oversteek met voorrang voor fietsers/voetgangers. De automobilisten moeten voorrang verlenen aan het tweerichtingen fietspad dat evenwijdig ligt aan het zebrapad. Het doorlopende rode asfalt van het fietspad en de haaiantanden dragen bij aan de attentiewaarde. Hierdoor is er een veilige oversteek ontstaan voor zowel de voetganger als de fietser.	geen
2C	Reclamant is teleurgesteld over de mate van inspraak & informatievoorziening richting belanghebbenden. Zo is de	We betreuren dat reclamant het gevoel heeft gekregen dat er niet voldoende terugkoppeling heeft plaatsgevonden op participatie. Ten aanzien van participatie is inderdaad sprake geweest van enige stagnatie in het participatieproces tijdens de wisseling van	geen

	verschuiving van de noordelijke rooilijn onvoldoende teruggekoppeld naar betrokkene die bij de noordelijke rooilijn wonen. Daarnaast hebben belanghebbenden verzocht om de rooilijn meer te verschuiven naar het westen. Cliënt stelt hier nooit een terugkoppeling van hebben te ontvangen en het is cliënt onduidelijk waarom dit niet mogelijk is en het verschuiven van de noordelijke rooilijn wel.	ontwikkelaar. Nadat hierover signalen zijn binnengekomen bij de gemeente en ontwikkelaar is het participatieproces steviger opgepakt. Op de benoemde aspecten van het bouwplan heeft terugkoppeling plaatsgevonden op de georganiseerde participatieavond in april 2022 en recent op de georganiseerde informatieavond in maart 2023. De plannen zijn mondeling toegelicht door architecten van het plan, bouwers en de gemeente. Middels panelen is teruggekoppeld welke participatiereacties zijn ontvangen en hoe deze inhoudelijk zijn verwerkt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer van het bouwplan op haar eigen projectwebsite terugkoppeling gepubliceerd en zijn er nieuwsbrieven per mail verstuurd.	
3A	Reclamant geeft aan dat het plan vanaf de Zoeterwoudseweg bezien, niet past binnen de wijk en dat opmerkingen van bewoners over inpassen van het plan en het aantal woningen, onvoldoende zijn verwerkt in het plan.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bebouwen van het plangebied met 4 gebouwen, variërend in hoogte van 22 tot 40 meter. Het bestemmingsplan borgt echter wel dat de bouwhoogte van de gebouwen getrapt oploopt vanaf de Zoeterwoudseweg. Hier bevinden zich, als overgang naar de bestaande wijk, meer beperkte bouwhoogtes van 13 tot 22 meter. De afstand tussen deze bouwdelen en de bestaande bebouwing is conform de NvU 27 meter. Hogere bouwdelen bevinden zich op een grotere afstand tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Ten aanzien van het voorlopige bouwplan uit de NvU, zorgen de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan, voor minder schaduwwerking op de omgeving. Ook ontstaat meer openbare ruimte, welke beter bij de buurt wordt betrokken. Daarmee is het plan met voldoende respect voor de omgeving ingepast. Gaande het ontwikkelingsproces zijn opmerkingen van bewoners meegenomen in het ontwerp. Zie hiervoor paragraaf 6.2.4 Inspraak van de toelichting van het bestemmingsplan.	geen
3B	Reclamant geeft aan dat de invloed van het bouwplan op fietsers en bewoners bij storm niet is onderzocht	Dat reclamant vragen heeft in hoeverre rekening is gehouden met extreme situaties, zoals stormen, is begrijpelijk. In een windhinderonderzoek is onderzocht of sprake is van windgevaar. Uit dit windhinderonderzoek blijkt dat er nergens in de omgeving, onder andere in de bocht Tomatenstraat -Zoeterwoudseweg,	geen

		sprake is van windgevaar. Van windgevaar is sprake als de overschrijdingskans dat de wind harder waait dan 15 meter per seconde hoger is dan 5% van het jaar. Dit is niet het geval. Windgevaar bij fietsers en bewoners wordt dan ook niet verwacht.	
3C	Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is welke bedrijvigheid zich op locatie zal gaan vestigen en daarmee is het onduidelijk wat de hinder zal zijn.	Het huidige bestemmingsplan <i>Lammenschansdriehoek</i> staat voor een groot deel van het plangebied bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 toe. Het nieuwe bestemmingsplan <i>Watergeuskade</i> zorgt voor afwaardering van deze bedrijvigheid, en maakt de functies mogelijk, zoals benoemd in artikel 3.1 van de regels. Hierbij wordt enkel bedrijvigheid toegestaan welke goed mengbaar is met de woonfunctie, te weten milieucategorie 1 en 2, bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (welke als bijlage 1 van de regels onderdeel is van het bestemmingsplan). Daarnaast zijn de functies zoals benoemd in artikel 3.1 toegestaan. Ook dit zijn uitsluitend functies welke goed mengbaar zijn met de woonfunctie. Incidentele hinder daargelaten, is de verwachting dat er zeker geen sprake zal zijn van structurele hinder.	geen
3D1	Waarom is de suggestie "hoogbouw aan de waterkant" en "parkachtige omgeving aan de ZWW" zo gemakkelijk van tafel geveegd. (Economisch belang ?)	Anders dan de vraag suggereert is er nog steeds sprake van het realiseren van gebouwen aan het water in een parkachtige omgeving.	geen
3D2	Worden er bij de bouw schroefheipalen gebruikt. Gezien de leeftijd van de woningen aan de ZWW en inde wijk is heien m.i. niet aan te bevelen. (Wie vergoedt eventuele schade ?)	Het is begrijpelijk dat reclamant en andere buurtbewoners vragen hebben over de wijze van heien. Dit aspect kan inderdaad voor hinder zorgen. Het uitgangspunt voor de fundering is het boren van de palen. Er worden trillingsanalyses en -prognoses gemaakt. Deze dienen als onderbouwing van de gekozen funderingsmethode. Wel dient de notie te worden gemaakt dat deze vraag toeziet op de bouwfase en een uitvoeringsaspect. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan.	geen
3D3	Wordt er bodemonderzoek gedaan?	Ja, er is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De de aanvraag omgevingsvergunning zal een saneringsplan worden opgesteld.	geen

4A	Het plan zorgt voor te veel windhinder, wat niet acceptabel is. De windhinderklasse sluit niet aan op de activiteiten die men wenst uit te voeren. Verder geven reclamanten aan dat de aanbouwen van woningen niet zijn gemodelleerd in het onderzoek. Dit moet worden aangepast.	Het realiseren van nieuwe bebouwing kan invloed hebben op de windstromen en hoe de wind wordt ervaren. De zorgen van reclamant aangaande windhinder en het beperken daarvan, zijn niet meer dan begrijpelijk. Mede daarom ook als uitgangspunt opgenomen in het gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging Watergeuskade is een windhinderonderzoek uitgevoerd door DGMR. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn dat voor alle delen van het plangebied geldt dat wordt getoetst aan de voorwaarden voor doorlopen en de voorwaarden voor slenteren nabij de entrees. Het windhinderonderzoek heeft laten zien dat de toekomstige situatie aansluit bij deze doelstelling en dit sluit ook aan bij het toetsingskader hoogbouw. Reclamant geeft aan dat het windklimaat in de openbare ruimte voor zijn woning niet aansluit bij de categorie activiteiten welke men daar uitvoert, zijnde slenteren. De openbare ruimte voor de woning betreft een verkeersstraat bestaande uit een trottoir, fietspad en rijbaan. Het windklimaat voor de woning is gedeeltelijk windklasse D, wat voor slenteren wordt gezien als een slecht windklimaat. Uit het windhinderonderzoek is gebleken dat het bouwplan invloed heeft op de intensiteit van windstromen. Het inrichten van de openbare ruimte biedt voldoende mogelijkheden om het windklimaat te verbeteren. Ter borging van deze maatregelen wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het nemen van deze maatregelen. In de modellering van het bouwplan en de omgeving zijn bestaande aanbouwen aan de zij- en achtergevel van woningen niet meegenomen. Aangezien deze zich aan de achterzijde van de woningen bevinden, beïnvloeden zij de mate van windhinder niet.	Opnemen regel windhinder in regels.
4B	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp en niet van het nu voorliggende plan. Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan worden gedaan over het aantal uren zon op onze woning.	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een bezonningsstudie gevoegd van het voorlopige bouwplan. We volgen reclamant in de constatering dat deze bezonningsstudie slechts een beperkt beeld geeft van de impact op bezonning. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is een aangepaste bezonningsstudie gevoegd, op basis van de bouwmogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt. De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt dat iedere	Wijzigen bijlage 18 toelichting

	Daarnaast wordt de bezonningsstudie maar voor twee momenten per jaar (21 oktober en 19 februari) berekend. Wij zouden graag voor meerdere momenten per jaar (bv ook het voorjaar en de zomer) een bezonningstudie zien. Tevens missen wij een onderbouwing voor het toepassen voor de Haagse norm bij het bepalen van de minimale bezonningsduur.	woning ten minste 2 uur zon moet krijgen (voor + achtergevel bij elkaar opgeteld) gemeten vanaf het midden van de gevel op 0,75m hoogte. Dit wordt gemeten op de volgende momenten: De dagen van het jaar die in ieder geval onderzocht moeten worden: 21 juni, de dag dat de zon het hoogst staat en 19 februari/21 oktober. De tijdstippen van de dag die in ieder geval onderzocht moeten worden 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur, 18:00 uur, 20:00 uur. Bij nieuwe ontwikkelingen mag de daglicht toetreding bij bestaande woningen in de omgeving niet meer dan 50% afnemen. Deze voorwaarden komen overeen met de Haagse norm. De bruikbaarheid van tuinen mag niet onaanvaardbaar afnemen. De bezonningsstudie laat zien dat er aan alle voorwaarden wordt voldaan en dat de bebouwingmogelijkheden uit het bestemmingsplan Watergeuskade een deel van de woningen gunstiger en daarmee acceptabel effect heeft op de bezonning van de meeste woningen dan het voorlopige bouwplan uit de NvU.	
4C	Reclamanten geven aan dat er te weinig parkeerplekken worden gerealiseerd in het plangebied. Dit zal leiden tot parkeeroverlast in de openbare ruimte. Bewoners zijn het niet eens met de onderbouwing zoals beschreven op pagina 3 van bijlage 16 van de toelichting, memo parkeerbehoefte Spark.	Ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden moeten conform het vastgestelde beleid in voldoende parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein. Dit kan in een onder- of bovengrondse gebouwde parkeergarage of middels parkeervoorzieningen op maaiveld. Wat als voldoende parkeergelegenheid wordt gezien, wordt op basis van de beleidsregels parkeernormen Leiden 2020 bepaald. Er worden in totaal 144 parkeerplekken gerealiseerd, die bedoeld zijn voor visite van bewoners en voor bezoekers van de bedrijvigheid, zoals de sportschool. De beleidsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, onderbouwd af te wijken van de parkeernorm. Dit kan voor verschillende zogenaamde 'ruimtelijke activiteiten', waaronder woningen. Aan de voorwaarden wordt voldaan. Mede gelet op het type woningen dat wordt gerealiseerd en (gebrek aan) bijbehorend verwacht autobezit, is ervoor gekozen om af te wijken van het de norm voor bewonersparkeren. Het totaal aantal parkeerplekken voldoet zodoende aan het parkeerbeleid.	geen
4D1	Reclamanten zijn het niet eens met de uitkomsten van het verkeersonderzoek. Er lijkt geen	Rondom het plangebied zijn meerdere ontwikkelingen voorzien, welke als uitgangspunt verdichting hebben. Dit zal deels door de bestaande infrastructuur worden opgevangen en deels door deze	geen

	rekening gehouden te zijn met overige ontwikkelingen in de omgeving. Aangegeven wordt dat er waarschijnlijk gebruik is gemaakt van lagere verkeersintensiteiten ten tijde van de corona-periode. Er zou reeds sprake zijn van filevorming in de omgeving.	aan te passen. In de verschillende ruimtelijke procedures wordt in de onderzoeken weldegelijk rekening gehouden met de verschillende ontwikkelingen. Voor de bestemmingsplanwijziging Watergeuskade is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De input van dit onderzoek is enerzijds de bestaande verkeersstromen, die zijn gebaseerd op het RVMK-model en het door de gemeente uitgevoerde verkeersonderzoek 'Churchilllaan + Gebiedsontwikkelingen Leiden Zuidwest' van DTV Consultants uit 2021. Van het gebruiken van verkeerscijfers uit de corona periode is geen sprake. In het RVMK-model worden de bestaande verkeersintensiteiten bijgehouden en aangevuld met de relevante ontwikkelingen in de omgeving. Dit zijn onder andere de reeds ontwikkelde of in ontwikkeling zijnde plannen in de directe omgeving. Anderzijds wordt input geleverd aan de hand van het programma van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. De verkeersaantrekkende werking of verkeersgeneratie is gebaseerd op kengetallen van de CROW en gebaseerd op jarenlang landelijk onderzoek. Het programma betreft dus de aantallen woningen en vierkante meters overige functies. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven is er in het verkeersonderzoek met een hoger aantal woningen gerekend. Daarmee wordt er gerekend met een hogere verkeersgeneratie dan het programma wat in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd en kan daarmee worden gezien als worst case – benadering. De doorstroming van verkeer wordt beoordeeld aan de hand van de intensiteit op dat wegdeel of kruising en de totale capaciteit welke een wegdeel of kruising maximaal kan verwerken. Te zien valt dat er op verschillende plekken beginnende knelpunten ontstaan. Op verschillende kruisingen worden derhalve maatregelen doorgevoerd, zoals het aanpassen van de rotonde Zoeterwoudseweg/Vrijheidslaan en het plaatsen van een verkeerslichten bij de kruising Tomatenstraat/Lammenschansweg.	
4D2	Volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is de huidige luchtkwaliteit in onze wijk al	Reclamanten verwijzen in hun zienswijze naar de Actuele Luchtkwaliteitsindex (LKI) in Nederland, op kaart raadpleegbaar via: atlasleefomgeving.nl. Gebieden welke op kaart met een gele kleur	geen

	“matig”. Meer verkeer zal deze score verder doen afnemen.	worden aangegeven geldt dat de luchtkwaliteitsindex (LKI) een typering als matige luchtkwaliteit. Op kaart valt te zien dat dit geldt voor heel Nederland. Bij matige luchtkwaliteit geldt als advies: Je hoeft je gebruikelijke activiteiten niet aan te passen. Overweeg lichamelijke inspanning te verminderen. In het kader van het bestemmingsplan Watergeuskade is de luchtkwaliteit berekend voor de maatgevende luchtverontreinigende stoffen, waarbij is getoetst aan Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Deze werkwijze is geaccepteerd door de Raad van State (uitspraak zaaknummer 200809116/1/R1 d.d. 10-2-2010). Hierin is de toename aan verkeer ten aanzien van de ontwikkeling meegenomen, overeenkomstig de intensiteiten in het verkeersonderzoek. Gelet op de uitkomsten van het luchtkwaliteitsonderzoek is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden en voldoet het plan aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit.	
4E	Reclamanten geven aan dat de werkzaamheden zullen zorgen voor schade aan de woning door trillingen	Zie beantwoording onder 3D2	geen
5A	Reclamant geeft aan dat het pand bekend onder de naam ‘Poortgebouw’ uniek is in Leiden en verre omstreken en dus een Beeldbepalend Karakteristiek Pand wat in aanmerking komt voor bescherming.	Het pand is geen gemeentelijk monument en geniet ook geen bescherming voor karakteristieke panden op basis van het bestemmingsplan. Los van de vraag of het pand in aanmerking komt voor deze wijze van bescherming, valt het pand niet binnen het plangebied van bestemmingsplan Watergeuskade. Op het aanwijzen van gemeentelijke monumenten of karakteristieke panden is de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent erfgoed (Erfgoedverordening Leiden 2017) van toepassing. Wanneer reclamant van mening is dat het gebouw voor aanwijzing in aanmerking komt, kan contact worden gezocht met de organisatie Erfgoed Leiden en omstreken (ELO)	geen
5B	Reclamant geeft aan dat er in de loop van tijd verschillende invullingen van het plangebied zijn gemaakt en dat deze allen niet in overeenstemming	Gedurende het ontwerpproces zijn de plannen aangepast tot hetgeen nu is voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan. Aangezien verschillende invullingen van het plangebied met buurtbewoners zijn gedeeld, begrijpen we dat onduidelijkheid kan	geen

	zijn met het ontwerp bestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen.	zijn ontstaan op welk plan het bestemmingsplan is gebaseerd. De verdeling van bestemmingen, figuren en aanduidingen zoals nu opgenomen op de verbeelding van ontwerp bestemmingsplan Watergeuskade is leidend.	
5C	Waarom wordt het kavel ten noorden van de kadastergrens van het project (water) zoals voorgesteld op ruimtelijkeplannen.nl bij het project betrokken?	Het planvoornemen is om langs de Trekvliet een openbare, groene boulevard aan te leggen. In de toekomst is het de wens om langs de gehele kade van deze zijde van de Trekvliet een openbare boulevard voor langzaam verkeer aan te leggen. De kade zou moeten strekken vanaf het Lammerschansplein tot aan de singels rond de binnenstad. Aangezien de kade wordt onderbroken door water, kan het in de toekomst wenselijk zijn hier een brugverbinding voor langzaam verkeer (voetgangers of fietsers) aan te leggen. Door dit deel van het water haaks op de Trekvliet mee te nemen bij de bestemmingsplanwijziging wordt de mogelijkheid hier in de toekomst een brugverbinding aan te leggen mogelijk gemaakt.	geen
5D	Reclamant geeft aan dat door verschillende wijzigingen het onzeker is wat er als meest noordelijke rooilijn voor de bebouwing wordt aangehouden. De reclamant wijst ook op het feit dat gaande het ontwikkelproces de meest zuidelijke rooilijn in noordelijke richting is verschoven.	Gaande de planvorming is het meest zuidelijk gelegen bouwvlak in noordelijke richting opgeschoven en grotendeels in lijn gebracht met de uiterste voorgevelrooilijn van de woningen aan de noordelijke zijde van de Tomatenstraat. Daarmee ontstaat er een zichtlijn vanuit de Tomatenstraat op het water van de Trekvliet. De verschuiving aan deze zijde heeft er niet toe geleid dat het meest noordelijk gelegen bouwblok in noordelijke richting is verschoven. Hier wordt conform het NvU de minimale afstand van 15 meter tot het water van de Veilingkade behouden. Daarmee behouden de woningen in het Poortgebouw de zichtlijn over het water naar de Trekvliet. De bouwvlakken op de verbeelding zijn de juridische afbakening voor waar de gebouwen mogen worden gerealiseerd. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gebouwd. Derhalve kan reclamant er vanuit gaan dat de bebouwing niet verder in noordelijke richting zal opschuiven.	geen
5E	Reclamant geeft aan dat de ruimte tussen de gebouwen niet voldoet aan wat de NvU voorschrijft, zijnde 10 meter ruimte tussen de gebouwen.	Voor het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten was een weergave van een ruimtelijke opzet noodzakelijk. Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten in 2019 is uitgegaan van twee semi-gesloten stadsblokken, met inderdaad een minimale afstand tussen de bouwblokken van 10 meter. Nadat een nieuwe	geen

		initiatiefnemer bij het plan is betrokken, is in samenspraak met de omgeving gekeken naar een nieuwe, meer vrijere opzet met een parkachtige inrichting langs de Trekvliet. Hiertoe is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, in samenspraak met de welstandscommissie en zijn voor de vrije ruimtes spelregels opgenomen (p13 beeldkwaliteitsplan). Deze openbare ruimte komt in de plaats van semi-openbare (omsloten) binnenhoven. Daarbij is het aantal doorgangen gehandhaafd, zodat deze groene ruimte optimaal bereikbaar is voor de buurtbewoners. De doorgangen zijn gelijkmatig over het plan verdeeld en de doorgangen via de hoven zijn directe doorgangen geworden. De breedte van de middelste doorgang is smaller dan 10m, maar verbreedt direct boven de begane grondlaag. De doorgang is ook aanmerkelijk minder diep dan bij een gesloten bouwblok. Dit komt de vrijere opzet van het plan ten goede en is daarmee in lijn met de voorwaarden uit de NvU.	
5F	Reclamant geeft dat er bij de planvorming te veel belang wordt gehecht aan de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument Ma Retraite.	Om de impact van het bouwplan op de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument te beperken, zijn de bouwvlakken op enige afstand van het gemeentelijk monument op de verbeelding ingetekend. Dit heeft er niet toe geleid dat de overige bouwvlakken dicht op het Poortgebouw zijn komen te liggen. De afstand van het meest noordelijk gelegen bouwvlak tot het water in het verlengde van de Veilingkade is, conform de NvU, 15 meter.	geen
6	Reclamant geeft aan dat de hoogste toren dient te worden verschoven naar links (zijde Trekvliet), aangezien dit negatieve gevolgen heeft voor de bezonning op de woningen van de huidige bewoners. Ook ontstaat meer windhinder	Het plan past binnen de bebouwingslijn uit de NvU, waarmee het plan voldoet aan de afstand tot bestaande woningen. Bovendien zet het project Watergeuskade, naast het mogelijk maken van woningbouw, tevens in op het toevoegen van nieuwe, groene openbare ruimte voor huidige en nieuwe bewoners. Het is de wens om langs de Trekvliet een groene boulevard als verblijfsgebied toe te voegen. Enige afstand tussen de Trekvliet en de nieuwe bebouwing is dan ook wenselijk. Deze overwegingen hebben geleid tot de huidige positionering van de gebouwen. Dat de nieuwe bebouwing impact heeft op de bezonning in de omgeving is evident. In het project zijn maatregelen doorgevoerd om de bezonning te optimaliseren, waardoor er sprake blijft van voldoende bezonning	geen

		op de bestaande panden. Voor het beperken van windhinder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.	
7A1	De participatie met omwonenden heeft niet plaats gevonden conform participatietrede adviseren, conform het aangenomen amendement: 'Een tandje meer participatie'. Er hebben wel participatie avonden plaatsgevonden, maar deze waren slechts informatief.	In de participatie en inspraakverordening van de gemeente Leiden wordt onder adviseren verstaan: <i>antwoord geven door belanghebbenden en ingezetenen op een door een bestuursorgaan geformuleerde vraag, of uit eigener beweging</i> . Het aangenomen amendement heeft de NvU gewijzigd en daar valt te lezen: <i>Na het vaststellen van de NvU stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente waarbij minimaal participatietrede adviseren gehanteerd wordt. In het gehele participatietraject laat de ontwikkelaar zich adviseren en begeleiden door een communicatiebureau welke gespecialiseerd is in participatietrajecten</i> . Gaande het participatietraject ten aanzien van het bestemmingsplan zijn 2 bewonersavonden georganiseerd. Na de eerste avond in april 2022 is via de projectwebsite van de ontwikkelaar de mogelijkheid geboden tot het uitbrengen van advies. Middels nieuwsbrieven (per kwartaal) en terugkoppeling op een volgende informatie avond, heeft terugkoppeling plaatsgevonden hoe de adviezen zijn verwerkt, welke zijn overgenomen en welke adviezen niet zijn overgenomen. Daarmee is de mogelijkheid gegeven om advies te geven en daarbij is teruggekoppeld hoe deze adviezen zijn verwerkt in de planvorming. Daarmee is voldaan aan de participatietrede adviseren. Ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan is het participatietraject samengevat in paragraaf 6.2.4 en zijn de adviezen met reactie gebundeld in bijlage 20 van de toelichting, welke als bijlage van de toelichting onderdeel is van het bestemmingsplan.	Aanpassen paragraaf 6.2.4 en toevoegen bijlage 20 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
7A2	Ondanks dat de gemeente op de hoogte was van het gebrek aan participatie, heeft de gemeente geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.	De gemeente Leiden voert een participatiebeleid, waarbij is bepaald dat wordt afgezien van de ter inzage legging van een voorontwerpbestemmingsplan. Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke verplichting.	geen
7A3	Reclamanten geven aan dat belangrijke stukken niet bij het	Reclamanten worden gevolgd in hun opmerking dat de aangenomen amendementen en motie en hoe daarmee is	geen

	ontwerp bestemmingsplan zijn gevoegd, dit betreft de amendementen en motie welke is aangenomen bij de vaststelling van de NvU	omgegaan, onderdeel dienen te zijn van de afweging tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier nader op in. Tevens worden de amendementen en motie als bijlage bij het raadsvoorstel aan de raad aangeboden.	
7B	Het is voor reclamanten onduidelijk hoe de verschillende ruimtelijke projecten worden ingepast binnen de wijk Cronestein nu een integrale visie op de wijk en hoe hoogbouw hier dient te worden ingepast, ontbreekt.	Het plangebied ligt in één van de zes potentiegebieden van Leiden, conform de Omgevingsvisie Leiden 2040. In deze gebieden zal de woningbouwopgave van 8.150 woningen grotendeels landen. Met de opgave voor een substantieel aantal woningen in de gemeente Leiden wordt gestreefd naar intensivering van die gebieden. Daarbij is de ambitie de behoefte aan woningen niet in het buitengebied te faciliteren. De strategie voor actuele stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt dan ook getypeerd als inbreiden in plaats van uitbreiden. Daarvoor is noodzakelijk bij elke ontwikkeling te bepalen hoeveel woningen op de locatie kunnen worden gerealiseerd en of daar nog ander of aanvullend programma bij hoort? Om dat te kunnen bepalen worden ruimtelijke en programmatische verkenningen gedaan, waarbij omgevingsfactoren, bereikbaarheid, verkeerseffecten e.d. in beeld worden gebracht. In nagenoeg alle gevallen resulteert dit in een schaa sprong ten opzichte van oudere stedenbouwkundige principes. Voor de Watergeuskade zijn daarvoor o.a. bepalend geweest de schaal en maat van de Trekvliet en de mogelijkheid ruim afstand te kunnen houden tot de bestaande woningen.	geen
7C	Reclamanten geven aan dat er niet wordt voldaan aan de NvU en met name het daarbij aangenomen amendement: 'Passend bij de wijk' (A 19.0135/01). De intentie van amendement was volgens reclamanten om de ontwikkelaar te bewegen een echte stap te maken richting de wensen en behoeften vanuit de bestaande wijk en dus bij minder hoogte (nl. 42m	De kern van dit amendement stelt dat binnen het programma van 30.000 m2 bruto vloeroppervlak voor wonen en 7.000 m2 voor bedrijvigheid, tevens de ruimte voor de parkeerplaatsen valt. In de raadsvergadering heeft het college aangegeven dit te lezen als zijnde de parkeerruimte welke boven maaiveld wordt gerealiseerd en de parkeergelegenheid welke onder maaiveld wordt gerealiseerd, niet valt onder het maximale programma boven maaiveld. Het plan is derhalve met dit uitgangspunt verder uitgewerkt. De interpretatie van de NvU en de aangenomen amendementen en motie is tevens aan bod gekomen in Schriftelijke vragen van Josine Heijnen (CDA) aan het College van	geen

	i.p.v. 52m) ook het BVO omlaag te brengen.	Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden over het project Watergeuskade (ingediend: 17 februari 2022) en is de bovenstaande interpretatie medegedeeld. Hier zijn door de raad geen nadere vragen op gesteld. Bestemmingsplan Watergeuskade heeft vastgelegd dat er maximaal 30.000 m ² voor in totaal 350 woningen mogen worden gerealiseerd in het plangebied. Daarnaast komt het bestaande aantal vierkante meters bedrijvigheid van 7.000 m ² ook terug op locatie. Het bestemmingsplan maakt daarnaast een ondergrondse parkeergarage mogelijk, voor in totaal 144 parkeerplekken. Het aangenomen amendement geeft aan dat het programma uitgaat van ca. 300 woningen en een maximum van 30.000 m ² bruto vloeroppervlak (BVO) en ca. 7.000 m ² bruto vloeroppervlak (BVO) commerciële ruimte, inclusief de ruimte voor parkeren conform de geldende parkeernorm. In de toelichting van het amendement wordt aangegeven dat: <i>Binnen deze grenzen zijn nog steeds 300-350 woningen mogelijk.</i> Gelet op de forse woningbouwopgave voor de gemeente Leiden is in het plan getracht het maximale van 350 woningen ruimtelijk goed in te passen.	
7D	Reclamanten geven aan het niet eens te zijn met het nieuwe welstandregime en stellen voor om de welstandsregels voor de Fruitbuurt (11A) ook van toepassing te verklaren op het plangebied.	Het plangebied betreft een transformatiegebied, waarbij het extensief gebruikte bedrijventerrein wordt getransformeerd naar gemengd gebied voor wonen en werken. De Welstandsnota voorziet niet in de beoordeling van dergelijke transformaties. Daarom is in de Nota van Uitgangspunten aangegeven dat een nieuw beeldkwaliteitsplan dient te worden gemaakt (P20). Dit plan, waarin de criteria zijn vastgelegd voor de uitwerking, is afgestemd met de welstandcommissie en is bij het bestemmingsplan gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt middels een separaat raadsbesluit, door de raad vastgesteld.	geen
7E1	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onterecht niet uitgegaan van de meest recent vastgestelde versie van het provinciaal omgevingsbeleid.	In 2019 is de provinciale Omgevingsvisie Zuid – Holland in werking getreden. Deze is in de daarop volgende jaren op verschillende momenten aangevuld en aangepast. Middels het aanvullen van deze paragraaf zal dit duidelijker in de stukken naar voren komen.	Aanvullen paragraaf 3.2.1 van de toelichting

7E2	De ontwikkeling wordt gekarakteriseerd als inpassing. Reclamanten vinden de kwalificatie aanpassing of transformatie zoals benoemd in het provinciaal omgevingsbeleid en daarmee zwaardere toetsing door de provincie aan de orde.	Het plangebied bestaat in haar huidige vorm uit een aantal bedrijfspercelen nabij een woonbuurt. In de toekomst ontstaat een gemengd woon-werkgebied. Het betreft geen beperkte ontwikkeling in het buitengebied of een uitleglocatie voor woningbouw. Er is daarmee geen sprake van de aanpassing of transformatie zoals omschreven in het omgevingsbeleid van de provincie Zuid – Holland. Ten aanzien van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft verplicht vooroverleg plaatsgevonden met, onder andere, de provincie Zuid – Holland. Deze heeft ingestemd met de inhoud van het bestemmingsplan. Ten opzichte van het toen ingediende plan is het ontwerp bestemmingsplan Watergeuskade niet significant gewijzigd. Daarmee heeft de provincie ingestemd met de typering als ‘inpassing’ voor de ontwikkeling Watergeuskade.	geen
7F1	In het ontwerpbestemmingsplan is 60m van de 139m 22m hoog, oftewel ruim 43%. Dit wijkt dus af van de kaders uit de NvU. Bovendien staat de bebouwing dichterbij de bestaande bebouwing langs de Zoeterwoudseweg dan in de NvU.	Aan de zone Zoeterwoudseweg ontstaan 4 gevels. In totaal is 60 meter gevel tussen de 16 en 22 meter hoog (gebouw A gevallengte 31 meter, hoogte 19 meter en gebouw B gevallengte 29 meter, hoogte 22 meter). Echter is deze zone, anders dan reclamant aangeeft, 160 meter in lengte. Daarmee wordt slechts 37,5% van deze zone hoger gebouwd dan 16 meter. Het plan past daarmee in de NvU.	geen
7F2	De 'hoogte-accenten' C en D mogen conform de NvU niet liggen in de zone Zoeterwoudseweg. In het voorliggende voorstel vallen deze gebouwen met deze hoogte echter wel in die zone. Dat maakt dat de schaduwwerking ten opzichte van het voorlopig ontwerp alleen maar toeneemt en dus afbreuk doen aan de leefbaarheid van de bestaande wijk. Verder mogen ze deels liggen in de zone Trekvluit. Gebouw D ligt	De beoogde bouwvolumen liggen binnen de zones van de Nota van Uitgangspunten. Paragraaf 2.3.2 van de toelichting is aangevuld met verschillende illustraties om duidelijk te maken dat de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, overeenkomen met de NvU.	Aanvullen paragraaf 2.3.2 toelichting

	met het hoogte-accent voor ongeveer de helft ook in zone Trekvliet, waardoor het blok veel massiever is dan beoogt in de kaders van de NvU.		
7F3	Hoogte accent A is een massief blok geworden, verdeeld over alle drie de bouwzones. Dit klopt niet met de randvoorwaarden in de NvU. In de zone Zoeterwoudseweg mag niet gebouwd worden met deze hoogte. Dit hoogte-accent ligt volgens de randvoorwaarden van de NvU in zone Trekvliet, maar ligt in het huidige voorstel voor meer dan de helft ook in zone Hoven. Dit heeft een bijzonder groot nadelig effect als het gaat om schaduwwerking voor zowel de huidige omwonenden als de nieuwe bewoners. Ook ontstaat hierdoor een enorme wand die in het geheel niet aansluit bij dit unieke gemeentelijk monument Ma Retraite, dit monument geheel zal domineren en onzichtbaar maakt.	De beoogde bouwvolumen liggen binnen de zones van de Nota van Uitgangspunten. Het hoogste deel van gebouw A ligt daarmee binnen de zone Trekvliet en zone Hoven. Het grondgebied van de ontwikkeling grenst aan Ma Retraite. Bewust is er voor gekozen de bebouwing niet tot aan deze grens mogelijk te maken. In plaats daarvan is gekozen voor een open ruimte, in het verlengde van de Tomatenstraat. Deze open ruimte is bestemd als groengebied, dat aansluit bij de tuin van Ma Retraite. Het monument komt daarmee meer in de ruimte te liggen. Met de open, groene ruimte in het verlengde van de Tomatenstraat komt het monument ook meer in beeld als onderdeel van de wijk. Voor bewoners en passanten zal het monument meer beleefbaar zijn.	geen
7G1	Reclamanten geven aan dat het er meer vierkante meters voor bedrijvigheid terugkomt op locatie, dan er vanuit de regionale compensatieplicht voor bedrijfsruimte noodzakelijk is.	In het convenant Ruimte voor bedrijven heeft de gemeente Leiden vastgesteld dat de ruimte voor bedrijvigheid bij transformatie gelijk moet blijven. Hiermee behouden we ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen Leiden. In het plangebied is rond de 7.000 m ² voor bedrijvigheid aanwezig. Aangezien het plan uitgaat van functiemenging met wonen wijzigt wel het type bedrijf waarvoor ruimte wordt geboden naar bedrijvigheid in uit een lagere milieucategorie.	geen
7G2	Aangezien ruim meer dan de helft (>5000) van de woonopgave voor de gemeente Leiden (we lezen 8.180	Het is begrijpelijk dat reclamanten vragen om een goede inpassing van een flink aantal woningen in de wijk Cronestein. Met het vaststellen van de NvU heeft de raad zich uitgesproken over het	

	woningen op pagina 23) is/wordt gebouwd in de wijk Cronestein, is het voor omwonenden zeer teleurstellend dat er op dit stuk grond zo dicht bij een gemeentelijk monument en bij laagbouw zo uit verhouding gebouwd gaat worden en dat de gemeente zelf de vastgestelde verdichtingsgraad wil overschrijven in dit plangebied. Er is ook geen onderbouwing dat dit beoogde plan ook daadwerkelijk past op deze locatie.	verdichten in het plangebied van de Watergeuskade. Onderdeel van de initiatieffase is een ruimtelijke verkenning van mogelijk bouwvolumen. Daarbij wordt gekeken naar het karakter van de locatie, aansluitingen op de omgeving en het soort ontwikkeling dat past en gewenst is om een stedelijk woonmilieu te kunnen creëren en te voldoen aan de verstedelijkingssopgave. In deze verkenning is de openbare ruimte bepaald en zijn afstanden en bouwhoogten onderzocht. Dit heeft geresulteerd in de aangegeven bouwvorm en bouwmassa.	
7H	De beoogde functies, zoals een sportschool en een restaurant, hebben hun piekbelasting op hetzelfde moment dat bewoners thuiskomen van werk. Zorg voor een invulling van de bedrijvigheid die niet op dezelfde momenten zorgen voor een piekbelasting qua toestroom en parkeren.	Het huidige bestemmingsplan <i>Lammenschansdriehoek</i> maakt voor een groot deel van het plangebied bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan <i>Watergeuskade</i> zorgt voor afwaardering van deze bedrijvigheid, en maakt de functies mogelijk zoals benoemd in artikel 3.1 van de regels. Hierbij is enkel bedrijvigheid toegestaan welke goed mengbaar is met de woonfunctie, te weten milieucategorie 1 en 2 bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (welke als bijlage 1 van de regels onderdeel is van het bestemmingsplan). De bestaande sportschool komt terug op locatie en wijzigt op zichzelf niet, waarmee ook de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft. Anders dan reclamanten aangeven, is het vestigen van een restaurant met de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking op basis van bestemmingsplan <i>Watergeuskade</i> uitgesloten. Het bestemmingsplan maakt wel 1 vestiging van horeca in categorie I en I* mogelijk, met een maximale omvang van 400 m² (artikel 3.3.1 lid c onder 3). Dit is de categorie van zogenaamde daghoreca, De tijden waarop deze geopend mag zijn sluiten aan op die van de Winkeltijdenwet. Qua omvang en type sluit deze vorm van horeca aan bij het gebied en is de verkeersaantrekkende werking daarmee beperkt. Dat verschillende functies hun piekbelasting in verkeersaantrekkende werking en parkeren hebben is juist en ook meegenomen in het uitgevoerde verkeersonderzoek.	Geen

		Geconcludeerd is dat de wegen het verkeer op piekmomenten kan verwerken. Voor bezoekersparkeren wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage.	
7I	Reclamanten geven aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geschreven dat er in dit gebied een verdichting mogelijk is van 200 woningen per hectare. Het plangebied bestaat uit ongeveer 1,3.520m ² . Op basis van dit oppervlak is er dan een verdichting mogelijk van 1,352ha x 200 woningen = maximaal 270 woningen.	De genoemde opmerking betreft de typering van stedelijke milieus en niet de bepaling van een specifieke locatie. Voor stedelijke milieus wordt het gehele gebied in acht genomen. In dit geval betreft het de driehoek spoor - Lammenschansweg - Trekvliet. Daarbinnen kunnen verschillen per locatie bestaan. Dat maakt het geheel tot een gemengd gebied. Daarbij is niet alleen de dichtheid van belang, maar ook de diversiteit aan woningtypen, verscheidenheid in bouwvormen en combinatie van woningen met voorzieningen en werkplekken.	geen
7J	Reclamanten geven aan dat de hoogbouwtoets niet volledig is uitgevoerd.	Reclamanten geven aan dat het voor hun niet goed toetsbaar is in hoeverre het bouwplan voldoen aan de kaders voor hoogbouw, zoals omschreven in het toetsingskader hoogbouw, Leidse Hoogte. In het bestemmingsplan is de hoogbouwtoets weergegeven in paragraaf 4.9 Wind en bezonning van de toelichting. Als onderdeel van deze paragraaf zijn onderzoeken verricht naar de gevolgen voor windhinder en bezonning als gevolg van de bebouwingmogelijkheden welke het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor wat betreft windhinder is aangegeven dat middels het opnemen van maatregelen in de openbare ruimte, de hinder verder kan afnemen. Om dit te borgen wordt een regel in het bestemmingsplan opgenomen, welke borgt dat deze maatregelen als voorwaardelijke verplichting uitgevoerd moeten worden bij de realisatie van het project Watergeuskade en er tevens een windtunnelonderzoek moet worden uitgevoerd als onderbouwing bij een aanvraag omgevingsvergunning. Daarmee wordt de hoogbouwtoets volledig uitgevoerd.	Toevoegen voorwaardelijke verplichting windhinder
7K	Reclamanten geven aan dat het plan een te forse inbreuk is op de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument Ma Retraite	Het grondgebied van de ontwikkeling grenst aan Ma Retraite. Bewust is er voor gekozen de bebouwing niet tot aan deze grens mogelijk te maken. In plaats daarvan is gekozen voor een open ruimte, in het verlengde van de Tomatenstraat. Bij een haakse projectie vanuit bouwvlak van het bestemmingsplan ligt de	Geen

		onderbouw over een breedte van 10 tot 15m tegenover het gebouw van Ma Retraite, op een afstand variërend 49,05- 55,02m. Het hoge bouwdeel ligt over een breedte van 23,31m tegenover het gebouw van Ma Retraite, op een afstand variërend 52,72-63,15m. Deze open ruimte is bestemd als groengebied, dat aansluit bij de tuin van Ma Retraite. Het monument komt daarmee meer in de ruimte te liggen. Met de open, groene ruimte in het verlengde van de Tomatenstraat komt het monument ook meer in beeld als onderdeel van de wijk. Voor bewoners en passanten zal het monument meer beleefbaar zijn.	
7L1	Reclamanten geven aan dat de bezonningsstudie, welke als bijlage 18 onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan, uitgaat van het voorlopige ontwerp en dient te worden vervangen voor een studie welke uitgaat van de bouwmogelijkheden zoals het bouwplan mogelijk maakt. Er dient te worden aangegeven hoeveel het aantal zonne-uren afneemt, om zo een transparant beeld te schetsen op dit punt. Daarnaast Toevoegen van concrete punten hoe er gestuurd is op het optimaliseren van behoud van zonuren op bestaande EN nieuwe woningen.	Bij het bestemmingsplan is een nieuwe bezonningsstudie gevoegd, op basis van de bouwmogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt. Relevant in het kader van de planvorming is tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt dat iedere woning ten minste 2 uur zon moet krijgen (voor + achtergevel bij elkaar opgeteld) gemeten vanaf het midden van de gevel op 0,75m hoogte. Dit wordt gemeten op de volgende momenten: De dagen van het jaar die in ieder geval onderzocht moeten worden: 21 juni, de dag dat de zon het hoogst staat en 19 februari/21 oktober. De tijdstippen van de dag die in ieder geval onderzocht moeten worden 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur, 18:00 uur, 20:00 uur. Bij nieuwe ontwikkelingen mag de daglicht toetreding van woningen niet meer dan 50% afnemen. De bruikbaarheid van tuinen mag niet onaanvaardbaar afnemen. Deze voorwaarden worden bij alle bouwprojecten in Leiden op gelijke wijze toegepast. De bezonningsstudie laat zien dat er aan alle voorwaarden wordt voldaan en dat het definitieve bouwplan een gunstiger en acceptabel effect heeft op de bezonning van de meeste woningen dan het voorlopige bouwplan. In het bouwplan zijn verschillende maatregelen doorgevoerd om schaduwwerking op de omgeving te beperken. Aan de zijde van de Zoeterwoudseweg is een dubbele setback toegepast in de gevel. Daarnaast is de bouwhoogte van de meest zuidelijk gelegen gebouw met 1 laag verlaagd.	Aanpassen bijlage 18 van de toelichting

7L2	Bij de bezonningsstudie niet alleen kijken naar het aantal zonuren op een gevel, maar ook naar effect op zonnepanelen en op de verwarmingsbehoeften door het wegvallen van zonnewarmte op de gevels.	Indien indiener meent schade te lijden als gevolg van een verminderde opbrengsten van zonnepanelen dan kan, binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro worden aangevraagd.	
7M	Reclamanten geven aan dat het plan onevenredig negatieve gevolgen heeft op het windklimaat en veel extra windhinder veroorzaakt.	Ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging Watergeuskade is een windhinderonderzoek uitgevoerd door DGMR. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn dat voor alle delen van het plangebied geldt dat wordt getoetst aan de voorwaarden voor doorlopen en de voorwaarden voor slenteren nabij de entrees. Het windhinderonderzoek heeft laten zien dat de toekomstige situatie aansluit bij deze doelstelling en dit sluit ook aan bij het toetsingskader hoogbouw. Reclamant geeft aan dat het windklimaat in de openbare ruimte voor zijn woning niet aansluit bij de categorie activiteiten welke men daar uitvoert, zijnde slenteren. De openbare ruimte voor de woning betreft een verkeersstraat bestaande uit een trottoir, fietspad en rijbaan. Het windklimaat voor de woning is gedeeltelijk windklasse D, wat voor slenteren wordt gezien als een slecht windklimaat. Uit het windhinderonderzoek is gebleken dat het bouwplan invloed heeft op de intensiteit van windstromen. Het inrichten van de openbare ruimte biedt voldoende mogelijkheden om het windklimaat te verbeteren. Ter borging van deze maatregelen wordt er een regel omtrent een voorwaardelijke verplichting tot het nemen van deze maatregelen, opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	Toevoegen regel voorwaardelijke verplichting windhinder
7N	Reclamanten geven aan dat de bestaande bebouwing verder richting de Trekvljet kan worden verschoven, daar er minder rekening moet worden gehouden met de richtafstand tot de bedrijvigheid aan de overzijde van de Trekvljet. Er is reeds een regel	De toepassing van artikel 6.4a bestemmingsplan Zuidwest weerhoudt de nieuwvestiging van bedrijven tot op 50 meter van de oever van de Trekvljet zijde Zoeterwoudseweg. Het is mogelijk om op basis van onderzoek en motivatie af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-brochure Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is niet gekozen voor deze aanpak omdat het plan uitgaat van het realiseren van een openbare, groene kade aan de Trekvljet. Om	geen

	opgenomen in het aldaar vigerende bestemmingsplan <i>Zuidwest</i> , welke regels omtrent de afstand tot waar nieuwe bedrijvigheid zich mag vestigen tot het plangebied stelt. Verzocht wordt om de breedte van de kade te versmallen tot 10 meter.	een kwalitatief goede openbare ruimte toe te voegen, ligt de bebouwing op enige afstand tot de oever van de Trekvljet. Hiermee wordt een nieuw openbaar gebied toegevoegd aan de gehele buurt en wordt de nu grotendeels onbereikbare Trekvljet meer bij de buurt betrokken. In de NvU is de randvoorwaarde gesteld dat de voorgevels van de nieuwe bebouwing van Watergeuskade minimaal 27 meter afstand houden tot de voorgevels van de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudseweg. Deze afstand is vastgelegd in het bestemmingsplan. Tevens is er gaande het ontwikkelproces voor gekozen om de rooilijn van de bebouwing Watergeuskade, de kromme rooilijn van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zoeterwoudseweg te laten volgen en niet het profiel van de Zoeterwoudseweg zelf.	
7O1	Reclamanten geven aan dat de afstand tussen de bouwblokken minder dan 10 meter bedraagt, waardoor aan de doelstelling om de Trekvljet bij de buurt te betrekken niet wordt voldaan.	Zie beantwoording onder 5E	geen
7O2	Reclamanten achten de setback in de gevel te minimaal.	Anders dan de zienswijze van reclamanten aangeeft, is er voor wat betreft de Zoeterwoudseweg – zijde van de bebouwing sprake van meerdere setbacks in de gevel. Deze bevinden zich ook op hogere niveau's van de bebouwing en zijn middels het gedetailleerd vastleggen van de maximale bouwhoogte in bestemmingsplan geborgd. Deze setbacks hebben een positief effect op de bezonning van de bestaande panden aan de Zoeterwoudseweg en waren niet verplicht op basis van de NvU.	geen
7O3	Er is geen sprake van hoogte accenten zoals bepaald in de NvU, maar van massieve bouwblokken en voldoet niet aan wat wordt verstaan onder het begrip 'Hoogte – accent'	Aan het begrip accent zijn geen verhoudingen gekoppeld, anders dan dat het zich onderscheidt van de omgeving. Hier wordt aan voldaan.	geen
7O4	Reclamanten stellen voor blok A te verplaatsen naar de noordzijde van	De hoogste bebouwing is gesitueerd aan de zuidzijde van het plan. Dat heeft twee redenen. Ten eerste het beoogde accent vanuit stedenbouwkundig perspectief. Dit vraagt om een precieze	Geen

	het plangebied en zo dicht mogelijk richting de kade	plaatsing. Dat is het verlengde van de Tomatenstraat, als belangrijkste entree van de wijk. Daarmee markeert het tevens een route langs de Trekvljet en een mogelijk toekomstige verbinding met de overzijde. Ten tweede valt de schaduw van dit bouwdeel voor het overgrote deel op de 'eigen' locatie en valt de schaduw op de omgeving weg in de schaduwwerking van de andere gebouwen. Situering aan de noordzijde is alleen nog maar een hoog gebouw, zonder begrijpelijke markering. Bovendien produceert het gebouw dan schaduw over het naastgelegen gebied en ontstaat er meer schaduwwerking op panden aan de noordzijde van de Zoeterwoudseweg.	
705	Op de hoogbouwkaart in de omgevingsvisie (p.51) wordt duidelijk dat de Zoeterwoudseweg en de Watergeuskade in het 'gemengde gebied' vallen. In het gemengde gebied is het volgens de omgevingsvisie de bedoeling dat er een afwisseling is van laagbouw (tot 15 meter) en middelhoogbouw (20-30 meter), met een incidenteel accent van maximaal 40 meter. Wanneer de bestaande laagbouw aan de Zoeterwoudseweg het laagbouwdeel is in dit 'gemengde gebied', dan zou de ontwikkeling aan de Watergeuskade dus uit middelhoogbouw van 20 tot 30 meter moeten bestaan, met een enkel accent tot maximaal 40 meter. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze grenzen overschreden. In plaats van één accent van maximaal 40 meter hoog, is gekozen	Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het karakter van een gemengd gebied door middel van diversiteit aan woningtypen, verscheidenheid in bouwvormen en de combinatie van woningen met voorzieningen. De omschrijving van het karakter 'gemengd gebied' middels bouwhoogten, is een omschrijving bij benadering. In het bestemmingsplan is dat herkenbaar middels een bouwhoogte langs de Zoeterwoudseweg van 13-19m, (laagbouw-middelhoogbouw) in de eerste lijn; een bouwhoogte van 16-22m (middelhoogbouw) in de tweede lijn en bouwhoogten van 32m daarachter (middelhoogbouw), en eenmalig 40m (accent). Zie voor beantwoording hoogte – accent de beantwoording onder 7P3. De 10%-afwijkingsregel betreft een gebruikelijke regel in de meeste bestemmingsplannen in Leiden. Dit is expliciet geen recht tot het afwijken van de maximale bouwhoogte, maar een mogelijkheid voor het college om een 10% afwijking van de bebouwingsmogelijkheden toe te staan. Hier wordt over het algemeen terughoudend mee omgegaan.	Geen

	voor drie massieve bouwblokken van respectievelijk 42,32 en 32 meter hoog. Bovendien staat in het bestemmingsplan dat in de omgevingsvergunning 10% mag worden afgeweken. Hierdoor biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 3 woontorens te bouwen van respectievelijk 44 meter, 35 meter en 35 meter hoog. Dit achten reclamanten niet passend in een 'gemengd' gebied.		
7O6	De NvU en het Beeldkwaliteitsplan spreken over een accent met een bescheiden verspringing van de rooilijn over een breedte van maximaal 15m. Deze bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan nu 40m	De opzet was om in de zichtlijn vanaf de Tomatenstraat een herkenningspunt aan te brengen in de vorm van aangebouwd deel. Daarvan is afgezien ten gunst van de afstand tot Ma Retraite. Van deze mogelijkheid welke de NvU bood is geen gebruik gemaakt. Ten behoeve van het verbijzonderen van de bouwmassa is ervoor gekozen om een verspringing van 2,5 meter over een lengte van 30 meter aan te brengen.	geen
7O7	De weergaves van de planuitwerking in de toelichting geven een te groen beeld, met name de groene balkons zijn een voorbeeld van wensdenken.	Deze weergaves zijn aangeduid met impressies. Hier zijn geen rechten aan te ontleiden, maar geven een beeld van hoe het plan er in de toekomst kan uit gaan zien. Voor wat betreft de balkons worden er in het beeldkwaliteitsplan plaatjes ter inspiratie gevoegd, maar zijn geen spelregels opgenomen aangaande de inrichting van de balkons.	geen
7P1	Reclamanten geven aan dat de insteek van het uitgevoerde ecologisch onderzoek onvoldoende is. Er is onderzocht in hoeverre een overtreding van de Wet Natuurbescherming aan de orde is en niet naar zo goed mogelijke uitkomsten.	Het plangebied is in haar huidige vorm volledig verhard, bebouwd en heeft (zoals uit de onderzoeken is gebleken) geen relevante natuurwaarden. In de toekomstige situatie ontstaat hier gemengde woon-werkbuurt in een parkachtige omgeving. Daarbij worden in aanvulling op de maatregelen ter voorkoming van een overtreding Wnb, verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen. Deze staan beschreven in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarmee zal de toekomstige invulling van het plangebied een positieve bijdrage leveren aan versterken biodiversiteit en klimaatadaptatie. Uit het onderzoek is gebleken dat	Aanvullen ecologische paragraaf met puntensysteem natuurinclusief bouwen.

		aangrenzend aan het plangebied is essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis aanwezig ter hoogte van de Trekvljet. Ter voorkoming van verstoring door lichtinval is in artikel 9.3 van de regels van bestemmingsplan Watergeuskade een voorwaardelijke verplichting opgenomen.	
7P2	Het onderzoek is beperkt tot het plangebied zelf, waardoor het ecologische waardevol gebied zuidelijk van het plangebied, rond het gemeentelijk monument Ma Retraite, niet is onderzocht. Met name de aanwezigheid van de eekhoorn, vleermuis en huismus wordt hier verwacht.	Het onderzoek heeft zich niet alleen beperkt tot het plangebied zelf. Tijdens de effectenanalyse wordt de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden altijd meegenomen, waardoor er ook buiten de plangrenzen wordt gekeken naar eventuele negatieve effecten. Dergelijke negatieve effecten kunnen optreden, wanneer er onvoldoende rekening wordt gehouden met bepaalde maatregelen (met name verstoring door gebruik van licht in de nacht). Deze maatregelen zijn reeds geadviseerd door het onderzoeksbureau dat de verschillende ecologische onderzoeken heeft uitgevoerd. Voor wat betreft de benoemde soorten het volgende: in de quickscan is het voorkomen van eekhoorn al op voorhand uitgesloten. In de afgelopen 10 jaar zijn in de omgeving zeven waarnemingen van eekhoorn bekend, waarvan zes in het groengebied Berestein (2,3 kilometer ten zuidwesten van plangebied) en 1 waarneming in een woonwijk, op 1 kilometer ten westen van het plangebied. Alle waarnemingen bevinden zich aan de andere kant van het kanaal, welke een harde barrière vormt. Ook zijn er tussen bekend verspreidingsgebied van de eekhoorn en het plangebied zelf geen geleidende groenstructuren aanwezig die de eekhoorn kan gebruiken om bij het plangebied te komen. De combinatie van deze factoren maakt dat de aanwezigheid van eekhoorn op voorhand kan worden uitgesloten. Het pannendak op het betreffende terrein is geschikt als nestlocatie voor huismus. Tijdens het nader onderzoek zijn er echter geen nestlocaties van huismus aangetroffen. Daarbij komt dat huismus vrijwel ongevoelig is voor verstoring, zeker op een afstand van 30 meter. Tijdens het onderzoek naar vleermuizen is er een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis waargenomen ter hoogte van Tomatenstraat 1 tot Zoeterwoudseweg 13 (Trekvljetzijde). De bij het baltsterritorium horende paarverblijfplaats bevindt zich zeer	geen

		vermoedelijk in de bebouwing ten zuiden van het plangebied. Hier wordt in de zomerperiode ook veel gefoerageerd door 1 á 2 individuen van gewone dwergvleermuis. Indien door de initiatiefnemer wordt voorkomen dat er gedurende de periode van april t/m oktober directe lichtbronnen op het terrein worden geschenen, kunnen negatieve effecten als gevolg van de geplande werkzaamheden en de nieuwe situatie worden voorkomen.	
7P3	Reclamanten geven aan dat de buitenmuur van het bestaande pand van Auto XL een ecologisch belangrijke functie heeft. Er dient onderzoek te worden gedaan naar het verdwijnen van deze muur.	In de bestaande situatie staat er bebouwing direct op de perceelgrens. Reclamanten geven aan dat deze muur van belang is voor aldaar voorkomende ecologie. Op oude muren kunnen beschermde muurplanten voorkomen. Beschermde muurplanten leven op oude verweerde, kalkrijke muren. Hier is echter geen sprake van en er zijn daarom geen beschermde muurplanten te verwachten. Derhalve heeft er ook geen aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar muurplanten. De muur heeft geen natuurwaarde voor beschermde soorten. Dit deel van het plangebied krijgt in de toekomst een groene invulling, welke tevens dienst zal doen als erfafscheiding. Dit bevordert de natuurwaarde van dit deel van het gebied.	Geen
7Q1	Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor een deel van het plangebied wordt overschreden. Dit betreft echter een overschrijding door niet gezoneerde wegen. Derhalve is het verlenen van een Hogere grenswaarde Wgh niet noodzakelijk. De aanbevelingen wat betreft gevelisolatie zullen worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Wat betekenen de geconstateerde overschrijdingen in de praktijk?	Vanwege het verkeer op de 30 km/uur wegen bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB vanwege de Zoeterwoudseweg. Voor de beoordeling van deze geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening is geen wettelijk of gemeentelijk kader vastgelegd. Om een oordeel te kunnen geven over deze geluidbelastingen is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk geluidbeleid zoals dit geldt voor gezoneerde wegen. Tot een waarde 53 dB stelt het beleid geen aanvullende eisen aan de indeling van woningen, akoestische compensatie of de uitvoering van buitenruimten. Uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat in de woningen verdient het aanbeveling om de geluidwering van de gevel af te stemmen op de optredende geluidbelasting. Uitgaande van de maximaal optredende geluidbelasting (gecumuleerde waarde zonder aftrek) van 58 dB betekent dit dat een karakteristieke geluidwering van maximaal 25	geen

		dB moet worden gerealiseerd. Een dergelijke geluidwering is met gangbare technische middelen te realiseren.	
7Q2	De aanbevelingen wat betreft gevelisolatie worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Dit lijkt uitsluitend te gaan over de nieuwe bebouwing. Wat betekent dit voor de bestaande bebouwing?	Toetsing aan de Wet geluidhinder vindt plaats bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige bestemmingen en is daarmee van toepassing op bestemmingsplan Watergeuskade. Het planvoornemen gaat niet uit van aanpassingen aan wegen, waardoor toetsing op basis van de Wet geluidhinder niet van toepassing is op de bestaande bebouwing.	geen
7Q3	Reclamanten geven aan dat er een openbare sportvoorziening wordt voorzien langs hun perceel en vragen zich af hoe geluidsoverlast wordt voorkomen.	In de openbare ruimte zijn op verschillende plekken speelvoorzieningen, zoals gebruikelijke speeltuinen voorzien. Daarnaast is in de openbare ruimte een sportvoorziening voorzien. Dit wordt een vrij gebruikelijke voorziening, zoals deze op meerdere plekken in Leiden aanwezig is met bijvoorbeeld een klimrek. Dit zijn dus gebruikelijke voorzieningen in de openbare ruimte, waar de ervaring leert dat deze goed zijn in te passen en horen bij een goed ingerichte openbare ruimte. Mocht er toch sprake zijn van geluidsoverlast, dan is handhaving op basis van de apv/verordening leefomgeving door gemeentelijke handhaving of politie aan de orde.	geen
7Q4	Onduidelijk is wat de status van het telmodel is, gebruikt in het akoestisch onderzoek (bijlage 11 van de toelichting)	Het telmodel is het model wat in het akoestisch onderzoek als referentie invulling van het plangebied is gebruikt en heeft geen verdere juridische status.	geen
7R	Reclamanten geven aan de uitgangspunten voor het onderzoek luchtkwaliteit niet controleerbaar zijn en stellen vraagtekens bij wat het model 'referentiesituatie met energiecentrale en geen aanvullende woningbouw' inhoudt en stellen voor om de referentiestudie toe te voegen.	Als input voor het luchtkwaliteitsonderzoek wordt het RVMK model gebruikt. Dit model is de afgelopen jaren een aantal keer geactualiseerd, voor het project Watergeuskade is gebruik gemaakt van de update van het RVMK die is uitgevoerd voor met name het project Energiepark. Hiervoor lagen drie alternatieven, waarvan de 'referentiesituatie met energiecentrale en geen aanvullende woningbouw' er één was. In dit model zijn echter reeds geplande woningbouwontwikkelingen zoals benoemd in de zienswijze opgenomen. Het gebruik van dit model in het luchtkwaliteitsonderzoek is daarnaast afgestemd met de Omgevingsdienst West-Holland. Voor de meest recente gegevens kan worden gekeken op:	geen

		https://www.odwh.nl/themas/geluid/verkeer/regionale-verkeers-en-milieukaart-holland-rijnland/	
7S1	Reclamanten geven aan dat het niet duidelijk is in hoeverre de Veiligheidsregio op het juiste plan heeft geadviseerd. De locatie staat niet eenduidig aangegeven	Ten aanzien van het verplichte wettelijk vooroverleg (3.1.1 Bro) is de Veiligheidsregio gevraagd te adviseren aangaande het planvoornemen. In het advies is een verschrijving geconstateerd. Het juiste plangebied is onderzocht.	geen
7S2	Reclamanten geven aan dat het plan niet voorzien in de benodigde voorzieningen ten behoeve van brandveiligheid	Het realiseren van nieuwe bebouwing dient natuurlijk altijd te voldoen aan eisen omtrent brandveiligheid. Brandveiligheid valt grotendeels onder het bouwbesluit en wordt derhalve getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Of in voldoende mate voorzien is in blusvoorzieningen wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.	geen
7T1	Het verkeersonderzoek is volgens reclamanten onvolledig. Er wordt voorgesteld om meer onderzoek te doen naar met name de kruising Tomatenstraat – Lammenschansweg en voor de kruising Zoeterwoudseweg – Vrijheidslaan.	Voor de door reclamanten benoemde kruispunten waar zich doorstromingsproblemen voordoen, Tomatenstraat – Lammenschansweg (plaatsen verkeerslichten) en kruising Zoeterwoudseweg – Vrijheidslaan (aanpassing rotonde voorzien in herinrichting Zoeterwoudseweg), zijn conform beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan reeds aanpassingen voorzien.	geen
7T2	Reclamanten geven aan dat de verkeerstoename door overige nieuwbouwprojecten in de omgeving onvoldoende is meegenomen in het verkeersonderzoek.	De aanname van reclamanten dat de overige ontwikkelingen in de omgeving niet zijn meegenomen in het onderzoek is niet juist. Voor de relevante wegen zijn de verkeersintensiteiten berekend aan de hand van de verkeersstromen per kruispunt, afkomstig uit het rapport 'Churchilllaan + Gebiedsontwikkelingen Leiden Zuidwest' van DTV Consultants uit 2021. Dit rapport is tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Deze getallen gebruiken wij als uitgangspunt in onze berekeningen, omdat hierbij rekening wordt gehouden met geplande ontwikkelingen.	geen
7T3	Op verschillende van de onderzochte wegvlakken is sprake van beginnende doorstromingsproblemen. De verkeersintensiteit neemt te fors toe, wat leidt tot doorstromingsproblemen. Reclamanten hebben ten behoeve	Het verkeersonderzoek (bijlage 14 van de toelichting) laat zien dat de verkeersintensiteit op geen enkel wegvlak boven de 100% uitkomt. Daarmee is er geen sprake van evidente doorstromingsproblemen. Veel wegen in de omgeving kunnen reeds in de huidige situatie als druk worden ervaren. Voor de wegvlakken waar de maximale capaciteit wordt benaderd	geen

	van overzicht de verschillende tabellen samengevoegd. De tabel laat zien dat daar waar de intensiteit de maximale intensiteit nadert (intensiteit meer dan 80% van het maximum) dit in het algemeen slechts voor een beperkt deel (minder dan 10%) veroorzaakt wordt door het extra verkeer van het plan Watergeuskade. Op verschillende wegvakken wordt de maximale capaciteit benaderd. Op verschillende wegvakken wordt de maximale capaciteit benaderd.	(beginnend doorstromingsprobleem), geldt dat deze wegen al druk waren en de toename van verkeer door project Watergeuskade beperkt is. Bovendien is het verkeersonderzoek uitgegaan van een hoger aantal woningen, dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Door te rekenen met een hoger aantal woningen, zal de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie dus meer beperkt zijn.	
7T4	Reclamanten geven aan dat het verkeersonderzoek niet volledig is en onvoldoende borgt dat de verkeerssituatie veilig is. Het onderzoek dient te worden aangevuld. Reclamanten achten het onvoldoende duidelijk waar de genoemde verkeersintensiteiten op gebaseerd zijn.	Zie beantwoording on 7T2	geen
7T5	Reclamanten geven aan dat in het onderzoek van de gemeente staat dat in 2030 de verkeersafwikkeling goed blijft doordat de toename op de Vrijheidslaan Oost wordt gecompenseerd door een afname op de Zoeterwoudseweg met 57%. Echter, als gevolg van het plan Watergeuskade neemt de hoeveelheid verkeer van de Zoeterwoudseweg naar de Vrijheidslaan juist toe (afhankelijk van de richting met 14 - 33% in de spits).	Door DTV consultants is een verkeersstudie uitgevoerd naar de Churchilllaan en de gebiedsontwikkelingen in Leiden Zuidwest. Hier is onder andere ook de verkeersgeneratie van de ontwikkeling Watergeuskade in meegenomen. De getallen uit dit onderzoek vormen de basis voor het onderzoek zoals dit is uitgevoerd door Mobycon. Het onderzoek van Mobycon is toegespits op de verkeertoe name door project Watergeuskade en in hoeverre er na eventuele verkeerstoename nog steeds sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling. Het grootste deel van het in- en uitgaande verkeer zal via de Tomatenstraat verplaatsen. 30% van het in- en uitgaande verkeer zal zich via de Zoeterwoudseweg, richting Vrijheidslaan verplaatsen. Ondanks deze toename, is de verwachting dat het verkeer vanaf de Zoeterwoudseweg naar de	geen

	Waarom concludeert Mobycon dat de situatie geen probleem geeft? Op dit kruispunt zijn afgelopen jaren bovendien veel ongelukken gebeurd. De inrichting van het kruispunt is onlangs herzien. Het is onbekend of de situatie daarmee veiliger wordt.	Vrijheidslaan richting 2030 zal afnemen. Dit komt onder andere door overige aanpassingen in de infrastructuur in de omgeving. Op het kruispunt Zoeterwoudseweg – Vrijheidslaan is reeds een aanpassing voorzien. De gecombineerde fietser- en voetganger oversteek wordt aangegeven met kanalisatiestrepen, met middeneiland om in twee etappes over te steken. Voor de voetgangers blijft er een zebrapad op de Vrijheidslaan (tussen de brug en Zoeterwoudseweg) waar gefaseerd overgestoken kan worden met een middeneiland. De oversteekmogelijkheden hebben geen voorrang. Met de ze aanpassingen is de verwachting dat de kruising in de toekomst veiliger wordt.	
7T6	Op het kruispunt Tomatenstraat – Vrijheidslaan is volgens het onderzoek in opdracht van de gemeente nu al sprake van oververzadiging, terwijl in het onderzoek van Mobycon wordt geconstateerd dat er geen probleem is.	Het onderzoek van DTV consultants heeft laten zien dat er in het prognosejaar 2030 sprake zal zijn van oververzadiging op het kruispunt Tomatenstraat – Vrijheidslaan, in haar bestaande vorm (voorrangskruispunt). De verkeerstoename door het project Watergeuskade zorgt echter niet voor deze oververzadiging. Op dit kruispunt wordt een verkeersregelininstallatie geplaatst. Hierdoor zal de doorstroming op dit kruispunt verbeteren.	geen
7T7	Reclamanten geven aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de veiligheid en intensiteit van het fietsverkeer. Wat betekend de toename van het fietsverkeer voor het tweerichtingenfietspad en hoe wordt vanuit de uitrit ingevoegd op het fietspad?	Reclamant wordt gevolgd in het standpunt dat het fietsverkeer waarschijnlijk zal gaan toenemen. Bij de herinrichting van de Zoeterwoudseweg is rekening gehouden met deze toename. Mede omwille van veiligheidsoverwegingen is bij de herinrichting van de Zoeterwoudseweg besloten om een tweerichtingenfietspad aan te leggen aan de bewonerskant van de Zoeterwoudseweg. Aan deze zijde zijn minder in- en uitritten, zodat een volwaardig fietspad kan worden gerealiseerd. De Zoeterwoudseweg zelf wordt afgewaardeerd van een 50km/h naar een 30km/h rijbaan. De afwaardering wordt gereguleerd door het toepassen van wegversmallingen. Op de wegversmallingen is een kortere oversteeklengte (3,50m) waarvan fietsers en voetgangers gebruik van kunnen maken. Fietsers kunnen veilig en comfortabel gebruik maken van het tweerichtings fietspad aan de bewonerskant van de Zoeterwoudseweg die los van de rijbaan gesitueerd is. Het fietspad is 3,50 meter breed volgens de richtlijnen voor fietspaden. Ter	geen

		hoogte van het kruispunt Tomatenstraat/ Zoeterwoudseweg is er een gecombineerde oversteek voor fietsers/voetgangers in de voorrang. De automobilisten moeten voorrang verlenen aan het tweerichtingen fietspad dat evenwijdig ligt aan het zebrapad. Het doorlopende rode asfalt van het fietspad en de haaiantanden dragen bij aan de attentiewaarde. Hierdoor is er een veilige oversteek ontstaan voor zowel de voetganger als de fietser.	
7T8	Reclamanten geven aan dat de parkeerberekening (bijlage 16 van de toelichting) een concept memo betreft en daarmee niet te beoordelen is.	Bijlage 16 van de toelichting wordt gewijzigd.	wijzigen bijlage 16 van de toelichting
7T9	Reclamanten wijzen op het feit dat het plan uitgaat van te weinig parkeerplekken. Met name het afzien van parkeerplekken voor bewoners is niet wenselijk.	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke regelt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeren. Om te beoordelen wat 'voldoende' parkeerplaatsen voor auto- en fietsparkeren, heeft het college van B&W op 14 juli 2020 de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' vastgesteld. Artikel 8 van de beleidsregels biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, van de parkeernorm af te wijken. Anders dan reclamanten stellen wordt voldaan aan de voorwaarden benoemd onder c. Daarmee is het beleidsmatig toegestaan om af te wijken van de parkeernorm voor wat betreft parkeren.	geen
7T10	Reclamanten geven aan dat er op het terrein voor de huidige vestiging van Auto XL een deel gemeentelijke grond betreft, waar zich 8 parkeerplekken bevinden welk voor vergunninghouders zijn bedoeld.	Bij het vervallen van parkeerplekken in de openbare ruimte, dienen deze conform de beleidsregels parkeernormen Leiden te worden gecompenseerd in de openbare ruimte. Hiervan kan worden afgezien als er sprake is van een situatie zoals genoemd in artikel 4 van de beleidsregels.	geen
7T11	Er wordt nog niet voorzien in voldoende plekken voor laden en lossen.	Het voorzien in voldoende plekken voor laden en lossen is in de regels van het bestemmingsplan geborgd middels artikel 9.2.	geen
7T12	Reclamanten verwachten dat het aantal fietsparkeerplekken niet voldoende is en voorzien problemen in de toekomst	In het plan wordt op twee manieren voorzien in voldoende fietsparkeerplekken. Ten eerste wordt fietsparkeren voor bewoners en gebruikers bedrijvigheid voorzien in de parkeerkelder. Ten tweede wordt op maaiveld voorzien in fietsparkeervoorzieningen	geen

		voor bezoekers. Hiermee is er sprake van voldoende fietsparkeerplekken op maaiveld.	
7U1	Gezien het feit dat de hoogte al van maximaal 40m tegen de wens van de raad in opgeplust is naar 42m verzoeken wij om in het ontwerpbestemmingsplan de ondergeschikte bouwonderdelen binnen de hoogte van deze 42m te bouwen.	Anders dan reclamanten aangeven is de maximale bouwhoogte van gebouw A beperkt tot 40 meter in plaats van de maximale 42 meter conform de NvU. Artikel 2.14 lid a betreft een artikel dat standaard in de bestemmingsplannen in Leiden wordt opgenomen. Het is begrijpelijk dat reclamant vragen stelt bij hoe dit artikel gebruikt kan worden, echter is de ervaring dat dergelijke ondergeschikte bouwdelen, een beperkte ruimtelijke impact hebben. Vandaar dat deze als ondergeschikte bouwdelen worden gezien en niet meegenomen worden in het bepalen van de bouwhoogte van een gebouw.	geen
7U2	In artikel 3.2.2 lid e lijkt voor te sorteren op het mogelijk uitbreiden van de bebouwing.	Aan de achterzijde van de gebouwen worden gemeenschappelijke buitenruimtes voorzien in de vorm van open constructies met één verdiepingvloer. Om hier expliciet geen extra mogelijkheid te bieden het oppervlakte aan gebouwen uit te breiden, zijn deze delen van het bouwplan buiten de generieke bouwvlakken gelaten en worden middels een aanduiding en specifieke bouwregels mogelijk gemaakt.	geen
7U3	Artikel 3.3.1 lid d is niet conform amendement a 19.0135/01.	Zie beantwoording onder 7C.	geen
7V	Het verbaast reclamanten dat de gemeente bij dit project niet met alle eigenaren van de grond en bedrijven zaken doet. Zou het voor de woonbehoefte en de stad niet beter zijn om hier te laten bouwen door wooncorporaties in plaats van door onbekende eigenaren met vele bv's? Er is alleen een anterieure overeenkomst met GCCF en er zijn meerdere partijen betrokken.	Het project Watergeuskade betreft een initiatief van derden op eigen gronden. Dit project draagt bij aan het voldoen aan de woningbouwopgave van Leiden. Natuurlijk is het ook wenselijk dat wooncorporaties woningen bouwen en er lopen derhalve ook verschillende projecten in Leiden. GCCF is grondeigenaar en derhalve is er met deze partij een overeenkomst aangegaan. Namens GCCF treed FSD op als uitvoerend ontwikkelaar.	geen
7W	In het project wordt 30% sociale huurwoningen gerealiseerd, maar deze worden niet afgenomen door	Zoals reclamanten aangeven is het wenselijk dat er voor sociale huurwoningen wordt samengewerkt met woningcorporaties. Wanneer dit echter niet lukt, hoeft dit niet te betekenen dat de	geen

	een plaatselijke woningcorporatie. Als de woningen niet naar een woningcorporatie gaan, maar naar een marktpartij, dan worden de woningen duurder. De liberalisatiegrens ligt op € 808,06 per maand, maar de aftoppingsgrenzen liggen onder de € 700,00 per maand. Woningcorporaties moeten verplicht woningen aanbieden onder die grenzen om zo voor alle doelgroepen huisvesting te bieden. Particuliere verhuurders doen dat niet.	woningen een hogere huurprijs krijgen. Wanneer een woning onder de liberalisatiegrens wordt aangeboden door een particuliere verhuurder, is het puntensysteem van toepassing.	
7X1	Reclamanten wijzen op een aantal tekstuele onjuistheden en verschrijvingen: - Wijk Cronesteyn vervangen door wijk Cronestein. O.a. op pagina 5,10,11 - Op pagina 9 en 10 beschrijft men de geschiedenis van het plangebied. Het meest essentiële van de geschiedenis ontbreekt nl. dat de wijk Cronestein tot aan begin 20^e eeuw een onderdeel was van de gemeente Zoeterwoude. Ook de aanwezigheid van het monumentale Ma Re traite ten zuiden van het plangebied wordt niet benoemd.	De onjuistheden worden conform voorstel gewijzigd.	- Wijzigen verschrijving wijk Cronesteyn naar Cronestein - Aan paragraaf 2.1.2 toevoegen dat de wijk onderdeel is geweest van de gemeente Zoeterwoude en verwijderen tekst over tijdelijke schanstuin

	- Op pagina 11 noemt men de tijdelijke Schanstuin. Deze is echter al ruim twee jaar verdwenen vanwege de nieuwbouwprojecten daar. - Bij 2.2. suggereert men dat er een omvangrijke, structurele leegstand is bij de sportschool. Dat is niet correct. Ruim 90 % van dit gebouw wordt gebruikt voor sporten. - Een tweede correctie is dat de Sportcity Vlietlijn een zorg- en sportcentrum zou zijn. Dit klopt zowel bestemmingsplantechnisch en feitelijk niet.		- Wijzigen paragraaf 2.2
7X2	Het overzicht met bijlagen komt niet overeen met hoe de documenten ter inzage zijn gelegd Bijlage 3 Duurzaamheid ontbreekt. Bijlage 9 Quicksan bedrijven en milieuzonering ontbreekt. Bijlage 18 Windhinder is hier bijlage 16 en bijlage 19 Zonnestudie is hier bijlage 17.	Deze bijlagen zijn geen onderdeel van het Besluit vormvrije m.e.r. en daarmee dus niet opgenomen in dit besluit.	geen
7X3	Aanpassen fout in huisaanduiding. Tomatenstraat 2 wordt ten onrechte aangeduid als Zoeterwoudseweg 100.	De foutieve huisaanduiding is aangepast in de bezonningsstudie	Wijzigen bijlage 18 toelichting
8	Artikel 5.5 betreft een wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.1g. Dit met negatieve gevolgen voor de rechtspositie van de ligplaats vergunninghouder als wel voor de	In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke het mogelijk maakt om het plan te wijzigen zodat de 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1' kan worden verkleint of worden geschrapt. Onderdeel van het verbeteren van het fietsnetwerk in Leiden is de wens om in de toekomst te	Aanvullen artikel 5.5

	overdraagbaarheid van de woonboot met ligplaats. Ook wordt het onmogelijk een hypotheek te verkrijgen door het opnemen van deze planregel.	onderzoeken of het mogelijk is een fietsverbinding in het verlengde van de Tomatenstraat, over de Trekvljet, aan te leggen. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Voor het realiseren van deze ontwikkeling is nog geen raadsbesluit genomen. Hetgeen reclamant aangeeft in de zienswijze, is niet de bedoeling geweest. Derhalve worden er voorwaarden verbonden aan deze wijzigingsbevoegdheid.	
9A	Reclamant geeft aan dat het pand bekend onder de naam 'Poortgebouw' uniek is in Leiden en verre omstreken en dus een Beeldbepalend Karakteristiek Pand wat in aanmerking komt voor bescherming.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 5A.	Geen
9B	De hoogte en massa van de geplande nieuwbouw is niet passend bij de buurt en voldoet niet aan het eigen beleid van de gemeente o.a. de hoogbouwparagraaf in de omgevingsvisie, welstandsbeleid, NvU + amendementen van de raad	In de Nota van Uitgangspunten wordt hierover het volgende gesteld: <i>Het project Watergeuskade ligt in een gebied met een hoge dynamiek, enerzijds als onderdeel van de grote Lammenschansdriehoek, anderzijds aansluitend op het centrum en Leiden Zuidwest (inclusief Rooseveltstraat eo), zoals bekrachtigd in de Omgevingsvisie 1.0. Die dynamiek is het gevolg van een noodzakelijke transformatie om de stad gereed te maken voor de toekomst en gaat samen met een zekere schaalvergroting en verandering van programma (pag. 6). En: De ruimte van zowel de weg als het water bieden mogelijkheden voor een aanzienlijk programma, waarmee de potentie van de locatie optimaal wordt benut. Daarmee wordt recht gedaan aan de gehele stad, door draagvlak voor voorzieningen toe te voegen en ruimtegebruik en mobiliteit zo veel mogelijk te beperken. Dit resulteert in een bouwmasa die beslist een schaalsprong is ten opzichte van de bebouwing aan de oostzijde van de Zoeterwoudseweg, maar met respect voor de bestaande wijk. In hoogte opbouw wordt er aansluiting gevonden bij de huidige bebouwing aan Zoeterwoudseweg, de Vrijheidslaan, het Veilingterrein en de nieuwe ontwikkelingen er omheen (pag. 7). Genoemde hoogteopbouw is vertaald naar maximale bouwhoogten aan de Zoeterwoudseweg oplopend van 13m tot 22m. De woningen aan de</i>	Geen

		Zoeterwoudseweg hebben een hoogte van 11m. De afstand van de woningen aan de Zoeterwoudseweg tot het bouwvlak is minimaal 27m. Tegenover Ma Retraite is de opbouw van 19m tot 22m voor de onderbouw en 40m voor bebouwing aan de zijde van de Trekvlief. De beoogde bouwvolumen liggen binnen de zones van de Nota van Uitgangspunten. Zie verder beantwoording onder 7C.	
9C	De uitvoering van het plan leidt tot onacceptabele windhinder bij de woningen van reclamanten.	Zie beantwoording onder 4A	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder
9D	Reclamanten geven aan dat de bezonning op de woningen fors afneemt. Verder is er een verkeerde bezonningsstudie bij het bestemmingsplan gevoegd.	Relevant in het kader van de planvorming is tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. Voor de woning van reclamant laat de bezonningsstudie van het voorlopige ontwerp zien dat het verlies aan zonuren 2 uur is op 19 februari en 1,15 uur op 21 oktober. De bezonningsstudie van het definitieve bouwplan laat een gunstiger bezonningsbeeld zien, waarbij het verlies van bezonning op 19 februari is beperkt tot 1,30 uur en op 21 oktober tot 45 minuten. De woning blijft voor wat betreft bezonning voldoen aan de Haagse norm. De definitieve bezonningsstudie is bij het bestemmingsplan gevoegd.	Aanpassen bijlage 18 van de toelichting
9E	Reclamanten geven aan dat er onvoldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. Er wordt niet voldaan aan het parkeerbeleid.	Zie beantwoording onder 7T6	geen
9F	Reclamanten geven aan dat het plan veel extra verkeergeneratie teweeg brengt. Men geeft aan dat er in het verkeersonderzoek geen rekening is gehouden met de overige ontwikkelingen in de buurt	Zie beantwoording onder 7T5	geen
9G	Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de amendementen die de gemeenteraad heeft aangenomen bij de bespreking van de NvU. Er is geen	Bij de behandeling van de NvU zijn in totaal 3 amendementen en 1 motie aangenomen. Paragraaf 2.3.1 van de toelichting gaat in op hoe met deze amendementen en moties is omgegaan. Zie ook beantwoording zienswijze 7C. Aan het begrip accent zijn geen	Geen

	sprake van hoogbouw-accenten, maar van massieve bouwblokken, welke tevens dichter op de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.	verhoudingen gekoppeld, anders dan dat het zich onderscheidt van de omgeving. Het bestemmingsplan voldoen voor wat betreft de bouwhoogtes en afstanden tot bestaande bebouwing voldoen aan de voorwaarden uit de NvU.	
9H	In het huidige voorliggende plan is de rooilijn Noord geschrapt ten opzichte van eerdere planvorming. Reclamanten verwachten dat in het definitieve bestemmingsplan voor alle richtingen de rooilijnen worden aangegeven en vastgesteld, op daarmee zekerheid aan omwonenden te geven voor wat betreft de uiteindelijke realisatie van het bouwplan.	Conform de NvU houdt de toekomstige bebouwing minimaal 15 meter afstand tot de noordelijke kade. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat dit alleen is toegestaan in de bouwvlakken. Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende zekerheid voor wat betreft de positionering van de toekomstige bebouwing.	Geen
10A	Reclamant maakt bezwaar tegen het plan aangezien uit de bezonningsstudie blijkt dat de woning zeer sterk wordt beperkt in het aantal zonuren. Dit heeft tevens impact op de opbrengst van de zonnepanelen	Relevant in het kader van de planvorming is tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. Voor de woning van reclamant laat de bezonningsstudie van het voorlopige ontwerp zien dat het verlies aan zonuren 2 uur en 45 minuten is op 19 februari en 2 uur op 21 oktober. De bezonningsstudie van het definitieve bouwplan laat een gunstiger bezonningsbeeld zien, waarbij het verlies van bezonning op 19 februari is beperkt tot 1,30 uur en op 21 oktober tot 1,30 uur. De woning blijft voor wat betreft bezonning voldoen aan de Haagse norm. Indien indiener meent schade te lijden als gevolg van een verminderde opbrengsten van zonnepanelen dan kan, binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro worden aangevraagd.	geen
10B	Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de voorgestelde locatie voor de in- en uitrit. Dit zou leiden tot lichthinder en een afname van de	De locatie van de in- en uitrit aan de Zoeterwoudseweg is beoordeeld als de meest veilige locatie. Hierdoor bevindt de in- en uitrit zich direct tegenover bestaande woningen. We volgen reclamant in de zorgen aangaande lichthinder door koplampen.	geen

	luchtkwaliteit. Verzocht wordt om deze te verplaatsen naar het einde van de Tomatenstraat.	Ook de ontwikkelaar en de architect zijn bewust van dit aspect. In de uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan het voorkomen van hinder door koplampen.	
11A1.	Aangegeven wordt dat de bouwhoogte welke het bestemmingsplan mogelijk maakt te fors en niet aansluiten op de omgeving.	Zie beantwoording onder 9B	geen
11A2.	Reclamanten geven aan dat zij in het bijzonder de hoogbouw aan de zuidzijde, het gebouw A met een maximale bouwhoogte van 40 meter. Het gebouw is te massaal en zal het monument volledig zal domineren. Het zicht zal geheel belemmerd worden door de hoogbouw, er ontstaat een enorme wand. Hierdoor verdwijnt de unieke landelijke sfeer van Ma Retraite voorgoed.	De toegestane hoogte is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-10-2019. Bij het bepalen van de hoogte is rekening gehouden met de aanwezigheid van genoemd monument. Zo is tussen de eigendomsgrens van het monument en het bouwvlak in het bestemmingsplan een afstand van circa 28m aangehouden. De afstanden tot de het hoofdgebouw van het monument varieert van ruim 50 m aan de oostzijde, tot meer dan 62 m aan de wetszijde. Het bouwdeel levert geen schaduw over het monument en heeft dan ook geen nadelig effect op de lommerrijke tuin.	geen
11A3.	Gebouw A voldoet niet aan de NvU, daar er geen sprake is van een hoogte accent. Daarnaast worden de zonegrenzen zoals vastgesteld in de NvU overschreden voor wat betreft de bouwhoogtes.	Genoemd bouwdeel overschrijdt de zonegrenzen niet en voldoet daarmee qua positionering aan de randvoorwaarden uit de NvU. Dit is nader inzichtelijk gemaakt in paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Aan het begrip hoogte accent zijn geen verhoudingen gekoppeld, anders dan dat het zich onderscheidt van de omgeving.	Toevoegen alinea Stedenbouwkundige randvoorwaarden NvU
11A3.	Gesteld wordt dat de schaal en stedenbouwkundige verschijningsvorm aansluiten bij de overige ontwikkelingsgebieden binnen de grote Lammenschansdriehoek en centrum Zuidwest. Reclamanten achten dit onvoldoende onderbouwing en vragen de gemeente om een geïntegreerde visie op de wijk en hoe	De ontwikkelgebieden in de omgeving betreffen vooral extensief gebruikte bedrijventerreinen. Met de opgave voor een substantieel aantal woningen in de gemeente Leiden wordt gestreefd naar intensivering van die gebieden. Daarbij is de ambitie de behoefte aan woningen niet in het buitengebied te faciliteren. De strategie voor actuele stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt dan ook getypeerd als inbreiden in plaats van uitbreiden. Daarvoor is noodzakelijk bij elke ontwikkeling te	geen

	hoogbouw hier met respect voor de huidige bebouwing en met oog voor de brede consequenties hiervan in beperkte mate en zo zorgvuldig ingepast kan worden.	bepalen hoeveel woningen op een passende en haalbare wijze op de locatie worden gerealiseerd kunnen worden en kan daar nog ander of aanvullend programma bij worden ingepast? Om dat te kunnen bepalen worden ruimtelijke en programmatische verkenningen gedaan, waarbij omgevingsfactoren, bereikbaarheid, verkeerseffecten e.d. in beeld worden gebracht. In nagenoeg alle gevallen resulteert dit in een schaalsprong ten opzicht van oudere stedenbouwkundige principes. Voor de Watergeuskade zijn daarvoor o.a. bepalend geweest de schaal en maat van de Trekvliet en de mogelijkheid ruim afstand te kunnen houden tot de bestaande woningen. Daarbij is hogere bebouwing een middel, geen doel. En hogere bebouwing sluit steeds middels lagere bebouwing aan op de buurt. Het is zeker niet zo dat overal hoogbouw wordt gerealiseerd. De visie op de wijk is dat de wijk transformeert naar een woonwijk en dat de wijk middels een openbare kade aan de Trekvliet komt te liggen. Daarbij is getoetst aan bestaand beleid (inbreiden i.p.v. uitbreiden), aan de behoefte aan woningen en op fysieke effecten (schaduw en wind) en het beeldkwaliteitsplan.	
11B	De ontwikkeling wordt gekarakteriseerd als inpassing. Reclamanten vinden de kwalificatie aanpassing of transformatie zoals benoemd in het provinciaal omgevingsbeleid en daarmee zwaardere toetsing door de provincie aan de orde	Zie beantwoording onder 7E2.	geen
11C	Het bestemmingsplan Watergeuskade houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument Ma Retraite. Het historische, landelijke karakter zal voorgoed verloren gaan als het	De cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument worden erkent. Het grondgebied van de ontwikkeling grenst aan Ma Retraite. Er is bewust voor gekozen de bebouwing niet tot aan deze erfgrens mogelijk te maken. In plaats daarvan is gekozen voor een open ruimte, in het verlengde van de Tomatenstraat. Deze open ruimte is bestemd als groen in aansluiting op de tuin van Ma Retraite. Het monument komt	geen

	gedomineerd zal worden door hoogbouw met bijbehorende effecten.	daarmee meer in de ruimte te liggen. Met de open, groene ruimte in het verlengde van de Tomatenstraat komt het monument ook meer in beeld als onderdeel van de wijk. Voor bewoners en passanten zal het monument hierdoor meer zichtbaar en beleefbaar zijn.	
11D	Reclamanten geven aan dat het plan onterecht stelt dat er in het ontwerpproces meer aandacht is geschonken aan de overgang tussen het gemeentelijk monument Ma Retraite en dat de aanpassing van het bouwplan puur is bedoeld om het bouwplan conform de NvU te realiseren.	In de initiatieffase zijn verkenningen gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling. Tijdens deze verkenningen is het belang van Ma Retraite onderschreven en is een rooilijn voor de nieuwbouw bepaald op ruime afstand. Daarmee is op het grondgebied van de potentiële ontwikkeling ruimte gecreëerd voor een groene, openbare inrichting, aansluitend op het monument.	geen
11E1	Reclamanten geven aan dat de insteek van het uitgevoerde ecologisch onderzoek onvoldoende is. Er is onderzocht in hoeverre een overtreding van de Wet Natuurbescherming aan de orde is en niet naar zo goed mogelijke uitkomsten.	Zie beantwoording onder 7Q1.	geen
11E2	Het onderzoek is beperkt tot het plangebied zelf, waardoor het ecologische waardevol gebied zuidelijk van het plangebied, rond het gemeentelijk monument Ma Retraite, niet is onderzocht. Met name de aanwezigheid van de eekhoorn, vleermuis en huismus wordt hier verwacht. Er dient nader onderzoek naar tijdelijke effecten door bouwverkeer en grondwateronttrekking en permanente	Op basis van de uitkomsten van de Quicksan ecologie, is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar een aantal soortengroepen. Hieruit is gebleken dat het plangebied met bestaande invulling beperkt van belang is voor beschermde soorten. Door het realiseren van het planvoornemen zal de invulling van het plangebied fors vergroenen. De verwachting is dan ook dat het plangebied in de toekomst een positief effect zal hebben op het versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. De onderzoeken welke zijn uitgevoerd ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging zijn uitgevoerd om te onderzoeken of middels de voorgenomen ontwikkeling, het essentieel leefgebied van beschermde soorten wordt	geen

	effecten op flora en fauna op basis van het Ontwerpbestemmingsplan.	beschadigd, vernietigd en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft essentieel leefgebied in de omgeving. Gebleken is dat lichtval op de Trekvluit door het bouwplan tot verstoring van essentieel foerageergebied van vleermuizen kan leiden. Derhalve is in het bestemmingsplan een regel opgenomen om dit te voorkomen (artikel 9.3). De regels van het bestemmingsplan vormen het juridisch vastgelegde ruimtelijke toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunning bouwen. Initiatiefnemer zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten aantonen dat men hieraan kan voldoen. Het onderzoek heeft zich niet alleen beperkt tot het plangebied zelf. Tijdens de effectenanalyse wordt de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden altijd meegenomen, waardoor er ook buiten de plangrenzen wordt gekeken naar eventuele negatieve effecten. Dergelijke negatieve effecten kunnen optreden, wanneer er onvoldoende rekening wordt gehouden met bepaalde maatregelen (met name verstoring door gebruik van licht in de nacht). Deze maatregelen heeft ATKB opgenomen als advies in de rapportage waarin de resultaten van het nader onderzoek zijn omschreven. Voor wat betreft de soorten die reclamant noemt; in de quickscan is het voorkomen van eekhoorn al op voorhand uitgesloten. In de afgelopen 10 jaar zijn in de omgeving zeven waarnemingen van eekhoorn bekend, waarvan zes in het groengebied Berestein (2,3 kilometer ten zuidwesten van plangebied) en 1 waarneming in een woonwijk, op 1 kilometer ten westen van het plangebied. Alle waarnemingen bevinden zich aan de andere kant van het kanaal, welke een harde barrière vormt. Ook zijn er tussen bekend verspreidingsgebied van de eekhoorn en het plangebied zelf geen geleidende groenstructuren aanwezig die de eekhoorn kan gebruiken om bij het plangebied te komen. De combinatie van deze factoren	
--	--	---	--

		maakt dat de aanwezigheid van eekhoorn op voorhand kan worden uitgesloten. Het pannendak op het betreffende terrein is geschikt als nestlocatie voor huismus. Tijdens het nader onderzoek zijn er echter geen nestlocaties van huismus aangetroffen. Daarbij komt dat huismus vrijwel ongevoelig is voor verstoring, zeker op een afstand van 30 meter. Tijdens het onderzoek naar vleermuizen is er een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis waargenomen ter hoogte van Tomatenstraat 1 tot Zoeterwoudseweg 13 (westzijde straat). De bij het baltsterritorium horende paarverblijfplaats bevindt zich zeer vermoedelijk in de bebouwing ten zuiden van het plangebied. Hier wordt in de zomerperiode ook veel gefoerageerd door 1 á 2 individuen van gewone dwergvleermuis. Indien door de initiatiefnemer wordt voorkomen dat er gedurende de periode van april t/m oktober directe lichtbronnen op het terrein worden geschoten, kunnen negatieve effecten als gevolg van de geplande werkzaamheden en de nieuwe situatie worden voorkomen.	
11F1	Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor een deel van het plangebied wordt overschreden. Dit betreft echter een overschrijding door niet gezoneerde wegen. Derhalve is het verlenen van een Hogere grenswaarde Wgh niet noodzakelijk. De aanbevelingen wat betreft gevelisolatie zullen worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Wat betekenen de geconstateerde overschrijdingen in de praktijk?	Zie beantwoording onder 7O1.	geen
11F2	De aanbevelingen wat betreft gevelisolatie worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Dit lijkt	Zie beantwoording onder 7O2.	geen

	uitsluitend te gaan over de nieuwe bebouwing. Wat betekent dit voor de bestaande bebouwing?		
11F3	Reclamanten geven aan dat er een openbare sportvoorziening wordt voorzien langs hun perceel en vragen zich af hoe geluidsoverlast wordt voorkomen	Zie beantwoording onder 7O3.	geen
11F4	Reclamanten trekken in twijfel op welke manier rekening is gehouden met weerkaatsing van geluid, zoals van het water van de Trekvluit.	Het akoestisch onderzoek (bijlage 11 van de toelichting) is uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau en de onderzoeksopzet en de input is door de Omgevingsdienst West – Holland beoordeeld, in opdracht van de gemeente Leiden. Het rapport is akkoord bevonden. In het onderzoek wordt de omgeving, voor zover relevant, opgenomen in het model. Aangezien het type ondergrond invloed heeft op de weerkaatsing van geluid. Er is geen reden om te twijfelen aan deze modellering.	geen
11F5	Reclamanten vragen in hoeverre geluidsoverlast vanaf de beoogde horeca, haventjes en balkons wordt voorkomen	Dit onderdeel van de zienswijze is driedelig. Ten eerste wordt de geluidsproductie van horecaterrassen in Leiden gereguleerd op basis van de <i>Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen gemeente Leiden</i> . Geluidhinder door activiteiten in de openbare ruimte en vanuit woningen valt buiten de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Watergeuskade, maar vindt plaats op basis van de apv/verordening leefomgeving en wordt gehandhaafd door gemeentelijke handhaving of politie.	geen
11G	Reclamanten geven aan dat de invloed van het bouwplan op de grondwaterstand onvoldoende is onderzocht. Voor het gemeentelijk monument Ma Retraite geldt dat het pand zonder fundering is gebouwd en zeer gevoelig is voor verzakking	Zie beantwoording onder 3D2.	geen

11H1	Reclamanten geven aan dat uit het windhinderonderzoek (bijlage 19 van de toelichting) blijkt dat er onevenredige windhinder optreedt in de tuin.	Uit het windhinderonderzoek blijkt dat in de tuin van de reclamanten dat de windklasse grotendeels windklasse A en deels klasse B van toepassing is. Deze windklassen zijn als goed en matig (niet goed, niet slecht) bestempeld voor langdurig verblijven. Dit sluit derhalve aan op het gebruik van een tuin en wordt zodoende daarmee acceptabel geacht.	geen
11H2	Reclamanten geven aan dat zij zich zorgen maken over gevaarlijke windstoten in de bocht Tomatenstraat/Zoeterwoudseweg. Zij fietsen hier vaak en ook met kleine kinderen	Zie beantwoording onder 3B.	geen
11H3	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp (van de projectontwikkelaar Van Rhijn Bouw) en niet van het nu voorliggende plan. Hierdoor kunnen de effecten voor bewoners niet goed beoordeeld worden.	Zie beantwoording onder 4B.	Wijzigen bijlage 18 van de toelichting
11H4	Reclamanten geven aan dat de effecten van het plan op weerkaatsing van zonlicht, nachtelijke lichtvervuiling, verlies van privacy en hittestress onvoldoende zijn onderzocht. Verwacht wordt dat de gebouwen uit veel glasoppervlak zullen bestaan, wat een negatief effect heeft op flora en fauna.	Het planvoornemen betreft een forse verandering van het bestaande, volledig verharde bedrijventerrein. Er ontstaat een woonwerkbuurt in een parkachtige omgeving met groene oever langs de Trekvlief. Het bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader om dit mogelijk te maken. Het plangebied zal een positieve bijdrage leveren aan flora en fauna door vergroening, maar ook het opnemen van natuurinclusieve elementen in de bebouwing. Dit wordt nader toegelicht in bijlage 3 van de toelichting. In het bestemmingsplan worden verschillende richtingen gegeven.	Toevoegen bijlage puntensysteem natuurinclusief bouwen
11I	Reclamanten geven aan dat de buitenmuur van het bestaande pand van Auto XL een ecologisch belangrijke functie heeft. Daarnaast zorgt de muur voor behoud van het	Zie beantwoording onder 7P3	geen

	besloten, monumentale karakter van ons pand als vanwege onze veiligheid en behoud van een oude wilg die direct grenst aan deze muur.		
11J	Reclamanten geven aan dat hun perceel direct gaat grenzen aan de openbare ruimte. Daarnaast zal er vanuit balkons inkijk zijn op de tuin en het pand. Voorgesteld wordt om grote bomen te planten	Tussen de eigendomsgrens van het monument en het bouwvlak is in het bestemmingsplan een afstand van circa 28m aangehouden. De afstand tot het hoofdgebouw van het monument varieert van ruim 50 m aan de oostzijde, tot meer dan 62 m aan de westzijde. Dit is een forse afstand, waarbij gelet op andere situaties in Leiden, geen onevenredige inbreuk op privacy wordt verwacht.	geen
11K1	Reclamanten vragen aandacht voor risico's op schade aan het pand van Ma Retraite door bouwwerkzaamheden. Denk aan bouwverkeer, heiwerkzaamheden.	Zie beantwoording onder 3D2.	geen
11K2	Reclamanten vragen specifiek aandacht voor risico's voor de flora en fauna tijdens de werkzaamheden. In het bijzonder de wilg die op de grens met het plangebied staat en de vleermuizen op het terrein die gevoelig zijn voor licht en trillingen.	De effecten van de geplande werkzaamheden op ecologie zijn meegenomen in de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Ten aanzien van het voorkomen van verstoring van vleermuizen door lichtval, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.	geen
12A.	Reclamant geeft aan dat de gemeente geen bindende afspraken, zoals een anterieure overeenkomst, kan maken met de ontwikkelende partij, alsmede de eigenaar van de gronden in het plangebied. Dit zou tot gevolg hebben dat er geen sprake is van voldoen aan wettelijk kostenverhaal, alsmede de financiële uitvoerbaarheid van het plan.	Het bestemmingsplan Watergeuskade maakt een bouwplan mogelijk waar artikel 6.12 Wro op van toepassing is. In dit geval wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal middels het aangaan van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd is. De gemeente heeft met betrekking tot dit project in de afgelopen twee jaren een onderzoek afgerond op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur waarbij de betrokkene is beoordeeld. Hieruit zijn geen bijzonderheden gebleken die hebben geleid tot het nemen van nadere maatregelen. Het vaststellen van bestemmingplannen en kostenverhaal zijn publiekrechtelijke taken waar de gemeente	geen

		uitvoering aan dient te geven. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat er door de gemeente, in dit dossier, niet legaal/transparant gehandeld zou zijn. De besluitvorming in dit dossier is openbaar en derhalve transparant. De gemeente is in haar handelen gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur en heeft ook in dit dossier hier naar gehandeld.	
12B.	Reclamant geeft aan dat de bewoners van de bestaande woonboten niet zijn meegenomen in de planvorming. Zij willen graag hun ligplaatsen behouden met de vigerende rechten.	De gemeente betreurt dat de bewoners van de bestaande woonboten het gevoel hebben gekregen niet te zijn meegenomen in de planvorming. De bestaande ligplaatsen worden, conform de bestaande rechten, positief bestemd in het bestemmingsplan Watergeuskade.	geen
12C.	Reclamant geeft aan dat er een strook buitenruimte van 4 meter diep langs de woonboten als tuin mogen worden ingericht en dat zij de aansluiting op de algemene nutsvoorzieningen behouden.	Langs de Trekvlief ontstaat een openbare, groene kade. De gemeente wordt eigenaar van deze gronden en zal er derhalve voor zorgen dat de bestaande woonboten bereikbaar zijn en blijven en blijven beschikken over een aansluiting op de algemene nutsvoorzieningen. Aangezien de kade openbaar gebied wordt, is het ruimtelijk niet wenselijk om de gronden als privé buitenruimte uit te geven.	geen
13A.	Reclamanten geven aan dat het bouwplan niet inpasbaar is in de omgeving. De bouwhoogtes welke het plan mogelijk maakt, passen niet in de omgeving. Er is geen aanleiding om dit soort bouwhoogtes als passend in de omgeving te kenmerken. Dat het plangebied in de beleidsnotitie Leidse Hoogte: Toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw het karakter van 'gemengd gebied' heeft meegekregen, is die kwalificatie misplaatst. Reclamanten beroepen zich op exceptieve toetsing -de beleidsnotitie is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening- en stellen dan ook dat de	De stedenbouwkundige inpasbaarheid is gebaseerd op ruimtelijke en programmatische verkenningen, waarbij omgevingsfactoren, bereikbaarheid, verkeerseffecten e.d. in beeld worden gebracht. Daarbij is getoetst aan bestaand beleid (inbreiden ipv uitbreiden), aan de behoefte aan woningen en op fysieke effecten (schaduw en wind). De schaalsprong is voor de Watergeuskade als passend beschouwd op grond van de schaal en maat van de Trekvlief en de mogelijkheid ruim afstand te kunnen houden tot de bestaande woningen. De grote Lammenschansdriehoek is in de Omgevingsvisie Leiden 2040 aangewezen als een van de potentiegebieden en zal zich ontwikkelen tot een gemengd gebied, zoals bedoeld in de beleidsnotitie Leidse Hoogte: Toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw. Anders dan reclamanten aangeven beschrijft de beleidsnotitie dus ook het toekomstig beeld van een gebied. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het karakter van een gemengd gebied door middel van diversiteit aan	geen

	beleidsnotitie op dit punt buiten toepassing moet worden gelaten. Er sprake is van een laagbouwgebied.	woningtypen, verscheidenheid in bouwvormen en de combinatie van woningen met voorzieningen. De omschrijving van het karakter 'gemengd gebied' middels bouwhoogten, is een omschrijving bij benadering. In het bestemmingsplan is dat herkenbaar middels een bouwhoogte langs de Zoeterwoudseweg van 13-19m, (laagbouw-middelhoogbouw) in de eerste lijn; een bouwhoogte van 16-22m (middelhoogbouw) in de tweede lijn en bouwhoogten van 32m daarachter (middelhoogbouw), en eenmalig 40m (accent). De nieuwe gebouwen zijn om ruimtelijk verantwoorde wijze ingepast en daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen sprake van strijd met hogere regelgeving.	
13B1.	Er wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden gesteld in de NvU. Er is geen sprake van twee (semi-) gesloten bouwblokken. Verder wordt niet voldaan aan de minimale ruimte tussen de bouwblokken van 10 meter. Daarnaast is het maximaal aantal woningen hoger dan toegestaan.	Voor het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten was weergave van een ruimtelijke opzet noodzakelijk. In het Beeldkwaliteitplan is deze planfiguur al genuanceerd (p13) ten gunste van een vrijere opzet, met een parkachtige inrichting langs de Trekvljet. Deze openbare ruimte komt in de plaats van semi-openbare (omsloten) binnenhoven. Daarbij is het aantal doorgangen gehandhaafd, zodat deze groene ruimte optimaal bereikbaar is voor de buurtbewoners. De doorgangen zijn gelijkmatig over het plan verdeeld en de doorgangen via de hoven zijn directe doorgangen geworden. De breedte van de middelste doorgang is smaller dan 10m, maar verbreedt direct boven de begane grondlaag. De doorgang is ook aanmerkelijk korter. Zie verder beantwoording onder 7C.	geen
13B2.	Het bestemmingsplan bevat geen aanzichtstudie. Dit is niet conform het beleid voor hoogbouw.	Paragraaf 4.9 van de toelichting onderbouwd waarom het plan voldoet aan het hoogbouwbeleid. Abusievelijk is er geen aanzichtstudie bij de stukken gevoegd. Er wordt een aanzichtstudie bij de stukken gevoegd.	Aanpassen paragraaf 4.9
13C.	Het bouwplan is in strijd met het gemeentelijk beleid omtrent potentiegebieden, neergelegd in de Omgevingsvisie Leiden 2040 versie 1.1 en met name de mate van verdichting.	Zie beantwoording onder 7I.	geen

13D.	Reclamant geeft aan dat gaande het ontwikkelproces de bouwmassa dicht op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zoeterwoudseweg is komen te liggen. De voornaamste reden hiervoor zouden de milieuhindercirkels van de bedrijvigheid op bedrijventerrein Rooseveltstraat aan de overzijde van de Trekvljet zijn. Reclamant geeft daarbij aan dat het hier richtafstanden betreft en het goed mogelijk is om hier, onderbouwd, van af te wijken. Verder zou artikel 6.4a van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Zuidwest zich weerhouden tegen het vestigen van nieuwe bedrijvigheid op een afstand van minder dan 50 meter tot de oever van de Trekvljet zijde Zoeterwoudseweg. Daarnaast is er sprake van richtafstanden, waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. Dit is niet onderzocht, waardoor er sprake is van onzorgvuldig handelen.	Anders dan reclamant aangeeft is de bebouwing gaande het ontwikkelproces niet dicht op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zoeterwoudseweg komen te liggen. In de NvU is de randvoorwaarde gesteld dat de voorgevels van de nieuwe bebouwing van Watergeuskade minimaal 27 meter afstand houden tot de voorgevels van de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudseweg. Deze afstand is vastgelegd in het bestemmingsplan. Tevens is er gaande het ontwikkelproces voor gekozen om de rooilijn van de bebouwing Watergeuskade, de kromme rooilijn van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zoeterwoudseweg te laten volgen en niet het profiel van de Zoeterwoudseweg zelf. De toepassing van artikel 6.4a bestemmingsplan Zuidwest weerhoudt de nieuwvestiging van bedrijven tot op 50 meter van de oever van de Trekvljet zijde Zoeterwoudseweg. Daarnaast is het mogelijk om op basis van onderzoek en motivatie af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-brochure Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is niet gekozen voor deze aanpak omdat het plan uitgaat van het realiseren van een openbare, groene kade aan de Trekvljet. Om een kwalitatief goede openbare ruimte toe te voegen, ligt de bebouwing op enige afstand tot de oever van de Trekvljet. Hiermee wordt een nieuw openbaar gebied toegevoegd aan de gehele buurt en wordt de nu grotendeels onbereikbare Trekvljet meer bij de buurt betrokken. Gelet op het bovenstaande is er dus geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, daar dit niet aan de orde is. Er is geen sprake van onzorgvuldig handelen.	geen
13E.	De berekende verkeersaantrekkende werking betreft een toename van 2.419 motorvoertuigen per etmaal. In twee verschillende onderzoeken is geconcludeerd dat de omliggende wegen-en kruispunten deze toename goed kunnen verwerken en dat dezelfde conclusie kan worden getrokken als de overige	Zie beantwoording onder 7T1, 7T2, 7T3, 7T5, 7T6 en 7T7	

	planologische ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied erbij worden betrokken. Reclamanten betwisten echter op diverse punten de uitgangspunten en de conclusies van deze onderzoeken.		
13F.	Reclamanten geven aan dat de parkeerberekening onvolledig is uitgevoerd. Er is onvoldoende rekening gehouden met de planologisch maximale mogelijkheden	Bij het ontwerpbestemmingsplan is een indicatieve parkeerbalans gevoegd. Er zijn meerdere variaties met meerdere functies onderzocht. De functies welke door reclamant worden benoemd zijn niet opgenomen in deze varianten. We volgen reclamant in de veronderstelling dat er tevens functies mogelijk zijn met een grote parkeervraag, zoals bioscopen, filmhuizen, theaters of scholen. Het is niet wenselijk dat deze functies zich hier vestigen. Derhalve worden deze uitgesloten middels een aanpassing van het artikel 1.63 waar wordt beschreven wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. Definitieve toetsing aan het parkeerbeleid gebeurt ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning.	Wijzigen artikel 1.63 van de regels.
13G.	Reclamanten geven aan dat er ten onrechte wordt afgeweken van de parkeernorm voor bewoners. Het is onjuist om er vanuit te gaan dat het autobezit van de toekomstige bewoners beperkt is. Ondanks dat nieuwe bewoners geen vergunning voor parkeren in de openbare ruimte kunnen krijgen, zullen zij wel gaan parkeren in de openbare ruimte. Voor zover voor de nulvraag voor bewonersparkeren wordt verwezen naar artikel 11 lid aanhef en sub c van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 wordt een beroep op exceptieve toetsing gedaan: wegens strijd met een goede ruimtelijke	De beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 bieden de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis. Met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt dat met minder autoparkeerplaatsen kan worden volstaan dan hetgeen volgt uit de berekende autoparkeereis, of indien de woningen: - gelegen zijn binnen een betaald parkeren zone, als bedoeld in de Parkeerverordening, op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeren zone, en - ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd wordt, wanneer het bouwplan gelegen is buiten de gebieden Historische binnenstad en Stationsomgeving, en - toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een bewoners- en/ of bezoekersparkeervergunning. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De dichtstbijzijnde openbare parkeergelegenheid buiten de betaald parkeren zone ligt op meer	geen

	ordening dient deze bepaling in dit concrete geval buiten toepassing te worden gelaten gelet op voornoemde omstandigheden.	dan 500 meter afstand, zijnde Roomburg op meer dan 1,5 km. Ook wordt ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd. De hiervoor benodigde parkeerplaatsen worden in de parkeergarage op het terrein beschikbaar gesteld aan uitsluitend bezoekers van de te bouwen woningen. Tot slot is van belang dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een bewoners- en/of bezoekersvergunning op de openbare weg, omdat de te bouwen woningen worden opgenomen op het zogenoemde Parkeren op Eigen Terrein-overzicht van de gemeente (artikel 3a lid 1 van de Parkeerverordening gemeente Leiden 2023). Doordat bewoners geen parkeervergunning meer kunnen krijgen, is aannemelijk dat de parkeerdruk in de omgeving van het woningbouwproject niet stijgt. Weliswaar kunnen zij eventueel (tegen betaling) op de openbare weg parkeren, maar zij krijgen daarvoor geen vergunning. Mocht de parkeerdruk in de omgeving onevenredig stijgen, heeft de gemeente meerdere gereedschappen om hierin te sturen en leidt dit beleid niet tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. De uitsluiting van toekomstige bewoners op een parkeervergunning sluit aan bij de duurzaamheidsvisie van het project.	
13H.	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp en niet van het nu voorliggende plan. Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan worden gedaan over het aantal uren zon op de woning van reclamanten. Daarnaast wordt de bezonningsstudie maar voor twee momenten per jaar (21 oktober en 19 februari) berekend. Op deze momenten neemt de bezonning met meer dan de helft af.	Zie beantwoording onder 4B.	geen
13I.	Uit het windhinderonderzoek blijkt dat er langs de Zoeterwoudseweg op	Zie beantwoording onder 4A.	Opnemen regel windhinder in regels.

	grote stukken windhinder ontstaat in de klassen C en D. Hierdoor is er geen sprake van een goed windklimaat voor de activiteiten die men in de openbare ruimte uitvoert.		
14.	Reclamant geeft aan dat de gemeente geen bindende afspraken, zoals een anterieure overeenkomst, kan maken met de ontwikkelende partij, alsmede de eigenaar van de gronden in het plangebied. Dit zou tot gevolg hebben dat er geen sprake is van voldoen aan wettelijk kostenverhaal, alsmede de financiële uitvoerbaarheid van het plan.	Zie beantwoording onder 12A.	Wijzigen bijlage 18 toelichting
15A.	Reclamant geeft aan dat de bewoners van de bestaande woonboten niet zijn meegenomen in de planvorming. Zij willen graag hun ligplaatsen behouden met de vigerende rechten.	Zie beantwoording onder 12B.	geen
15B.	Reclamant geeft aan dat er een strook buitenruimte van 4 meter diep langs de woonboten als tuin mogen worden ingericht en dat zij de aansluiting op de algemene nutsvoorzieningen behouden.	Langs de Trekvluit ontstaat een openbare, groene kade. De gemeente wordt eigenaar van deze gronden en zal er derhalve voor zorgen dat de bestaande woonboten bereikbaar zijn en blijven en tevens blijven beschikken over een aansluiting op de algemene nutsvoorzieningen. Aangezien de kade openbaar gebied wordt, is het ruimtelijk niet wenselijk om de gronden als privé buitenruimte te gebruiken.	geen
16A.	Reclamant geeft aan dat het planvoornemen op meerdere aspecten niet past in de bestaande buurt. Het plan is qua massa en hoogte te groot. Hierdoor is er veel hinder door vermindering van bezonning, toename windhinder en privacy. Daarmee voldoet het plan	Zie beantwoording onder 3A, 4A, 4B	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder en wijzigen bijlage 18 toelichting

	niet aan de NvU. Met deze zeer hoge, massieve gebouwen wordt er geen rekening gehouden met de huidige bewoners. Het woongenot neemt hier onevenredig af.		
16B.	De participatie met omwonende heeft niet plaats gevonden conform participatietrede adviseren, conform het aangenomen amendement: Een tandje meer participatie.	Zie beantwoording onder 7A1	geen
16C.	Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de amendementen die de gemeenteraad heeft aangenomen bij de bespreking van de Nota van Uitgangspunten. De hoogbouw-accenten zijn ingetekend als massieve blokken en de massa komt veel dichterbij de huizen aan de Zoeterwoudseweg toe.	Voor wat betreft de punten die genoemd worden voldoet het bouwplan aan de NvU. De afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing aan de Zoeterwoudseweg is minimaal 27 meter. Verder zijn de hoogte accenten voldoende van kwaliteit en zorgen deze niet voor een onevenredige impact op bezonning van de bestaande woningen, zoals blijkt uit de bezonningsstudie die bij het bestemmingsplan is gevoegd.	geen
16D.	Er wordt niet gesproken over funderingen heien of boren. Heipalen slaan geeft meer trillingen ,en scheuren aan de bestaande bouw. Het zou wenselijk zijn dat er rekening gehouden wordt met ons als huidige bewoners dat er geboord gaat worden in plaats van geheid.	Zie beantwoording onder 3D2	geen
17A.	Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan onterecht geen ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen mogelijk maakt. Een initiatief daartoe zou wel passend zijn binnen Leiden als waterstad en inspelen op de verhaallijn Waterstad uit de Omgevingsvisie Leiden 2040	De ontwikkeling Watergeuskade maakt het water van de Trekvluit beleefbaar door een openbare kade te realiseren en draagt daarmee bij aan de doelstellingen uit de verhaallijn Leiden Waterstad uit de Omgevingsvisie Leiden 2040. Op deze locatie het mogelijk maken van ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen, gelet op het openbare karakter van de kade, niet wenselijk geacht.	geen

17B.	Het bestemmingsplan stelt dat alle ondernemers die nu binnen het beoogde ontwikkelgebied vallen en binnen de milieu categorie 1 of 2 vallen, gecompenseerd worden binnen het plangebied zelf. Nu de botenverhuur van reclamant reeds 8 jaar in het gebied is gevestigd en binnen deze milieucategorie valt, dienen zij ook binnen het plangebied gecompenseerd te worden.	Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling in het plangebied is dat de bestaande ruimte voor bedrijvigheid, in gelijke omvang terugkomt op de planlocatie. Aangezien het plangebied transformeert van werklocatie naar woonwerkgebied, maakt het bestemmingsplan enkel bedrijvigheid mogelijk welke goed mengbaar is met de woonfunctie. Derhalve maakt het bestemmingsplan Watergeuskade 7.000 m² aan bedrijvigheid en commerciële functies mogelijk, tot maximaal milieucategorie 2. Van de huidige bedrijvigheid op locatie, komt in ieder geval de sportschool terug. Er zijn geen afspraken of toezeggingen gedaan dat overige bedrijven kunnen terugkeren op locatie. Voor de botenverhuur geldt dat deze is mogelijk gemaakt middels het verlenen van een tijdelijke ligplaatsvergunning. Daarbij is duidelijk aangegeven dat de reden voor het beperken van de geldigheidsduur van de vergunning, bij de ontwikkeling Watergeuskade ligt. Er is geen sprake van toezeggingen aan deze ondernemer.	geen
17C	Na oplevering van het project Watergeuskade zullen de openbare ruimtes – kade en park – worden overgedragen aan de gemeente Leiden. De private kade waar de botenverhuur nu vanuit opereert, zal dan gemeentelijke kade zijn. Alle botenverhuurders in Leiden liggen aan openbaar toegankelijke gemeentelijke kades en hebben één of meerdere bedrijfsligplaatsen voor onbepaalde tijd. Reclamant beroept zich op het gelijkheidsbeginsel: bedrijfsligplaatsvergunningen voor onbepaalde tijd, zónder de beperkende voorwaarden van het nieuwe ligplaatsenplan (2021) en voor minimaal de huidige vloot van 9	Het aanwijzen van nieuwe ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen aan openbare gemeentelijke kade geschiedt op basis van de Verordening Leefomgeving Leiden/Ligplaatsenplan bedrijfsvaartuigen en niet in het bestemmingsplan. Indien de raad bij het vaststellen van een nieuw Ligplaatsenplan ruimte wil creëren voor bedrijfsligplaatsen aan openbare gemeentelijke wal, dan zullen de geldende regels omtrent vergunningverlening in acht genomen moeten worden. Voor bedrijfsligplaatsen aan openbare gemeentelijke wal geldt dat getoetst moet worden aan de 'Beleidsregels loting ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen'. Toepassing van de hardheidsclausule in die beleidsregel, waar de botenverhuur een beroep op doet, is niet aannemelijk. Hierbij speelt een rol dat de botenverhuur vanaf het moment van vergunningverlening al wist dat die van tijdelijke duur zou zijn. Bovendien zijn er meerdere gegadigden op een wachtlijst voor een bedrijfsligplaatsvergunning (waaronder de desbetreffende botenverhuur). Met een maatwerkoplossing voor de botenverhuur zouden we voorbijgaan aan Europese en nationale regelgeving	geen

	verhuurboten en een rondvaartboot.	omtrent mededinging. De Beleidsregels loting ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen voorzien juist in een verdelingsmethode die voldoet aan de normen voor een transparante en eerlijke verdeling van schaarse rechten (gewogen loting). Het uitsluiten van een grote groep potentieel gegadigden is rechtens niet houdbaar.	
18A.	Er staat nu een hoog flat 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. 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. Voorgesteld wordt om de hoogste flat naar de Veilingkade te verplaatsen zoals in het eerste plan was vastgesteld.	De toegestane hoogte is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-10-2019. Bij het bepalen van de hoogte is rekening gehouden met de aanwezigheid van genoemd monument. Zo is tussen de eigendomsgrens van het monument en het bouwvlak in het bestemmingsplan een afstand van circa 28m aangehouden. De afstanden tot de het hoofdgebouw van het monument varieert van ruim 50 m aan de oostzijde, tot meer dan 62 m aan de wetszijde. Het bouwdeel levert geen schaduw over het monument en heeft dan ook geen nadelig effect op de lommerrijke tuin. De hoogste bebouwing is gesitueerd aan de zuidzijde van het plan. Dat heeft twee redenen. Ten eerste het beoogde accent vanuit stedenbouwkundig perspectief. Dit vraagt om een precieze plaatsing. Dat is het verlengde van de Tomatenstraat, als belangrijkste entree van de wijk. Daarmee markeert het tevens een route langs de Trekvluit en een mogelijk toekomstige verbinding met de overzijde. Ten tweede valt de schaduw van dit bouwdeel voor het overgrote deel op de 'eigen' locatie en valt de schaduw op de omgeving weg in de schaduwwerking van de andere gebouwen. Situering aan de noordzijde is alleen nog maar een hoog gebouw, zonder begrijpelijke markering. Bovendien produceert het gebouw dan schaduw over het naastgelegen gebied en ontstaat er meer schaduwwerking op panden aan de noordzijde van de Zoeterwoudseweg.	geen
18B.	Onze achtertuin wordt momenteel begrensd door de buitenmuur van AutoXL. Deze "oude muur" willen we behouden. Zowel vanwege behoud van het besloten ,monumentale	Zie beantwoording onder 7P3.	geen

	karakter van ons pand als vanwege onze veiligheid en behoud van een oude wilg en twee berkenbomen die direct grenzen aan deze muur. Het belang van deze muur hebben we ook nadrukkelijk ingebracht tijdens de behandeling van de Nota van Uitgangspunten inde gemeenteraad.		
20A.	Er wordt gesproken over een parkeergarage voor 144 parkeerplekken. Dit wordt door reclamanten gezien als een scheve verhouding ten aanzien van de 350 woningen welke het bestemmingsplan mogelijk maakt.	Zie beantwoording onder 7T6.	geen
20B.	Op de tekening/onderzoek is duidelijk aangegeven dat er geen goed windklimaat is op de hoek Zoeterwoudseweg met de tomatenstraat. Reclamanten geven aan dat zij niet meer gebruik kunnen maken van de voortuin wanneer er geen goed windklimaat is.	Zie beantwoording onder 4A.	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder
22A.	Reclamant geeft aan dat het plan, zoals opgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan, niet past in de Nota van Uitgangspunten, waarover wel duidelijke afspraken zijn gemaakt destijds met de omwonenden.	Zie beantwoording onder 3A, 4A, 4B.	geen
22B.	Reclamant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen een 'Impressie toekomstige situatie' opgenomen is vanaf de waterkant. Gevraagd wordt om een impressie	Zie beantwoording onder 3A. Daarnaast worden er meerdere uitgewerkte impressies toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.	Aanvullen paragraaf 2.3.2 van de toelichting met alinea Stedenbouwkundige randvoorwaarden NvU

	vanaf de zijde Zoeterwoudseweg aan het plan toe te voegen.		
22C.	Reclamant geeft aan dat de bezonningsstudie welke als bijlage onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan, uitgaat van het voorlopige ontwerp. Dit komt niet overeen met de bouwmogelijkheden welke het bestemmingsplan Watergeuskade biedt.	Zie beantwoording onder 4B.	geen
24A.	In de bezonningsstudie is onterecht uitgegaan van een foutief huisadres	In de toegevoegde bezonningsstudie is het adres juist opgenomen.	Aanpassing bijlage 18 van de toelichting
24B.	In de windhinderstudie is duidelijk zichtbaar dat onze woonsituatie zwaar achteruitgaat. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat in de bestaande situatie alleen op de hoek van de Zoeterwoudseweg/Tomatenstraat en bij enkele doorgangen tussen de woningen aan de Zoeterwoudseweg een matig tot slecht windklimaat heerst om langdurig te zitten. Voortuinen kunnen hierdoor niet meer worden gebruikt voor langdurig zitten. Er wordt niet voldaan aan het toetsingskader 'Leidse hoogte', aangezien er geen windtunnelonderzoek is uitgevoerd.	Zie beantwoording onder 4A	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder
24C.	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp (van de 1e projectontwikkelaar van Rhijnbouw) en niet van het nu voorliggende plan. Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan	Zie beantwoording onder 4B. Voor de woning van reclamanten geldt dat de bezonningsstudie laat zien dat de bouwmogelijkheden welke het bestemmingsplan mogelijk maakt, gunstiger is ten aanzien van bezonning en op de momenten 19 februari de bebouwingsmogelijkheden voor schaduwwerking op de gevel zorgt vanaf 17.45 uur. Een verschil van 1 uur later op de dag dan het	geen

	worden gedaan over het aantal uren zon op de tegenoverliggende woningen aan de Zoeterwoudseweg. We kunnen wel constateren - als we naar de uitwerking van de hoogtes kijken - dat in de toekomst het hele jaar geen zon meer op onze voorgevel komt. Er zal schaduw zijn vanaf 15.00 op de plek die door ons nu intensief gebruikt wordt om te zitten en te ontmoeten. Dit is een behoorlijke achteruitgang in ons woongenot.	voorlopige ontwerp. Op 21 oktober valt er vanaf 17.15 uur schaduw op de gevel. Dit is tevens 1 uur later op de dag dan het voorlopige ontwerp. Op de overige toetsingsmomenten 21 maart/september en 21 juni zijn er geen significante verschillen tussen de schaduwwerking door de bebouwingmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorlopige ontwerp uit de NvU. Relevant in het kader van de planvorming is tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. De nieuwbouw heeft inderdaad impact op de bezonning, maar deze blijft voldoen aan de daarvoor vastgestelde normen.	
24D.	De uitrit voor auto's uit de parkeergarage aan de zuidzijde lijkt reclamanten om twee redenen een slecht plan. Allereerst is de huidige in ontwikkeling zijnde wegingdeling van de Zoeterwoudseweg; naar ons idee en ook al aangegeven richting gemeente geen veilige weg voor fietsers. Deze herinrichting zal in juli klaar zijn. Juist op dit 'nieuwe' kruispunt zullen er veel conflicten ontstaan tussen fietsers onderling en tussen fietsers en auto's. Het bijgevoegde verkeersonderzoek heeft de nieuwe situatie niet meegenomen terwijl die van belang is voor de veiligheid van fietsers. Het tweede bezwaar voor een uitrit aan de kant van de Tomatenstraat is dat de autolichten hinderlijk	Ten eerste dient duidelijk te worden gemaakt dat het bouwplan niet uitgaat van een in- en uitrit van de parkeergarage direct op het kruispunt Zoeterwoudseweg/Tomatenstraat. Het realiseren van een in- en uitrit op dit punt wordt tevens door de gemeente als verkeersonveilig bestempeld. Voor wat betreft het onderdeel van de zienswijze aangaande de veiligheid op het fietspad wordt verwezen naar de beantwoording onder 2B.	geen

	naar binnen schijnen in de piekmomenten van de sportschool te weten tussen 18.00 en 22.00 uur. Dit is ook niet meegenomen in het onderzoek. Dat lijkt ons een zaak die wel uitgezocht moet worden.		
25A.	In de windhinderstudie is duidelijk zichtbaar dat voor ons de woonsituatie onacceptabel achteruitgaat. Voor de openbare ruimte wordt minimaal een 'goed' windklimaat als ondergrens gehanteerd bij de activiteit 'langdurig zitten' en 'slenteren'. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan.	Zie beantwoording onder 4A.	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder
25B.	In de verkeerskundige toetsing is geen rekening gehouden met lopende nieuwbouwprojecten in de Lammerschansdriehoek, de omliggende gebieden (o.a. Rooseveltstraat), in de fruitbuurt (o.a. de Ananas) en andere toekomstige plannen aan de Zoeterwoudseweg wat extra verkeer met zich meebrengt. In de directe omgeving (Lammerschansweg) ontstaat al veel hinder door verkeer en zijn wekelijks ongelukken. Infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving zullen slechts beperkt tot verlichting leiden. De huidige plannen voor aanpassing van de infrastructuur lijken volstrekt niet toereikend om deze aankomende	Zie beantwoording onder 7T2.	geen

	problematiek te verhelpen en lopen daarnaast achter op de bouwplannen.		
25C.	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp (van de 1e projectontwikkelaar Van Rhijn Bouw) en niet van het nu voorliggende plan. De projectwebsite doet dit af met vier gifjes en de melding dat de 'haagse norm' wordt gehanteerd. De website geeft alleen een beeld van het zonverlies op de Zoeterwoudseweg gelegen woningen, terwijl de achterliggende woningen in de Meloenstraat ook door de bouwplannen een groot deel van het jaar in de schaduw wordt gezet (maar dat wordt letterlijk 'buiten beeld' gelaten). Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan worden gedaan over het aantal uren zon op onze woning en de verminderde opbrengst van de zonnepanelen. Indien het aantal zonne-uren voor onze woning onevenredig blijkt af te nemen, zullen reclamanten hiervoor een planschade verzoek indienen.	De definitieve bezonningsstudie bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierbij geldt het toetsingskader hoogbouw: 'Leidse hoogte' en het beeldkwaliteitsplan Watergeuskade als de kaders waarbinnen is vastgelegd hoe bezonning wordt beoordeeld. Vastgelegd is dat er binnen de gemeente Leiden wordt getoetst aan de zogenaamde 'Haagse norm'. Deze norm wordt binnen de gehele gemeente gebruikt om de mate van bezonning op gevels van panden te beoordelen. Voor de ontwikkeling Watergeuskade is geen uitzondering gemaakt. Na realisatie van het bouwplan blijft de bezonning op de bestaande woningen voldoen aan de Haagse norm. Daarbij geldt dat de bouwmogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt (het bouwplan), over het algemeen een gunstiger beeld laat zien voor wat betreft bezonning, dan het voorlopige bouwplan uit de NvU. Daarmee is er sprake van een goede inpassing van het bouwplan op het aspect bezonning. Het onderzoek richt zich op de woningen die direct schaduw zullen ontvangen van het bouwplan. Voor woningen verder van het bouwplan afgelegen, bijvoorbeeld aan de Meloenstraat, geldt dat deze reeds schaduw ontvangen van tegenoverliggende, bestaande woningen. Het bouwplan kan derhalve niet voor meer schaduwwerking zorgen.	Wijzigen bijlage 18 toelichting
26A.	In de windhinderstudie is duidelijk zichtbaar dat onze woonsituatie onacceptabel achteruit gaat. Voor de openbare ruimte wordt minimaal een 'goed' windklimaat als ondergrens gehanteerd bij de activiteit 'langdurig zitten' en	Zie beantwoording onder 4A.	Opnemen voorwaardelijke verplichting windhinder

	'slenteren'. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan.		
26B.	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp (van de 1e projectontwikkelaar (Van Rhijn Bouw) en niet van het nu voorliggende plan. Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan worden gedaan over het aantal uren zon op de woning van reclamanten. Tijdens de bewonersbijeenkomst op 7 maart jl. is aan reclamanten een bezonningssituatie getoond in de zomertijd. Hieruit blijkt duidelijk dat door de ligging van het hoogste gebouw precies op de hoek ter hoogte van het rijtje woningen waar de woning van reclamanten toe behoort, de bezonning van onze huizen drastisch afneemt.	Relevant in het kader van de planvorming is tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. Zoals gebruikelijk vindt beoordeling plaats op basis van de Haagse norm. Voor het rijtje woningen waar de woning van reclamant onder valt, geldt dat deze in de avond reeds schaduw ontvangen van de bestaande woningen aan de Zoeterwoudseweg. Het bouwplan heeft daarmee eigenlijk geen impact op de bezonning van deze panden en percelen. Dit geldt voor het gehele jaar, ook tijdens de zomertijdperiode.	geen
26C.	in de huidige situatie staat de verkeersveiligheid in de wijk al onder druk. Een van de meest gevaarlijke kruispunten van Leiden op de hoek van de Lammenschansweg-Tomatenstraat zal in de nieuwe situatie een nog groter knelpunt gaan vormen. Het op dit moment lopende herinrichtingsproject Zoeterwoudseweg is in het geheel niet afgestemd op de mogelijke toekomstige situatie. Fietzers en auto's zullen elkaar gaan kruisen wat met de komst van een parkeergarage	In de directe omgeving zijn verschillende infrastructurele ingrepen gepland of reeds in uitvoering. Het genoemde kruispunt Lammenschansweg/Tomatenstraat zal worden voorzien van verkeerslichten ten behoeve van doorstroming, alsmede veiligheid. Mede omwille van veiligheidsoverwegingen is bij de herinrichting van de Zoeterwoudseweg besloten om een tweerichtingenfietspad aan te leggen aan de bewonerskant van de Zoeterwoudseweg. Aan deze zijde zijn nu en in de toekomstige situatie minder in- en uitritten, zodat een volwaardig fietspad kan worden gerealiseerd. De Zoeterwoudseweg zelf wordt afgewaardeerd van een 50km/h naar een 30km/h rijbaan. De afwaardering wordt gereguleerd door het toepassen van wegversmallingen. Op de wegversmallingen is een kortere oversteeklengte (3,50m) waarvan fietsers en voetgangers gebruik van kunnen maken. Fietzers kunnen veilig en comfortabel gebruik maken van het tweerichtings fietspad aan de	geen

	en veel extra autoverkeer nog gevaarlijker zal worden.	bewonerskant van de Zoeterwoudseweg die los van de rijbaan gesitueerd is. Het fietspad is 3,50 meter breed volgens de richtlijnen voor fietspaden. Ter hoogte van het kruispunt Tomatenstraat/ Zoeterwoudseweg is er een gecombineerde oversteek voor fietsers/voetgangers in de voorrang. De automobilisten moeten voorrang verlenen aan het tweerichtingen fietspad dat evenwijdig ligt aan het zebrapad. Het doorlopende rode asfalt van het fietspad en de haaiantanden dragen bij aan de attentiewaarde. Hierdoor is er een veilige oversteek ontstaan voor zowel de voetganger als de fietser.	
28A.	In de windhinderstudie is duidelijk zichtbaar dat mijn woonsituatie onacceptabel achteruit gaat Voor de openbare ruimte wordt minimaal een 'goed' windklimaat als ondergrens gehanteerd bij de activiteit 'langdurig zitten' en 'slenteren'. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan.	De woning van reclamant ligt dermate ver van het plangebied, dat de realisatie van het bouwplan Watergeuskade geen invloed heeft op het windklimaat nabij de woning van reclamant.	geen
28B.	In de bezonningsstudie is uitgegaan van het Voorlopig ontwerp (van de 1e projectontwikkelaar Van Rhijn Bouw) en niet van het nu voorliggende plan. Dit maakt dat er geen enkele gerechtvaardigde uitspraak kan worden gedaan over het aantal uren zon op de woning van reclamant. Indien het aantal zonne-uren voor de woning van reclamant onevenredig blijkt af te nemen, zal het indienen van een planschadeverzoek worden overwogen	De woning van reclamant ligt dermate ver van het plangebied, dat de realisatie van het bouwplan geen invloed heeft op de bezonning van de woning.	geen
31.	Reclamant voorziet grote logistieke problemen Leiden in en uit. De stad besluit het gehele gebied aan de rand	Het aanpakken van de infrastructuur staat bij de verschillende overheidsinstanties, gemeente en provincie, op het netvlies. Door de provincie Zuid – Holland zijn reeds plannen ontwikkeld voor het	geen

	van Leiden vol te proppen met woningen (hoogbouw), maar heeft nog geen enkele actie ondernomen om al deze nieuwe bewoners samen met de al aanwezige inwoners op een fatsoenlijke wijze met eigen vervoer de stad in of uit te krijgen. Aan deze kant van Leiden is maar één weg de stad uit, de Europaweg	aanpassen van de Europaweg. De Europaweg wordt verbreed, de indeling van wegen verbeterd en er komen nieuwe bruggen en fiets- en wandelpaden rond het Lammenschansplein. De provincie heeft de aanbesteding voor dit project reeds gestart. Gelet op de forse verstedelijkingsopgave voor Leiden loopt de voorbereiding van bouwinitiatieven parallel aan aanpassingen aan de infrastructuur.	
--	--	--	--

7. Ambtelijke wijzigingen

7.1 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Watergeuskade

Toelichting

1	Paragraaf 2.3.1 wijzigen alinea Aangenomen amendementen en moties, zodat deze gaat luiden: Bij de vaststelling van de NvU in de raad van 17 december 2019 zijn tevens een aantal amendementen en moties aangenomen. Onderstaand hoe deze zijn verwerkt in het plan: 1. <i>Amendement: 19.0135/01, onderwerp: passend bij de wijk.</i> <i>De kern van dit amendement stelt dat binnen het programma van 30.000 m2 bruto vloeroppervlak voor wonen en 7.000 m2 voor bedrijvigheid, tevens de ruimte voor de parkeerplaatsen valt. In de raadsvergadering heeft het college aangegeven dit te lezen als zijnde de parkeerruimte welke boven maaiveld wordt gerealiseerd en dat parkeergelegenheid welke onder maaiveld wordt gerealiseerd, niet valt onder het maximale programma boven maaiveld. Het plan is derhalve met dit uitgangspunt verder uitgewerkt. De ontwikkelende partijen FSD / GCCF hebben derhalve besloten om te investeren in een ondergrondse parkeergarage. Auto- en fietsparkeren wordt in pandig opgelost. Op maaiveld wordt enkel in fietsparkeren voor bezoekers voorzien. Door het parkeren grotendeels ondergronds te realiseren ontstaan er geen blinde gevels en kan het plangebied beter bij de buurt worden betrokken. Bovengronds maakt het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk van 30.000 m2 bvo. Hierbinnen is ruimte voor maximaal 350 woningen en 7.000 m2 bvo bedrijfsruimte, in een parkachtige setting en verbindingen tussen de woningen van de Zoeterwoudseweg en de Trekvljet. Daarmee is aan dit amendement een passende invulling gegeven.</i> 2. <i>Amendement: 19.0135/04, onderwerp: Samen komen tot een optimale inpassing bouwblok.</i> <i>De bouwvlakken liggen parallel aan de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudseweg, waardoor een minimale afstand van 27 tot de bestaande bebouwing over het gehele plangebied wordt aangehouden. Daarnaast is middels het gedetailleerd opnemen van bouwhoogtes in het bestemmingsplan, de ontworpen dubbele setback welke meer ruimte geeft aan de zon op de bebouwing langs de Zoeterwoudseweg, vastgelegd. Langs de Trekvljet wordt een openbare groene boulevard gerealiseerd, derhalve worden de gebouwen niet direct aan het water gebouwd. Aan de Trekvljetzijde dient ook rekening te worden gehouden met de milieuhindercirkels (welke volgen uit milieu en ruimtelijke ordening wetgeving) van de bestaande bedrijven aan de overzijde van de Trekvljet aan de Rooseveltstraat. Om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners te kunnen garanderen en de gevestigde bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden te beperken, worden de nieuwe woningen op enige afstand van de Trekvljet gerealiseerd. Daarmee is aan dit amendement een passende invulling gegeven.</i> 3. <i>Amendement: 19.0135/05, onderwerp: een tandje meer participatie.</i> <i>Dit amendement ziet toe op het verhogen van de participatietreden voor dit project van ‘raadplegen’ naar ‘adviseren’. Dit betekent dat niet alleen de mogelijkheid wordt geboden om ideeën en adviezen over het project te delen, maar dat verwerking en afwijking van de adviezen inhoudelijk wordt gemotiveerd. Daarbij geven belanghebbenden en ingezetenen antwoord op een door de gemeente geformuleerde vraag, of uit eigener beweging. Zie verder paragraaf 6.2.4. Daarmee is aan dit amendement een passende invulling gegeven.</i>
---	--

	4. <i>Motie: 19.0135/04, onderwerp: sociale huur bij woningbouwcorporaties.</i> <i>Ons Doel zoekt grotere sociale woningen en deze zitten niet in het gevarieerde woningbouwprogramma. Met De Sleutels is er onderzoek geweest naar reciprociteit en een verdere samenwerking op een project op verduurzaming, vergroening en verdichting, maar hier is geen geschikt project voor gevonden. FSD / GCCF heeft daarnaast gesprekken gevoerd met Portaal, na al eerder een samenwerking te zijn aangegaan in PJ Blokhof (Leiden) en Hoefse Hout (Amersfoort). Ontwikkelaar is voornemens de sociale huurwoningen niet te clusteren in één gebouw of gedeelte van een gebouw, maar gemengd over de verschillende gebouwen. Hierdoor is sprake van spreiding in bezit over verschillende VVE's, wat niet toereikend is voor een woningcorporatie. Ondanks samenwerking met Portaal bij andere projecten van deze ontwikkelaar en gesprekken met de Sleutels, lukt het omwille van bovengenoemde aspecten van dit project niet om samenwerking aan te gaan met een van de plaatselijke woningcorporaties. De motie kan als afgedaan worden beschouwd.</i>
--	--

Regels

geen

8. Staat van wijzigingen

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

Toelichting

1	Paragraaf 2.3.2 aanvullen met alinea Stedenbouwkundige randvoorwaarden NvU.
2	Paragraaf 2.1.2 na '....doorsneden door de Lammenschansweg' aanvullen met 'Tot begin 20e eeuw was de wijk onderdeel van de gemeente Zoeterwoude.' en te verwijderen 'tijdelijke Schanstuin'
3	Paragraaf 2.2 de zinsnede 'Zo kent het bedrijfspand waarin zorg- en sportcentrum Vlietlijn is gevestigd een omvangrijke, structurele leegstand, mede veroorzaakt door de onlogische indeling van het pand.' te wijzigen naar ' Zo kent het bedrijfspand waarin health- en fitnessclub Vlietlijn is gevestigd enige leegstand, mede veroorzaakt door de onlogische indeling van het pand.'
4	Paragraaf 3.2.1 aanvullen met de zinsnede: <i>Op 16 juni 2021 is de laatste versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze versie is in werking getreden op 7 augustus 2021.</i>
5	Paragraaf 3.3.6.2 aanvullen met: <i>Daarnaast benut de ontwikkeling de kansen met betrekking tot natuurinclusief ontwikkelen. De uitgevoerde ecologische onderzoeken hebben aanknopingspunten geboden om verbeteringen door te voeren voor verschillende soorten. Denk hierbij aan vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden door een combinatie van maatregelen in de architectuur, maar ook in de openbare ruimte. Hierbij valt te denken aan het inmetelen van nestkasten in de gevel, het creëren van kwetter- en voedselbosjes nabij de</i>

	<i>gebouwen en het benutten van de daken. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt getracht een waardevolle toevoeging te creëren voor de natuur en biodiversiteit door maatregelen toe te passen die andere soorten aantrekken. De ontwikkelaar heeft zich gecommitteerd aan het puntensysteem Natuurinclusief bouwen, zoals de gemeente dit hanteert. De berekening is onderdeel van Bijlage 3.</i>
6	Paragraaf 4.9 verschrijven naar aanleiding definitieve bezonningsstudie, voorwaardelijke verplichting windhinder en aanzichtstudie
7	Toevoegen bijlage bij de toelichting, bijlage 20 bundeling adviezen
8	Paragraaf 6.2.4 wijzigen, zodat deze gaat luiden: <i>De gemeente Leiden hanteert een Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent participeren in inspraak, de Participatie- en inspraakverordening 2019. Deze verordening brengt de spelregels voor participatie in beeld, de kaders voor participatie. Bij aanvang van een participatietraject wil het college op basis van de verordening vaststellen welke manier van participatie wordt ingezet en tegen welke kosten. Het college zal daar gedurende de looptijd van een project op sturen. Publieksparticipatie kent verschillende vormen. De verordening omschrijft deze als volgt:</i> <i>informerende: het gelegenheid geven aan belangstellenden om meer te weten te komen over een bepaald onderwerp.</i> <i>raadplegen: het gelegenheid geven aan ingezetenen en belanghebbenden om ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven die bij de beleidsvorming of de uitvoering worden betrokken;</i> <i>adviserende: antwoord geven door belanghebbenden en ingezetenen op een door een bestuursorgaan geformuleerde vraag, of uit eigener beweging;</i> <i>coproduceren: het door gemeente en daartoe uitgenodigde deelnemers in gezamenlijk overleg ontwikkelen van een plan met inachtneming van vooraf meegegeven kaders;</i> <i>meebeslissen: de gemeente en participant komen het onderwerp overeen, zoeken samen naar oplossingen en nemen gezamenlijk besluiten;</i> <i>inspraak: het kenbaar maken van een zienswijze aan het bestuur over een voorgenomen besluit of een beleidsvoornemen.</i> <i>Amendement: Een tandje meer participatie (19.0135/05)</i> <i>Bij de behandeling en vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade (RV. 19.0135) in de raadsvergadering van 29 oktober 2019 zijn tevens een aantal amendementen aangenomen. Onder andere het amendement: Een tandje meer participatie. De kern van dit amendement is het verhogen van de participatietrede van raadplegen tot het niveau adviseren. Dit betekent dat afwijking van de in de participatie voorgestelde ideeën moet worden gemotiveerd. Bij de trede raadplegen is dit niet het geval en zou de input van de bewoners geruisloos genegeerd kunnen worden.</i> <i>In de participatie zijn verschillende vragen voorgelegd. Dit is enerzijds gebeurd op participatieavonden en anderzijds door online enquêtes open te stellen. Hier zijn veel verschillende adviezen, reacties en opmerkingen ontvangen. Terugkoppeling heeft plaatsgevonden via periodieke nieuwsbrieven en op een informatieavond. Verschillende adviezen hebben de initiatiefnemer ertoe bewogen om het bouwplan op verschillende punten aan te passen en tegemoet te komen aan de adviezen.</i> <i>Voorontwerpbestemmingsplan</i>

In voorliggende situatie is van de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan afgezien, omdat de voorgenomen ontwikkeling via participatiebijeenkomsten is besproken met de omgeving. Daarnaast zijn er verschillende gesprekken geweest met een afvaardiging van directe omwonenden.

Participatieproces

Na vaststelling van de NvU in de raad van 17 december 2019 heeft ontwikkelaar Van Rhijnbouw in de eerste helft van 2020 verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd. In de tweede helft 2020 stagneerde het proces doordat Van Rhijnbouw haar rol als ontwikkelaar in samenspraak met de eigenaren heroverwoog. In april 2021 werd de planontwikkeling Watergeuskade en de eerder met Van Rhijnbouw gesloten intentieovereenkomst overgenomen door ontwikkelaar FSD / GCCF. Op hetzelfde moment wisselde ook de gronden van eigenaar. In april en juli 2021 hield FSD / GCCF participatiebijeenkomsten met de omgeving. Na deze bijeenkomsten is er lange tijd sprake geweest van minder frequente communicatie tussen ontwikkelaar en de buurt. Daarop hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente, bewonersvereniging en ontwikkelaar. 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. Naar aanleiding van signalen van de Bewonersgroep Watergeuskade heeft de gemeente meerdere keren ambtelijk contact gehad met FSD / GCCF en de Bewonersgroep Watergeuskade. Op donderdag 24 maart 2022 heeft een gezamenlijk gesprek met hen beiden plaatsgevonden, in bijzijn van de wethouder. Deze gesprekken hebben geleid tot afspraken over betere communicatie, wat concreet vorm is gegeven in het versturen van periodieke nieuwsbrieven. Het gemeentelijk projectteam heeft zich ook sterker betrokken bij de participatie rond dit initiatief van derden. Op 6 april 2022 is een grote participatieavond georganiseerd over de stand van zaken en planning rond het ontwerp bouwplan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Tijdens deze avond hebben ontwikkelaar, architect en de gemeente de plannen nader toegelicht en vragen van buurtbewoners beantwoord. Tijdens de participatieavond is de mogelijkheid geboden om te adviseren op het bouwplan. Daarna is er, middels online enquête, de mogelijkheid aan eenieder geboden om te adviseren op het bouwplan. Er zijn in deze periode tevens schriftelijke vragen gesteld door de raad.

Op 7 maart 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden ten aanzien van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Tijdens deze avond is het ontwerp bestemmingsplan en het voorgestelde bouwplan aan geïnteresseerden voorgelegd. Er is teruggekoppeld hoe alle binnengekomen adviezen in het bouwplan zijn verwerkt. Naar aanleiding van de adviezen, zijn er wijzigingen in het bouwplan doorgevoerd:

Dubbele setback in de voorgevel om invloed op bezonning Zoeterwoudseweg en bestaande bebouwing te verminderen;

Verschuiven van de bouwblokken in noordelijke richting, wat zorgt voor meer afstand tot Ma Retraite en benadrukken zichtlijn vanuit de Tomatenstaat;

Roteren blokken, vergroten straatprofiel en afstand tot bestaande bebouwing Zoeterwoudseweg;

Gevellijn nieuwe bebouwing Watergeuskade loopt parallel aan de bestaande bebouwing langs Zoeterwoudseweg.

Verlagen van het hoogste bouwblok A met één verdieping en verwijderen meters hoek voor betere bezonning (max. bouwhoogte 40 meter).

De mutaties zijn verwerkt en vastgelegd in het bestemmingsplan. Alle adviezen zijn voorzien van reactie en tevens is aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bouwplan. De adviezen zijn gebundeld in Bijlage 20 van de toelichting.

	<i>Overzicht van de participatiemomenten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan:</i> - 14 april 2021: <i>Presentatie structuur ontwerp</i> - 14 juli 2021: <i>Presentatie voorlopig ontwerp</i> - 22 september 2021: <i>Ontwerpbijeenkomst #1 medeopdrachtgeverschap</i> - 20 oktober 2021: <i>Ontwerpbijeenkomst #2 medeopdrachtgeverschap</i> - 6 april 2022: <i>Presentatie voortgang project (ontwerp en bestemmingsplan)</i> - 7 maart 2023: <i>Informatieavond nav. ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan.</i>
9	Wijzigen waar de toelichting van het bestemmingsplan 'Cronestein' schrijft, te wijzigen naar 'Cronesteyn'.
10	Wijzigen waar de toelichting van het bestemmingsplan 'Welstandsnota 2016' te wijzigen naar 'Welstandsnota 2020'.
11	Wijzigen Bijlage 3 Duurzaamheid Watergeuskade naar Bijlage 3 Duurzaamheid en Natuurinclusief bouwen Watergeuskade.

Regels

1	Uitbreiden artikel 5.5, zodat deze gaat luiden: <i>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming van de in lid 5.1 onder g genoemde gronden te wijzigen door het verkleinen dan wel schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats 1', onder voorwaarde dat:</i> <i>a. de betreffende woonboot dan wel woonboten naar een andere ligplaats is/zijn verplaatst/verwijderd;</i> <i>b. dan wel dat er overeenstemming met de eigenaar is bereikt, zodat zeker is gesteld dat de betreffende woonboot/woonboten verplaatst/verwijderd gaan worden.</i>
2	Aanvullen artikel 1.63 Maatschappelijke voorzieningen, deze gaat luiden: <i>Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening. Hieronder worden niet begrepen bioscopen, filmhuizen, theaters, schouwburgen en scholen.</i>
3	Toevoegen artikel 9.4 Winderhinder, deze gaat luiden: <i>a. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt slechts verleend indien:</i> <i>1. Er bij de aanvraag omgevingsvergunning een windhinderonderzoek wordt aangeleverd waarbij windtunnelonderzoek is uitgevoerd en</i> <i>2. Uit dit onderzoek blijkt dat het windklimaat in de omgeving van het plangebied niet onevenredig verslechtert. Onder onevenredige verslechtering wordt in dit geval verstaan:</i> • <i>Het windklimaat in de openbare ruimte minimaal te voldoen aan windklasse B, voor zover het verblijfsgebied en gebied voor langzaam verkeer betreft.</i>

	<i>b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel x.xx, onder a, onder 2 voor het toestaan van 1 klasse slechter windklimaat in de betreffende zone indien redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist van de aanvrager om omgevingsvergunning in verhouding tot het doel dat met het verbod wordt gediend.</i>
--	---