

Zienswijzennota

bestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79

februari 2021

1 Inleiding

Deze zienswijzennota heeft betrekking op de zogenaamde SCAL-locatie ter plaatse van het huidige SCAL-gebouw. Deze locatie heeft het adres Rooseveltstraat 65-79 en is gelegen op de hoek van de Rooseveltstraat met de Jacob van Campenlaan.

Het planinitiatief bestaat uit sloop van het huidige SCAL-gebouw en nieuwbouw van een appartementengebouw met 128 appartementen, een parkeergarage en commerciële ruimten in de plint. Op het dak van de parkeergarage komt een groene tuin.

Burgemeester en wethouders van Leiden hebben bij beschikking van 26 mei 2020 (BW21.0035/RO) ingestemd met het van toepassing verklaren van de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019 ten behoeve van het planinitiatief voor de SCAL-locatie.

Dit betekent dat de publicatie over en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere waarden in één proces worden gecoördineerd, met uiteindelijk één beroepsgang. De terinzagelegging van deze ontwerpbesluiten vindt daarom gelijktijdig plaats.

Van 10 december 2021 tot en met 20 januari 2022 hebben op grond van artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegen:

- Ontwerpbestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79 (NL.IMRO.0546.BP00164-0201);
- Ontwerp omgevingsvergunning Rooseveltstraat 65-79 - nieuwbouw 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage” (activiteit Bouwen), aanlegactiviteiten in verband met bouwen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 (activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden), kappen van 5 bomen (activiteit Vellen van een houtopstand), aanleggen van een inrit (activiteit Maken van een inrit) met kenmerk Z/20/3204694 / 5675111 OLO;
- Ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder planinitiatief Rooseveltstraat 65-79, met kenmerk D2021-008803.

In totaal zijn er zeven zienswijzen ingediend, waarvan twee gelijklopend. Er zijn dus zes inhoudelijk verschillende zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen hebben uitsluitend betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden.

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld met betrekking tot de bovengenoemde drie ontwerpbesluiten. De beantwoording van de zienswijzen vindt plaats via een tabel.

Hierna is de zogenaamde ‘Staat van wijzigingen’ opgenomen: hierin staan de aanpassingen aan het bestemmingsplan opgenomen, zowel de ambtelijke aanpassingen als de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen. De notitie rondt af met een conclusie.

2 Zienswijzen en beantwoording

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

		Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het te nemen besluit
1	A	Cliënten constateren dat het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft op een provinciaal beschermd bedrijventerrein. De gronden hebben een bedrijfsbestemming en maken integraal onderdeel uit van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvlief. Derhalve zijn de regels uit de provinciale omgevingsverordening onverkort van toepassing op elke ontwikkeling binnen het gebied.	Het college geeft reclamanten gelijk dat het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland van toepassing is op deze locatie. Het onderhavige bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook gemotiveerd. De provincie heeft ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend en heeft ten overvloede per e-mail aangegeven dat het bestemmingsplan geen provinciaal belang raakt.	Geen.
2	A	Er wordt gehandeld in strijd met artikel 6.12 lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan Zuidwest valt de locatie onder de bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'Gemengd' en functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – laboratorium'. Gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2 en tevens voor zakelijke dienstverlening en kantoren en een laboratorium (art. 6.1 onder a sub 1, d en g). Het bestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79 geeft aan het hele plangebied de bestemming 'Gemengd'. Dit betreft een brede bestemming, waarbinnen meerdere functies worden mogelijk gemaakt, waaronder bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten), uitsluitend op de begane grond en op de eerste verdieping. Deze bijlage is tot stand gekomen door alle bedrijfsactiviteiten vallende onder milieucategorie 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten,	Geen.

			die als bijlage deel uitmaakt van de regels van het vigerende bestemmingsplan Zuidwest, te distilleren en op deze wijze mogelijk te blijven maken binnen het plangebied. Daarnaast maakt de bestemming 'Gemengd' de overige functies mogelijk zoals benoemd in art. 3.1 onder a t/m j van bestemmingsplan Rooseveltstraat 65 – 79. Derhalve kan het type bedrijvigheid dat nu op deze locatie is gevestigd, in de toekomstige situatie terugkeren. Er wordt dan ook niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening gehandeld.	
3	A	In de toelichting is onvoldoende verantwoord op welke wijze compensatie van de getransformeerde bedrijfsruimte zal geschieden. Dit is in strijd met de instructieregel van artikel 6.12 lid 4 Omgevingsverordening.	Zoals reeds benoemd, verzet het bestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79 zich niet tegen het terugkomen van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied. Er is daarmee sprake van compensatie op locatie zelf. Anders dan reclamanten doen voorkomen, bestaat er derhalve geen noodzaak tot het regionaal afstemmen van compensatie van de bedrijfslocatie.	Geen.
4	A	Het toevoegen van 128 woningen is in strijd met artikel 6.12 lid 3 Omgevingsverordening, daar is bepaald dat slechts in beperkte mate kan worden voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid. Het toevoegen van 128 kan niet worden aangemerkt als "in beperkte mate".	De toelichting van de Omgevingsverordening Zuid – Holland geeft ten aanzien van functiemenging en transformatie aan: "Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is	Geen.

			functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen. Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk.” Zoals reeds onder punt 2 aangegeven zijn de bedrijfsmogelijkheden op planlocatie in het vigerende bestemmingsplan Zuidwest beperkt tot milieucategorie 1 en 2. Uit het bovenstaande en uit de toelichting behorende bij bestemmingsplan Rooseveltstraat 65 – 79 valt op te maken dat bedrijfsactiviteiten vallende onder deze categorieën goed mengbaar is met de woonfunctie. De provincie heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan: er is geen zienswijze ingediend waaruit strijd met de provinciale Omgevingsverordening zou blijken.	
5	A	Het toevoegen van extra woningen op deze locatie is in strijd met de provinciale omgevingsvisie Zuid – Holland en de provinciale bedrijventerreinenstrategie. Er is geen sprake van regionale afstemming t.a.v. compensatie.	Zie antwoord onder punt 3.	Geen.
6	A	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het omgevingsbeleid van de Gemeente Leiden t.a.v. te transformeren en te behouden bedrijventerreinen, zoals weergegeven in de vastgestelde Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1.	Zoals reclamanten aangeven heeft de raad bij het vaststellen van de Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1 zich uitgesproken over het transformeren van verschillende binnenstedelijke bedrijventerreinen tot	Geen.

			gemengde stedelijke woon/werkgebieden. Onderhavige ontwikkeling aan de Rooseveltstraat 65 – 79 voegt zich qua inhoud ook naar dit beleidsuitgangspunt. Met de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest heeft de raad zich uitgesproken over het eindbeeld van het gehele gebied Leiden Zuidwest. Ontwikkelingen die zich voegen in dit eindbeeld, worden door de gemeente onderzocht en waar wenselijk, mogelijk gemaakt. Voor onderhavige ontwikkeling is beoordeeld dat het wenselijk is deze mogelijk te maken. Anders dan reclamanten aangeven kunnen dit ook transformatieprojecten betreffen in een groter gebied dan enkel het pilotgebied Rooseveltstraat West.	
7	A	Milieuzonering – Er wordt inbreuk gemaakt op de bufferzone tussen gevoelige bestemmingen en zwaardere bedrijfsbestemmingen (“inwaarts zoneren”).	In december 2013 heeft de gemeente Leiden het Beleidskader ‘Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio’ vastgesteld. De visie daarin is om de economische waarde van bedrijventerreinen te vergroten door de toegestane functies en bebouwingsmogelijkheden te verruimen. De redenen waren daarvoor de wens om te verdichten, de afname van uitleglocaties en het vitaler maken van het gebied. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een zodanige ontwikkeling mogelijk. Naar onze mening wordt de genoemde bufferzone niet aangetast als gevolg van dit bestemmingsplan: de locatie van dit bestemmingsplan is in het beleidskader aangewezen als gebied waar ruimte is voor wonen en werken. Dit bestemmingsplan vertaalt die beleidskaders naar juridische regels.	Geen.
8	A	Milieuzonering – Er wordt ten onrechte uitgegaan van gebiedstype “Gemengd gebied”.	De systematiek van milieuzonering op basis van de VNG brochure "Bedrijven en	Geen.

			Milieuozonering" (versie 2009) kent een tweetal gebiedstypen. Te weten "Rustige woonwijk/Rustig buitengebied" en "Gemengd gebied". De ligging van het plangebied tussen een woongebied, bedrijventerrein met functiemenging en directe ligging langs de hoofdinfrastructuur (N206) rechtvaardigt het gebied aan te merken als "Gemengd gebied". Het vigerende bestemmingsplan Zuidwest onderbouwt in de toelichting tevens waar om er in huidige situatie sprake is van een gebiedstype "Gemengd gebied".	
9	A	Milieuozonering – Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden tot naastgelegen categorie 2 bedrijf en categorie 3.2 bedrijvigheid, zoals toegestaan in het aldaar vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat het onderzoek beperkt tot het aspect geluid. Met de overige aspecten geur, stof en gevaar wordt geen rekening gehouden.	De VNG brochure "Bedrijven en Milieuozonering" (versie 2009) geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling. Het milieuaspect waarvoor de grootste richtafstand geldt, is daarbij maatgevend. In dit geval betreft dit het milieuaspect geluid en zijn derhalve de overige milieuaspecten niet nader onderzocht. De uitgevoerde onderzoeken, die als bijlage onderdeel zijn van de toelichting, hebben aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijvigheid niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad. Derhalve vormt het aspect milieuozonering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.	Geen.

10	A, G	De voorwaardelijke verplichting biedt onvoldoende borging van de te nemen maatregelen. Ten aanzien van de bestaande bedrijfsbestemmingen is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt de milieuruimte van de gevestigde bedrijven beperkt.	Er geldt een forse woningbouwopgave voor de gemeente Leiden en de grotere Leidse regio. Mede naar aanleiding van provinciaal beleid wordt getracht deze woningbouwopgave voor een groot deel binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. De gemeente Leiden zet daarbij in op functiemenging en het transformeren van traditionele bedrijventerreinen naar woonwerklandschappen. Dit betekent tevens dat de gemeente, middels het nemen van maatregelen en onder voorwaarden, het mogelijk acht om een goed woon- en leefklimaat te realiseren binnen de VNG richtafstanden. Het betreft hier namelijk richtafstanden, waarbij ook door de VNG wordt aangegeven dat hier stapsgewijs, aan de hand van normen, van kan worden afgeweken. Daarbij geldt tevens dat bedrijven niet onevenredig in haar bedrijfsvoering worden beperkt. Voor wat betreft de bedrijfsvoering Rooseveltstraat 57 wordt uitgegaan van een afstand van minder dan 10 meter, zijnde 0 meter. Daarmee is voldoende rekening gehouden met de maximale planologische invulling op het perceel. Daarnaast wordt uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie, 'de akoestisch gezien maximale situatie welke niet incidenteel voorkomt'. Aan de hand van deze uitgangspunten zijn een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van de bedrijfsbestemmingen binnen de VNG richtafstanden, welke als bijlage 10 en 11 integraal onderdeel zijn van de toelichting. De geluidsbelasting is op verschillende punten berekend. Dit zijn de punten waar het plan geluidsgevoelige functies (woningen) mogelijk maakt. Daarbij zijn deze	Ja. De voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikel 3.2.4 en in artikel 7.2 van de regels van het bestemmingsplan worden aangevuld teneinde de borging van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te garanderen. Hiernaast hebben wij een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Dit onderzoek is als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook de toelichting is op dit punt aangevuld.
----	------	---	---	---

			punten nader bepaald aan de hand van het bouwplan, waarvoor een omgevingsvergunning bouwen is aangevraagd. Omdat de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure is gebracht, ligt op dit moment vast waar de geluidsgevoelige functies (woningen) zullen worden gerealiseerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat er niet zonder meer sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er voor wat betreft geluidshinder, aanvullende bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen. Middels het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (art. 7.2 van de regels), is deze maatregel geborgd (dove gevel met een hoogte van minimaal 7.4 meter en een lengte van minimaal 33,4 meter). De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van de te nemen maatregel (dove gevel) is de bouwhoogte beperkt tot 5 meter. Daarmee is het, anders dan reclamant aangeeft, niet mogelijk om boven deze gevel geluidsgevoelige functies te realiseren. Wij vinden dat de bovengenoemde voorwaardelijke verplichting voldoende borging biedt voor de te nemen maatregelen maar wel aangevuld kan worden. Om te benadrukken dat er te allen tijde sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen vullen wij de voorwaardelijke verplichting onder artikel 7.2 als volgt aan:	
--	--	--	--	--

			(Bestaand:) <i>Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen en gehouden, mits een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden zolang de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf gevestigd aan de Rooseveltstraat 57 voortduren.</i> (Nieuw:) <i>Zodat er altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</i> Daarnaast vullen wij de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.4 van de regels aan. Hierin wordt een extra regel opgenomen dat de noordgevel van de te realiseren woningbouw als dove gevel wordt uitgevoerd. Omdat het bouwplan gecoördineerd wordt met de bestemmingsplanprocedure en uit het bouwplan blijkt dat deze noordgevel doof wordt uitgevoerd (dat wil zeggen: zonder te openen ramen) hebben wij aanvankelijk geen extra bepaling opgenomen voor deze noordgevel. Om te borgen dat deze gevel te allen tijde 'doof' blijft, wordt hier een extra regel aan de voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Het nieuwe artikel 3.2.4 luidt als volgt: (Bestaand:) <i>Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een geluidgevoelige functie wordt slechts verleend indien de geluidbelasting op de gevel(s) van het gebouw niet hoger is dan: -de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of -de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere</i>	
--	--	--	---	--

			<i>grenswaarde, met inachtneming van de in het besluit hogere waarde gestelde voorwaarde(n).</i> (Nieuw:) <i>Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een dove gevel te worden aangebracht en in stand te worden gehouden.</i> Ook hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze nog een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Uit dit onderzoek, dat als extra bijlage 22 bij het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat de voorgenomen functiemenging goed mogelijk is en geen nadelige effecten heeft op de geplande woningen, uitgaande van de maximale planologische invulling van de bestaande bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Wij zijn van mening dat met deze aanvullingen nog beter is geborgd dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	
11	A	De bouwhoogte van 47 meter is in strijd met nota van uitgangspunten en niet passend in de omgeving. Er is geen reden om een extra bouwlaag toe te staan als compensatie voor het beperken van het bebouwde oppervlak op het kadastrale perceel.	Wij onderkennen dat de bouwhoogte van 47 meter afwijkt van de nota van uitgangspunten (NvU). In het bestemmingsplan is dan ook gemotiveerd waarom van dit punt wordt afgeweken. De raad is vervolgens ook geïnformeerd over deze afwijking en waarom die afwijking gemaakt is. Vervolgens heeft de raad, bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Zuidwest, de maximale bouwhoogte voor deze locatie vastgelegd op 50 meter. De raad heeft dus, na vaststelling van de NvU, een nieuw kader voor de maximale bouwhoogte op deze locatie vastgelegd. Het bestemmingsplan voldoet aan dit kader. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij een aparte paragraaf 3.3.3	Geen.

			opgenomen met daarin een weergave van de belangrijke punten van het Ontwikkelperspectief 'Zuidwest op zijn best'. Het feit dat strikt genomen afgeweken wordt van de NvU betekent in dit geval juist ook dat er bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan uitvoerig is ingegaan op de (afwijking van de) bouwhoogte. Daarnaast merken wij op dat, anders dan reclamant suggereert, het NvU geen uitspraken doet over de footprint van de toekomstige bebouwing. Het figuur waar naar wordt gerefereerd betreft een voorlopig schetsontwerp wat zich derhalve niet leent voor een definitieve bepaling van de situering van de bebouwing ten opzichte van de erfgrens. Het NvU gaat dan ook tekstueel niet in op de footprint en situering van de bebouwing ten opzichte van de erfgrens. Derhalve heeft initiatiefnemer in eerste instantie een plan ontwikkeld dat bebouwing toestaat tot aan de erfgrens. Om de ruimtelijke ambities en kwaliteit in het toekomstige profiel van de Rooseveltstraat te kunnen realiseren is een bepaalde maat nodig die geborgd moet worden bij de ontwikkeling van de SCAL-locatie. De bebouwingsgrenzen zoals nu opgenomen op de verbeelding borgen de maatvoering. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat een extra bouwlaag op het hogere deel van het pand goed ingepast kan worden, waarbij de impact op de omgeving het meest blijft beperkt. Inpassing van de voorgestelde maximale bouwhoogte van 47 dient niet enkel vanuit de bestaande situatie te worden gezien. Het betreft een gebied dat op basis van door de raad vastgestelde ontwikkelperspectieven en -visies in ontwikkeling is. Binnen de stedelijke structuur bevindt	
--	--	--	---	--

			het plangebied zich op een kruispunt. De ontwikkeling van het gehele gebied gaat uit van een verdere opwaardering van de openbare ruimte en het versterken van de stedelijke as langs de Rooseveltstraat. Wij vinden dat een bouwhoogte van 47 meter op deze locatie goed mogelijk is en aansluit bij de omgeving. Een bouwhoogte van 47 meter, in combinatie met de overige onderdelen van het bouwplan, is wat ons betreft goed mogelijk binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.	
12	A	Het aantal woningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan en het benoemen van de cyclustijd geeft onvoldoende inzicht in de afwikkeling van het verkeer. Derhalve is er onvoldoende zekerheid dat de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie deugdelijk verloopt.	Wij zijn het met reclamant eens dat het maximaal aantal te realiseren woningen niet is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Op dit punt zullen wij het bestemmingsplan aanpassen. Het maximum aantal woningen (128) zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.1). Ter onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage 18 onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Middels het realiseren van een parkeergarage onder het pand, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het plan. Deze wordt ontsloten op de Jacob van Campenlaan. Er is geen mogelijkheid om met de auto vanaf de Jacob van Campenlaan direct op de Rooseveltstraat aan te sluiten. De weg loopt hier namelijk dood voor autoverkeer. De verkeersgeneratie van het plan zal het gebied verlaten via de Jacob van Campenlaan naar de gebiedsontsluitingsweg de Churchillaan. In hoeverre er sprake is van een acceptabele doorstroming op de kruispunten wordt bepaald aan de hand van de cyclustijd. Het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek laat zien dat de cyclustijd acceptabel blijft. Het bouwplan (mits gemaximeerd op 128	Ja. Het maximum aantal woningen (128) zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

			woningen) is dus goed bereikbaar. Door het toevoegen van een maximum aantal woningen in e regels van het bestemmingsplan is er voldoende zekerheid dat de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie deugdelijk verloopt.	
13	A	Er is geen sprake van veilige verkeersafwikkeling op de Rooseveltstraat voor wat betreft fietsverkeer.	De verkeersveiligheid van fietsverkeer op de Rooseveltstraat is een aandachtspunt dat ook bij de gemeente bekend is. Derhalve zullen er aan de Rooseveltstraat in de toekomstige situatie vrijliggende fietspaden aan beide zijden worden gerealiseerd. Dit kan binnen de bestaande bestemming 'Verkeer'. Het kruispunt Voorschoterweg – Churchilllaan is recent aangepast. Onderdeel van deze aanpassing is een gecontroleerde oversteek voor fietsen. Aangezien deze kruising zich nabij het plangebied bevindt, is er voldoende sprake van een veilige oversteekmogelijkheid voor fietsverkeer vanuit het plangebied.	Geen.
14	A, G	Er worden onvoldoende parkeerplekken gerealiseerd. Gelet op de ligging van het plangebied, is een hogere parkeernorm (binnen de bandbreedte CROW normen) gerechtvaardigd.	Ter onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 18 onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is ook uitvoerig ingegaan op het parkeervraagstuk. Op eigen terrein worden in de parkeergarage 113 parkeerplaatsen aangelegd. Leidend voor het bepalen of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, zijn de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerbalans gaat er van uit dat er geen parkeerplaatsen in eigendom worden uitgegeven, waardoor er sprake is van volledig dubbelgebruik van de aanwezige parkeercapaciteit. Er is uitgegaan van	Geen.

			verschillende invullingen (varianten) van de commerciële ruimte in het gebouw. Op basis van de parkeernormen zijn voor alle varianten de parkeerbehoefte en parkeeraanbod in balans. Er wordt dus voldaan aan het parkeerbeleid. Wij zijn van mening dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gebouwd en verwachten dan ook geen parkeerproblemen.	
15	B	Een bouwhoogte van 14 bouwlagen ontnemt grotendeels het uitzicht op de stad Leiden. Tevens leidt dit tot waardedaling van de woning.	Wij ontkennen niet dat het uitzicht zal wijzigen als gevolg van de nieuwbouw en dat een gedeelte van het uitzicht weg zal vallen. Ondanks de bouw van het appartementengebouw zal er naar onze mening nog steeds sprake zijn van uitzicht vanuit de woning van reclamant. De afstand van deze woning tot aan de beoogde nieuwbouw bedraagt ruim 80 meter, de nieuwbouw is ook geen brede 'muur' maar een hoogteaccent op een lage plint. De getrapte vorm van het gebouw zal er vanuit verschillende gezichtspunten ook toe bijdragen dat het uitzicht zo weinig mogelijk wordt beperkt. Bij het maken van een belangenafweging zetten wij het belang van reclamant op een vrij uitzicht tegenover het belang van de beoogde nieuwbouw. Bij deze afweging kennen wij het meeste gewicht toe aan de toevoeging van de nieuwbouw: dit levert 128 extra woningen op, een welkome bijdrage aan de woningbouwopgave in Leiden. Juist in een dichtbebouwde stad betekent het toevoegen van woningen dat er (ook) de hoogte in gegaan moet worden. Dat gebeurt op die plekken waar wij dat stedenbouwkundig verantwoord vinden en de effecten voor omwonenden zo klein mogelijk blijven. Op basis van deze afweging hebben wij besloten om in te stemmen met	Geen.

			het bouwplan, ondanks de gevolgen voor het uitzicht van reclamant. Daarnaast maken wij ook de opmerking dat er in een dichtbebouwde stad als Leiden geen recht op een vrij uitzicht bestaat en dat eventuele waardedaling van de woning door wijziging van het uitzicht onder omstandigheden voor vergoeding via planschade in aanmerking kan komen. Wij hebben, bij de beoordeling van deze zienswijze, nog een keer nadrukkelijk de diverse belangen tegen elkaar afgewogen. Wij begrijpen het belang van indiener van deze zienswijze dat gehecht wordt aan het bestaande uitzicht. Aan de andere kant heeft Leiden een grote behoefte aan woningen en aan een opwaardering van Zuidwest-waaronder het gebied Rooseveltstraat-West. Het bouwplan is naar onze mening op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving en schaadt de belangen van omwonenden niet onevenredig. Wij kennen dus het grootste belang toe aan de herontwikkeling van de SCAL-locatie zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan.	
16	C, D	Het toevoegen van woningen op deze locatie zal zorgen voor een enorme demografische druk. De leefbaarheid van dit deel van de Gastwijk komt in de knel.	Uit deze zienswijze kunnen wij niet precies opmaken waar het onderhavige bestemmingsplan aanpassing behoeft. Het toevoegen van woningen op deze locatie draagt naar onze mening bij aan meer sociale veiligheid, een beter draagvlak voor winkels en andere voorzieningen in de buurt en aan een aantrekkelijker stadsbeeld. Ook worden vele woningzoekenden geholpen. Wat de effecten van de beoogde nieuwbouw op (specifiek) de Jacob van Campenlaan hebben, is door ons naar aanleiding van deze zienswijze extra gemotiveerd door en nader onderzoek als bijlage 23 bij het	Ja. Wij hebben een extra onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van het beoogde bouwplan op de milieukwaliteit in de Jacob van Campenlaan. Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert en dat er ten aanzien van geluid zelfs sprake is van een verbetering. Dit onderzoek is als bijlage 23 bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook de toelichting is op dit punt aangevuld.

			bestemmingsplan te voegen. In dit onderzoek is gekeken naar de geluids- en luchtkwaliteitseffecten van het beoogde bouwplan op de Jacob van Campenlaan. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van het bouwplan bij de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan: • niet leidt tot een significante toename ($\geq 1,5$ dB) van de totale geluidsbelastingen. Bij de woningen Jacob van Campenlaan 14 en 16 is aan de noordoostzijde (balkon) zelfs sprake van een geringe afname van de totale geluidsbelasting, door de afschermende werking van het bouwplan op de bestaande woningen; • niet leidt tot een significante toename van de concentraties verontreinigende stoffen. Bij de woningen Jacob van Campenlaan 14 en 16 ligt de bijdrage van het verkeer van/naar het bouwplan ver onder de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die geldt als in betekenende mate. Uit dit onderzoek blijkt dat het beoogde bouwplan dus geen verslechtering betekent ten aanzien van luchtkwaliteit en zelfs een verbetering ten aanzien van geluid. Wij zijn het dus niet eens met de stelling dat de leefbaarheid van dit deel van de Gasthuiswijk in de knel komt.	
17	C, D	Er wordt, buiten de woningbehoefte zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid, gebouwd.	Het gemeentelijk woonbeleid schetst de behoefte aan woningen voor de gehele gemeente. Per project wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. Dit hoeft echter niet te betekenen dat het woningbouwprogramma voor elke losse ontwikkeling	Geen.

			overeenkomt met de geschetste behoefte aan verschillende types woningen. Per ontwikkeling wordt afgewogen hoe het programma moet worden ingevuld en wat op locatie passend is. Het bouwplan draagt door de bouw van 128 woningen bij aan de woningbouwbehoefte die voor Leiden geldt en is daarmee dus passend binnen het gemeentelijk woonbeleid. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd.	
18	C, D	Er zijn geen duidelijke argumenten waarom de bestemming van het gebied moet wijzigen naar een woonfunctie. Het levert het gevaar van verlies van arbeidsplaatsen en het gevaar voor het wegtrekken van bedrijven uit Leiden op. Het mengen van industrie en wonen levert verlies op van woongenot. Industrie en woonfunctie zijn nu niet voor niets gescheiden	Het bestemmingsplan Rooseveltstraat 65 – 79 maakt een gemengd programma van wonen en bedrijvigheid in een nieuw te bouwen pand op deze locatie mogelijk. Zoals wij onder punt 2 en 3 al benoemd hebben, is er geen sprake van verlies van bedrijvigheid: ook de nieuwbouw bevat bedrijfsruimte in de plint. Het toevoegen van woningen op deze locatie vinden wij belangrijk omdat dat niet alleen bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk en aan de woningbouwopgave maar ook in lijn is met onze visie op moderne bedrijventerreinen als ‘woonwerklandschappen’. Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichtingen zoals ook benoemd onder punt van deze zienswijzennota vinden wij dat bedrijvigheid en wonen goed gecombineerd kan worden op deze locatie. Er is voor de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Om ons standpunt extra te motiveren hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze nog een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Uit dit onderzoek, dat als extra bijlage 22 bij het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat de voorgenomen functiemenging goed mogelijk is en geen nadelige effecten heeft op de geplande	Ja. Wij hebben een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Dit onderzoek is als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook de toelichting is op dit punt aangevuld.

			woningen, uitgaande van de maximale planologische invulling van de bestaande bedrijfsbestemmingen in de omgeving.	
19	C, D	Het toevoegen van een appartementencomplex met commercieel programma in de plint leidt tot overlast. Er is geen vraag naar commerciële voorzieningen in de wijk.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor commercieel programma in de plint van het nieuw te realiseren pand. Hiermee wordt grotendeels de bestaande bedrijvigheid op locatie behouden en wordt toekomstbestendig gemaakt. Op deze locatie is naar onze mening wel sprake van vraag naar commerciële voorzieningen, aansluitend op het profiel van de Rooseveltstraat. Uit de zienswijze kunnen wij niet opmaken welke overlast verwacht wordt van het bouwplan. Zoals onder punt 10 uiteengezet voldoen de nieuwe woningen aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.	Geen.
20	C, D	Er worden onvoldoende parkeerplekken gerealiseerd. Dit zal leiden tot een toename van de parkeerdruk in de buurt.	In het bouwplan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om de extra parkeerbehoefte op te vangen en daarmee te voorkomen dat de parkeerdruk in de buurt toeneemt. Het bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning voldoen aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de Beleidsregels Parkeernormen. Op eigen terrein worden in de parkeergarage 113 parkeerplaatsen aangelegd. Leidend voor het bepalen of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, zijn de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerbalans gaat er van uit dat er geen parkeerplaatsen in eigendom worden uitgegeven, waardoor er sprake is van volledig dubbelgebruik van de aanwezige parkeercapaciteit. Er is in het mobiliteitsonderzoek, dat als bijlage 18 bij het bestemmingsplan is gevoegd, ook uitvoerig ingegaan op het parkeervraagstuk. Hierin wordt onder andere ingegaan op	Geen.

			verschillende invullingen (varianten) van de commerciële ruimte in het gebouw. Op basis van de parkeernormen zijn voor alle varianten de parkeerbehoefte en parkeeraanbod in balans. Er wordt dus voldaan aan het parkeerbeleid. Wij zijn van mening dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gebouwd en verwacht dan ook geen parkeerproblemen.	
21	C, D	Door het toevoegen van woningen ontstaat een verkeersinfarct.	De nieuwe woningen en de commerciële functies in de plint zullen gebruik gaan maken van een parkeergarage onder het gebouw. Het (extra) verkeer dat de nieuwbouw zal aantrekken zal dus met name naar de parkeergarage gaan. Deze parkeergarage wordt ontsloten op de Jacob van Campenlaan. Er is geen mogelijkheid om met de auto vanaf de Jacob van Campenlaan direct op de Rooseveltstraat aan te sluiten. De weg loopt hier namelijk dood voor autoverkeer. De verkeersgeneratie van het plan zal het gebied verlaten via de Jacob van Campenlaan naar de gebiedsontsluitingsweg de Churchillaan. Hier is voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen en goed af te kunnen wikkelen. In hoeverre er sprake is van een acceptabele doorstroming op de kruispunten wordt namelijk bepaald aan de hand van de zogenaamde cyclustijd. Het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek laat zien dat de cyclustijd acceptabel blijft. Het bouwplan is dus goed bereikbaar en zal niet leiden tot een verkeersinfarct. Hiermee is er voldoende zekerheid dat de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie deugdelijk verloopt.	Geen.
22	C, D	Een bouwhoogte van 14 bouwlagen is niet wenselijk op deze plek.	14 bouwlagen betekent een bouwhoogte van 47 meter boven maaiveld. Dat gaat inderdaad om een flinke	Geen.

			hoogte. Wij vinden dat een bouwhoogte van 47 meter op deze locatie goed mogelijk is en aansluit bij de omgeving. De locatie is gelegen op de hoek van twee straten waar er een grotere afstand aanwezig is tussen de omliggende bebouwing. Ook zijn de straten in dit deel van Zuidwest, De Rooseveltstraat, Churchilllaan en de Voorschoterweg, ruime verkeerswegen met een flinke hoeveelheid autoverkeer per etmaal. Op de hoek van deze verkeerswegen past een hoger gebouw naar onze mening goed: het markeert de rand van de wijk en ook de rand van de stad. Door op de hoek gebouwd te worden, ontstaat een stedenbouwkundig krachtige hoek van de Jacob van Campenlaan met de Rooseveltstraat. Het gebouw markeert daarmee ook de entree van de Rooseveltstraat, een straat die in de toekomst meer en meer een gemengde functies wonen/werken zal krijgen. De wijk Zuidwest is ook een wijk waar laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw zich afwisselend samenvoegen in een stedenbouwkundig geheel. Ook het winkelcentrum van de wijk, De Luifelbaan, wordt gemarkeerd door een hoge toren (60 meter hoog). Langs de Apollolaan zorgt de Apollotoren ('de Lepelaar') voor zo'n stedenbouwkundig accent langs het park om de rand van de wijk te markeren. Het wijkje Vlietpoort, aan de overkant van de Voorschoterweg, wordt ook gemarkeerd door een hoge toren, de Vliettoren. De bouwhoogte op deze locatie zorgt voor zo weinig mogelijk schaduwwerking op bestaande woningen. Wij vinden een bouwhoogte van 14 lagen op deze plek dan ook passen in de wijk en aansluiten op de stedenbouwkundige structuur van de wijk.	
--	--	--	---	--

			Daarnaast willen wij ook vermelden dat de raad, bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief voor Zuidwest, heeft besloten om op deze locatie een gebouw tot 50 meter hoog mogelijk te maken. In het ontwikkelperspectief zijn ook stedenbouwkundige uitgangspunten voor de (toekomst van de) wijk opgenomen. De plannen voor de SCAL-locatie sluiten hier goed op aan.	
23	E	Er worden onvoldoende parkeerplekken gerealiseerd. Dit zal leiden tot een toename van de parkeerdruk op de parkeerterreinen van nabijgelegen bedrijvigheid.	Ter onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 18 onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is ook uitvoerig ingegaan op het parkeervraagstuk. Op eigen terrein worden in de parkeergarage 113 parkeerplaatsen aangelegd. Leidend voor het bepalen of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, zijn de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerbalans gaat er van uit dat er geen parkeerplaatsen in eigendom worden uitgegeven, waardoor er sprake is van volledig dubbelgebruik van de aanwezige parkeercapaciteit. Er is uitgegaan van verschillende invullingen (varianten) van de commerciële ruimte in het gebouw. Op basis van de parkeernormen zijn voor alle varianten de parkeerbehoefte en parkeeraanbod in balans. Er wordt dus voldaan aan het parkeerbeleid. Wij zijn van mening dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gebouwd en verwachten dan ook geen parkeerproblemen.	Geen.
24	E	Verkeersafwikkeling op piekmomenten zal nog meer gaan knellen, wat tot verkeersonveilige situaties zal leiden.	Ter onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage 18 onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Middels het realiseren van een	Geen.

			parkeergarage onder het pand, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het plan. Deze wordt ontsloten op de Jacob van Campenlaan. Er is geen mogelijkheid om met de auto vanaf de Jacob van Campenlaan direct op de Rooseveltstraat aan te sluiten. De weg loopt hier namelijk dood voor autoverkeer. De verkeersgeneratie van het plan zal het gebied verlaten via de Jacob van Campenlaan naar de gebiedsontsluitingsweg de Churchillaan. In hoeverre er sprake is van een acceptabele doorstroming op de kruispunten wordt bepaald aan de hand van de cyclustijd. Het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek laat zien dat de cyclustijd acceptabel blijft. Het bouwplan (mits gemaximeerd op 128 woningen) is dus goed bereikbaar. De verkeersveiligheid van fietsverkeer op de Rooseveltstraat is een aandachtspunt dat ook bij de gemeente bekend is. Derhalve zullen er aan de Rooseveltstraat in de toekomstige situatie vrijliggende fietspaden aan beide zijden worden gerealiseerd. Dit kan binnen de bestaande bestemming 'Verkeer'. Het kruispunt Voorschoterweg – Churchillaan is recent aangepast. Onderdeel van deze aanpassing is een gecontroleerde oversteek voor fietsen. Aangezien deze kruising zich nabij het plangebied bevindt, is er voldoende sprake van een veilige oversteekmogelijkheid voor fietsverkeer vanuit het plangebied.	
25	E	Het is niet verstandig de verschillende functies wonen en bedrijvigheid zo dicht op elkaar te plaatsen.	Uit deze zienswijze kunnen wij niet goed opmaken waarom de keuze voor functiemenging op deze locatie geen goede zou zijn. Onder punt 10 van deze zienswijzennota zijn wij	Ja, wij hebben een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Dit onderzoek

			uitvoerig ingegaan op onze keuze om hier te kiezen voor een menging van de woonfunctie met de werkfunctie. Ook hebben wij onderbouwd waarom dit niet leidt tot beperking van de bedrijven of tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit standpunt extra te motiveren hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze nog een extra onderzoek uit laten voeren naar de effecten van de woningbouw op de bedrijvigheid en vice versa. Uit dit onderzoek, dat als extra bijlage 22 bij het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat de voorgenomen functiemenging goed mogelijk is en geen nadelige effecten heeft op de geplande woningen, uitgaande van de maximale planologische invulling van de bestaande bedrijfsbestemmingen in de omgeving.	is als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook de toelichting is op dit punt aangevuld.
26	F	Door de gevraagde woningbouw op het bedrijventerrein te realiseren, ontstaan spanningen met ondernemers en eigenaren van de bedrijfspanden in de directe omgeving. Dit zal uiteindelijk een negatief effect hebben op de werkgelegenheid.	In de huidige situatie biedt het plangebied ruimte voor bedrijvigheid, behorende tot categorie 1 en 2. Dit betreft bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder en een beperkte impact op de omgeving. Dit soort bedrijvigheid is derhalve goed te combineren met de woonfunctie en wordt qua metrage en categorisering ook in de toekomstige situatie mogelijk gemaakt. Er is naar onze mening geen sprake van een negatief effect op de werkgelegenheid zoals reclamant dit claimt. Deze stelling vinden wij niet onderbouwd. In dit geval hoeft niet gecompenseerd te worden omdat er in de plint van de nieuwbouw bedrijvigheid mogelijk blijft, gelijk aan de huidige situatie.	Geen.
27	F	De gemeente gebruikt het huidige beleid omtrent bedrijventerreinen om ruimte in te nemen op bedrijventerreinen.	Wij hanteren een samenhangende ruimtelijke strategie om te komen tot een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik in Leiden. Onderdeel van door de raad	Geen.

			vastgesteld beleid is het onderzoeken in hoeverre en op welke wijze bedrijvigheid en de broodnodige woningen binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Het aangehaalde beleid omtrent bedrijventerreinen ziet erop toe dat er ook voldoende ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen de regio behouden blijft.	
28	F	Door het bedrijventerrein per deel te ontwikkelen kan er geen collectief bezwaar worden gemaakt.	Het indienen van een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan staat open voor eenieder, dus het al dan niet gefaseerd doorlopen van de procedures is niet noodzakelijk. Het ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest, 'Zuidwest op zijn best', schetst de ambitie voor de ontwikkeling van het gebied richting 2040. De wens bestaat om het huidige bedrijventerrein, waar de ontwikkelingslocatie deel van uitmaakt, op termijn om te zetten naar een woon-/werkgebied. Omdat de gemeente geen grondeigenaar is en tevens niet in staat is het gehele grondgebied te verwerven, is een collectieve ontwikkeling van het gebied uitgesloten. Derhalve zal per planinitiatief van gevestigde bedrijvigheid, grond- en pandeigenaren of ontwikkelaars, bekeken worden in hoeverre de plannen zich voegen naar het gewenste eindbeeld voor het gebied. Zoals gebruikelijk staan per ontwikkeling de wettelijke mogelijkheden tot bezwaar en beroep open.	Geen.
29	F	De plannen om ruimte voor bedrijven te compenseren in de Oostvlietpolder dienen te worden uitgevoerd.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op dit specifieke bestemmingsplan. Meer in zijn algemeenheid noemen wij nog wel dat de raad op 16 september 2021 heeft ingestemd met de start van de definitiefase van het project Bedrijventerrein Vlietzone – Midden (en de daarmee samenhangende projecten Sportpark de Mors,	Geen.

			Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein) (raadsvoorstel 21.0061). Hiermee wordt een nieuw bedrijventerrein aan de stad toegevoegd.	
--	--	--	---	--

3 Conclusie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Rooseveltstraat 65-79' zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend, waarvan twee gelijkluidend. Met betrekking tot de gecoördineerde ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en de hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan zijn beoordeeld, afgewogen en beantwoord. Deze zienswijzen reacties geven aanleiding het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn opgenomen in deze zienswijzennota. Deze aanpassingen zijn ook opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen' waarin ook de ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen. De aanpassingen betreffen het aanvullen van de regels van het bestemmingsplan (ten aanzien van aantal woningen en regels omtrent geluid) alsmede het bijvoegen van twee extra onderzoeken (naar de effecten van het bouwplan op de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan en naar de effecten van de beoogde woningbouw in relatie tot de bestaande bedrijvigheid in de Rooseveltstraat).

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan –in aangepaste vorm- doorgang kan vinden en dat het plan verder in procedure kan worden gebracht. Dit houdt in dat het gewijzigde bestemmingsplan inclusief de bijbehorende zienswijzennota en staat van wijzigingen ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Na vaststelling door de raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek.

Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Omdat het in dit geval gaat om een gecoördineerde procedure bestaat er één beroepsmogelijkheid tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden.