

Zienswijzennota bestemmingsplan Corantijnstraat (NL.IMRO.0546.BP00188)	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Corantijnstraat
Datum	Augustus 2023

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Corantijnstraat” omvat het gebied dat aan de noord- en westzijde wordt begrensd door de Corantijnstraat en aan de oost- en zuidzijde door de Paramaribostraat. Op deze locatie staan drie verouderde woonblokken met 88 woningen die in eigendom zijn van woningcorporatie Portaal. De bestaande woonblokken worden gesloopt en daarvoor in de plaats bouwt Portaal vier nieuwe woonblokken met 176 duurzame sociale huurwoningen terug.

In 2020 is het voornemen om te slopen bekend gemaakt. In november 2021 heeft de gemeenteraad voor dit gebied een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De kaders uit de Nota van Uitgangspunten zijn vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan Corantijnstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan Corantijnstraat heeft voor zes weken ter inzage gelegen in de periode van 31 maart 2023 tot en met 12 mei 2023. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde ‘zienswijzennota’.

2. Bestemmingsplanprocedure

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 3 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 3.2 is tevens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 4. In paragraaf 5 is de Staat van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College van B&W aangeboden. Wanneer het College instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. De raadscommissie 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 gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan voor de tweede keer ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

3. Zienswijzen

3.1 Ingekomen zienswijzen

In het onderstaande schema zijn de zienswijzen weergegeven.

Nr	Zienswijzen	Adres
A		
B		
C		
D		

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

	Onderwerp	Reactie	Gevolgen besluit
A			
1	In het ontwerpbestemmingsplan is niet terug te vinden dat er iets met de motie 21.0079/01 is gedaan, zoals aangenomen bij de vaststelling van de NvU. De groene gevels ondervangen niet alle bezwaren van verlies van uitzicht voor omwonenden. Het moet dan ook nadrukkelijk de gevels betreffen waar de omwonenden van de Paramaribostraat op uit gaan kijken want dit komt in plaats van het huidige groene plantsoen. Als er niks met de motie wordt gedaan dan blijven de bezwaren bestaan.	In de motie is de initiatiefnemer verzocht om uit te zoeken of een deel van de gevels als begroeide (groene) gevels uitgevoerd kunnen worden. In het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat er onderzoek is gedaan naar het toepassen van groene gevels. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er op een tweetal kopgevels een grondgebonden systeem met klimplanten toegepast zal worden. Dit systeem koelt het gebouw, het biedt kansen voor biodiversiteit (bijvoorbeeld nestelende vogels) en het geeft een mooie groene uitstraling. De gevels met voordeuren en voortuinen zullen niet als begroeide gevel worden uitgevoerd. Met de motie werd het college verzocht om uit te zoeken of een deel van de gevels als groene gevel gerealiseerd kon	Geen

		worden. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de motie.	
2	In hoofdstuk 5 van de Nota van Uitgangspunten zijn toezeggingen gedaan over participatie. Deze heeft wederom niet plaatsgevonden er is enkel summier geïnformeerd nadat het bestemmingsplan al ter inzage was gelegd.	In maart 2020 heeft de 1e participatiebijeenkomst plaats gevonden over de Nota van Uitgangspunten. Vervolgens is er in augustus 2021 een 2e participatiebijeenkomst georganiseerd om een terugkoppeling te geven over de vorige bijeenkomst en de verdere uitwerking van het initiatief binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten af te stemmen. De stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten zijn een vertaling van de aandachtspunten die de omgeving bij de 1e participatieronde kenbaar heeft gemaakt en van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. De informatieavond over het ontwerp liet even op zich wachten omdat aan het ontwerp werd gewerkt samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp was later gereed dan gepland. Tussentijds zijn er door de initiatiefnemer wel een aantal nieuwsbrieven verstuurd naar omwonenden. In april 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de initiatiefnemer het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw, uitgewerkt binnen de kaders van de Nota van	Geen

		Uitgangspunten, heeft gepresenteerd. Ook het ontwerpbestemmingsplan was in te zien tijdens deze bijeenkomst. Hiervoor waren bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden uitgenodigd. De gemeente was aanwezig om een toelichting te geven op vragen over het ontwerpbestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en het beleid van de gemeente.	
3	Nota van Uitgangspunten gaat uit van 160 tot maximaal 170 woningen. Bestemmingsplan gaat nu uit van 176. Waarom wordt er niet gewerkt binnen de bandbreedte die de NvU toelaat? Dit is al een verdubbeling van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie?	De locatie wordt herontwikkeld ten behoeve van duurzame huurwoningen die comfortabel, energiezuinig en toegankelijk zijn. De ambitie voor de ontwikkeling Corantijnstraat, zoals die ook omschreven staat in de Nota van Uitgangspunten, is om substantieel meer woningen terug te bouwen dan het huidige aantal om zo het tekort aan sociale huurwoningen in Leiden terug te dringen. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de NvU, zoals hoogtes en aansluiting op de omgeving, is het gelukt het ontwerp te optimaliseren waardoor er uiteindelijk 176 appartementen gemaakt kunnen worden. Hiermee is het precies een verdubbeling van de huidige 88 appartementen. De te ontwikkelen woningen bestaan uit 2-, 3- en 4-kamer appartementen. Het kleinste appartement is minimaal 58m², dit voldoet aan de minimale oppervlaktematen zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.	Geen

4	In de NvU wordt gesproken dat de nieuwe ontwikkeling zich moet openen naar de buurt. De plankaart van het bestemmingsplan laat een gesloten karakter zien van nieuwe bebouwing	Het bestemmingsplan is een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar welke functies zijn toegestaan, in dit geval kan er gebouwd worden binnen een opgenomen bouwvlak in de bestemming Wonen. Dit betreft 4 losse bouwvlakken. De nieuwe bebouwing heeft dan ook geen gesloten karakter.	Geen
5	Met klachten vanuit de buurt dat het vrije uitzicht volledig dreigt te verdwijnen is niks gedaan in de NvU en er lijkt ook bij de verdere uitwerking in het bestemmingsplan geen rekening gehouden te zijn met de belangen vanuit de buurt.	De NvU is in november 2021 vastgesteld en dient als kader voor het bestemmingsplan. Het uitzicht van de bestaande woningen is in de NvU en daarmee ook in het bestemmingsplan geborgd met het uitgangspunt dat de blokken zich moeten openen naar de omgeving. Hiermee wordt geregeld dat de bestaande woningen, naast het zicht op de nieuwe woningen, ook altijd zicht hebben op de openingen en het nieuwe binnengebied tussen de woongebouwen.	Geen
6	Op de gemeentelijke website zijn altijd twee gebouwen aangegeven, in het bestemmingsplan worden het er vier.	In de NvU worden geen specifieke bouwblokken getoond maar een groot bouwvlak waarbinnen gebouwd kan worden. In de ontwerpen daarna is er nooit sprake geweest van twee gebouwen. Het is daarom niet helemaal duidelijk waar dit op de website zou hebben gestaan en in welk document twee gebouwen werden getoond in dit plangebied.	Geen
B			
1	Omwonenden zijn niet meegenomen in de plannen. Alles wat de omwonenden in maart 2020 hebben opgegeven, komt niet terug	Zie ook de beantwoording onder A2 en A5.	Geen

	in de nieuwe plannen: Het groene uitzicht verdwijnt voor bewoners van de Paramaribostraat. Indiener van de zienswijze heeft dit huis o.a. gekocht vanwege het uitzicht. Dit verdwijnt nu aan een kant. Er komen appartementen veel dichterbij op het huis dan in de huidige situatie. Tevens kijken de appartementen nu bij de bestaande woningen naar binnen, wat in de huidige situatie niet het geval is. Dit is absoluut niet wenselijk. Ook is de speeltuin in de nieuwe situatie niet meer zichtbaar vanuit de woning. Juist het mooie nu is dat de speeltuin vanuit heel veel hoeken zichtbaar is.	De reacties van omwonenden in maart 2020 zijn eerder meegenomen in de Nota van Uitgangspunten, deze is in 2021 vastgesteld en vormt het kader voor deze nieuwe ontwikkeling.	
2	Met betrekking tot het verdwijnen van de parkeerplaatsen geeft de indiener van de zienswijzen aan dat in de metingen geen rekening is gehouden met drukte in het zwembad (bijvoorbeeld zwemwedstrijden). Op die dagen wordt er nu al op de stoep geparkeerd.	In september/oktober 2022 is er een parkeerdrukmeting gehouden in de gemeente Leiden, waaronder het gebied van de Corantijnstraat en het zwembad. In die meting is de aanwezigheid bij het zwembad meegenomen. Bezoekers die per auto het zwembad bezochten, hebben geparkeerd op bestaande openbare parkeerplaatsen en zijn dus meegenomen in de gemeten bezetting. Het kan zijn dat er daadwerkelijk op de stoep is of wordt geparkeerd maar dit is niet nodig, omdat de parkeerdrukmeting aangeeft dat er in het gebied rond het zwembad voldoende vrije parkeerplaatsen aanwezig waren en zijn. Op een acceptabele loopafstand zijn vrije parkeerplaatsen beschikbaar. Met berekeningen is aangetoond dat zelfs nu er bestaande openbare parkeerplaatsen worden verwijderd, er op basis van de telling nog voldoende vrije parkeerplaatsen binnen een acceptabele loopafstand beschikbaar blijven om te	Geen

		kunnen parkeren. Daarbij is het wel mogelijk dat op speciale momenten of bij evenementen de parkeerdruk hoger is. Dit is geen reden om daar de parkeercapaciteit op af te stemmen, omdat dit buiten die piekmomenten leidt tot een (te) grote overmaat aan parkeerplaatsen. Die ruimte is dan beschikbaar voor vergroening, verdichting, kwaliteit van de openbare ruimte, etc.	
C			
1	Indieners van de zienswijzen maken bezwaar tegen het ontwerp zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en zoals getoond tijdens de informatieavond. Bewoners pleiten voor een maximale hoogte van 5 bouwlagen zodat de nieuwe bebouwing aansluit op bestaande omliggende bebouwing. In de zienswijze wordt eveneens bezwaar gemaakt tegen indeling van de nieuwe bebouwing en situering van de balkons.	Zie ook de voorgaande beantwoording met betrekking tot de vastgestelde NvU. Hierin is ook de bouwhoogte al opgenomen, aansluitend op omgeving met een maximum van 6 bouwlagen. De bouwhoogte in het bestemmingsplan is in overeenstemming met de NvU: afgestemd op de omliggende bebouwing en maximaal 5 bouwlagen. Alleen een accent op de hoek met de Surinamestraat, daar is de bebouwing 1 laag hoger. Dit is hier passend gezien de ruimtelijke as van de Surinamestraat en de ruimte in de omgeving. Van belang in het ontwerp is het contact met de omgeving en de straat. Op verschillende niveaus moet het ontwerp een relatie leggen met de straat voor levendigheid, kwaliteit van de straat en toezicht. Dit draagt bij aan een leefbare buurt, die sociaal ook veilig is.	Geen
2	De nieuwbouw komt te dicht op de bestaande bebouwing. Door de nieuwbouw vervallen er delen van de stoep. Dit is niet in lijn met de Mobiliteitsnota en een kleine stoep	Bij het ontwerp van de stoep wordt rekening gehouden met de vastgestelde richtlijnen voor de gemeentelijke openbare ruimte, zoals	Geen

	is onveilig en niet wenselijk voor oudere mensen. Er staan altijd veel fietsen op de stoep, er zal te weinig loopruimte overblijven.	opgenomen in het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en/of richtlijnen van de CROW. Hierin staan richtlijnen voor de breedte van de stoep, obstakels en obstakelvrije ruimtes. Het trottoir rondom de woonblokken is 1,8m breed en voldoet hiermee aan het beleid vanuit de gemeente. De woningen met een voordeur aan de straat hebben hun eigen voorruimte / terras. Voor de centrale hoofdentrees op de hoeken van de bouwblokken komen opstelplaatsen voor fietsen en er wordt bij deze hoofdentrees ruimte gereserveerd voor bijzondere fietsvoorzieningen zoals een bakfiets. Het fietsparkeren in het definitieve ontwerp zal door de gemeente worden getoetst als onderdeel voor de omgevingsvergunning en bij de inrichting van de gemeentelijke openbare ruimte. Er zal conform de vastgestelde normen voorzien worden in voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Vermoedelijk zullen de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers niet zoals voorgeschreven in het vastgestelde beleid op 'eigen terrein' komen te liggen. Het College is in basis bereid om, in te stemmen met plaatsing daarvan in de gemeentelijke openbare ruimte. De fietsparkeerplaatsen worden conform de vastgestelde normen, voorzien in de buitenruimte nabij de entrees van de woningen. Met de toets van het fietsparkeren wordt getracht te voorkomen	
--	---	--	--

		dat fietsen zodanig op stoepen geplaatst worden dat er te weinig loopruimte overblijft.	
3	Door de nieuw te bouwen woningen, die dicht op de bestaande bebouwing komt, verwachten de indieners van de zienswijzen dat er in het voor- en najaar minder zon in de woonkamer komt. Dit betekent dat er meer gebruik gemaakt zal worden van de cv om het warm te houden, nu is er volop zonlicht. Zonlicht is voordeliger en beter voor het klimaat.	De nieuwe bebouwing werpt geen extra schaduw op de omliggende bebouwing en het plan voldoet aan de bezonningsnormen die de gemeente Leiden hanteert. Dit wordt onderbouwd door de bezonningsstudies die voor het ontwerp zijn uitgevoerd.	Geen
4	Het woongenot in het plangebied zal aanzienlijk afnemen door de toename van het aantal woningen. Er is nu al geregeld overlast als gevolg van hangjongeren, criminaliteit, afval, fietsen en geluid. Dit zal toenemen met meer bewoners in de wijk.	De locatie wordt herontwikkeld ten behoeve van duurzame huurwoningen die comfortabel, energiezuinig en toegankelijk zijn. Er worden substantieel meer woningen teruggebouwd dan het huidige aantal om zo het tekort aan sociale huurwoningen in Leiden terug te dringen. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw een impuls aan de kwaliteit van de woonomgeving zal geven. Op verschillende niveaus zal de nieuwbouw een relatie leggen met de omgeving. De nieuwe woningen staan in direct contact met de openbare ruimte, waardoor er goed toezicht is, de levendigheid en sociale veiligheid vergroot. Tussen de nieuwe woningen wordt de openbare ruimte zo ontworpen dat die uitnodigt tot gebruik. Dit draagt bij aan een leefbare buurt, die sociaal ook veilig is. Met de nieuwe woningen wordt ook de direct aangrenzende openbare ruimte opnieuw ingericht, waarbij een nieuwe straat	Geen

		ontstaat. Er worden nieuwe fietsvoorzieningen gerealiseerd en komt er dus ruimte voor meer fietsparkeerplaatsen.	
5	In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er ten opzichte van de huidige situatie de papier- en glascontainer zal worden verplaatst en dat er nog 4 restafvalcontainers zijn. Het toenemen van bewoners zonder het realiseren van meer afvalcontainers zal zorgen voor zwerfafval in de wijk, dit zorgt nu al voor overlast en de wijk zal er dus niet van opknappen.	De huidige papier-, glas- en restafvalcontainers blijven op de locatie gehandhaafd of worden verplaatst binnen het projectgebied. Eén van de 4 restafvalcontainers in het projectgebied van Portaal wordt omgebouwd naar een persafvalcontainer. Persafvalcontainers hebben een grotere capaciteit.	Geen
6	Met het verdubbelen van het aantal woningen zal er meer behoefte zijn aan parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is volgens uw onderzoek momenteel 314 en kan teruggebracht worden met maximaal 97 parkeerplaatsen. Dezelfde doorrekening is recent opnieuw gedaan met actuele gegevens uit 2022 (parkeercapaciteit en bezetting parkeerplaatsen) en op basis van deze gegevens blijkt dat er maximaal 140 parkeerplaatsen in het gebied verwijderd kunnen worden. Deze cijfers die genoemd worden in het ontwerp bestemmingsplan wijken af met bijlage 13 waarin is opgenomen dat er 262 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Waarom wijkt het aantal parkeerplaatsen in het ontwerp bestemmingsplan af van de bijbehorende bijlage 13.	Zowel in de toelichting van het bestemmingsplan als in de notitie in bijlage 13, worden de bestaande 314 parkeerplaatsen in het gebied als uitgangspunt genomen. In de bijlage is opgenomen dat er na realisatie van het bouwplan 262 parkeerplaatsen in het gebied aanwezig zijn. Dit aantal wordt niet genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6.2.2 aangegeven wat er volgens de doorrekening maximaal zou kunnen worden opgeheven in het gebied namelijk 140 parkeerplaatsen. Dit is veel hoger dan het aantal dat zal komen te vervallen als gevolg van het bouwplan. Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 13 en 14 van de toelichting. Er is geen sprake van een afwijking in aantallen.	Geen
7	Er wordt gesteld dat er eigenlijk 140 parkeerplaatsen kunnen verdwijnen. Wie garandeert de huidige bewoners dat deze 140 parkeerplaatsen niet zullen worden	Bij de berekening is gekeken naar de huidige bezetting in de buurt. Als inzichtelijk is hoeveel auto's er op het drukste moment parkeren, kan	Geen

	opgeheven als uiteindelijk blijkt dat er meer ruimte nodig zal zijn voor de nieuwbouwwoningen.	bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen er minimaal nodig zijn om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk onder de 90% (avond) blijft. Na het opheffen van de plaatsen zal de parkeerdruk dus niet hoger worden dan 90%. Aangegeven is hoeveel plaatsen er minimaal in het gebied moeten zijn. Dit wil niet zeggen dat de gemeente niet meer plaatsen aan zal leggen dan dit minimale aantal. De gemeente kiest er meestal voor om meer plaatsen te behouden of aan te leggen zodat de buurt in de toekomst niet 'op slot zit', bijvoorbeeld voor de eventuele komst van niet-woonfuncties die geen beschikking hebben over parkeerplaatsen op het eigen terrein en deze ook niet aan kunnen leggen op eigen terrein.	
8	In het ontwerp bestemmingsplan is te lezen dat er niet voldaan wordt aan de vereiste van artikel 11 lid I sub c van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 en dat er een beroep zal worden gedaan op artikel 11 lid 1 sub d met betrekking tot het bewonersdeel van de aanvraag. In de bijlage I3 heeft u hier argumenten voor aangedragen waar bedenkingen tegen zijn. Zo wordt gesteld dat er een openbare parkeergelegenheid is, maar dat deze niet voor iedereen toegankelijk is. Er wordt verwezen naar een gratis parkeergelegenheid aan de andere kant van de Zijl, liggende in de gemeente Leiderdorp. Op dit terrein hangen echter borden waarop staat dat hier parkeren uitsluitend is toegestaan voor bezoekers en er geldt zelfs een wegsleepregeling.	Het is juist niet de bedoeling dat toekomstige bewoners van De Corantijn zonder gemeentelijke parkeervergunning zullen parkeren in andere gebieden waar nu gratis geparkeerd kan worden, dus ook niet in Leiderdorp. De Corantijn zou dan kunnen leiden tot parkeerproblemen elders en dat willen we voorkomen. De lengte van de (dagelijkse) loopafstand is voor veel mensen een reden om niet elders te parkeren, maar ook een fysiek obstakel zoals een trap, kanaal of een hoge brug kan een reden zijn om niet elders te parkeren. Indien de gemeente Leiderdorp parkeren in haar gemeente wil beperken of minder aantrekkelijk zal maken, verlaagt dit juist de kans dat	Geen

	Bij de Baanderij, waar evt ook geparkeerd kan worden, zijn plannen om woningen te bouwen. Indieners van de zienwijzen vernemen dan ook graag hoe de parkeerproblemen aangepakt gaan worden als er op die plekken in Leiderdorp niet meer geparkeerd kan worden. Het is opmerkelijk dat de gemeente Leiden de parkeerproblemen in de schoenen schuift van Leiderdorp, de gemeente Leiden dient dit zelf op te lossen.	het niet verlenen van gemeentelijke parkeervergunningen aan bewoners van De Corantijn zal leiden tot parkeerproblemen in gebieden waar nu nog gratis geparkeerd kan worden, zoals in Leiderdorp. Dat onderbouwt des te meer de reden van het College om in deze casus, met alle argumenten die zij daarvoor gebruikt, toch akkoord te gaan met het kunnen afwijken op het bewonersdeel in de parkeereis van het bouwplan van De Corantijn, ondanks dat net niet aan de beleidsmatig vastgestelde 500-meter regel wordt voldaan. De Baanderij ligt overigens op meer dan 500 meter lopen.	
9	Het tweede argument ter onderbouwing van het afwijken voor parkeren betreft de bijdrage van de bouw van sociale huurwoningen en dat het voor Portaal financieel niet haalbaar is om te voorzien in een parkeeroplossing. Het aantal sociale huurwoningen in Leiden bedraagt momenteel 45,3% terwijl wettelijk is vastgelegd dat er 30% aan sociale huurwoningen moet zijn.	Om een goed woon-, werk- en leefmilieu te kunnen bieden is het bieden van voldoende kwalitatieve- en passende huisvesting van groot belang. Er ligt een opgave om te voldoen aan de grote vraag naar deze woningen. Om hieraan te voorzien zijn er nieuwbouw- en herontwikkelingsplannen nodig. Het programma van deze ontwikkeling bestaat uit 100% sociale huurwoningen. Hiermee wordt een flinke bijdrage geleverd aan deze woningbouwopgave en wordt voorzien in de grote vraag naar betaalbare woningen. In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030 heeft de gemeente Leiden de bouw van 2450 sociale huurwoningen tussen 2017 en 2030 als belangrijk uitgangspunt opgenomen. In lijn met de maatschappelijke behoefte en het geldende (nationale- en provinciale)	Geen

		beleid wordt ingezet op het beter benutten van het bestaand stadsgebied.	
10	Is er bij de berekeningen rekening gehouden met de nieuwbouw van 71 appartementen en 11 studio's aan de Sumatrahof te Leiden? Deze bewoners komen nog wel in aanmerking voor een parkeervergunning. Hun bezoekers hebben ook recht op een parkeerplaats. Een deel van het parkeerterrein van zwembad De Zijl gaat hiervoor gebruikt worden. Momenteel als het zwembad en/of de sporthal geopend zijn staat het parkeerterrein van zwembad De Zijl al vol, ook door parkeerders en bezoekers uit de Corantijnstraat en Paramaribostraat die gebruik maken van deze gratis parkeeroptie. Bij onvoldoende parkeergelegenheid bij de Sumatrahof zullen bewoners en bezoekers van de Sumatrahof ook in onze wijk gaan parkeren. Daarnaast vinden wij het onacceptabel dat het financiële belang van Portaal boven het belang van de huidige bewoners komt. De huidige bewoners hebben namelijk belang bij voldoende parkeergelegenheid. De gestelde zwaarwegende belangen genoemd in het ontwerp bestemmingsplan en de behorende bijlage zijn niet groter dan de belangen van de huidige bewoners.	Er is rekening gehouden met het bouwplan Sumatраstraat 195. Dit plan is nog getoetst aan het oude beleid met onder andere hogere parkeernormen dan de nu geldende. Het parkeerterrein bij het zwembad is openbaar dat gebruikt kan worden door bezoekers van het zwembad, maar ook door bewoners en bezoekers van de wijk, waaronder die van het bouwplan Sumatраstraat 195. Zwembadbezoekers mogen ook gebruik maken van overige gemeentelijke openbare parkeerplaatsen, net zoals bezoekers van woningen dat mogen. Bij het project Corantijnstraat is alleen gekeken naar de openbare parkeerplaatsen in het gebied ten noorden van het parkeerterrein bij het zwembad. Op basis van een gebiedsparkeerbalans, een doorrekening van de normatieve parkeergevolgen van het bouwplan en een bestuurlijk vastgestelde maximale parkeerdruk van 85% overdag en 90% op de overige momenten, kunnen we concluderen dat er een zeer grote overcapaciteit aan parkeerplaatsen aanwezig is in het gebied. Een deel van deze overcapaciteit kan verwijderd worden; een groot deel van de overcapaciteit blijft aanwezig, onder andere om piekmomenten in de parkeervraag (waaronder van het zwembad) op te kunnen vangen.	Geen

11	Voor het bezoekersdeel wordt in het ontwerp bestemmingsplan gesteld dat er conform artikel 111 lid 2 van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 zal worden afgeweken, waardoor voor het bezoekersaandeel gebruik zal worden gemaakt van de vrijgekomen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit houdt in dat de bezoekers van de woningen zullen gaan parkeren in de wijk. Dit zal gaan zorgen voor enorme parkeeroverlast, waarbij de huidige bewoners die tevens in bezit zijn van vergunningen hun auto's niet meer kwijt kunnen. Als er beter onderzoek was gedaan naar de huidige situatie en niet alleen berekend zou zijn met de cijfers die het beste uitkomen, zou u kunnen zien dat er in de avonduren en weekenden het grootste gedeelte van de parkeerplaatsen bezet zijn. Dit is het geval met 88 woningen straks worden het 176 woningen.	Zie de beantwoording onder C10. Er is een objectieve onderbouwing aangeleverd. Dit is uitgewerkt in een gebiedsparkeerbilans met een doorrekening naar de situatie 'na oplevering van de nieuwbouw aan de Corantijnstraat (ceteris paribus)'. Een parkeerdrukmeting blijft echter altijd een momentopname. Er kunnen natuurlijk momenten zijn dat de parkeerdruk hoger of lager zal zijn. Het betreft een gebruikelijke methode die al langere tijd gehanteerd wordt bij de onderbouwing van projecten in Leiden.	Geen
12	Daarnaast maken veel bewoners van de 88 woningen en de bezoekers momenteel gebruik van het gratis parkeerterrein bij Zwembad De Zijl. Op het parkeerterrein van De Zijl staan op momenten dat het zwembad en de sporthal gesloten zijn minimaal 40 auto's en/of busjes geparkeerd. Wat gaat de gemeente doen als achteraf blijkt dat de bezoekers en de bewoners buiten de betaald parkeertijden hun auto's in de wijk parkeren en dit voor overlast zorgt voor de huidige bewoners met parkeervergunning.	Zie ook de eerdere antwoorden. Indien er parkeeroverlast ontstaat dan zal dit tot uiting komen in meldingen en/of in de jaarlijkse parkeerdrukmetingen. Indien de parkeerdruk langere tijd te hoog is, of er ontstaan parkeerproblemen, dan kan dit een reden zijn voor de gemeente om haar parkeerbeleid (algemeen of voor dit gebied) aan te passen of maatregelen te nemen. Zoals uit de eerdere antwoorden blijkt, verwacht de gemeente geen parkeerproblemen. Mocht dat wel zo zijn, dan is nu nog niet aan te geven hoe dan gehandeld zal worden of welke maatregelen genomen zullen worden. Dat zal t.z.t. beoordeeld moeten worden.	Geen

13	In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat er 401 fietsparkeerplaatsen,88 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en scootmobielplekken worden gerealiseerd. Fietsparkeerplaatsen voor bewoners komen in een inpandige gezamenlijke berging. Indieners van de zienswijzen ervaren geregeld overlast van fietsen ook bij het bestaande flatgebouw aan de Corantijnstraat. Hier zijn ook inpandige fietsenstallingen en bij de entrees plaatsen voor bezoekers. In de praktijk staan de fietsen van bewoners ook bij de entrees. Wordt er vanuit de gemeente of Portaal gehandhaafd op het gebruik van inpandige fietsparkeerplaatsen?	Met behulp van de beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 toetst de gemeente een aanvraag op de hoeveelheid fietsparkeerplaatsen die nodig zijn, en de kwaliteit van die fietsparkeervoorzieningen. De vormgeving, ligging en kwaliteit van de stalling zal stimuleren dat de stalling ook optimaal gebruikt wordt. Het parkeren van de fiets is echter ook een kwestie van gedrag. Via een gebouwbeheerder of via een VvE kunnen inwoners worden aangesproken op hun parkeergedrag, maar dit is geen verplichting of taak. In dit gebied is geen reguleringsgebied voor fietsen en dat betekent dat het is toegestaan om fietsen te parkeren op de stoep, ondanks de geboden inpandige parkeervoorziening. Er bestaat wel een instrument om te handhaven op gevaarlijk geparkeerde fietsen. Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening artikel 2.51 kan worden gehandhaafd in bepaalde gevallen. Daarnaast heeft de wijkbeheerder van Portaal de taak om het gebied in en rondom de flats heel, schoon en veilig te houden. Hierbij hoort ook het fietsparkeren. Samen met sociaalbeheer en de adviseur leefomgeving van Portaal wordt sterk ingezet op de thema's –"schoon, heel en veilig" - om de leefbaarheid te verbeteren dan wel te continueren.	Geen
14	In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de	De gemeente heeft de kaders en richtlijnen uit het Handboek	Geen

	planlocatie te maken heeft met het Urban Heat Island effect. Er worden maatregelen genoemd, die Portaal voornemens is te gaan nemen bij de bouw. Deze maatregelen zijn van toepassing op de te realiseren gebouwen en niet op de overige 5 gebouwen om de planlocatie heen. Met de nieuwbouw zal de hitte toenemen. Indieners van de zienswijzen zien dan ook graag een plan waarbij ook rekening gehouden wordt met de omliggende gebouwen en niet alleen met de nieuwbouw. Een groot deel van de bomen zal door de nieuwbouw niet behouden kunnen worden. De nieuw aan te planten bomen zullen jaren nodig hebben om te groeien en tot het huidige formaat te komen. Hierdoor zal er veel minder groen zijn, wat meer hittestress betekent. Door de plannen zal het binnenklimaat van de omliggende woningen ongezond worden door de warmte wat gezondheidsrisico's met zich meebrengt.	Kwaliteit Openbare Ruimte meegegeven voor het ontwerp van de openbare ruimte. Zo moet nieuwe beplanting biodivers en klimaatadaptief zijn. De inrichting wordt nader uitgewerkt door Portaal en getoetst door de gemeente. In het ontwerp is veel aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen zoals het toepassen van wadi's en groen, welke een bijdrage leveren aan het tegengaan van hittestress. Het nieuwe groen heeft inderdaad tijd nodig om te groeien. Portaal heeft een onderzoek laten uitvoeren over de TO-juli (temperatuuroverschrijding in de woningen). Uit dat rapport blijkt dat er geen hittestress in de woningen optreedt.	
15	Uit de BEA volgt niet welke bomen gekapt worden. Welke bomen worden gekapt en hoe worden deze gecompenseerd en wat komt er voor terug? De verplaatsbare zouden hergebruikt kunnen worden.	De Bomen Effect Analyse (BEA) is opgenomen in bijlage 19 van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen welke impact het plan heeft op de aanwezige bomen in het plangebied en tevens wordt er advies gegeven voor behoud en eventuele verplaatsing. Er worden 43 bomen gekapt. Voor alle vergunningsplichtige bomen moet de actuele vervangingswaarde worden gestort in het Bomenfonds. Na uitvoering van voorgestelde herplant en het compensatieplan kan het bedrag worden teruggevraagd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijker beschreven.	In paragraaf 4.8.2 zal duidelijker worden aangegeven welke bomen worden gekapt door aanpassing van de tekst en het toevoegen van een afbeelding.

16	Op de planlocatie maken meerdere dierensoorten gebruik van de 3 flatgebouwen die er momenteel staan. De flatgebouwen zijn intensief in gebruik bij vleermuizen. Deze zijn beschermd. Er wordt aangegeven dat er gecompenseerd zal worden in geschikte verblijfplaatsen. Hoe wordt dit gedaan? Omliggende flats kunnen niet als compensatie aangemerkt worden. Naast de vleermuizen maken meeuwen gebruik van de daken om te broeden. Door de flatgebouwen te slopen worden de verblijfsplaatsen en broedplaatsen van deze dieren ernstig verstoord.	Voor bescherming van flora en fauna geldt de wet Natuurbescherming. Uiteraard zullen we uitvoering geven aan dit wettelijk kader. Initiatiefnemer heeft hiertoe de nodig stappen ondernomen en ontheffing ontvangen van de omgevingsdienst Haaglanden. Onderdeel van deze ontheffing is het plaatsen van tijdelijke vleermuiskasten, het onklaar maken van de te slopen woningen en het uiteindelijk compenseren van verblijfplaatsen in de nieuwbouw. De tijdelijke vleermuiskasten zijn in mei 2022 op het complex van de Ceramstraat aangebracht. Deze locatie is door een ecooloog bepaald. Vóór 15 oktober 2023 worden de te slopen gebouwen onklaar gemaakt voor vleermuizen. Sloop zal eind dit jaar/ begin volgend jaar plaatsvinden. Dit betekent dat het broedseizoen nog niet gestart is. In de nieuwbouw worden uiteindelijk verblijfplaatsen voor diverse diersoorten gecompenseerd. In totaal komen er ruim 60 compensatieplaatsen (vleermuis-, kraam- en vogelkasten). Deze werkzaamheden zijn goedgekeurd door omgevingsdienst Haaglanden en worden gecontroleerd door een ecooloog.	Geen

17	Indieners van de zienswijzen maken zich zorgen over eventuele asbest in de te slopen gebouwen. Is hier onderzoek naar gedaan? Indien dit het geval is hoe wordt hiermee omgegaan?	Er is al een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd, maar nadat de huidige bewoners uit de woningen zijn, wordt er in alle woningen ook nog een uitgebreid en destructief asbestonderzoek uitgevoerd. Dit is een standaard protocol bij het slopen van woningen en dit onderzoek maakt deel uit van de sloopmelding. Het verwijderen van asbest is aan strikte regelgeving gebonden. Een gespecialiseerd bedrijf zal de benodigde asbestsanering uitvoeren.	Geen
18	Huiseigenaren hebben de wettelijke plicht om te reserveren voor (groot)onderhoud en moeten een onderhoudsplan hebben. Woningcorporatie Portaal had deze verplichting kennelijk niet. Het appartementencomplex aan de Corantijnstraat en de te slopen appartementen zijn opgeleverd in 1965. Portaal heeft 58 jaar lang huur geïncasseerd en amper onderhoud loten plegen, waardoor renoveren niet rendabel is en sloop en nieuwbouw een betere keuze. De Paramaribohof is uit 1970 en is altijd goed onderhouden door woningcorporatie De Sleutels. Dit appartementencomplex hoeft door gepleegd onderhoud ook niet gesloopt te worden. Krijgt Portaal na de nieuwbouw een onderhoudsplicht voor onderhoud van de gebouwen en de beoogde groene gevels?	In het bestemmingsplan worden deze zaken niet geregeld. Portaal heeft wel kennisgenomen van deze zienswijze. Zij maken een lange termijn onderhoudsplanning voor deze gebouwen en zij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer.	Geen
19	Komen er niet teveel mensen wonen in de wijk? Er is maar 1 ontsluitingsweg. Bewoners ervaren de wijk als onveilig, wordt dit niet veel erger met nog meer woningen en bewoners?	Zie ook de beantwoording onder A3, C4 en C9. Ten aanzien van verkeer: Er is onderzoek verricht naar de verwachte gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeersafwikkeling (Verkeersgeneratie	

		ontwikkeling Corantijnstraat, RHDHV, 13 maart 2023). De basis van dit onderzoek is de verwachte hoeveelheid extra verkeer. Het gaat om maximaal 350 voertuigen per etmaal. In een spitsperiode van 2 uur komt dit neer op ongeveer 35 voertuigen extra (10% van de etmaalwaarde). Dit is op het niveau van het verkeersnetwerk erg weinig, zodat dit op zal gaan in het heersende verkeersbeeld. Op lokaal niveau, dat wil zeggen, de directe aansluiting op de Sumatrastraat, is het wel denkbaar dat het merkbaar is, afhankelijk van de omstandigheden. Daarom is specifiek gekeken of de verkeerstoename goed verwerkt kan worden op het kruispunt Sumatrastraat – Surinamestraat. De uitgevoerde berekeningen laten zien dat inderdaad het verkeer goed kan worden afgewikkeld.	
20	Welke huurders komen er in de nieuwe appartementen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen gesproken over een variatie in doelgroepen en woningtypen in afstemming op de omgeving. Er worden geen parkeervergunningen afgegeven dus ook niet voor werkbusjes, dit trekt veel niet werkende mensen aan. Wat voor huurders trek je dan aan? Het ov is onvoldoende om er volledig van afhankelijk te zijn. Indieners van zienswijze verwachten korthuurders die zich niet inzetten voor de wijk.	In de nieuwbouw komen 2-, 3- en 4 kamerappartementen. De verwachting is dat er 1- en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen gaan wonen. Het grootste gedeelte wordt regulier verhuurd via www.hureninhollandrijnland.nl. Daarnaast verwacht Portaal dat een klein percentage van de oud bewoners terugkeert naar de nieuwbouw. Voor huurders is er geen gemeentelijke parkeervergunning gekoppeld aan de woning. Dit wordt vooraf duidelijk gecommuniceerd met	Geen

		mogelijke nieuwe huurders. Het is inderdaad de verwachting dat de meeste huurders geen auto bezitten die ze bij hun huis willen parkeren. Ongeveer 1/3 van de Leidse sociale huurders is in het bezit van een auto.	
21	Huidige bewoners zijn niet betrokken bij de nieuwbouwplannen.	Zie de eerdere beantwoording onder A2.	Geen
22	Het afgelopen jaar zijn er twee informatiebijeenkomsten geweest over de nieuwbouwplannen. Er waren vele vragen, ook de vragen verwoord in deze zienswijze, maar tijdens beide informatiebijeenkomsten bleek dat de aanwezige personen weinig kennis hadden van de nieuwbouwplannen. Ook spraken hun verhalen en de tekeningen die ter inzage lagen elkaar tegen. Dit werkt niet mee aan het vertrouwen. Graag hadden indieners van de zienswijze definitieve bouwplannen bij dit ontwerp bestemmingsplan gezien. Tijdens de informatiebijeenkomsten is herhaaldelijk meegedeeld dat de plannen nog niet definitief zijn en kunnen veranderen. Het valt niet mee een zienswijze in te dienen, waarin je al je zorgen kenbaar wilt maken, wanneer niet bekend is hoe een en ander er definitief uit komt te zien.	Er is kennisgenomen van uw bezwaar en het is vervelend dat u tijdens de bijeenkomsten het gevoel heeft gekregen dat er weinig kennis aanwezig was van de nieuwbouwplannen. Tijdens de bijeenkomsten waren de gemeente, de woningcorporatie en de architect van de plannen aanwezig. Deze plannen waren echter nog in ontwerp en zoals u aangeeft, nog niet definitief. Het bestemmingsplan geeft de juridische kaders weer voor het nader uit te werken bouwplan. Het ontwerp van de gebouwen moet passen binnen deze kaders. De uitwerking hiervan wordt gedaan door Portaal en de architect. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervoor een bouwvergunning worden aangevraagd. Het is daarom juist dat er nog geen definitief bouwplan bekend was tijdens de informatiebijeenkomsten.	Geen
23	Als blijkt dat de bestaande woningen minder waard zijn geworden als gevolg van de nieuwbouw dan zal er een planschade worden ingediend. Tevens zullen andere bewoners op	Het is mogelijk om een planschadeverzoek in te dienen. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan deze in	Geen

	deze mogelijkheid worden gewezen.	behandeling genomen worden.	
D			
1	Rondom de huidige te slopen bebouwing van Portaal is altijd veel overlast geweest en daarbij is nooit geluisterd naar bewoners. Tot nu toe leek dit tijdelijk maar met het huidige beoogde plan lijkt de overlast permanent te worden. Er zijn verschillende oplossingen voor dit probleem: het aantal vergunningen per woning inperken, een ondergrondse parkeergarage of toch minder woningen bouwen.	Met de Wijkbeheerder, sociaalbeheer en de adviseur leefomgeving van Portaal wordt sterk ingezet op de thema's –“schoon, heel en veilig” - om de leefbaarheid te verbeteren dan wel te continueren. Daarnaast wordt vanuit Portaal ingezet op de samenwerking met externe sociale partners zoals Includio, SOL en Buzz, zodat vroegtijdig overlast wordt gesignaleerd. Voor de nieuwbouw Corantijn zal door Portaal een beheer-aanpak geformuleerd worden waarbij samen met de toekomstige bewoners gewerkt wordt aan de leefbaarheid. Voor wat betreft de overlast in de omgeving van de Corantijn is het van belang dat omwonenden dat melden via de gemeentelijke website. Dat helpt de BOA en de politie bij het signaleren en acteren op overlast.	
2	In het plan verdwijnen parkeerplaatsen zonder dat er iets gedaan wordt aan vervanging of aan de parkeernormen. Nu staan de parkeerplekken al vol. Bij een melding van parkeeroverlast wordt dit als 'niet hinderlijk' gekwalificeerd. In de wijk wonen veel bewoners die afhankelijk zijn van een auto en het ov is onvoldoende. Kunt u van terugkeerders eisen om hun auto achter te laten? Er wordt teveel naar deze nieuwbouw gekeken en te weinig	Zie ook de eerdere beantwoording onder C4, C10 en C19. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwt hoe de nieuwbouw past in de omgeving. Uit de onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening	Geen

	naar de omgeving die bestaat uit een drukke wijk.		
3	In de nieuwe situatie is handhaving nodig. Dit is iets waar direct mee begonnen kan en moet worden.	Zie ook de voorgaande beantwoording. Portaal heeft kennisgenomen van uw zienswijze, de handhaving in het gebied is niet iets dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder D1.	Geen

4. Ambtelijke wijzigingen

- In de toelichting van het bestemmingsplan was een verouderde tekst opgenomen over het beleid Transitie Visie Warmte. De tekst in paragraaf 3.3.5.1 is geactualiseerd.
- De onderbouwing parkeren in bijlage 13 van de toelichting is tekstueel iets aangepast, inhoudelijk is er niets gewijzigd.

5. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Corantijnstraat.

Toelichting

1	3.3.5.1 Actualiseren tekst Transitie Visie Warmte
2	4.8.2 Aanpassen tekst en verduidelijken welke bomen in het plangebied worden gekapt door toevoegen van een afbeelding.
3	Bijlage 13 is tekstueel iets aangepast, geen inhoudelijke wijziging.
4	
5	

Regels

1	
2	