

| <b>Zienswijzennota bestemmingsplan Touw</b> |                                                                 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Procedure                                   | Artikel 3.1 Wro                                                 |
| Procedureonderdeel                          | Beantwoording zienswijzen                                       |
| Onderwerp                                   | Ontwerpbestemmingsplan Touw (hoek Sumatrastraat/Antillenstraat) |
| Datum                                       | Maart 2024                                                      |

## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Touw” (hoek Sumatrastraat/Antillenstraat) betreft een ontwikkeling die deel uitmaakt van gebiedsontwikkeling De Zwijger. Het projectgebied Touw is gelegen in Leiden Noord op de hoek van de Sumatrastraat en de Antillenstraat. Er bevinden zich nu speeltoestellen, een voetbalkooi en groen. Het doel is om op deze locatie drie gebouwen te realiseren met maximaal 50 woningen, hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De bouwblokken krijgen een hoogte variërend van 4 tot 8 bouwlagen (14 tot 25 meter). De ruimte tussen de bouwblokken wordt ingericht als openbaar toegankelijke binnentuin waar ook gespeeld kan worden. De voetbalkooi zal op een andere plek in de wijk worden teruggeplaatst.

Het ontwerpbestemmingsplan “Touw” heeft voor zes weken ter inzage gelegen in de periode van 1 december 2023 tot en met 12 januari 2024. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat opgenomen en beantwoord in voorliggende ‘zienswijzennota’.

## 2. Bestemmingsplanprocedure

De ingediende zienswijze is 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 zienswijze heeft 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 tweemaal. 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 is de zienswijze weergegeven.

| Nr | Zienswijzen | Adres |
|----|-------------|-------|
| A  | X           | X     |

In de navolgende tabel is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

|          | Onderwerp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Gevolgen besluit |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>A</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
| <b>1</b> | <p>Indiener van de zienswijze geeft aan dat het Rode Touwenplein veel wordt gebruikt door kinderen en ouders. Het is niet duidelijk waarom de speeltuin weg moet voor nieuwbouw. Er worden vragen gesteld en bezwaar gemaakt tegen de nieuwe bebouwing en het ontwerpbestemmingsplan dat dit mogelijk maakt.</p> <p>Als eerste de vraag waarom het openbare speelterrein weg moet terwijl er heel veel gebruik van wordt gemaakt.</p> | <p>De ontwikkeling Touw is onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Zwijger waarvoor op 6 april 2023 de gebiedsvisie Park de Zwijger is vastgesteld. In deze gebiedsvisie zijn ook de randvoorwaarden voor het project Touw opgenomen. Project Touw is in de gebiedsontwikkeling De Zwijger het enige project dat gerealiseerd kan worden zonder dat er woningen gesloopt of gerenoveerd moeten worden. De Touwlocatie (het bestemmingsplangebied) is daarmee een geschikte plek om als eerste te beginnen binnen de gebiedsontwikkeling, zodat er een verhuisbeweging in gang gezet kan worden. Project Touw biedt aan een deel van de bewoners uit de eerstvolgende aan te pakken deelgebieden, de kans om binnen de buurt te verhuizen. Dit is een wens van de huidige bewoners.</p> <p>Met de nieuwbouw wordt de huidige speelplek een binnentuin en deze blijft door de openingen tussen de woonblokken openbaar toegankelijk. De binnentuin wordt voorzien van een</p> | Geen             |

|          |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                         | <p>groene, klimaatadaptieve en biodiverse inrichting en biedt ruimte aan verblijven en spelen. De speelaanleidingen in de binnentuin zullen kleinschalig zijn, gericht op de jongere doelgroepen en passend binnen de woonomgeving. De huidige grotere speelelementen, zoals het klimrek, krijgen een plek op een andere locatie in de buurt, al dan niet in een andere vorm.</p> <p>Woningbouwvereniging Ons Doel zal de verplaatsing van de huidige speelvoorzieningen (m.u.v. de voetbalkooi) samen met de buurt oppakken. De huidige voetbalkooi zal door de gemeente ergens anders in de wijk worden teruggeplaatst. Hiervoor zal ook de bijbehorende participatie worden opgestart.</p> |                                                                                       |
| <b>2</b> | Waar kan de voetbalkooi heen, er is geen ruimte voor.                                                                   | <p>Zoals hiervoor onder 1 aangegeven zal de huidige voetbalkooi door de gemeente ergens anders in de wijk worden teruggeplaatst. Er is een ruimtelijke studie gedaan waar een potentiële locatie voor de voetbalkooi uit naar voren is gekomen. Deze locatie is informeel met een aantal betrokkenen besproken. De bijbehorende participatie over de inrichting van de locatie zal met de omwonenden en andere belanghebbenden de komende maanden worden opgestart.</p>                                                                                                                                                                                                                       | Geen                                                                                  |
| <b>3</b> | De voorgenomen nieuwbouw van 50 woningen is te hoog voor omwonenden. Het wordt 8 etages hoog, dat is niet eerder bekend | <p>Voor deze ontwikkeling heeft op meerdere momenten participatie plaatsgevonden. Naast de participatie voor de Gebiedsvisie Park de Zwijger</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Naar aanleiding van de zienswijze is er een bezonningsonderzoek opgesteld. Hieruit is |

|  |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>gemaakt. Dit gaat alle zon wegnemen.</p> | <p>waar deze ontwikkeling onderdeel van is, heeft de initiatiefnemer diverse gesprekken met de buurt gevoerd. Het volledige verslag van de gevoerde participatie is opgenomen als bijlage van het (ontwerp)bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat in de gesprekken en bijeenkomsten van de initiatiefnemer is gesproken over gebouwen met verschillende hoogtes met woningen op de begane grond en daarboven 3 tot maximaal 7 verdiepingen, dat zijn maximaal 8 bouwlagen. Deze bouwhoogtes sluiten ook aan bij de eerder vastgestelde kaders uit de gebiedsvisie Park de Zwijger.</p> <p>De beoogde ontwikkeling Touw bestaat uit drie woonblokken die variëren van 4 tot 8 bouwlagen. Eén van de drie blokken (blok B gelegen op de hoek van de Antillenstraat/Surinamestraat) mag uit maximaal 8 bouwlagen bestaan, daarvoor is een maximale hoogte van 25 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Het woonblok dat gelegen is tegenover de bestaande bebouwing aan de Antillenstraat (blok A) mag maximaal 14 meter hoog worden. Met de inpassing van de nieuwbouw is rekening gehouden met de bestaande bebouwing zowel wat betreft uitzicht, lichtinval en privacy.</p> <p>Er is een quick- scan gedaan voor bezonning bij een variantenstudie, voor het beoogde ontwerp is nu een bezonningsstudie opgesteld om te onderzoeken in hoeverre er schaduw wordt</p> | <p>naar voren gekomen dat voor drie woningen aan de Antillenstraat niet wordt voldaan aan de Haagse norm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de maatgevende periode. In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging en onderbouwing om af te kunnen wijken van de Haagse bezonningsnorm opgenomen in paragraaf 2.3.2. Tevens is het bezonningsonderzoek opgenomen als bijlage 13 van het bestemmingsplan Touw.</p> |
|--|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>geworpen op de bestaande omliggende bebouwing. Uit het onderzoek blijkt dat voor drie woningen niet wordt voldaan aan de Haagse norm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de maatgevende periode. Voor onderhavig bestemmingsplan is het van belang dat het plan voor de meeste woningen een beperkte invloed heeft op de bezonning. De drie woningen die niet voldoen bevinden zich in het woonblok aan de Antillenstraat 176-192. Het niet voldoen aan de norm wordt in dit geval aanvaardbaar geacht omdat het bestemmingsplan met de bouw van deze sociale huurwoningen een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de stad. De vastgestelde gebiedsvisie Park de Zwijger geeft namelijk ruimte voor een stedelijke verdichting en grootschalige transformatie van dit gebied. Daarbij is de omgeving dus aan verandering onderhevig en bestaat de mogelijkheid dat de betreffende woningen- die nu een afname van bezonning ondervinden- ook gaan veranderen. Deze eerste nieuwbouw binnen de gebiedsontwikkeling De Zwijger bestaat uit het realiseren van sociale woningen in het plangebied, zodat bestaande bewoners door kunnen schuiven en ruimte ontstaat voor ontwikkeling van de andere deelgebieden. Met de nieuwbouw zullen nieuwe, duurzame sociale woningen worden toegevoegd aan het gebied. Binnen de</p> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|   |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|   |                                                                                                                             | <p>vastgestelde kaders van de gebiedsvisie zullen deze nieuwe woningen een impuls geven aan de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving.</p> <p>Het bezonningsonderzoek zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan Touw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| 4 | De nieuwe woningen komen te dicht op de bestaande woningen, zij kunnen straks bij de bestaande woningen naar binnen kijken. | <p>De nieuwe bouwblokken worden ingepast, rekening houdend met het burendrecht en privacy. De afstand tussen de nieuwe bouwblokken en de bestaande woningen is een afstand die vaker voorkomt in deze omgeving en doet geen afbreuk aan een goede leefomgeving.</p> <p>Aan de vaststelling van het bestemmingsplan ligt daarnaast een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende Leidse woningbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van het Project Touw. Daarbij is onderzocht of het project past bij de bebouwing in de omgeving op het straatniveau en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 2 en 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan). Uit die onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past bij de bebouwing in de omgeving op het straatniveau en met de voorgenomen ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon- en</p> | Geen |

|  |  |                                |  |
|--|--|--------------------------------|--|
|  |  | leefklimaat van de omwonenden. |  |
|--|--|--------------------------------|--|

#### 4. Ambtelijke wijzigingen

- Tekstuele wijzigingen in de toelichting, spelfouten, niet lopende zinnen;
- Per 1 januari 2024 is de nieuwe versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening vastgesteld. In 3.2.2 is dit aangepast.
- In 4.5.2 stond een verkeerde verwijzing, dit is aangepast (artikel 5.1 onder a is gewijzigd naar artikel 4.1 onder a);
- Op de verbeelding is de maatvoeringsgrens, gelegen tussen blok B en C iets verschoven, in overeenstemming met het ontwerp;

#### 5. Staat van wijzigingen

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

##### *Toelichting*

|   |                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Tekstuele wijzigingen zoals spelfouten en niet lopende zinnen                         |
| 2 | 2.3.2 toegevoegd afweging en onderbouwing uitkomst bezonningsonderzoek                |
| 3 | 3.2.2: tekst aangepast op de nieuwe versie van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening |
| 4 | Bezonningsonderzoek is als bijlage 13 toegevoegd                                      |

##### *Verbeelding*

|   |                                                          |
|---|----------------------------------------------------------|
| 1 | Maatvoeringsgrens tussen blok B en C is iets opgeschoven |
|---|----------------------------------------------------------|

##### *Regels*

|   |                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 4.5.2 verwijzing in artikel aangepast (artikel 4.1. onder a in plaats van artikel 5.1 onder a) |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|