

Omgevingsvergunning Vijf Meilaan 7 (Meas locatie)

Zienswijzennota

Maart 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kenmerken van het plan
3. Inhoud van de nota
4. Procedure
5. Zienswijzen
6. Afweging
7. Conclusie

1. Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Vijf Meilaan 7 (Meas locatie). De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Leiden Zuidwest". De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

2. Kenmerken van het plan

Het plan heeft betrekking op de bouw van een nieuw appartementengebouw dat ruimte biedt aan 60 appartementen, waarvan 56 in het zogenaamde 'lage middensegment', met woonoppervlaktes tussen de 55 en 90m². Op de begane grond komt een commerciële ruimte met de bestemming zakelijke dienstverlening en een parkeergarage met 52 parkeerplaatsen. Voor deze ontwikkeling worden het bestaande tankstation op de hoek van de Rooseveltstraat en Vijf Meilaan, evenals de naastgelegen bedrijfspanden Vijf Meilaan 7 en Rooseveltstraat 17, 19 en 21 gesloopt. Het openbaar gebied rondom het nieuwe woonblok wordt heringericht met parkeervoorzieningen en krijgt een kwaliteitsimpuls.

3. Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

4. Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen. Ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming over de definitieve inhoud van de omgevingsvergunning. In deze uitgebreide wabo procedure is op basis van de algemene VVGB-lijst een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) vereist van de gemeenteraad alvorens het college een omgevingsvergunning kan verlenen.

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

5. Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op donderdag 8 december 2016. De stukken hebben aansluitend vanaf vrijdag 9 december 2016 t/m donderdag 19 januari 2017 ter inzage gelegen in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordening.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn 36 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. De zienswijzen worden als ontvankelijk aangemerkt.

5.1 Lijst van indieners

In het onderstaande schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven.

Nr	Indiener	Straat	Postcode	Woonplaats
1	X	X	X	X
2.	X	X	X	X
3.	X	X	X	X
4.	X	X	X	X
5.	X	X	X	X
6.	X	X	X	X
7.	X	X	X	X
8.	X	X	X	X
9.	X	X	X	X
10.	X	X	X	X
11.	X	X	X	X
12.	X	X	X	X
13.	X	X	X	X
14.	X	X	X	X
15.	X	X	X	X
16.	X	X	X	X
17.	X	X	X	X
18.	X	X	X	X
19.	X	X	X	X
20.	X	X	X	X
21.	X	X	X	X
22.	X	X	X	X
23.	X	X	X	X
24.	X	X	X	X
25.	X	X	X	X
26.	X	X	X	X
27.	X	X	X	X

28.	X	X	X	X
29.	X	X	X	X
30.	X	X	X	X
31.	X	X	X	X
32.	X	X	X	X
33.	X	X	X	X
34.	X	X	X	X
35.	X	X	X	X
36.	X	X	X	X

NB. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacy redenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

5.2 Beantwoording zienswijzen

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

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
A	Thema: Planschade		
A1	Aangegeven wordt dat bij realisatie van het bouwplan omwonenden schade zullen ondervinden in de vorm van derving in het woongenot en waardevermindering van de woning. <i>Ingediend door 1 t/m 36</i>	Het College heeft een belangenafweging moeten maken tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Het college komt tot het oordeel dat de belangen van de omwonenden/indieners van de zienswijzen, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Mochten indieners van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn/haar onroerend goed, dan staat het hem/haar vrij om op grond van de Wet ruimtelijke ordening - waarin een planschaderegeling is opgenomen - bij de gemeente een verzoek om vergoeding van schade in te dienen. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijk bureau. Via de volgende link kan hierover meer informatie worden ingewonnen: http://gemeente.leiden.nl/loket/inhoud/product/bestemmingsplan-tegemoetkoming-planschade/	Geen

A2	Waardevermindering van onze appartementen treedt op als gevolg van aantasting van ons uitzicht en belemmering van ons genot op ochtendzon. En gedurende de bouw moeten wij rekening houden met een aanzienlijke waardedaling van onze appartementen <i>Ingediend door 34</i>	Voor de beantwoording met betrekking tot waardevermindering van de appartementen als gevolg van belemmering in uitzicht en woongenot op ochtendzon wordt verwezen naar punt A1 van deze nota. Bouwen en verbouwen hoort thuis in een dynamische stad als Leiden. De bouwwerkzaamheden zijn van tijdelijke duur. Tijdens de bouw zal het voorkomen dat hiervoor bestemd verkeer tijdelijk aan en af zal rijden met bouw materiaal en is enige vorm van geluidsproductie onvermijdelijk. De aanvrager zal proberen overlast hiertoe zoveel mogelijk te voorkomen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de waarde van de appartementen in de omgeving tijdens de bouw zullen dalen.	Geen
B	Thema: Participatie		
B1	Aangegeven wordt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning bezwaren kenbaar zijn gemaakt en verbetervoorstellen gedaan. Tijdens de informatieavond bleek dat er niets veranderd was aan het plan. Op geen enkele wijze hebben bewoners en omwonenden rondom de meas- locatie mee kunnen denken en praten over de gepresenteerde bouwplannen. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	De systematiek van de Wabo verlangt dat een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan in combinatie met de activiteit bouwen (op initiatief van de aanvrager) vergezeld gaat van uitgewerkte bouwtekeningen. Omdat zo'n aanvraag al in groot detail is uitgewerkt kan de indruk bestaan dat er geen aanpassingen meer mogelijk zijn, maar die zijn in deze fase van het planvormingsproces wel degelijk mogelijk. En ze worden op voorhand zeker niet uitgesloten. In dit geval is degelijk ruimte geboden voor inspraak en wijzigingsvoorstellen. Bij het planvormingsproces zijn de ingediende reacties op de publicatie van het bouwplan nauwkeurig meegewogen. En tijdens de inloopavond is met een open houding door zowel de initiatiefnemer als de gemeente geluisterd naar de zorgen en aandachtspunten van omwonenden. Daar zijn in dit geval echter geen argumenten naar voren gekomen die aanleiding gaven tot planaanpassing.	Geen
C	Thema: Strijdigheden		
C1	Verbazing heerst over het feit	Het klopt dat de bouw van het	Geen

	dat er een ontwerp omgevingsvergunning wordt aangeboden terwijl er sprake is van zoveel strijdigheden met het bouwbesluit, het bestemmingsplan, welstandsnota, geluid en parkeren op eigen terrein niet opgelost kan worden <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	appartementencomplex niet passend is binnen de voorschriften/regels van het bestemmingsplan, bouwbesluit, welstandscriteria, geluidsnota en bouwverordening. Voornoemde wetten/beleidsdocumenten voorzien in de mogelijkheid om - binnen bepaalde randvoorwaarden - af te wijken van deze voorschriften/regels. Dit is in dit bouwplan aan de orde.	
D	Thema: Bestemmingsplan Zuidwest		
D1	Opgemerkt wordt dat de ontwerp omgevingsvergunning Vijf Meilaan 7 niet voldoet aan het door de gemeente in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Zuidwest. Derhalve kan er voor dit bouwplan geen 'verklaring van geen bedenkingen' worden afgegeven <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	Voordat wordt gesproken van een vastgesteld bestemmingsplan doorloopt een bestemmingsplan-procedure nog een voorontwerp fase (niet wettelijk verplicht) en een ontwerpfase. Op 24 januari 2017 heeft het College de inspraaknota van het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld en is het ontwerp vrijgegeven voor zienswijzen. Deze zienswijzen-periode loopt van vrijdag 3 februari 2017 tot en met donderdag 16 maart 2017. Het bestemmingsplan Zuidwest is opgesteld vanuit de wettelijke actualisatieplicht en is primair conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen die reeds planologisch mogelijk zijn gemaakt met een artikel 19 of de uitgebreide procedure omgevingsvergunning worden meegenomen in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling Vijf Meilaan 7 is een afzonderlijke ruimtelijke procedure (wabo procedure) opgestart waarvoor een verklaring van bedenkingen door de gemeenteraad zal moeten worden afgegeven. Om verwarring te voorkomen bij twee gelijktijdig in procedure zijnde ruimtelijke procedures voor hetzelfde gebied, is ervoor gekozen om het plangebied van de omgevingsvergunning Vijf Meilaan 7 als 'witte vlek' buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidwest te houden.	Geen
E	Thema: Hoogbouw		
E1	De Meas-locatie is door de gemeente niet aangewezen	De cultuurhistorische waarde waarnaar wordt verwezen in het	Geen

	als hoogbouwlocatie. In het bestemmingsplan Zuidwest wordt gewezen op het belang van bebouwing in aansluiting op de huidige bebouwing, complex tussen Hoflaan, Boshuizerkade, Willem Klooslaan en Telderskade. Dit vanwege de stedenbouwkundige opzet en cultuurhistorische waarde (citaat overgenomen uit Bestemmingsplan Zuidwest). Het aansluitende bedoelde gebied is slechts 10 tot 12 meter hoog. Het voorgestelde ontwerpbesluit voorziet in een gebouw van ruim 30 meter hoog en niet in lijn met de aangrenzende gebouwen. Volgens de hoogbouwvisie moeten gebouwen verspringen in hoogte, daar wordt niet aan voldaan als er weer een toren van ruim 30 meter hoog wordt gebouwd naast de Toren aan de Vrijheidslaan. De hoogbouwvisie is kaderstellend en als zodanig zelfbindend voor de gemeente. Om deze redenen zou het college geen vergunning af moeten geven. Het plan voldoet niet aan de belangrijkste aandachtspunten van de Hoogbouwtoets, onderdeel B 1. Punt 4, aansluiting omgeving, uitzicht, betekenis voor directe omgeving (afstand 1- 3x hoogte). 2. Punt 5, windhinder 3. Punt 6, schaduwwerking 4. Punt 7 privacy aandachtspunten Onderdeel C 1. Punt 10 Aansluiting gebouw op maaiveld (oplossingen voor containers, fietsen e.d. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	bestemmingsplan Zuidwest betreft niet de Meas-locatie en de directe omgeving hiervan. Het klopt dat het projectgebied niet specifiek is aangegeven als hoogbouwlocatie in de Hoogbouwvisie van Leiden. De locatie bevindt zich volgens de visie in een 'gemengd gebied' dat zich kenmerkt door een afwisseling van laagbouw (10-15 meter) en middelhoogbouw (ca 20-30 meter) en incidenteel een accent tot circa 40 meter. Met een standaard bouwhoogte van ca 10 meter en een hoger deel van circa 31 meter past het bouwplan goed in die beoogde afwisseling van laagbouw en middelhoogbouw. De Hoogbouwvisie schrijft een hoogbouwtoets voor als procesvereiste bij bestemmingsplanprocedures en vergunningstrajecten voor concrete hoogbouwplannen. Dit bestaat uit een toelichting op de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving, aanzichten, privacy, het in beeld brengen van schaduweffecten en het onderzoeken van eventuele windhinder. Voornoemde aspecten zijn in meer en mindere mate behandeld in de ruimtelijke onderbouwing met de daarbij noodzakelijke onderzoeken. De beantwoording van de zienswijzen met de ruimtelijke aspecten worden apart behandeld in deze zienswijzennota. Winderhinder onder punt J, bezonning onder punt G, privacy en aanzicht onder punt I en oplossing voor containers etc onder punt Q van de zienswijzennota.	
F	Thema: Welstand		

F1	In het ontwerp omgevingsvergunning staat dat het bouwplan getoetst is aan de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet niet aan de welstandsnota. Er wordt gesteld dat na enige privacy maatregelen het bouwplan voldoet. Wat zijn de criteria die de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) hanteert om tot haar oordeel te komen? Welke maatregelen zijn genomen. Kan de gemeente dit toelichten? Omwonenden zijn hier niet in betrokken geweest. De bijgevoegde tekeningen geven geen voorstelling van de werkelijkheid. De nieuwe toren van ruim 30 meter hoog staat niet in lijn met de andere panden grenzend aan Vrijheidslaan/vijf meilaan. Deze springt zeker 3 a 5 meter naar voren, tegen het fietspad van de rotonde aan. Dit is tevens in strijd met hoogbouwvisie B, punt 4 <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	In het kader van de privacy zijn maatregelen genomen in de richting van de aansluitende woningen aan de Hoflaan. Dit is gedaan door verplaatsing van de vluchtrap binnen het hof, een muurschijf in metselwerk aan het eind van de galerij die de woningen aan de Hoflaan ontsluit en een balustrade 2 meter vanaf de perceelsgrens. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de Welstands- en Monumentencommissie (WML) een toelichting gegeven op het eerder door WML gegeven positief welstandsadvies. Geconcludeerd wordt dat het plan in voldoende mate aan de specifiek voor dit gebied opgestelde welstandscriteria voldoet. En daarmee het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De toelichting op het advies is gevoegd als bijlage bij de definitieve omgevingsvergunning. Het klopt dat het hogere deel van het gebouw niet in dezelfde rooilijn als de aangrenzende panden staat. Dit is voor de onderbouw wel het geval. Het hogere deel is bewust iets naar voren geschoven om de gevolgen van schaduwwerking op omliggende woningen geringer te maken.	Bij de omgevingsvergunning wordt als bijlage de toelichting op het welstandsadvies d.d 17 februari 2017 toegevoegd.
G	Thema: Bezonnin		
G1	Er is onderzoek gedaan naar de zon- en schaduw effecten. Het is overduidelijk dat de hoge toren van ruim 30 meter schaduwverlast zal gaan veroorzaken. Het betekent dat er bij de omwonenden zowel in het voorjaar als in het najaar minder zon (c.q. licht) zal zijn of zelfs helemaal geen zon. Het woongenot wordt hierdoor ernstig aangetast. Ook hier geldt de inkomstenderving, denk aan het vervallen van de mogelijkheid om schone energie op te wekken en sterke waardedaling van de omliggende panden in geval van verkoop.	Het zij toegegeven dat de beoogde nieuwbouw onmiskenbaar negatieve gevolgen heeft op de zonlichttoetreding op omliggende woningen en tuinen. De effecten zijn echter beperkt van ongeveer een uur tot maximaal anderhalf uur per zonnige dag, afhankelijk van de afstand van die woningen tot de nieuwbouw. Geprojecteerd op de richtlijnen van de Haagse bezonningsnormen blijkt tevens dat er een goed tot redelijk bezonningsklimaat wordt behouden en derhalve geen sprake is van een onevenredige afname van zonlichttoetreding bij aangrenzende woningen. Het belang van het opwekken van	De zon- en schaduw diagrammen zijn ter verduidelijking per uur inzichtelijk gemaakt en wat langer op de dag (zie bijlage zon en schaduw diagrammen van de ruimtelijke onderbouwing). Een uitgebreide en nauwkeurige omschrijving van de schaduwwerking in tuinen en op de gevels van omliggende bebouwing was al opgenomen in paragraaf 3.7.2. van

	<i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i> Dit bouwplan heeft substantiële consequenties voor de hoeveelheid (zon)licht voor de woningen Hoflaan 132 t/m 164. De bij de aanvraag verstrekt bezonningsstudie leert dat zeker in de periode van november tot en met maart letterlijk 'het licht in de woningen aan de Hoflaan 132 t/m 164' uitgaat. <i>Ingediend door 2,3, 7 t/m 10, 25 en 26</i> Indiener heeft 10 zonnepanelen op zijn dak die minder (groene) energie zullen opbrengen. De opgewekte energie is, gezien de afstand van de zon, een factor minder dan tijdens hoog zomer, echter het is en blijft een verlies van opbrengst. Panelen zijn garandeert 20, tot 30 jaar bruikbaar en een lange termijn investering. Daarnaast brengt de binnenkomende zon, zeker in de periode september t/m april gratis warmte binnen (hoekwoning) die dan over de gehele voor en zijkant in de namiddag, vanaf 15.00 uur, naar binnen schijnt en ook de muren verwarmt. De verwarming sprint dan niet of pas in de avond aan. Door de hoge toren in het bouwplan zou juist op die tijden zonnewarmte/energie ontbreken, wat het woongenot, leefgenot en extra financiële lasten oplevert. Deze nadelige schade zal door middel van planschade worden verhaalt. <i>Ingediend door 20 en 22</i>	energie middels zonnepanelen wordt zeker meegewogen bij de beoordeling van het bouwplan. Echter gelet op de hoeveelheid afname aan zonlichttoetreding bij aangrenzende woningen wordt niet aannemelijk geacht dat het effect voor zonnepanelen hierin groot zal zijn. De opgave tot invulling van de grote woningbouwbehoefte in Leiden, heeft het College in dit geval dan ook zwaarder laten wegen. Een drietal daken van woningen (Fitterstraat 52, Fitterstraat 61/Rooseveltstraat 2Z en Fitterstraat 59/Rooseveltstraat 2Y) in de omgeving van het bouwplan zijn al voorzien van zonnepanelen. Alhoewel de schaduw van het bouwplan op de daken zal vallen aan het einde van de middag en de zonnestand dan al laag is en de panden ook schaduw ontvangen van het daartegenover liggende pand, heeft de aanvrager hierin toegezegd om eventuele verliezen in zonenergie van deze woningen te compenseren middels het schenken van 1 a 2 extra zonnepanelen.	de ruimtelijke onderbouwing. Aan voornoemde paragraaf is nu ook een beoordeling aan de richtlijnen van de 'Haagse Bezonnings-normen' toegevoegd.
H	Thema: Parkeren		
H1	Er is geen duidelijkheid of de beoogde nieuwbouw Meas-	Het is juist dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte het van belang is	Geen

locatie koop of huur wordt, terwijl dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte wel belangrijk is. Bij het onderzoek naar de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van koopwoningen. In het projectgebied dienen 82,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Inpandig zijn er 52 en op straat 17 welke zijn gelegen op eigenterrein. Dit levert een tekort op van 13,7 parkeerplaatsen op. In het ontwerp Omgevingsvergunning worden bestaande parkeerplaatsen in de Hoflaan als nieuw opgesomd. De 3 nieuwe parkeerplaatsen onder het gebouw de Toren, hoek Vrijheidslaan Rooseveltstraat, gaan ten koste van het fietspad. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat indien het huurappartementen worden hij de parkeerplaatsen apart gaat verhuren. Dit betekent een nog grotere parkeerbelasting voor de omgeving. Kortom, er wordt niet voldaan aan de eisen van de parkeernota van de Gemeente Leiden, niet op eigen terrein, en ook niet met compensatie elders in aangrenzend gebied, wat onderdeel is van de kwaliteitsimpuls, wat wij niet zien als kwaliteitsimpuls, dat moge duidelijk zijn. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i> De 3 nieuwe parkeerplaatsen onder het gebouw van de huidige toren vrijheidslaan / lasserstraat, gaan ten koste van het fietspad en behoren mijns inziens niet tot het projectgebied meas locatie. Ook het aantal parkeerplaatsen van 19,7 voor de voormalige	om te weten of er sprake is van koopwoningen of huurwoningen in het bouwplan. Nu dit nog niet bekend is wordt er voor het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van 'worst case scenario'. Dit zijn koopwoningen die een iets hogere parkeerbehoefte kennen. In de berekening van de indiener van de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat het tekort aan parkeerplaatsen uit de oude situatie eveneens dient te worden opgelost. De Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden schrijft voor dat een eventuele bestaande parkeertekort niet hoeft te worden opgelost maar dat de parkeerdruk als gevolg van het bouwplan niet hoger mag worden dan dat al het geval is. Derhalve wordt de bestaande parkeerbehoefte van 39,3 afgetrokken van de nieuwe parkeerbehoefte van 82,7. De extra parkeerbehoefte bedraagt derhalve 43,4 parkeerplaatsen. 52 parkeerplaatsen worden in de parkeergarage gerealiseerd en 7 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De 3 parkeerplaatsen die in de plaats komen van het fietspad, komen niet ten goede van de parkeerbalans van de ontwikkelaar nu deze ook zonder deze extra parkeerplaatsen wordt opgelost. Deze 3 extra plaatsen zijn gerealiseerd in combinatie met de verlegging van het fietspad en versmalling van de Rooseveltstraat Noord. Daarnaast worden de parkeerplaatsen in de Hoflaan niet geheel als nieuw opgesomd. Een deel van de parkeerplaatsen was in de huidige situatie al niet toegankelijk indien daarvoor of daarachter werd geparkeerd. In totaal waren 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie aan de Rooseveltstraat en Hoflaan als parkeerplaats mee te rekenen. Deze worden – zij het deels op een iets andere plek – in de nieuwe situatie gehandhaafd. De bijbehorende parkeerbehoefte van de voormalige sportschool volgt uit de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden. Niet duidelijk is op welke grondslag indiener zich baseert bij een berekening van 0,4 auto per nieuw	
---	---	--

	sportschool vind ik erg ruim overkomen. Een verdere toename van de nu al hoge parkeerdruk is te verwachten in de nabije omgeving. U gaat immers uit van 0,4 auto per nieuw appartement, terwijl er slechts 50 extra parkeerplaatsen worden gemaakt voor (tenminste) 60 appartementsbewoners. Onduidelijk is in dit verband ook waar bijvoorbeeld leveranciers en visite moeten parkeren. <i>Ingediend door 34</i> De in- en uitgang van de parkeergarage zal komen te liggen exact tegenover het kantoor aan de Rooseveltstraat 2 y. Het gaat naast geluidsoverlast ook licht overlast verzorgen. Er wordt gewerkt met een bureau gericht op een raampartij aan de Rooseveltstraat. Licht van de koplampen van de auto's zullen op- en af gaan verblinden. <i>Ingediend door zienswijze nummer 22</i>	appartement. In figuur 8 van de ruimtelijke onderbouwing is een tabeloverzicht te vinden van het nieuwbouwprogramma en de bijbehorende parkeerbehoefte volgens uit de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden. In de normen die zijn voorgeschreven in de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden is de parkeervraag van bezoekers (zoals leveranciers of visite) aan de diverse ruimtelijke activiteiten al verwerkt. Toegegeven wordt dat de in- en uitgang van de parkeergarage zich zal bevinden ter hoogte van het pand Rooseveltstraat 2y. Voor het pand is al een parkeerplaats voorzien. Nu er een parkeergarage komt zullen er meer auto's rijden dan gebruikelijk omdat deze uit de parkeergarage komen, dit betreft wel alleen bestemmingsverkeer. Verwacht wordt dat dit voornamelijk zal plaatsvinden in de vroege ochtend en rond de tijd dat men richting huis vertrekt aan het einde van de middag/begin avond. Mocht indiener van mening zijn dat zij in haar woongenot wordt geschaad dan staat het vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de beantwoording A1 en de link die hierin staat vermeld.	
I	Thema: Privacy		
11	Door de geringe afstand tussen huidige woningen en de nieuwbouw van de Meas-locatie raken omwonenden een deel van hun privacy kwijt. We kunnen letterlijk bij elkaar in de woningen kijken. Dit heeft opnieuw gevolgen voor het woongenot. Ook is dit in strijd met de Hoogbouwvisie B. punt 7 <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i> De appartementen Hoflaan 132 t/m 164 zijn door de eigenaren aangekocht met een groenstrook aan de	In het kader van privacy van omwonenden zijn er privacy-maatregelen genomen richting de de tuinen van de woningen aan de Hoflaan 132/164 (appartementen-complex). De trap vanuit het binnenhof naar de galerijen is zoveel mogelijk in het hof geplaatst. Aan het eind van de galerij die de woningen aan de Hoflaan zijde ontsluit is een muurschijf in metselwerk uitgevoerd zodat niet op het aangrenzende perceel wordt gekeken. En in het verhoogde binnengebied ligt een balustrade van 2m vanaf de perceelsgrens zodat er dit geen strijdigheid oplevert met het burendrecht. De gevels op de begane grond van de nieuwbouw zijn gesloten naar aangrenzende	Onder paragraaf 3.7.2. is een kopje genaamd aanzicht en privacy toegevoegd met daarbij een toelichting op de privacy aspecten en een verwijzing naar de aanzichtstudie zoals opgenomen als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing. De vluchtrap tegen de kopgevel van de nieuwbouw is meer naar achteren verplaatst en het

	achterzijde en aansluitende laagbouw. De geplande nieuwbouw staat te dicht op de bestaande appartementen en de verhouding in hoogte tussen de geplande nieuwbouw en bestaande bouw is zoek. Er is nog nauwelijks privacy aan de achterzijde van de woningen gezien de korte afstand tussen de achtergevel en de geplande nieuwbouw. <i>Ingediend door 2, 3, 7, t/m 10, 25 en 26</i>	eigendommen. De kopgevels van de appartementen op de 1e en 2^e verdieping zijn ook gesloten ontworpen. In de tekeningen van de ontwerp omgevingsvergunning was een vluchtrap tegen de kopgevel geplaatst waardoor alsnog voor een klein deel op de tuinen van de woningen aan de Hoflaan kon worden gekeken. Dit is nu aangepast door de vluchtrap meer naar achteren te plaatsen en het plantvak tot aan de zijgevel door te trekken. Zie hiervoor de bij de omgevingsvergunning opgenomen bouwtekeningen. De onderwoning (hoflaan 164) naast de kopgevel van de appartementen aan de Hoflaan 132 t/m 164 heeft een entree aan de zijgevel. Deze woning zal bereikbaar blijven. De zijgevels van de kopwoningen van de nieuwbouw zijn gesloten zodat er geen vermindering van privacy is en geen strijd met het burennrecht. De onderbouw van drie bouwlagen staat op ongeveer 20 meter tegenover de gevels van de appartementen aan de Hoflaan oneven nummers. Dat is de zelfde afstand als de bestaande woningen aan de Hoflaan even nummers. Het hogere accent staat op minimaal 30m afstand van de woningen Hoflaan oneven nummers. Daarmee wordt er visueel voldoende afstand aangehouden tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Naar het tegenoverliggende appartementencomplex aan de Vrijheidslaan geldt een afstand van circa 20 meter en is er geen onevenredige vermindering van privacy. De accentuerende toren zal zeker invloed hebben op het uitzicht vanuit dit appartementencomplex. De onderbouw ligt echter op 25 meter afstand van het eerste lage deel van het appartementencomplex Vrijheidslaan. En het hogere deel van de nieuwbouw ligt zelfs op 35 meter afstand van de kopgevel van het accent van het appartementencomplex Vrijheidslaan. Dit is vergelijkbaar met	plantvak tot aan de zijgevel is doorgetrokken. Zie hiervoor de bij de omgevingsvergunning aangepaste bouwtekeningen.
--	--	---	---

		het appartementengebouw van Rosenburch aan de overzijde die op ongeveer 38 meter afstand ligt. De woningen aan de Fitterstraat staan op ongeveer 55 meter van de onderbouw (65 meter van de toren) van de nieuwbouw aan de Rooseveltstraat en tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Fitterstraat staan nog de werkwoningen aan de Rooseveltstraat die op ongeveer 20 meter afstand van de nieuwbouw zitten. Visuele invloed zal er zijn maar er wordt voldoende afstand aangehouden in het kader van privacy.	
J	Thema: Windhinder		
J1	Volgens de berekeningen is in de beoogde situatie geen sprake van windhinder. Dit komt niet overeen met de ervaringen van de omwonenden in de huidige situatie rondom de huidige Toren. Als de hoogte van de nieuwbouw (ruim 30 meter) gehandhaafd blijft, dan zal er in een straal van 300 meter een uitgebreide windstudie verricht moeten worden. Eigenaren in de Fitterstraat hebben hun zonnepanelen extra verzaagd laten aanleggen vanwege de enorme wind die hier al optreedt bij een windkracht 5 a 6. Door de omgeving komt de wind als een soort trechter/fuik met versterkt effect hier door de straat. Er wordt dan ook niet ingestaan voor de gevolgen als er een ruim dertig meter hoog gebouw wordt neergezet en de gemeente wordt aansprakelijk gehouden bij ongevallen. Een uitgebreid onderzoek is dan ook noodzakelijk. (hoogbouwvisie B punt 5) <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i> Onduidelijk is in hoeverre gerekend moet worden met valwinden in de nieuwe situatie, gelet op de hoogte	Er is een windhinderonderzoek (bijlage 13 van de omgevingsvergunning) gedaan door bureau DGMR op basis van Computational Fluid Dynamics' een simulatiemethode om luchtstromen te bepalen volgens de NEN8100 norm, zoals de Hoogbouwvisie ook voorschrijft. Het bureau heeft onderzoek gedaan voor de directe omgeving van de nieuwbouw. Indien er een kritische situatie bij de modelberekening was geconstateerd dan was nader onderzoek in een straal van 300 meter zeker benodigd geweest. Dit is nu niet het geval. In het onderzoek is aangegeven dat er geen risico is op windgevaar, in de doorloopgebieden op maaiveldniveau is een goed tot zeer goed windklimaat met plaatselijk een klein gebied op matig windklimaat waar de verwachting bestaat dat het planten van bomen in de nieuwe berm tussen het fietspad en de noordelijke rijbaan van de Vijf Meilaan (conform het inrichtingsplan openbare ruimte: bijlage 5 van de omgevingsvergunning), het windklimaat op de betreffende plek in de zomer met één kwaliteitsklasse omhoog tilt. In het slentergebied nabij de entree is een zeer goed windklimaat en bij de entrees van de appartementen aan de noordelijke zijde is een goed windklimaat. Het College ziet dan ook geen aanleiding om een nog uitgebreider onderzoek uit te voeren dan de windhinderstudie die reeds is gedaan.	Geen

	van het nieuwe gebouw <i>Ingediend door 34</i>		
K	Thema: Plancontour		
K1	Uit het ontwerp besluit is niet duidelijk op te maken wat de omvang van het project is en waar nu uiteindelijk vergunning voor wordt verleend. De tekeningen die de plancontouren aangeven wijken sterk af met het projectgebied. De indruk bestaat dat de plancontouren om het projectgebied heen uitgebreid zijn om het plan te kunnen realiseren. Hierdoor wordt een groot deel van de omgeving betrokken bij het nieuwbouwproject. Dit heeft een nadelige invloed op het huidige wonen, de verkeersveiligheid en de parkeerbehoefte. Er wordt vanuit gegaan dat het bouwplan aan de regels moet voldoen binnen het plangebied. Alles wat daaromheen er bij gehaald wordt is in dit geval niet relevant. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	De begrenzing van het projectgebied is zodanig gekozen dat het alle geplande herinrichtingsactiviteiten in het openbaar gebied omvat. De gemeente heeft getoetst of de ontwikkelaar een uitvoerbaar bouwplan heeft. Dit is zeker het geval. Neemt niet weg dat de gemeente dit initiatief graag aangrijpt om het fietspad te verleggen en de omgevingskwaliteit in het gebied te verbeteren.	Geen
L	Thema: Verkeer		
L1	Gewezen wordt op de reeds aanwezige problemen op het gebied van verkeersveiligheid. Met de realisatie van het bouwplan komt deze verkeersveiligheid meer onder druk te zijn. Hiervoor wordt het volgende aangehaald: 1. De rotonde wordt nog overzichtelijker en krapper voor automobilisten en fietsers. De hoogbouw die direct tegen de rotonde staat gepland, zal voor de verkeersdeelnemers als indrukwekkend en benauwend worden ervaren. 2. De combinatie van	Onderschreven wordt dat de verkeersveiligheid in de huidige situatie niet optimaal is. Doelstelling van de ingreep in de openbare ruimte rondom de gebiedsontwikkeling is om dit te verbeteren: 1. De fysieke omvang van de rotonde wordt niet gewijzigd, waardoor deze niet krapper wordt dan de huidige situatie. De rotonde wordt voor het gebruik verbeterd door de opstelvakken afrijdend richting Vijf Meilaan en Rooseveltstraat noord te vergroten, zodat personenauto's zich goed kunnen opstellen tussen fietsoversteek en de rijbaan op de rotonde. Daarnaast wordt de ligging van het fietspad bij de Vijf Meilaan verder van de rijbaan afgelegd,	Geen

	bedrijven en wonen aan de Rooseveltstraat Noord is ongewenst gelet op het regelmatig vrachtverkeer voor bevoorrading. Ook bij de rotonde van het Vijf Meiplein is er druk vrachtverkeer. De voorgestelde wegbreedte van 6 meter voor de rooseveltstraat Noord maakt de verkeerssituatie, met name voor fietsers, zeer onveilig. 3. Er staan drie nieuwbouwscholen gepland aan het einde van Rooseveltstraat Noord wat extra verkeersdruk zal veroorzaken. Een veilige aaneengesloten fietsverbinding heeft dan ook hoge prioriteit. Vastgesteld wordt dat in dit bouwplan hieraan niet wordt voldaan. 4. De rooseveltstraat Noord wordt regelmatig als sluiproute gebruikt bij vaststaand verkeer op de Haagweg en Churchillaan. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	waardoor er voor de richtingsbeweging fietsers naar de automobilist toe meer duidelijkheid ontstaat. Gebouwgrootte en nabijheid op de rotonde speelt in het gebruik geen significante rol ten aanzien van verkeersveiligheid, zolang de zichtrelaties tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer voldoende is & niet geblokkeerd wordt door bebouwingen. 2. de wegbreedte van 6 meter is geheel in lijn met de gangbare maatvoering voor erftoegangswegen (30 km/u zones) in Nederland. Bij een bredere uitvoering ontstaat juist onveiligheid doordat weggebruikers harder gaan rijden. Op termijn is het een wens vanuit de gemeente om de Rooseveltstraat Noord in te richten als erftoegangsweg. 3. Dit betreft alleen de nieuwbouw van het Kiljanpad (samenvoeging Sleutelbloem en Telderschool). De overige twee locaties zijn verschuiving van scholen naar andere locaties. In aantallen neemt het fietsverkeer door de nieuwbouw aan het Kiljanpad in enkele tientallen toe, wat relatief een klein aandeel heeft in het totale fietsaanbod. Ook niet alle scholieren zullen komen vanaf de rotonde bij de Rooseveltstraat. Het inpassen van vrij liggende fietsvoorzieningen op dit gedeelte van de Rooseveltstraat zou ten koste gaan van een fors aantal parkeerplaatsen (ca 40) terwijl er na aanleiding van de hoeveelheid autoverkeer en fietsverkeer geen noodzaak is daartoe. Volstaan kan worden met menging van verkeersgebruik. 4. Het klopt dat de Rooseveltstraat Noord nu onderdeel is van een sluiproute door de stad via de Rijn- en Schiekade. Op termijn wordt met de komst van de Rijnlandroute, verbetering van de verkeerslichtenregelingen op de Churchillaan, instellen eenrichtingsverkeer op de Rijnzichtbrug en maatregelen rondom de Turfmarkt in het centrum dat deze sluiproute in aantrekkingskracht sterk verminderd. Zie voor de genoemde maatregelen ook de Mobiliteitsnota 2015-2022.	
--	---	---	--

L2	De volgende opmerkingen worden geplaatst: 1. Door de aanleg van de 3 parkeervlakken op de kop van het appartementen-complex in de Rooseveltstraat Noord verdwijnt de 'speciale' fietsstrook. 2. Het omzetten van de Rooseveltstraat Noord in een 30 kilometer zone, als zijnde onderdeel van de kwaliteitsimpuls is niet juist nu dit al een 30 km zone is. 3. De mogelijkheid om uit te wijken via het terrein van de huidige benzinepomp, bij voorkomende ongelukken op de rotonde, verdwijnt. De optie resteert alleen dan nog om de wijk in of uit te rijden via de wasstraat. Gepleit wordt dan ook voor een verbreding van de weg in plaats van een versmalling. 4. De uitrit van de parkeerruimte van het voorgestelde appartementen-complex komt uit op de Rooseveltstraat Noord, een zeer drukke verkeersweg, met veel fietsverkeer, vrachtwagens en enige uitvalsweg voor verkeer van de wijk Fiore, aangezien de andere route door middel van palen niet doorgankelijk is voor gemotoriseerd Verkeer. 5. De Rooseveltstraat Noord wordt versmald en de aparte fietsstrook verdwijnt, dit om plaats te maken voor parkeerplekken Overigens is dit laatste opvallend, omdat deze straat ook genoemd wordt in gemeentelijke plannen voor een snelle en veilige fietsroute op de corridor met Zoetermeer. Vrijwel iedere dag staat in de ochtend van 7.30-9.00 uur en in de middag van 15.30 tot 18.30 uur het verkeer in de Vrijheidslaan, Rooseveltstraat en Vijf Meilaan regelmatig vast. Dit bemoeilijkt de bewoners om de wijk uit te komen, maar dit	1. De fietsstrook wordt verwijderd om te benadrukken dat gemengd verkeer past bij een 30 km/u zone zoals is ingesteld in de Rooseveltstraat noord. Door het opheffen van de fietsstrook zijn automobilisten verplicht om de fietser voor te laten gaan bij het oprijden vanaf de rotonde naar de Rooseveltstraat noord. Hiervoor wordt de snelheid lager van het autoverkeer lager bij het afrijden, in plaats van dat de automobilist kan doorrijden naast de fietser. 2. Dit is correct opgemerkt: in de ruimtelijke onderbouwing is dit verkeerd beschreven en zal worden aangepast. De huidige situatie is al een 30 km/u zone, echter is de weginrichting nog niet geheel op orde om het beeld van een 30 km/u zone te bevestigen. Er is bijvoorbeeld nog markering aanwezig in de vorm van een asstreep (behoort niet in 30km/u zones), alsook dat de weg met 7m breder is dan verkeerskundig noodzakelijk. 3. De weg verbreden om rekening te houden met calamiteiten is ongebruikelijk: de gemeente Leiden wil geen verkeerssituaties ontwerpen welke op alle tijden er te breed bij ligt voor een situatie welke alleen zeer incidenteel en kortdurig in tijd voorkomt. Bij zeer uitzonderlijke situaties kan bij calamiteiten uitgeweken worden via het fietspad/trottoir of via de Rijn- en Schiekade. 4. De optredende verkeersintensiteiten in de Rooseveltstraat noord zijn niet zodanig hoog dat een toename van verkeer door de parkeergarage tot problemen leidt in de afwikkeling. 5. Het verwijderen van de fietsstrook heeft geen effect op het functioneren van de rotonde: automobilisten moeten afrijdend hier al rekening houden met het gedrag van fietsers (afslaan of doorrijden op rotonde). Het klopt dat de Rooseveltstraat noord als snelle fietsroute op de corridor naar Zoetermeer staat aangegeven, maar op dit gedeelte van de Rooseveltstraat kost het realiseren van aparte fietsinfrastructuur dusdanig veel parkeergelegenheid dat gekozen is tot menging van verkeer.	In de ruimtelijke onderbouwing zal waar vermeld de niet correcte uitdrukking met betrekking tot het realiseren van een 30 km zone worden verwijderd.
----	--	--	---

	zijn ook de uitrijroutes van de Brandweer (kazerne gelegen aan de Rooseveltstraat), de Politie (gebouw gelegen aan de Vijf Meilaan) en de Ambulance 6. Voorts zijn in de directe omgeving van de rotonde twee bushaltes gesitueerd (twee buslijnen / acht bussen per uur). Het halteren zorgt voor extra parkeerdruk, met name vanuit de binnenstad. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	Bij de rotonde heeft de gemeente geen indicatie van structurele filevorming. Het komt wel voor dat bij een groot aantal fietsers de doorstroming gehinderd wordt met beperkte terugslag: daarvoor zijn juist de aanpassingen aan de rotonde beoogd om dit beter te laten functioneren. 6. Halterende bussen lijkt volgens het College vooralsnog niet te kunnen zorgen voor extra parkeerdruk. Afrijdend van de rotonde heeft de bushalte namelijk een eigen bushaltehaven, waardoor een halterende bus het doorstromen van het verkeer op de rotonde ((afrijdend) niet hindert.	
L3	Verzocht wordt om de verkeersveiligheid zorgvuldig te onderzoeken en te kijken naar een goede verkeersafwikkeling en-doorstroom. En tevens een inventarisatie te doen naar het aantal ongevallen rondom de rotonde Vijf Meilaan/ Rooseveltstraat/ Vrijheidslaan <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	Binnen het Uitvoeringsprogramma Fiets (UVP) van de gemeente Leiden wordt dit opgepakt en uitgevoerd voor deze locatie (fietscorridor richting Zoetermeer).	Geen
Thema: Milieuaspecten			
M1	In het kader van het ontwerpbesluit hogere waarden rijst de vraag waarom er geen maatregelen aan de bron van het geluid, het verkeer, worden genomen. Er wordt een toename van het verkeerslawaaï veronderstelt door de beoogde nieuwbouw op de Meas-locatie en door geplande nieuwbouw op andere locaties <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35, 36</i>	De locatie ligt pal aan de rotonde. In Leiden wordt geen geluidreducerend asfalt op rotondes en kruispunten toegepast vanwege de wringende krachten die door het verkeer op het asfalt wordt uitgevoerd. Het asfalt is hier slecht tegen bestand. Er vindt versnelde slijtage plaats. Dit betekent meer onderhoud en overlast in de wijk. Tevens zijn de snelheden ook te laag om een geluidreducerend effect te kunnen bereiken. Ervan uitgaande dat het nieuwe plan ca. 300 verkeersbewegingen genereerd (52 pp en 6 verkeersbewegingen per pp) zal de toename van verkeer op de Vijf Meilaan/ Vrijheidslaan en de Rooseveltstraat door de realisatie van het bouwplan dermate gering zijn dat het verkeersgeluid met minder dan een half dB (een niet hoorbaar verschil) zal toenemen.	Geen

		Pas bij een toename van 1,5 dB kunnen eventuele maatregelen worden overwogen. Dit is nu niet het geval. Voor wat betreft ontwikkelingen op andere locaties wordt opgemerkt dat deze bij die betreffende procedures in ogenschouw zullen worden genomen. Deze zijn voor wat betreft dit plan nu niet aan de orde.	
	Is er geluidoverlast te verwachten vanwege de geplande parkeergarage en de binnentuin ten opzichte van de Hoflaan? <i>Ingediend door 8 en 9</i>	De noordgevel van de parkeergarage bestaat uit metselwerk en zal het geluid van verkeersbewegingen in de parkeergarage voldoende afschermen. De 'geluidopening' (in- en uitgang) van de parkeergarage ligt aan de Rooseveltstaat en ligt dus aan de andere zijde ten opzichte van de Hoflaan. Eventuele geluidoverlast vanwege het gebruik van de binnentuin is subjectief en derhalve niet meetbaar.	Geen
M2	De parkeervoorzieningen betreft onder andere extra parkeerplaatsen op de kop van de huidige toren Vrijheidslaan/lasserstraat. Dit is direct onder mijn balkon (serre). Geluid draagt ver. Ik verwacht dus overlast door onder andere mensen die te luid praten, aan auto's sleutelen, winkelend publiek etc. Wat is precies de kwaliteitsimpuls. De gemeente wil er een woonerf van maken (30 km zone). Bij een woonerf verwacht ik hoge verkeersdrempels, waarvoor auto's en vrachtwagens gaan remmen en optrekken. De kans is groot dat dit precies voor mijn balkon (serre) is. Ofwel geluidshinder en extra uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide. Zaken die nu al over de norm zijn. <i>Ingediend door zienswijze nummer 15</i>	De onderwerpen met betrekking tot geluid zijn subjectief en derhalve niet meetbaar. Mocht indiener van mening blijven dat zij in haar woongenot wordt geschaad dan staat het vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de beantwoording A1 en de link die hierin staat vermeld. De opmerking met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit wordt onder punt M3 beantwoord.	Geen
M3	Door extra verkeersbewegingen vanwege de nieuwbouw, maar ook de toekomstige	In milieukundig opzicht is de aanwezigheid van een tankstation middenin een woonomgeving niet	Het aspect luchtkwaliteit zal in een toegevoegde paragraaf 3.6.3.

	ontwikkelingen zal meer fijnstof en stikstofdioxide vrijkomen. Ook de geplande verkeersdrempels zullen zorgen voor meer luchtvervuiling. Kan er onderzoek worden gedaan naar de te verwachten luchtvervuiling vanwege de geplande nieuwbouw en de toekomstige ontwikkelingen? Kan vanwege de ontwikkeling en ter compensatie van eventuele luchtvervuiling een groen park worden aangelegd? <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35 en 36</i>	optimaal, gelet op de relatief grote verkeer aantrekkende werking van tankstations die zorgen voor een aanzienlijke geluidsproductie en tevens blootstelling aan Benzeen in woonomgevingen. In de ruimtelijke onderbouwing is geen paragraaf opgenomen voor wat betreft luchtkwaliteit. Deze wordt alsnog opgenomen met de conclusie dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een overschrijding van de wettelijke (Europese) normen. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Gelet op het hiervoor vermelde is het niet nodig een groen park ter compensatie aan te leggen. In het bouwplan aan de Hoflaan wordt overigens wel voorzien in de aanleg van groen om de omgevingskwaliteit in het gebied verder te verbeteren. Tevens heeft de aanvrager toegezegd om een groene gemeenschappelijke binnenterrein (op het dak van de eerste verdieping) te realiseren voor de bewoners van de nieuwbouw en de drie laagse bebouwing te voorzien van groene daken.	worden behandeld.
N	Thema: Kwaliteitsimpuls		
N1	De kwaliteitsimpuls waar de gemeente van spreekt wordt niet erkend, gelet op de verslechtering van de leefomgeving voor alle omwonenden door de toevoeging van meer woningbouw, geen toevoeging van groen, verslechterde situatie van de bereikbaarheid en ontsluiting van niet alleen bewoners maar ook gebruikers van de rooseveltstraat, met name de fietsers. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35 en 36</i>	Het College blijft hier bij haar standpunt dat de kwaliteitsimpuls ziet op de aanpassing van het openbaar gebied. Voor de volledigheid van de onderbouwing van de aanpassing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van dit plan en het inrichtingsplan dat is gevoegd als bijlage 5 bij de omgevingsvergunning.	Geen
O	Thema: Woonbeleid		

O1	Opgemerkt wordt dat de gemeente zich waarschijnlijk baseert mede op de nieuwe bevolkingsprognose PBL en CBS uit september 2016. In het onderzoek wordt aangegeven dat de prognose voor het aantal Leidenaren in de studentenleeftijd moeilijk te bepalen is. De grootste groei, zowel absoluut als relatief, wordt verwacht voor het aantal 75-plussers. Beide categorieën (studenten en 75-plussers) zullen niet direct de leeftijd categorieën zijn voor de Meas-locatie. Waarom dan toch zoveel woningen die niet voor doelgroepen zijn, in een wijk waar al zoveel gebouwd wordt, zoals bij Lammenschans, Boshuizerkade, Cronestein, Kanaalweg, het Ananascomplex etc. Daarnaast is en wordt er reeds in de wijk en directe omgeving volop gebouwd, zoals bij Lammenschans, Boshuizerkade, Cronestein, Kanaalweg, het Ananascomplex etc. Waarom moet op de Meas-locatie dan zo omvangrijk gebouwd worden? <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35 en 36</i>	Als basis voor de behoefte is de WBR2013 van de provincie gebruikt (woningbehoefteraming). Inmiddels heeft de provincie de WBR2016 vastgesteld. Daarin is een nog grotere groei van huishoudens door groei van de bevolking en door huishoudensverdunding voorzien. Leiden dient een passende bijdrage te leveren aan opvang van die groei. De nota Wonen 2020 geeft aan dat we inzetten op het lage middensegment markthuur, maar ook op geschikte woningen in midden koopsegment. Niet alleen de grote vraag naar woningen in Leiden vereist uitbreiding van de woningvoorraad, maar ook doorstroming is een belangrijk beleidsdoel. Aan beide doelen levert dit project een bijdrage. De locatie nabij winkelcentrum en andere voorzieningen maakt het tot een prima woonplek voor diverse groepen in genoemde prijsklassen. De verdere groei van de behoefte betekent ook dat op geschikte plaatsen verdichting in de vorm van appartementen gewenst is.	Geen
P	Thema: uitvoering		
P1	Verwacht wordt dat door de aannemer bij de start van de bouw een nulmeting zal plaatsvinden en eventuele schades voortkomend uit de nieuwbouw aan omwonenden / eigenaren zal worden vergoed. De aannemer zal inzichtelijk moeten maken dat hij hiervoor een verzekering heeft afgesloten. Gedurende de bouw zal indiener ernstige overlast ondervinden van de door de bouw veroorzaakte geluiden, trillingen en	De bouwer, die rechtstreeks verantwoordelijk is voor de schade ten gevolge van bouwactiviteiten, heeft een doorlopende car – verzekering ter dekking van mogelijke schade door de bouwactiviteiten. Voor de start van de werkzaamheden wordt de huidige stand van de woning (nulmeting) opgenomen. De aannemer moet voor de start van de werkzaamheden nog een bouwveiligheidsplan bij de gemeente indienen, waaruit zal moeten blijken dat de bouw veilig en efficiënt kan worden uitgevoerd. Tijdens de bouw van woningen is enige vorm van	Geen

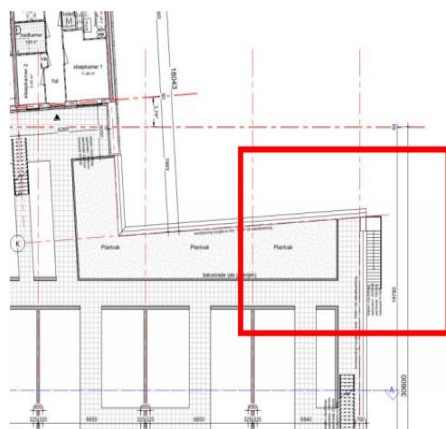
	verkeersbelemmeringen In verband met te verwachten schade (scheuren en kieren) aan en in de appartementen, met name tijdens de heiwerkzaamheden, wordt in ieder geval een door de gemeente te bekostigen 0 - meting bij aanvang van de werkzaamheden alsmede een meting na afloop van het heiwerk. Eventuele dan geconstateerde planschade dient door de gemeente hersteld te worden, op gemeente kosten. Tijdens de informatieavond op 24 augustus 2016 is begrepen dat het mogelijk is om trillingsvrij te heien. Deze mogelijkheid zou wat bewoners betreft voorkeur genieten vanwege de geringe geluidsoverlast en omdat hierdoor wellicht minder schade veroorzaakt wordt. <i>Ingediend door zienswijze nummer 34</i>	geluidsproductie onvermijdelijk. Het heeft de voorkeur om de werkzaamheden juist overdag tijdens deze uren uit te voeren, omdat in de regel dan de meeste personen niet thuis zijn (maar bijvoorbeeld op het werk). In het Bouwbesluit zijn de eisen opgenomen t.a.v. bouwlawaai. Wanneer een uitvoerder verwacht dat de hierin opgenomen grenswaarden worden overschreden, dient een separate ontheffing te worden gevraagd bij de gemeente Leiden. Er zal dan worden beoordeeld of ontheffing kan worden verleend of dat de werkwijze/- tijden moet worden aangepast. In de aanvraag wordt een trillingsvrij paalsysteem voorgesteld, namelijk DPA of mortelschroefpalen of een gelijkwaardig systeem. Het is in beginsel de bedoeling dat deze techniek wordt toegepast door de aannemer, tenzij in de uitvoeringsfase op locatie blijkt dat deze techniek niet toepasbaar is.	
Q	Thema: openbare ruimte		
Q1	Opgemerkt wordt dat in de openbare ruimte niet is voorzien van locaties voor de vuilcontainers, fietsenstallingen en de vuilophaaldienst. <i>Ingediend door 1 t/m 33, 35 en 36</i>	In het ontwerp is rekening gehouden met genoemde voorzieningen. Voor de rolcontainers voor het gebouw van Vijf Meilaan 7 is voorzien in een aanbiedplaats voor lediging in de Hoflaan, aan het begin direct na de uitritconstructie vanuit de Vijf Meilaan. Deze locatie ligt nabij de achteringang van het pand aan de Hoflaan waar de rolcontainers in de berging staan. In totaal kunnen hier 6 rolcontainers opgesteld worden, met de optie tot uitbreiding tot aan het fietspad. De aanbiedplaats gaat niet ten koste van parkeerplaatsen, de vuilophaaldienst kan rijdend via de Hoflaan de containers ledigen. Voor fietsenstallingen zijn de appartementen voorzien van een individuele berging waar fietsen kunnen worden gestald. De bergingen zijn gesitueerd op de begane grond van het gebouw. Daarnaast komt in de buitenruimte aan de zijde van de Vijf Meilaan	Geen

		voldoende trottoirruimte om fietsparkeervoorzieningen te realiseren.	
--	--	--	--

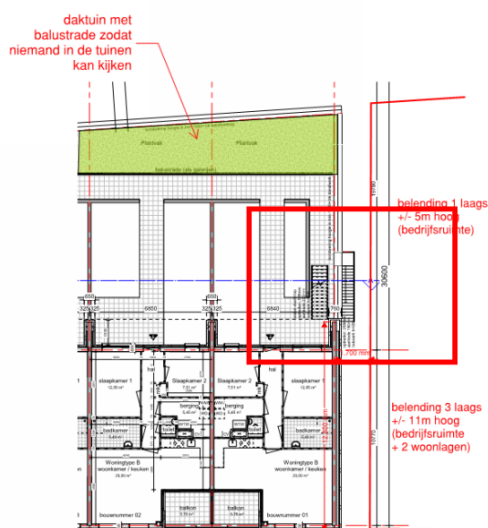
6. Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan Vijf Meilaan 7 (Meas locatie) zijn zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Op een aantal aspecten heeft het college een nadere motivering dan wel aanpassing in het plan doorgevoerd:

1. Bij de toelichting op de stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt meer aandacht besteedt aan het aanzicht van het pand in de omgeving en de privacy aspecten voor omwonenden van de nieuwbouw.
2. Om de zon- en schaduwdiagrammen nog meer te verduidelijken zijn de diagrammen per uur en langer op de dag inzichtelijk gemaakt. Zo kun je nauwkeuriger zien wat de effecten van de bezonning zullen zijn op de gebouwen in de omgeving van het bouwplan. Tevens is er een toets gedaan aan de richtlijnen van de 'Haagse Bezonningsnormen'.
3. In de ruimtelijke onderbouwing was eerder opgenomen dat de Rooseveltstraat Noord een 30 km zone zal krijgen. Deze niet correcte uitdrukking is verwijderd. De weg is namelijk versmald om ook het profiel van een 30 km weg te krijgen, waarbij een deel van het fietspad komt te vervallen. Dit alles om de verkeersveiligheid te optimaliseren.
4. Er was onvoldoende aandacht besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse. In de toelichting is hier nu een aparte milieuparagraaf aan besteedt.
5. In de tekeningen van de ontwerp omgevingsvergunning was een vluchtttrap tegen de kopgevel geplaatst waardoor alsnog op de tuinen van de woningen aan de Hoflaan kon worden gekeken. Dit is nu aangepast door de vluchtttrap meer naar achteren te plaatsen en het plantvak tot aan de zijgevel door te trekken.



situatie in ontwerp



situatie aangepast

6. Alhoewel niet verplicht heeft de heer van der Plas toegezegd om eventuele verliezen in zonenergie van de woningen die al voorzien zijn van zonnepanelen (fitterstraat 52, fitterstraat

61/rooseveltstraat 2z en fitterstraat 59/rooseveltstraat 2y) te compenseren middels het schenken van 1 a 2 extra zonnepanelen. Naast de groene gemeenschappelijke binnenterrein (op het dak van de eerste verdieping), de drie laagse bebouwing te voorzien van groene daken. En in het kader van ecologie in het metselwerk van de nieuwbouw tien (10) geïntegreerde vleermuiskasten en/of gierzwaluwkasten te realiseren.

Wij zijn voornemens, na nogmaals alle belangen tegen elkaar te hebben afgewogen, de omgevingsvergunning te verlenen met inachtnaam van bovenstaande nieuwe inzichten. Hiertoe stellen wij de raad voor de vereiste verklaring van geen bedenkingen te verlenen.