

ZIENSWIJZENNOTA
OMGEVINGSVERGUNNING 'Ypenburgbocht/Maredijk'

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kenmerken van het plan
3. Voorgeschiedenis
4. Behandeling zienswijzen
5. Vervolg omgevingsvergunningprocedure
6. Samenvatting en beantwoording zienswijzen
7. Ambtelijke wijzigingen

1. Inleiding

De uitgebreide procedure om omgevingsvergunning voor de Ypenburgbocht voorziet in de ontwikkeling van 394 appartementen ten behoeve van studentenhuisvesting. 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). De planontwikkeling bevindt zich op een plek waar momenteel nog een bedrijfsbestemming op rust. Aanvrager wenst de braakliggende locatie te transformeren naar woningbouw.

2. Kenmerken van het plan

Het plan bestaat uit het bouwen 394 appartementen. Het complex bestaat uit twee gebouwen die middels een loopbrug verbonden zijn met elkaar. Het gebouw heeft een gelaagde bouw- en nokhoogte van 12,58 meter aan de kant van de Haarlemmertrekvaart en 18,58 meter aan de kant van de Ypenburgbocht. Het meer noordelijke deel van het gebouw heeft een gelaagde bouw- en nokhoogte van 12,58 meter en 15,58 meter.

3. Voorgeschiedenis

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb voor de Rijndijk 238A zijn op vrijdag 6 november 2020 vrijgegeven door de gemeenteraad en het college van B&W voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 6 november tot 19 december 2020. Het plan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in een kolom in paragraaf 6 weergegeven. In de eerste kolom zijn ze samengevat. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassingen aan de omgevingsvergunning.

In totaal zijn in totaal 7 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve als ontvankelijk aangemerkt. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacy redenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

5. Vervolg omgevingsvergunningsprocedure

De definitieve omgevingsvergunning, waarin de eventuele aanpassingen zijn verwerkt, wordt samen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de omgevingsvergunning, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling (SO).

De raadscommissie behandelt de omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. De omgevingsvergunning 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 voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt de omgevingsvergunning pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

6. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1	Indiener 1		
	Met het beoogde plan worden er woningen dicht bij het spoor gebouwd. Indiener geeft hierbij aan dat trillinghinder voor toekomstige bewoners/gebruikers kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Vanuit de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten dient het aspect trillingen te worden afgewogen. Hierbij adviseert indiener de conclusies uit het trillingenonderzoek uitgebreid op te nemen in de Omgevingsvergunning.	Op 22 oktober 2020 is er een rapport trillingenonderzoek overlegd. Het is juist dat deze conclusies niet in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Gelet op de goede ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke onderbouwing aangepast, en worden de bevindingen uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing. Uit het rapport volgt dat er: Geen verhoogde kans (<1%) op toekomstige schade is aan de nieuw te bouwen gebouwen; Conform de geldende SBR-richtlijn deel B (hinder voor personen) zijn er gedurende de meetperiode geen overschrijdingen gemeten van de streefwaarden op basis van de trillingen afkomstig van het treinverkeer. Conform de richtlijn, en gezien de gemeten waarden, is de kans op hinder als gevolg van de trillingen van het treinverkeer aannemelijk klein.	Er is een bijlage met het trillingenonderzoek bijgevoegd in de ruimtelijke onderbouwing.
	In paragraaf 4.5.4 van de Toelichting van het ontwerp Omgevingsvergunning wordt aangegeven dat 'door de hoge geluidsbelasting op de gevel dienen 40 studio's als short-stay aangemerkt te worden. Dat betekent dat deze 40 studio's niet langer dan 6 aaneengesloten maanden verhuurd mogen worden aan één persoon. Deze short stay appartementen zijn aangewezen in <u>Aanwijzing short stay</u>'. Voor indiener is het niet duidelijk op welke wijze geborgd wordt dat voldaan kan worden aan deze eis. Indiener verzoekt om meer informatie	Short-stay wordt in Leiden uitgelegd als 'de verhuur van zelfstandige, gestoffeerde en gemeubileerde woningen, die minimaal zijn voorzien van een eigen voordeur, keuken en badkamer, met dien verstande dat; - Short-stay woningen in lijn met de beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 een minimaal gebruiksoppervlakte van 24m² hebben, en; - Short-stay woningen enkel door middel van (tijdelijke) huurovereenkomsten aangeboden mogen worden voor een periode van minimaal één maand tot en met maximaal 6 maanden In de vergunning wordt de voorwaardelijke verplichting dat de studio's, zoals aangewezen in de bijlage 'aanwijzing short-stay' enkel verhuurd mogen worden met een campuscontract met een maximum van zes maanden. Hiermee wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan gaat worden aan deze eis.	Geen.
2	Indiener 2		
A	Indiener vraagt zich af of het nodig is om in deze tijd (corona) een complex te bouwen voor studenten nu iedereen online les volgt en thuis blijft wonen. Er dient volgens indiener gebouwd te worden voor de eigen Leidse bevolking.	De gemeente Leiden bouwt niet alleen voor de Leidse bevolking, maar voor iedereen. Dus ook voor studenten. Leiden gaat uit van de woningbouwprognoses die door de Provincie Zuid-Holland gemaakt wordt. Daarin wordt geconcludeerd dat er nu, ook ondanks corona, een tekort is aan studentenhuysvesting. De verwachting is dat corona geen blijvende effecten heeft op studenten die op kamers	Geen.

		wonen De gemeente Leiden staat voor een grote opgave om in een korte tijd voldoende woningen te bouwen. Het realiseren van 394 studentenappartementen draagt bij aan de regionale en lokale doelstelling om tot het jaar 2030 in totaal 2.700 extra studentenhuisvesting te realiseren. Daarnaast ligt het project binnen een locatie waar verdichting wenselijk is, en tevens wenselijk wordt bevonden door de Provincie. Namelijk rondom (H)OV-locaties, waar Leiden Centraal één van de belangrijkste is.	
B	Indiener geeft aan dat het woongenot, uitzicht, daglicht en zon wordt ontnomen. Daarbij daalt volgens indiener de woning in waarde.	De gemeente Leiden heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren, dat tevens onderdeel is van het besluit. Uit deze bezonningsstudie volgt dat voor indiener er ten opzichte van <u>de maximale bouwregels (12 meter)</u> van het huidige bestemmingsplan, geen verslechtering plaats vindt. Daarnaast betreft de nieuwe bouwhoogte 12 meter aan de waterzijde en 19 meter aan de straatzijde. Hoewel dit hoger is, geeft dit gelet op de ligging van de woning van indiener weinig tot geen nadelige uitzicht nu al reeds 12 meter hoogte is toegestaan op basis van huidig bestemmingsplan. Daarnaast is de huidige planologische situatie een bedrijfsbestemming. Met de transformatie naar wonen is de gemeente van mening dat de waarde van de omliggende woningen niet daalt. Tot slot heeft indiener de mogelijkheid om een tegemoetkoming planschade aan te vragen zodra de omgevingsvergunning is verleend. Hier wordt een eventuele waardedaling van de woning ook getoetst.	Geen.
C	Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het uiterlijk van het gebouw. Indiener ziet meer voor een karakteristieke bouw.	De gemeente vindt het jammer dat de indiener van de zienswijze het niet eens met het uiterlijk van het gebouw. Het plan is stedenbouwkundig en welstandelijk beoordeeld en akkoord bevonden.	Geen.
D	Indiener vraagt zich af of de fietsparkeerplaatsen en de afvalbakken intern worden gerealiseerd.	De volledige fietsparkeervraag (400 fietsparkeerplaatsen waarvan er 200 gereserveerd voor deelfietsen) wordt in pandig opgelost. De afvalbakken worden op eigen terrein in de buitenruimte (ondergronds) gerealiseerd.	Geen.
E	Indiener geeft aan dat zij bezwaren heeft tegen eventuele balkons en eventuele vlaggen, telefoonmasten brandtrappen, machinekamers op het dak.	Uit de bouwtekeningen, ook als bijlage beschikbaar bij de vergunning, volgt dat er geen balkons gerealiseerd worden. Daarnaast is het dak niet toegankelijk voor de bewoners van het complex. Er worden ook geen vlaggen of telefoonmasten op het dak geplaatst.	Geen.

		Er worden geen machinekamers, maar wel LBK- installaties en zonnepanelen op het dak geplaatst. Dit is ook wettelijke geborgd in het Bouwbesluit omdat gebouwen voorzien dienen te worden van stroom en overige (vitale) functies,	
F	Tot slot geeft indiener aan dat zij graag met de gemeente een gesprek wil.	De gemeente Leiden heeft naar aanleiding van deze zienswijze een overleg met de indiener gehad.	Geen.
Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
3	Indiener 3		
A	Indiener geeft aan dat door de komst van het gebouw er zicht verlies ontstaat en dat er schaduwvorming ontstaat en tevens het groene uitzicht verdwijnt.	De gemeente Leiden heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren, dat tevens onderdeel is van het besluit. Uit deze bezonningsstudie volgt dat voor indiener er ten opzichte van <u>de maximale bouwregels (12 meter)</u> van het huidige bestemmingsplan, geen verslechtering plaats vindt m.b.t. schaduwvorming. Indiener geeft aan dat er zichtverlies ontstaat. De nieuwe bouwhoogte van 12 meter aan de waterzijde en 19 meter aan de straatzijde. Hoewel dit hoger is, geeft dit gelet op de ligging van de woning van indiener weinig tot geen nadelige uitzicht nu al reeds 12 meter hoogte is toegestaan op basis van huidig bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten om verticaal groen te realiseren op de gevel aan de Haarlemmertrekvaart. Hierdoor wordt het voorheen bestaande groene uitzicht zoveel mogelijk teruggebracht. Tot slot heeft indiener de mogelijkheid om een tegemoetkoming planschade aan te vragen zodra de omgevingsvergunning is verleend. Hier wordt een eventuele waardedaling van de woning ook getoetst.	Er wordt gevelgroen aangebracht bij de uitvoering en bouw van het project, dit is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.
B	Indiener vraagt zich af waarom het studentenwoningen moeten worden en geen 'gewone' appartementen.	De gemeente Leiden bouwt niet alleen voor de Leidse bevolking, maar voor iedereen. Dus ook voor studenten. Leiden gaat uit van de woningbouwprognoses die door de Provincie Zuid-Holland gemaakt wordt. Daarin wordt geconcludeerd dat er nu, ook ondanks corona, een tekort is aan studentenhuysvesting. De verwachting is dat corona geen blijvende effecten heeft op studenten die op kamers wonen De gemeente Leiden staat voor een grote opgave om in vraag en aanbod van woningen meer in evenwicht te krijgen. Op dit moment overstijgt de vraag het aanbod op alle soorten	Geen.

		woonvormen. Het realiseren van 394 studentenappartementen draagt bij aan de regionale en lokale doelstelling om tot het jaar 2030 in totaal 2.700 extra studentenhuisvesting te realiseren. Daarnaast ligt het project binnen een locatie waar verdichting wenselijk is, en tevens wenselijk wordt bevonden door de Provincie, namelijk rondom (H)OV-locaties, waar Leiden Centraal één van de belangrijkste is.	
C	Indiener geeft aan dat er na de inspraak niks is veranderd aan het originele plan en dat het even hoog en versteend is gebleven.	Het klopt dat het plan na de bewonersavond qua hoogte en uitstraling niet is veranderd. Er is een grote vraag naar alle vormen van huisvesting, zo ook studentenwoningen. Sommige locaties in Leiden lenen zich voor meer hoogte en massa, zo ook de Stationsomgeving en de Schipholweg. Dit komt onder andere door de nabijheid van een (H)OV-locatie (Leiden CS). De hoogte en massa zijn passend binnen de stedenbouwkundige en welstandelijke kaders van dit gebied en passen binnen de ambities van de Schipholweg. Dit is ook zo vastgelegd in de gebiedsvisie Schipholweg.	Geen.
D	Indiener vindt dat het complex niet past naar de monumentale villa en het daarnaast gelegen beeldbepalend pand.	Het project is gezien in zijn totaliteit, dus ook in relatie met de naastgelegen panden. De monumentale villa en het daarnaast gelegen beeldbepalende pand worden niet aangetast door de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is van mening dat deze ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied.	Geen.
E	De indiener geeft aan dat de gevel van het complex aan de Haarlemmertrekvaart verticaal groen zou kunnen krijgen om het verlies aan zicht op bestaand groen te compenseren.	Voor uitzicht op groen wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze bij punt 3A. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om verticaal groen te realiseren aan de gevel van de haarlemmertrekvaart op basis van het 'triple B' concept. Dit gevelgroen, tezamen met de groene inrichting op de kaderand, heeft als doel om een zo groen mogelijk aanzicht te creëren.	Het realiseren van verticaal groen aan de zijde van de Haarlemmertrekvaart is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
F	Indiener verwacht scheurvorming in de woning.	Er wordt een bouwkundige vooropname/ 0-meting gedaan in een straal van 15 meter vanaf trilling veroorzakende werkzaamheden. Daarbuiten wordt ervan uitgegaan dat er geen schade door trillingen veroorzaakt wordt omdat er binnen de SBR-richtlijn rondom trillingen wordt gebleven. De gemeente Leiden gaat er in beginsel wel van uit dat er geen schade zal optreden.	Geen.
G	Volgens indiener is de ontheffing	De molenbiotoopontheffing is verleend voor het	Geen.

	molenbiotoop van de Provincie Zuid-Holland niet correct om ervan uit te gaan dat sedum op het dak van de gebouwen het verlies van een diversiteit aan bomen, struweel en ander groen compenseert.	bouwen binnen de molenbiotoop, en ziet niet op het compenseren van groen in het projectgebied. Dat de Provincie Zuid-Holland kort door de bocht gaat met betrekking tot het aanbrengen van vervangend groen maakt niet dat de gehele ontheffing onjuist is. De ontheffing wordt niet bestreden op de uitgangspunten waarop de ontheffing is verleend.	
H	Indiener geeft aan dat de ruimte tussen de monumentale villa en het studentencomplex als geluid versterkende doorgang werkt en eist een geluidswal.	Geluid beweegt zich niet net zoals wind in de richting met de minste weerstand. Indiener van de zienswijze woont aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart. Voor deze bewoners fungeert het gebouw juist als een geluidwerende muur, aangezien het overgrote deel van het huidige geluid vanuit de verkeersaders (Willem de Zwijgerlaan/ Oegstgeesterweg) nu weerkaatst wordt. De verwachting is dat de geluidsbelasting juist sterk afneemt voor de woningen aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart.	Geen.
I	De plek van de vuilcontainers dient voor aan de weg gesitueerd te worden volgens indiener, om overlast van vuilniswagens aan de achterkant te voorkomen.	De afvaloplossing dient op eigen terrein opgelost te worden. Daarbij dient deze toegankelijk te zijn voor afvalwagens. Doordat de voorzijde van het projectgebied grenst aan een openbare weg en een fiets- en wandelpad zou er een verkeersonveilige situatie ontstaan bij het legen van deze afvalcontainers op deze locatie. Daarom is er gekozen voor de huidige locatie. De vuilcontainers worden één keer per week geleegd. De overlast door vuilniswagens aan de achterkant is daardoor minimaal.	Geen.
Samenvatting zienswijzen		Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
4	Indiener 4, 5, 6 en 7		
A	Indiener geeft aan dat door de ontwikkeling de ecologische groen-blauwe verbinding langs de Haarlemmertrekvaart van Oud-Poelgeest/Heempark naar het Singelpark aantast.	Voor bescherming van de groene structuren in de stad heeft de gemeente Leiden de Groene Hoofdstructuur vastgesteld. Het groen in deze gebieden van de Groene Hoofdstructuur geniet van een extra beschermde status. Daar valt de locatie Ypenburgbocht niet onder. De Ypenburgbocht is privaat gebied. Dat wil overigens niet zeggen dat het aanwezige groen niet waardevol is. Er wordt daarom gekeken om zoveel mogelijk groen, met een hoge ecologische waarde, terug te brengen in het projectgebied. Daarnaast zal de ontwikkeling zich moeten houden aan de Wet Natuurbescherming.	Geen.
B	Indiener geeft ook aan dat de aanwezige moerasbiotoop verdwijnt, ondanks dat is toegezegd door de gemeente deze te handhaven met natuurvriendelijke oevers.	De "moerasbiotoop" is ontstaan na de sloop van 2 woningen in 2015. Dit is geen natuurgebied maar het gevolg van vroegtijdig uitgevoerde werkzaamheden. Al het groen op projectterrein is	Geen.

		restgroep/snipper groen door wildgroei. Dit is geen beschermd stuk groen geweest/geworden. De gemeente kan hieraan geen eisen ontleen. Er dient op de locatie een grote sanering te worden uitgevoerd. Daardoor is het, naast de bebouwing, niet mogelijk dit groen te handhaven. Wel zal bij de inrichting van het terrein weer groen terugkomen. De 6 bomen die worden gerooid zullen worden gecompenseerd door circa 20 bomen. De groenstrook ten noorden van de locatie blijft gemeenteground en behoud haar groene inrichting. In de huidige bestemming is er ca 1640m² groenbestemming, in voornamelijk ontoegankelijke bermstroken. In de nieuwe situatie komt er ca 1840m² groen terug welke meer geclusterd zal zijn voor een hoogwaardigere beleving	
	Het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek (uit augustus/september 2017) is te beperkt en alleen gericht op de locatie Maredijk 175 terwijl het plangebied een veel groter oppervlakte bestrijkt.	Het bestaande flora en fauna-onderzoek, uit augustus 2017) zag alleen op de gronden van de ontwikkelaar. Daarom is er een aanvullende quickscan flora en fauna gedaan waarin ook de flora en fauna tussen het fietspad en de projectlocatie is meegenomen. De conclusie van dit aanvullend onderzoek is dat er geen belemmerende factoren in de groenstrook aanwezig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken	Het aanvullende flora en fauna-onderzoek is toegevoegd als bijlage (bijlage 18) in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het omgevingsaspect 'ecologie' uit de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met de nieuwe uitkomsten.
C	De Wet Natuurbescherming verbiedt het vernietigen van habitat en het opzettelijk verstoren van rustplaatsen van deze dieren. Er dient eerst een uitgebreid flora en fauna inventarisatie van het hele plangebied plaats te vinden voordat de habitat en daarmee rustplaatsen worden vernietigd.	Er is een ecologische QuickScan uitgevoerd door IDDS waarbij er is gekeken naar het plangebied en de eventuele impact op natura 2000 gebieden in de omgeving. Uit deze ecologische QuickScan kwam naar voren dat het niet waarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van beschermde soorten wordt aangetast. Een slaapplek van kauwen is vanuit de Wet Natuurbescherming niet jaarrond beschermd. Er is dan ook geen vervolgonderzoek nodig naar de aanwezigheid van beschermde soorten. De Wet Natuurbescherming wordt ook niet overtreden, omdat er geen habitat en rustplaatsen van beschermde diersoorten wordt aangetast.	Geen.
D	Indiener geeft aan dat in de kastanjes langs de Haarlemmertrekvaart kauwen rusten op doortocht. Er dient daarom een uitgebreid flora- en fauna onderzoek in het hele plangebied plaats te vinden waarbij tevens een samenhang moet zijn met de naastgelegen groene gebieden.	Vooropgesteld moet worden dat de twee kastanjes bij het monument Ypenburgbocht 3 en de kastanje bij het perceel van de Ypenburgbocht 1, blijven staan. Daarbij gaat het flora- en faunaonderzoek altijd over de projectlocatie waar de veranderingen worden aangebracht. Uit de ecologische QuickScan volgt tevens dat de Wet natuurbescherming bescherming biedt aan alle in gebruik zijnde nesten en rustplaatsen van vogels. De nestbescherming geldt voor alle soorten gedurende het broedseizoen en voor	Geen.

		een beperkt aantal soorten jaarrond. Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Iedere vogel is tijdens het broeden beschermd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, globaal wordt uitgegaan van half maart tot half augustus. Geadviseerd wordt het gebied voor het broedseizoen ongeschikt voor broedvogels te maken door, indien noodzakelijk, het groen te verwijderen. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.	
D	Het Oud-Hollandse karakter van de architectuur in de rijk monumentale stadsvilla en het daarnaast gelegen beeldbepalend pand moet volgens indiener worden voortgezet in de realisatie van de gebouwen voor studentenappartementen.	Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Hierbij wordt tevens beoordeeld of het plan stedenbouwkundig past in de omgeving. Het plan is ook door de welstandscommissie getoetst en akkoord bevonden. Het gebied leent zich voor meer massa en hoogte vanwege de locatie rondom de (H)OV-locatie. Het aansluiten bij de aanwezige bebouwing is niet in lijn met de van de gemeente (en Provincie Zuid-Holland) voor dit gebied.	Geen.
E	De molenbiotoopregels moeten in acht worden genomen met de bouwhoogte van de gebouwen. Het sedum dak op de twee gebouwen is geen vervangend groen voor de bomen. Daar gaat de Provincie Zuid-Holland de fout in bij haar molenbiotooponthefing.	De indiener heeft gelijk dat de regels voor de molenbiotoop van de molen de Herder en de Maredijkmolen overtreden worden. Daarom is door de provincie Zuid-Holland een molenbiotooponthefing verleend voor de bouwhoogtes van het project. De molenbiotooponthefing is verleend voor het bouwen binnen de molenbiotoop, niet voor het compenseren van groen in het projectgebied. De molenbiotooponthefing wordt niet bestreden op de uitgangspunten waarop de ontheffing verleend is.	Geen.
	Bomen hebben een meervoudige positieve invloed op de leefbaarheid. Zo hebben ze een verkoelende functie, vangen ze wind op, nemen fijnstof en CO₂ op en verhogen de waarde van het onroerend goed. Dit soort effecten treden niet op doordat de bestaande bomen worden verwijderd.	De gemeente erkent dat bomen een meervoudige positieve invloed hebben op de leefbaarheid. Daarom worden er ook meerdere bomen terug geplant. De bestaande bomen en struiken zijn door jarenlange inactiviteit in dit gebied ontstaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het gehele plangebied gesaneerd worden. Daarom kunnen de huidige bomen en struiken niet blijven staan. Er worden naar verwachting zes bomen gerooid, deze worden gecompenseerd door circa 14 nieuwe bomen en zes dakbomen. In totaal komt er circa 1840 vierkante meter aan groen terug ten opzichte van 1640 vierkante meter in de huidige situatie,	Geen.
	Indiener stelt dat dit een zwaar vervuilde plek door uitstoot van fijnstof en stikstofdioxide is,	Het klopt dat de Willem de Zwijgerlaan en de Schipholweg een belangrijke verkeersader door Leiden is met veel gemotoriseerd verkeer. Het is	Geen.

	veroorzaakt door voorbijrazend gemotoriseerd verkeer op de drukste weg van Leiden dat op die plek niet voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit. De geluidsoverlast is tevens ontoelaatbaar.	echter onjuist om te veronderstellen dat op de locatie Ypenburgbocht niet aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. De luchtkwaliteit in Leiden is in de afgelopen jaren verbeterd door het schoner worden van het verkeer en van stookinstallaties. Overal in Leiden wordt nu voldaan aan de wettelijke eisen voor de luchtkwaliteit (Europese normen). De luchtkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor de bouw van een appartementencomplex op deze locatie. De geluidbelasting is hoog maar niet ontoelaatbaar. Er wordt aan de wet voldaan. De berekende geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 62 dB vanwege de Oegstgeesterweg/Schipholweg en ten hoogste 57 dB vanwege de Schipholweg. De berekende geluidbelasting als gevolg van het railverkeerslawaaï van de spoorbaan Leiden-Haarlem v.v. is ten hoogste 67 dB. De ten hoogste toelaatbare waarde van de Wet geluidhinder (Wgh) van 63 dB voor het wegverkeerslawaaï en van 68 dB van het Besluit geluidhinder (Bgs) voor railverkeerslawaaï worden niet overschreden. Het plan zal dus aan alle wettelijke vereisten voldoen.	
--	--	--	--

7. Ambtelijke wijzigingen

- Gedurende de zienwijzentermijn is gebleken dat er twee extra studio's kunnen worden gerealiseerd zonder de bestaande hoogtes, massa en verschijningsvorm aan te passen. Dit is gebleken na een verdere bouwtechnische uitwerking. Er worden dus 394 studio's (in plaats van 392) studio's gerealiseerd.
- Tijdens deze zelfde bouwtechnische uitwerking is de inpandige parkeergarage aan de kant van de Haarlemmertrekvaart dichtgemaakt. Hierdoor is het niet meer mogelijk om de parkeergarage aan de kant van de Haarlemmertrekvaart te verlaten. Hierdoor is de inpandige parkeeroplossing aangepast en is er een volmeldsysteem ingebouwd.
- De bijlage 'aanwijzing short-stay' is vervangen voor een bijlage waarin de juiste studio's zijn aangewezen op de afbeelding die verhuurd gaan worden als short-stay.