

Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Leidsedreef 4-6

12 juli 2017

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Reactie op de zienswijzen	4
2.1	Indieners 1 t/m 61	4
	A) Besluitvormingsproces.....	5
	B) Argumenten voor toren met een hoogte van 72 meter	8
	C) Hoogbouwvisie Leiderdorp	10
	D) Hoogbouw Leiderdorp versus Leiden	11
	E) Schaduwwerking	11
	F) Privacy-verlies.....	12
	G) Verkeer	13
	H) Parkeren.....	15
	I) Geluid	15
	J) Windhinder	21
	K) Horizonvervuiling	21
	L) Parkeren in de groenstrook.....	21
	M) Hoogbouw versus hof- en waterwoningen.....	22
	N) Varianten	22
	O) Voorwaarden	23
	P) Goede ruimtelijke onderbouwing	24
	Q) Wet op de Ruimtelijke Ordening en Awb	24
	R) Waardeontwikkeling en verkoopkansen eigen woning	25
2.2	Indiener 62	26
2.3	Conclusie	27

Bijlagen

1. Ontvangen zienswijzen (genummerd)
2. Schaduwstudie variant woontoren 42 meter
3. Rapport weerskaatsingseffecten Mobius Consult

1 Inleiding

Op 25 januari 2017 is door Engelendaal Ontwikkeling B.V. bij burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Baanderij ten behoeve van:

- *De realisatie van een appartementencomplex met ca. 139 appartementen en 42 eengezinswoningen op het adres Leidsedreef 4 t/m 6.*

Op de voorbereiding van het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Burgemeester en wethouders hebben met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto Afdeling 3.4 Awb op 26 april 2017 bekend gemaakt dat zij voornemens zijn de omgevingsvergunning te verlenen. Gelijktijdig met de bekendmaking van dit voornemen hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat zij voornemens zijn om hogere grenswaarden voor geluid op de gevel te verlenen voor een aantal van de nieuw te realiseren woningen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op de ontwerpbesluiten bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven, van reactie voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om af te zien van vergunningverlening en/of het verlenen van hogere grenswaarden.

Ter inzageperiode

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om het project in afwijking van het geldende bestemmingsplan te kunnen realiseren heeft met de bijbehorende stukken vanaf 28 april 2017 tot en met 8 juni 2017 ter inzage in het gemeentehuis in Leiderdorp en was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft ingevolge de Wet geluidhinder het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder – Leidsedreef 4-6 te Leiderdorp' ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Ontvangen aantal zienswijzen en nummering

In de periode waarin de bovengenoemde ontwerpbesluiten ter inzage lagen zijn 62 zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn als bijlagen opgenomen en voorzien van een nummering. Daarbij zij opgemerkt dat er een aantal zienswijzen zijn ontvangen door bewoners die wonen op hetzelfde adres. Alle ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen en het ontwerpbesluit om hogere grenswaarden te verlenen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Globaal onderwerpen zienswijzen

De zienswijzen van indieners 1 t/m 61 zijn hoofdzakelijk gericht op de onderwerpen:

- besluitvormingsproces;
- argumentatie voor het verruimen van de randvoorwaarden;
- onderbouwing van de hoogte van de toren;
- schaduwwerking en verlies van privacy;
- verkeer
- parkeren;
- geluid.

Door indiener 62 is een zienswijze ingediend die specifiek is gericht op het onderdeel van de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) waarin wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan de Baanderij. Volgens Indiener 62 dient in het kader van de historische weergave van het geldende bestemmingsplan te worden vermeld dat bij de aankoop van de gronden door de heren Klinkenberg en Regeer met de provincie (Zuid-Holland) een 40-jarige overeenkomst is gesloten ten aanzien van de sanering van de daartoe behoren gronden.

2 Reactie op de zienswijzen

2.1 Indieners 1 t/m 61

Zienswijzen 1 t/m 61 hebben inhoudelijk dezelfde strekking gaan in hoofdzaak over:

- het besluitvormingsproces;
- argumentatie voor het verruimen van de randvoorwaarden;
- onderbouwing van de hoogte van de toren;
- schaduwwerking en verlies van privacy;
- verkeer;
- parkeren;
- geluid.

De zienswijze van indiener 61 is het meest uitgebreid en gaat op een aantal van bovengenoemde onderwerpen uitgebreider in dan de zienswijzen van indieners 1 t/m 60. Voor de beantwoording zijn zienswijzen 1 t/m 61 als één zienswijze samengevat weergegeven en van reactie voorzien.

Volledigheidshalve zijn alle ontvangen zienswijzen geanonimiseerd als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

- Indiener 1 (ingekomen 10 mei 2017, Z/17/041133/89903)
- Indiener 2 (ingekomen 10 mei 2017, Z/17/041133/89904)
- Indiener 3 (ingekomen 10 mei 2017, Z/17/041133/89905)
- Indiener 4 (ingekomen 10 mei 2017, Z/17/041133/89906)
- Indiener 5 (ingekomen 11 mei 2017, Z/17/041133/88903)
- Indiener 6 (ingekomen 12 mei 2017, Z/17/041133/89987)
- Indiener 7 (ingekomen 12 mei 2017, Z/17/041133/89989)
- Indiener 8 (ingekomen 13 mei 2017, Z/17/041133/89990)
- Indiener 9 (ingekomen 13 mei 2017, Z/17/041133/90774)
- Indiener 10 (ingekomen 13 mei 2017, Z/17/041133/90777)
- Indiener 11 (ingekomen 14 mei 2017, Z/17/041133/90778)
- Indiener 12 (ingekomen 14 mei 2017, Z/17/041133/90779)
- Indiener 13 (ingekomen 14 mei 2017, Z/17/041133/90783)
- Indiener 14 (ingekomen 16 mei 2017, Z/17/041133/90784)
- Indiener 15 (ingekomen 16 mei 2017, Z/17/041133/90785)
- Indiener 16 (ingekomen 16 mei 2017, Z/17/041133/90786)
- Indiener 17 (ingekomen 16 mei 2017, Z/17/041133/90787)
- Indiener 18 (ingekomen 16 mei 2017, Z/17/041133/88906)
- Indiener 19 (ingekomen 17 mei 2017, Z/17/041133/89048)
- Indiener 20 (ingekomen 18 mei 2017, Z/17/041133/89157)
- Indiener 21 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/89263)
- Indiener 22 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/89263)
- Indiener 23 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/89263)
- Indiener 24 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/89264)
- Indiener 25 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/89265)

- Indiener 26 (ingekomen 19 mei 2017, Z/17/041133/90789)
- Indiener 27 (ingekomen 22 mei 2017, Z/17/041133/90790)
- Indiener 28 (ingekomen 25 mei 2017, Z/17/041133/90791)
- Indiener 29 (ingekomen 25 mei 2017, Z/17/041133/90792)
- Indiener 30 (ingekomen 30 mei 2017, Z/17/041133/90135)
- Indiener 31 (ingekomen 31 mei 2017, Z/17/041133/90795)
- Indiener 32 (ingekomen 25 mei 2017, Z/17/041133/90793)
- Indiener 33 (ingekomen 30 mei 2017, Z/17/041133/90794)
- Indiener 34 (ingekomen 31 mei 2017, Z/17/041133/90796)
- Indiener 35 (ingekomen 2 juni 2017, Z/17/041133/90797)
- Indiener 36 (ingekomen 2 juni 2017, Z/17/041133/90799)
- Indiener 37 (ingekomen 2 juni 2017, Z/17/041133/90801)
- Indiener 38 (ingekomen 3 juni 2017, Z/17/041133/90802)
- Indiener 39 (ingekomen 3 juni 2017, Z/17/041133/90803)
- Indiener 40 (ingekomen 5 juni 2017, Z/17/041133/90804)
- Indiener 41 (ingekomen 5 juni 2017, Z/17/041133/90805)
- Indiener 42 (ingekomen 6 juni 2017, Z/17/041133/90806)
- Indiener 43 (ingekomen 7 juni 2017, Z/17/041133/90706)
- Indiener 44 (ingekomen 6 juni 2017, Z/17/041133/90808)
- Indiener 45 (ingekomen 6 juni 2017, Z/17/041133/90810)
- Indiener 46 (ingekomen 7 juni 2017, Z/17/041133/90811)
- Indiener 47 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90872)
- Indiener 48 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90869)
- Indiener 49 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90902)
- Indiener 50 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90903)
- Indiener 51 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90905)
- Indiener 52 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90905)
- Indiener 53 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90906)
- Indiener 54 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90908)
- Indiener 55 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90909)
- Indiener 56 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90910)
- Indiener 57 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90910)
- Indiener 58 (ingekomen 20 juni 2017, Z/17/041133/91779)
- Indiener 59 (ingekomen 20 juni 2017, Z/17/041133/91782)
- Indiener 60 (ingekomen 6 juni 2017, Z/17/041133/90809)
- Indiener 61 (ingekomen 8 juni 2017, Z/17/041133/90911)

A) Besluitvormingsproces

In de zienswijzen wordt een overzicht gegeven van het besluitvormingsproces zoals dat vanaf begin 2004 tot heden is doorlopen. Met deze weergave maken indieners duidelijk waarom zij van mening zijn dat belanghebbenden, waaronder de bewoners in de directe nabijheid van de ROC-locatie, onvoldoende zijn betrokken bij de besluitvorming en niet de kans hebben gehad om op de daarvoor geëigende momenten mee te denken en hun mening te laten horen.

Volgens indieners bestond er voor hen geen vermoeden van een verruiming van de randvoorwaarden voor de ROC-locatie zoals deze zijn besproken in het politiek forum van 13 april 2015 en zijn omwonenden onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij de besluitvorming hieromtrent.

Volgens indieners is er door het afwijken van de eerder gecommuniceerde plannen en randvoorwaarden sprake van onzorgvuldig/onbehoorlijk bestuur inzake een onnodige maatregel die grote impact heeft op de omwonenden.

Reactie

Wij begrijpen dat omwonenden zich overvallen voelen door het besluit van raad om in de randvoorwaarden voor de ROC-locatie de maximale bouwhoogte voor het hoogteaccent te verruimen tot maximaal 75 meter zonder dat omwonenden hier vooraf over zijn geïnformeerd.

De raad is bij het vaststellen van ruimtelijke randvoorwaarden een grote mate van beleidsvrijheid toegekend en kan afwijkend besluiten op een voorstel van burgemeester en wethouders. Dit komt tot uitdrukking in de volgende standaardoverweging van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De beleidsvrijheid die de raad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft hij ook bij de daaraan voorafgaande vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van een plan. Het staat de fracties(s) vrij om een amendement in te dienen op een voorliggend voorstel als naar het oordeel van de fractie(s) de betrokken belangen daardoor beter kunnen worden gediend. Door een ruimer kader vast te stellen beoogde de raad de kans van slagen voor een haalbaar plan te vergroten en tevens recht te doen aan de grote woningbehoefte.

De raad wilde met de randvoorwaarden een ontwikkelaar voldoende ruimte geven om te komen tot een markant, en economisch aantrekkelijk complex met een hoogteaccent waarbinnen een groot aantal woningen kan worden gerealiseerd. De raad heeft bij het besluit over de randvoorwaarden in overweging genomen dat de woontoren tamelijk los en afgezonderd van overige bebouwing door omliggende wegen en bij de entree van Leiderdorp staat waardoor hoogbouw op deze locatie goed mogelijk is.

De geactualiseerde randvoorwaarden voor de ROC-locatie zijn vastgesteld als richtinggevend kader voor een te ontwikkelen woningbouwplan. Bekend was dat Ymere het voornemen had de locatie opnieuw in de markt te zetten middels een prijsvraag/tender omdat het eerdere schetsplan, waar de randvoorwaarden uit 2006 op waren gebaseerd, niet haalbaar bleek te zijn. Het meegeven van randvoorwaarden maakt duidelijk binnen welke kaders een ontwikkelaar naar een plan kan studeren.

Het vaststellen van de randvoorwaarden neemt niet weg dat in het kader van de besluitvorming om van het bestemmingsplan af te wijken op alle ruimtelijke aspecten moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten tijde van het vaststellen van de ruimtelijke randvoorwaarden was duidelijk dat nog een besluit genomen moest worden om van het bestemmingsplan af te wijken, gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. De raad zou in latere instantie dus besluiten over een meer concreet vormgegeven plan.

De ontwikkelende partij heeft binnen de randvoorwaarden gestudeerd naar een planvariant op de locatie waarbij de ruimtelijke aspecten gedetailleerd zijn onderzocht. De ontwikkelende partij heeft omwonenden geïnformeerd door het plan te presenteren en daarbij ook nadrukkelijk inzicht gegeven in de ruimtelijke effecten. Het schetsplan met een toren van bijna 72 meter hoog is in juni 2016 voorgelegd aan een ieder tijdens een openbare bijeenkomst.

De presentatie van het plan heeft geleid tot schriftelijke en mondelinge reacties van omwonenden waarin aandacht werd gevraagd voor de huns inziens negatieve effecten. Met name op het aspect schaduwwerking is vervolgens uitvoerig ingegaan bij de presentatie van het ontwerp tijdens de bijeenkomst van 28 november 2016.

Ten tijde van de besluitvorming door de raad om akkoord te gaan met de uitgewerkte variant met een toren van bijna 72 meter hoog is op de gebruikelijke wijze inspraak geboden volgens het democratisch proces van besluitvorming. Door een aantal omwonenden is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken bij het Politiek Forum op 6 december 2016 en bij de gemeenteraadsvergadering van 12 december 2016.

Zoals in de zienswijzen terecht wordt benoemd waren de bezwaren en negatieve effecten ten tijde van de besluitvorming door de gemeenteraad op 12 december 2016 inzake de ruimtelijke procedure dus bekend. Deze aspecten zijn door de raad meegewogen bij de beslissing om medewerking te verlenen aan het plan met een toren van 72 meter hoog.

In de vergadering wordt door fracties onderkend dat de woontoren nadelige effecten zal hebben op de omwonenden, maar wordt aangegeven dat het algemeen belang prevaleert. Door het huidige plan kan woningbouw worden ontwikkeld binnen de bebouwde kom en kunnen de omringende polders groen blijven. Tevens wordt het van belang geacht dat voldoende nieuwe woningen in Leiderdorp worden gerealiseerd, gegeven de doelstellingen op dat vlak.

Naar ons oordeel zijn de betrokken belangen daarmee op zorgvuldige en kenbare wijze afgewogen waardoor van onbehoorlijk bestuur geen sprake is.

De procedure om af te wijken van het bestemmingsplan (met gelegenheid tot zienswijzen) is gestart door ter het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. Zoals te doen gebruikelijk is dat de eerste formele mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen.

B) Argumenten voor toren met een hoogte van 72 meter

Volgens indieners is er geen noodzaak voor een woontoren hoger dan maximaal 42 meter en kunnen deskundigen dit aantonen. Voldoende woningen en in de juiste mix kunnen worden gerealiseerd binnen de oorspronkelijke randvoorwaarden waarin voorzien is in een hoogte accent van maximaal 42 meter.

Indieners vinden dat de toren van 72 meter een disproportionele hoogte heeft ten opzichte van de omgeving en het college dit plan met een rationele onderbouwing eerst aan de omwonenden had moeten voorleggen alvorens een besluit over de maximum hoogte te nemen. Bij een hoogte van 72 meter wordt volgens indieners vergeten dat een hoogteaccent van 42 meter (14 verdiepingen) al ruimschoots aan bovenstaande wensen voldoet, zeker voor een plaats als Leiderdorp waar op dit moment het hoogste gebouw 45 m. is (nl. de woontorens langs het centrale park De Houtkamp). Leiderdorp is geen New York, Londen of Tokio. De Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006) spreekt dan ook niet voor niets over hoogbouw tot 45 m. binnen de bebouwde kom.

Reactie

Zoals vermeld onder A) staat het de raad vrij om naar zijn inzichten af te wijken van een voorstel van het college van burgemeester en wethouders en de randvoorwaarden verder te verruimen. Dat de tijden in de afgelopen 10 jaar behoorlijk zijn veranderd en dat dit invloed heeft op de ruimtelijke ordening is daar aanleiding voor geweest.

Woningbehoefte en gedifferentieerd woningaanbod

Ten tijde van schaarste aan grond om in de woningbehoefte te voorzien worden de eisen ten aanzien van optimaal grondgebruik behoorlijk opgeschroefd. De grote woningbehoefte dient zo veel als mogelijk binnenstedelijk te worden opgelost teneinde te voorkomen dat telkens weer opnieuw een landschappelijk waardevolle polder als nieuwbouwwijk moet worden opgeofferd. Het Rijk en provincie spreken over de wens om 80% van de nieuwbouwbehoefte binnenstedelijk op te lossen. Wij spreken van verdichting van het stedelijk gebied.

In het coalitieakkoord van het college is de grote vraag naar woningbouw in Leiderdorp vastgelegd. In het bijzonder wordt gesteld de behoefte aan sociale woningbouw vanwege het belang om mensen met lage inkomens en starters een plaats te bieden op de Leiderdorpse woningmarkt, te ondervangen door verdichting in het stedelijk gebied. Ook de behoefte aan middenklasse huurwoningen is expliciet genoemd in het coalitieakkoord. Een van de conclusies is: zonder verdichting van Leiderdorp lukt het niet om de polders groen te houden en tegelijkertijd aan de vraag naar woonruimte te kunnen voldoen.

In de gemeentelijke Woonvisie is de behoefte aan eengezinswoningen ook opgenomen. Dit met name vanwege de wens om ook aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. Kwaliteit van het plan met een zeer gedifferentieerd aanbod in woningen (appartementen middelduur/goedkoop en grondgebonden

eengezinswoningen) met ruimte voor een groene zone, voldoende parkeerruimte en waterberging vraagt om een optimalisatie van het ontwerp binnen de beschikbare ruimte.

In de ruimtelijke onderbouwing (paragrafen 3.1.3 en 3.3.2) wordt gemotiveerd dat met het voorliggende plan invulling gegeven wordt aan de woningbehoefte en de beleidswensen uit de Woonvisie ten aanzien van doelgroepen. De mix van sociale huur, middelhoge huur, goedkoper en duurder grondgebonden programma sluit aan op het beleid van de woonvisie.

Hoogte van de woontoren

Voorafgaand aan de ruimtelijke onderbouwing zijn stedenbouwkundige visies opgesteld waarin de wens van een landmark in de vorm van een hoogteaccent op de locatie is verwoord. In de stedenbouwkundige visies werd destijds voor de bouwhoogte aansluiting gezocht bij de maximale bouwhoogte welke volgens de in ontwikkeling zijnde Hoogbouwvisie voor Leiderdorp maximaal aanvaardbaar werd gezien.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er zowel op het schaalniveau van de directe omgeving als het - in dit geval het gemeente overstijgende - niveau van de stedelijke agglomeratie verbanden te herkennen in de bebouwingsstructuur. Er zijn ruimtelijke structuren uit af te leiden met een eigen opzet en identiteit.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt zowel de bestaande situatie (pag. 9) als de nieuwe ontwikkeling (pag. 29 – 37) in beeld gebracht en wordt hier aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing van het hoogteaccent in de ruimtelijke structuur.



Pag. 9 Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Leidsedreef 4-6 dd. 27.03.2017.

“De locatie in Leiderdorp ligt op de hoek van een ring van belangrijke ontsluitingswegen. Deze ring bestaat uit de Oude Spoorbaan, Engelendaal en de stedelijke ontsluitingswegen om Leiden. Langs deze ring is een reeks hoge flatgebouwen uit de naoorlogse periode gesitueerd en op belangrijke stedenbouwkundige plekken zijn hoogteaccenten gerealiseerd.”

en

“Een accent in de vorm van een toren van 70m, geeft de plek een eigen karakter en maakt Leiderdorp op grotere schaal meer zichtbaar en herkenbaar. Het is een logische voortzetting van de stadsas waaraan een reeks van accenten staan: Stationsgebied Leiden 70m, Churchillaan 70m, Sterrewacht 50m, Eschertoren 65m, De Prinsenhoek 55m, De Waaijer 40m, De Ommedijk 45m, Laan van Berendrecht 45m. Het voorgenomen hoogteaccent is een passende intensivering in de ontwikkeling van deze stedelijke ring. De breedte van weg Engelendaal en de Oude Spoorbaan en daarmee de afstand tot de omliggende bebouwing laat op de noordoosthoek van de locatie een hoge bebouwing toe. Door in de hoogte te bouwen is het mogelijk om een hoge dichtheid te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van de openbare ruimte.”

Stedenbouwkundig gezien zijn sommige objecten en ensembles primair verankerd in de directe omgeving en andere weer, door hun schaal en/of ligging, op een groter schaalniveau. Anders dan indieners suggereren hoeft het hoogteaccent op deze locatie niet ruimtelijk in verbinding te worden gebracht met bestaande bebouwingsensembles binnen Leiderdorp door een gelijke maximale bouwhoogte aan te houden.

De locatie bevindt zich op een markante plek die zowel voor Leiderdorp als voor de regio betekenis heeft. In de ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035 is de locatie aangewezen als landmark-locatie. Gelegen langs een van de belangrijkste ontsluitingswegen (ringweg) voor de regio markeert de nieuwbouw de overgang tussen het stedelijk gebied en randen naar het landschap. Het landmark vormt de markering van de stadsentrees en vormt tevens een baken van het open landschap.

Vanwege de solitaire ligging aan een knooppunt in de ruimtelijke structuur is een hoogteaccent hier gewenst als herkenningspunt om Leiderdorp op grotere schaal meer zichtbaar en herkenbaar te maken. Door in de hoogte aan te sluiten op een aantal bestaande accenten in de stedelijke as van ca. 70 meter wordt een voorzetting beoogd van die hoogbouwaccenten. De wens van hoogbouw op de ROC-locatie beoogd een solitair landmark. Het ligt in dat verband niet voor de hand om de hoogte van de woontoren op de bestaande hoogbouwstructuur welke een ‘promenade’ vormt tussen de Houtkamp en het winkelcentrum de Winkelhof te laten aansluiten.

C) Hoogbouwvisie Leiderdorp

Volgens indieners wijkt het college af van het vastgestelde beleid ten aanzien van de maximale bouwhoogte en hebben de omwonenden ervan uit mogen gaan dat de toren die gerealiseerd wordt op de ROC-locatie maximaal 42 meter hoog zou worden. Zij refereren naar het feit dat in 2004 een ander besluit is genomen en gecommuniceerd en omdat in de Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006) wordt gesproken over hoogbouw tot 45 meter binnen de bebouwde kom. Omwonenden en kopers hebben destijds hun plannen en beslissingen hierop gebaseerd. Het vertrouwen van omwonenden wordt hierdoor geschaad.

Reactie

In het stedenbouwkundig onderzoek (2003) voor deze locatie werd de wens van een accent in de vorm van een hoge ranke toren verwoord. Het klopt dat 10 jaar geleden een bouwhoogte van 42 m (+ of – 5 meter) binnen de gemeente als maximaal aanvaardbaar werd gezien. Inmiddels zijn er op veel meer locaties langs de Willem de Zwijgerlaan woon- en/of kantoortorens verzezen die het stedenbouwkundig beeld bepalen.

De Hoogbouwvisie Leiderdorp is geen vastgesteld beleidskader en heeft geen zelfbindend karakter. In de commissievergadering van de raad op 7 november 2006 is het beleidsstuk besproken en heeft de raad aangegeven dat de Hoogbouwvisie een referentiekader van het college zou blijven om een afweging te kunnen maken of hoogbouw op een locatie aanvaardbaar wordt geacht.

<https://www.raadleiderdorp.nl/Vergaderingen/Commissie-Ruimte/2006/07-november/20:00>

De afwegingscriteria die in de concept Hoogbouwvisie Leiderdorp worden genoemd (schaduwwerking, privacy-verlies, windhinder etc.) zijn naast de stedenbouwkundige beoordeling voor het plan voor ROC-locatie gehanteerd om te beoordelen of het plan met hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij is de Hoogbouwvisie Leiderdorp in zekere zin nog als referentiekader gehanteerd.

D) Hoogbouw Leiderdorp versus Leiden

Bij indiener 61 wekt het plan de indruk van een prestige project waarbij de gemeente Leiderdorp de stad Leiden wil aftroeuen qua hoogbouw. De strijd om het hoogste gebouw is volgens hem een bekend gegeven. Indiener geeft voorts aan dat het feit dat in Leiden ook enkele gebouwen staan die hoger zijn dan 42 meter geen reden of argument is dat de gemeente Leiderdorp eveneens aan dergelijke hoogbouw zou moeten doen.

Reactie

In onze relatie met Leiden is er qua hoogbouw geen sprake van 'wie heeft de hoogste'. Het gewenste hoogteaccent op de locatie heeft niet tot doel om Leiden qua hoogbouw af te troeuen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt leent de locatie zich naar ons oordeel goed voor hoogbouw in de vorm van een landmark. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder B) en C).

E) Schaduwwerking

Indieners zijn van oordeel dat aanzienlijk en aantoonbaar meer schaduwwerking gedurende meer maanden per jaar ontstaat. Zij refereren naar schaduwstudies die aan hen zijn gepresenteerd die volgens hen laten zien dat de toren van 72 meter die volgens hen een groot deel van het jaar veel meer schaduw op de woningen van de omliggende wijken geeft en dat het aantal bewoners (woningen) dat hierdoor last zal ondervinden significant is toegenomen.

Reactie

Wij zijn het met indieners eens dat de toren van 72 meter op een aantal woningen meer schaduw geeft dan wanneer een toren van 42 meter zou worden gerealiseerd. Met behulp van bezonningsstudies zijn beide varianten onderzocht op de schaduwwerking. Daarbij is inzichtelijk gemaakt hoeveel meer schaduwwerking op bestaande woningen in Driegatenbrug (de wijk waar indieners wonen) er te verwachten is bij een toren van 72 meter hoog. Het verschil is gepresenteerd aan de bewoners en raadsleden bij 2 bijeenkomsten. Op iedere woning kon met een filmpje worden ingezoomd en tot op 5 minuten nauwkeurig in tijd worden bekeken.

Zomerperiode

In de zomerperiode geeft een variant met een woontoren van 72 meter hoog ten opzichte van een toren van 42 meter hoog geen verschil. Omwonenden hebben gedurende ze periode geen last van schaduwwerking door de woontoren.

Voor- en najaar (21 maart / 21 oktober)

Een aantal woningen hebben gedurende het voorjaar en najaar daadwerkelijk meer last van schaduw dan bij een lagere toren. Het gaat om een aantal van de boogwoningen (Zijlstroom 62 t/m 104). Deze woningen zouden bij een lagere toren gedurende het voorjaar en najaar geen schaduw op de gevel krijgen. Bij een toren van 72 meter hoog ontstaat in deze perioden gedurende 1 a 1,5 uur schaduw. De poldervilla's hebben in deze periode van 21 maart tot en met 21 oktober niet meer schaduw bij een toren van 72 meter hoog.

Winterperiode

In de winterperiode ontstaat er zowel bij een toren van 42 meter als bij een toren van 72 meter schaduw op alle boogwoningen (Zijlstroom). Voor die woningen is er in de winterperiode geen verschil. Bij een toren van 72 meter hoog ontstaat er bij een groter aantal poldervilla's in de winterperiode schaduw. Niet alleen de eerste rij poldervilla's (bezien vanaf de boogwoningen) die bij een toren van 42 meter al schaduw zouden hebben, maar ook een groot deel van de daarachter gelegen poldervilla's.

In de bezonningstudies van de ruimtelijke onderbouwing (bijlagen 14 en 15) is in het bijzonder ingezoomd op de woningen direct (op 83 meter afstand) ten noorden van de toren. Zoals uit deze rapportage blijkt komt er gedurende de wintermaanden op een aantal woningen (poldervilla's) gedurende 1 a 1,5 uur per dag schaduw ten gevolge van de beoogde toren met een hoogte van 72 meter. Volledigheidshalve is als bijlage bij deze reactienota de bezonningsstudie met een toren van 42 meter hoog opgenomen.

De impact van schaduw is in de ruimtelijke onderbouwing afgewogen aan de hand van de TNO-normen die als richtlijn voor het aanvaarden van de mate van schaduwhinder kunnen worden gehanteerd. In alle gevallen wordt voldaan aan de 'strengere' TNO-normen. Ook na nadere bestudering naar aanleiding van de zienswijzen zijn wij gelet op de perioden waarin schaduw ontstaat en de korte duur daarvan (als gevolg van een ranke toren) mede in relatie tot de andere belangen die met het plan worden gediend van oordeel dat de mate van schaduwhinder geen aanleiding vormt om van het verlenen van medewerking aan dit plan af te zien.

F) Privacy-verlies

Indieners vrezen verminderde privacy door meer inkijk vanuit de toren en uitzicht vanuit de toren.

Reactie

Het effect op privacy is naar onze mening slechts gering. Gelet op de relatief grote afstand tot de omliggende woningen en tuinen en het feit dat er reeds gebouwen in de omgeving aanwezig zijn met zicht op de woningen en tuinen van indieners verslechtert de situatie voor privacy niet onevenredig.

Gelet op de kwaliteit van het plan met het uitgebalanceerde aanbod van woningen en het inzichtelijk gemaakte (schaduw-)verschil is aanpassing van het binnen de randvoorwaarden passende plan niet noodzakelijk geacht.

G) Verkeer

Indieners geven aan dat in de ruimtelijke onderbouwing slechts vermeld is dat in het RVMK versie 3.1 rekening is gehouden met deze bouwlocatie met 170 woningen en het dat het verschil tussen 181 woningen en 170 woningen dusdanig klein is dat de verkeersstructuur nog steeds afdoende is.

De verkeersdruk op de Rietschans zal toenemen door toename van het aantal woningen in het gebied dat in belangrijke mate de Rietschans als ontsluitingsweg gebruikt. Maatregelen om verstopping tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen zijn niet uitgewerkt. Verder komen op deze weg veel verkeersstromen samen met nu al gevaarlijke situaties tot gevolg.

Reactie

In het plangebied worden in totaal 181 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bebouwing van de onderwijsinstelling ROC geamoveerd. Deze ontwikkeling zal effect hebben op de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt door de huidige verkeersgeneratie af te zetten tegen de toekomstige verkeersgeneratie.

De verkeersgeneratie is inzichtelijk gemaakt aan de hand van kencijfers van CROW. De kencijfers van CROW zijn onder andere afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente en de ligging van de functie in de gemeente. In het Parkeerbeleidsplan uit 2012 is vastgesteld dat gemeente Leiderdorp een sterk stedelijk gebied is. Naast stedelijkheidsgraad maakt CROW onderscheidt in gebiedstypen 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Dit is met name gebaseerd op de nabijheid van voorzieningen en knooppunten van Openbaar Vervoer. Aangezien het Parkeerbeleidsplan stelt dat de hele bebouwde kom een zelfde type uitstraling heeft, wordt er geen onderscheidt gemaakt naar gebiedstypen. Daarom is gekozen voor de gebiedsaanduiding met de hoogste verkeersgeneratie, dit is voor woningen 'rest bebouwde kom'. Per gebiedsaanduiding hanteert CROW minimale en maximale kencijfers om per functie de verkeersgeneratie te berekenen. Uitgegaan is van het gemiddelde.

Verkeersgeneratie huidig

Voor de ontwikkeling vervalt de voormalige ROC bebouwing. CROW heeft aparte kencijfers voor een ROC. De verkeersgeneratie van een ROC is op basis van de brandbreedte uit de CROW kencijfers gemiddeld $((10+14,8)/2=)12,4$ mvt/weekdagemaal per 100 leerlingen.

Onbekend is hoeveel leerlingen er op het ROC les hadden. Wel is het gebruiksoppervlakte van de schoolgebouwen van de ROC locatie bekend. Uit een nadere analyse van de CROW kencijfers blijkt dat er gemiddeld 19 leerlingen en 1,7 medewerkers zijn per 100 m² BVO [CROW-272, 2008]. Ofwel voor 100 leerlingen is 526 m² BVO nodig. De 3 gebouwen van de ROC locatie (Leidsedreef 4, 5 en 6) hadden een gebruiksoppervlakte (GBO) van in totaal 11.181 m². Het verschil tussen BVO met GBO is dat de buitenmuren en trapgaten en liftschachten groter dan 4 m² bij BVO worden meegerekend.

Wanneer met GBO in plaats van BVO wordt gerekend zal de verkeersgeneratie lager uitvallen dan in werkelijkheid het geval zou zijn. Hierdoor wordt de minimale verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt van de voormalige onderwijsinstelling, welke in de worst-case benadering wordt gehanteerd bij het bepalen van het verschil met de nieuwe functie.

Uitgaande van GBO zouden er circa 2.125 leerlingen op de ROC locatie aanwezig zijn. Uitgaande van 12,4 mvt/weekdagemaal per 100 leerlingen komt dit uit op 260 mvt/weekdagemaal. Om de verkeersgeneratie voor een werkdag te krijgen dient voor een ROC met een factor van 1,3 te worden omgerekend. Hierdoor komt de verkeersgeneratie uit op 340 mvt/werkdagemaal.

Verkeersgeneratie toekomst

Binnen het plangebied worden 181 woningen gerealiseerd. Dit zijn 104 appartementen in de categorie goedkoop (WOZ < 250.000 euro), 42 grondgebonden woningen (WOZ 250.000 – 350.000 euro) en 35 appartementen sociale huur (WOZ 130.000 – 250.000 euro). CROW heeft verschillende kencijfers opgenomen voor verschillende type woningen [CROW-317, 2012]. In onderstaande tabel is aangegeven bij welke kencijfers is aangesloten. Hieruit volgt dat de verkeersgeneratie afgerond 980 motorvoertuigen per weekdagemaal bedraagt. Om werkdagemaal te verkrijgen meldt CROW dat met een factor van 1,11 omgerekend dient te worden. Daarmee komt verkeersgeneratie in de nieuwe situatie uit op afgerond 1.090 mvt/werkdagemaal.

Woningen		Categorie CROW	VK-generatie (mvt/weekdagemaal)		Gemiddeld	Totaal
104	appartementen goedkoop	koop, etage, goedkoop	4,5	5,3	4,9	509,6
35	appartementen sociale huur	huurhuis, sociale huur	4,5	5,3	4,9	171,5
42	grondgebonden woningen	koop. Tussen/hoek	6,7	7,5	7,1	298,2
Totale verkeersgeneratie weekdagemaal						979
Totale verkeersgeneratie werkdagemaal						1.087

Tabel 1. Toekomstige verkeersgeneratie woningbouw ontwikkeling ROC-locatie

Conclusie

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 1.090 mvt/werkdagemaal. Dit is in vergelijking met de huidige situatie een toename van 750 mvt/werkdagemaal. Het maatgevende moment om de verkeersafwikkeling te beoordelen zijn de spitsperiodes. De vuistregel is dat 10% van het verkeer per spitsperiode (10% in de ochtendperiode en 10% in de avondperiode) rijdt. Ofwel in de spitsperiode rijden 75 mvt per uur meer door de komst van de woningen. Een toename van 75 motorvoertuigen in de spitsperiode is een beperkte toename voor een gebiedsontsluitingsweg. Zodoende zal deze toename niet leiden tot een significante wijziging van het huidige verkeersbeeld.

Tevens moet in aanmerking genomen worden dat de Rietschans een belangrijke ontsluitingsweg vormt voor het bedrijventerrein. Het is aannemelijk dat de spitsrichting van het bedrijventerrein omgekeerd is aan de spitsrichting van de beoogde woningen. Immers, de bewoners zullen 's ochtends de wijk verlaten om naar hun werk te gaan via de Rietschans, terwijl de werknemers van de Baanderij juist de Rietschans gebruiken naar de Baanderij toe. In de avondperiode geldt dit juist andersom. Geconcludeerd wordt dat de toename met name plaatsvindt tegengesteld in de huidige spitsrichting. Hiermee is de huidige verkeersstructuur afdoende om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het standpunt van de indieners dat de Rietschans een probleem vormt voor de verkeersafwikkeling wordt derhalve niet gedeeld.

Daarnaast is met de ontsluitingsstructuur van de locatie rekening gehouden met de aansluiting op de Rietschans. In de ruimtelijke onderbouwing is dit in paragraaf 5.9 opgenomen. Daarbij zijn de rijrichtingen van het gemotoriseerde verkeer aangegeven. Het gebied is vanaf de Rietschans in 1-richting direct ontsloten (alleen het gebied in) en vanaf de Zijldijk in 2-richtingen te bereiken (in en uit). Door deze wijze van ontsluiten zal het uitgaande verkeer niet direct uitkomen op de Rietschans, maar altijd via de Zijldijk moeten rijden. Hierdoor worden de huidige opstelstroken van de verkeersregelininstallatie Rietschans – Engelendaal gehandhaafd en volledig benut.

In zowel de huidige situatie als in de situatie waarin er op de ROC-locatie 181 woningen worden ontwikkeld bestaat er geen aanleiding voor het nemen van verkeersmaatregelen. Het standpunt dat de verkeersbelasting als gevolg van het project tot een ontoelaatbare verkeersdruk leidt en verkeersonveiligheid tot gevolg heeft wordt dan ook niet gedeeld.

H) Parkeren

Door indiener 60 wordt in de zienswijze aangegeven dat er onvoldoende aandacht besteed is aan de parkeer en ontsluitingsproblematiek.

Reactie

Van ontsluitingsproblematiek is naar ons oordeel geen sprake (zie onze reactie onder F).

Niet duidelijk is welke parkeerproblematiek in de zienswijze wordt bedoeld. Om voldoende parkeergelegenheid voor het plan te realiseren worden de gemeentelijke parkeernomen uit het Addendum parkeerbeleidsplan als toetsingskader gehanteerd. In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 5.9 een verantwoording gegeven op welke wijze de inrichting van de parkeerplaatsen voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Naar ons oordeel worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

I) Geluid

1. In de rapportage over het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat door de Leidse Ring Noord een stijging van de geluidsbelasting te verwachten is van circa 2 dB. Niet aangegeven is van welke uitgangspunten is uitgegaan en op welke wijze deze inschatting is bepaald. Het effect is mogelijk niet juist gekwantificeerd. Hierdoor moet de geluidbelasting, die is bepaald op maximaal 61 dB (exclusief het effect van de verwachte stijging van de geluidsbelasting door de Leidse Ring Noord), mogelijk op een hogere waarde dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB worden vastgesteld. Dit impliceert dat het vaststellen van hogere waarden niet rechtmatig is.

Reactie

Op pagina 3 van het akoestisch rapport (Nieuwbouw woningen Leidsedreef 4-6 te Leiderdorp – Geluidsbelasting Wet geluidhinder), dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, wordt aangegeven met welke gegevens de akoestische berekeningen zijn uitgevoerd (Inleiding en uitgangspunten). Daar wordt verwezen naar de verkeersgegevens die door de gemeente Leiderdorp zijn aangeleverd met de wegintensiteiten in het jaar 2030 (op basis van het RVMK versie 3.1) welke als bijlage 1 bij het akoestisch rapport zijn opgenomen.

Over de Leidse Ring Noord heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Voor de Leidse Ring Noord is een 'kaderbesluit' genomen. Dat is een besluit van de betrokken gemeenten waarbij bewust alleen de algemene beginselen zijn genoemd en waarvan de nadere regeling wordt overgelaten aan uitvoeringsbesluiten. De besluitvorming over het project Leidse Ring Noord dient bij de uitvoeringsbesluiten en het nog op te stellen bestemmingsplan voor de wegaanpassing te worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet geluidhinder in verband met een mogelijk reconstructie-effect¹.

Vanuit zorgvuldigheidsoverweging is voor de situatie in het jaar 2030 ook gekeken naar de situatie met uitvoering van het project Leidse Ring Noord. Om het geluidseffect van de Leidse Ring Noord op de nieuw te realiseren woningen inzichtelijk te maken zijn er verkeersgegevens vanuit de projectgroep Leidse Ring Noord (LAB 071) verstrekt. Ook deze gegevens zijn als bijlage 1 bij het akoestisch rapport opgenomen.

Uitgebreidere berekeningen voor de Leidse Ring Noord met de invoer van akoestische maatregelen zijn nog niet mogelijk, omdat uitgangspunten met betrekking tot de Leidse Ring Noord nog niet zijn vastgesteld.

Het aanbrengen van geluidreducerend asfalt kan het berekende geluidseffect van ca. 2 dB op de gevels van de nieuwe woningen aan de Leisedreef 4-6 als gevolg van de Leidse Ring Noord wegnemen. Daarmee is het aannemelijk dat wanneer de Leidse Ring Noord er komt er door het treffen van eventuele maatregelen er geen onaanvaardbare geluidbelasting zal optreden bij de nieuw te realiseren woningen.

2. Met het verhogende effect van de Leidse Ring Noord is bij het bepalen van de geluidbelasting geen rekening gehouden. Aangegeven is dat de stijging van de geluidbelasting kan worden gecompenseerd door maatregelen. Dit staat haaks op de eerder genoemde conclusie van Omgevingsdienst West-Holland dat maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard ontmoeten. Bovendien is nog niet besloten in hoeverre en welke eventuele compenserende maatregelen in het kader van de Leidse Ring Noord genomen zullen worden, mede als gevolg van bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. In welke mate eventuele compenserende maatregelen, zoals geluid reducerend asfalt, tot voldoende geluidsreductie kunnen leiden is onvoldoende duidelijk gemaakt en onderzocht.

¹ Reconstructie-effect in de zin van de Wet geluidhinder: Een toename van de geluidsbelasting op de gevels van woningen met 2 dB of meer als gevolg van de fysieke aan wijziging aan de weg.

Reactie

Terecht wordt vermeld dat nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden heeft ten aanzien van het project Leidse Ring Noord en in dat verband te treffen maatregelen (zie ook onze reactie onder 1). Het hogere grenswaardebesluit voor de te realiseren woningen op de locatie Leidsedreef 4-6 is niet gericht op de effecten van de Leidse Ring Noord en binnen dat project te af te wegen akoestische maatregelen.

Het ontwerpbesluit om hogere grenswaarden te verlenen heeft enkel betrekking op de nieuwe woningen op de locatie Leidsedreef 4-6 waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Binnen de afweging om voor deze woningen hogere grenswaarden te verlenen zijn akoestische maatregelen in beschouwing genomen.

In het ontwerpbesluit om hogere grenswaarden te verlenen is aangegeven dat maatregelen niet voldoende doeltreffend zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde van 48 dB. Bij het reconstructie-onderzoek dat nog moet worden uitgevoerd in het kader van de Leidse Ring Noord dient geluidreducerend asfalt (en geluidschermen) onderzocht en afgewogen te worden, waarmee ter plaatse van Leidsedreef 4-6 mogelijk wel het reconstructie-effect kan worden weggenomen.

Door het vervangen van het huidige wegdek door een stiller type wegverharding, is een geluidreductie ter plaatse van de bouwlocatie mogelijk. Het vervangen van het wegdek door een geluidreducerend wegdek levert maximaal 3 dB vermindering op. Om met het vervangen van wegdekken tot een merkbare geluidreductie te komen, moeten deze dekken over lengtes van enkele honderden meters worden aangepast. De kosten van het aanpassen van het wegdek in relatie tot het effect van maximaal 3 dB en het aantal woningen zijn beoordeeld als te hoog en stuit daarom in onderhavige situatie op financiële bezwaren.

In het kader van de Leidse Ring Noord wordt de weg aangepast en verschuift deze ten opzichte van de huidige ligging. Het nu aanbrengen van stiller asfalt heeft dan slechts een tijdelijk effect.

Een hogere grenswaarde van maximaal 61 dB op gevels van de woningen wordt in deze situatie aanvaardbaar geacht. Daarbij worden er zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de woning(en) een maximaal geluidniveau vanwege wegverkeerslawaaï van maximaal 33 dB wordt bereikt.

3. Maatregelen aan de zijde van de wijk Driegatenbrug in de vorm van bijvoorbeeld geluidsschermen hebben tevens een effect op de geluidbelasting bij de ROC-locatie door weerkaatsend geluid tegen deze schermen. Hiermee lijkt geen rekening te zijn gehouden.

Reactie

De effecten van geluidschermen hoeven in dit kader niet te worden onderzocht. De mogelijk negatieve effecten van te treffen maatregelen in het kader van de Leidse Ring Noord zijn pas relevant bij de besluitvorming daaromtrent. Vanzelfsprekend dienen te treffen maatregelen in dat kader op alle relevante effecten in het kader van de doeltreffendheid te worden onderzocht.

Daarbij zal bij het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de Leidse Ring Noord tevens worden beoordeeld of schermen als reflecterend of absorberend worden uitgevoerd. Zie ook onze reactie onder punt 7.

4. Omgevingsdienst West-Holland gaat voorbij aan de verwachte verkeerstoename wanneer de Leidse Ring Noord gerealiseerd is. De verwachting dat een verkeerstoename van circa 20% slechts een effect van 2 dB heeft op de geluidbelasting is niet reëel. De toename van het gebruik van de weg, die ook dichterbij de ROC-locatie komt te liggen dan nu het geval is, zal leiden tot een hogere toename van het geluid waardoor de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt overschreden.

Reactie

Het akoestisch rekenmodel waarin de wegaanpassing Leidse Ring Noord is opgenomen is gehanteerd om het geluidseffect op de gevels van de nieuw te realiseren woningen te bepalen. Deze gegevens zijn door de projectgroep Leidse Ring Noord aangeleverd. Daarin is ook de veranderde ligging van de weg opgenomen. Per saldo is het effect van de situatie met de Leidse Ring Noord dat er ca. 2 dB meer geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Leidsedreef wordt gemeten.

Het effect van ca. 2 dB is geen onrealistische uitkomst. Omdat de decibel een logaritmische eenheid is, treedt bij twee even sterke geluidbronnen samen 3 dB extra geluidbelasting op. Dat principe geldt ook voor verkeersstromen waardoor bij een verdubbeling van de verkeersintensiteit op een weg een geluidvermeerdering van 3 dB wordt bereikt.

Bij de geschatte verkeerstoename van 20% resulteert het geluideffect naar verwachting in een toename van ca. 0,8 dB. De toename van ca. 2 dB komt dus tevens door de verschuiving van de weg dichterbij de nieuw te realiseren woningen.

5. Geen rekening is gehouden met de verwachte verkeerstoename over de Oude Spoorbaan door de komst van IKEA in Leiderdorp. Hierdoor zal sprake zijn van toename van de geluidsbelasting.

Reactie

In het RVMK 3.1 zijn tot 2020 alle ontwikkelingen meegenomen die op dit moment bekend zijn en naar verwachting in de periode tot 2020 daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. De komst van IKEA is reeds vele jaren bekend en betreft één van de ontwikkelingen die in versie 3.1 van het RVMK is opgenomen. Daarom is wel degelijk

rekening gehouden met de toename van geluid als gevolg van de verkeerstoename over de Oude Spoorbaan door de komst van IKEA.

6. Bij het akoestisch onderzoek is niet betrokken dat ook andere vormen van geluid dan wegverkeerslawaaï tot een verhoging van de geluidsbelasting kunnen leiden.

Reactie

Indiener geeft niet specifiek aan welke andere geluidbronnen door hem worden bedoeld. Een toename van geluid als gevolg van weerkaatsing van geluid is nader onderzocht en blijkt niet aan de orde (zie onze reactie onder 8.).

Het akoestisch onderzoek is gemaakt conform de wettelijke vereisten en rekenvoorschriften.

In de situatie van Leidsedreef 4-6 en het akoestisch onderzoek ten behoeve van het hogere waarde besluit zijn alle relevante volgens de Wet geluidhinder gezoneerde geluidbronnen meegenomen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/u wegen in het onderzoek betrokken.

7. Bij het akoestisch onderzoek is niet betrokken dat eventuele geluidsschermen op de Oude Spoorbaan aan de kant van de Driegatenbrug een negatief effect kunnen hebben op de geluidsoverlast op de ROC-locatie.

Reactie

In het kader van de ontwikkeling van de Leidse Ringweg Noord zal bezien moeten worden of, en zo ja hoe, geluid afschermende maatregelen moeten worden vormgegeven.

De gemeente heeft geen voornemen om afzonderlijk van de Leidse Ring Noord schermen te realiseren. Eventuele geluidsschermen aan de kant van Driegatenbrug zullen zodanig moeten worden gemaakt (absorberend of onder een bepaalde hoek) dat van extra geluidsoverlast op de gevel van bebouwing op de ROC-locatie geen sprake zal zijn.

8. De gevel van de woontoren is aan de kant van de Oude Spoorbaan vlak. Hierdoor wordt geluid zoals van sirenes weerkaatst en ervaren de bewoners van de wijk Driegatenbrug meer overlast. In de ontwerp-omgevingsvergunning is niet voorzien in een analyse van de geluideffecten van het project op de woningen aan de Oude Spoorbaan in de wijk Driegatenbrug. De bewoners van deze woningen ervaren in de huidige situatie al veel geluidsoverlast en deze overlast zal door de weerkaatsing van geluid toenemen. In de ruimtelijke onderbouwing worden geen maatregelen genoemd over hoe de extra negatieve geluidsbelasting op de wijk Driegatenbrug kan worden opgelost.

Reactie

Ten onrechte wordt gesteld dat door de vlakke gevel van de woontoren als gevolg van geluidweerkaatsing extra geluidoverlast zal optreden voor omwonenden. Mobius Consult heeft een onderzoek gedaan naar het optreden van weerkaatsingseffecten. Het effect blijkt verwaarloosbaar klein te zijn. Het rapport is als bijlage 3 bij deze nota opgenomen.

Overigens is het voeren van sirene door hulpdiensten incidenteel en behoren tot het normale gebruik van de weg.

9. Indiener 61 vreest voor een toename van geluid door windgeruis. In de zienswijze wordt niet duidelijk gemaakt waarom indiener 61 vreest voor het optreden van windgeruis. Er is geen reden om aan te nemen dat dit hier aan de orde zal zijn. Mede gelet op de afstand van het gebouw ten opzichte van indiener en de nabijgelegen weg (Oude Spoorbaan) zal eventueel windgeruis worden overstemd door het geluid het verkeer op de Oude Spoorbaan.

Het kan voorkomen dat geluidoverlast wordt veroorzaakt door fluitgeluiden die objecten op of aan gebouwen produceren onder bepaalde meteorologische omstandigheden, vooral bij bepaalde windsnelheden en –richtingen. In veel gevallen staat deze geluidoverlast in relatie met de toepassing van stalen roosters. Bureau Peutz heeft over dit fenomeen een publicatie² opgesteld. In deze publicatie worden ook mogelijke oplossingsrichtingen genoemd om dergelijke geluiden te voorkomen.

Dit betreft een bouwtechnisch detail. Wij hebben de ontwikkelaar gevraagd hier bij de verder uitwerking aandacht aan te besteden maar op voorhand is reeds gemeld dat er geen stalen roosters worden toegepast.

10. Indieners stellen dat bestaande bebouwing een (chronologische) voorrang dient te hebben bij het oplossen van geluidsoverlast. Pas als daaraan voldaan is kan volgens indieners worden gekeken naar nieuwe projecten.

Reactie

Wij delen het standpunt niet dat bestaande bebouwing een (chronologische) voorrang dient te hebben op nieuwe projecten wegens het oplossen van bestaand geluidsoverlast. Naar ons oordeel heeft de realisatie van woningen aan de Leidsedreef 4-6 geen significant geluideffect op de woningen van indieners. Er bestaat vanuit akoestisch oogpunt geen reden om medewerking te onthouden aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

²http://www.peutz.nl/sites/default/files/publicaties/Peutz_Publicatie_JG_Fluitendebouwwerkengranneman_2008_0.pdf

Vanuit ons actieplan geluid streven wij wel naar een verbetering van de geluidssituatie bij Driegatenbrug. Binnen het project Leidse Ring Noord geven wij deze ambitie ook daadwerkelijk invulling. Het project Leidse Ring Noord en de uitgangspunten daarvoor staan echter los van het besluit om de omgevingsvergunning voor het project Leidsedreef 4-6 te verlenen. Over het project Leidse Ring Noord heeft immers nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden.

J) Windhinder

Indieners zijn van oordeel dat er windhinder zal ontstaan.

Reactie

Er is onderzoek is gedaan naar het mogelijk optreden van windhinder. Er blijkt dat in een beperkte zone rondom de toren sprake kan zijn van een onprettig windklimaat (= windhinder). Om het windklimaat te verbeteren worden er maatregelen getroffen. Hieromtrent zijn voorwaarden gesteld in de omgevingsvergunning. De maatregelen zullen worden getroffen in de vorm van het plaatsen van bomen op concreet aangegeven plekken. Windhinder is daarom uitgesloten.

K) Horizonvervuiling

Indieners geven aan dat geen aandacht wordt gegeven aan de horizonvervuiling die ontstaat als gevolg van de hoogte van de geplande woontoren. Als gemeente behorend tot het Groene Hart mag worden verwacht dat een beleid ruimtelijke ordening wordt gevoerd waarbij de stedelijke bebouwing passend is binnen het groene landschap. De voorgestelde woontoren is meer passend bij groot stedelijk gebied, zoals de regio Rijnmond.

Reactie

De voorgestelde woontoren als hoogteaccent zien wij niet als horizonvervuiling maar een 'landmark'. Het hoogteaccent markeert het begin van het stedelijk gebied en geeft van grote afstand een markant herkenningspunt voor de binnenkomst van het stedelijk gebied van Leiderdorp en op 100 meter verderop de stad Leiden. Op zorgvuldige wijze wordt aandacht besteed aan de architectonische uitwerking.

L) Parkeren in de groenstrook

Indiener 61 geeft in de zienswijze aan dat langs het talud van de Oude Spoorbaan parkeerplaatsen zijn gepland, waar in de huidige situatie nog sprake is van een groenstrook en tot voor kort bomen stonden. Het toevoegen van parkeerplaatsen in combinatie met het verleggen van de Oude Spoorbaan in het kader van de Leidse Ring Noord en het realiseren van een fietspad aan de zijde van het ROC-terrein impliceert dat minder ruimte beschikbaar is voor herplant van bomen. Hierdoor ontstaat een zeer stedelijke indruk bij het binnen rijden van de gemeente Leiderdorp, terwijl van oudsher Leiderdorp bekend staat als een groene gemeente.

Reactie

Voor de realisatie van het plan op het ROC-terrein hoeven in het openbaar gebied geen bomen te worden gekapt en er komen voor dit plan niet meer parkeerplaatsen langs de Leidsedreef. In verband met gewenste verbetering van het windklimaat rondom de toren zullen wel extra bomen ook in de zone tussen rijbaan en Leidsedreef worden geplant. De groen kwaliteit is daarom niet in het geding.

M) Hoogbouw versus hof- en waterwoningen

Indiener 61 is van oordeel dat geen sprake is van het vereiste in de Wabo van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in de ontwerp-omgevingsvergunning evenmin aangetoond of onderbouwd. De hoogte van de woontoren is niet passend binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente Leiderdorp, aangezien de hoogste woontoren binnen de gemeente 45 meter is (12 verdiepingen). De hof- en waterwoningen zijn daarentegen niet passend binnen het gebied dat loopt vanaf park De Houtkamp (met woontorens van 45 meter) tot aan de Oude Spoorbaan en vooral de Dreven en Schansen omvat. Dit betreft hoogbouw van 6 of 7 verdiepingen. Op de plek van de geplande hof- en waterwoningen ligt hoogbouw in lijn met de hoogte van de bebouwing van de Dreven en Schansen meer voor de hand.

Reactie

Het standpunt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat de hoogbouw niet aansluit op de bestaande hoogste woontoren binnen Leiderdorp wordt niet gedeeld (zie onze reactie onder B) en C)). Ook delen wij het standpunt niet dat op de gehele locatie hoogbouw zou moeten worden gebouwd. De wijze waarop in de gewenste mix van woningen op de locatie wordt voorzien beoordelen wij zeer positief. In de ruimtelijke onderbouwing is in de paragrafen 4.2 en 4.3 de achterliggende gedachte van deze stedenbouwkundige opzet met verschillende woongebieden beschreven. Daaruit blijkt op welke wijze aansluiting is gezocht op de bestaande bebouwing en structuren. De afwisseling van appartementen in een woontoren, een gesloten bouwblok, dekwoningen, hofwoningen en waterwoningen zorgen voor een aantrekkelijke differentiatie en doen recht aan de door ons gewenste kwaliteit van de herontwikkeling.

N) Varianten

Indieners geven aan dat het college bij de ontwerp-omgevingsvergunning geheel voorbij gaat aan het feit dat bij het ingediende plan de nadelige effecten voor de omwonenden aanmerkelijk groter zijn dan bij oorspronkelijke plannen waarin voorzien was met een hoogte accent van ruim 30 meter (= 9 verdiepingen) lager. Ook ervaren meer omwonenden nadelige effecten van een woontoren van 72 meter ten opzichte van een woontoren van maximaal 42 meter. Zij stellen daarom voor om terug te gaan naar een variant met een toren van maximaal 42 meter hoog.

Reactie

Anders dan in de zienswijzen wordt gesuggereerd ligt het niet op de weg van de gemeente om de noodzaak van dit concrete bouwplan aan te tonen; het concreet voorgelegde bouwplan vormt uitgangspunt. De toetsing van de gemeente beperkt zich tot vraag of het aangevraagde plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dat is hier het geval. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven (met bijvoorbeeld een toren van max 42 meter) slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. (Zie o.a. uitspraak ABRvS 21 maart 2012, par. 2.7, ECLI:NL:RVS:2012:BV9450 en 5 maart 2014, par. 11, ECLI:NL:RVS:2014:749)

Dat is hier ons inziens niet het geval en dit blijkt naar ons oordeel uit de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is opgenomen.

De ontwerpbeschikking om de omgevingsvergunning te verlenen richt zich tot de concrete aanvraag om voor het bouwplan met een toren van 72 meter hoog van het bestemmingsplan af te wijken. In de ontwerpbeschikking komen alternatieven dan ook niet aan de orde.

Planvarianten met een minder hoge toren maar een vergelijkbaar aantal woningen leveren naar ons oordeel kwalitatief minder goede plannen op. Volgens de oorspronkelijke opzet waren het bijna allemaal appartementen waarbij ook langs de Rietschans een appartementengebouw zou komen. De kwaliteit van dat plan was alles bij elkaar beduidend minder goed zowel vanuit de omgeving gezien als vanuit de woonkwaliteit vanuit de toekomstige bewoners gezien. Deze varianten gaan ten koste van de gewenste groene kwaliteit en het gewenste gedifferentieerde woningaanbod waarin tevens grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd. Een variant met een lagere toren heeft ook nadelige invloed op het omliggende gebied vanuit schaduwwerking, maar natuurlijk wel iets minder schaduwwerking. Het gaat dan om een afweging tussen het algemene belang en het belang van indieners zienswijzen, waar indieners van zienswijzen vanuit hun optiek vanzelfsprekend minder gelukkig mee zijn. Voor een nadere toelichting op het schaduwaspect verwijzen wij naar onze reactie onder E).

De nadelige effecten van een woontoren van bijna 72 meter hoog zijn vanuit ruimtelijk oogpunt nog steeds aanvaardbaar. Gelet op die conclusie hebben wij de raad voorgesteld om zijn medewerking te verlenen aan het plan met een toren van 72 meter en heeft de raad met het voorstel ingestemd.

O) Voorwaarden

Aan de ontwerp-omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden zodat voldaan wordt aan de voorschriften zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het formeel voldoen aan de wettelijke voorschriften is niet persé een voldoende voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In het kader van het verleningsproces is nagegaan dat aan de wettelijke voorschriften zal worden voldaan. Echter, dit neemt niet weg dat nadelige effecten voor de omwonenden bestaan. Deze nadelige effecten kunnen worden verminderd wanneer de woontoren wordt verlaagd. Uit de voorgeschiedenis en uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegde stukken waarop het besluit is gebaseerd valt af te leiden dat het college/de raad geen daadwerkelijke pogingen heeft ondernomen de nadelige effecten voor de omwonenden tot een minimum te beperken.

Reactie

Indiener stelt terecht dat het formeel voldoen aan de wettelijke voorschriften niet persé een voldoende voorwaarde is voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag een grote mate van beleidsvrijheid om belangen af te wegen ter invulling van een goede ruimtelijke ordening. Bij de afweging kunnen strengere normen dan wettelijke voorschriften worden gehanteerd. Bij een verdichtingsopgave in het stedelijk gebied ligt dat echter niet voor de hand.

Voor onderhavig plan zijn alle ruimtelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op het omliggende gebied afgewogen. Nadelige effecten zijn waar mogelijk beperkt door maatregelen te treffen. In het geval van schaduwhinder zijn er geen wettelijke normen of voorschriften om een afweging te maken. De TNO-normen geven daar een handreiking toe.

Verlies van uitzicht, verlies van privacy, geluidhinder en verkeershinder zijn gering of niet aan de orde. Een lagere toren (42 meter) levert naar ons oordeel op deze punten geen aanzienlijk positief effect voor omwonenden op.

In onze reactie onder E) is aangegeven kan schaduwhinder slechts deels kan worden verminderd door een lagere toren te realiseren van 42 meter hoog. Het belang van voldoende woningbouw weegt zwaarder dan het belang van de vermindering van schaduwhinder bij een aantal woningen. Om de nadelige effecten voor de omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken is aangesloten bij de 'strengere' TNO-norm ter aanvaarding van schaduwhinder. De raad heeft zodanig nadelige effecten kenbaar afgewogen en tot een naar zijn inzicht aanvaardbaar niveau beperkt. Zoals in de ontwerpbesluit is opgenomen onderschrijven wij deze beoordeling en kan naar ons oordeel de omgevingsvergunning worden verleend.

P) Goede ruimtelijke onderbouwing

Indiener 60 geeft aan dat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat een omgevingsvergunning mag worden verleend indien – naast een goede ruimtelijke ordening – de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag is weliswaar voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, maar indiener betwist dat betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Het belang van de burgers van de gemeente Leiderdorp dient voorop te staan. Dit betreft niet uitsluitend de direct omwonenden maar ook woningzoekenden en doorstromers binnen de gemeente. In het huidige plan is in de belangen van woningzoekenden en doorstromers voorzien maar komen de direct omwonenden er bekaaid vanaf. Slechts nagegaan is dat voldaan wordt aan de wettelijke voorschriften en normen qua schaduwhinder, geluidhinder, windhinder, et cetera, echter zorgvuldige afweging van belangen betekent ook een maximale inspanning om de hinder zo beperkt mogelijk te laten zijn, zonder dat dit direct ten koste gaat van andere belangen. Deze maximale inspanning is door het college/de raad niet geleverd.

Reactie

Er is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin op alle ruimtelijk relevante aspecten wordt ingegaan. De betrokken belangen, waaronder negatieve effecten voor een aantal omwonenden, zijn bij het ontwerpbesluit betrokken en afgewogen. De ingebrachte bedenkingen op het ontwerpbesluit over de ons inziens aanvaardbare negatieve effecten geven geen aanleiding de belangen anders af te wegen. Naar ons oordeel gaat het beperken van hinder ten koste van belangen die in onderhavige situatie zwaarder wegen.

Q) Wet op de Ruimtelijke Ordening en Awb

Indiener 61 geeft in de zienswijze aan dat ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), op het college de taak rust om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht. Dit is door het college onvoldoende ingevuld.

Reactie

De wetgeving waar naar wordt verwezen is niet meer als zodanig van kracht. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'oude' WRO inmiddels vervangen. Ook is de Awb niet meer als zodanig van kracht.

De Wro is van toepassing op de inhoud van bestemmingsplannen en geeft procedurele bepalingen over voorbereidingsprocedure. In onderhavige situatie is sprake van een besluit om een omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) te verlenen op grond van de Wet van algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarbij dienen de Awb en de aanvullingen die Wabo hierop geeft in acht ingenomen te worden.

Bij het ontwerpbesluit hebben wij de bepalingen uit de Wabo en Awb in acht genomen, waaronder Afdeling 3.2 Awb (Zorgvuldigheid en belangenafweging). Wij zijn van oordeel dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat wij de belangen zorgvuldig hebben afgewogen. Naar ons oordeel is ons ontwerpbesluit niet in strijd met het recht (waaronder ook het Europees verdrag van rechten van de mens).

R) Waardeontwikkeling en verkoopkansen eigen woning

Indieners zijn van oordeel dat naast het feit dat het college/de raad de omwonenden onvoldoende bij de besluitvorming en totstandkoming van de plannen heeft betrokken en de randvoorwaarden door de raad zijn aangepast zonder toereikende argumenten en redenen, het college/de raad eveneens weinig ondernomen heeft om de hiervoor genoemde nadelige effecten voor de bewoners van de wijk Driegatenbrug te minimaliseren. Het college/de raad lijkt zich onvoldoende bewust van de impact van het realiseren van een woontoren op de directe omgeving met als gevolg dat het woongenot en woningwaarde worden aangetast door:

- aanzienlijk en aantoonbaar meer schaduwwerking gedurende meer maanden per jaar;
- verminderde privacy door meer inkijk vanuit de toren;
- verlies van uitzicht door zicht op een gebouw met een disproportionele hoogte ten opzichte van de omgeving;
- toenemende geluidhinder (onder andere door windgeruis);
- verkeershinder op de Rietschans;
- windhinder.

Reactie

In het voorgaande in deze nota hebben wij uiteengezet dat wij het standpunt van indieners dat het woongenot wordt aangetast niet delen.

Wij zijn van oordeel dat door het verlenen van medewerking aan het plan een zeer positieve impuls aan de locatie wordt gegeven alsook de omgeving ten noorden van de Rietschans. De transformatie huidige bestemming voor bedrijventerrein naar een woongebied met zeer hoogwaardige kwaliteit zal mogelijk zelfs een positief effect op de waarde van omliggende woningen hebben.

Ingeval onverhoopt woningen in waarde zouden dalen door de realisatie van dit nieuwbouwplan dan bestaat er de mogelijkheid om planschade te verzoeken.

Boven een bepaalde drempel heeft met recht op een planschadevergoeding. De gemeente zal een eventueel verzoek voorleggen aan een onafhankelijke adviseur. Omdat de gemeente voor eventuele planschade aansprakelijk kan worden gesteld is tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen dat de gemeente eventuele toekenning van planschade verhaalt op de ontwikkelaar.

2.2 Indiener 62

Door indiener 62 is een zienswijze ingediend die specifiek is gericht op het onderdeel van de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) waarin wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan Baanderij.

- Indiener 62

Volgens indiener 62 dient in het kader van de historische weergave van het geldende bestemmingsplan in de ruimtelijke onderbouwing te worden vermeld dat bij de aankoop van de gronden door de heren Klinkenberg en Regeer met de provincie (Zuid-Holland) een 40-jarige overeenkomst is gesloten ten aanzien van de sanering van de daartoe behoren gronden.

Aangezien de 40 jaar nog niet verstreken zijn geeft Indiener aan dat het van belang is om die informatie toe te voegen bij de historische weergave van het bestemmingsplan de Baanderij in de ruimtelijke onderbouwing en in het bodemkundig onderzoek dat voor het gebied van de planologische afwijking is uitgevoerd. Indiener geeft aan dat in dit bodemrapport wordt geconstateerd dat er in betreffende gebied wel sprake is van een vervuiling van olie en andere minerale resten waar geen oorzaak voor aan te geven is.

Reactie

De passage in de ruimtelijke onderbouwing over het geldende bestemmingsplan Baanderij heeft niet tot doel een historische weergave te geven van het bestemmingsplan Baanderij. Naar het van kracht zijnde bestemmingsplan dient te worden gerefereerd als zijnde een beleidskader voor de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt van welke bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan middels de omgevingsvergunning wordt afgeweken. Overigens behoort het deel van de Baanderij van de voormalige ROC-locatie niet tot de gronden waarvoor een saneringsverplichting geldt.

Het actualiserende bodemonderzoek dat in het kader van deze ontwikkeling is uitgevoerd concludeert dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de gronden. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor vervolgacties en/of saneringsmaatregelen.

Het rapport had mede tot doel de bodemkwaliteit vast te stellen ter plaatse van de in 2004 geconstateerde verontreiniging met minerale olie. Hierover wordt in de conclusie van het rapport nog vermeld dat deze verontreiniging in zijn geheel zowel zintuigelijk als chemisch-analytisch (grond en grondwater) niet meer is aangetroffen. De oorzaak van het niet langer aantreffen van deze vervuiling is te verklaren als gevolg van natuurlijke afbraak en verspreiding.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het rapport inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Er is dan ook geen reden om in de ruimtelijke onderbouwing meer aandacht te besteden aan, voor dit project niet relevante, bodemhistorie. Voor de gronden in eigendom van Klinkenberg en Regeer is die relevantie er wel en zal er, wanneer daar ontwikkelingen spelen, zeker aandacht aan worden besteed.

2.3 Conclusie

De 62 zienswijzen op de ontwerpbesluiten die gedurende de ter inzagelegging zijn ontvangen zijn van reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

Zienswijze van indianers 1 t/m 59

Geachte heer / mevrouw,

Recent heb ik kennis genomen van de ontwerp omgevingsvergunning Leidsedreef 4-6. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning Leidsedreef 4-6 kenbaar te maken.

Vooropgesteld dit: ik er begrip voor heb dat er in Leiderdorp nieuwe woningen worden gebouwd en ik onderschrijf ook het collectieve belang om voldoende sociale woningbouw te realiseren. Om die reden steun ik het plan om de ROC-locatie te herontwikkelen.

Als bewoner van de wijk Driegatenbrug te Leiderdorp - die zicht zal hebben op de te ontwikkelen woningen - ben ik het er echter niet mee eens dat als onderdeel van de herontwikkeling van het ROC-terrein een woontoren van 72 meter zal worden gebouwd, temeer omdat dit afwijkt van de eerder bekendgemaakte plannen van de gemeente zonder dat daarvoor steekhoudende argumenten zijn gegeven.

Het besluit van het College van B&W Leiderdorp (hierna te noemen: het College) tot verhoging van de woontoren op de ROC-locatie met ruim 70% t.o.v. de eerder afgesproken 42 meter heeft grote impact op de bestaande woningen rond het ROC-locatie. Het woongenot van de direct omwonenden wordt sterk aangetast door deze verhoging met ruim 30 meter (!), afgezien nog van de impact op de waarde en verkoopkansen van de woningen in de nabijheid van de ROC-locatie. De omwonenden zijn onvoldoende geïnformeerd en betrokken bij dit besluit.

Ten behoeve van het overzicht, geeft ik hieronder het besluitvormingsproces weer zoals dat vanaf begin 2004 tot heden is doorlopen. Deze weergave van het besluitvormingsproces maakt duidelijk waarom ik van mening ben dat belanghebbenden, waaronder de bewoners in de directe nabijheid van de ROC-locatie, onvoldoende zijn betrokken en niet de kans hebben gehad om op de daarvoor geëigende momenten mee te denken en hun mening te laten horen.

Voorliggende brief eindigt met een conclusie en een samenvatting van deze zienswijze.

1.0 Besluit 42 m hoge toren, december 2004

Het College besluit dat er een woontoren van 42 m. mag komen op de ROC-locatie. Dit wordt o.a. bekend gemaakt in het Leidsch Dagblad. Makelaars van woningen in de omgeving communiceren dit naar potentiële kopers inclusief bezonning/schaduw studies. Kopers weten waar ze aan toe zijn en baseren hierop hun plannen en beslissingen.

Torenflat op plek ROC Leiderdorp

Ruimte voor woningen en autobedrijven

LEIDERDORP - Op de plek van het Regionaal Opleidings Centrum (ROC) aan de Leidsedreef in Leiderdorp mag een torenflat van 42 meter hoogte komen en is ruimte voor bedrijven, waarschijnlijk in de autobranche. Dat hebben burgemeester en wethouders van Leiderdorp besloten. Het ROC verhuist in 2008 naar Leiden.

De scholengemeenschap voor middelbaar onderwijs heeft de gemeente uitgedaagd een besluit te nemen over de mogelijkheden op het terrein tussen De Baanderij en de LOI. Het is voor het ROC belangrijk dit te weten, omdat de onderwijsinstelling de grond wil verkopen. Het ROC wil in 2008 nagenoeg alle locaties in de regio samenvoegen op twee plekken in Leiden: naast de stations Centraal en Lammenschans.

Op de plek van het ROC mag een nieuw pand komen waarvan de begane grond en de eerste verdieping zijn ingericht als bedrijfspanden. De gemeente denkt daarbij allereerst aan autobedrijven. Op De Baanderij zitten al veel autodealers die willen uitbreiden. Leiderdorp heeft al eerder kenbaar gemaakt dat de bedrijven daarvoor de kans krijgen als het

ROC vertrekt.

De gemeente denkt dat er op het terrein ruimte is voor ongeveer 150 woningen. Daarvan moet 30 procent sociale koop of huur zijn. Een deel van de appartementen kan bovenop de autobedrijven worden gebouwd. Hoe hoog dit gebouw wordt, is nog niet vastgesteld. Op een hoek van het terrein, langs de Leidsedreef tegenover de Willem de Zwijgerlaan, mag van de gemeente een woonterrein van 42 meter hoog komen. Dit zijn ongeveer veertien verdiepingen. Het gebouw wordt daarmee het hoogste gebouw rondom de Zijlbrug. Schuin daar tegenover, in het nieuwe Leiderdorpse woonwijkje Driegatenbrug, komt volgend jaar een flatgebouw van tien verdiepingen. Het gebouw van de LOI komt straks in de schaduw van de torenflat te staan. De LOI telt zes etages.

Het duurt nog even voor de bouw begint. Het ROC vertrekt in 2008, maar wil nu al op zoek naar een koper of een projectontwikkelaar. De nieuwe eigenaar moet de plannen maken in overleg met de gemeente. De globale stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen nu al vast ter inzage.

(Leidsch Dagblad 12-12-2014)

2.0 Informatieavond ROC, 15 december 2014

Woningcorporatie Ymere geeft een presentatie over de gewenste wijziging van de randvoorwaarden waarin wordt gesteld dat de hoogte onveranderd blijft.

Ymere wonen, leven, groeien

15 december 2014
Pagina 10

Overige Randvoorwaarden:

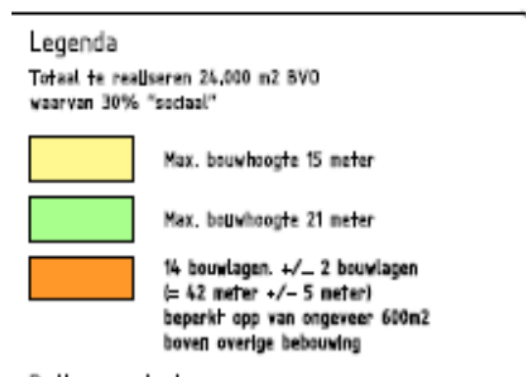
- Hoogteaccent
- Waterpartij
- Hoogwaardige architectuur
- Wettelijke bepalingen woningen

Bovenstaande zaken blijven onveranderd

(slide uit de Ymere presentatie)

De maximale bouwhoogte wordt aangegeven als 42 m. in de situatietekening.

(Legenda van de situatietekening)



3.0 Politiek Forum, 13 april 2015

26 februari 2015 raadsvoorstel:

Ontwikkelaar Ymere verzoekt de randvoorwaarden voor de voormalige ROC-locatie aan te passen gelet op de nieuwe ontwikkelingen in de markt om de locatie opnieuw in de markt te kunnen zetten:

- De bedrijfsruimten laten vervallen
- Het aandeel sociale huurwoningen verlagen van 30% naar 15%

Er wordt niet gevraagd om een hoogte accent of verhoging van de woontoren.

Citaat uit raadsvoorstel 26-2-2015: *"De stedenbouwkundige randvoorwaarden betreffende de maat en schaal van bebouwing kunnen onverkort gehandhaafd worden".*

Kortom, de doelstelling van het plan en het aantal en juiste mix van woningen kunnen met een toren van 42 m. worden gerealiseerd. Er is dus op dat moment voor de omwonenden geen reden voor actie

Kopie uit Politiek Forum vergaderstuk 13-4-2015:

Z/15/010816/24019

17-3-2015

Samenvatting van de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden voor de ROC-locatie:

1. Voor wat betreft het hoogteaccent op de hoek Engelendaal / Willem de Zwijgerlaan gedacht moet worden aan een hoogte van 42 m (14 verdiepingen) met een marge van plus of min 5 m, terwijl deze hoogte over een relatief beperkte opp. van ~~ongeveer~~**maximaal** 600 m² ~~per~~**etage** boven de overige bebouwing gesitueerd mag worden;
2. De maximale bebouwingshoogte voor het overige deel van de locatie ~~ongeveer~~**maximaal** 15 m mag zijn, met uitzondering van het gedeelte langs de Engelendaal waar tot ~~ongeveer~~**maximaal** 21 m mag worden gebouwd.

4.0 Raadsvergadering, 20 april 2015

Tot dit moment is de 42 m. hoogte geen onderdeel van de discussie en ook geen probleem voor de uitvoering van het ROC-plan. Hoewel de bewoners van de wijk Driegatenbrug de eerder vastgestelde 42 m al aan de hoge kant vinden, vertrouwen zij erop dat het hier de maximaal mogelijke hoogte betreft. Dit is zoals het in 2004 is besloten / vastgesteld en gecommuniceerd. Dit blijkt ook uit de stukken die tot dat moment hierover zijn terug te vinden door omwonenden.

De agenda van de raadsvergadering die wordt gepubliceerd geeft geen enkele aanleiding voor omwonenden om te vermoeden dat de hoogte van 42 m. naar maximaal 75 m. gaat, waardoor hun woongenot wordt aangetast (meer en gedurende meer maanden in het jaar schaduw, meer inkijk en een verminderd uitzicht). Vooral hierdoor missen de bewoners een kans om door hun aanwezigheid in de raadsvergadering te participeren in het debat door in te spreken en zodoende hun invloed aan te wenden.

Op basis van het Politiek Forum van 13 april 2015 en de informatie van Ymere over de nieuwe gewenste randvoorwaarden vertrouwen de omwonenden erop dat de hoogte van 42 m. niet zal wijzigen. Tot dan toe is er immers geen enkele aanwijzing of communicatie vanuit de Gemeente Leiderdorp geweest over een mogelijke aanpassing van de maximale hoogte, die verstreckende gevolgen heeft voor het woongenot van de omwonenden.

Vervolgens komt vanuit het niets een amendement van D66 “uit de lucht vallen” over de wijziging van het “hoogte accent”. Het is geheel onduidelijk welk probleem dit moet oplossen. Ymere heeft hier niet om gevraagd, het is niet nodig voor de doelstelling van het plan (dat heeft een eerder ontwerp met een woontoren van 42 meter aangetoond) en het is ook niet goedkoper voor de bouwer, maar het heeft wel negatieve gevolgen voor de omwonenden. Kortom dit lijkt op een subjectieve wens van enkele politici die zelf niet deskundig zijn op het gebied van architectuur en / of stedenbouwkundige planning. Er is geen enkele rationele onderbouwing voor deze aanpassing te vinden.

Er is geen motivatie van het amendement en de toelichting is vaag te noemen (“...de ontwikkelaar de ruimte te geven om te komen tot een markant en economisch complex....”). De ontwikkelaar heeft helemaal niet gevraagd om een hoogte van maximaal 75 meter. De 75 meter hoogte is ook volkomen onnodig omdat met een toren van 42 m. aan alle criteria voldaan kan worden: het aantal woningen (181), de mix van type woningen en een hoogte accent van 42 meter. Er zijn ook al eerder ontwerpen gemaakt volgens deze criteria.

Wanneer men de video van de raadsvergadering bekijkt, valt op dat het gewenste “hoogte accent” zeer summier wordt besproken en de impact die dit heeft op de bewoners al helemaal niet.

Men komt niet verder dan (citaten cursief weergegeven):

- *“hoger is beter dan breder”* (GL, video 24.57 min).
Het plan met 42 m. is niet anders qua footprint en dus niet breder, hetgeen terug te zien is in

het eerdere ontwerp.

- *“dit geeft een heel levendig beeld”* (D66, video 42.10 min)
Een toren van 42 m. geeft ook een levendig beeld als men beseft dat dit al een van de hoogste gebouwen van de omgeving wordt.
- *“het is typisch Nederlands om niet hoog te bouwen”* (D66, video 42.20 min)
Echt waar? D66 verwijst naar het buitenland waar dit anders zou zijn. Met eenzelfde verwijzing naar het buitenland kan ook het tegendeel worden beweerd. De voorbeelden zijn legio. Zelfs indien dit wel waar zou zijn is dit geen inhoudelijk argument.

Bovenstaande argumenten zijn allen volkomen subjectief en gebaseerd op meningen en smaak en niet op deskundigheid. **De argumenten maken niet duidelijk waarom het noodzakelijk is van eerdere plannen en vastliggende afspraken af te wijken. Met een goede ruimtelijke ordening lijkt dit niets van doen te hebben.** Bij dit alles wordt vergeten dat een hoogte accent van 42 m. (14 verdiepingen) al ruimschoots aan bovenstaande wensen voldoet, zeker voor een plaats als Leiderdorp waar op dit moment het hoogste gebouw 45 m. is (nl. de woontorens langs het centrale park De Houtkamp). Leiderdorp is geen New York, Londen of Tokio. De Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006) spreekt dan ook niet voor niets over hoogbouw tot 45 m. binnen de bebouwde kom.

Er is geen technische dan wel rationele onderbouwing en ook geen aandacht voor de negatieve impact die een 75 m. hoge woontoren heeft op het woongenot van de omwonenden. Het effect hiervan wordt door de raad in hoge mate onderschat. We spreken over een verschil van 70% (30 meter!) vergeleken met de tot dan toe gecommuniceerde maximale hoogte van 42 meter. Alleen de LPL (video 46,36 min) waarschuwt voor de reactie van de omwonenden op de verhoogde schaduwwerking.

Wethouder Wassenaar (video 28,32 min) herinnert aan het eerdere besluit van 42 m. in 2004 en waarschuwt voor het risico dat de omwonenden in actie zouden kunnen komen om dit te voorkomen.

Met deze kritische kanttekeningen lijkt echter verder niets gedaan te zijn. De omwonenden worden niet geïnformeerd over en betrokken bij het besluit tot de verhoging van 42 meter naar maximaal 75 meter. In het verslag wordt alleen gerept over de eerdere communicatie naar de bewoners over 42 m. en het voorleggen van het nieuwe plan (maximaal 75m) na het besluit in de loop van het volgende jaar (2016). Werkelijke inspraak voordat het besluit genomen wordt is hiermee onmogelijk gemaakt en de bewoners worden voor een voldongen feit gesteld.

Citaat uit amendement 2:

AMENDEMENT

Amendement nr. 2
Agendapunt 6 Randvoorwaarden ROC locatie
De raad van de gemeente Leiderdorp in vergadering bijeen d.d. 20 april 2015
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor: I. Randvoorwaarde 1 en 2 te wijzigen in: <u>1. Voor wat betreft het hoogteaccent op de hoek Engelendaal / Willem de Zwijgerlaan gedacht moet worden aan een hoogte tussen 40 en 75 m, terwijl deze hoogte gedeeltelijk boven de overige bebouwing gesitueerd mag worden;</u> <u>2. De maximale bebouwingshoogte voor het overige deel van de locatie ongeveer de helft tot eenderde van de hoge bebouwing mag zijn.</u>

Citaat uit Raadsverslag 20 april 2015:

6 Communicatie en participatie

In het verleden heeft inspraak plaatsgevonden over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie. De (potentiële) kopers van de woningen in Driegatenbrug zijn destijds zo veel mogelijk geïnformeerd door de verkopende partij, waarbij reeds bezonningsdiagrammen zijn opgesteld over de mogelijke consequenties van het, gewenste en dus voorgeschreven, hoogteaccent op de ROC-locatie op de hoek van de Willem de Zwijgerlaan en Engelendaal. In de loop van dit of komend jaar zullen er concretere schetsplannen komen die wij graag aan de omwonenden zullen voorleggen. Echte participatie in de vorm van raadplegen is feitelijk alleen mogelijk over de inrichting van het gebied rondom de ROC-locatie.

Link naar de vergadering van 20 April 2016:

<https://www.raadleiderdorp.nl/Vergaderingen/Raad/2015/20-april/20:30>

5.0 Informatieavond ontwikkeling ROC terrein, 23 juni 2016

Tijdens deze informatieavond voor de bewoners van Leiderdorp presenteren Did Vastgoed en Vink Bouw het ontwerp van het wooncomplex op het ROC-terrein. De woontoren is ontworpen met een hoogte van 72 m. Tijdens een informeel gesprek met een vertegenwoordiger van Vink Bouw geeft deze aan dat het project zeker niet goedkoper wordt door de toren van 42 m. naar 72 m. te verhogen. De economisch factor is daarmee niet aanwezig te noemen.

Schaduwstudies die worden gepresenteerd geven aan dat de 72 m. toren voor een groot deel van het jaar voor veel meer schaduw zorgt op de woningen van de omliggende wijken. En ook dat het aantal bewoners (woningen) dat hierdoor last zal ondervinden significant is toegenomen.

6.0 Politiek Forum, 6 december 2016

Via de inspraakprocedure vraagt een aantal bewoners met goede argumenten aan de fracties om zich te houden aan de afspraak van de 42 m. hoge woontoren uit 2004. De fracties houden zich echter aan het amendement van 20 april 2015, waarbij de woontoren derhalve 75 meter hoog mag worden.

7.0 Raadsvergadering, 12 december 2016

De raad verleent steun aan de onnodige wijziging en daarmee aan het ontwerp van een woontoren van 72 m. hoog i.p.v. 42 m. zoals was eerder afgesproken. De raad negeert daarmee de belangen van omwonenden, doet niet wat het heeft beloofd en toont zich hiermee onbetrouwbaar en onzorgvuldig. De omwonenden worden ook dit keer niet direct geïnformeerd.

8.0 Conclusie:

Dit is een vorm van onzorgvuldig/onbehoorlijk bestuur inzake een onnodige maatregel die een grote impact heeft op de omwonenden:

- Het besluit tot verhoging van de toren is niet nodig voor de succesvolle uitvoering en het behalen van de doelstellingen van het ROC-project. De deskundigen kunnen dit bevestigen. Eerdere ontwerpstudies van Ymere tonen aan dat aan alle criteria voldaan kan worden: hoge woningdichtheid, 181 woningen, de juiste mix van woning typen en een hoogte accent met een 42 meter hoge toren;
- Het gevolg van de verhoging voor de omwonenden wordt in de vergadering zeer summier aangestipt en in het geheel niet besproken en afgewogen;
- De argumenten die kort worden aangegeven zijn zeer subjectief en vaag ("hoger is beter dan breder", "levendig beeld", "typisch Nederlands om niet hoog te bouwen"). Dit zijn meningen en geen rationale technische of economische argumenten. Zoals eerder gemeld: **de argumenten maken niet duidelijk waarom het noodzakelijk is van eerdere plannen en vastliggende afspraken af te wijken. Met een goede ruimtelijke ordening lijkt dit niets van doen te hebben;**
- Deze wijziging is niet / onvolledig gecommuniceerd naar de omwonenden waardoor hen de mogelijkheid is ontnomen om effectieve inspraak en invloed uit te oefenen op het besluit;
- De beslissing tot de verhoging met 30 m. is niet volgens het democratisch proces verlopen. Hierdoor is de mogelijkheid tot participatie van de omwonenden deels ontnomen;
- Het College had dit voorstel met een rationele onderbouwing eerst aan de omwonenden moeten voorleggen alvorens een besluit over de maximum hoogte te nemen, vooral gezien het feit dat in 2004 een ander besluit is genomen en gecommuniceerd en omdat in de Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006) gesproken wordt over hoogbouw tot 45 m. binnen de bebouwde kom. Bewoners en kopers hebben destijds hun plannen en beslissingen hierop gebaseerd. Het vertrouwen van bewoners wordt hierdoor geschaad.
- Het belang van de omwonenden is genegeerd en met voeten getreden. Met als gevolg dat mijn woongenot en woningwaarde worden aangetast door: aanzienlijk en aantoonbaar meer schaduwwerking gedurende meer maanden per jaar, verminderde privacy door meer

inkijk vanuit de toren en uitzicht op een gebouw met een disproportionele hoogte ten opzichte van de omgeving.

- De verhoging van 30 m. naar 72 m. is onredelijk en onnodig en moet worden teruggedraaid tot de eerder afgesproken maximum hoogte van 42 m.
- Een toren van 72m past niet in een dorp als Leiderdorp en draagt niet bij aan een betere leefomgeving. In tegendeel: een beslissing omtrent het plaatsen zonnepanelen heb ik inmiddels uitgesteld vanwege de extra schaduw die ik kan verwachten en daarmee dus een slechter rendement op de zonnepanelen.
- De toren zal al vanaf de Kaag te zien zijn en veroorzaakt aldus horizonvervuiling die niet past in een landelijke gemeente als Leiderdorp.

Naast de hoogte van de woontoren zijn ook de volgende aspecten van het project onvoldoende doordacht en uitgewerkt:

1. Verkeersafwikkeling onvoldoende onderbouwd

In de ruimtelijke onderbouwing geschreven door de gemeente (d.d. 1 mei 2017) staat slechts vermeld dat in het RVMK, versie 3.1 is doorgerekend op deze bouwlocatie voor 170 woningen. Er staat slechts dat het verschil van 181 woningen met 170 woningen in het RVMK dusdanig klein is dat de verkeersstructuur afdoende is. Vervolgens vinden een aantal verwijzingen plaats naar de Engelendaal en de LRN plannen.

Echter, het grote verkeersprobleem voor deze locatie betreft de Rietschans. In de ruimtelijke onderbouwing wordt met geen woord gerept over hoe de Rietschans het verkeer in de toekomst kan gaan afwikkelen.

Voor dit gehele project bestaan slechts twee ontsluitingswegen voor autoverkeer: via de Spanjaardsbrug naar Leiden en via de Rietschans naar deels de Touwbaan en (vooral) richting de Engelendaal.

Omdat verkeer via de Spanjaardsbrug voornamelijk bestemmingsverkeer naar Leiden zou moeten zijn loopt de enige echte ontsluitingsroute voor dit project via de Rietschans.

De huidige ervaringen op de Rietschans stemmen niet positief:

tijdens de spijtijden staat het verkeer regelmatig vast op de Rietschans. Er is een flinke mix van verkeer voor de wijk Driegatenbrug en de verderop op de Zijldijk gelegen percelen, voor (zwaar-) vrachtverkeer met als bestemming de Baanderij en overig verkeer dat de Rietschans gebruikt als tussendoor route.

Op de Rietschans ontsluiten ook de private percelen van meerdere bedrijfspanden die ieder voor zich ook veel verkeer aantrekken. Daartussendoor moet het langzame verkeer zich ook een weg zien te banen.

Deze mix van verkeer, de vele erfontsluitingen, de kruising Rietschans-Zijldijk en slechts 150 meter verderop de kruising Rietschans-Touwbaan maken van de Rietschans een zeer drukke weg.

Bij ontwikkeling van dit project zullen een extra 181 woonadressen voor hun ontsluiting voornamelijk van de Rietschans afhankelijk zijn. Dit zal voor een ontoelaatbare verkeersdruk op de Rietschans zorgen en extra files en verkeersonveiligheid tot gevolg hebben.

Voordat dit project ontwikkeld kan gaan worden zal eerst duidelijk moeten zijn hoe de Rietschans en het omliggende wegennet de extra verkeersdruk naar aanleiding van dit project kan opvangen.

2. Effect verkeerslawaaï LRN in relatie tot dit project niet voldoende onderbouwd

In de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt hoe men rekening houdt met de geluidsbelasting van de toekomstige LRN voor dit project.

Daarbij zullen overigens een flink aantal hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Echter, de ontwikkeling van dit project heeft ook effect op de mogelijkheden voor de wijk Driegatenbrug om de extra geluidsbelasting ten gevolge van de LRN op te vangen. Maatregelen langs de LRN aan de zijde van de wijk Driegatenbrug in de vorm van bijvoorbeeld geluidsschermen hebben een effect op het ROC project door middel van weerskaatsend geluid tegen de schermen.

Evenzo zullen eventuele schermen aan de projectzijde kant een negatief effect hebben op de geluidsoverlast in de wijk Driegatenbrug. Tevens zal door de hoogte van het project meer weerskaatsing van geluid plaatsvinden richting de wijk Driegatenbrug.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt met geen woord gerept hoe de extra negatieve geluidsbelasting op de wijk Driegatenbrug kan worden opgelost.

Daarbij moet worden gesteld dat bestaande bebouwing een (chronologische) voorrang hebben bij het oplossen van geluidsoverlast. Pas als daaraan voldaan is kan worden gekeken naar nieuwe projecten.

9.0 Samenvatting

Mijn zienswijze luidt dat het proces zoals dat had moeten worden doorlopen om te komen tot een wijziging van de hoogte van de toren van 42 meter naar 72 meter niet doorlopen is zoals dit proces doorlopen had moeten worden. Het gevolg hiervan is dat belanghebbenden de mogelijkheid ontnomen is om vroegtijdig betrokken te zijn bij de ontwikkeling van het ROC terrein. In voorliggende zienswijze is dit onderbouwd. Ik stel derhalve voor om terug te gaan naar de oorspronkelijke plannen waardoor de maximale hoogte 42 meter wordt. De doelen die het College voor ogen had (aantal woningen, percentage sociale woningbouw, een hoogteaccent) zijn uitstekend te verwezenlijken met het oorspronkelijke plan. Gezien het door het College vastgestelde beleid ten aanzien van de maximale bouwhoogte hebben de omwonenden ervan uit mogen gaan dat de toren die gerealiseerd wordt op de ROC-locatie maximaal 42 meter hoog zou worden. Tot op heden is er geen inhoudelijk argument gegeven waarom de toren 72 meter hoog moet worden. Het door de gemeente gewenste hoogteaccent wordt ook bereikt met een toren van 42 meter.

Gelet op het voorgaande heeft het College naar mijn oordeel in strijd gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb), waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

Dit alles neemt niet weg dat ik graag wordt betrokken en meedenk bij de verdere uitwerking van de plannen rond de herontwikkeling van de ROC-locatie.

Zienswijze van indiener 60

Geacht college,

Onderstaand doe ik u onze zienswijze toekomen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplan wijziging en de omgevingsvergunning in verband met de geplande woontoren aan de Leidsedreef 4-6.

De afgelopen jaren is in alle processen uitgegaan van een woontoren van 42 meter. De thans geplande toren is 30 meter hoger. Het is volstrekt onduidelijk waarom een dergelijke hoge toren gebouwd moet worden. De toren past niet in de omgeving. Een toren van 42 meter is voldoende markant. Een toren van 72 meter geeft windoverlast en haalt de zon weg in het voor en najaar in verschillende wijken in Leiderdorp.

Daar komt bij dat de afgelopen jaren voortdurend is gesproken over een toren van maximaal 42 meter. De bewoners rond het ROC terrein zijn er dan ook terecht van uitgegaan dat op termijn een toren van 42 meter hoog gebouwd zou worden. In de presentatie van de plannen ontbreekt de noodzaak van het bouwen van een 30 meter hogere toren in strijd met het bestemmingsplan. Wij achten het in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur om een bouwplan te accepteren dat in strijd is met het bestemmingsplan en dat in strijd is met de eerder gecommuniceerde plannen.

Daarnaast lijkt het erop dat het nieuwe plan in strijd is met de huidige geluids- en milieunormen. Op dit moment is al sprake van fijnstof- en geluidsoverlast in de naastgelegen wijk de Driegatenbrug. Ook wordt er onvoldoende aandacht besteed aan de parkeer en ontsluitingsproblematiek.

Nu elke motivering ontbreekt om thans een toren van 72 meter te bouwen in plaats van een toren van 42 meter, verzoek ik u de plannen te laten aanpassen.

Graag worden wij geïnformeerd over de nadere uitwerking rond de herontwikkeling van de ROC Locatie.

Zienswijze van indiener 61

Geachte heer/mevrouw,

Recent heb ik kennis genomen van de ontwerp-omgevingsvergunning Leidsedreef 4-6. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze ten aanzien van deze ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

In deze brief geef ik eerst een uiteenzetting van het proces dat vooraf is gegaan aan het opstellen van de ontwerp-omgevingsvergunning. Daarna geef ik mijn zienswijze.

Merk op: In deze brief laat ik in het midden of besluiten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp zijn genomen dan wel door de gemeenteraad Leiderdorp. Deze organen worden in deze brief aangeduid met 'het college/de raad', waarmee bedoeld wordt dat een besluit of communicatie-uiting ofwel door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp dan wel door de gemeenteraad Leiderdorp is genomen/gedaan.

1 **Proces**

1.1 *Besluit 42 m. hoge toren, december 2004*

Het college/de raad besluit dat er een woontoren van 42 m. mag komen op de ROC-locatie. Dit wordt onder andere bekend gemaakt in het Leidsch Dagblad. Makelaars van woningen in de omgeving communiceren dit naar potentiële kopers inclusief bezonning-/schaduwstudies. (Potentiële) kopers weten waar ze aan toe zijn en baseren hierop hun plannen en beslissingen.



(Leidsch Dagblad 12 december 2004)

1.2 *Informatieavond ROC, 15 december 2014*

Woningcorporatie Ymere geeft een presentatie over de gewenste wijziging van de randvoorwaarden waarin wordt gesteld dat de hoogte van de geplande woontoren onveranderd blijft.

Overige Randvoorwaarden:

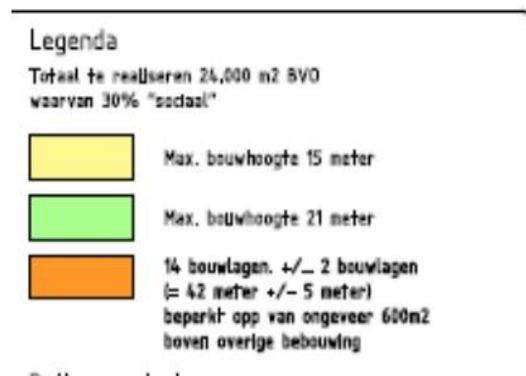
- Hoogteaccent
- Waterpartij
- Hoogwaardige architectuur
- Wettelijke bepalingen woningen

Bovenstaande zaken blijven onveranderd

(slide uit de Ymere presentatie)

In de situatietekening staat de maximale bouwhoogte aangegeven als 42 m.

(Legenda van de situatietekening)



1.3 Raadsvoorstel, 26 februari 2015

Ontwikkelaar Ymere verzoekt de randvoorwaarden voor de voormalige ROC-locatie aan te passen gelet op de nieuwe ontwikkelingen in de markt om de locatie opnieuw in de markt te kunnen zetten:

- De bedrijfsruimten laten vervallen;
- Het aandeel sociale huurwoningen verlagen van 30% naar 15%.

Er wordt niet gevraagd om een hoogte accent of verhoging van de woontoren.

Citaat uit het raadsvoorstel van 26 februari 2015: *"De stedenbouwkundige randvoorwaarden betreffende de maat en schaal van bebouwing kunnen onverkort gehandhaafd worden".*

Kortom, de doelstelling van het plan en het aantal en juiste mix van woningen kunnen met een toren van 42 m. worden gerealiseerd. Er is daarom op dat moment voor de omwonenden geen reden voor actie.

1.4 Politiek Forum, 13 april 2015

Kopie uit vergaderstuk Politiek Forum van 13 april 2015:

Z/15/010816/24019

17-3-2015

Samenvatting van de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden voor de ROC-locatie:

1. Voor wat betreft het hoogteaccent op de hoek Engelendaal / Willem de Zwijgerlaan gedacht moet worden aan een hoogte van 42 m (14 verdiepingen) met een marge van plus of min 5 m, terwijl deze hoogte over een relatief beperkte opp. van ~~ongeveer~~maximaal 600 m² ~~per~~etage boven de overige bebouwing gesitueerd mag worden;
2. De maximale bebouwingshoogte voor het overige deel van de locatie ~~ongeveer~~maximaal 15 m mag zijn, met uitzondering van het gedeelte langs de Engelendaal waar tot ~~ongeveer~~maximaal 21 m mag worden gebouwd.

1.5 Raadsvergadering, 20 april 2015

Tot de raadsvergadering van 20 april 2015 is de 42 m. hoogte geen onderdeel van de discussie en ook geen probleem voor de uitvoering van het ROC-plan. Hoewel de bewoners van de wijk Driegatenbrug de eerder vastgestelde 42 m. al aan de hoge kant vinden, is door het college/de raad steeds aangegeven dat het hier de maximale hoogte betreft. Dit is in overeenstemming met alle berichtgeving die hierover is gedaan.

De agenda van de raadsvergadering die wordt gepubliceerd geeft geen enkele aanleiding voor omwonenden om te vermoeden dat de hoogte van de geplande woontoren wordt aangepast van maximaal 42 m. naar maximaal 75 m. Ook zijn de bewoners niet op andere wijze door de gemeente Leiderdorp geïnformeerd dat hierover een besluit zou worden genomen, terwijl dat bij andere onderwerpen wel het geval is (zie ook de bijlage bij deze brief inzake inspraak E.J. de Vreede op 6 december 2012). Vooral hierdoor missen de bewoners een kans om door hun aanwezigheid in de raadsvergadering te participeren in het debat en zodoende hun invloed te kunnen uitoefenen.

Ook op basis van het Politiek Forum van 13 april 2015 en de informatie van Ymere over de nieuwe gewenste randvoorwaarden was er geen enkele aanwijzing dat de vastgestelde maximale hoogte van de woontoren van 42 m. ter discussie stonden en hoger zou kunnen worden vastgesteld. Tot dan toe is er namelijk geen communicatie vanuit de gemeente Leiderdorp geweest over een mogelijke aanpassing van de maximale hoogte, die verstrekende gevolgen heeft voor het woongenot van de omwonenden.

Tijdens de raadsvergadering van 20 april 2015 komt daarom een amendement van D66 'uit de lucht vallen' over de wijziging van het 'hoogte accent'. Het is geheel onduidelijk welk probleem dit moet oplossen. Ymere heeft hier niet om verzocht, het is niet nodig voor de doelstelling van het plan (dat heeft een eerder ontwerp met een woontoren van 42 meter aangetoond) en het is ook niet goedkoper voor de bouwer. Wel heeft het negatieve gevolgen voor de omwonenden.

Een adequate motivatie van het amendement ontbreekt en de toelichting is vaag te noemen ("...*de ontwikkelaar de ruimte te geven om te komen tot een markant en economisch complex....*"). De ontwikkelaar heeft helemaal niet gevraagd om een hoogte van maximaal 75 meter. De 75 meter

hoogte is ook volkomen onnodig, omdat met een toren van 42 m. aan alle criteria voldaan kan worden: het aantal woningen (181), de mix van type woningen en een hoogte accent van 42 meter. Eerdere ontwerpen hebben ook aangetoond dat binnen de maximale hoogte van 42 m. aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan.

Wanneer men de video van de raadsvergadering bekijkt, valt op dat het gewenste 'hoogte accent' zeer summier wordt besproken en de impact die dit heeft op de omwonenden al helemaal niet.

Men komt niet verder dan (citaten cursief weergegeven):

- *"hoger is beter dan breder"* (GL, video 24.57 min)
Het plan met 42 m. is niet anders qua footprint en dus niet breder, hetgeen terug te zien is in het eerdere ontwerp.
- *"dit geeft een heel levendig beeld"* (D66, video 42.10 min)
Een toren van 42 m. geeft ook een levendig beeld als men beseft dat dit al een van de hoogste gebouwen van de omgeving wordt.
- *"het is typisch Nederlands om niet hoog te bouwen"* (D66, video 42.20 min)
Echt waar? D66 verwijst naar het buitenland waar dit anders zou zijn. Met eenzelfde verwijzing naar het buitenland kan ook het tegendeel worden beweerd. De voorbeelden zijn legio. Zelfs indien dit wel waar zou zijn is dit geen inhoudelijk argument.

Bovenstaande argumenten zijn allen volkomen subjectief en gebaseerd op meningen en smaak en niet op deskundigheid of vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden. De argumenten maken niet duidelijk waarom het noodzakelijk is van eerdere plannen en vastliggende afspraken af te wijken. Met een goede ruimtelijke ordening lijkt dit niets van doen te hebben.

Bij dit alles lijkt voorbij te worden gegaan aan het feit dat een hoogte accent van 42 m. (14 verdiepingen) al ruimschoots aan bovenstaande wensen voldoet, zeker voor een plaats als Leiderdorp waar op dit moment het hoogste gebouw 45 m. is (namelijk de woontorens langs het centrale park De Houtkamp). De Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006) spreekt dan ook niet voor niets over hoogbouw tot 45 m. binnen de bebouwde kom.

Er is geen technische, economische of andere rationele onderbouwing en al helemaal geen aandacht voor de negatieve impact die een 75 m. hoge woontoren heeft op het woongenot van de omwonenden. Het effect hiervan wordt door de raad in hoge mate onderschat. We spreken over een verschil van 70% (ruim 30 meter!) vergeleken met de tot dan toe gecommuniceerde maximale hoogte van 42 meter. Alleen de LPL (video 46,36 min) waarschuwt voor de reactie van de omwonenden op de verhoogde schaduwwerking.

Wethouder Wassenaar (video 28,32 min) herinnert aan het eerdere besluit van 42 m. in 2004 en waarschuwt voor het risico dat de omwonenden in actie zouden kunnen komen om dit te voorkomen.

Met deze kritische kanttekeningen lijkt echter verder niets gedaan te zijn. De omwonenden worden niet geïnformeerd over en betrokken bij het besluit tot de verhoging van maximaal 42 meter naar maximaal 75 meter. In het verslag wordt alleen gerept over de eerdere communicatie naar de bewoners over 42 m. en het voorleggen van het nieuwe plan (maximaal 75 m.) na het besluit in de loop van het volgende jaar (2016). Werkelijke inspraak voordat het besluit genomen wordt, is hiermee onmogelijk gemaakt en de bewoners worden voor een voldongen feit gesteld.

Citaat uit amendement 2:

AMENDEMENT	
Amendement nr. 2	
Agendapunt 6 Randvoorwaarden ROC locatie	
De raad van de gemeente Leiderdorp in vergadering bijeen d.d. 20 april 2015	
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:	
I.	
<u>Randvoorwaarde 1 en 2 te wijzigen in: 1. Voor wat betreft het hoogteaccent op de hoek Engelendaal / Willem de Zwijgerlaan gedacht moet worden aan een hoogte tussen 40 en 75 m, terwijl deze hoogte gedeeltelijk boven de overige bebouwing gesitueerd mag worden;</u>	
<u>2. De maximale bebouwingshoogte voor het overige deel van de locatie ongeveer de helft tot eenderde van de hoge bebouwing mag zijn.</u>	

Citaat uit het verslag van de raadsvergadering van 20 april 2015:

6 Communicatie en participatie

In het verleden heeft inspraak plaatsgevonden over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie. De (potentiële) kopers van de woningen in Driegatenbrug zijn destijds zo veel mogelijk geïnformeerd door de verkopende partij, waarbij reeds bezonningsdiagrammen zijn opgesteld over de mogelijke consequenties van het, gewenste en dus voorgeschreven, hoogteaccent op de ROC-locatie op de hoek van de Willem de Zwijgerlaan en Engelendaal. In de loop van dit of komend jaar zullen er concretere schetsplannen komen die wij graag aan de omwonenden zullen voorleggen. Echte participatie in de vorm van raadplegen is feitelijk alleen mogelijk over de inrichting van het gebied rondom de ROC-locatie.

Link naar de raadsvergadering van 20 april 2015:

<https://www.raadleiderdorp.nl/Vergaderingen/Raad/2015/20-april/20:30>

1.6 Informatieavond ontwikkeling ROC-terrein, 23 juni 2016

Tijdens deze informatieavond voor de bewoners van Leiderdorp presenteren Did Vastgoed en Vink Bouw het ontwerp van het wooncomplex op het ROC-terrein. De woontoren is ontworpen met een hoogte van 72 m. Tijdens een informeel gesprek met een vertegenwoordiger van Vink Bouw geeft deze aan dat het project zeker niet goedkoper wordt door de toren van 42 m. naar 72 m. te verhogen. De economische factor is daarmee niet aanwezig te noemen.

Schaduwstudies die worden gepresenteerd geven aan dat de 72 m. toren voor een groot deel van het jaar voor veel meer schaduw zorgt op de woningen van de omliggende wijken en gedurende een langere periode ten opzichte van een woontoren van 42 m. En ook dat het aantal bewoners (woningen) dat hierdoor last zal ondervinden significant is toegenomen.

1.7 Politiek Forum, 6 december 2016

Via de inspraakprocedure (zie bijlagen bij deze brief) vraagt een aantal bewoners met goede argumenten aan de fracties om zich te houden aan de afspraak van de 42 m. hoge woontoren uit 2004. De fracties houden zich echter aan het amendement van 20 april 2015, waarbij de woontoren maximaal 75 meter hoog mag worden. Het vaststellen van de randvoorwaarden, waaronder het hoogte accent tot maximaal 75 meter lijkt voor de raad een gepasseerd station.

In de vergadering wordt door fracties onderkend dat de woontoren nadelige effecten zal hebben op de omwonenden, maar wordt aangegeven dat het algemeen belang prevaleert. Door het huidige plan kan woningbouw worden ontwikkeld binnen de bebouwde kom en kunnen de omringende polders groen blijven. Tevens wordt het van belang geacht dat voldoende nieuwe woningen in Leiderdorp worden gerealiseerd, gegeven de doelstellingen op dat vlak. Onvoldoende komt aan bod dat het gestreefde aantal woningen eveneens kan worden gerealiseerd met een plan dat in een woontoren van maximaal 42 meter voorziet. Wel wordt erkend dat de communicatie richting de omwonenden beter had gemoeten; de omwonenden voelen zich bekocht.

1.8 Raadsvergadering, 12 december 2016

De raad verleent steun aan het ontwerp van een woontoren van 72 m. hoog. De raad negeert daarmee de belangen van omwonenden. De omwonenden worden ook dit keer niet direct geïnformeerd.

2 Zienswijze

Graag geef ik hierna mijn zienswijze ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning:

- A) In de door Engelendaal Ontwikkeling B.V. ingediende aanvraag waarop het ontwerpbesluit is gebaseerd is voorzien in een woontoren van 72 meter. Zoals hiervoor is uiteengezet is er geen noodzaak voor een woontoren hoger dan maximaal 42 meter. Voldoende woningen en in de juiste mix kunnen worden gerealiseerd binnen de oorspronkelijke randvoorwaarden waarin voorzien is in een hoogte accent van maximaal 42 meter.
- B) Een woontoren van 72 meter heeft aanmerkelijk meer nadelige effecten voor de omwonenden. Deze nadelige effecten zijn onderkend door het college/de raad. Het ingediende plan met een woontoren van 72 meter leidt niet tot de realisatie van meer woningen dan in de eerdere ontwerpen. De rationaliteit achter een dergelijk hogere toren is niet toegelicht en daarom ook niet aangetoond.
- C) Een woontoren van maximaal 42 meter past zelfs binnen de op 20 april 2015 vastgestelde randvoorwaarden, die uitgaan van een woontoren met een hoogte tussen 40 en 75 meter.

- D) Het ingediende plan met een woontoren van 72 meter is in strijd met de Hoogbouwvisie notitie van Leiderdorp (oktober 2006). Hierin is sprake van hoogbouw tot 45 m. binnen de bebouwde kom. Het ROC-terrein ligt binnen de bebouwde kom.
- E) Het plan wekt de indruk van een prestige project waarbij de gemeente Leiderdorp de stad Leiden wil aftroeven qua hoogbouw. De strijd om het hoogste gebouw is een bekend gegeven. Het feit dat in Leiden ook enkele gebouwen staan die hoger zijn dan 42 meter is overigens op zich geen reden of argument dat de gemeente Leiderdorp eveneens aan dergelijke hoogbouw zou moeten doen.
- F) Het besluitvormingsproces rondom de gestelde randvoorwaarden is op dusdanige wijze verlopen dat omwonenden niet voldoende in de gelegenheid zijn gesteld tot inspraak en het naar voren brengen van bezwaren tegen het aanpassen van de randvoorwaarden. Hierdoor is het in feite eerst mogelijk om na ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bezwaren tegen het ingediende plan te uiten.
- G) Het college gaat bij de ontwerp-omgevingsvergunning geheel voorbij aan het feit dat bij het ingediende plan de nadelige effecten voor de omwonenden aanmerkelijk groter zijn dan bij oorspronkelijke plannen waarin voorzien was met een hoogte accept van ruim 30 meter (= 9 verdiepingen) lager. Ook ervaren meer omwonenden nadelige effecten van een woontoren van 72 meter ten opzichte van een woontoren van maximaal 42 meter.
- H) Aan de ontwerp-omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden zodat voldaan wordt aan de voorschriften zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het formeel voldoen aan de wettelijke voorschriften is niet persé een voldoende voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In het kader van het verleningsproces is nagegaan dat aan de wettelijke voorschriften zal worden voldaan. Echter, dit neemt niet weg dat nadelige effecten voor de omwonenden bestaan. Deze nadelige effecten kunnen worden vermindert wanneer de woontoren wordt verlaagd. Uit de voorgeschiedenis en uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegde stukken waarop het besluit is gebaseerd valt af te leiden dat het college/de raad geen daadwerkelijke pogingen heeft ondernomen de nadelige effecten voor de omwonenden tot een minimum te beperken.
- I) Wat betreft de bepaalde geluidhinder is niet (op juiste wijze) rekening gehouden met de effecten van de Leidse Ring Noord. Hiervoor geef ik de volgende redenen:
1. In de rapportage over het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat door de Leidse Ring Noord een stijging van de geluidsbelasting te verwachten is van circa 2 dB. Niet aangegeven is van welke uitgangspunten is uitgegaan en op welke wijze deze inschatting is bepaald. Het effect is mogelijk niet juist gekwantificeerd. Hierdoor moet de geluidbelasting, die is bepaald op maximaal 61 dB (exclusief het effect van de verwachte stijging van de geluidsbelasting door de Leidse Ring Noord), mogelijk op een hogere waarde dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB worden vastgesteld. Dit impliceert dat het vaststellen van hogere waarden niet rechtmatig is.

2. Met het verhogende effect van de Leidse Ring Noord is bij het bepalen van de geluidbelasting geen rekening gehouden. Aangegeven is dat de stijging van de geluidbelasting kan worden gecompenseerd door maatregelen. Dit staat haaks op de eerder genoemde conclusie van Omgevingsdienst West-Holland dat maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard ontmoeten. Bovendien is nog niet besloten in hoeverre en welke eventuele compenserende maatregelen in het kader van de Leidse Ring Noord genomen zullen worden, mede als gevolg van bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. In welke mate eventuele compenserende maatregelen, zoals geluid reducerend asfalt, tot voldoende geluidsreductie kunnen leiden is onvoldoende duidelijk gemaakt en onderzocht.
 3. Maatregelen aan de zijde van de wijk Driegatenbrug in de vorm van bijvoorbeeld geluidsschermen hebben tevens een effect op de geluidbelasting bij de ROC-locatie door weerkaatsend geluid tegen deze schermen. Hiermee lijkt geen rekening te zijn gehouden.
 4. Omgevingsdienst West-Holland gaat voorbij aan de verwachte verkeerstoename wanneer de Leidse Ring Noord gerealiseerd is. De verwachting dat een verkeerstoename van circa 20% slechts een effect van 2 dB heeft op de geluidbelasting is niet reëel. De toename van het gebruik van de weg, die ook dichterbij de ROC-locatie komt te liggen dan nu het geval is, zal leiden tot een hogere toename van het geluid waardoor de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt overschreden.
- J) Geen rekening is gehouden met de verwachte verkeerstoename over de Oude Spoorbaan door de komst van IKEA in Leiderdorp. Hierdoor zal sprake zijn van toename van de geluidsbelasting.
- K) Bij het akoestisch onderzoek is niet betrokken dat ook andere vormen van geluid dan wegverkeerslawaai tot een verhoging van de geluidsbelasting kunnen leiden.
- L) Bij het akoestisch onderzoek is niet betrokken dat eventuele geluidsschermen op de Oude Spoorbaan aan de kant van de Driegatenbrug een negatief effect kunnen hebben op de geluidsoverlast op de ROC-locatie.
- M) De gevel van de woontoren is aan de kant van de Oude Spoorbaan vlak. Hierdoor wordt geluid zoals van sirenes weerkaatst en ervaren de bewoners van de wijk Driegatenbrug meer overlast. In de ontwerp-omgevingsvergunning is niet voorzien in een analyse van de geluideffecten van het project op de woningen aan de Oude Spoorbaan in de wijk Driegatenbrug. De bewoners van deze woningen ervaren in de huidige situatie al veel geluidsoverlast en deze overlast zal door de weerkaatsing van geluid toenemen. In de ruimtelijke onderbouwing worden geen maatregelen genoemd over hoe de extra negatieve geluidsbelasting op de wijk Driegatenbrug kan worden opgelost.
- N) Langs het talud van de Oude Spoorbaan zijn parkeerplaatsen gepland, waar in de huidige situatie nog sprake is van een groenstrook en tot voor kort bomen stonden. Het toevoegen van parkeerplaatsen in combinatie met het verleggen van de Oude Spoorbaan in het kader van de

Leidse Ring Noord en het realiseren van een fietspad aan de zijde van het ROC-terrein impliceert dan minder ruimte beschikbaar is voor herplant van bomen. Hierdoor ontstaat een zeer stedelijke indruk bij het binnen rijden van de gemeente Leiderdorp, terwijl van oudsher Leiderdorp bekend staat als een groene gemeente.

- O) De verkeersdruk op de Rietschans zal toenemen door toename van het aantal woningen in het gebied dat in belangrijke mate de Rietschans als ontsluitingsweg gebruikt. Maatregelen om verstopping tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen zijn niet uitgewerkt. Verder komen op deze weg veel verkeersstromen samen met nu al gevaarlijke situaties tot gevolg.
- P) In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat een omgevingsvergunning mag worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in de ontwerp-omgevingsvergunning evenmin aangetoond of onderbouwd. De hoogte van de woontoren is niet passend binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente Leiderdorp, aangezien de hoogste woontoren binnen de gemeente 45 meter is (12 verdiepingen). De hof- en waterwoningen zijn daarentegen niet passend binnen het gebied dat loopt vanaf park De Houtkamp (met woontorens van 45 meter) tot aan de Oude Spoorbaan en vooral de Dreven en Schansen omvat. Dit betreft hoogbouw van 6 of 7 verdiepingen. Op de plek van de geplande hof- en waterwoningen ligt hoogbouw in lijn met de hoogte van de bebouwing van de Dreven en Schansen meer voor de hand.
- Q) Geen aandacht wordt gegeven aan de horizonvervuiling die ontstaat als gevolg van de hoogte van de geplande woontoren. Als gemeente behorend tot het Groene Hart mag worden verwacht dat een beleid ruimtelijke ordening wordt gevoerd waarbij de stedelijke bebouwing passend is binnen het groene landschap. De voorgestelde woontoren is meer passend bij groot stedelijk gebied, zoals de regio Rijnmond.
- R) In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat een omgevingsvergunning mag worden verleend indien – naast een goede ruimtelijke ordening – de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag is weliswaar voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, maar ik betwist dat betrokken belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Het belang van de burgers van de gemeente Leiderdorp dient voorop te staan. Dit betreft niet uitsluitend de direct omwonenden maar ook woningzoekenden en doorstromers binnen de gemeente. In het huidige plan is in de belangen van woningzoekenden en doorstromers voorzien maar komen de direct omwonenden er bekaaid vanaf. Slechts nagegaan is dat voldaan wordt aan de wettelijke voorschriften en normen qua schaduwhinder, geluidhinder, windhinder, et cetera, echter zorgvuldige afweging van belangen betekent ook een maximale inspanning om de hinder zo beperkt mogelijk te laten zijn, zonder dat dit direct ten koste gaat van andere belangen. Deze maximale inspanning is door het college/de raad niet geleverd.
- S) Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), rust op het college de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het

rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht. Dit is door het college onvoldoende ingevuld.

Als bewoner van de wijk Driegatenbrug te Leiderdorp kan ik mij niet vinden in de ontwerp-omgevingsvergunning. Een woontoren van 72 meter zal aanzienlijke nadelige effecten hebben op mijn woongenot. Naast verlies van uitzicht en verlies van privacy is sprake van (toenemende) geluidhinder (onder andere door windgeruis), windhinder, schaduwhinder en toenemende verkeershinder op de Rietschans. Naast het feit dat het college/de raad de omwonenden onvoldoende bij de besluitvorming en totstandkoming van de plannen heeft betrokken en de randvoorwaarden door de raad zijn aangepast zonder toereikende argumenten en redenen, heeft het college/de raad eveneens weinig ondernomen de hiervoor genoemde nadelige effecten voor de bewoners van de wijk Driegatenbrug te minimaliseren. Het college/de raad lijkt zich onvoldoende bewust van de impact van het realiseren van een woontoren op de directe omgeving, nog afgezien van de gevolgen voor de waardeontwikkeling en verkoopkansen van de woningen in de nabijheid van de ROC-locatie.

Gelet op het voorgaande heeft het college/de raad naar mijn oordeel in strijd gehandeld met de wet, waaronder het Europees verdrag van de rechten van de mens.

Gelet op het voorgaande maak ik bezwaar tegen het voornemen tot verlening van de omgevingsvergunning NL.IMRO.0547.OVleidsedreef4-ON01 voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan De Baanderij. Ik verzoek u de omgevingsvergunning niet te verlenen en de aanvrager het te realiseren plan te laten wijzigen. Mijn voorstel is terug te gaan naar het oorspronkelijke plan met een woontoren met een maximale hoogte van 42 meter. De doelen die het college/de raad voor ogen had (aantal woningen, percentage sociale woningbouw, een hoogteaccent) zijn uitstekend te verwezenlijken met het oorspronkelijke plan.

Dit alles neemt niet weg dat ik graag wordt betrokken en meedenk bij de verdere uitwerking van de plannen rond de herontwikkeling van de ROC-locatie.

Ik behoud mij het recht voor een nadere toelichting aan mijn zienswijze toe te voegen.

Graag ontvang ik uw reactie binnen de daarvoor gestelde termijn.

Zienswijze van indiener 62

Geacht College,

Onderwerp Zienswijze die ter inzage ligt bij ontwerpvergunning Leidse Dreef4-6.

In de tekst bij de historische weergave van het bestemmingsplan Baanderij staat niet vermeld dat bij de aankoop van de gronden door de heren Klinkenberg en Regeer door de provincie= Zuid Holland een 40jarige overeenkomst is gesloten t..a.v. de sanering van de daartoe behoren gronden. Aangezien de 40 jaar nog niet verstreken zijn, is het van belang om die informatie toe te voegen bij de historische weergave van in de nu gepubliceerde stukken

In de samenvatting van het bodemkundig onderzoek dat het omgevingsgebied gebied betreft van de planologische afwijking van het vigerende bestemmingsplan Baanderij staat dit niet vermeld. In het daarbij behorende rapport wordt geconstateerd dat er in betreffende gebied wel sprake is van een vervuiling Olie en andere minerale resten waar geen oorzaak voor aan te geven is.

Toevoeging van deze informatie bij de historische weergave zoals weergegeven bij de omgevingsvergunning lijkt mij van belang omdat het onderdeel is van het bestemmingsplan Baanderij dat nog steeds geldend is.

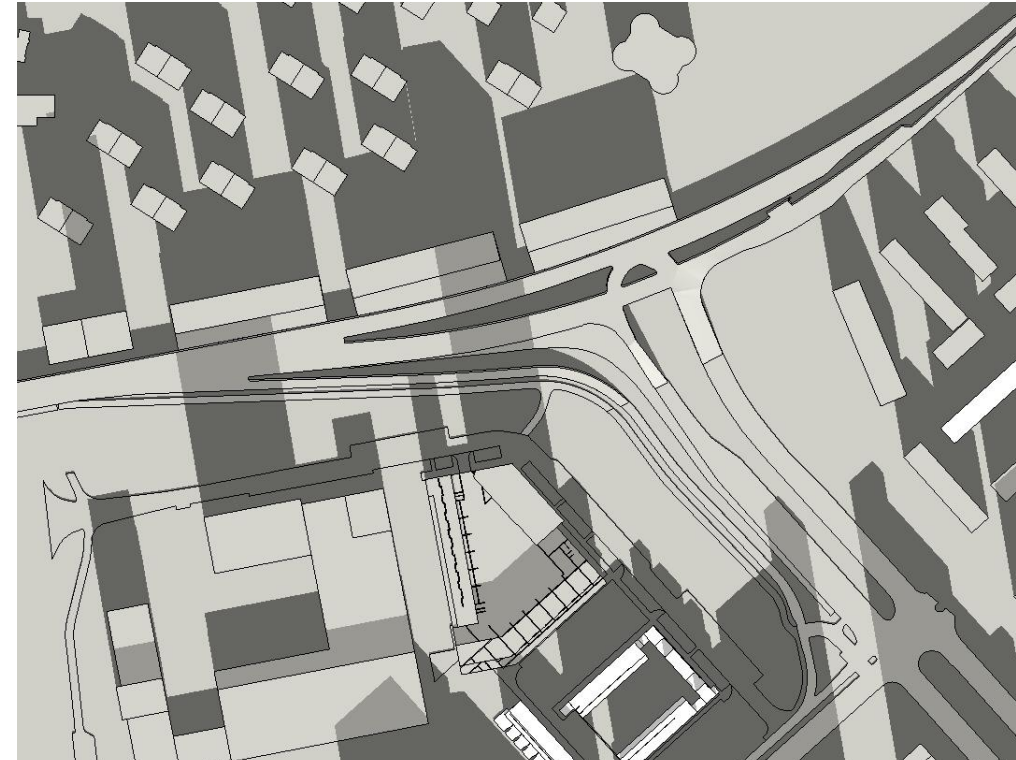
Ik verzoek u hierin te voorzien.

bijlage bij quickscan bezonning lage toren

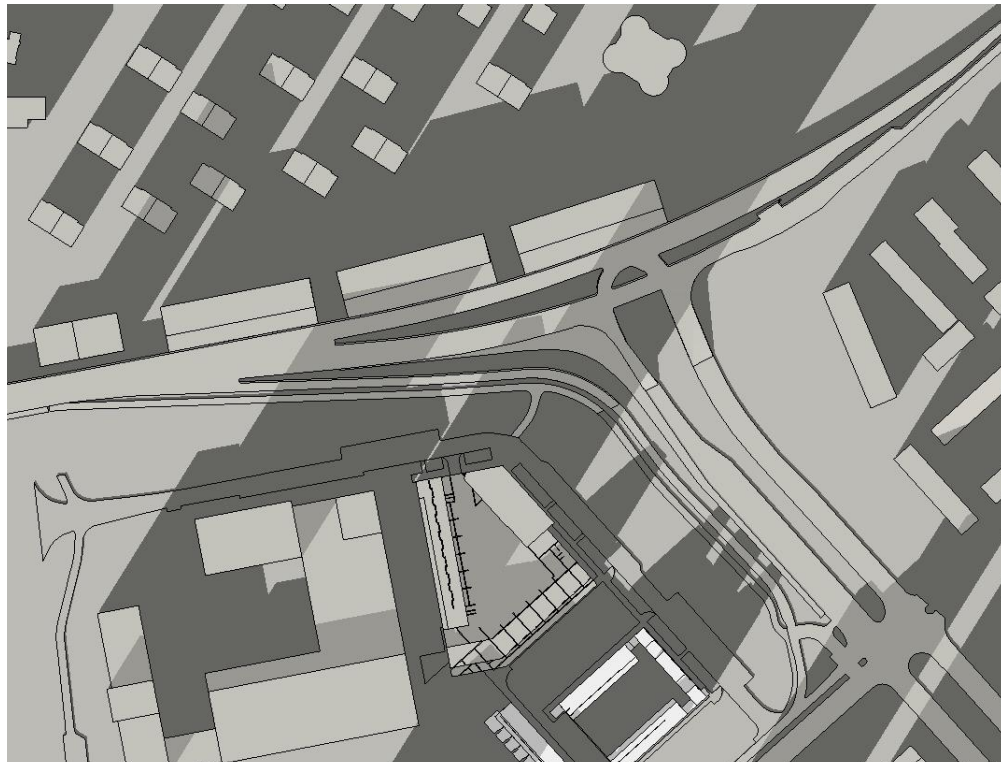
ROC Locatie, Leiderdorp



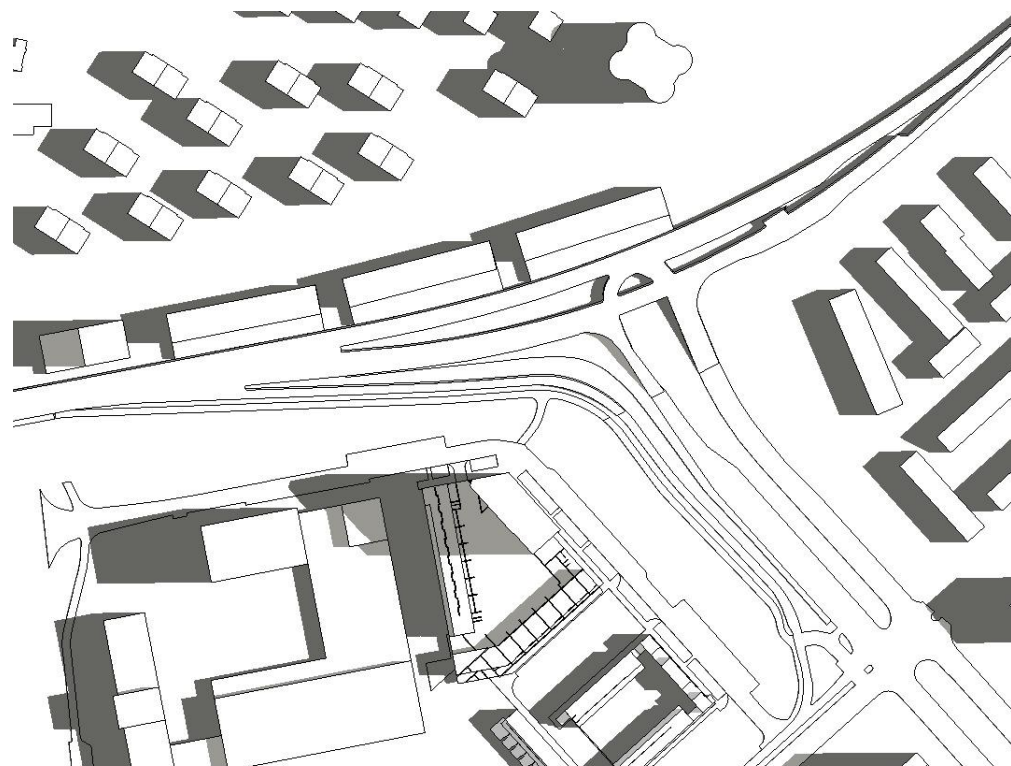
9.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



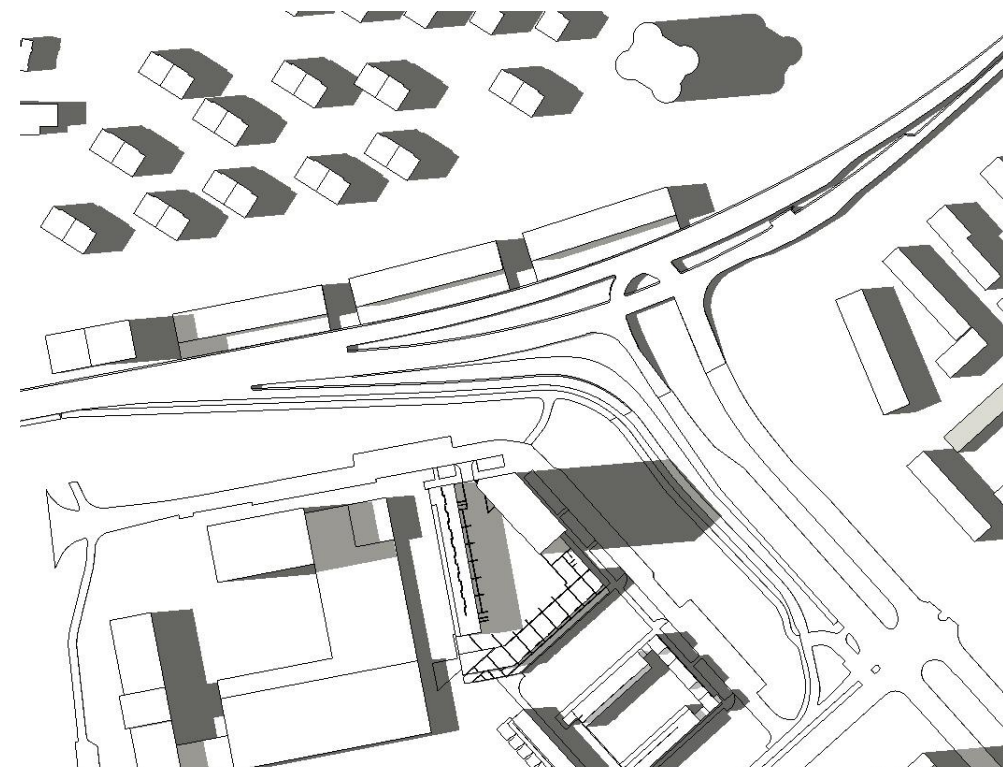
9.00 uur



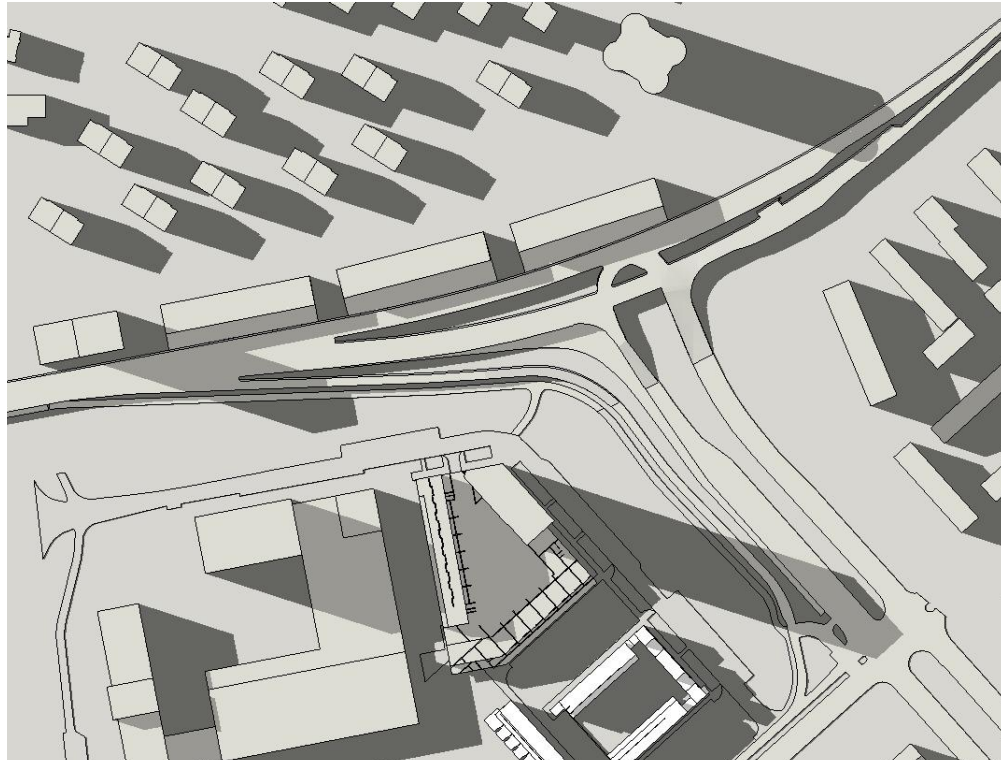
12.00 uur



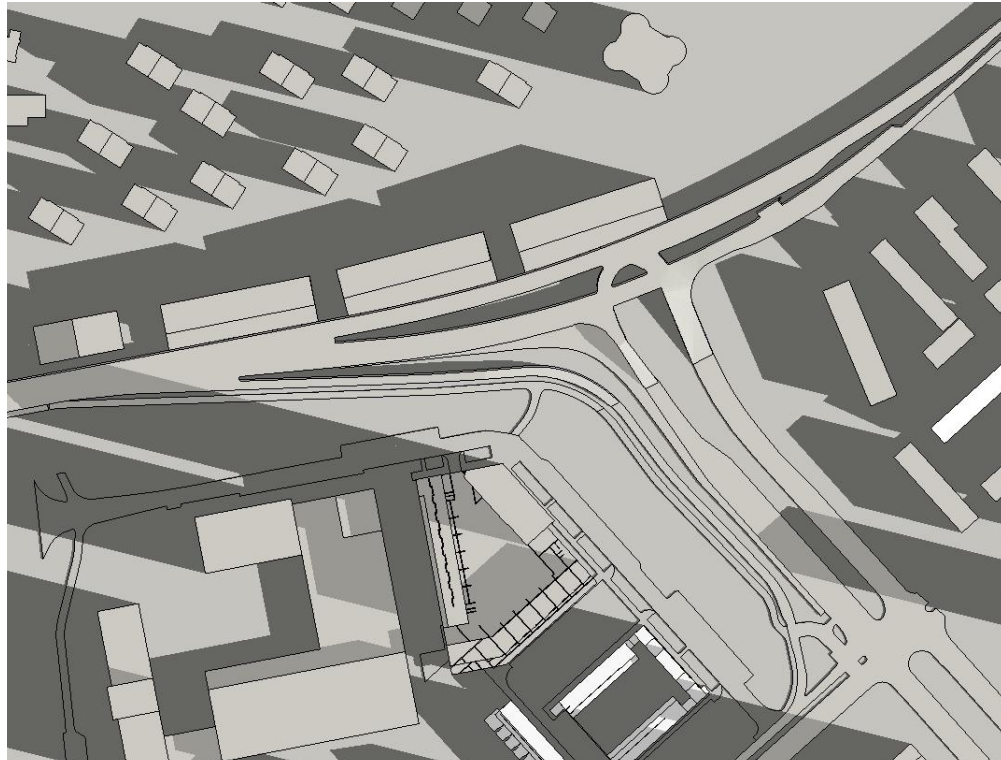
15.00 uur



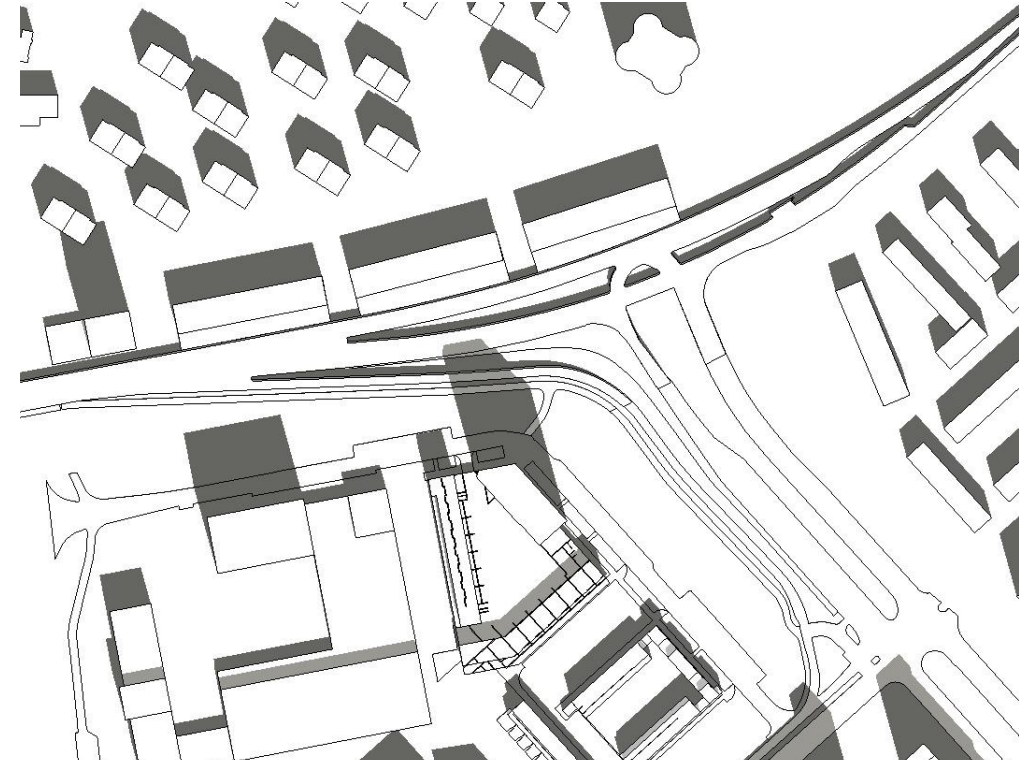
18.00 uur



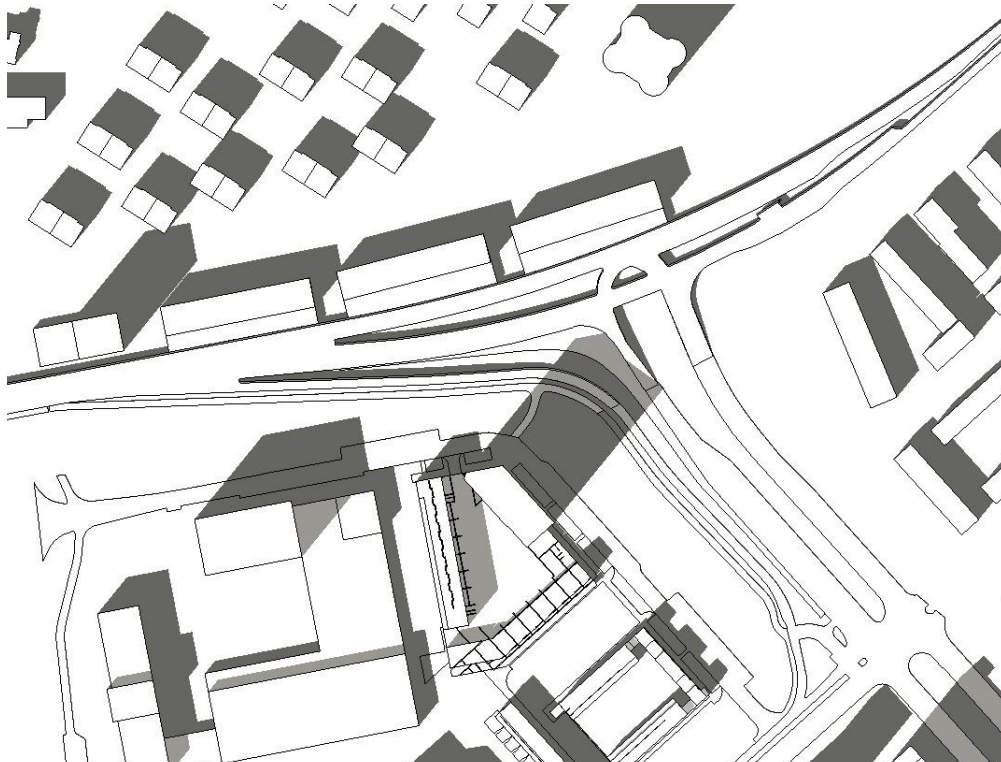
20.00 uur



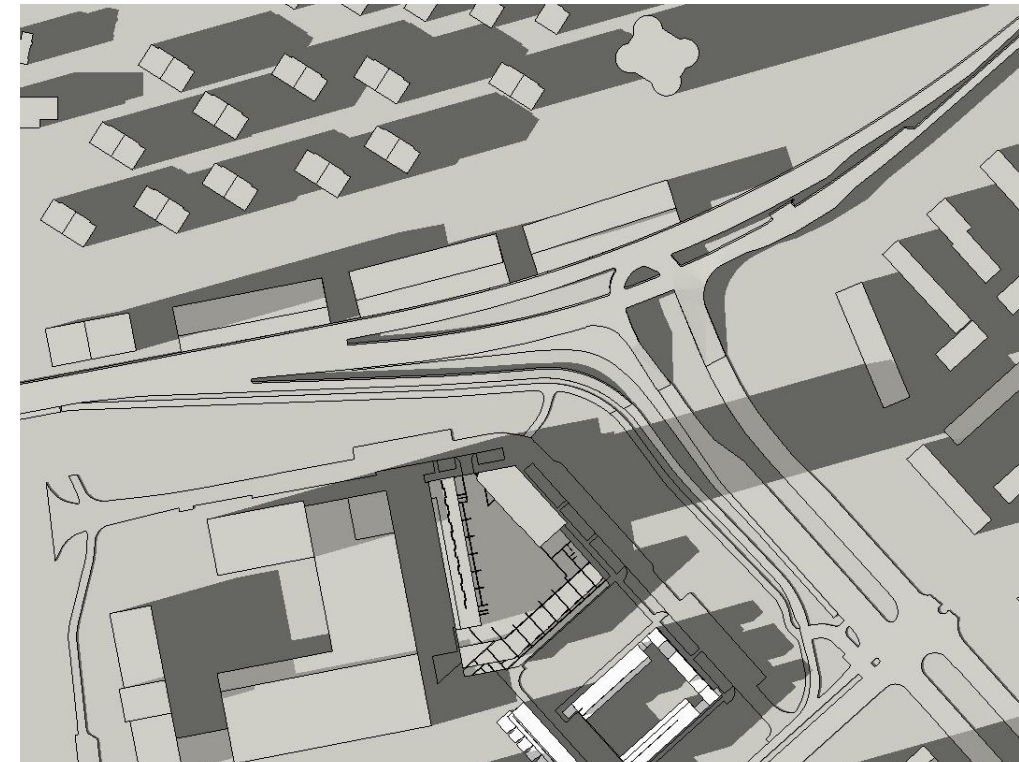
9.00 uur



12.00 uur

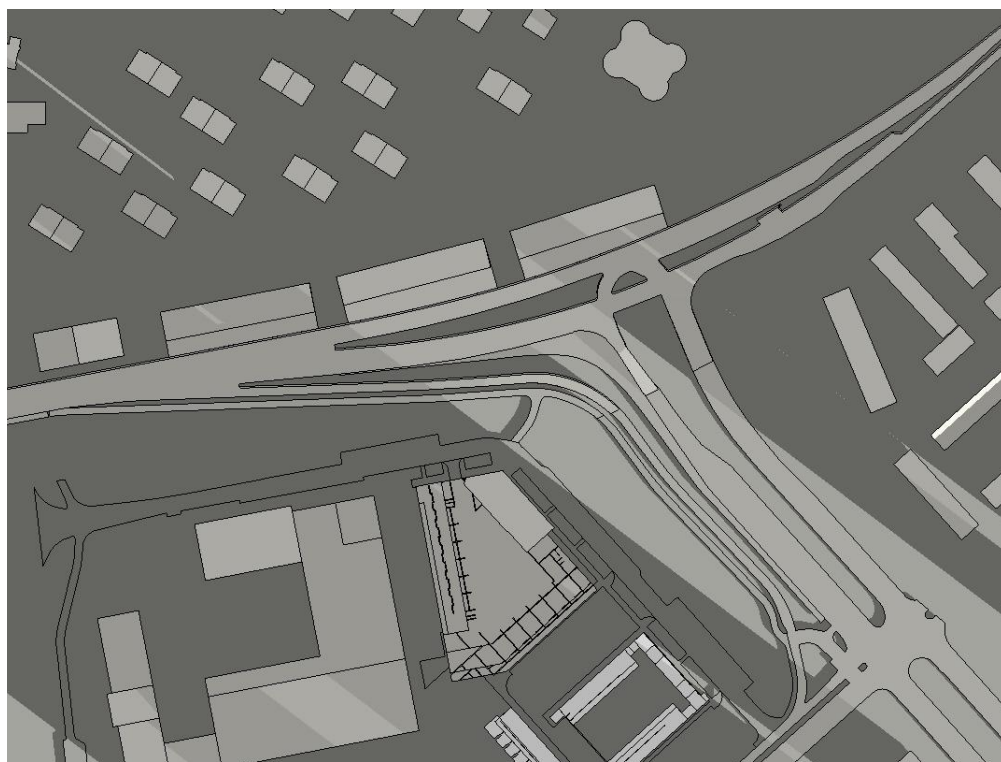


15.00 uur

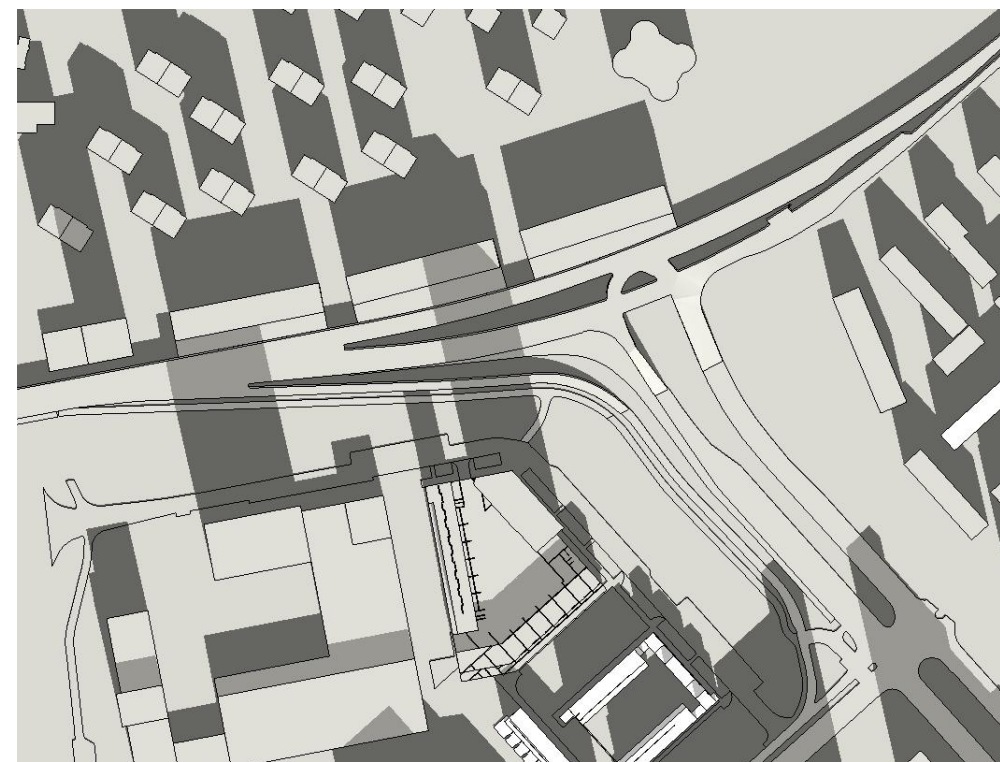


17.30 uur

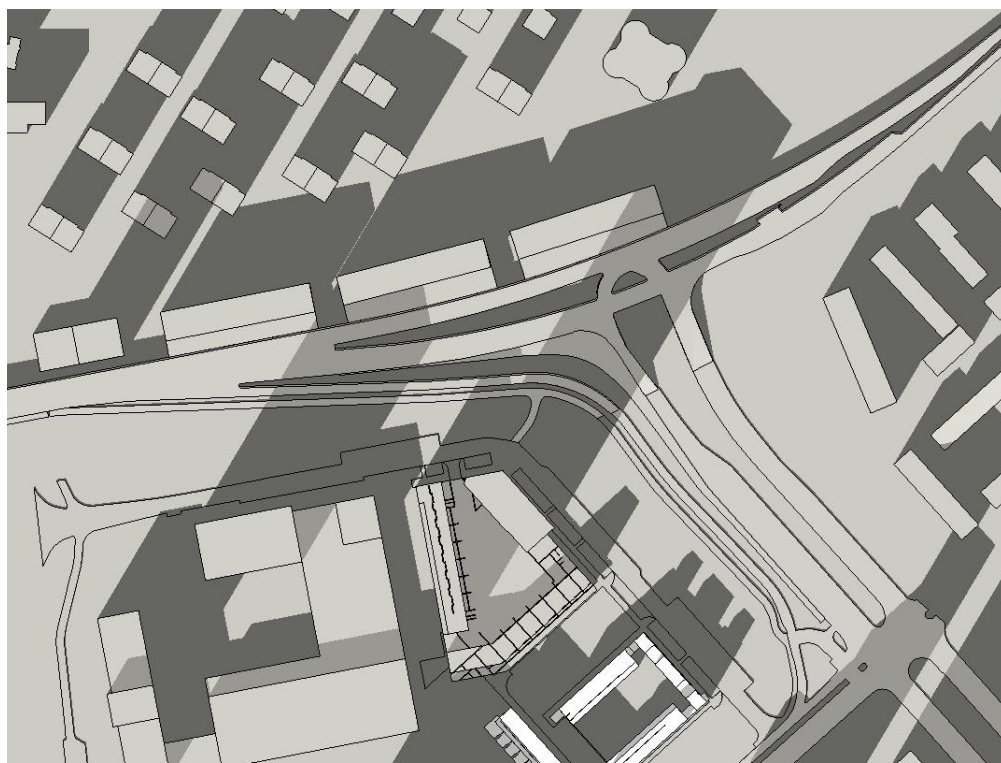
bezonningsstudie | 21 maart / 23 september



9.00 uur



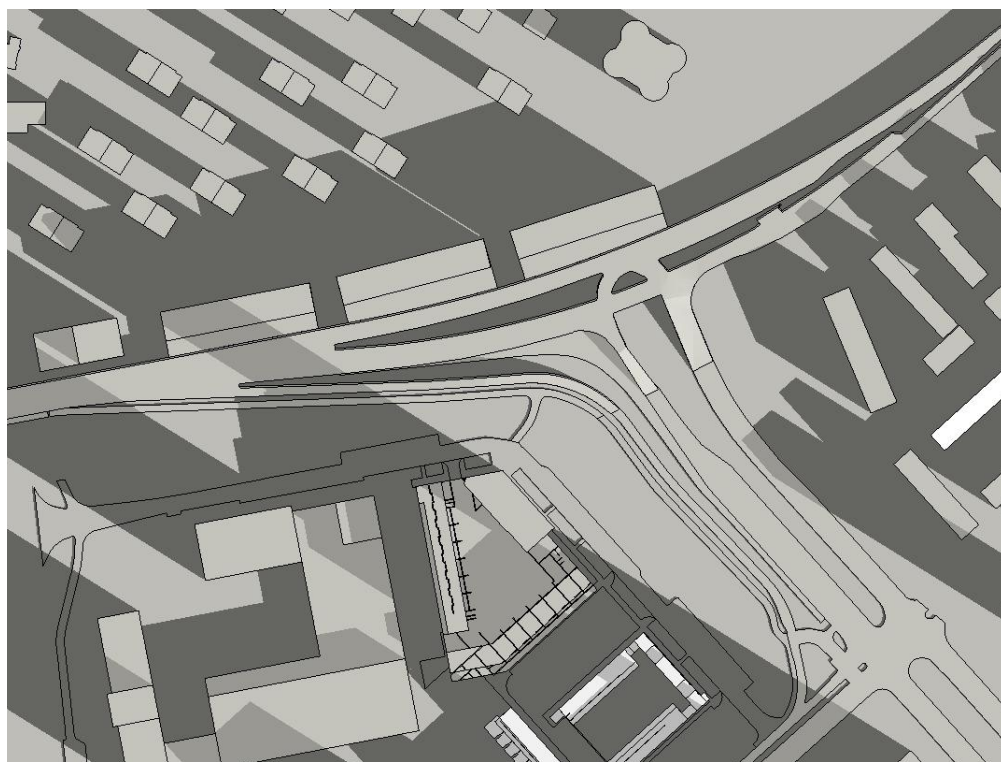
12.00 uur



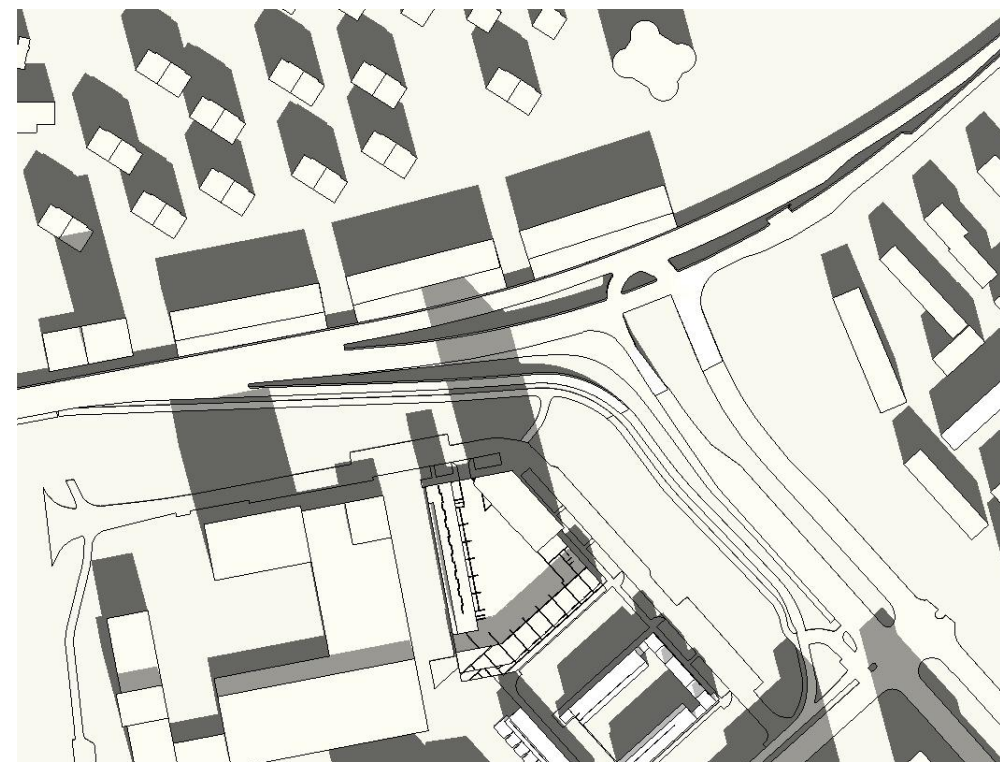
15.00 uur



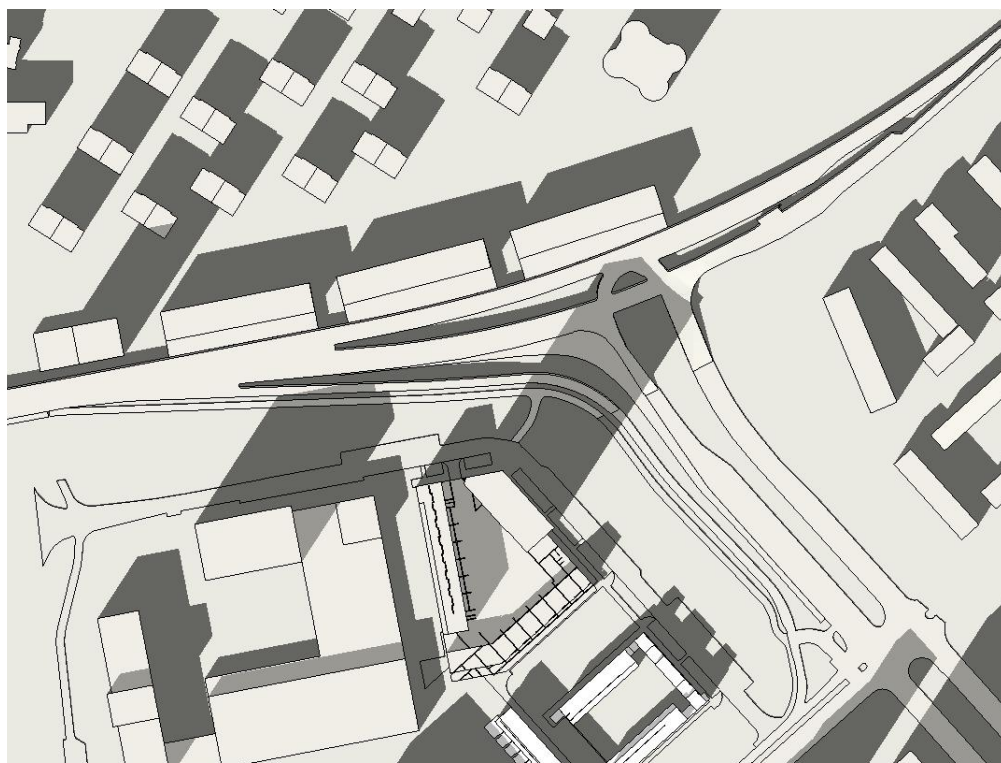
18.00 uur



9.00 uur



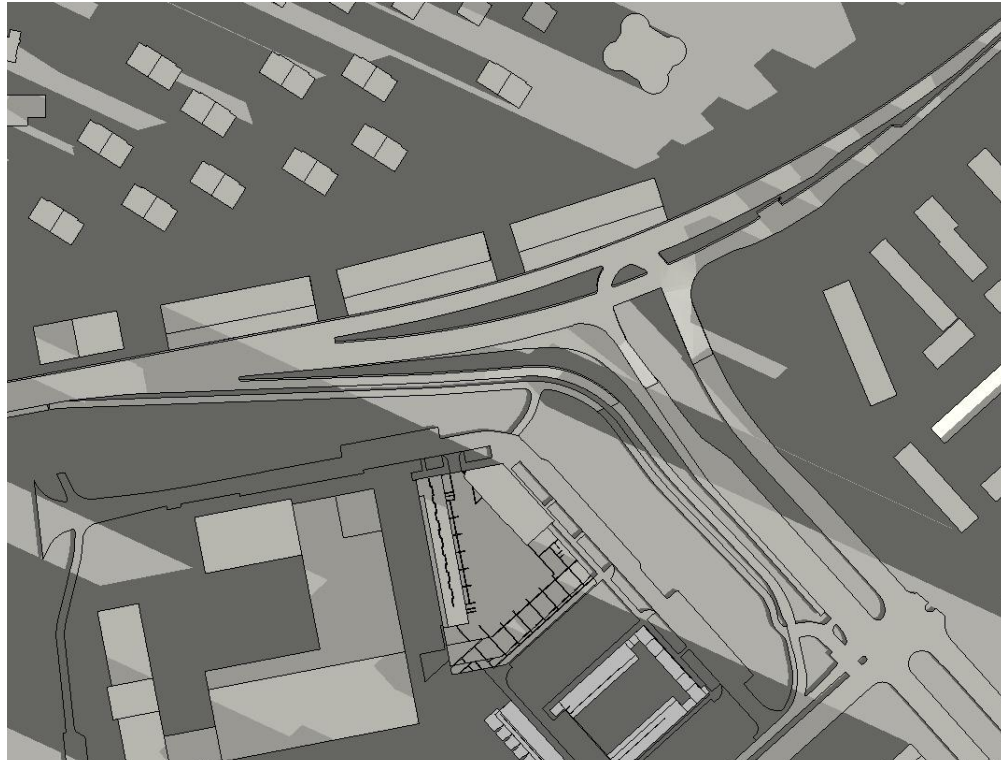
12.00 uur



15.00 uur



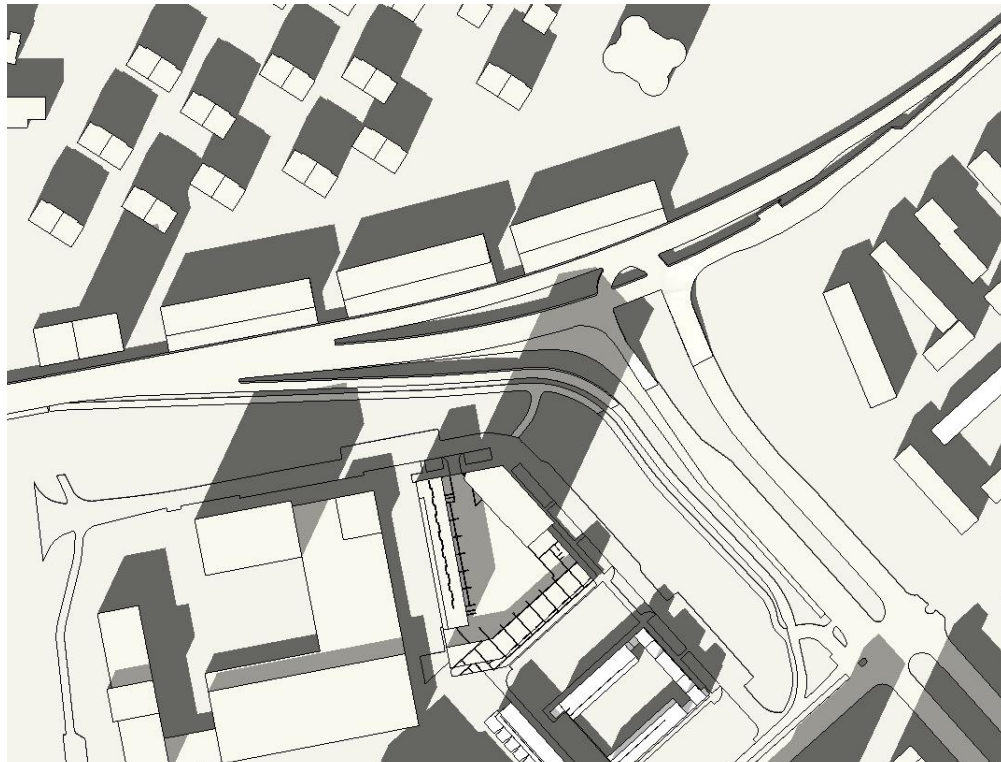
18.00 uur



9.00 uur



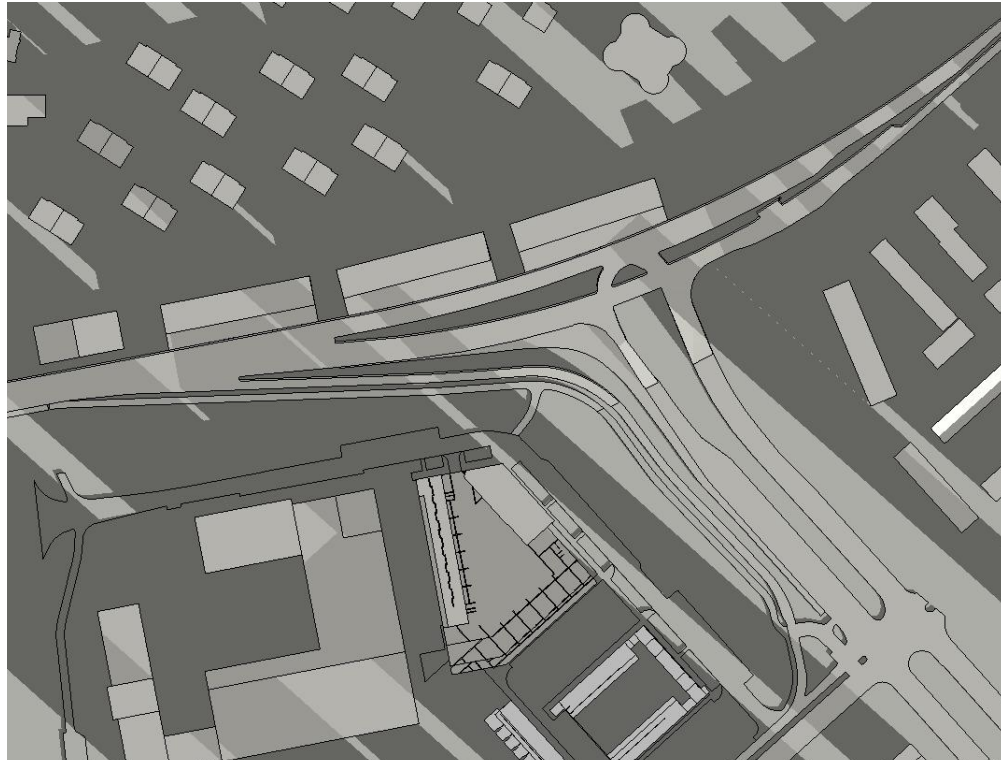
12.00 uur



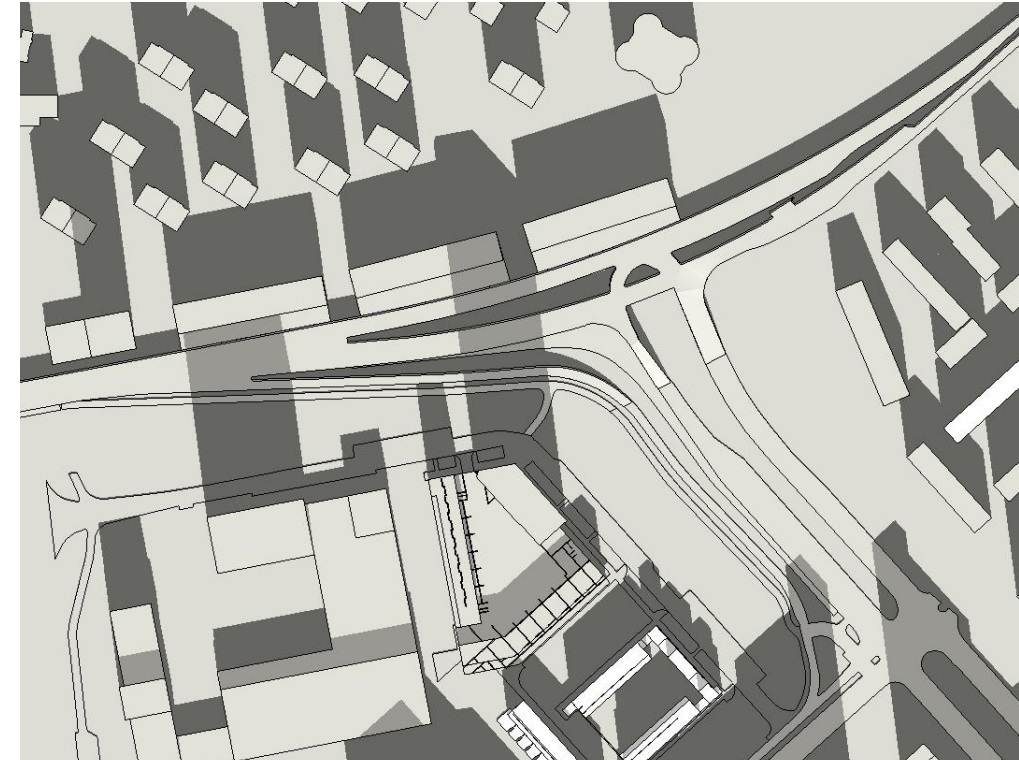
15.00 uur



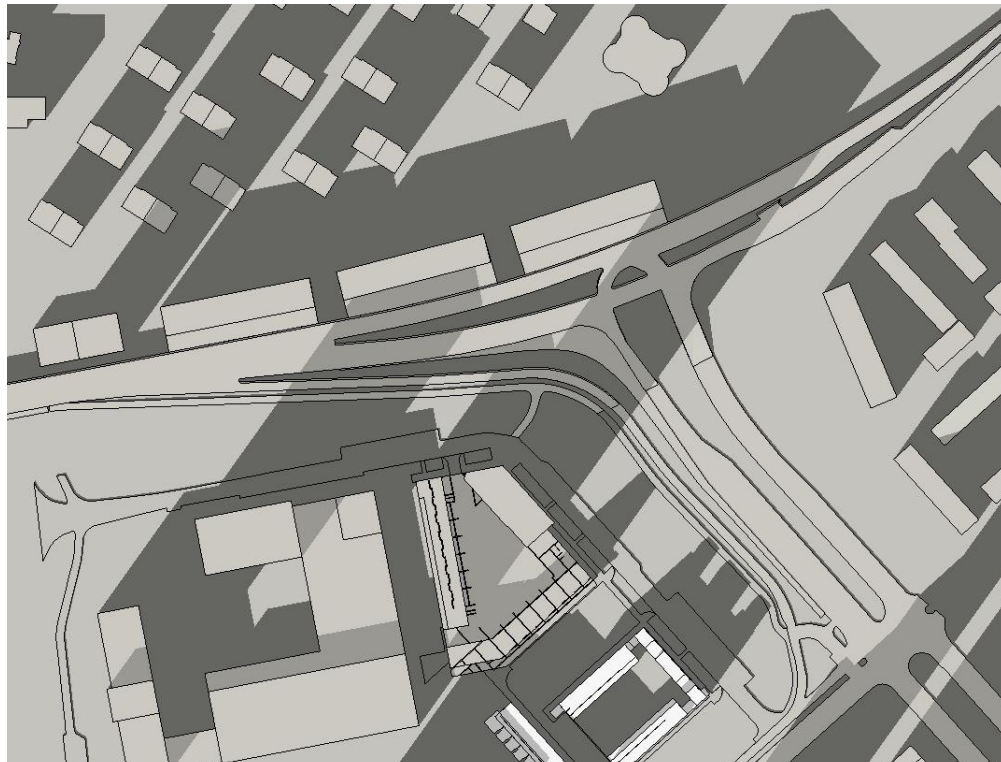
18.00 uur



9.00 uur



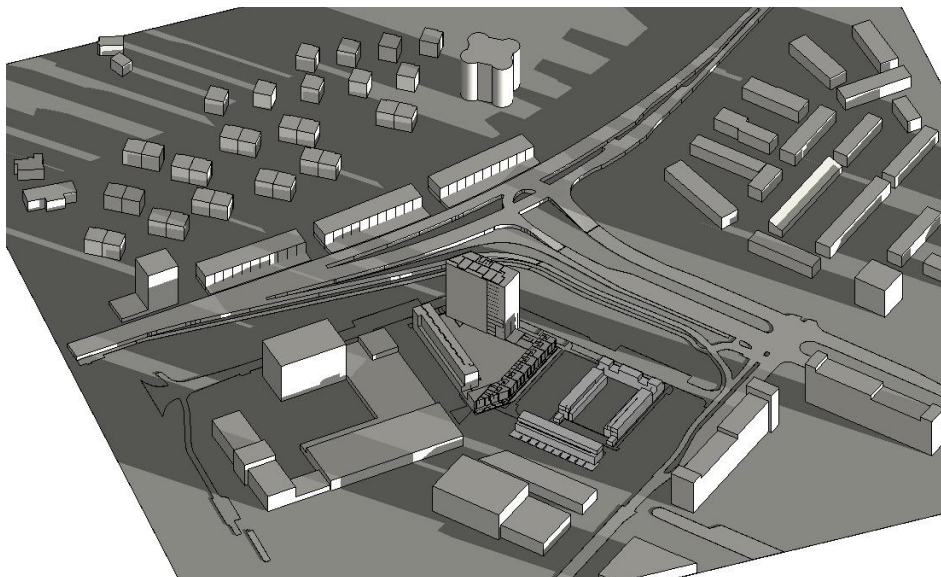
12.00 uur



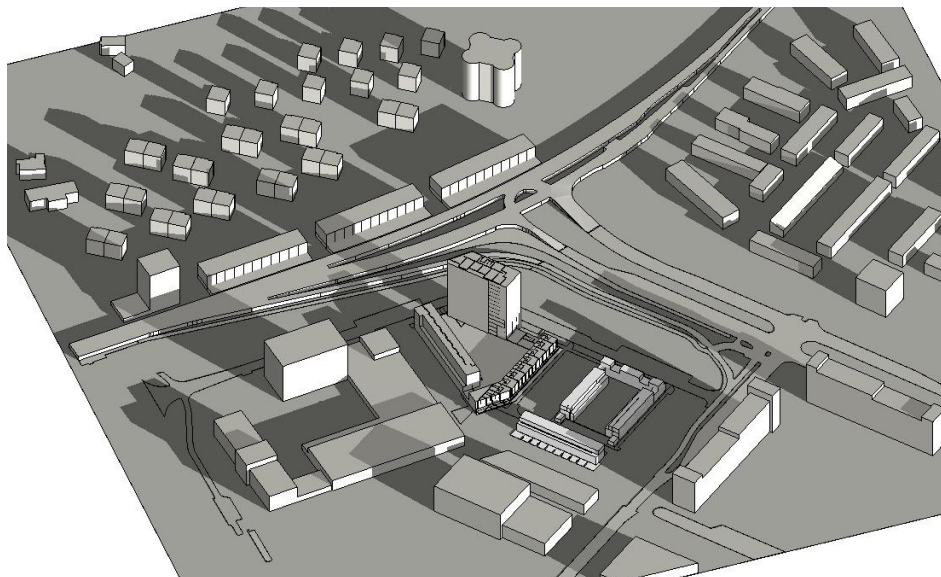
15.00 uur



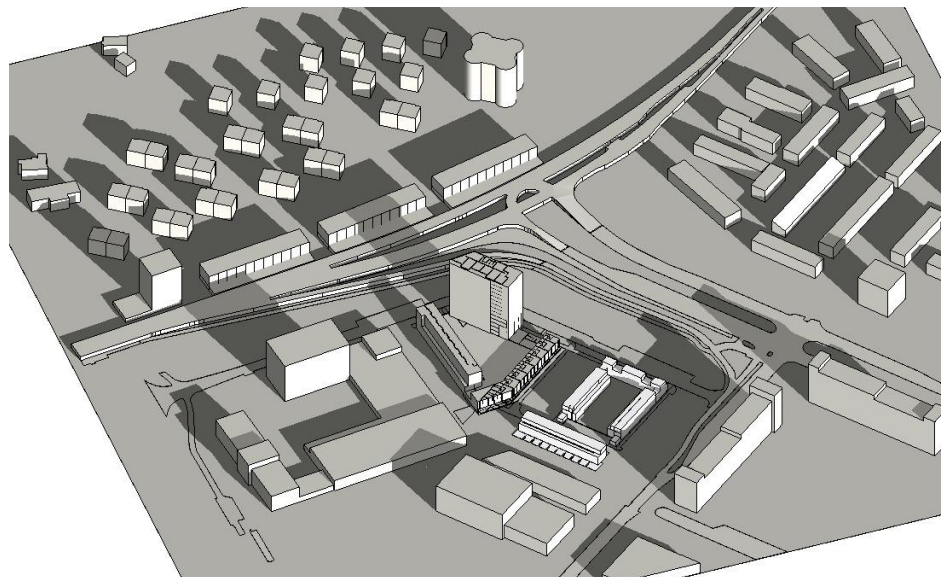
18.00 uur



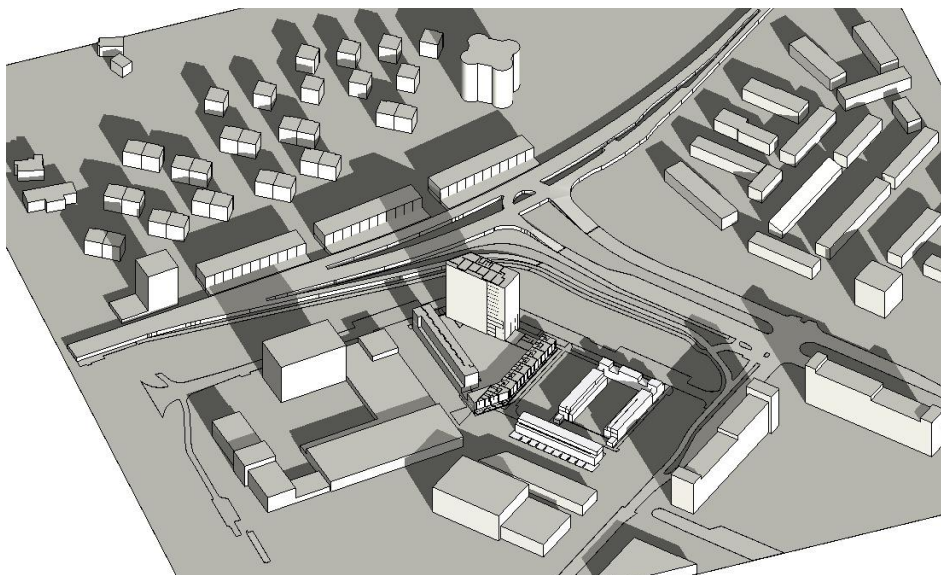
9.00 uur



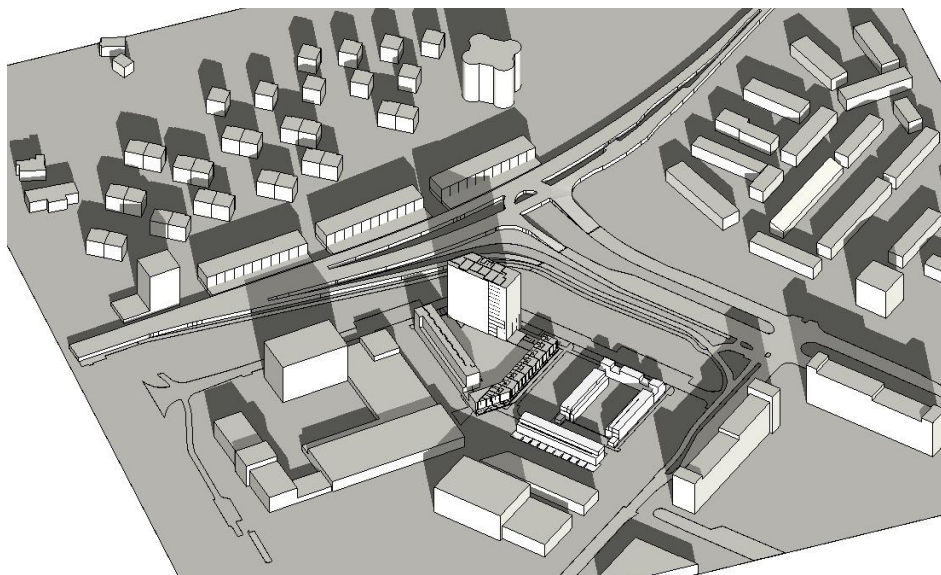
10.00 uur



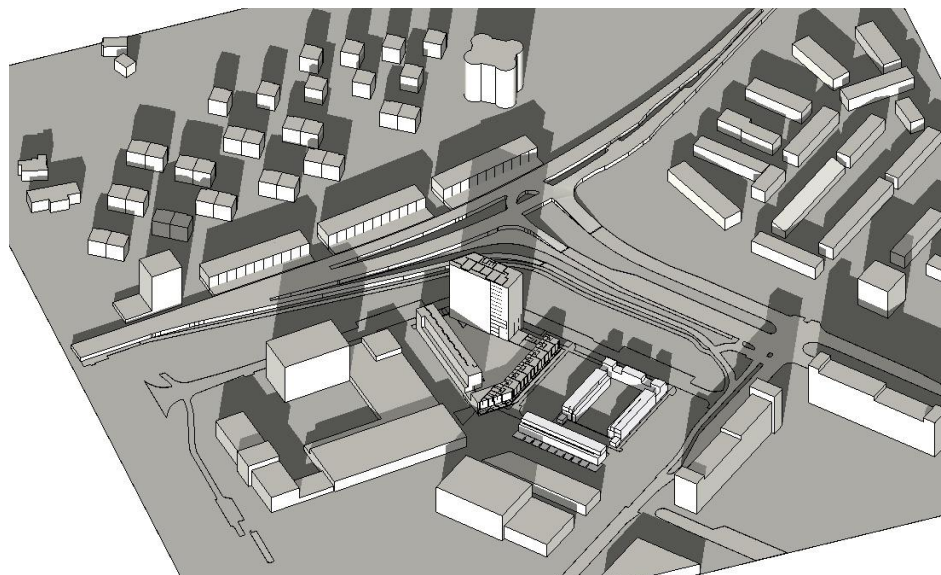
11.00 uur



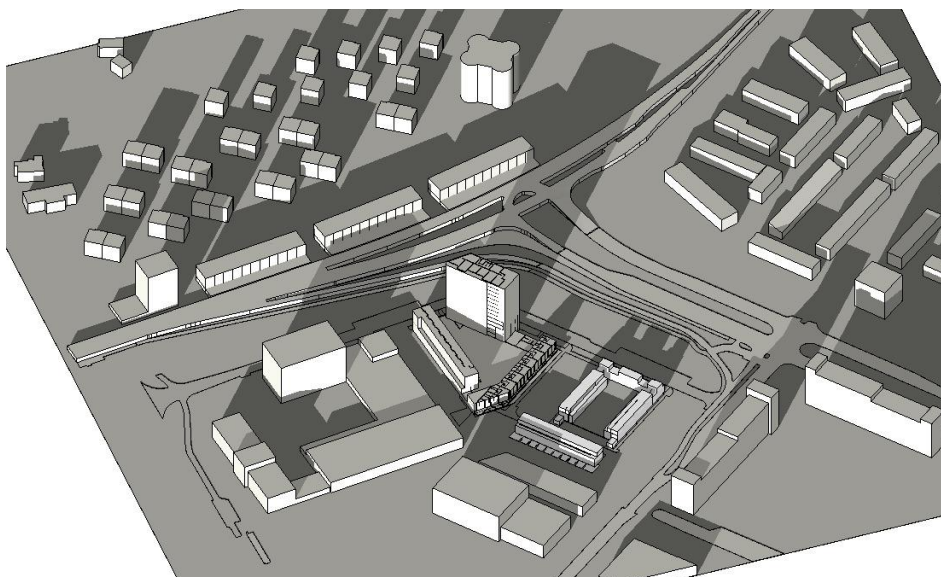
12.00 uur



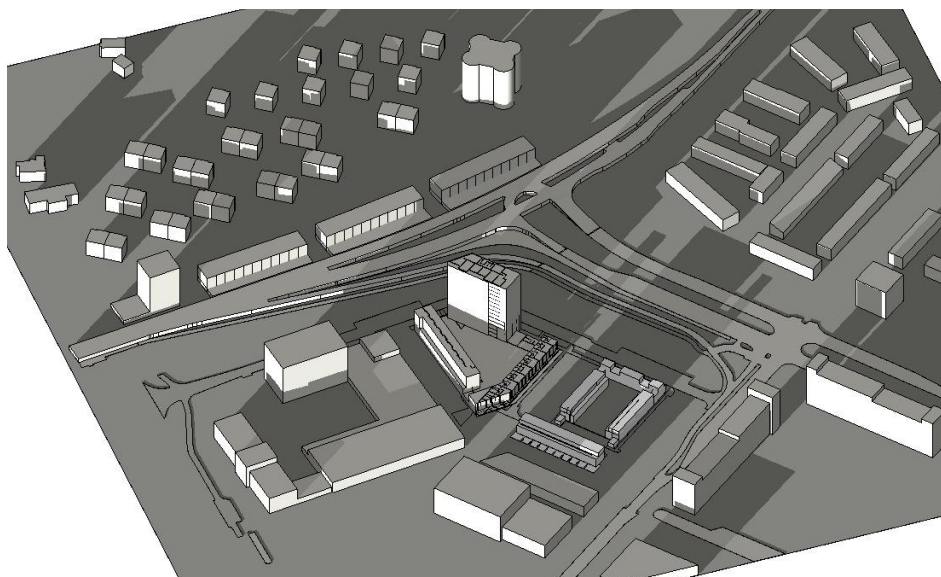
13.00 uur



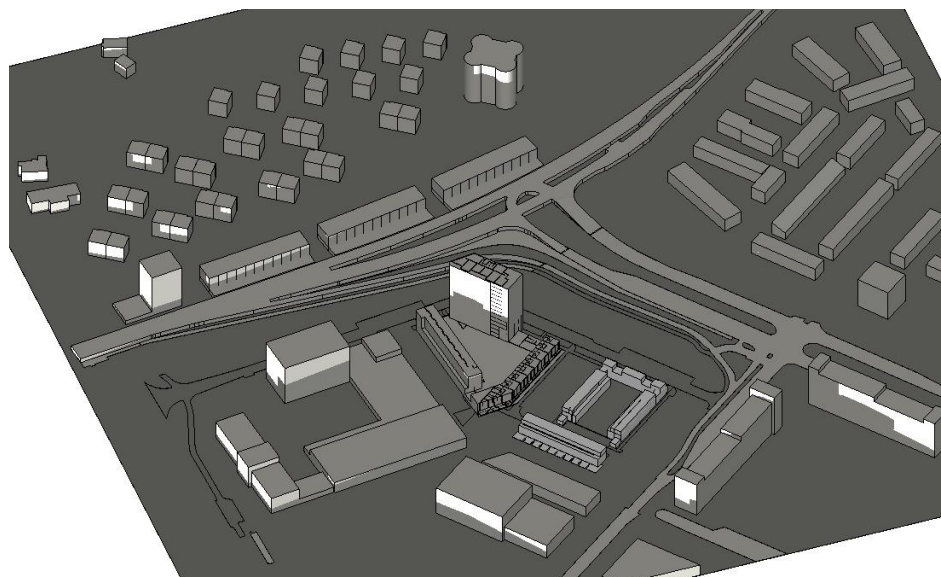
14.00 uur



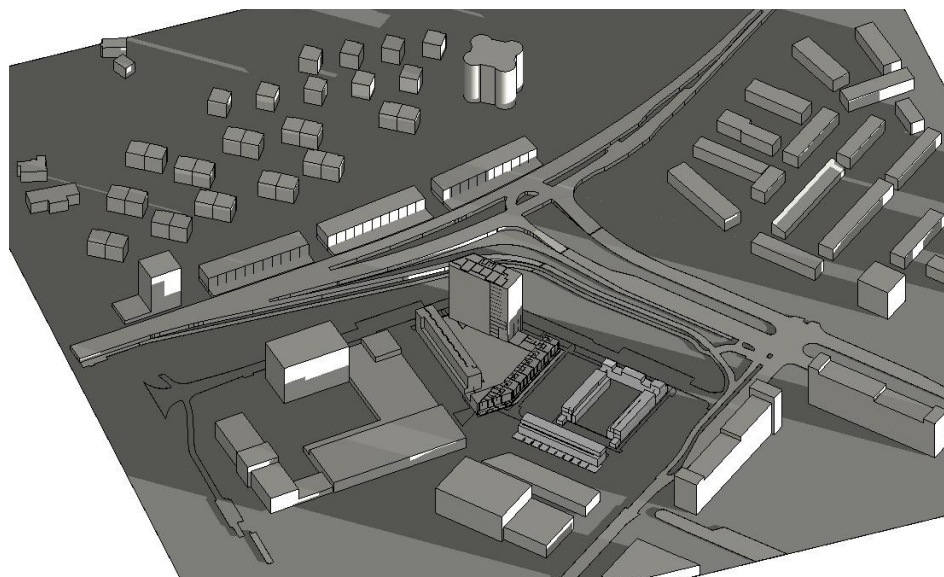
15.00 uur



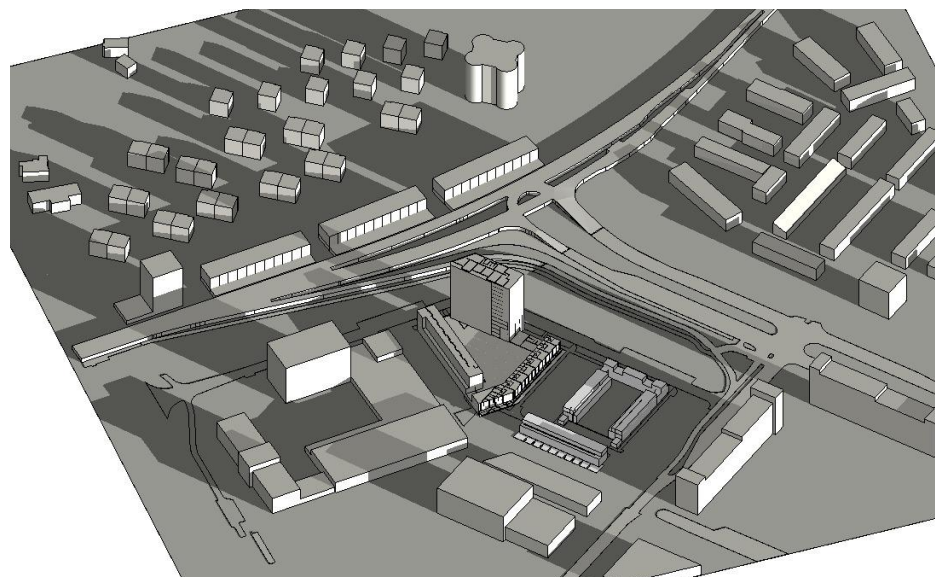
16.00 uur



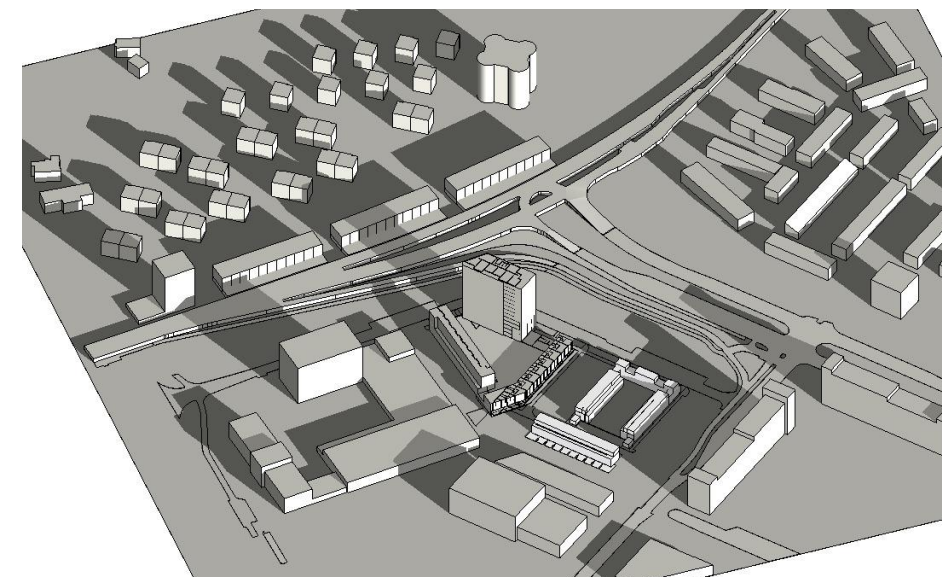
17.00 uur



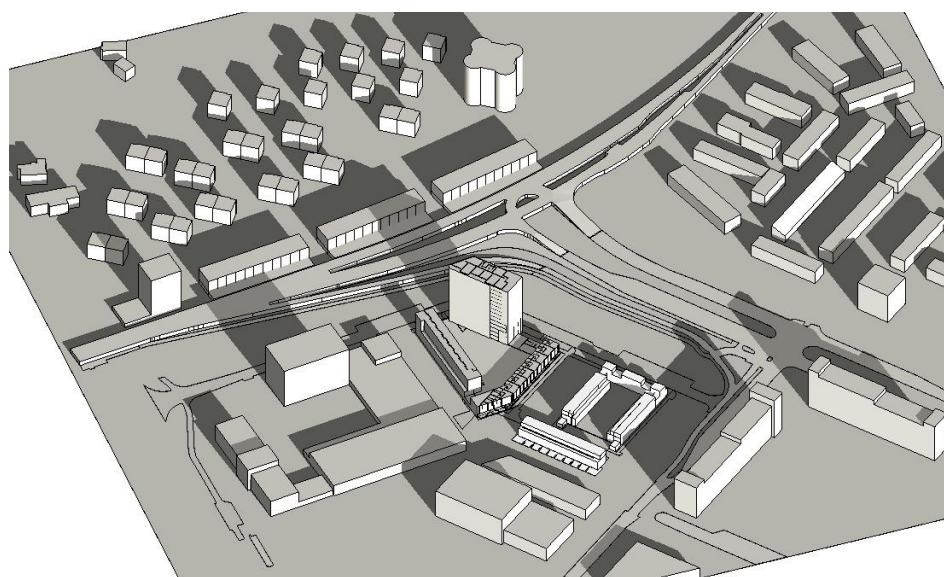
9.00 uur



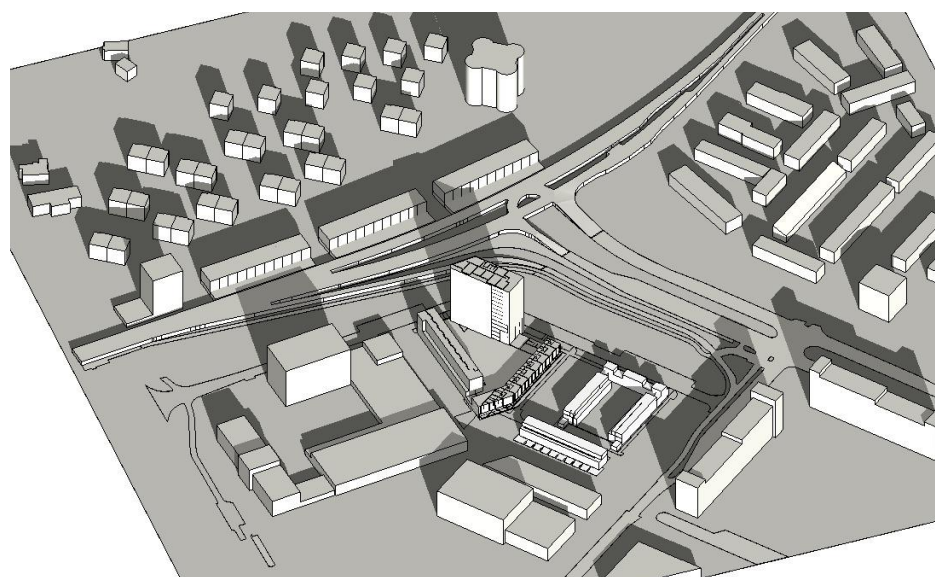
10.00 uur



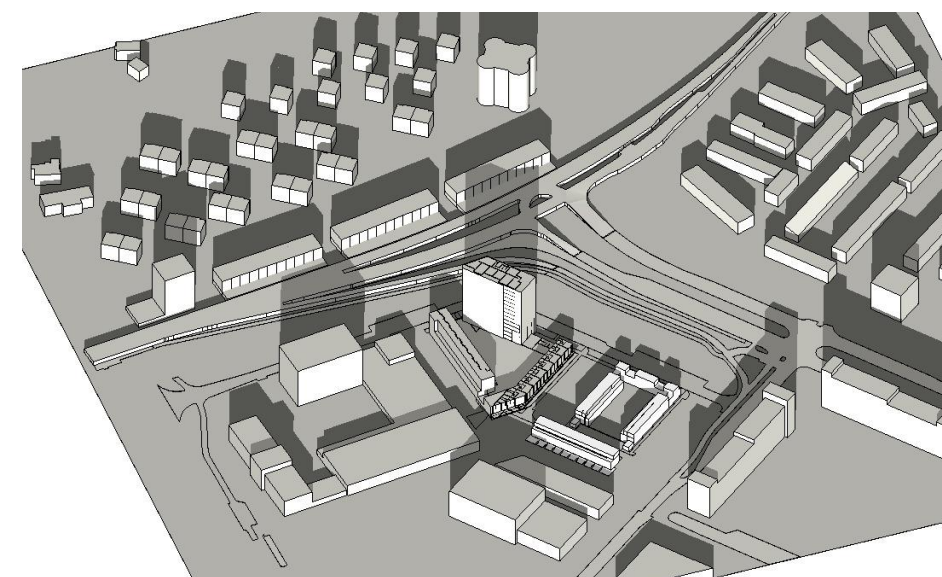
11.00 uur



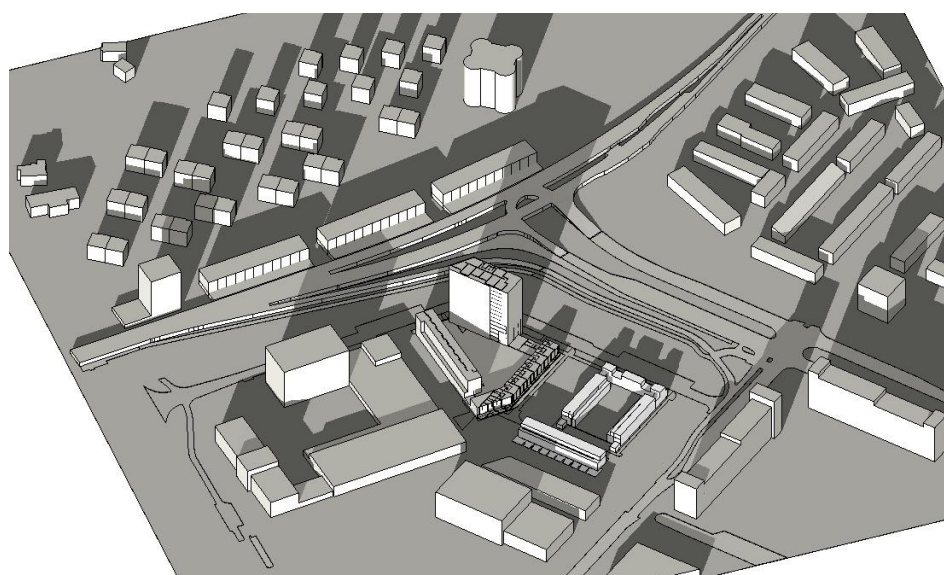
12.00 uur



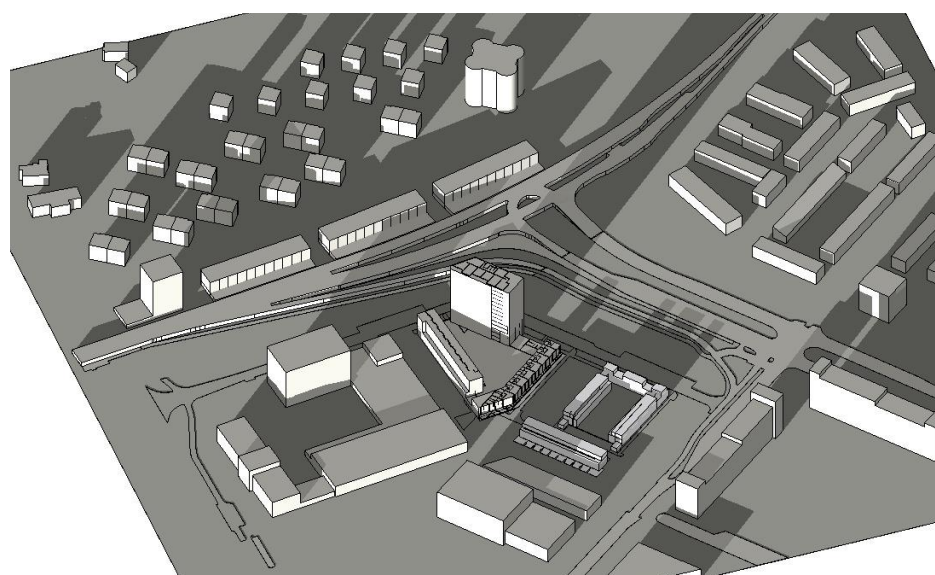
13.00 uur



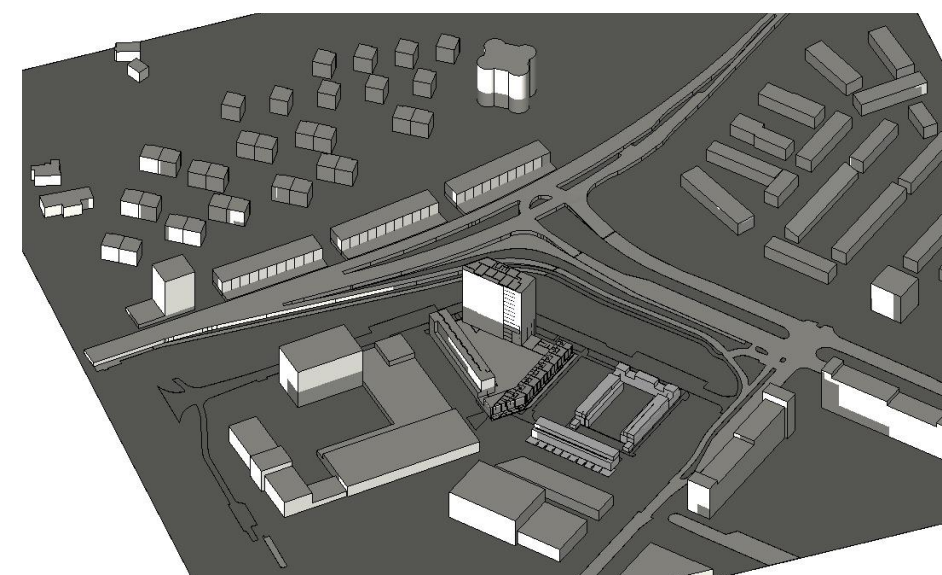
14.00 uur



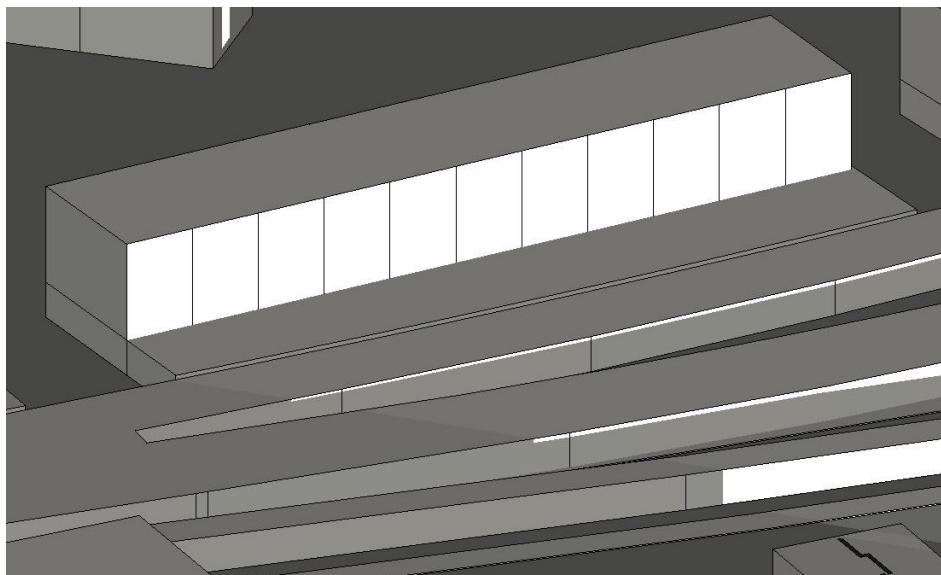
15.00 uur



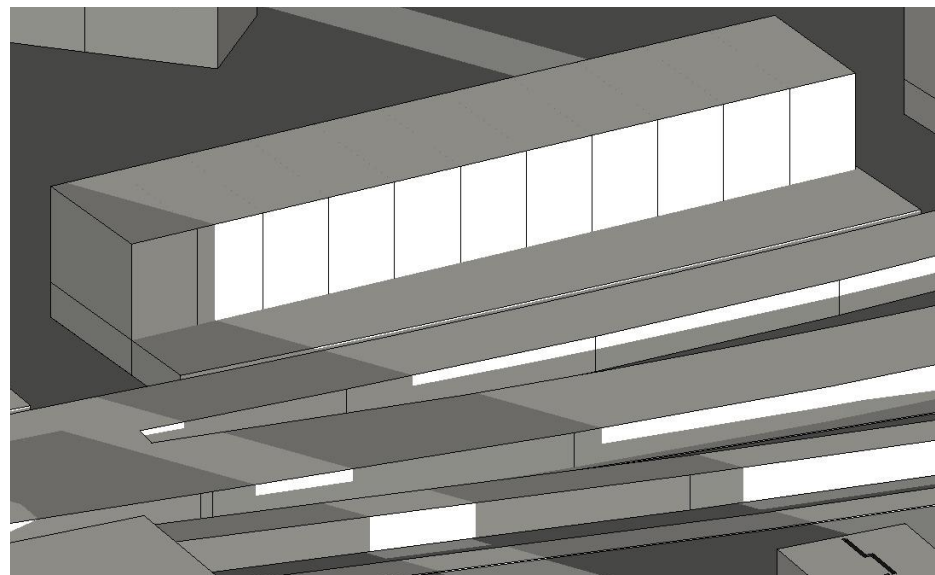
16.00 uur



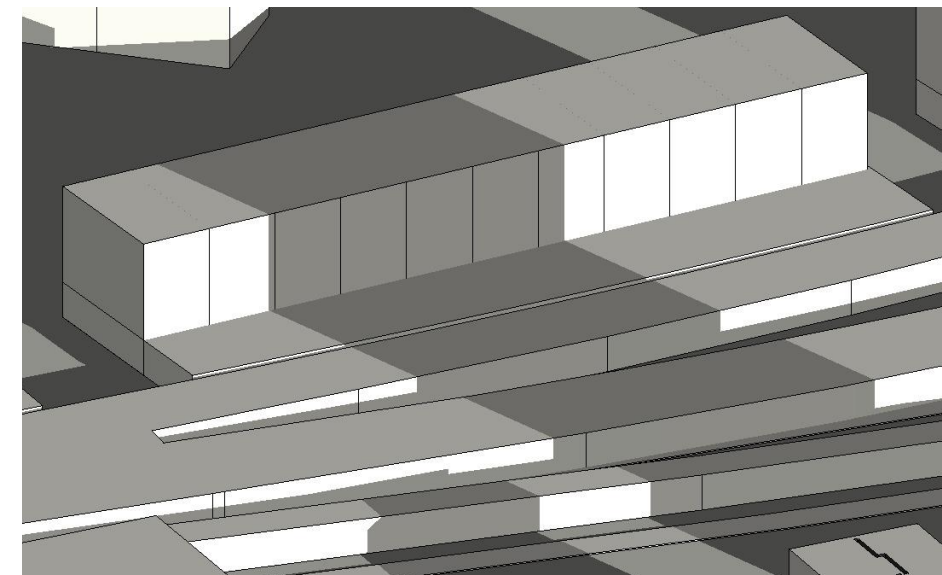
17.00 uur



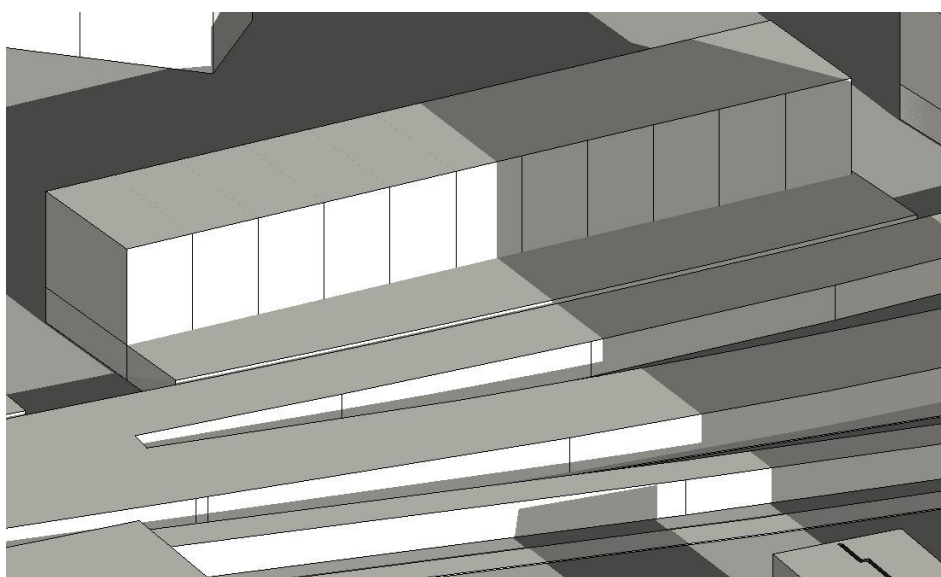
9.00 uur



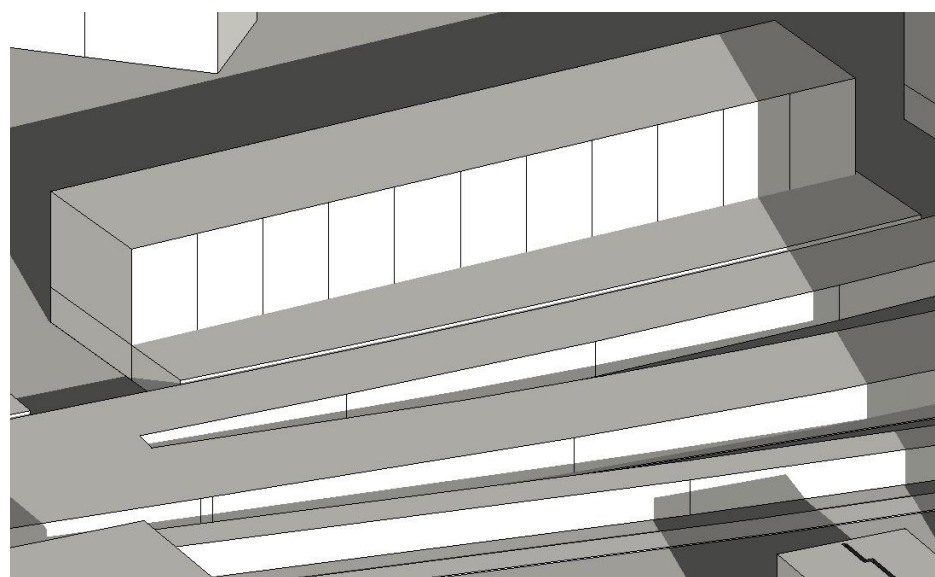
10.00 uur



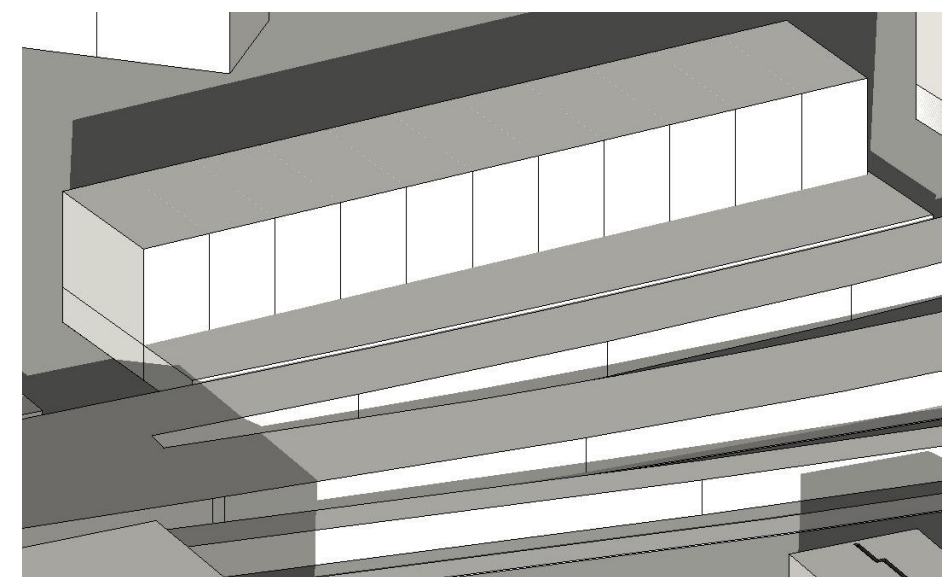
11.00 uur



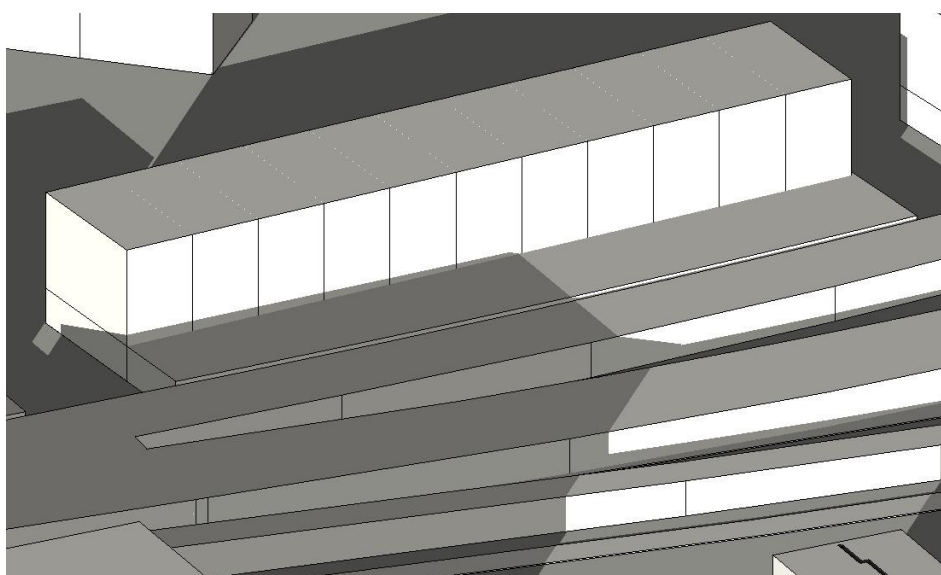
12.00 uur



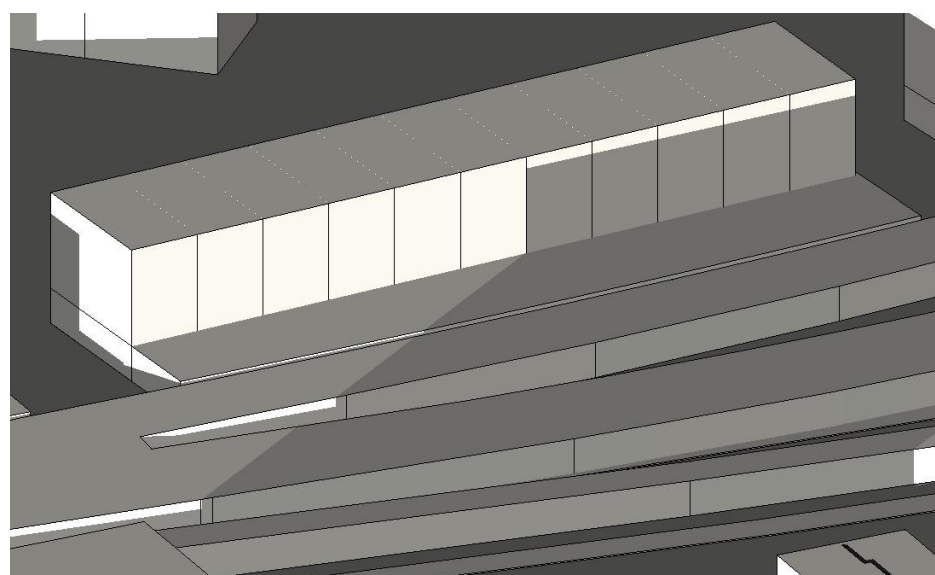
13.00 uur



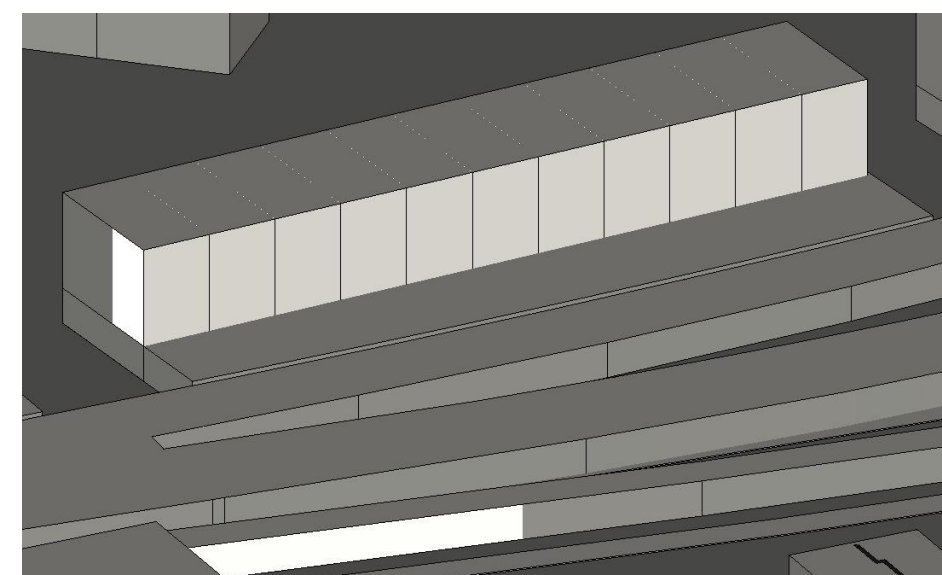
14.00 uur



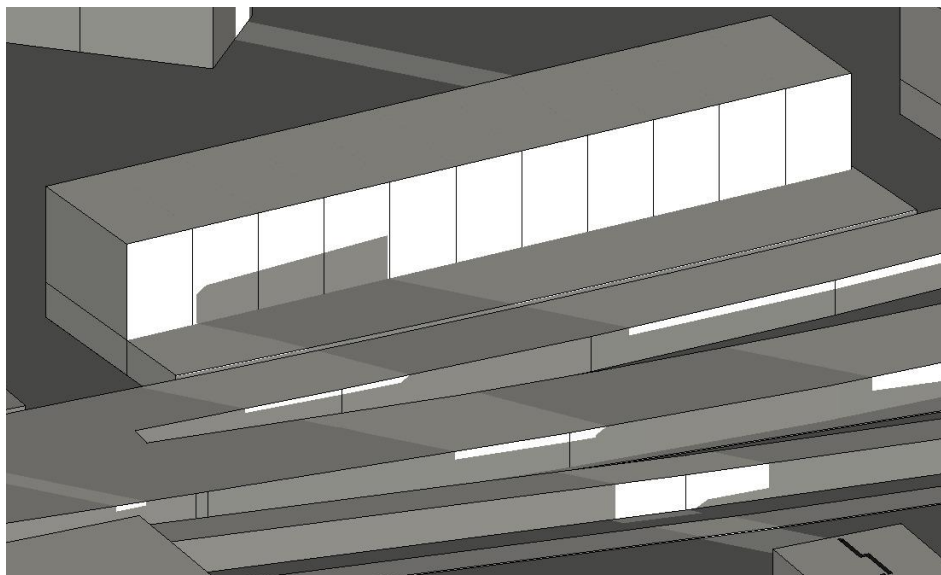
15.00 uur



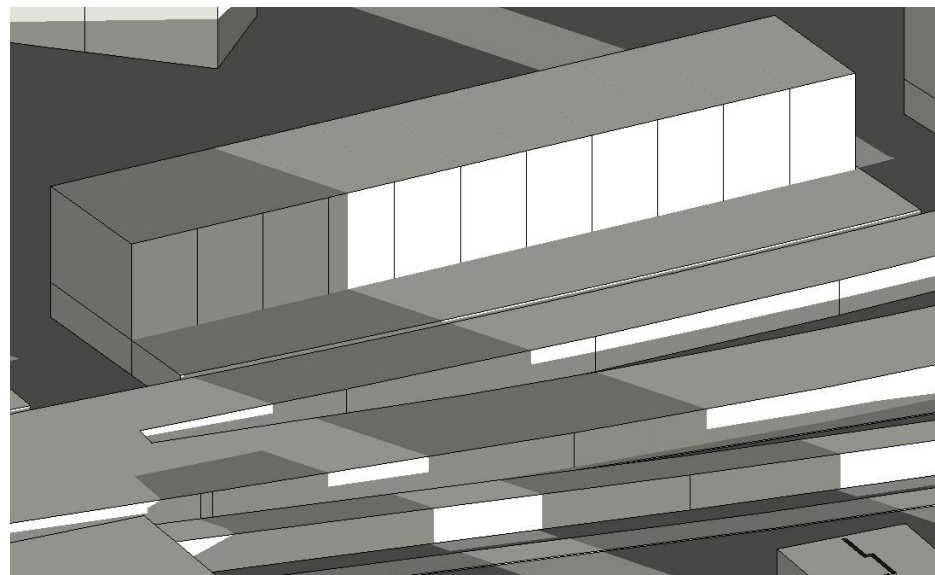
16.00 uur



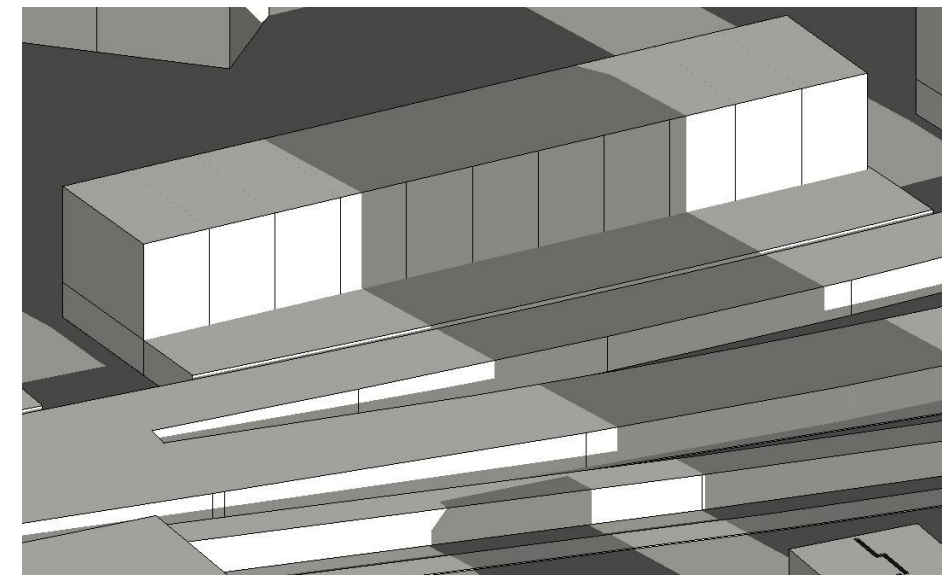
17.00 uur



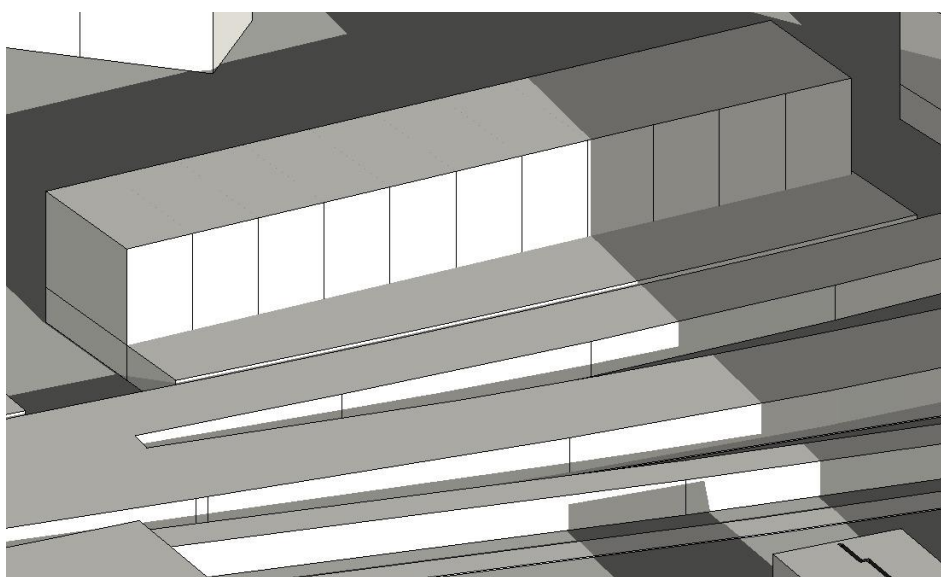
9.00 uur



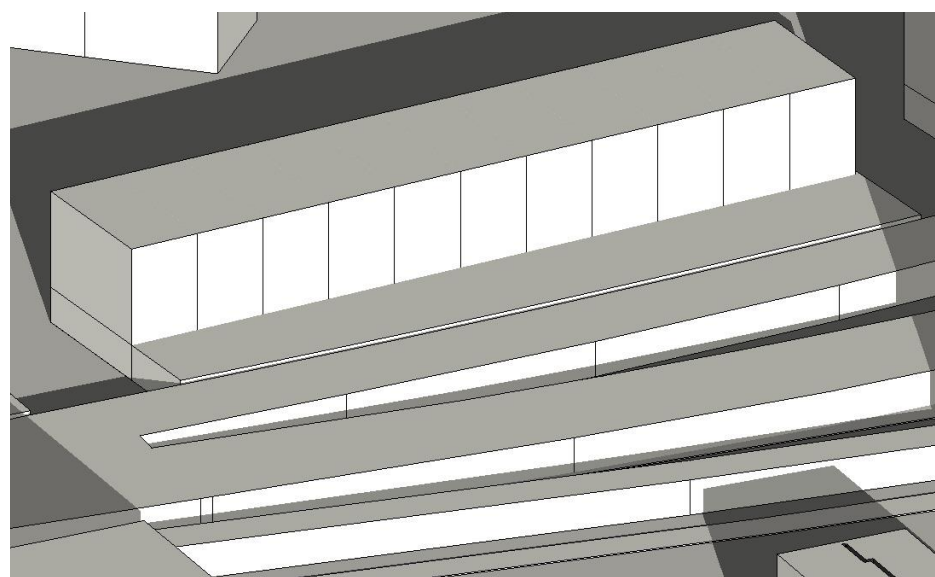
10.00 uur



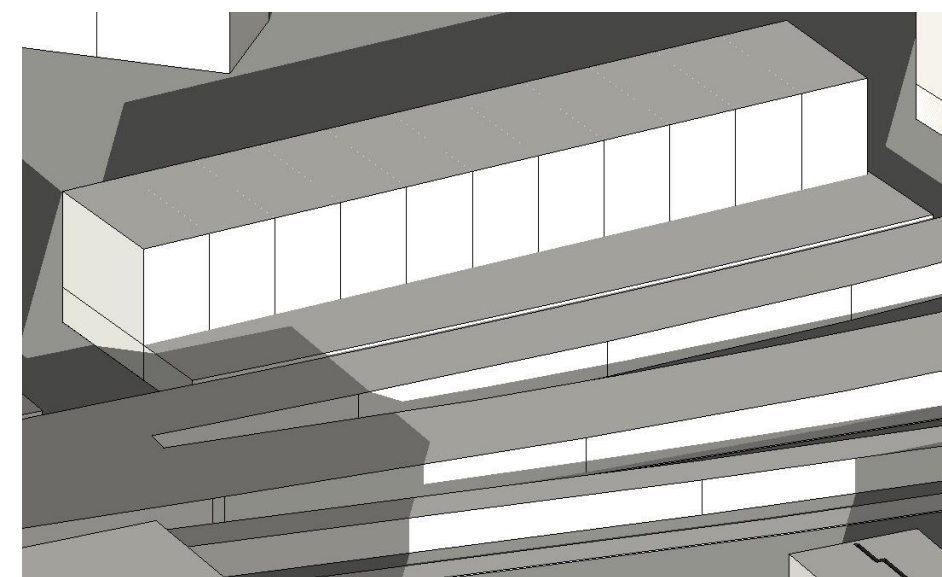
11.00 uur



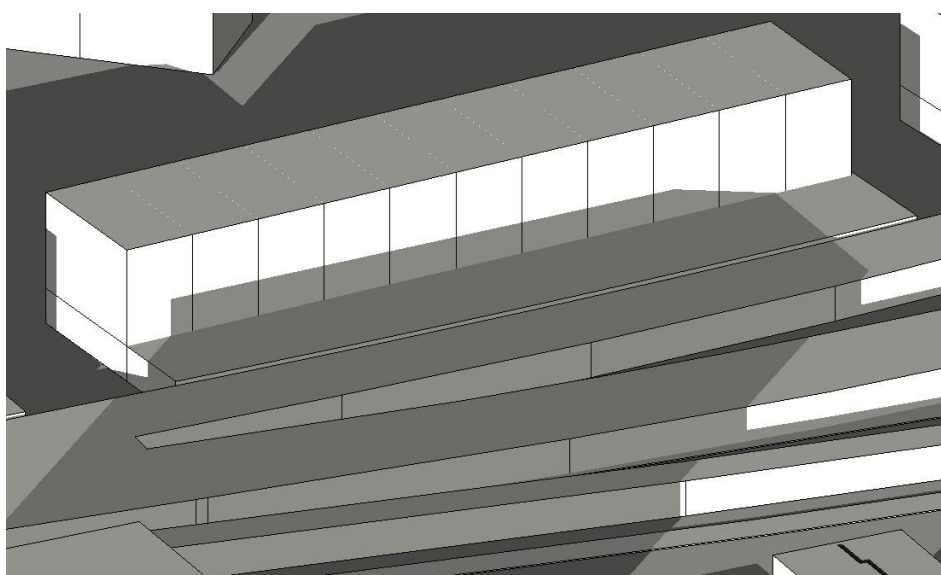
12.00 uur



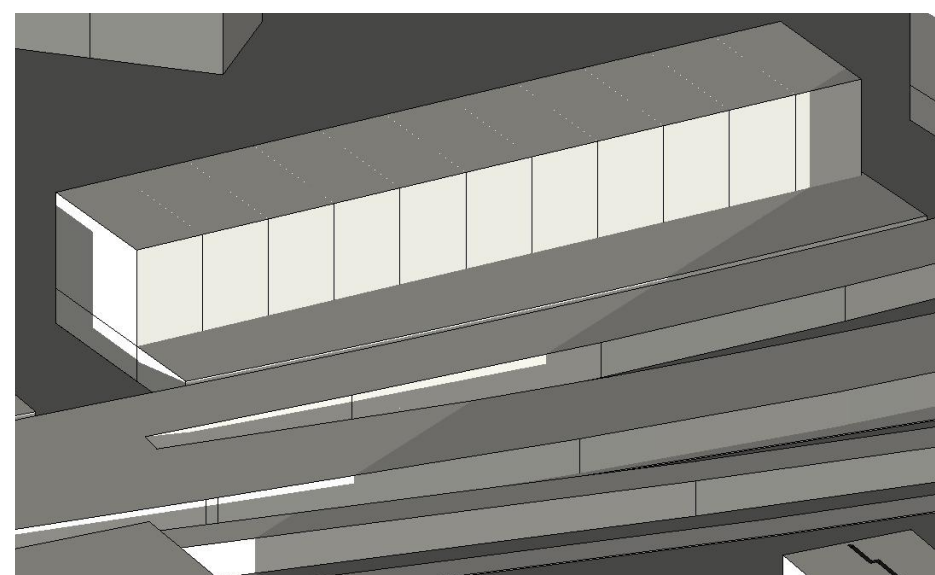
13.00 uur



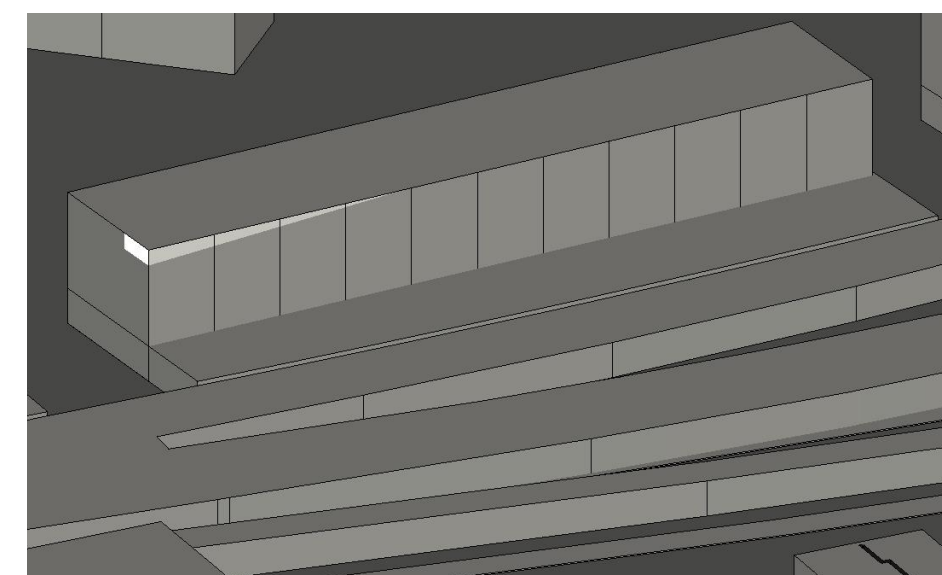
14.00 uur



15.00 uur



16.00 uur



17.00 uur



Nieuwbouw woningen Leidsedreef 4-6 te Leiderdorp

Akoestische reflecties op bestaande woningen

Kenmerk: 4960.04, 12 juli 2017

1 Inleiding

In opdracht van Buro SRO is door *moBius consult bv* de geluidsbelasting onderzocht op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Leidsedreef 4-6 in Leiderdorp. De bevindingen van dit onderzoek zijn gerapporteerd in het rapport met kenmerk 4960.01.

Door de bewoners van woningen die ten noorden van de projectlocatie liggen, zijn zorgen geuit over toename van de geluidsbelasting, door reflecterend geluid tegen de hoogbouw uit het project. In verband met deze zorgen is door *moBius consult* onderzoek gedaan naar geluid dat reflecteert tegen de hoogbouw, afkomstig van wegverkeer op de Oude Spoorbaan. In deze notitie zijn de bevindingen van dit onderzoek opgenomen.

Een afbeelding van de situatie is weergegeven in figuur 1. De nieuwbouwlocatie is in rood aangegeven. De hoogbouw ligt op de noordoostelijke hoek van het in rood aangegeven vlak.

Figuur 1: situering projectlocatie



**moBius
consult**

BOUWFYSICA - AKOESTIEK - BRANDVEILIGHEID - DUURZAAM BOUWEN - INSTALLATIETECHNIEK

Vestiging Driebergen
Patrimoniumstraat 1
3971 MR Driebergen
T 0343 51 28 86

Vestiging Delft
Wallerstraat 16b
2613 ZS Delft
T 015 215 96 00

mail@moBiusconsult.nl · www.moBiusconsult.nl

moBius consult bv / KvK Utrecht 30109543

NL LID
INGENIEURS





2 Uitgangspunten

Bij het onderzoek naar de reflecties op de omliggende woningen, is uitgegaan van de volgende gegevens en documenten:

- Het SRMII-rekenmodel dat is gebruikt voor het berekenen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen (huidige situatie infrastructuur). Dit model is uitgebreid, zodat ook de geluidsbelasting op de omliggende woningen bepaald kan worden.
- De gegevens uit het BAG en het kadaster.
- De hoogbouw bestaat uit een appartementengebouw met een hoogte van 72 meter.

3 Berekeningen

3.1 Rekenmethode

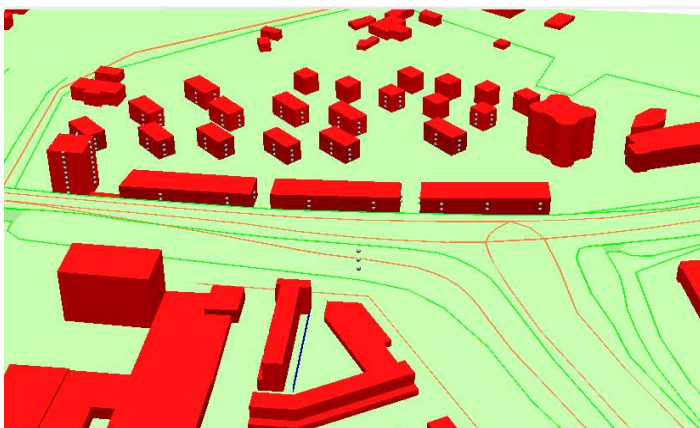
De geluidsbelasting is berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012. Conform de Wet geluidhinder is de uitkomst uitgedrukt in de L_{den} -waarde. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het computerprogramma WinHavik 8.76. Op elk waarneempunt zijn de berekeningen uitgevoerd per bouwlaag op circa 1,5 meter boven vloerniveau. Als standaard is gerekend met een harde bodem, behalve in bodemgebieden die in het model zijn aangegeven als zacht. Overeenkomstig het reken- en meetvoorschrift is gerekend met één reflectie. Afbeeldingen van het rekenmodel zijn gegeven in figuren 2 t/m 4.

Figuur 2: Waarneempunten rekenmodel

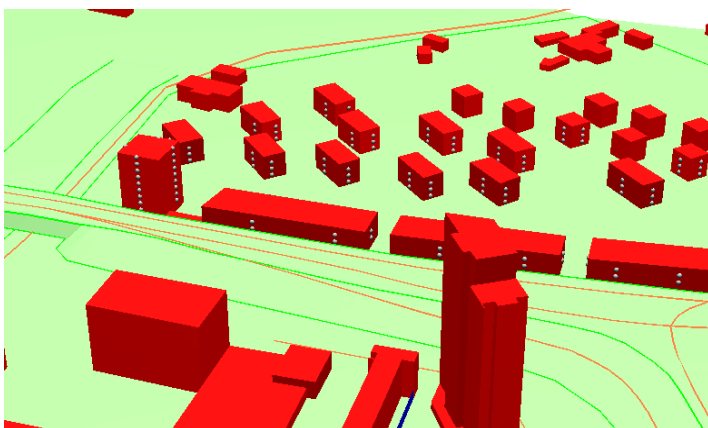




Figuur 3: 3D-afbeelding rekenmodel zonder hoogbouw



Figuur 4: 3D-afbeelding rekenmodel met hoogbouw



3.2 Resultaten

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Oude Spoorbaan, op de gevels van de woningen die ten noorden van het nieuwbouwproject liggen is berekend. Dit is gedaan voor de situatie met en voor de situatie zonder hoogbouw (zie figuren 3 en 4). De resultaten zijn weergegeven in tabel 1 en figuren 5 en 6. Aanvullend op de geluidsbelasting op de gevels van de woningen, is ook de geluidsbelasting bepaald op een referentiepunt dicht bij de hoogbouw. Dit is gedaan om inzichtelijk te maken dat de invloed van reflecties dicht bij de hoogbouw groter is.

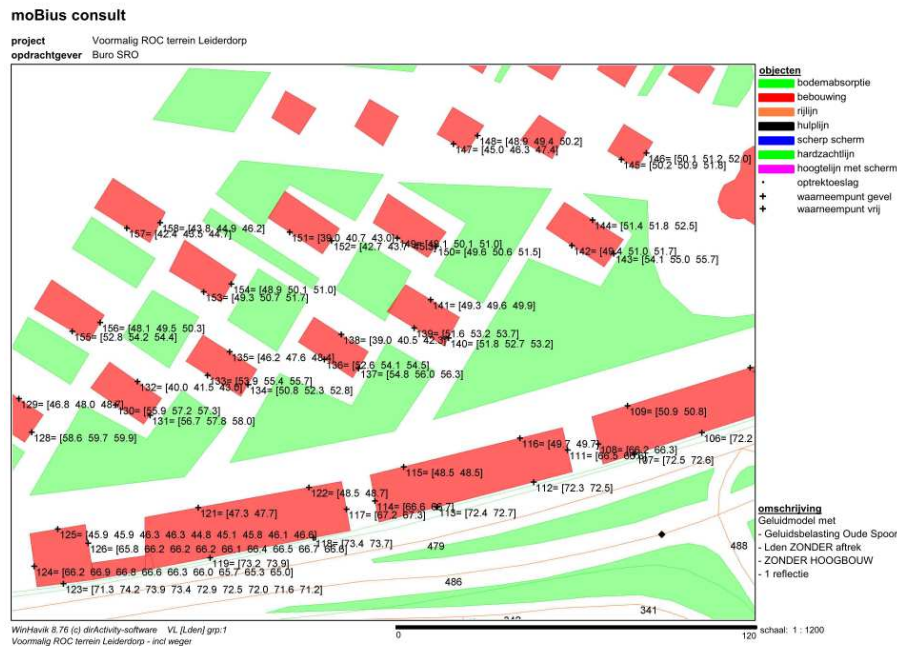


Tabel 1: Geluidsbelasting Oude Spoorbaan L_{den} op noordelijke woningen, met en zonder hoogbouw

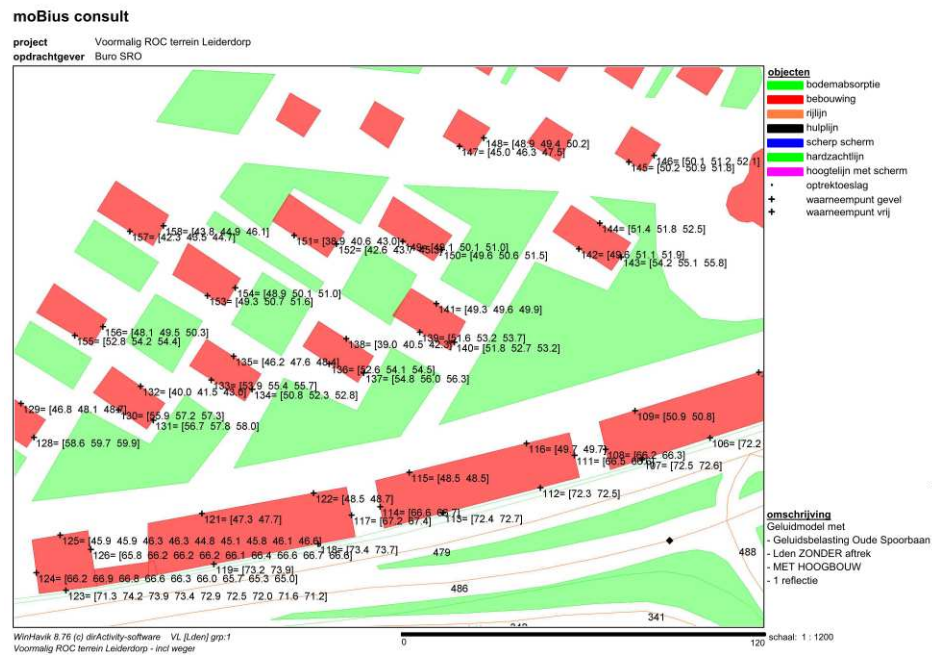
Waarneempunt	Hoogte	Adressen	Gevel	Geluidsbelasting L_{den} [dB] Oude Spoorbaan (zonder aftrek)	
				Zonder hoogbouw	Met hoogbouw 72 meter
106	4,5	Zijlstream	Zuidoostgevel	72,2	72,2
	7,5	106 t/m 126		72,2	72,2
112	1,5	Zijlstream		72,3	72,3
	4,5	84 t/m 104		72,5	72,5
118	1,5	Zijlstream		73,4	73,4
	4,5	62 t/m 82		73,7	73,7
123	1,5	Zijlstream 2 t/m 58		71,3	71,3
	7,5			73,9	73,9
	13,5			72,9	72,9
	19,5			72,0	72,0
	25,5			71,2	71,2
131	1,5	Maalderij 1	Zuidoostgevel	56,7	56,7
	4,5			57,8	57,8
	7,5			58,0	58,0
137	1,5	Maalderij 4		54,8	54,8
	4,5			56,0	56,0
	7,5			56,3	56,3
150	1,5	Lorrie 3		49,6	49,6
	4,5			50,6	50,6
	7,5			51,5	51,5
Referentiepunt	5	Vrij rekenpunt op ca. 25 meter ten noorden van hoogbouw (zichtbaar op figuur 3)	68,6	68,9	
	10		69,2	69,4	
	15		69,2	69,4	



Figuur 5: Geluidsbelasting Oude Spoorbaan L_{den} (zonder aftrek), zonder hoogbouw



Figuur 6: Geluidsbelasting Oude Spoorbaan L_{den} (zonder aftrek), met hoogbouw van 72 meter





4 Conclusie

Door bewoners van de woningen die ten noorden liggen van het nieuwbouwproject op de ROC- locatie, zijn zorgen geuit over een toename van de geluidsbelasting, door reflecties tegen de hoogbouw uit het nieuwbouwproject. Door moBius consult is daarom de geluidsbelasting onderzocht op deze woningen, met en zonder de hoogbouw uit dit project. Hierbij is uitgegaan van de geluidbron de Oude Spoorbaan.

Uit de berekeningen blijkt dat er ter plaatse van de bestaande woningen, geen sprake is van een toename ten gevolge van reflecties tegen de hoogbouw.

Delft, 12 juli 2017
ir. Arnold Hietland

