

Inleiding

In het noordelijk deel van de gemeente Voorschoten is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Trompweg aan de noordzijde, de Korte Vliet aan de oostzijde, de Leidseweg aan de westzijde en een aantal bestaande woningen aan de zuidzijde (Leidseweg 424-428).

De ontwikkeling heeft betrekking op een transformatie van de (grotendeels onbebouwde) gronden naar maximaal 100 woningen en de herinrichting van het openbaar gebied. Dit is verdeeld in 49 grondgebonden rijwoningen, 44 appartementen, 6 beneden-bovenwoningen en 1 vrijstaande woning. De appartementen worden aan de Trompweg gerealiseerd in twee gebouwen met een half verdiepte parkeergarage.

Deze ontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Noord' niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor definitieve vaststelling van het bestemmingsplan ('Segaar-Arsenaal'), dat de nieuwe ontwikkeling mogelijk, maakt is er eerst een ontwerp ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 17 mei 2023 gepubliceerd en zowel fysiek als digitaal gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken.

In deze Nota van Beantwoording wordt antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. Ook wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerp heeft geleid. Als een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het ontwerp is ook aangegeven wat er is aangepast. Als in de beantwoording wordt gesproken over '**Het Plan**' wordt onderhavig ontwerp bestemmingsplan bedoeld. Met '**Het Plangebied**' wordt bedoeld op het gebied waar Het Plan op van toepassing is. Met '**De Indiener**' wordt bedoeld op de indiener van de betreffende zienswijze. Met '**Het Hoogheemraadschap**' wordt Het Hoogheemraadschap van Rijnland bedoeld. Met '**De Gemeente**' wordt bedoeld de gemeente Voorschoten, dit kan ook zijn het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad.

Ten slotte zijn twee overzichten opgenomen. Een met de wijzigingen welke voortvloeien uit de ingediende inzienswijzen, en een met de wijzigingen die ambtshalve zijn doorgevoerd.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

In totaal zijn 24 zienswijzen ingediend:

Nr.	Document kenmerk	Indiener	Adres	Zienswijze gedateerd	Zienswijze geregistreerd
1.	Z-22-069945-350293		Leidseweg , 2253 JP Voorschoten	17 mei 2023	17 mei 2023
2.	Z-22-069945-353181		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	7 juni 2023	12 juni 2023
3.	Z-22-069945-353604		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	7 juni 2023	14 juni 2023
4.	Z-22-069945-353984		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	16 juni 2023	16 juni 2023
	Idem	Herhaling door uitblijven ontvangstbevestiging		26 juni 2023	27 juni 2023
	Idem	Herhaling door uitblijven ontvangstbevestiging		26 juni 2023	27 juni 2023

5.	Z-22-069945-354087		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	17 juni 2023	19 juni 2023
6.	Z-22-069945-354089		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	17 juni 2023	19 juni 2023
7.	Z-22-069945-354091	De Duurzaamheidstafel		19 juni 2023	19 juni 2023
8.	Z-22-069945-354246		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	19 juni 2023	20 juni 2023
9.	Z-22-069945-354861		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	22 juni 2023	23 juni 2023
10.	Z-22-069945-354986	Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschot		24 juni 2023	26 juni 2023
11.	Z-22-069945-355020		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	24 juni 2023	26 juni 2023
12.	Z-22-069945-355061		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	24 juni 2023	26 juni 2023
13.	Z-22-069945-355073		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	25 juni 2023	26 juni 2023
14.	Z-22-069945-355091		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	26 juni 2023	26 juni 2023
15.	Z-22-069945-355293		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	26 juni 2023	26 juni 2023
16.	Z-22-069945-355434	Bomenbond Rijnland		26 juni 2023	27 juni 2023
17.	Z-22-069945-355501		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	26 juni 2023	27 juni 2023
18.	Z-22-069945-355502		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	26 juni 2023	27 juni 2023
19.	Z-22-069945-355503		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	26 juni 2023	27 juni 2023
20.	Z-22-069945-355567		Leidseweg , 2253 JG Voorschoten	27 juni 2023	27 juni 2023
21.	Z-22-069945-355570		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	27 juni 2023	27 juni 2023
22.	Z-22-069945-355596		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	27 juni 2023	28 juni 2023
23.	Z-22-069945-355598		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	27 juni 2023	28 juni 2023
24.	Z-22-069945-356399		Leidseweg , 2253 JH Voorschoten	27 juni 2023	4 juli 2023

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn op volgorde van indienen genoteerd en beantwoord. Daar waar de inhoud van later ingediende zienswijzen identiek is wordt verwezen naar het eerder gegeven antwoord.

Inhoudsopgave

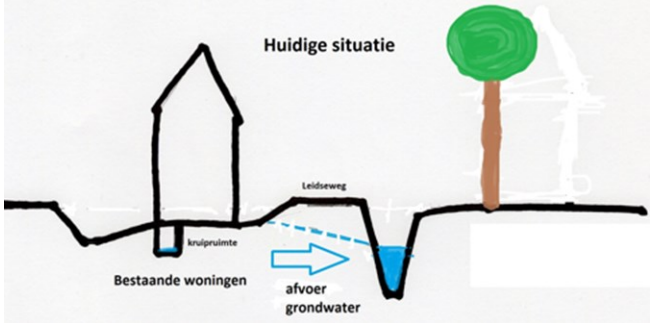
Inleiding	1
Inhoudsopgave	3
Zienswijzen met beantwoording	5
Zienswijze 1.....	5
Zienswijze 2.....	5
Zienswijze 3.....	11
Zienswijze 4.....	11
Zienswijze 5.....	11
Zienswijze 6.....	11
Zienswijze 7.....	12
Zienswijze 8.....	15
Zienswijze 9.....	15
Zienswijze 10.....	16
Zienswijze 11.....	18
Zienswijze 12.....	18
Zienswijze 13.....	30
Zienswijze 14.....	30
Zienswijze 15.....	46
Zienswijze 16.....	46
Zienswijze 17.....	49
Zienswijze 18.....	49
Zienswijze 19.....	50
Zienswijze 20.....	52
Zienswijze 21.....	52
Zienswijze 22.....	52

Zienswijze 23.....	52
Zienswijze 24.....	52
Nota van Wijzigingen.....	53
Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	53
Ambtshalve aanpassingen	54

Zienswijzen met beantwoording

	Reactie	Commentaar	Aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan
	Zienswijze 1.		
1.1	De Indiener constateert dat De Gemeente wil doorgaan met de woningbouwontwikkeling die Het Plan mogelijk maakt. De Indiener wil geen medewerking verlenen aan deze ontwikkeling en verzoekt De Gemeente de bouwplannen aan te passen zodat De Indiener kan blijven wonen op de locatie.	De Gemeente snapt dat het voor de huidige bewoners binnen Het Plangebied moeilijk is om na lange tijd te moeten verhuizen. Na een lange periode op een plek te hebben gewoond is de binding met die plek sterk. Tegelijkertijd heeft De Gemeente grote uitdagingen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Het Plangebied is één van de plekken in Voorschoten waar een significante bijdrage kan worden geleverd aan deze opgave. Daarom is in 2020 bij het vaststellen van het Ruimtelijk Kader reeds besloten om de woonwagten te verplaatsen en het gebied te transformeren. De Gemeente zal zich sterk inspannen om een passende alternatieve woonplek aan te bieden aan De Indiener. Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat de grond onder de huidige woonwagten in eigendom is van de ontwikkelaar. De gemeenteraad heeft op 28 september 2023 ingestemd met een locatie nabij de Hofweg voor het realiseren van twee woonwagtenstandplaatsen. Deze locatie is mogelijk een alternatief voor de huidige bewoners binnen het Plangebied.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 2.		
2.1	De Indiener verzoekt De Gemeente onderzoek uit te voeren naar de effecten van de voorziene ontwikkeling op de omgeving. Het gaat De Indiener met name om de effecten van de ontwikkeling op de grondwaterstanden en de wateroverlast in de Noord-Hoflandse polder (specifiek bij de bestaande woningen aan de Leidseweg ten westen van Het Plangebied)	Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de effecten van Het Plan op de wateroverlast en grondwaterstanden in de omgeving. Dit onderzoek toont aan dat Het Plan geen (nadelig) effect heeft op de (bestaande) wateroverlast en grondwaterstanden in de omgeving. Voor dit nader onderzoek verwijst De Gemeente naar bijlage 13 dat als nieuw onderdeel aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 13 is als nieuw onderdeel aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens is de waterparagraaf 5.2 van de toelichting aangevuld met de conclusie over de

	 De (water gerelateerde) onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van Het Plan zien volgens De Indiener met name op de hydrologische gevolgen binnen Het Plangebied. De effecten op de omgeving zijn niet of onvoldoende onderzocht. Zeker in het kader van de bestaande en bekende wateroverlast bij de bestaande woningen aan de Leidseweg is nader onderzoek volgens De Indiener noodzakelijk.		grondwaterstand n.a.v. waterpeilverhoging (figuur 4 uit het memo).
2.2	De Indiener verzoekt De Gemeente als kader voor Het Plan de ‘maatlat klimaatadaptief bouwen’ te hanteren om te voorkomen dat afwenteling gaat plaatsvinden. Door de voorgenomen bouw van Segaar-Arsenaal zullen de waterhuishoudkundige problemen worden afgewenteld op de naastgelegen huizen in de Noord-Hoflandse polder.	De Gemeente erkent het belang van klimaatadaptief bouwen en het voorkomen van afwenteling. Daarom is in Het Plan veel aandacht besteedt aan een klimaatadaptieve inrichting. De maatlat klimaatadaptief bouwen is daarbij niet direct als uitgangspunt gehanteerd. Wel is Het Plan in de geest van de maatlat ontwikkeld. De maatlat is op dit moment (nog) geen wettelijke verplichting. Het kabinet is de mogelijkheden voor de juridische borging van de maatlat aan het verkennen. Het projectgebied Segaar-Arsenaal is door een watergang geohydrologisch “geïsoleerd” van de woonwijk aan de overzijde van de Leidseweg. Veranderingen in grondwaterstandsniveau in het projectgebied zullen hierdoor niet doorwerken naar de omgeving. De ontwikkeling zal derhalve niet leiden tot (een toename van) wateroverlast in de woonwijk aan de overzijde van de Leidseweg. Het Plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3	De Indiener verzoekt De Gemeente om in het nader onderzoek (zoals bedoeld onder 2.1) ook de effecten mee te nemen van de ligging van de bestaande woningen aan de westzijde van de Leidseweg alsmede onderzoek te doen naar mogelijke verweking van de ondergrond ter plaatse van de bestaande woningen. De Indiener constateert daarbij dat het grondwater in de huidige situatie stroomt van de bestaande woningen aan de (westzijde van de) Leidseweg richting de sloot aan de overkant van de Leidseweg (in Het Plangebied). Daarmee is er sprake van een goede drainage naar deze sloot.  De Indiener geeft vervolgens aan dat als gevolg van de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal de waterstand in de sloot hoger zal worden. Volgens het vigerende peilbesluit van Het Hoogheemraadschap van Rijnland van 30 april 2014 zou de waterstand NAP - 1,42 m moeten zijn. Het toetspeil is echter ingesteld op NAP -0,34 m. Dat is ruim een meter hoger. Het gevolg hiervan is volgens De Indiener dat het grondwater ten opzichte van de huidige situatie in tegengestelde richting zal gaan stromen. Dus uit Het Plangebied in de richting van de bestaande woningen aan de (westzijde) van de Leidseweg. De drainerende werking van de sloot wordt daarmee opgeheven. Dat geldt volgens De	De Indiener doet een aantal constatering die De Gemeente deelt. Het klopt dat het waterpeil in de betreffende sloot (onderdeel van de Bosch- en Gasthuispolder) in overeenstemming met het vingerende peilbesluit NAP -1,42 m bedraagt. Het klopt ook dat een toetspeil is gehanteerd van NAP -0,34 m¹. De Gemeente deelt ook dat het grondwater in de huidige situatie stroomt van de bestaande woningen aan de westzijde van de Leidseweg richting de betreffende sloot. In de toekomstige situatie (na realisatie van Segaar-Arsenaal) blijft Het Plangebied door de betreffende sloot gescheiden van de Leidseweg. De drainerende werking van deze watergang blijft daarmee gehandhaafd (zie figuur 1 in bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Het peilniveau uit het peilbesluit van NAP -1,42 m blijft ook gehandhaafd. Lokaal zal de drainerende werking van de watergang zelf verbeteren omdat de watergang wordt doorgetrokken en verbreed. Het toetspeil van NAP -0,34 m is daarbij het maximale waterpeil tot waar het water in de sloot mag stijgen bij een maatgevende bui (90mm/uur). Dit betreft dus een tijdelijke en kortdurende hoge waterstand. Na (extreme) neerslag kan het waterpeil dus tijdelijk hoger zijn dan het peilniveau uit het peilbesluit waarna het gemaal de waterstand weer zal verlagen tot het peilniveau van NAP -1.42 m conform peilbesluit. Daarbij moet worden opgemerkt dat in geval van extreme neerslag de waterstand in de betreffende sloot in de huidige situatie ook toeneemt. Een tijdelijk verhoogd waterpeil zal niet leiden tot omkering van de stromingsrichting van het grondwater, wat een stijging van de grondwaterstand bij de bestaande woningen aan de westzijde van de Leidseweg tot gevolg zou hebben. Ter onderbouwing van deze stellingname is een indicatieve berekening uitgevoerd met de formule van De Marsily² voor plotselinge peilverhogingen. In deze berekening is uitgegaan van een zandlaag van 2,0 m dikte met een doorlatendheid van 5,0 m/dag en een bergingscoëfficiënt van 0,25. Dit zijn worst-case uitgangspunten. Het resultaat van de berekening is weergegeven in figuur 4 van bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is te zien dat een waterpeilverhoging zelfs na 100 dagen nog niet leidt tot een toename van de	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 13 is als nieuw onderdeel aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens is de waterparagraaf 5.2 van de toelichting aangevuld met de conclusie over de grondwaterstand n.a.v. waterpeilverhoging (figuur 4 uit het memo).
-----	--	--	--

¹ Het toetspeil betreft het maximale niveau tot waar het waterpeil in de watergangen van de Bosch- en Gasthuispolder mag stijgen na een extreme neerslag bui van 90 mm/uur. Het peilbesluit (peilniveau) is een door het Hoogheemraadschap vastgesteld gewenst peil.

² Ghislain de Marsily, Geoloog. De formule waaraan gerefereerd wordt beschrijft een verandering van de grondwaterstand ten opzichte van de beginsituatie bij een plotselinge peilverhoging.

Indiener niet alleen in de situatie die eens per 250 jaar optreedt (90 mm neerslag) maar ook al bij een bui met een lagere neerslagintensiteit. Volgens De Indiener zullen de nieuwe huizen op het terrein van Arsenaal-Segaar (veel) hoger te liggen komen te liggen dan de bestaande huizen aan de (westzijde van de) Leidseweg. De nieuwe woningen zullen geen problemen krijgen bij een hoge waterstand in de sloot. Voor de bestaande woningen aan de (westzijde van de) Leidseweg is dat volgens De Indiener anders. Omdat de Leidseweg niet waterdicht is kan het water volgens De Indiener over en onder de weg door stromen. Bij een forse bui kan water de huizen in de Noord-Hoflandsche polder binnenstromen. Nader onderzoek is nodig om na te gaan of als gevolg daarvan gedeeltelijke verweking kan optreden van de ondergrond met schade aan funderingen tot gevolg. De Indiener stelt dat in de jaren zestig de huizen aan de Jan Evertsenlaan (westelijk van de woningen aan de Leidseweg) op opgespoten grond zijn gebouwd en daarmee hoger liggen Net als de nieuwe huizen op het terrein Segaar-Arsenaal. Het effect daarvan is volgens De Indiener dat de lagergelegen huizen aan de Leidseweg straks in een geul komen te liggen tussen het opgespoten land van de Jan Evertsenlaan en het opgespoten land van Arsenaal-Segaar. De Indiener geeft daarbij aan dat bij de bouw van de nieuwbouwwijk Noord-Hofland (in de Noord-Hoflandsche polder) destijds ook de sloot achter de woningen aan de Leidseweg is gedempt. De waterafvoer in de richting van de Bosch- en Gasthuispolder is dan ook de enige afvoermogelijkheid.	grondwaterstand bij de woningen aan de Leidseweg (op 20 m afstand van de watergang). Van verweking en schade aan funderingen als gevolg grondwaterstandstijgingen is dan ook geen sprake. De stijging van de grondwaterstand treedt immers niet op. De Indiener geeft aan dat als gevolg van de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal de waterstand in de sloot hoger komt te liggen en lijkt er daarmee vanuit te gaan dat het waterpeil structureel verhoogd zou worden naar NAP -0,34 m. In dat geval zou de situatie met betrekking tot de stromingsrichting van het grondwater anders kunnen zijn. Een dergelijke structurele verhoging is echter niet aan de orde. Het waterpeil blijft conform peilbesluit NAP -1,42 m. De drainerende werking blijft daarmee gehandhaafd. Eventuele veranderingen in de grondwaterstand binnen Het Plangebied zullen door de aanwezigheid van de watergang niet doorwerken naar de omgeving. Het projectgebied is door de watergang geohydrologisch 'geïsoleerd' van de omgeving. Samenvattend: Anders dan De Indiener kennelijk meent zal de stromingsrichting van het grondwater niet omdraaien. De drainerende werking van de bestaande sloot blijft evenals het peilniveau van NAP -1,42 m gehandhaafd. Slechts in gevallen van extreme neerslag kan het peilniveau tijdelijk tot maximaal het toetsingspeil van NAP -0,34 m stijgen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het waterpeil in de huidige situatie bij extreme neerslag eveneens stijgt. Het gemaal zal het peil vervolgens weer terugbrengen naar het normale polderpeil van NAP -1,42m. Deze tijdelijke hogere waterstand (tot maximaal het toetsingspeil) zal volgens uitgevoerde berekeningen geen effect hebben op de grondwaterstand ter plaatse van de bestaande woningen aan de westzijde van de Leidseweg. Van verweking van de grond of schade aan funderingen als gevolg van de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal zal dan ook geen sprake zijn.	
--	--	--

2.4	De Indiener stelt dat de afbeelding in bijlage 13 (paragraaf 4.1.2) bij de toelichting op Het Plan niet overeenkomt met de verbeelding van Het Plan. In bijlage 13 zijn vijverpartijen ingetekend die niet zijn opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Daardoor zijn de gemaakte berekeningen niet representatief voor Het Plan.	Anders dan De Indiener kennelijk meent is in de betreffende memo (bijlage 13 bij de toelichting op Het Plan) met betrekking tot de waterberging wel rekening gehouden met het vervallen van de ‘appendix’ vormige waterpartij (vijverpartij) in het zuidelijk deel van Het Plangebied. Om die rede is die waterpartij ook niet als zodanig bestemd. De berekeningen zijn daarmee wel degelijk representatief voor het plan. Daarnaast zijn op gebied van de gewijzigde wateroppervlaktes de twee stedenbouwkundige plannen met elkaar vergeleken. In onderstaande tabel is het verschil inzichtelijk gemaakt. <table><tr><td></td><td>Oppervlak oppervlaktewater m²</td><td>Oppervlak wadi m²</td><td>Totaal oppervlak m²</td><td>Berging oppervlaktewater (excl. taluds/oevers) m³</td><td>Berging wadi m³</td><td>Totaal berging m³</td></tr><tr><td>Ontwerp 21-03-2022</td><td>1821</td><td>457</td><td>2278</td><td>1821</td><td>182,8</td><td>2003,8</td></tr><tr><td>Ontwerp 01-12-2022</td><td>1939</td><td>187</td><td>2126</td><td>1939</td><td>74,8</td><td>2013,8</td></tr></table> Wellicht ten overvloede moet worden opgemerkt dat de water- c.q. vijverpartij op basis van de bestemmingsregels (binnen ‘Groen’) nog steeds kan worden gerealiseerd. Deze waterpartij is echter niet noodzakelijk om in voldoende waterbergingscapaciteit te voorzien.		Oppervlak oppervlaktewater m²	Oppervlak wadi m²	Totaal oppervlak m²	Berging oppervlaktewater (excl. taluds/oevers) m³	Berging wadi m³	Totaal berging m³	Ontwerp 21-03-2022	1821	457	2278	1821	182,8	2003,8	Ontwerp 01-12-2022	1939	187	2126	1939	74,8	2013,8	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Oppervlak oppervlaktewater m²	Oppervlak wadi m²	Totaal oppervlak m²	Berging oppervlaktewater (excl. taluds/oevers) m³	Berging wadi m³	Totaal berging m³																		
Ontwerp 21-03-2022	1821	457	2278	1821	182,8	2003,8																		
Ontwerp 01-12-2022	1939	187	2126	1939	74,8	2013,8																		
2.5	Volgens De Indiener wordt in hoofdstuk 5 van bijlage 13 bij de toelichting van Het Plan aangegeven dat indringing in de bodem buiten beschouwing wordt gelaten. Als indringing buiten beschouwing wordt gelaten kan volgens De Indiener niet worden getoetst in hoeverre schade kan ontstaan als gevolg van een verhoogde grondwaterstand in de omgeving.	In hoofdstuk 5 van bijlage 13 (nu bijlage 14) bij de toelichting op Het Plan wordt inderdaad aangegeven dat onder meer indringing in de bodem en verdamping binnen Het Plangebied buiten beschouwing worden gelaten. Dit is het worst-case scenario. Immers vinden indringing in de bodem en verdamping in de praktijk wel plaats. Water wat indringt in de bodem wordt daar gebufferd en vertraagd afgevoerd. Dit water komt daarmee niet direct in de watergang terecht en zorgt daarmee juist voor een positief effect op de stijghoogte van het water in de sloot. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 2.3 al uiteengezet is, zal een incidentele peil verhoging in de sloot niet direct leiden tot een verhoogde grondwaterstand. Met de realisatie van Het Plan wordt geen schade aan de omgeving verwacht.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.																					

2.6	Volgens De Indiener is bij de berekeningen uitgegaan van een onjuiste toetshoogte. Daarmee is geen rekening gehouden met mogelijke schade ter plaatse van de bestaande woningen aan de westzijde van de Leidseweg. Volgens De Indiener wordt in 5.1 van bijlage 13 bij de toelichting op Het Plan aangegeven dat de toetshoogte (NAP -0,34 m) is bepaald aan de hand van de hoogte van de bestaande achtertuinen aan de zuidzijde van de ontwikkeling Fortuyn. Hieruit blijkt volgens De Indiener dat geen rekening is gehouden met de bestaande kruipruimten, kelders en vloeren in de Noord-Hoflandsche Polder ter hoogte van Arsenaal-Segaar. Uit het onderzoek van Tauw (paragraaf 3.2) blijkt volgens De Indiener dat de gemiddelde hoogte van het grondwater ter plaatse van de Leidseweg rond de NAP -0,9 en -1,05 m ligt. De gebruikte toetswaarde ligt daar dus ruim boven.	Het toetspeil van NAP -0,34 m is opgegeven door Het Hoogheemraadschap. Zoals eerder aangegeven betreft dit een incidentele maximale peilhoogte bij een maatgevende bui. De 'normale' situatie zal het peil in de sloot de NAP -1,42 m uit het besluit betreffen. De woningen en tuinen aan de zuidzijde van de ontwikkeling Fortuyn liggen binnen hetzelfde peilgebied. Vandaar dat deze toetshoogte daaraan is afgeleid. Het fiets/voetpad en berm Leidseweg aan de zijde van Het Plangebied ligt hoger dan dit toetspeil blijkt uit de in meting hiervan. Uit het nader onderzoek (zie bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat een tijdelijke verhoging van de waterstand in de watergang tot de voorgeschreven toetshoogte van NAP -0,34 m geen effect heeft op de grondwaterstand bij de bestaande woningen aan de Leidseweg.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.7	Het is voor De Indiener niet duidelijk op welke wijze de conclusie in bijlage 13 bij de toelichting op Het Plan over het verruimen van watergangen is verwerkt in Het Plan. De Indiener stelt dat in de conclusie bij deze bijlage wordt aangegeven dat de 'watergangen zijn verruimt' waardoor onder het toetspeil gebleven kan worden. Het is voor De Indiener niet duidelijk op welke manier dit is gebeurd.	Het klopt dat in de conclusie van bijlage 13 (nu bijlage 14) bij de toelichting op Het Plan wordt aangegeven dat de watergangen in Segaar-Arsenaal worden verruimd. Dit is ook terug te zien in de verbeelding van Het Plan. De watergangen in de verbeelding van Het Plan (bestemming: 'Water') zijn breder dan in de huidige situatie het geval is. De watergangen zijn daarmee ten opzichte van de huidige situatie verruimd. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de hoeveelheid (nieuw) oppervlaktewater dat ten opzichte van de huidige situatie moet worden gerealiseerd. Daarnaast is er op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap ook een watervergunning nodig. Daarmee is publiekrechtelijk geborgd dat er voldoende watercompensatie (onder meer in de vorm van verbreding van de watergang) zal plaatsvinden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is ambtshalve voor gekozen om de voorwaardelijke verplichting aan te passen.

2.8	De Indiener stelt dat de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader niet zijn overgenomen. Het gaat volgens De Indiener mede (maar niet uitsluitend) om de waterdoorlatende verharding op het Arsenaal terrein, de hoogte van de appartementengebouwen, de onafhankelijke toets door ecologische experts alsmede het niet bebouwen van de bufferzone.	Het Ruimtelijk Kader en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn leidend geweest in de ontwikkeling van Het Plan. In de beantwoording van zienswijzen 12.11 tot en met 12.27 wordt uiteengezet waarom De Gemeente vindt dat Het Plan uitvoering geeft aan wat de randvoorwaarden en doelstellingen uit het Ruimtelijk Kader hoewel op ondergeschikte punten gemotiveerd afgeweken wordt. Om dit te verduidelijken is paragraaf 2.5.2. toegevoegd aan de toelichting op Het Plan. Daarbij moet worden opgemerkt dat niet alle voorwaarden uit het ruimtelijk kader hoeven en kunnen landen in een bestemmingsplan. Bijvoorbeeld vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie. Het Ruimtelijk Kader eist ook niet dat alle randvoorwaarden worden geborgd in Het Plan. Sommige onderdelen uit het ruimtelijk kader moeten en kunnen op een andere manier worden geborgd. Een aantal aspecten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst zal openbaar worden gemaakt, met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit worden verwijderd.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 2.5.2. is toegevoegd.
2.9	De Indiener stelt dat er nog een informatieavond zou plaatsvinden met Het Hoogheemraadschap en dat hier tot op heden geen uitnodiging voor is ontvangen.	Anders dan in de brief van 4 april 2023 is aangegeven zal er geen mondelinge toelichting worden gegeven door Het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen deel (meer) te nemen aan (dergelijke) informatieavonden. De Gemeente betreurt de verkeerde indruk die is gewekt en biedt via deze weg excuses aan. In het kader van het bestemmingsplan is een dergelijke bijeenkomst echter niet verplicht. Hoewel De Gemeente de gewekte indruk betreurt leidt dit niet tot aanpassing van Het Plan. De Gemeente hoopt met het aanvullend uitgevoerde onderzoek de zorgen weg te kunnen nemen. Ten slotte heeft het Hoogheemraadschap middels het wettelijk vooroverleg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 3.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 4.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 5.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 6.		
	Identiek aan zienswijze 2.		

	Zienswijze 7.		
7.1	De Indiener heeft waardering voor het hoge aandeel 'betaalbare' woningen. Van de 100 woningen zal 30% worden verhuurd in het sociale segment en 20% worden gerealiseerd in het middensegment. Naar deze woningen is veel vraag.	Het uitgangspunt was, en is nog steeds, om 30% van de woningen als sociale huur te realiseren. Echter zijn tussen de ter visie legging en het ondertekenen van de anterieure overeenkomst gesprekken geweest en is er vastgelegd dat er teruggefallen kan worden op wat in het Ruimtelijk Kader staat voorgescreven: 15% sociale huur en 15% sociale koop. De toelichting is hierop aangepast. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het aandeel sociale huur/koop. Aanvullend op dit sociaal aandeel wordt ook nog 20% in het middensegment gerealiseerd.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.2	De Indiener constateert dat duurzaamheid aandacht krijgt in Het Plan. Zo zijn alle bomen in Het Plangebied beoordeeld en worden deze waar mogelijk gespaard of vervangen. Daarbij wordt het wateroppervlakte iets vergroot om meer hemelwater te kunnen opvangen en krijgen de woningen zonnepanelen. De Indiener waardeert dit.	In Het Plan is veel aandacht besteed aan duurzaamheid in brede zin. Zowel energetisch als klimatologisch met behoudt van zoveel mogelijk groen. De Gemeente waardeert het dat deze inspanningen en resultaten worden herkend en erkend.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3	De Indiener constateert ook dat er in Het Plan, conform gemeentelijk beleid, meer voor duurzaamheid gedaan kan worden. Circulair bouwen is daarbij een belangrijk aspect. De Indiener vraagt of De Gemeente bereid is te verkennen of er mogelijkheden zijn om meer circulaire materialen te gebruiken.	De Gemeente erkent het belang van circulair bouwen. Het is wenselijk dat bouwprojecten zo circulair mogelijk worden uitgevoerd. Echter is het juridisch niet mogelijk om in het kader van het bestemmingsplan eisen te stellen aan de materialen die worden gebruikt. Regels met betrekking tot materiaalgebruik zijn immers niet ruimtelijk relevant. Het betreft een uitvoeringsaspect. Daarbij geldt dat De Gemeente de landelijke wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit, (in de vorm van MPG-normen) niet kan doorkruisen. De normen uit het Bbl zijn daarmee leidend. De Gemeente kan strengere eisen ook niet via een privaatrechtelijke overeenkomst 'afdwingen' (art. 122 Woningwet). Het staat ontwikkelaars vrij om grotere ambities met betrekking tot circulair bouwen na te streven. De Gemeente zal dat ook aanmoedigen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.4	Volgens De Indiener zijn de warmte- en energievoorziening van de voorziene woningen cruciaal voor duurzaamheid. In Het Plan wordt aangegeven dat de woningen geen gebruik zullen maken van gas en zonnepanelen krijgen. De warmtebronnen worden echter niet genoemd. De Indiener vraagt zich af of het mogelijk is duidelijkheid te geven over welke warmtebronnen gebruikt zullen gaan worden.	Het exacte type warmte- en energiebronnen dat bij de woningen zal worden gebruikt is in dit stadium nog niet bekend. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft kunnen daar in het bestemmingsplan ook geen regels aan worden gesteld. De woningen dienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.5	De Indiener stelt dat duurzaamheid is gebaat bij het gebruik van zonnestroom en deze lokaal te bufferen. De Indiener vraagt zich af of het mogelijk is aan te geven hoeveel zonnepanelen er geplaatst kunnen worden en/ of welke opbrengst in kilowatturen wordt verwacht. Daarnaast vraagt De Indiener aan De Gemeente in hoeverre de woningen energieneutraal worden opgeleverd en wat de mogelijkheden zijn voor een buurtbatterij. Ook vraagt De Indiener zich af of er laadpalen komen voor auto's, op welk transformatorstation de e-infrastructuur aangesloten zal worden en met welk maximaal gelijktijdig afgenomen vermogen rekening wordt gehouden.	Het is in dit stadium nog niet mogelijk om aan te geven hoeveel zonnepanelen er exact geplaatst zullen gaan worden. Daarmee is het ook nog niet mogelijk om aan te geven welke opbrengst in kWh precies wordt verwacht. Omdat dit een uitvoeringsaspect betreft is dat in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure ook nog niet nodig. In het kader van de omgevingsvergunning zal de aanvraag moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving zoals dat nu in het Bbl met 'BENG-normen' (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is geregeld. De woningen zullen conform de huidige wet- en regelgeving in ieder geval aan deze norm voldoen. De gemeente herkent de meerwaarde van het lokaal bufferen van (zonne-)energie. De door De Indiener aangehaalde buurtbatterij is wellicht een mogelijkheid om daar uitvoering aan te geven. In Het Plan zijn daar echter nog geen concrete plannen voor. In Het Plangebied zullen ook laadpalen worden geplaatst. De definitieve locaties betreft ook een uitvoeringsaspect waar in een later stadium duidelijkheid over zal komen. Voor de woongebouwen geldt bijvoorbeeld ook dat in het Bbl eisen worden gesteld aan de benodigde laadinfrastructuur. Op de vragen met betrekking tot het transformatiestation en het afgenomen vermogen kan in dit stadium nog geen duidelijkheid worden gegeven.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.6	Volgens De Indiener vergt duurzaamheid goed omgaan met hoosbuien. De Indiener stelt dat in Het Plan onder meer wordt aangegeven dat de grondgebonden woningen een groen dak op uitbouw en berging, een regenton en een bloembak krijgen. Er wordt volgens De Indiener geen volume aan waterbergingscapaciteit aangegeven. De Indiener stelt dat het zal gaan om een buffer die samen optelt tot misschien 500 liter. De Indiener vraagt of dit klopt en of daarmee wordt voldaan aan de eis om 60 liter hemelwater per m² verhard oppervlakte te bufferen. De Indiener stelt dat dit overeenkomt met een laag water van 6 cm. Het gaat volgens De Indiener om een buffervereiste van al snel 5.000 liter per woning (tien keer meer dan de voorziene buffer). De ambitie in het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten is volgens De Indiener zelfs om een bui van 7 cm in een uur aan te kunnen.	De door De Indiener aangehaalde eis van 60 liter hemelwater per m² verhard oppervlakte is vastgelegd in de Hemelwaterverordening van de gemeente Voorschoten. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat Het Plan zal voldoen aan deze verordening. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning zullen de plannen dus moeten voldoen aan deze verordening. Op dit moment is de exacte buffer nog niet bekend. In de verschillende bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen de benodigde waterbergingsvoorzieningen te treffen. De door De Indiener aangehaalde maatregelen dienen in ieder geval getroffen te worden. Het kan zijn dat er daarnaast nog aanvullende maatregelen nodig zullen zijn om te kunnen voldoen aan de Hemelwaterverordening, dit zal blijken bij de aanvraag omgevingsvergunning(en).	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.7	De Indiener geeft aan dat het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten stelt dat de rijbanen 15 cm water bij extreme	De initiatiefnemer zal voor de bouw van de woningen een inrichtingsplan vervaardigen. Bij dit inrichtingsplan zal ook bekend worden welke peilmaten c.q.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in

	regenval aan moeten kunnen. Waarbij zo min mogelijk schade aan gebouwen en elektrische installaties ontstaat. Volgens De Indiener stelt Het Plan alleen dat de groen- en parkeerplekken 'enkele cm lager worden aangelegd dan de woningen en de wegen'. Volgens De Indiener lijkt dit veel minder veiligheidsmarge dan de 15 cm op wegen die bij de klimaatadaptatie nodig wordt gevonden. De Indiener vraagt of kan worden toegelicht welke marges in dit plan worden gebruikt om de te verwachten extreme regen te bufferen zodat de woningen niet overstromen.	marges gehanteerd zullen worden. Deze zijn op dit moment nog niet bekend. Maar de initiatiefnemer houdt natuurlijk rekening met voldoende marge om overstroming waar mogelijk te voorkomen.	een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.8	De Indiener stelt dat de Leidseweg-Noord kampt met wateroverlast. Dat wordt in Het Plan ook vermeld. Volgens De Indiener wordt dit gebied en vooral het laagstgelegen Arsenaal snel drassig. Het Plan voorziet in extra oppervlaktewater als buffer en stelt dat het gemaal ten noorden voldoende capaciteit heeft om dit plangebied droog te houden. De Indiener vraagt of Het Hoogheemraadschap kan bevestigen dat dit plan tevens de wateroverlast aan de Leidseweg-Noord zal beperken.	De Gemeente heeft als uitgangspunt dat de (ervaren) wateroverlast aan de Leidseweg-Noord niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling van het project die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. Hier is ook onderzoek naar gedaan. De conclusie is dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande wateroverlast.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.9	De Indiener stelt dat behoud en herstel van biodiversiteit essentieel zijn voor een duurzame en gezonde woon- en leefomgeving. De Indiener stelt dat Het Plan aangeeft in te zetten op natuurinclusief bouwen. Maar dat dit in Het Plan nauwelijks wordt uitgewerkt. De Indiener vraagt De Gemeente of het mogelijk is duidelijker aan te geven wat er gedaan zal worden om de bomen, planten, vogels, insecten en vleermuizen een goed leefgebied te geven. Bijvoorbeeld door aanplanting in ecolinten, bepaalde bloemen en bomen en waterplaatsen. Daarbij vraagt De Indiener of kan worden aangegeven hoe verstening van het grondgebied zal worden tegengegaan en hoe de waterabsorptiecapaciteit zal worden gemaximaliseerd.	In de bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan zijn 23 concrete maatregelen opgenomen welke uitgevoerd moeten worden bij het realiseren van het plan. Hierbij is onder andere rekening gehouden met biodiversiteit en het bieden van verblijfplaatsen voor verschillende soorten fauna. Hoe en waar dit precies uitgevoerd zal worden, wordt verder uitgewerkt in het Inpassingsplan (welke door een onafhankelijk ecologisch bureau beoordeeld zal worden) en de aanvraag omgevingsvergunning (voor die aspecten die in/op/aan de woningen gerealiseerd worden). Het bestemmingsplan biedt in de verschillende bestemmingen voldoende mogelijkheden om te voorzien in biodiversiteit en een duurzame en een gezonde woon- en leefomgeving.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan
7.10	De Indiener stelt dat het hebben van koele en schaduwrijke verblijfsplekken van belang zijn voor mens, dier en energiegebruik. De Indiener constateert dat in het klimaatadaptatiebeleid van Voorschoten een ambitie van 40% schaduw bij de hoogste zonnestand wordt	In het Klimaatadaptatiebeleid is opgenomen dat voor onder andere Segaar-Arsenaal 'klimaatadaptatie waar mogelijk wordt geïntegreerd in het Stedenbouwkundigplan'. Het Plan is niet getoetst aan de ambities uit het Klimaatadaptatiebeleid; niet elke ambitie is terug te vinden in Het Plan. Dit neemt niet weg dat er wel naar toe gewerkt is, onder andere door het terugplaatsen van 70 nieuwe bomen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	uitgesproken. De Indiener vraagt zich af of Het Plan hieraan voldoet.		
	Zienswijze 8.		
8.1	De Indiener stelt in de huidige situatie al veel overlast te hebben van grondwater op hun perceel. De Indiener geeft aan dat tijdens (hevige) regenval het grondwater snel omhoogkomt en moeizaam weg loopt. Ook bij het graven in de grond komt het grondwater snel omhoog. De Indiener maakt zich ernstige zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling op de grondwaterstand. Onder meer omdat de voorziene woningen hoger komen te liggen dan de bestaande woningen aan de Leidseweg. Volgens De Indiener zullen ze nog meer last krijgen van het grondwater en kan dat ernstige gevolgen hebben (zoals schade aan het huis). De Indiener stelt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Een nieuw en beter rioleringsstelsel en hemelwaterriool zou een mogelijke oplossing kunnen zijn	Het nader onderzoek waar De Indiener om vraagt is inmiddels uitgevoerd en als bijlage 13 aan het definitieve bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit nader onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal geen effect heeft op de grondwaterstand bij de bestaande woningen aan de Leidseweg in de Noord-Hoflandsche polder. Cruciaal daarbij is dat door de bestaande watergang aan de oostzijde van de Leidseweg Het Plangebied geohydrologisch isoleert van de woningen aan de andere zijde van de Leidseweg. Veranderingen in het grondwaterstandsniveau binnen het projectgebied zullen daarom niet doorwerken naar de omgeving. Ook blijft het waterpeil (conform het peilbesluit) op NAP -1.42. In het geval van extreme neerslag kan het waterpeil in de betreffende watergang tijdelijk stijgen. Uit het nader uitgevoerde onderzoek blijkt echter dat ook bij een kortdurende stijging van het waterpeil tot de toetsingshoogte van NAP -0.34 geen effect heeft op het grondwater in de Noord-Hoflandsche polder en daarmee op het grondwater bij de bestaande woningen aan de Leidseweg.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 13 is als nieuw onderdeel aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens is de waterparagraaf 5.2 van de toelichting aangevuld met de conclusie over de grondwaterstand n.a.v. waterpeilverhoging (figuur 4 uit het memo).
	Zienswijze 9.		
9.1	De Indiener geeft aan dat de zienswijze met name betrekking heeft op de zorgen over de verhoogde grondwaterstand in relatie tot de ligging van de huizen aan de Leidseweg-Noord. De Indiener geeft aan dat deze bestaande woningen in een geul liggen tussen de nieuwere en reeds gebouwde woningen in de Noord- Hoflandsche polder (jaren 60) en de nieuw te realiseren woningen uit Het Plan. Volgens De Indiener zijn diverse zaken zijn buiten beschouwing gelaten of gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Hierdoor kloppen de berekeningen niet meer. Volgens De Indiener lijkt daarmee sprake van onzorgvuldig handelen.	De gemeente herkent niet dat er diverse zaken buiten beschouwing zijn gelaten. Wel herkent de gemeente dat er diverse zaken zijn gewijzigd. Zo is de 'appendix-vormige' waterpartij in het zuidelijk deel van Het Plangebied komen te vervallen. In tegenstelling tot wat De Indiener van deze zienwijze beweert is hier in de berekening wel degelijk rekening mee gehouden. Het nadere onderzoek dat is uitgevoerd en als bijlage 13 aan het definitieve bestemmingsplan is toegevoegd blijkt dat de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal geen effect heeft op de grondwaterstand bij de bestaande woningen aan de Leidseweg in de Noord-Hoflandsche polder. Cruciaal daarbij is dat door de bestaande watergang Het Plangebied geohydrologisch is geïsoleerd van de woningen aan de overzijde van de Leidseweg. Veranderingen in het grondwaterstandsniveau binnen het projectgebied zullen daarom niet doorwerken naar de omgeving. Ook blijft het waterpeil (conform het peilbesluit) op NAP -1,42 m. In	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	Ook stelt De Indiener dat niet wordt voldaan aan de eisen uit het Ruimtelijk Kader. De Indiener doelt onder meer op de hoogte van de bebouwing en het niet bebouwen van de bufferzones.	het geval van extreme neerslag kan het waterpeil in de betreffende watergang tijdelijk stijgen. Uit het nader uitgevoerde onderzoek blijkt echter dat ook bij een kortdurende stijging van het waterpeil tot de toetsingshoogte van NAP -0,34 m geen effect heeft op het grondwater in de Noord-Hoflandsche polder en daarmee op het grondwater bij de bestaande woningen aan de Leidseweg. Net als bij de beantwoording van zienswijze 2.8 is aangegeven wordt voor de beantwoording over het Ruimtelijk Kader verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 12.11 t/m 12.27.	
9.2	Identiek aan zienswijze 2, punt 1		
9.3	Identiek aan zienswijze 2, punt 2		
9.4	Identiek aan zienswijze 2, punt 3		
9.5	Identiek aan zienswijze 2, punt 4		
9.6	Identiek aan zienswijze 2, punt 5		
9.7	Identiek aan zienswijze 2, punt 6		
9.8	Identiek aan zienswijze 2, punt 7		
9.9	Identiek aan zienswijze 2, punt 8		
9.10	Identiek aan zienswijze 2, punt 9		
9.11	Identiek aan zienswijze 2, punt 10		
	Zienswijze 10.		
10.1	De Indiener constateert dat er na een langdurig proces nu eindelijk een voldragen plan ligt.	De Gemeente is zich bewust van het feit dat de planvorming lang heeft geduurd. Dat heeft te maken met de zorgvuldigheid waarmee Het Plan tot stand is gekomen waarbij alle belangen zoveel mogelijk met elkaar in balans zijn gebracht. De Gemeente is verheugd dat er nu een bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Dat is een belangrijke stap in de realisatie van het project waarmee de gemeente een deel van het grote woningtekort beoogd op te lossen.	
10.2	De Indiener geeft aan het een keurig plan te vinden waarin is getracht recht te doen aan alle relevante belangen en gebied specifieke problemen. De Indiener wijst erop dat het zuidelijk deel van Het Plangebied in de Groenstructuurvisie is aangewezen onderdeel van De Gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Bij de evaluatie van de Groenstructuurvisie in 2023 is bepaald dat	Net als De Indiener vindt de gemeente dit ook een belangrijk aspect. Om dit goed te borgen wordt het inrichtingsplan, waarin de concrete invulling van het openbaar gebied uitgewerkt wordt, getoetst door een onafhankelijk ecologisch bureau (zoals voorgeschreven in het Ruimtelijk Kader).	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	ontwikkeling van deze locatie alleen mogelijk is 'indien dit bijdraagt aan het versterken van de groene zoom'. De Indiener geeft aan begrip te hebben voor het feit dat niet alle bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd maar pleit voor een ruimhartige groencompensatie met bijzondere aandacht voor versterking van de wijkgroenstructuur. De Indiener stelt dat Het Plan daar zeker aanzetten voor lijkt te geven en verwacht dat De Gemeente een actieve rol bij de uitvoering en verdere invulling van de gebiedsinrichting zal nemen (in het bijzonder waar het de ecologische aspecten betreft).		
10.3	De Indiener stelt dat de waterhuishouding in dit natte plangebied een punt van zorg is. De Indiener geeft aan dat in de toelichting (hoofdstuk 5.2) wordt gesteld dat de planontwikkeling niet of nauwelijks zal leiden tot meer wateroverlast ten opzichte van de huidige situatie. De Indiener vraagt of er oplossingen zijn als dit onverhoopt toch anders uitpakt. Bijvoorbeeld bij een forse regenbui. De Indiener vraagt zich daarbij ook af of de half verdiepte parkeergarage in zo'n geval kan onderlopen.	In het bestemmingsplan worden alle noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om wateroverlast te voorkomen planologisch mogelijk gemaakt. Overeenkomstig de Keur van Het Hoogheemraadschap van Rijnland zal er voldoende extra oppervlaktewater worden gerealiseerd. Daarnaast zullen er in Het Plangebied maatregelen worden getroffen om water vast te houden en vertraagd af te voeren. Om te voorkomen dat de halfverdiepte parkeergarage onder water komt te staan zullen er installaties aangebracht worden die, in het geval van ernstige buien, het water uit de parkeergarage zullen pompen. Dit zal verder uitgewerkt worden bij het ontwerpen en uitwerken van de parkeergarage.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
10.4	De Indiener geeft aan dat er is gekozen voor de bouw van een honderdtal wooneenheden, waarvan de helft in de vrije sector. In de Toelichting (hoofdstuk 2.5.1.) wordt gerept van 30% sociale huur, doch in hoofdstuk 4.5 blijkt het te gaan om 15% sociale huur en 15% sociale koop. Dat is natuurlijk conform de door de gemeente meegegeven uitgangspunten, doch gelet op de Voorschotense woningproblematiek willen wij in overweging geven het aantal woningen sociale huur in het plan te vergroten. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door op de plek van de geplande vrijstaande woning vrije sector (oranje blokje aan de Vliet in het woningbouwprogramma verkavelingsplan, figuur 4.10) sociale huunwooneenheden te bouwen.	De Gemeente herkent de grote behoefte aan sociale woningen en heeft zich daarom ook hard gemaakt voor een groot aandeel betaalbare woningen. Tijdens het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is er sprake geweest om het aandeel sociale huur aan te passen ten opzichte van het aandeel sociale koop. Daarom is er in de toelichting soms uit gegaan van 15 % sociale huur en 15% sociale koop, en op andere plekken van alleen 30% sociale huur. De toelichting is hierop gecorrigeerd. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het aandeel sociale huur/koop. Aanvullend op dit sociaal aandeel wordt ook nog 20% in het middensegment gerealiseerd. Binnen de gestelde kaders is een (financieel) haalbaar stedenbouwkundig plan inclusief bijbehorende woningbouwtypen met de gewenste ruimtelijke kwaliteit zorgvuldig tot stand gekomen. De Gemeente heeft sympathie voor het voorgestelde alternatief. Hoewel het voorgestelde alternatief op het gebied van betaalbare woningen tot een voordeel kan leiden zijn er op andere vlakken nadelen. De Gemeente vindt dat er sprake is van een uitgebalanceerd plan.	De afbeelding bedoeld in paragraaf 4.5 is aangepast naar de correcte aantallen.

10.5	De Indiener constateert dat de geplande wijkontsluitingsweg (30km/u, tweerichtingsverkeer) met enige bochten om de bebouwing heen loopt (toelichting, figuur 4.16). De Indiener vraagt zich af of dat geen gevaarlijke situaties oplevert en waarom niet voor rechte weg vanaf de Trompweg is gekozen. De Indiener merkt daarbij op dat het schrappen van de bochtige ontsluitingsweg aan de noordwestzijde van Het Plangebied de mogelijkheid ontstaat om daar extra betaalbare (sociale woningen) te realiseren.	Voor de ontsluiting met het bochtige verloop is juist gekozen uit het oogpunt van verkeersveiligheid. Dit bochtige verloop leidt in vergelijking tot een rechte weg tot snelheidsvermindering. De verdere uitwerking en inrichting van de wegen zal in overeenstemming met de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) worden uitgevoerd. Het is maar de vraag of met en andere vormgeving van de weg inderdaad een hoger aantal woningen kan worden gerealiseerd met een gelijke ruimtelijke kwaliteit, immers de weg recht door laten lopen betekend dat de woningen van die plek verplaatst moeten worden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 11.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 12.		
12.1	De Indiener van deze zienswijze geeft aan dat De Gemeente sinds enige jaren bezig is met de planontwikkeling voor Segaar-Arsenaal. De Indiener geeft daarbij aan dat De Gemeente, ondanks felle weerstand en politieke beloftes, toch heeft besloten een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen waarin de groene zone wordt ontwikkeld tot een woonwijk.	De Gemeente is samen met de Initiatiefnemer al geruime tijd bezig met de planontwikkeling. Hierbij wordt het gebied getransformeerd naar een woonwijk. De gemeenteraad heeft reeds in 2017 de Structuurvisie 'Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken' vastgesteld. Hierin is al voorgesorteerd op een woningbouw ontwikkeling op het Segaarterrein. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2020 het Ruimtelijk Kader vastgesteld ten behoeve van de woningbouw ontwikkeling op de Segaar-Arsenaal locatie, het Plangebied.	
12.2	Identiek aan zienswijze 2, punt 2		
12.3	Identiek aan zienswijze 2, punt 2		
12.4	Identiek aan zienswijze 2, punt 3		
12.5	Identiek aan zienswijze 2, punt 4		
12.6	Identiek aan zienswijze 2, punt 5		
12.7	Identiek aan zienswijze 2, punt 6		
12.8	Identiek aan zienswijze 2, punt 7		
12.9	Identiek aan zienswijze 2, punt 8		
12.10	Identiek aan zienswijze 2, punt 9		
12.11	De Indiener geeft aan groot belang te hechten aan het Ruimtelijk Kader zoals dat door De Gemeenteraad is vastgesteld en dat de randvoorwaarden en uitgangspunten ook aantoonbaar worden ingevuld.	Het Ruimtelijk Kader is het vertrekpunt geweest voor de ontwikkeling van Het Plan. De toetsing aan het Ruimtelijk Kader is opgenomen in paragraaf 2.5.2. naar aanleiding van deze zienswijzen. Hier wordt aangetoond dat het Plan dus grotendeels voldoet aan	N.a.v. deze zienswijze is de toelichting aangevuld met het

	De Indiener stelt dat aan slechts één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader wordt voldaan. De indiener constateert dat deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgesteld en bekrachtigd door De Gemeente en verzoekt De Gemeente om Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. De Indiener vraagt De Gemeente of, conform het Ruimtelijk Kader, 75% van het Arsenaal 'openbaar groen' blijft en of de initiatiefnemer de verplichting krijgt het openbaar groen te realiseren conform het ontwerp bestemmingsplan en blijvend te onderhouden.	het Ruimtelijk Kader. Dat wordt nader toegelicht in de beantwoording van zienswijzen 12.12 t/m 12.27. De Indiener vraagt verder (1) om aan te tonen dat Het Plan voldoet aan de randvoorwaarde dat 75% van het Arsenaal terrein 'openbaar groen' wordt. (2) Of de Initiatiefnemer de verplichting krijgt het openbaar groen te realiseren en (3) te onderhouden. Anders dan Indiener aangeeft, is in het Ruimtelijk Kader niet opgenomen dat het Arsenaal terrein voor 75% openbaar groen moet zijn, maar: <i>"Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond)."</i> Het Arsenaal terrein dat onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling is in totaal 7511 m², hiervan mag maximaal 25% uitgeefbare grond zijn. Daar voldoet Het Plan aan, er wordt 1877 m² als uitgeefbare grond gerealiseerd (bestemmingen Wonen en Tuin). Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De overige 75% wordt ingericht met overwegend openbaar groen, maar ook met bijvoorbeeld trottoirs en water. De exacte inrichting zal uitgewerkt worden bij het inrichtingsplan. Een gedeelte van het openbare groen blijft onveranderd. Een gedeelte zal als nieuw park (her)ontwikkeld worden, dit betreft het meest zuidelijke deel van het plangebied. Over de aanleg van het (openbare) park en het moment van overdracht en onderhoud zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst met de Initiatiefnemer.	ruimtelijke kader en de toetsing hieraan. Dit is paragraaf 2.5.2 geworden waardoor de Woonvisie (nu paragraaf 2.5.3) en de daaropvolgende paragrafen allemaal een paragraafnummer 'opschuiven'.
12.12	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>'Arsenaal wordt incidenteel bebouwd, met dien verstande dat maximaal 25% van het Arsenaalterrein kan worden ingezet voor bebouwing en eventuele erfverharding (uitgeefbare grond). De weg, inclusief parkeren, wordt waterdoorlatend uitgevoerd waarmee deze niet als volledige verharding meetelt'</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan niet wordt vermeld dat de weg, inclusief parkeren, waterdoorlatend wordt uitgevoerd. De Indiener concludeert dat deze randvoorwaarde daarmee niet is ingevuld en verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan deze randvoorwaarde.	Niet alle gegeven kaders uit het Ruimtelijk Kader kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het door de Indiener aangedragen punt is er hier een van. Het betreft een uitvoeringsaspect. Het Plan maakt het op deze wijze uitvoeren wel mogelijk maar schrijft het niet voor. De definitieve inrichting zal uitgewerkt worden in het Inrichtingsplan. Dit is tevens ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan

12.13	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat tenminste 15% sociale huur en 15% sociale koop. Om te borgen dat sociaal ook sociaal blijft geldt aanvullend dat het instrumentarium daarvoor anterior wordt vastgelegd (een kettingbeding dan wel een formele constructie met eenzelfde resultaat).’</i> De Indiener geeft aan dat aan Het Plan geen anterieure overeenkomst is toegevoegd. Deze randvoorwaarde is daarmee voor De Indiener niet verifieerbaar. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de randvoorwaarde.	Zoals in de beantwoording van 10.4 is aangegeven, is er gesproken over een andere verdeling van het aandeel sociale huur ten opzichte van sociale koop. In de anterieure overeenkomst zijn hier afspraken over gemaakt met de Initiatiefnemer. Het Plan maakt beide (30% sociale huur of 15% sociale huur en 15% sociale koop) mogelijk. De anterieure overeenkomst is in het kader van kostenverhaal een voorwaarde om Het Plan vast te kunnen stellen (artikel 6.12, tweede lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening). De anterieure overeenkomst zelf maakt echter geen onderdeel uit van Het Plan. Daarom is deze niet als bijlage toegevoegd aan Het Plan. De anterieure overeenkomst is openbaar gemaakt met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit is verwijderd. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken over het percentage sociale woningbouw vastgelegd. Het Plan voldoet hiermee aan het Ruimtelijk Kader.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.14	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Het woningbouwprogramma voor de gehele ontwikkeling bevat 20% betaalbare woningen (huur < € 1000 en/of koop < NHG-grens (€ 310.000,)). Ook hiervoor geldt dat ‘betaalbaar’ ook betaalbaar moet blijven en dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe we dat juridisch gaan borgen.’</i> De Indiener constateert dat er geen anterieure overeenkomst bij de plannen is bijgesloten. Deze randvoorwaarde is volgens De Indiener daarom niet verifieerbaar. Gevraagd wordt om Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan deze randvoorwaarde.	In de anterieure overeenkomst is het aandeel van 20% betaalbare woningen geborgd. Zoals al aangegeven bij de beantwoording van 12.13 is de anterieure overeenkomst aangegaan en gepubliceerd voorafgaande aan de vaststelling van het Plan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.15	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Het groen binnen het gehele plangebied wordt hoogwaardig ingevuld, waarvoor een inrichtingsplan gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd. In de uitwerking van deze plannen wordt invulling gegeven aan de ambitie voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. De uitwerking van</i>	In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het opstellen en de inhoud van het Inrichtingsplan. Onder andere dat deze beoordeeld zal worden door een onafhankelijk ecologisch bureau. En dat het Inrichtingsplan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college. Een nadere toets van een ecologisch bureau op het Plan is geen vereiste. Het ontwerp bestemmingsplan is beoordeeld op de Wet natuurbescherming voor zover van toepassing en de aspecten ecologie/flora & fauna door de Omgevingsdienst West-Holland en zij hebben een positief advies afgegeven. Het advies zelf maakt geen onderdeel uit van het Plan en staat daarom ook niet op www.ruimtelijkeplannen.nl.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	<i>Het Plan op deze onderwerpen zal door een onafhankelijk ecologisch bureau worden getoetst.'</i> De Indiener geeft aan dat een goedkeuring van het college op het inrichtingsplan niet is aangetroffen op ruimtelijkeplannen.nl. Deze randvoorwaarde is daarmee niet verifieerbaar. Ook geeft De Indiener aan dat een toets van ecologisch bureau op de verdere uitwerking van de plannen is niet aangetroffen op ruimtelijkeplannen.nl. De Indiener constateert dat slechts antwoorden op een tweetal vragen en een QuickScan zijn aangetroffen of worden genoemd in Het Plan. Van toetsing lijkt volgens De Indiener daarom geen sprake. Deze randvoorwaarde is daarmee volgens De Indiener niet ingevuld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	Daarnaast is als bijlage 1 bij de regels een lijst met natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen opgenomen. De regels van alle enkelbestemmingen maken deze maatregelen mogelijk. Hiermee is het uitvoeren van deze randvoorwaarde mogelijk. De exacte invulling zal duidelijk worden met het Inrichtingsplan.	
12.16	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>'De te bouwen woningen binnen het gehele plangebied worden gebouwd buiten de zone van de waterkering langs de Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan.'</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan het volgende staat: <i>'de beschermingszone van de waterkering langs de Korte Vliet, zoals vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan, is wel binnen Het Plangebied gelegen. Binnen deze beschermingszone worden enkele woningen beoogd. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.'</i> De Indiener constateert dat dit haaks staat op hetgeen in de randvoorwaarde is vastgelegd. Volgens De Indiener wordt	In het Ruimtelijk Kader is opgenomen dat de te bouwen woningen binnen het gehele plangebied buiten de zone van de waterkering langs de Korte Vliet, zoals is vastgelegd op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, gerealiseerd moet worden. Dit is een strook, parallel aan de Korte Vliet, van ongeveer 21 meter breed vanaf de waterkant gemeten. De bedoeling van het opnemen van dit kader is het waarborgen van de (water)veiligheid. Bij het Ruimtelijk Kader is als bijlage voorkeursmodel 2 gevoegd. Hierin staan ook al ongeveer 15 woningen, geheel of gedeeltelijk, binnen deze 21 meter ingetekend. Om de instandhouding, bescherming en beheer van de waterkering te borgen is ook in het Plan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Tussen het vaststellen van het Ruimtelijk Kader en het komen tot een ontwerp bestemmingsplan is het stedenbouwkundigplan doorontwikkeld en geoptimaliseerd. Daarbij is gekozen om woningen toe te staan binnen deze dubbelbestemming. Dit is in goed overleg gegaan met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie. De Provincie heeft geen bezwaar omdat de zichtlijnen, en de veiligheid voor de scheepsvaart vanaf het water gebord zijn, dit is namelijk een kleinere	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	hiermee niet voldaan aan de gestelde randvoorwaarde. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	belemmeringsstrook vanaf de waterkant dan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en daarbinnen wordt niet gebouwd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief advies gegeven in het kader van het wettelijk vooroverleg. Daarnaast zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning nogmaals advies ingewonnen worden bij het Hoogheemraadschap omdat binnen de dubbelbestemming gebouwd gaat worden en dit een vergunningplicht met zich meebrengt. Hierbij zal aangetoond moeten worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan het functioneren van de waterkering. Het beoogde doel van dit punt in het Ruimtelijk Kader wordt nog steeds behaald: namelijk het behouden van een goed werkende waterkering. Dit punt uit het Ruimtelijk Kader valt samen met het uitgangspunt dat bij verdere uitwerking rekening gehouden dient te worden met de groene zone langs de Korte Vliet. Zie hiervoor ook de beantwoording op zienswijze 12.23.	
12.17	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>'Hoogbouw binnen het plangebied vindt alleen plaats langs de brug (aan de waterzijde/Leidse kant max. 5 bouwlagen; aan de kant van de Leidseweg max. 4 bouwlagen).'</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan het volgende staat: <i>'Ter plaatse van een van de appartementengebouwen is een functieaanduiding parkeergarage opgenomen om een (half)verdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw mogelijk te maken.'</i> Volgens De Indiener is het gevolg hiervan dat sprake is van vier en halve respectievelijk vijf en halve bouwlaag. Hiermee wordt volgens De Indiener niet voldaan aan de randvoorwaarde. De Indiener merkt daarbij op dat in een brief van De Gemeente is aangegeven dat 'het aantal bouwlagen is conform het Ruimtelijk Kader zoals vastgesteld door de raad'. De Indiener stelt dat dit op basis van de gepubliceerde plannen onjuist is.	In het Ruimtelijk Kader is hoogbouw toegestaan aan de noordzijde van het plangebied. Respectievelijk maximaal 4 en 5 bouwlagen. Dit aantal bouwlagen is in lijn met de hogere bebouwing aan de Jan Evertsenlaan (maximaal 19 meter) en de Witte de Withlaan (maximaal 15 meter). Stedenbouwkundig is hoogbouw passend geacht aan de noordzijde van het plangebied. In het Plan zijn twee bouwvlakken opgenomen aan de noordzijde van het plangebied. Het westelijke bouwvlak heeft een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Het oostelijke bouwvlak een maximale bouwhoogte van 17 meter, waarbij een (half)verdiepte parkeergarage mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'Parkeergarage'. Een bouwlaag heeft een hoogte van ongeveer 3,0 meter (vrije sta hoogte van 2,60 m plus de dikte van de vloer of dak). De bouwhoogte van maximaal 13,5 meter voor het gebouw aan de westzijde maakt daarmee maximaal 4 bouwlagen mogelijk en geen 5, hiervoor zou namelijk minimaal 15,0 meter bouwhoogte nodig zijn. De bouwhoogte van maximaal 17,0 meter aan de oostzijde maakt maximaal 5 bouwlagen mogelijk. Voor 6 bouwlagen is minimaal 18,0 meter bouwhoogte nodig, dus 6 bouwlagen zijn uitgesloten. Ook hiermee wordt voldaan aan het kader. Anders dan Indiener aangeeft voldoet Het Plan aan het Ruimtelijk Kader.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

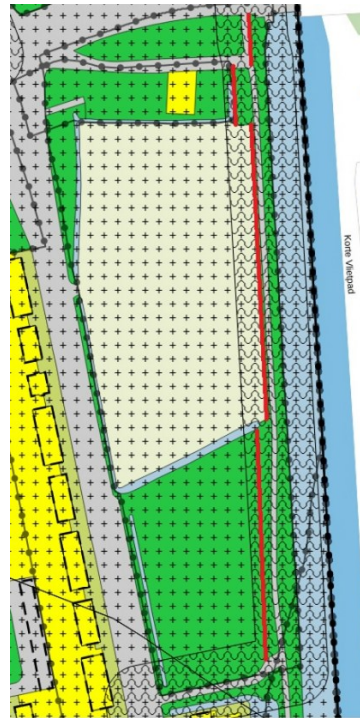
	De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.		
12.18	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘De ontsluiting van het wijkje wordt aangesloten op de Trompweg.’</i> De Indiener complimenteert De Gemeente met het feit dat aan deze randvoorwaarde aantoonbaar is voldaan.	De gemeente heeft bij de verdere uitwerking van Het Plan het Ruimtelijk Kader als uitgangspunt genomen en waardeert het dat dit door De Indiener op dit punt wordt herkend.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.19	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Een calamiteitenontsluiting op de Leidseweg is noodzakelijk (zou huidige ontsluiting van het terrein van fa. Niersman kunnen zijn; andere oplossing is bespreekbaar).’</i> De Indiener geeft daarbij aan dat in Het Plan is aangegeven dat: <i>‘de ontsluitingsweg zal aan de noordzijde aansluiten op de Trompweg en aan de westzijde op de Leidseweg’</i> De Indiener constateert dat hierbij niet wordt aangegeven dat het om een calamiteitenontsluiting gaat. Hiermee wordt volgens De Indiener niet voldaan aan de gestelde randvoorwaarde. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	De voorziene calamiteitenontsluiting heeft in de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'ontsluiting' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is een calamiteiten ontsluiting/route toegestaan. Met De Indiener is De Gemeente van mening dat daarmee onvoldoende is geborgd dat hier uitsluitend een calamiteiten ontsluiting/ route kan worden gerealiseerd. Daarom worden de regels als volgt aangepast onder artikel 5.1 onder e: ter plaatse van de functieaanduiding ‘ontsluiting’ uitsluitend een ontsluiting voor voetgangers en (brom)fietzers en een calamiteiten ontsluiting/route voor hulpdiensten;” Door deze aanpassing is geborgd dat er alleen sprake kan zijn van een calamiteiten ontsluiting en deze route niet gebruikt wordt als ontsluitingsweg voor regulier autoverkeer. Hiermee wordt aantoonbaar voldaan aan de gestelde randvoorwaarde.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van artikel 5.1 onder e van de regels bij het bestemmingsplan. Waardoor de aansluiting op de Leidseweg alleen bedoeld is als calamiteitenontsluiting en niet voor regulier autoverkeer.
12.20	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘In Het Plan wordt een (natuur)speelplek gerealiseerd.’</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan niet wordt gesproken over een natuurspeelplek die wordt gerealiseerd. Hiermee wordt volgens De Indiener niet voldaan aan de randvoorwaarde. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en	De planregels van de bestemming ‘Groen’ maken het mogelijk om (natuur)speelplekken te realiseren. De daadwerkelijk invulling van de speelplekken is wederom een uitvoeringsaspect, dit wordt nader uitgewerkt in het Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan moet de aspecten uit bijlage 1 van de regels van het Plan bevatten, dit betekent dat er in totaal vier (natuur)spelplekken gerealiseerd moeten worden. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van het opstellen van het Inrichtingsplan. Het Plan kan uitvoering geven aan het Ruimtelijk Kader.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.		
12.21	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Het Plan wordt klimaat adaptief uitgevoerd, met dien verstande dat tenminste het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied aantoonbaar niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. (noot: puur vanuit techniek en inhoud ten aanzien van de waterhuishouding is op dit aspect afstemming met de ontwikkeling op de Intratuinlocatie noodzakelijk om grondwaterproblemen in de toekomst te voorkomen; betreft hetzelfde peilgebied). Het beleid van het Hoogheemraadstraat van Rijnland is hierin leidend.’</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan wordt aangegeven dat: <i>‘In de uitwerking van dit plan is aandacht besteed aan duurzaamheid en het klimaatadaptief ontwerpen van de woningen en inrichting van de omgeving.’</i> De Indiener geeft aan dat een toets door een deskundige hierop lijkt te ontbreken. Deze randvoorwaarde is volgens De Indiener daarmee niet ingevuld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de randvoorwaarde t.a.v. klimaatadaptie en waterbergend vermogen.	Uit de onderzoeken van Tjaden (bijlage 13, nieuw toegevoegd naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen) en BK (bijlage 14) blijkt dat het huidig waterbergend vermogen binnen het plangebied en in samenhang gezien met de Intratuinlocatie niet verslechterd. Dit is getoetst door het Hoogheemraadschap en akkoord bevonden. In paragraaf 7.2 van de toelichting is te lezen dat het Hoogheemraadschap een reactie gegeven heeft op het wettelijk vooroverleg en het Plan in overeenstemming gebracht is met het gegeven advies. Zoals bij voorgaande beantwoording is aangegeven is paragraaf 2.5.2. ingevoegd in de toelichting en hierbij is ingegaan op elke randvoorwaarde uit het Ruimtelijk Kader. De Gemeente is van mening dat met deze toevoeging voldoende duidelijkheid is gegeven en inzichtelijk gemaakt is hoe er om gegaan is met het Ruimtelijk Kader.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is nader onderzoek uitgevoerd en opgenomen in bijlage 13.
12.22	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Voor de woonwagen moet een oplossing worden gevonden. De directe belanghebbenden mogen geen nadeel ondervinden van een verplaatsing van de woonwagen. De direct belanghebbende(n) wordt actief bij de oplossing/de verplaatsing betrokken.’</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan niets wordt aangegeven over de woonwagenoplossing. Evenals er niets wordt vermeld over de eventuele nadelige gevolgen van de	De afgelopen jaren is De Gemeente bezig geweest met het zoeken van een alternatieve locatie. Dit heeft erin geresulteerd dat in de gemeenteraadsvergadering van 28 september 2023 de raad ingestemd heeft met het aanwijzen van de locatie nabij de Hofweg om daar twee woonwagenstandplaatsen te realiseren. Gedurende het proces heeft De Gemeente contact gehad met de direct belanghebbenden, de bewoners van de woonwagen, en natuurlijk de initiatiefnemer, de grondeigenaar waar de woonwagen nu nog staat. Deze randvoorwaarden betreft niet zozeer een onderbouwingsplicht of motivatieplicht voor het opstellen van het bestemmingsplan. Maar een uitgangspunt voor het proces voor het komen tot een alternatieve locatie.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	verplaatsing voor directe belanghebbenden en over het betrekken van direct belanghebbenden. Deze randvoorwaarde is volgens De Indiener daarmee niet ingevuld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	Omdat de alternatieve locatie niet is gelegen binnen het plangebied van Het Plan is in de toelichting hier verder niet op in gegaan. Dat dit verder niet genoemd staat in de toelichting maakt niet dat nu niet voldaan wordt aan het Ruimtelijk Kader.	
12.23	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘De evaluatie groenstructuurvisie ligt ten grondslag aan de planontwikkeling. Voorwaarden uit deze visie zijn:</i> <i>• Bebouwing op Segaar/Arsenaal is mogelijk als de huidige breedte van de groene zone langs de Korte Vliet behouden blijft. Op een aantal plekken is verbreding gewenst zodat de kwaliteit van de groene strook wordt versterkt door het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsplekjes.</i>	In het Ruimtelijk Kader zijn op de tweede pagina uitgangspunten ten behoeve van een verdere uitwerking opgenomen. Dat betreffen de drie bullits die De Indiener aanhaalt. Deze worden puntsgewijs toegelicht: • Zoals te zien is op onderstaande afbeelding (een vergelijking van de groene zoom langs de Vliet) zal na realisatie van Segaar-Arsenaal de groene zoom aanzienlijk verbreden ten opzichte van de huidige situatie. De borging dat dit ook daadwerkelijk een groene zone is en blijft ligt in de bestemming “Groen” en zal daarnaast ook verwerkt worden in het inrichtingsplan. Het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen heeft hier ook aandacht aan besteed. Bij het Inrichtingsplan zal de definitieve uitwerking van de groene zone uitgewerkt worden. Het Plan maakt de groene zoom mogelijk als ook de versterking/beleefbaarheid. Het Plan voldoet aan deze randvoorwaarden;	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

• De relatie tussen de Korte Vliet en de woonwijk Noord-Hofland wordt versterkt door het opnemen van verbindingen tussen de Leidseweg en de Korte Vliet bij het ontwikkelen van de locatie (Intratuin en) Segaar/Arsenaal.

• Er wordt een goede verbinding gerealiseerd voor langzaam verkeer tussen Ter Wadding en de groene zoom. De visie dateert uit 2013. Voor zover de voorwaarden nog niet zijn ingevuld (denk aan de bestaande fietsverbinding langs de



Vigirend bestemmingsplan "Noord"



Ontwerp bestemmingsplan Segaar-Arsenaal

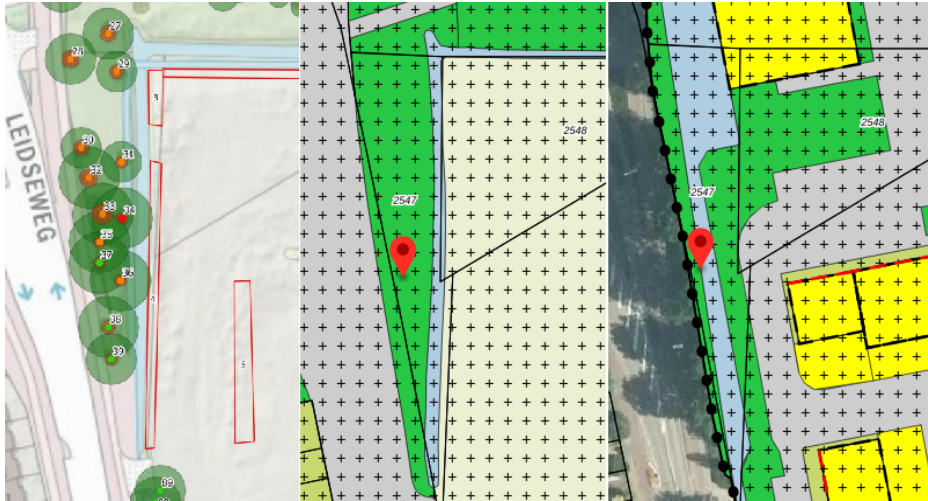
- Ten aanzien van het Plan is rekening gehouden met deze randvoorwaarden. In het stedenbouwkundig plan dat vertaald is naar de verbeelding van het bestemmingsplan zijn in Oost-Westelijk richting doorzichten opgenomen. Van boven naar beneden zijn deze zichtbaar (zie blauwe lijnen op bovenstaande afbeelding):
 - Tussen de appartement gebouwen en de beneden bovenwoningen;
 - Ter hoogte van de calamiteiten ontsluiting;
 - En ten slotte tussen de drie blokken woningen op het Arsenaal-terrein, ten noorden van het meest zuidelijke blokje woningen.
 Deze zichtlijnen zijn bedoeld om een visuele verbinding te creëren tussen Noord-Hofland en de Korte Vliet. Daarnaast is het ook mogelijk om via de brug, voor langzaam verkeer, vanaf de Leidseweg de oversteek te maken richting de Korte Vliet;

	<i>Korte Vliet) gaan deze mee in de uitwerking van het inrichtingsplan.'</i> De Indiener geeft aan dat in Het Plan staat dat: <i>'De groene zoom aan de Korte Vliet dient behouden te worden. Het is de bedoeling dat deze groene zoom wordt versterkt en beleefbaar blijft.'</i> Volgens De Indiener wordt nergens duidelijk gemaakt of en hoe daar invulling aan wordt gegeven. Dit uitgangspunt is volgens De Indiener daarmee niet ingevuld. De Indiener geeft daarbij aan dat in Het Plan het volgende staat: <i>'Hanteer wegbreedtes die de snelheid van het verkeer zo laag mogelijk houden, zonder dat langzaam verkeer en inparkerende voertuigen in het gedrang komen.'</i> Volgens De Indiener wordt nergens aangegeven hoe aan dit advies invulling wordt gegeven. Ook is volgens De Indiener daarmee niet getoetst of deze invulling naar de mening van een zakenkundige als effectief wordt beschouwd. Aan de gestelde randvoorwaarde is daarmee volgens De Indiener niet voldaan. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de aan het begin genoemde randvoorwaarde.	Het uitgangspunt voor de langzaam verkeer verbinding tussen Ter Wadding en de groene zoom is abusievelijk in het Ruimtelijk Kader voor het plan voor Segaar-Arsenaal blijven staan, dit uitgangspunt ziet op een gebied ten noorden van het bestemmingsplan 'Korte Vliet-Leidseweg Noord deel Noord', immers dat plan grenst aan Ter Wadding en het nu voorliggende plan voor Segaar-Arsenaal niet. Zoals onder de eerste bullit beantwoord is, zal de groene zoom langs de Korte Vliet breder worden en zal met het inrichtingsplan duidelijkheid geven over de beleving hiervan. Ten aanzien van hetgeen De Indiener aanhaalt over wegbreedtes en bijbehorende snelheden daar zodat langzaam verkeer en inparkerende voertuigen niet in het gedrang komen: Op voorhand is rekening gehouden met een erftoegangsweg binnen het plangebied. Dit is in beginsel opgenomen in het stedenbouwkundige plan en vertaald naar de verbeelding van Het Plan. De bedoeling is dat vanaf de entree aan de Trompweg de maximumsnelheid 30 km/uur zal zijn. De weg en de andere verkeerstructuren zullen hierop aangepast/ingericht worden volgend de geldende CROW-normen. Het karrenspoor daarentegen wordt anders ingericht: namelijk maximaal 15 km/uur (woonerf), immers het idee is dat dit een karrenspoor is wat een stapvoetse snelheid vraagt. De definitieve inrichting wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan en dit zal mede op basis van de LIOR en CROW-richtlijnen zijn. Het bestemmingsplan maakt de verkeersstructuren mogelijk, het bouwplan is daarmee uitvoerbaar. De definitieve inrichting is een uitvoeringsaspect. De wegenstructuur heeft nu korte rechtstanden wat de snelheid drukt. In het uitwerkingsplan komen er nog drempels en plateau's. Voor langzaam verkeer is de route door het plan korter en heeft meerdere in-uitgangen dan het autoverkeer. Hiermee beogen we lopen en fietsen te stimuleren.	
--	---	---	--

12.24	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen geldt dat elk project maatwerk vraagt. Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen gaan in de praktijk hand in hand. We hebben in de randvoorwaarden uitgesproken welk percentage van Arsenaal niet bebouwd wordt. Het benoemen van een % groen schept duidelijkheid, maar daarmee zijn we er nog niet. Natuurinclusief bouwen gaat verder. Het kan hierbij gaan over het vergroten van de variatie in groen en daarmee het versterken van de biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook over groene gevels, inbouwkasten voor vogels of vleermuizen en groene daken. De uitwerking vindt plaats op diverse niveaus. De ontwikkelaar heeft ingestemd met een beoordeling van de uitwerking van Het Plan door een onafhankelijk ecologisch bureau.’</i> De Indiener geeft aan dat een toets van een ecologisch bureau niet is aangetroffen in de stukken van Het Plan. Van een toets lijkt volgens De Indiener geen sprake. Deze randvoorwaarde is volgens De Indiener daarmee niet ingevuld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	Zoals reeds ook beantwoord bij zienswijzen 7.9 en 12.15 wordt het Inrichtingsplan nog getoetst door een onafhankelijk ecologisch bureau. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.25	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>‘Een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet nog plaatsvinden. We willen hier borgen dat duurzaamheid, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen een herkenbare plek krijgt in deze plannen. We willen binnen dit project een ambitie op duurzaamheid en natuurinclusief bouwen gaan realiseren. Dit is niet vrijblijvend. Om dit te borgen kunnen we in deze</i>	In artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Dit is om de exploitatiekosten te dekken die gemoeid zijn met het betreffende bestemmingsplan. In het tweede lid is opgenomen dat voor aangewezen gevallen deze kosten ook anderszins verzekerd mogen worden; middels een anterieure overeenkomst. Voor deze route is gekozen bij dit bestemmingsplan. Een exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst echter niet. Dit is dan ook de reden dat de anterieure overeenkomst niet te vinden is bij het Plan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	<i>fase niet concreter worden dan dat we in de anterieure overeenkomst gaan vastleggen op welke wijze we deze ambitie in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan laten landen. Evenals bij de herontwikkeling van de Intratuinlocatie is het college bevoegd deze overeenkomst aan te gaan, maar zullen wij de raad actief informeren en in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.'</i> De Indiener geeft aan dat er geen anterieure overeenkomst aan Het Plan is toegevoegd. Deze randvoorwaarde is volgens De Indiener daarmee niet verifieerbaar. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	Het college heeft op 26 maart 2024 ingestemd met de anterieure overeenkomst. De overeenkomst is dus ondertekend vóór vaststelling van het bestemmingsplan, waarmee de financiële zekerheid van dit plan is gegarandeerd. De anterieure overeenkomst is voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend en openbaar gemaakt (via de gemeentelijke website), met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit worden verwijderd. De raad is hier doormiddel van een raad informatief over actief geïnformeerd.	
12.26	De Indiener geeft aan dat één van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is dat: <i>'Parkeren vindt zoveel als mogelijk uit het zicht plaats. De volledige parkeerdruk van deze ontwikkeling moet binnen Het Plan opgelost worden. Als er reële argumenten dan wel slimme oplossingen zijn voor minder parkeerdruk (denk aan deelauto's, stimuleren OV) dan is een lagere parkeernorm bespreekbaar als die parkeerplaatsen ten goede komen aan openbaar groen. Dit ter beoordeling van het college.'</i> Volgens De Indiener wordt in de plannen aangegeven af te wijken van de vastgestelde parkeernorm en in plaats daarvan bepaalde beleidsregels te gebruiken. Of daarmee sprake is van het afwikkelen van de volledige parkeerdruk binnen Het Plan wordt niet duidelijk gemaakt en is ook niet getoetst door een deskundige. Deze randvoorwaarde is daarmee volgens De Indiener niet ingevuld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan aantoonbaar en volledig te laten voldoen aan de genoemde randvoorwaarde.	Anders dan dat Indiener meent wordt er niet afgeweken van de parkeernorm. De gemeente hanteert het gemiddeld van de CROW-norm. Dit is ook toegepast in bijlage 10 bij de toelichting. In bijlage 10 bij de toelichting van het Plan is door XTNT berekend wat de parkeernorm voor de woningbouw ontwikkeling van Segaar-Arsenaal is, en wordt geadviseerd om een aantal van 145 parkeerplaatsen te realiseren. Het Plan maakt het benodigd aantal parkeerplekken mogelijk. Er zal geen afwenteling van de parkeerdruk naar buiten het plangebied plaatsvinden. De Indiener meent dat het Plan niet beoordeeld of getoetst is door een deskundige. Bijlage 10 is door een deskundig bureau, XTNT, opgesteld. Dit rapport is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

12.27	De Indiener verzoekt De Gemeente in het vervolg zelf te verifiëren of voldaan wordt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten (in casu; het Ruimtelijk Kader) die De Gemeente zelf heeft opgesteld. De Indiener geeft aan dat het niet voldoen aan een of meer door De Gemeente zelf vastgestelde randvoorwaarden en/of uitgangspunten Onbestaanbaar en niet onderhandelbaar is.	Anders dan De Indiener kennelijk meent is De Gemeente zorgvuldig geweest bij het vertalen van het Ruimtelijk Kader naar onderhavig bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. De Gemeente onderschrijft de randvoorwaarden en doelstellingen uit het Ruimtelijk Kader. Vanzelfsprekend heeft De Gemeente continu tijdens de planontwikkeling getoetst en gecontroleerd of Het Plan nog aan het gestelde kader voldoet. En zal dit ook blijven doen bij het toetsen/beoordelen van het Inrichtingsplan. Het Plan voldoet hieraan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.28	De Indiener concludeert dat de gepubliceerde plannen niet voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die door De Gemeente zelf zijn gesteld. De Indiener verzoekt De Gemeente Het Plan terug te trekken en pas opnieuw te publiceren wanneer deze wel aantoonbaar voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten.	In voorgaande beantwoording is ingegaan op elke randvoorwaarde van het Ruimtelijk Kader. Eenzelfde beoordeling is nu opgenomen in paragraaf 2.5.2. van de toelichting van het Plan. Er is op een aantal randvoorwaarden gemotiveerd afgeweken, deze beleidsvrijheid komt de gemeente toe bij planvorming. Het college heeft hiermee ingestemd voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Anders dan de Indiener meent hoeft het ontwerp bestemmingsplan niet nogmaals ter inzage. Het Plan moet alleen opnieuw ter inzage als er naar aanleiding van ingediende zienswijzen of ambtshalve wijzigingen sprake zou zijn van een wezenlijk ander plan of sprake zou zijn van aanpassingen die niet van ondergeschikte aard zijn. Dat is hier niet aan de orde.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
12.29	De Indiener geeft aan dat De Gemeente in zijn geheel zou moeten afzien van bouwen in het openbaar groen en het groen gewoon groen moet laten. Volgens De Indiener zijn er ruim voldoende aanknopingspunten en bewijzen dat het verdwijnen van groen in stedelijk gebied zeer nadelige gevolgen heeft voor leefbaarheid, veiligheid en de natuur.	De Gemeente herkent het belang van een groene leefomgeving. Maar de gemeenteraad heeft in 2020 middels het Ruimtelijk Kader ook aangegeven dat een gedeelte van het Arsenaal terrein uitgifbare grond mag zijn, en bebouwd mag worden. Overigens zullen de niet uitgifbare gronden in eigendom komen van de gemeente. Dit wordt openbaar gebied, groen, water en verkeer. Ten opzichte van de huidige situatie zal er meer (openbaar toegankelijk) groen en water terugkomen en is de gemeente van mening dat het een positief gevolg zal hebben voor de leefbaarheid, veiligheid en natuur.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 13.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 14.		
14.1	Hieronder wordt het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als het 'Plan', de daartoe behorende visualisering als de 'Plankaart', en wordt met 'Toelichting' bedoeld de toelichting op het concept-Bestemmingplan. Met 'Plangebied' wordt bedoeld de deelgebieden Segaar en Arsenaal tezamen. Met 'de Ontwikkeling' wordt bedoeld op	14.1 betreft een inleiding van deze zienswijze en worden door de Indiener gehanteerde termen geïntroduceerd. Omdat er een 24-tal zienswijzen ingediend zijn is ervoor gekozen om in de beantwoording een uniforme bewoording in de beantwoording. Hiervoor worden de termen gehanteerd uit de inleiding aan het begin van deze Nota van beantwoording.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	de realisering van de in Het Plan beschreven woningbouw en gebiedsinrichting door 'de Ontwikkelaar': 'Niersman Projectontwikkeling BV'. Met B&G-polder wordt bedoeld de Bosch- en Gasthuispolder, die zowel Het Plangebied als de ontwikkeling 'Fortuyn van Voorschoten' (voorheen Intratuin) omvat. Deze laatste wordt aangeduid met "Fortuyn". Met 'HHR Rijnland' wordt bedoeld Het Hoogheemraadschap van Rijnland. Met 'De Gemeente' wordt bedoeld De Gemeente Voorschoten. Met 'NH-polder' wordt bedoeld de Noord-Hoflandse polder.		
14.2	De Indiener geeft aan dat Het Plan geen duidelijkheid geeft over de status van de bestaande bomenrij aan de oostzijde van de Leidseweg (die staan tussen de sloot en het fietspad). Ook geeft De Indiener aan dat de begrenzing van Het Plangebied aan de zijde van de Leidseweg op de plankaart onduidelijk is. Voor De Indiener is slechts duidelijk dat de sloot erbij hoort. Voor De Indiener blijft onduidelijk of de laanbomenrij er ook bij hoort. In bijlage 1 bij de toelichting op Het Plan worden deze bomen niet in de beschouwingen betrokken. De Indiener maakt hier indirect uit op dat deze bomen niet tot Het Plangebied behoren en dus ook niet in het kader van het realiseren van het bestemmingsplan verwijderd kunnen worden. De Indiener geeft aan dat expliciete duidelijkheid hierover wenselijk is. Daarnaast kan De Indiener zich niet vinden in het oordeel van Boom-Totaalzorg over de bomen in bijlage 1 bij de toelichting op Het Plan zijn aangeduid als 37, 38 en 39. Dit zijn volgens De Indiener beeldbepalende volgroeide essen die staan aan de zijde van de Leidseweg. Deze bomen zijn volgens het onderzoek in redelijke conditie. Maar moeten wijken voor het realiseren van watergangen. Vergelijking van de verbeelding met de kaart van de huidige situatie leert volgens De Indiener echter dat de geplande verbreding van de huidige sloot als overgang naar de	Op onderstaande afbeelding zijn opeenvolgend te zien (1) bomeninventarisatie van Boom-Totaalzorg (2) verbeelding bestemmingsplan 'Noord', en (3) verbeelding Segaar-Arsenaal. Het rode bolletje op 2 en 3 staat ter hoogte van boom nummers 37, 38 en 39.  Anders dan dat de Indiener kennelijk meent wordt de sloot hier al verplaatst, en niet pas ruim tien meter noordelijker ter hoogte van het appartementengebouw. De watergang laten liggen op de huidige locatie is niet mogelijk omdat hier de nieuwe weg en de natuurvriendelijke oever beoogd zijn. Er is dus een dringende planologische belang om de watergang te verplaatsen. Omdat er een toename van verharding is, is er een watercompensatie opgave. Hierin wordt voorzien door de watergang te verleggen en tegelijkertijd te verbreden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	‘omgrachting’ van de ‘hoogbouw’ niet ter plaatse van deze bomen gepland is maar zeker 10 meter verder richting de hoogbouw. Volgens De Indiener is er daarmee geen reden om deze prachtige bomen te verwijderen. Hierbij is volgens De Indiener ook van belang dat bijna alle andere bomen op deze rij tot aan de kruising Leidseweg-Trompweg zullen moeten verdwijnen vanwege de slechte staat waarin ze volgens het rapport (bijlage 1) verkeren. Of omdat ze overduidelijk wél op de plaats van de geplande omgrachting van de hoogbouw staan. Verwijderen van grote beeldbepalende bomen die het leefmilieu ondersteunen en de groene leef sfeer versterken moet naar het inzien van De Indiener alleen om zeer dringende planologische redenen plaatsvinden.	Vanwege de kap van een aantal bomen en vanwege de klimaatadaptieve ambities worden er 70 nieuwe bomen terug gepland binnen het plangebied.	
14.3	De Indiener geeft aan dat een woonwagenlocatie tegenwoordig in een bestemmingsplan aangewezen dient te worden. In Het Plan is geen locatie aangegeven. De plaatsing van de woonwagen elders in Het Plangebied is volgens De Indiener dus niet mogelijk.	De Indiener heeft dit correct opgemerkt. In Het Plan is er geen ruimte voor het laten staan, dan wel het verplaatsen, van de woonwagen. Op 28 september 2023 is in de gemeenteraadsvergadering besloten om de locatie nabij de Hofweg, het schiereiland, aan te wijzen als alternatieve locatie voor de standplaatsen van woonwagens. Hierbij is ruimte voor twee woonwagens. Hiervoor wordt een separate ruimtelijke procedure voor doorlopen en maakt geen deel uit van Het Plan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
14.4	De Indiener geeft aan dat in de Toelichting (hoofdstuk 5.2) de volgende standpunten door De Gemeente worden ingenomen met betrekking tot wateroverlast: 1. Volgens De Indiener erkent De Gemeente het bestaan van het grote risico op wateroverlast bij de vooroorlogse ‘oude’ bebouwing langs de oneven zijde van de Leidseweg-Noord. Dus ook bij de huizen tegenover Het Plangebied (nummers 441 t/m 507). 2. Volgens De Indiener ziet De Gemeente als oorzaak het aflopende hoogtepfiel en grondniveau vanaf respectievelijk: - de achtergelegen nieuwbouwwijk Noord-Hofland (de oostelijke begrenzing daarvan: de Jan van Galenlaan);	Anders dan De Indiener kennelijk meent leidt Het Plan niet tot een toename van de wateroverlast bij de bestaande woningen aan de Leidseweg. De belangrijkste reden dat de wateroverlast als gevolg van Het Plan niet toeneemt is dat het waterpeil in de betreffende watergang conform peilbesluit NAP -1,42 m blijft. De drainerende werking van de watergang voor de bestaande huizen aan de andere kant van de Leidseweg blijft daarmee gelijk ten opzichte van de huidige situatie. De Gemeente benadrukt nogmaals dat er geen sprake is van een structurele verhoging van het waterpeil tot de toetshoogte van NAP -0,34 m. De toetshoogte is daarbij het maximale peil van het water in de watergang mag stijgen bij een maatgevende bui van 90 mm/uur. Dit gaat om een incidentele tijdelijk verhoging van de waterstand. Het gemaal zal de waterstand vervolgens weer terugbrengen tot de hoogte van NAP -1,42 m.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is nader onderzoek uitgevoerd en opgenomen in bijlage 13.

	- de daaraan grenzende tuinen en woningpercelen van de genoemde oudbouw aan de westkant van de Leidseweg; - de Leidseweg zelf; - het deelgebied Segaar; - het deelgebied Arsenaal. Overvloedig regen- en grondwater komt langs deze route uiteindelijk op het laagstgelegen Arsenaal. 3. Nu volgens De Indiener uit de toelichting van Het Plan blijkt dat de wateroverlast voor de huizen aan de Leidseweg veroorzaakt wordt in Noord-Hofland is het duidelijk dat die problemen door de herontwikkeling van Segaar-Arsenaal niet opgelost kunnen worden. Wel moet ernaar gestreefd worden dat ze door die ontwikkeling niet verergerd worden. 4. Op verzoek van Het Hoogheemraadschap heeft 'BK Ingenieurs' een rapport uitgebracht (bijlage 13 bij de toelichting op het ontwerp Plan) over de regenwaterbergingscapaciteit van zowel Het Plangebied als de hele B&G-polder (dus inclusief Fortuyn) voor zowel de huidige situatie als de situatie na de realisatie van Het Plan. Daaruit blijkt dat bij een normatieve zeer zware regenbui van 90 mm in 1 uur het water een gekozen 'toetsniveau' van -0,34 cm NAP niet overstijgt. 5. Volgens De Indiener volgt daaruit dat de oudbouw aan de Leidseweg bij deze normbui geen wateroverlast vanuit Het Plangebied in de B&G-polder kan ondervinden nu de waterbergingscapaciteit van de polder ruim toereikend blijkt. De Indiener merkt over deze gemeentelijke gedachtegang en conclusie het volgende op. 1. Volgens de Toelichting is door BK als toetsniveau (het niveau waarboven het water na de norm-hoosbui van 90 mm niet mag komen) gekozen voor het vloerniveau van de huizen langs de Leidseweg. Door de illustratie in de Toelichting met een uitsnede uit de Basiskaart	In het geval van een tijdelijke hogere waterstand in de watergang (tot maximaal de toetshoogte) zal het grondwater niet in tegengestelde richting gaan stromen. Ter onderbouwing van deze stellingname is een indicatieve berekening uitgevoerd met de formule van De Marsily voor plotselinge peilverhogingen. In deze berekening is uitgegaan van een zandlaag van 2,0 m dikte met een doorlatendheid van 5,0 m/dag en een bergingscoëfficiënt van 0,25. Dit zijn worst-case uitgangspunten. Het resultaat van de berekening is weergegeven in figuur 4 van bijlage 13 (onderzoek van Tjaden) bij de toelichting van het Plan. Hierin is te zien dat een waterpeilverhoging zelfs na 100 dagen nog niet leidt tot een toename van de grondwaterstand bij de woningen aan de Leidseweg (op 20 m afstand van de watergang). Het stijgen van het waterniveau van de watergang tot NAP – 0,34 m heeft daarmee geen effect op de wateroverlast bij de bestaande woningen aan de Leidseweg. In de gemaakte berekening is de werking van het gemaal meegenomen. Er wordt niet gesuggereerd dat de capaciteit vergroot dient of gaat worden. De huidige capaciteit van 4,5 m³/min voldoet. Eventuele veranderingen in de grondwaterstand binnen Het Plangebied zullen door de aanwezigheid van de watergang niet doorwerken naar de omgeving. Het projectgebied is door de watergang geohydrologisch "geïsoleerd" van de omgeving. Zoals de indiener aangeeft worden indringing in de bodem en verdamping binnen Het Plangebied buiten beschouwing gelaten. Dit is het worst-case scenario. Immers vindt indringing in de bodem in de praktijk wel plaats. Water wat indringt in de bodem wordt daar gebufferd en vertraagd afgevoerd. Dit water komt daarmee niet direct in de watergang terecht en zorgt daarmee juist voor een positief effect op de stijghoogte van het water in de sloot. Water wat bij een stortbui op de Leidseweg valt en niet door het riool kan worden afgevoerd zal eerst op de Leidseweg en later fietspad blijven staan aangezien het trottoir ongeveer 20 cm hoger ligt. Water wordt dan dus tijdelijk op de rijbaan geborgen. Hoewel dit buiten het plangebied van dit Plan is gelegen, is als onderdeel van de herinrichting Trompweg en de woningbouwprojecten op de Intratuinlocatie en Segaar-Arsenaal, de oude kleine duiker onder de Trompweg vervangen door een twee keer	
--	---	---	--

Wateroverlast van HHR Rijnland lijkt het alsof het gaat om de huizen tegenover Het Plangebied, dus Leidseweg 441 t/m 507 oneven. Blijkens het BK-rapport gaat het echter om de gemiddelde hoogte van de achtertuinen van een andere rij huizen. Namelijk Leidseweg 520 t/m 572. Dus in het Fortuyn-deel van de B&G-polder. 2. Volgens de toelichting op Het Plan stroomt het hemelwater van het hoge Noord-Hoflandniveau via de Leidseweg-oudbouw (nummers 441-507) onder de Leidseweg door naar Het Plangebied. Het Hoogheemraadschap en De Gemeente geven dus toe dat de ondergrond van de Leidseweg niet waterdicht is. Hoogwater in Het Plangebied kan dus zeer goed omgekeerd langs die weg in de kruipruimten, kelders en tuinen van de Leidseweg-oudbouw komen. Iets wat tot op heden door Het Hoogheemraadschap is ontkend. 3. De sloot in Het Plangebied langs de Leidseweg heeft een normaal waterniveau van -132cm NAP. Dat is het peil van de B&G-polder. Als het water in de sloot bij een norm-hoosbui van 90 mm tot het gekozen toetspeil van 34cm – NAP stijgt (bijna een meter toename) dan zal dit volgens De Indiener zeker bijdragen aan het onderlopen van de Leidseweg percelen en kelders. De Indiener geeft daarbij aan dat de dorpelhoogte van hun pand 25cm –NAP is en de bodem van de kelder 90cm –NAP. Het achterpad langs de percelen Leidseweg 499 t/m 507 is 77cm –NAP. 4. Volgens De Indiener gaat BK bij zijn berekening van de bergingscapaciteit van de B&G-polder alleen uit van het regenwater wat daarin valt. De norm-hoosbui valt echter ook op de Leidseweg. Het water wat bij zo'n stortbui niet via het riool snel weg kan komt ook in de grenssloot terecht. Het niveau in de sloot zal dus sneller het toetsniveau bereiken dan BK heeft berekend. De ontwikkeling van Het Plan kan dus wel degelijk bijdragen aan meer overlast voor de omwonenden.	grotere nieuwe duiker. Via deze nieuwe duiker kan het water nog sneller en beter worden afgevoerd richting het gemaal waardoor het watersysteem nog verder wordt verbeterd.	
--	--	--

5. Volgens De Indiener laat BK bij zijn berekening het regenwater wat meteen in de grond dringt buiten beschouwing. Dat water komt volgens De Indiener echter uiteindelijk ook in de watergangen terecht en draagt bij aan het stijgen van het slootniveau naar het toetsniveau. 6. De Indiener constateert daarbij dat BK vaststelt dat voor de nieuwe situatie (na realisatie van Segaar-Arsenaal) de waterbergende capaciteit is afgenomen t.o.v. de onbebouwde situatie. De normatieve hoosbui zal tot 30,5cm –NAP waterhoogte meebrengen. Dus boven het toetspeil van 34cm –NAP. Er is door BK gezocht naar aanvullende maatregelen om de waterbergingscapaciteit te vergroten waarmee onder het toetspeil van 34cm –NAP gebleven kan worden. Die worden volgens De Indiener blijkt het BK-rapport gevonden in de capaciteit van het B&G-gemaal en in het gebruik van waterbergende lavasteen als ondergrond onder de parkeervakken en het wegdek in het deelgebied Fortuyn. De Indiener constateert dat volgens de BK-berekening daarmee eerst de waterberging in de B&G-polder dusdanig wordt vergroot dat de normatieve 90mm-hoosbui een waterhoogte van 38cm –NAP oplevert. De Indiener merkt daarover op dat deze aanvullende maatregelen de waterhoogte na de 90mm-hoosbui toch wel zo dicht bij het toetspeil van 34cm –NAP laten dat het verslechterend effect van de bouw op de wateroverlast aan de Leidseweg evident blijft. De Indiener stelt dat bovendien in het geheel niet uit Het Plan of de Toelichting blijkt dat de capaciteit van het gemaal inderdaad vergroot is of gaat worden. En of de waterbergende lavalaag in het Fortuyn-gebied is of wordt aangebracht. 7. Volgens De Indiener is een essentieel aspect van de wateroverlast bij de Leidseweg-oudbouw dat de huizen feitelijk in een soort geul zijn komen te staan tussen het opgehoogde terrein bij de bouw in 1968 van de wijk Noord-		
--	--	--

	Hofland en de hoger gelegen Leidseweg (die scheidingsdijk is tussen de N-H-polder en de B&G-polder. Dit illustreert De Indiener met de hoogtesituatie van of rond de hun woning. De gegevens zijn ontleend aan de Algemene Hoogtekaart AHN4: -achtertuin woning Jan van Galenlaan 10cm –NAP -achterpad 77cm –NAP -achtertuin Leidseweg 507 48cm –NAP -voortuin Leidseweg 507 35cm –NAP -vloer begane grond Leidseweg 507 25cm – NAP -wegdek Leidseweg 20cm –NAP De Indiener stelt dat de geulwerking door de realisering van de bouw van de meest westelijk huizenrij op het Segaar-deelgebied alleen maar wordt versterkt voor de tegenovergelegen Leidseweg-huizen. -niveau parkeervakken 10cm +NAP -bouwvlak huizen 20cm +NAP De nieuwe huizen komen dus 45cm boven de oudbouw Leidseweg 441-507 te staan, en zelfs nog 30cm boven de achterliggende huizen in Noord-Hofland (Jan v. Galenlaan). De Indiener is van mening dat met de bovenvermelde gegevens en argumentatie Segaar-Arsenaal een verslechterende werking heeft op de wateroverlast van de oudbouw Leidseweg 441-507.		
14.5	Volgens De Indiener blijkt uit de toelichting op Het Plan (H5.2) dat het standpunt van De Gemeente is dat de oorzaak van de wateroverlast van de huizen langs de Leidseweg uitsluitend in Noord-Hoflandsche polder ligt. De Indiener stelt dat zelfs als dat zo zou zijn moet worden opgemerkt dat die toestand wel geheel te wijten is aan ondoordachte beslissingen en maatregelen die door De Gemeente en Het Hoogheemraadschap zijn genomen zijn bij de woningbouw in Noord-Hofland rond 1968.	De Gemeente heeft kennisgenomen van de historische gebeurtenissen die in dit deel worden opgesomd. De Gemeente betreurt de ervaringen van De Indiener met betrekking tot de rol van de gemeente. De opsomming in dit deel heeft echter geen betrekking op Het Plan. De woningbouwontwikkeling op Segaar-Arsenaal kan hier niets aan veranderen omdat dit buiten het plangebied is gelegen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Indiener geeft aan dat de huizen Leidseweg 441-507 in de jaren 1920 tot 1940 zijn gebouwd op het toenmalig maaiveldniveau (zonder enige ophoging en onderheiding). Volgens De Indiener werden de woonpercelen en het resterende weiland gescheiden door een brede poldersloot die uitkwam op de voormalige Voorwatering (een al vanaf de middeleeuwen bestaand veenweideriviertje). Dit was volgens De Indiener een efficiënte en duidelijke situatie. De sloot was toereikend voor afvoer van het regenwater. Het beheer en de verantwoordelijkheid van oppervlaktewater lag (en ligt) bij Het Hoogheemraadschap. Volgens De Indiener is bij de bouw van de woonwijk Noord-Hofland het bouwterrein ongeveer 60 cm opgehoogd. Bij die ophoging werd weinig afstand aangehouden tot de oudbouw aan de Leidseweg. De Indiener geeft aan dat de achtertuinen van de Jan van Galenlaan de helling vormen van het nieuwbouwwlak. Ook werd volgens De Indiener toestemming van Het Hoogheemraadschap gekregen om de sloot te dempen en voor de afvoer van hemelwater uit de achtertuinen werd in de plaats daarvan een riooltje aangelegd. Volgens De Indiener heeft De Gemeente de rampzalige situatie van wateroverlast en de onduidelijkheid over eigendom en onderhoudsplicht van het riool veroorzaakt. De Indiener geeft hierbij het volgende aan: • Het riooltje is van volstrekt onvoldoende capaciteit en is regelmatig verstopt. • Het is geheel onduidelijk waar het begint, waar het eindigt, en zelfs, of het ergens op uitkomt. • De twee verschillende aspecten van eigendom en beheersverantwoordelijkheid van het riool worden door iedereen, met name door De Gemeente, voortdurend door elkaar gehaald. • De Indiener geeft aan dat het gevolg is dat iedereen voortdurend naar anderen verwijst als er		
--	--	--

	afwateringsproblemen zijn. Die situatie is volgens De Indiener bij de bouw van Noord-Hofland door De Gemeente gecreëerd: • Het riool ligt niet in de grond van De Gemeente maar van de Woningbouwvereniging (thans: Woonzorg) die de woningen aan de Jan van Galenlaan verhuurde. • Deze huurwoningen worden nu aan particulieren verkocht waarmee het riool gaandeweg eigendom is of wordt van een reeks particuliere eigenaren. • Dit is volgens De Indiener ook een van de argumenten die De Gemeente hanteert bij de herhaalde verzoeken in het verleden om haar onderhoudsplicht van het riool in twijfel te trekken. De verantwoordelijkheid voor afvoer van rioolwater is volgens De Indiener echter een publiekrechtelijke verplichting van De Gemeente. Ongeacht wie eigenaar is van het riool. • Volgens De Indiener is een ander argument van De Gemeente dat de onderhoudsplicht bij Het Hoogheemraadschap ligt. Volgens De Indiener is vanwege de demping van de sloot de status van oppervlaktewater geëindigd en is de verantwoordelijkheid voor het beheer van Het Hoogheemraadschap naar De Gemeente overgegaan.		
14.6	Volgens De Indiener kan gezien deze voorgeschiedenis De Gemeente niet (kil) constateren dat de oorzaak van de wateroverlast aan de Leidseweg in de Noord-Hoflandsche polder ligt en dat de ontwikkeling van Segaar-Arsenaal daar niets aan kan doen. De Indiener stelt dat De Gemeente een zware historische en morele plicht heeft het waterprobleem te verhelpen.	In het Ruimtelijk Kader is als randvoorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen dat het huidige waterbergend vermogen binnen het te ontwikkelen plangebied niet verslechterd als gevolg van de herontwikkeling. Dit is aangetoond met de onderzoeken van BK (bijlage 14) en Tjaden (bijlage 13) en bevestigd door het Hoogheemraadschap. Dit aspect staat daarmee de voorgenomen ontwikkeling van Segaar – Arsenaal niet in de weg.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
14.7	De Indiener stelt dat in de toelichting op Het Plan ten onrechte wordt meegedeeld dat de Crisis en herstelwet van toepassing is omdat Het Plan meer dan 11 woningen omvat. Deugdelijke motivering of voorafgaande besluitvorming ontbreekt.	Anders dan De Indiener kennelijk meent is de Crisis- en herstelwet (hierna Chw) wel degelijk van toepassing op Het Plan. Dit volgt direct uit deze wet. Artikel 1.1, lid 1, sub a van de Chw bepaalt dat afdeling 2 van die wet van toepassing is op woningbouwontwikkelingen vanaf 11 woningen. Afdeling 2 van de Chw gaat over de procedurele aspecten van eventueel beroep tegen het vastgestelde	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Indiener stelt dat hier een voorafgaand besluit van de gemeenteraad of B&W voor nodig is. Waarin wordt aangegeven waarom versnelling van de uitvoering noodzakelijk is. Volgens De Indiener ontbreken bijzondere omstandigheden zoals in de genoemde artikelen van Wro en Chw om bijlage 1 Chw van toepassing te verklaren en worden deze niet gemotiveerd. Volgens De Indiener zijn de mogelijkheden tot het stellen van open normen in de planregels en daarmee ook een flexibelere invulling van bestemmingsplanregels is niet onbegrensd. Het Plan dient te voldoen aan de eisen die de rechtszekerheid daaraan stelt. Op basis van het bestemmingsplan zelf moeten (toekomstige) eigenaren en gebruikers in en rondom Het Plangebied voldoende inzicht kunnen krijgen in de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden. De Indiener constateert dat De Gemeenteraad in maart 2020 een afwegingsdocument heeft vastgesteld en het Beleidskader Herontwikkeling Segaar-Arsenaal. In beide documenten zijn volgens De Indiener de afspraken en uitgangspunten opgenomen die de rechtszekerheid van de omwonenden en nieuwe bewoners moesten garanderen. Dit nadat een Crisis- en herstelwet experiment (het "Ontslakkingsproject" Segaar Arsenaal) volgens De Indiener tot een debacle had geleid vanwege ondeugdelijke voorlichting aan omwonenden. Volgens De Indiener kan het niet zo zijn dat De Gemeenteraad nu opnieuw, zonder voorafgaande besluitvorming en deugdelijke argumentatie de Segaar-Arsenaal planvorming opnieuw van zich af organiseert en de omwonenden hun rechten op een deugdelijke uitvoering van eerdere afspraken: vastgelegd in het document Kaderstelling Segaar Arsenaal ontnemt.	bestemmingsplan. Het is niet, wat vermoedelijk bedoeld wordt, een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hier is nadrukkelijk geen sprake van. Het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, welke gaat over versnelde uitvoering is zoals De Indiener terecht stelt niet van toepassing op Het Plan. Ook is hier geen sprake van een Crisis- en herstelwet plan met verbrede reikwijdte, zoals bedoelt in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Met de passage over de Chw in de toelichting op Het Plan wordt alleen bedoelt dat afdeling 2 van de Chw van toepassing is. Met De Indiener is De Gemeente van mening dat Het Plan moet voldoen aan de rechtszekerheid. De Gemeente is van mening dat Het Plan voldoende rechtszekerheid biedt. Het door De Indiener aangehaalde Ruimtelijk Kader is daarbij als uitgangspunt genomen voor het opstellen van Het Plan. En wordt nergens afbreuk gedaan aan de rechten van De Indiener om in verzet te komen tegen het plan.	
---	--	--

14.8	De Indiener constateert dat De Gemeenteraad op 5 maart 2020 het Ruimtelijk Kader (met uitgangspunten en randvoorwaarden) voor Segaar-Arsenaal heeft vastgesteld. De Indiener merkt op dat een anterieure overeenkomst de uitgangspunten en randvoorwaarde borgt maar dat deze geen onderdeel is van de ter inzage gelegde stukken. Volgens De Indiener is gebleken dat de randvoorwaarden pas achteraf worden ingevuld. De anterieure overeenkomst zou daarmee volgens De Indiener een posterieure overeenkomst worden. De Gemeenteraad en daarmee de omwonenden zou (indien de mededeling Chw in paragraaf 2.3 in Het Plan wordt gehandhaafd) geen inbreng meer hebben. De Indiener stelt dat er geen gemeentelijk besluit is dat de toepassing van de Chw rechtvaardigt. De Indiener geeft daarbij aan dat, indien de Gemeenteraad instemt met Het Plan, de Gemeenteraad bewust of onbewust heeft vastgesteld dat de Chw van toepassing is en de regie over de randvoorwaarden en uitgangspunten volledig uit handen geven. Volgens De Indiener kan de ontwikkelaar met beroep op de Chw zelf bepalen welke randvoorwaarden en uitgangspunten hij zal accepteren.	Bepalend voor de vraag of er sprake is van een anterieure- of posterieure overeenkomst is het moment van ondertekenen (aangaan) van de overeenkomst in relatie tot het moment van vaststelling van het ruimtelijk plan (in casu: bestemmingsplan). Het moment van ter inzage leggen is dus niet bepalend maar het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Anders dan De Indiener kennelijk meent is vóór vaststelling van het definitieve bestemmingsplan een anterieure overeenkomst aangegaan. Er is daarmee wel degelijk sprake van een anterieure overeenkomst en geen posterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst zoals die voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend is, is openbaar gemaakt, met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit worden verwijderd. De Chw bestaat uit verschillende onderdelen (afdelingen). De Indiener van de zienwijze lijkt de passage uit de toelichting van Het Plan waarin wordt gesteld dat de Chw van toepassing is verkeerd of te ruim te interpreteren. Afdeling 2 van de Chw is van toepassing op dit plan, afdeling 2 heeft betrekking op het proces omtrent een eventueel beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Anders dan de Indiener wellicht denk, is dit niet een Crisis- en herstelwet plan in de zin van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De gemeenteraad geeft geen bevoegdheden uit handen en besluit zelf op ruimtelijke relevante gronden over het al dan niet vaststellen van het definitieve bestemmingsplan. Anders dan Indiener meent is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee het juridisch-planologische kader vast te stellen voor het Segaar-Arsenaal terrein.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
14.9	De Indiener geeft groot belang te hechten aan het feit dat de randvoorwaarden en uitgangspunten echt en aantoonbaar worden ingevuld in (een door de gemeenteraad als voorwaarde gestelde) anterieure overeenkomst. Het ontbreken van een anterieure overeenkomst voor vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan is doet volgens De Indiener geen recht aan eerdere besluiten van De Gemeente en is derhalve onzorgvuldig tegenover omwonenden. De Indiener merkt daarbij op dat bij het ‘plan Fortuyn’ wel een anterieure overeenkomst klaar was voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. De Indiener stelt dat De Gemeente door te kiezen voor een	De Gemeente heeft ervoor gekozen om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen medio mei 2023 omdat er zicht was om op korte termijn ook de anterieure overeenkomst aan te gaan. Door omstandigheden is uiteindelijk de overeenkomst ondertekend op 26 maart 2024. Zoals ook uiteengezet in de beantwoording van zienswijze 12.25, is het niet verplicht om voorafgaand aan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd een anterieure overeenkomst ondertekend te hebben. En dat dit bij eerdere/andere plannen wel gebeurd is, dit geen verplichting schept om dit altijd te doen. Omdat een anterieure overeenkomst een private overeenkomst is en geen onderdeel uitmaakt van de inhoudelijk stukken van een bestemmingsplan is De Gemeente niet van mening dat de bewoners van de Leidseweg ongelijk behandeld worden. De bewoners hebben dezelfde rechten en mogelijkheden om op de (ontwerp)plannen te reageren en in verweer te komen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan

	andere aanpak bewoners van de Leidseweg ongelijk worden behandeld. Er is volgens De Indiener geen enkele reden om minder zorgvuldig met de belangen van de bewoners van 441-507 om te gaan dan met de omwonenden van Het Plan Fortuyn.	De anterieure overeenkomst zoals die voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend is, is openbaar gemaakt, met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit worden verwijderd.	
14.10	De Indiener stelt dat De Gemeente door het ontbreken van de anterieure overeenkomst bij Het Plan eerdere besluiten niet nakomt en omwonenden worden benadeeld. De Indiener geeft aan dat in de brief (Z/18/019414) “Beantwoording schriftelijke vragen” van burgemeester P.J. Bouvy-Koene d.d. 10-4-2018, namens het college, gericht aan D’66, Groen Links en CDA staat: “Met inachtneming van de rollen en bevoegdheden van college en raad gaan wij geen conceptovereenkomst ter inzage leggen. In deze specifieke situatie zullen wij De Gemeenteraad wel tijdig informeren over het aangaan van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar als dit aan de orde is.” Uit de brief van De Gemeente aan het Comité Leidseweg Noord: “Deelbesluit Woo-verzoek” Z/23/074111/351678 d.d. 1 juni 2023 blijkt dat het college niet aan de toezegging om de raad tijdig te informeren, heeft voldaan. Er is echter wel een intentieovereenkomst verkoop Arsenaal, gesloten door burgemeester Aptroot ter waarde van 1,5 miljoen. In de lijst van 24 documenten die De Gemeente niet openbaar wenst te maken (weigeringsgrond 5.2), staat onder punt 0004 “Verlenging intentieovereenkomst d.d. 16-12-2021”. De intentieovereenkomst zelf is echter niet in de lijsten “WEL/NIET openbaar” opgenomen. Vanwege de toezegging van het college d.d. 10-4-2018 aan De Gemeenteraad en het feit dat er nu een ontwerp bestemmingsplan Segaar-Arsenaal voorligt, én bewoners in staat gesteld moeten worden om goed geïnformeerd hun zienswijzen op Het Plan kenbaar te maken, had de intentionele verkoopovereenkomst ruim vóór einde inspraakperiode bestemmingsplan aan De Gemeenteraad kenbaar gemaakt moeten worden, in ieder geval op hoofdlijnen zodat de	Vooropgesteld wordt dat de gemeenteraad in 2020 met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader groen licht heeft gegeven om 25% van het Arsenaal terrein te bestempelen als uitgeefbare gronden. Hierbij is er geen vereiste geweest dat vooraf een anterieure overeenkomst (of verkoopovereenkomst) openbaar gemaakt moest worden. Een intentieovereenkomst is iets anders dan een intentionele verkoopovereenkomst. De Indiener lijkt hierbij twee verschillende dingen door elkaar te halen. De intentieovereenkomst met de Initiatiefnemer is in deelbesluit 5 onder nummer 0007 gedeeld met de Indiener van deze zienswijze. De (intentionele) verkoopovereenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Zoals in meerdere voorgaande beantwoording aangegeven (2.8, 12.13, 12.25 en 14.8) hoeft een anterieure overeenkomst niet voorafgaande aan de ter inzage legging van een ontwerp bestemmingsplan ondertekend en/of bekend gemaakt te worden. Dat dit dus niet voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen heeft plaats gevonden betekend niet dat het proces onzorgvuldig is doorlopen. De anterieure overeenkomst zoals die voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend is, is openbaar gemaakt, met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit zijn verwijderd. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om een anterieure overeenkomst aan te gaan, dit is geregeld in de Gemeentewet. Het college heeft de afweging gemaakt ten aanzien van de kosten en baten. De financiële uitvoerbaarheid van Het Plan is anderszins verzekerd conform de Wro. Het Plan is (financieel) uitvoerbaar en is zorgvuldig tot stand gekomen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan

	inwoners van Voorschoten in staat gesteld waren om na te gaan tegen welke kosten en baten hun openbaar groen wordt verkocht. Aangezien het verdienpotentieel voor De Gemeente een van de redenen was om Arsenaal te verkopen, hadden de raad en bewoners geïnformeerd moeten worden. Het is derhalve onzorgvuldig dat de afspraak van het college aan de raad niet is nagekomen.		
14.11	Volgens De Indiener wordt de anterieure overeenkomst een posterieure overeenkomst die geen enkele garantie biedt dat de harde afspraken uit het Ruimtelijk Kader Segaar-Arsenaal alsnog wordt ingevuld. Volgens De Indiener kan Het Plan pas worden vastgesteld nadat de Anterieure Overeenkomst met de voorwaarden uit het Ruimtelijk Kader is gesloten. Volgens De Indiener blijkt uit een brief van 1 juni 2023 dat concepten van de Anterieure Overeenkomst “nog niet rijp zijn voor openbaarmaking” (in het kader van een Woo-verzoek). Ook staat in de brief onder meer: “Immers bevinden de onderhandelingen zich in een dusdanig pril stadium dat het college en De Gemeenteraad nog niet bekend zijn met de inhoud ervan” en: “Door conceptovereenkomsten nu al openbaar te maken, waarin zaken staan die heel anders kunnen zijn wanneer die worden voorgelegd aan de raad, komt volgens ons een essentieel deel van het goed functioneren van De Gemeente – namelijk politieke besluitvorming in het gedrang”. Volgens De Indiener moet de conclusie dus zijn dat er wel een ontwerp bestemmingsplan voorligt en de zienswijzetermijn eindigt op 27 juni. Maar dat er nog geen anterieure overeenkomst aan college of raad is voorgelegd. Dit is volgens De Indiener in strijd met een zorgvuldig besluitvormingsproces en in strijd met eerdere toezeggingen	Anders dan De Indiener kennelijk meent is de anterieure overeenkomst voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan aangegaan. Er is daarmee geen sprake van een posterieure overeenkomst. De Indiener heeft gelijk dat Het Plan ook pas kan worden vastgesteld als het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is verzekerd. Dit is gebeurd. In de anterieure overeenkomst zijn een aantal van de voorwaarden uit het Ruimtelijk Kader ook opgenomen. Deze zijn onder de beantwoording van zienswijzen 12.12 tot en met 12.27 uitgeschreven. De Indiener heeft gelijk dat er voorafgaand aan het ter inzage leggen van Het Plan nog geen anterieure overeenkomst aan het college is voorgelegd. Dat maakt echter niet dat sprake is van een onzorgvuldig proces. Wettelijk moet een anterieure overeenkomst (of exploitatieplan) voorafgaand aan de definitieve vaststelling zijn aangegaan. Zoals eerder aangegeven is dit ook voor definitieve vaststelling gebeurd. De anterieure overeenkomst zoals die voor de vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend is, is openbaar gemaakt, met dien verstande dat de bedrijfsgevoelige gegevens daaruit worden verwijderd. Ook de totstandkoming van de anterieure overeenkomst is een zorgvuldig proces geweest waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan het borgen van de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader. Met name die punten niet geborgd konden worden in het bestemmingsplan. De Gemeente is van mening dat hiermee zorgvuldig is gehandeld.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	aan omwonenden. Het schaaft volgens De Indiener het vertrouwen van de inwoners. Het proces is daarbij in strijd met het Ruimtelijk Kader waarin het aangaan van een Anterieure Overeenkomst als borgingsclausule is opgenomen: “In het Ruimtelijk Kader benoemen we de randvoorwaarden die dienen als toetsingskader en uitgangspunten die bij de uitwerking van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Randvoorwaarden zijn hard en niet voor meerdere uitleg vatbaar. (..) “om dit te borgen kunnen we in deze fase (in 2020) niet concreter worden dan dat we in de anterieure overeenkomst gaan vastleggen op welke wijze deze ambitie in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan zal landen.” (..) “het college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan, maar zullen (zal) de raad actief informeren en in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.”		
14.12	Volgens De Indiener is er geen openbare en transparante aanbesteding geweest. Onderhandse afspraken zijn volgens De Indiener niet verifieerbaar en beperken de onderhandelingsruimte ten aanzien van vastgestelde kaders en uitgangspunten. De Indiener stelt daarbij dat er geen stukken zijn die verklaren waarom en met welke condities er een intentionele verkoopafpraak van 1.5 miljoen is gemaakt zonder openbare aanbesteding. Volgens De Indiener is sinds het Didamarrest volstrekt duidelijk dat onderhands verkopen niet is toegestaan. Bij onderhandse verkoop ontbreekt een gelijk speelveld. De Indiener stelt dat er minder grond wordt verkocht en de condities en prijsbepaling van de residuele grondwaarde	Het Didam-arrest gaat over de verkoop van gronden (en andere zakelijke rechten) door overheden in relatie tot het gelijkheidsbeginsel en daarmee over het bieden van een gelijk speelveld. Het gaat over selectie en het bieden van mededingingsruimte. Het door De Indiener aangehaalde ‘aanbesteden’ is iets anders. Aanbesteden gaat over het verstrekken van overheidsopdrachten. Zuivere gronduitgifte is in beginsel niet aanbesteding plichtig. In het kader van deze ontwikkeling moeten zoals De Indiener terecht aangeeft gronden van de gemeente worden verkocht. In het licht van het Didam-arrest moet daarbij een gelijk speelveld worden geboden. In beginsel kan dit door een openbare selectieprocedure. Dit is anders indien sprake is van ‘één serieuze gegadigde’. Volgens De Gemeente is in dit geval sprake van één serieuze gegadigde. Op 19 oktober 2023 is de voorgenomen grondtransactie gepubliceerd en is gemotiveerd waarom er volgens de gemeente maar één serieuze gegadigde is. In lijn met het Didam-arrest. Binnen de gestelde termijn van 20 kalenderdagen is geen reactie binnengekomen van andere gegadigden. Hiermee is wel degelijk uitvoering gegeven aan het Didam-arrest. Een deel van de gronden wordt (terug) geleverd aan De Gemeente. Het beheer van deze gronden komt daarmee ook bij de gemeente te liggen. Zoals dat in bestaande	N.a.v. deze zienswijze is de toelichting aangevuld met het ruimtelijke kader en de toetsing hieraan. Dit is paragraaf 2.5.2 geworden

	onduidelijk zijn. Voor De Indiener is niet duidelijk wat de kosten voor ontwikkeling en onderhoud van hoogwaardig groen voor De Gemeente zullen zijn. Ook is voor De Indiener niet duidelijk of de infrastructurele kosten van onder meer waterbeheer, wegen en groenonderhoud nu of op termijn op De Gemeente en de omgeving worden afgewenteld. De Indiener vraagt zich af of de verkoop van Arsenaal uiteindelijk een verliespost is of blijven er toch inkomsten over voor De Gemeente? De Indiener vraagt zich daarbij ook af of het niet verstandiger was geweest om het Segaarterrein aan te kopen en deze samen met het Arsenaal te ontwikkelen tot park behorend bij de groene zoom. De Indiener stelt daarbij ook de vraag of het behoud van het openbaar groen niet passender was geweest binnen alle beleidskaders die er zijn met betrekking tot bouwen in gebouwde omgeving. De Indiener stelt dat door niet transparant overheidsfunctioneren de inwoners van Voorschoten worden geconfronteerd met ambtelijke besluitvorming gezamenlijk met een grondeigenaar waarbij wet- en regelgeving en gemeentelijk vastgestelde kaders worden veronachtzaamd. De Indiener stelt dat met alle onduidelijkheden over de verkoop van het Arsenaal en het ontbreken van de kaders en uitgangspunten de bewoners niet in staat zijn gesteld om adequaat van het recht op inspraak gebruik te maken. Volgens De Indiener worden kaders nu pas in een posterieure overeenkomst, na indienen zienswijzen, vastgesteld. Eerdere afspraken uit het Ruimtelijk Kader hadden moeten borgen dat De Gemeente zijn zorgvuldigheidsplicht en informatieplicht aan bewoners zou nakomen.	wijken ook het geval is. Dekking voor dit beheer komt (deels) uit gemeentelijke belastingen, die de nieuwe bewoners natuurlijk ook moeten betalen. De Gemeente waardeert het dat De Indiener heeft meegedacht over een alternatieve invulling in de vorm van een park op het Segaar-Arsenaalterrein. De gemeente heeft, zoals al te lezen is in de structuurvisie uit 2017 'Voorschoten 2025 "Groen, veilig en betrokken"' voorzien dat deze gronden in gezet gaan worden voor woningbouw. In 2020 heeft de gemeenteraad een Ruimtelijk Kader vastgesteld om woningbouw mogelijk te maken. Er is een grote behoefte aan woningen in Nederland, de regio en Voorschoten. De gemeente is van mening dat het niet passender is om Segaar-Arsenaal in zijn geheel niet te ontwikkelen en te transformeren tot park. Gemeente stelt zich op het standpunt dat het plan met alle zorgvuldigheid en met in achtneming van Wet- en regelgeving tot stand is gekomen. Tevens toont onder ander toetsing aan het vastgestelde Ruimtelijk Kader (paragraaf 2.5.2) aan dat het Plan, de anterieure overeenkomst en het Inrichtingsplan in overeenstemming is, of zal zijn, met dit kader. De gemeente herkent zich niet in het gestelde door De Indiener dat ze niet transparant is en Wet- en regelgeving en gemeentelijke vastgestelde kaders veronachtzaamd. De gemeente herkent niet dat bewoners niet in staat zijn geweest adequaat gebruik te kunnen maken van hun recht op inspraak. Het Plan is op de wettelijke voorschriften wijze ter inzage gelegd. Daarbij zijn alle van belang zijnde stukken gevoegd. Eenieder die dat heeft willen doen, heeft tegen Het Plan een zienswijze kunnen indienen. Een anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van de stukken bij een bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording op zienswijze 14.11.	
14.13	De Indiener stelt dat in de toelichting bij Het Plan een Archeologisch veldonderzoek/sleuvenonderzoek ten onrechte niet is opgenomen.	In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van 'een werk- en of werkzaamheid'.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in

	Volgens De Indiener wordt alleen vermeld dat: <i>‘Ten behoeve van de ontwikkeling, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een passende dubbelbestemming toegepast.’</i> Omdat Het Plangebied volgens De Indiener een archeologische verwachtingswaarde van 5 en 6 heeft dient er voorafgaand aan de bouw veldonderzoek plaats te vinden, waarbij het veldonderzoek de locaties met waarde 6 niet mag overslaan. In bijlage ‘rapport van SOB Research’ wordt veldonderzoek nadrukkelijk geadviseerd.	Hiermee is geborgd dat nader archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw ook zal moeten worden uitgevoerd. Het is niet nodig om nader onderzoek in dit stadium al uitgevoerd te hebben.	een aanpassing van het bestemmingsplan.
14.14	Volgens De Indiener is de stikstofberekening onvolledig De Indiener constateert dat de bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. De Indiener merkt op dat een project dat significante gevolgen kan hebben voor Natura-2000 gebieden vergunning plichtig is. De Indiener geeft daarbij het volgende aan: ‘Door de stikstofberekening via het Aeriesprogramma uit te laten komen op 0 concludeert MBH Consult in opdracht van Niersman BV dat het project de Kritische Depositowaarde voor Natura 2000 gebieden Meijndel en Berkheide niet overschrijdt’. Volgens De Indiener worden om op ‘0’ te komen de ‘stikstofdeposito’s’ gesplitst over 2 jaren en de huidige werkzaamheden aan de Leidseweg in 2023 niet meegenomen. Hierbij doelt De Indiener onder meer op de bouwactiviteiten op het Fortuyn, de werkzaamheden op het kruispunt Leidseweg/ Trompweg en het ombouwen van Segaar tot parkeerterrein. Ook reeds in gang gezette voorbereidingswerkzaamheden worden niet meegenomen. Uitgaande van berekening over 2023 en 2024 ligt volgens De Indiener salderen van de werkzaamheden van het Fortuyn en Arsenaal Segaar met bijbehorende infrastructurele werken én werkzaamheden Leidseweg-midden voor de hand.	De Indiener lijkt te suggereren dat de stikstofberekening zo is uitgevoerd dat deze op ‘0’ uitkomt. Dat is niet aan de orde. De invoergegevens zijn objectief bepaald en getoetst. Uit deze invoergegevens komt een stikstofdepositie van nul. De indiener geeft aan dat het voor de hand ligt om andere ontwikkelingen in de buurt van de Leidseweg mee te nemen in de stikstofberekening. Anders dan De Indiener aangeeft is dit niet nodig. De andere ontwikkelingen vertonen niet een zodanige ruimtelijke samenhang dat ze als één ruimtelijke ontwikkeling en dus als één plan (in de zin van de Wnb) moeten worden beoordeeld. Deze verschillende ontwikkelingen hoeven dus niet in dezelfde berekening meegenomen te worden. Wellicht ten overvloede moet daarbij worden opgemerkt dat bij de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning opnieuw moet worden getoetst aan de Wnb (en dus moet worden beoordeeld of er significatie gevolgen voor Natura-2000 gebieden kan plaatsvinden). Die aanvraag moet zien op alle activiteiten die samen één project vormen. Op 5 oktober 2023 is een nieuwe versie van de Aeries Calculator beschikbaar gesteld. Omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld ten tijde van het verschijnen van deze nieuwere versie is een nieuwe Aeries berekening gemaakt voor het bestemmingsplan. Deze nieuwe berekening vervangt de ouder berekening, bijlage 7 is vernieuwd De nieuwe Aeries berekening is op 22 maart 2024 ter beoordeling opgestuurd aan de Omgevingsdienst West-Holland en op 29 maart 2024 akkoord bevonden.	Bijlage 7 is geactualiseerd en in de toelichting zijn de relevante gegevens hierop aangepast.

	De stikstofberekening van de KDW voldoet volgens De Indiener daarmee niet en zal moeten worden uitgebreid alvorens er conclusies kunnen worden getrokken over een vergunningsplicht.		
	Zienswijze 15.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 16.		
16.1	De Indiener heeft met instemming kennisgenomen van het feit dat Het Plan voor Segaar-Arsenaal inzet op natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie en dat er zoveel mogelijk bomen worden behouden.	De Gemeente waardeert het dat de inspanningen voor natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie door De Indiener worden herkend.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.2	De Indiener spreekt haar waardering uit voor het laten uitvoeren van de Boom Effect Analyse (BEA). De mogelijke effecten op de bomen bij de uitvoering van Het Plan worden zo in beeld gebracht. Uit deze analyse blijkt wat nodig is voor het behoud van de bomen. De Indiener constateert dat indien een boom niet te handhaven is het behoudsadvies negatief luidt. Bodemgesteldheid en het grondwaterpeil zijn volgens De Indiener ook belangrijk voor het behoud van de bomen. De Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan wordt verdeeld in twee deelplannen: deelplan A en deelplan B. Deelplan A betreft het gebied Segaar en heeft ongeveer 318 bomen in boomgroepen. Hier zal veruit de meeste bebouwing plaatsvinden. Deelplan B betreft het gebied Arsenaal en wordt omschreven als een klein park waar een aantal individuele bomen staan. In het onderzoek van Boomtotaalzorg wordt gesteld dat waarschijnlijk gebruik zal worden gemaakt van bronbemaling. Wij gaan ervan uit dat bronbemaling niet zal worden toegepast in het groeiseizoen.	Indien er bronbemaling moet worden toegepast, is dit het beste om dit buiten het groeiseizoen uit te voeren. Ook buiten het groeiseizoen is het belangrijk om het bodemvocht te monitoren en zo nodig water te geven als blijkt dat de bodem verdroogt. Dit geldt niet alleen voor de bomen binnen Het Plangebied, maar ook voor bomen in de directe omgeving van Het Plangebied. Daar wordt tijdens de bouw rekening mee gehouden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.3	De Indiener geeft aan ervan uit te gaan dat bronbemaling niet zal worden toegepast in het groeiseizoen. Dit vanwege de desastreuze gevolgen voor de bomen op het bouwterrein	De Indiener vermoedt dat geen enkele boom binnen deelgebied A behouden kan blijven. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer zich conformeert aan de te nemen maatregelen uit de bomen effect analyse en de bomen	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in

	en daarbuiten. Ook zal de realisatie van nieuwbouw en de aanleg van extra verharding een groot nadelig effect hebben op de bomen. Daarom adviseert het bureau om bij de projectontwikkelaar hydrologisch onderzoek op te vragen. Wij verzoeken het college dringend dit te doen en om voorafgaand aan de werkzaamheden de in het rapport genoemde punten duidelijk te hebben, zoals hoe vochttekort wordt gecompenseerd. Voor deelgebied A geldt dat het gehele gebied bouwrijp gemaakt zal worden. Alle bomen op het terrein zullen niet te behouden zijn. Vanwege nieuwe verhardingen en parkeervakken zullen ook de meeste bomen niet behouden blijven. Het Plan is de watergang uit te breiden maar om de bomen te behouden zal de huidige watergang moeten worden gehandhaafd.	effect analyse Trompweg (bijlage 1 en 2 van de toelichting van Het Plan). De te behouden bomen dienen dan ook beschermd te worden zodat deze ook daadwerkelijk behouden blijven. Het stedenbouwkundig plan is gedurende het planproces zorgvuldig tot stand gekomen. Er is voor gekozen om de watergang tussen het Segaar- en het Arsenaal-terrein te dempen. Dit zodat bebouwing doorloopt vanuit het Segaar-terrein naar het Arsenaal terrein. Het bestaande groen op het Arsenaal terrein wordt hierbij zoveel mogelijk ontzien en blijft er een groter gedeelte over als park. Bij een optie waarbij de watergang tussen de twee terreinen behouden blijft, zal de nieuwe bebouwing verder opschuiven naar het zuiden. Het percentage uitgeefbare grond blijft gelijk, dit is immers in het Ruimtelijk Kader op 25% vastgesteld. Op het moment dat de bebouwing en erven verder naar het zuiden op het Arsenaal terrein komen, is er ook meer openbaar gebied nodig dat ingericht wordt als infrastructuur. De wegen en paden om bij de woningen te komen gaan dan ten koste van de groene invulling als park. Maar omdat het verplaatsen en verbreden van de watergangen ten koste gaat van de bestaande bomen is er afgesproken met de Initiatiefnemer dat er 70 nieuwe bomen terugkomen in het plangebied.	een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.4	De Indiener van deze zienwijze verzoekt het college in overweging te nemen de huidige watergang te handhaven en op een ander wijze de toename van de verharding te compenseren.	Zoals ook geantwoord op zienswijze 16.3 is De Gemeente van mening dat de nu gekozen verkaveling een betere indeling is dan het behouden van de watergang tussen de twee terreinen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.5	De Indiener constateert dat voor deelgebied B geldt dat het oostelijk deel zal worden bebouwd. Hier zullen de bomen aan de oostzijde niet kunnen worden behouden vanwege de verwachte wortelschade en kroonschade. Volgens De Indiener kunnen er wel boom beschermende maatregelen worden genomen (zoals in het rapport staat beschreven). De Indiener verzoekt het college deze boom beschermende maatregelen te laten nemen.	De Gemeente heeft in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesproken dat de boom beschermende maatregelen getroffen dienen te worden. De initiatiefnemer heeft zich geconformeerd aan de te nemen maatregelen zoals beschreven in de bomen effect analyse en de bomen effect analyse Trompweg welke onderdeel uit maken van de toelichting van Het Plan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.6	Volgens De Indiener is de conclusie van het onderzoek dat in deelgebied A vrijwel alle bomen zullen moeten verdwijnen en in deelgebied B veel bomen aan de oostzijde niet zijn te behouden als aan de genoemde randvoorwaarden niet is voldaan. De Indiener noemt hierbij de volgende mogelijkheden: preventieve stambescherming aanbrengen	De boom beschermende maatregelen die De Indiener aanhaalt (zoals tevens benoemt in de BEA) zullen worden uitgevoerd. Zoals aangegeven is dit geborgd in de anterieure overeenkomst. De Gemeente zal er ook op toezien dat deze maatregelen worden uitgevoerd. De werkzaamheden laten uitvoeren onder toezicht van een boomdeskundige is daar onderdeel van.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	en de werkzaamheden uit laten voeren onder toezicht van een boomdeskundige. De Indiener dringt er bij het college op aan om toe te zien op het voldoen aan deze voorwaarden. Zeker omdat de ambitie is zoveel mogelijk bomen te behouden.		
16.7	De Indiener constateert dat De Gemeenteraad het klimaatadaptatieplan heeft vastgesteld. Hierop heeft De Indiener een positieve reactie geschreven. Eén van de ambities van het college is meer bomen te planten in Voorschoten met het oog op het aanpassen aan de klimaatcrisis. Indien als gevolg van deze plannen zoveel bomen dreigen te verdwijnen in Voorschoten zullen er elders minstens zoveel terug moeten komen om aan deze ambitie te voldoen. De Indiener verzoekt het college daarom duidelijk te maken hoe en waar dit verlies aan bomen gecompenseerd zal worden. De Indiener leest in Het Plan dat in de woonwijk nieuwe bomen worden teruggebracht. Voor De Indiener is niet duidelijk om hoeveel en om welke bomen het gaat en verzoekt het college dit concreet te maken.	Met de initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat de maatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het Plan terug moeten komen in het Inrichtingsplan. Onderdeel hiervan is dat er binnen het plangebied 70 bomen terug komen. Het exacte aantal, maar in ieder geval niet minder dan 70, en het soort bomen zal duidelijk worden bij het opstellen van het Inrichtingsplan. Het Plan maakt een boomrijke inrichting in ieder geval mogelijk.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.8	De Indiener is daarbij van mening dat ook dode bomen een grote ecologische functie hebben in de natuur. Zeker voor in het wild voorkomende dieren. De Indiener verzoekt het college om waar mogelijk op een aantal plaatsen een dode of afstervende boom te laten staan. Ook zou De Indiener graag willen weten op welke wijze het college handhaaft op de zorgplicht ten aanzien van in het wild voorkomende dieren zoals geformuleerd in de wet natuurbescherming.	Zoals ook in de beantwoording van 16.7 is aangegeven, maakt het Plan dit in beginsel mogelijk. De exacte inrichting zal duidelijk worden bij het Inrichtingsplan. Het laten staan, dan wel terug plaatsen van een dode boom is een uitwerkingsaspect. Ten aanzien van de vraag hoe het college zal handhaven op de zorgplicht ten aanzien van in het wild voorkomende dieren zoals geformuleerd in de Wet natuurbescherming is het antwoord dat het college dat niet doet. Dit is namelijk een bevoegdheid van de provincie Zuid-Holland. In de praktijk zal dit plaatsvinden door de Omgevingsdienst. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer zich ook zal moeten houden aan de Wet natuurbescherming en de daarin opgenomen zorgplicht. Dit is ook beschreven in de QuickScan Flora & Fauna, bijlage 5 bij de toelichting van het Plan. De beschreven praktische richtlijnen dienen in acht te worden genomen.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
16.9	De Indiener ziet met zorg, zeker met het oog op de ontwikkeling van het klimaat en de toekomstige	Het klopt dat als gevolg van de ontwikkeling die het Plan mogelijk maakt er een groot aantal bomen zullen verdwijnen. Met name in deelgebied A (Segaar) verdwijnen veel bomen. Hier moet wel worden opgemerkt dat de helft van bomen in deelgebied A van	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in

	leefbaarheid van Voorschoten, een groot aantal bomen verdwijnen als gevolg van de bouwplannen.	matige of slechte kwaliteit zijn. Veel bomen aan de oostzijde van deelgebied B (Arsenaal) zijn niet te behouden door de bouw van de huizen en de realisatie van de rijwegen. De bomen aan de westzijde van deelgebied B staan voor een groot deel op voldoende afstand van de geplande werkzaamheden om behouden te blijven. In deelgebied B is eveneens ongeveer de helft van het aantal bomen in een matige of slechte staat. De bomen die in dit gebied als 'goed' beoordeeld zijn, blijven behouden en vormen het hart van de groene zone aan de zuidkant van het plangebied. In dit geval heeft De Gemeente een belangenafweging gemaakt om op Segaar Arsenaal woningbouw toe te staan gezien de grote woningbehoefte. Neem niet weg dat de gemeente ook waarde hecht aan een groene en gezonde leefomgeving. In de nieuw te bouwen wijk die Het Plan mogelijk maakt, moeten o.a. minstens 70 nieuwe bomen terug komen.	een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 17.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 18.		
18.1	Identiek aan zienswijze 14.1		
18.2	Identiek aan zienswijze 14.2		
18.3	Identiek aan zienswijze 14.4		
18.4	Identiek aan zienswijze 14.5		
18.5	Identiek aan zienswijze 14.6		
18.6	Identiek aan zienswijze 14.7		
18.7	Identiek aan zienswijze 14.8		
18.8	Identiek aan zienswijze 14.9		
18.9	Identiek aan zienswijze 14.10		
18.10	Identiek aan zienswijze 14.11		
18.11	Identiek aan zienswijze 14.12		
18.12	Identiek aan zienswijze 14.13		
18.13	Identiek aan zienswijze 14.14		
18.14	Identiek aan zienswijze 14.15		

18.15	De Indiener geeft aan zorgen te hebben over mogelijke schade als gevolg van heiwerkzaamheden. De Indiener stelt dat het regelmatig voorkomt dat bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan omliggende panden. Heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige huizen en gebouwen. Het Plangebied is dicht op de bestaande huizen aan de Leidseweg gesitueerd. Deze huizen zijn niet onderheid waardoor er groot risico is op schade door heiwerkzaamheden in nabije omgeving.	De Gemeente snapt de zorgen van de Indiener. Tijdens de bouw zal het maximale worden gedaan door de initiatiefnemer om eventuele schade als gevolg van heiwerkzaamheden te voorkomen. Tegelijkertijd zijn heiwerkzaamheden een uitvoeringsaspect die in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen rol kunnen krijgen. Er zal, waar nodig, een nulmeting voorafgaand aan het heien plaats vinden heeft de initiatiefnemer aangegeven. Dit volgt vanuit de verzekeraar van de initiatiefnemer in combinatie met de uiteindelijk te kiezen bouwmethodiek.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 19.		
19.1	De indiener constateert dat De gemeente al enige tijd bezig is met het maken van plannen om het gebied Segaar-Arsenaal te ontwikkelen. De Indiener geeft aan dat ondanks de eis om met de buurt een gedragen plan te ontwikkelen (participatie) en politieke beloftes ('wat groen is, blijft groen') De Gemeente toch heeft besloten een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen waarin de huidige groene zone wordt ontwikkeld tot een woonwijk.	Bij het ontwikkelen van de plannen voor Segaar-Arsenaal heeft er participatie plaats gevonden. Participatie betekent echter niet dat iedereen het eens moet zijn met alle aspecten van een plan. Het Plan voldoet aan de meest kaders die gesteld zijn in het Ruimtelijk Kader (zie daarvoor de voorgaande beantwoording en paragraaf 2.5.2. in de toelichting). Zoals aangegeven in de beantwoording van de zienswijze 12.1 is in de structuurvisie in 2017 en het Ruimtelijk Kader uit 2020 door de gemeenteraad voorzien in woningbouw op het Segaar- en Arsenaal terrein. Zoals aangegeven in de beantwoording van 12.23 wordt juist de groene zoom langs de Korte Vliet verbreed. Ook zal het park op het Arsenaalterrein een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit wegende ten opzichte van het niet bebouwen van het Arsenaalterrein in de gemeente van mening dat de ontwikkeling moet doorgaan.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
19.2	Identiek aan zienswijze 2.1		
19.3	Identiek aan zienswijze 2.2		
19.4	Identiek aan zienswijze 2.3		
19.5	Identiek aan zienswijze 2.4		
19.6	Identiek aan zienswijze 2.5		
19.7	Identiek aan zienswijze 2.6		
19.8	Identiek aan zienswijze 2.7		
19.9	Identiek aan zienswijze 2.10		
19.10	Identiek aan zienswijze 2.11		
19.11	Identiek aan zienswijze 2.12		
19.12	Identiek aan zienswijze 2.13		

19.13	Identiek aan zienswijze 2.14		
19.14	Identiek aan zienswijze 2.15		
19.15	Identiek aan zienswijze 2.16		
19.16	Identiek aan zienswijze 2.17		
19.17	De indiener van deze zienswijze constateert dat de hoofdontsluiting van Segaar-Arsenaal wordt aangesloten op de Trompweg en daarmee in overeenstemming is met het Ruimtelijk Kader.	De constatering van De Indiener klopt. De gemeente heeft de randvoorwaarden uit het Ruimtelijk Kader als uitgangspunt genomen voor de verdere planuitwerking.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.
19.18	Identiek aan zienswijze 2.19		
19.19	Identiek aan zienswijze 2.20		
19.20	Identiek aan zienswijze 2.21		
19.21	Identiek aan zienswijze 2.22		
19.22	Identiek aan zienswijze 2.23		
19.23	Identiek aan zienswijze 2.24		
19.24	Identiek aan zienswijze 2.25		
19.25	Identiek aan zienswijze 2.26		
19.26	Identiek aan zienswijze 2.27		
19.27	De Indiener geeft aan dat de gepubliceerde plannen niet voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die door De Gemeente zelf zijn gesteld. Het Plan moet volgens De Indiener worden teruggetrokken en pas opnieuw worden gepubliceerd wanneer deze wel aantoonbaar voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.	Zoals uit voorgaande beantwoording blijkt, voldoet het Plan aan de meeste kaders zoals gesteld in het Ruimtelijk Kader, zie hiervoor de beantwoording 12.11 tot en met 12.26. Om dit duidelijker te maken is ervoor gekozen om een nieuwe paragraaf 2.5.2. toe te voegen waarin een toelichting op het Ruimtelijk Kader en een toetsing hieraan is opgenomen.	N.a.v. deze zienswijze is de toelichting aangevuld met het ruimtelijke kader en de toetsing hieraan. Dit is paragraaf 2.5.2 geworden
19.28	De Indiener geeft aan dat De Gemeente in zijn geheel moet afzien van bouwen in het openbaar groen en het park gewoon een park laten.	Zoals ook in de beantwoording van 12.1 en 14.12 is aangegeven wordt al jaren voorzien in woningbouw op het Segaar- én Arsenaal terrein. De gemeenteraad heeft in 2020 het Ruimtelijk Kader vastgesteld. Hiermee is vast komen te staan dat het park, het Arsenaal terrein, voor 25% als uitgeefbare grond ontwikkeld mag gaan worden. Overigens is een deel van die 25% ook voor- en achtererven die niet (geheel) bebouwd worden. Het overgrote gedeelte van het Arsenaal terrein zal ingericht worden als openbaar park en heeft de bestemming 'Groen' gekregen. De definitieve inrichting zal duidelijk worden met het Inrichtingsplan welke in een later stadium wordt opgesteld.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

	Zienswijze 20.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 21.		
21.1	De indiener geeft aan zorgen te hebben over de te verwachten toename van wateroverlast als gevolg van Het Plan. De Indiener geeft aan dat in de berekening van de waterbergingscapaciteit in bijlage 13 bij de toelichting van Het Plan alleen rekening wordt gehouden met de Bosch- en Gasthuispolder. Terwijl de woning van De Indiener is gelegen in de Noord-Hoflandsche polder. De Indiener geeft aan dat de wijk Noord-Hofland in het verleden al is opgehoogd. Als het terrein (van Het Plan) ook wordt opgehoogd zal de grondwaterdruk bij de woning van De Indiener verder toenemen. De Indiener zou graag een analyse zien (ook na extreme regenval) van de waterhuishouding en hemelwaterafvoer, ook na extreme regenval, voor zijn woning en bijbehorende tuin. Daarbij vraagt De Indiener ook om een uiteenzetting van de maatregelen die genomen gaan worden ter voorkoming van (extra) wateroverlast door de bebouwing van het Segaar-terrein.	In de toekomstige situatie (na realisatie van Segaar-Arsenaal) blijft Het Plangebied gescheiden van de Leidseweg door de tussenliggende sloot. De drainerende werking van deze watergang blijft daarmee gehandhaafd (zie figuur 1 in bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan). In bijlage 13 is een analyse gemaakt van de waterhuishouding bij (extreme) regenval. Deze dient in samenhang gelezen te worden met bijlage 14. De Gemeente is van mening dat voldoende is aangetoond dat het uitvoeren van het Plan geen negatieve effecten zal hebben op de woning aan de Leidseweg. Dit geeft dan ook geen aanleiding om in dit kader onderzoek te voeren naar het perceel van de Indiener.	Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is nader onderzoek uitgevoerd en opgenomen in bijlage 13.
	Zienswijze 22.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 23.		
	Identiek aan zienswijze 2.		
	Zienswijze 24.		
	Identiek aan zienswijze 2.		

Nota van Wijzigingen

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Wijziging	Reden
Toelichting	
Een nieuwe paragraaf 2.5.2 “Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal” is toegevoegd. Hiermee wordt de oude paragraaf 2.5.2 “Woonvisie Voorschoten 2019-2022” de nieuwe paragraaf 2.5.3 en wordt de oude paragraaf 2.5.3 “Doelgroepenverordening Voorschoten 2030” de nieuwe paragraaf 2.5.4 et cetera.	Om aan te tonen dat het plan ook voldoet aan het vastgestelde “Ruimtelijk kader Segaar-Arsenaal”.
Figuur 4.8 is aangepast.	In figuur 4.8 is de tekst aangepast naar ‘sociaal segment’.
Bijlage 7 is geactualiseerd en paragraaf 5.1.2 is hierop aangepast.	De AERIUS-calculator is geüpdatet waardoor de stikstofdepositie berekeningen met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator doorgerekend moeten worden.
Een nieuwe bijlage 13 “Geohydrologie ontwikkeling projectgebied Segaar-Arsenaal” is toegevoegd. Hiermee wordt de oude bijlage 13 “Berekening bergingscapaciteit watersysteem” de nieuwe bijlage 14 geworden en is de nummering opgeschoven.	Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de grondwaterstand in de omgeving van het projectgebied inzichtelijk te maken.
Regels	
Artikel 5.1 onder e is aangepast.	Om te borgen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' uitsluitend een calamiteiten ontsluiting/ route kan worden gerealiseerd is artikel 5.1 onder e als volgt aangepast: Oud 5.1 onder e: ter plaatse van de aanduiding ontsluiting een calamiteiten ontsluiting/route; Nieuw 5.1 onder e: ter plaatse van de functieaanduiding ‘ontsluiting’ uitsluitend een ontsluiting voor voetgangers en (brom)fietzers en een calamiteiten ontsluiting/route voor hulpdiensten;
Voorwaardelijk verplichtingen onder artikelen 7.5 en 8.5 geschrapt en nieuwe voorwaardelijk verplichting onder artikel 13.3 is toegevoegd.	Enkel ruimtelijke relevante klimaatadaptieve maatregelen die in bijlage 1 van de planregels zijn opgenomen dienen publiekrechtelijk geborgd te worden. Dit betreft alleen de maatregel m.b.t. de realisatie en instandhouding van minimaal 300 m² nieuw oppervlaktewater. De overige maatregelen zullen in de anterieure overeenkomst worden geborgd.
Verbeelding	
Niet van toepassing	Niet van toepassing

Ambtshalve aanpassingen

Wijziging	Reden
Toelichting	
Figuren in hoofdstuk 4 zijn aangepast	Een verspringing in de nummering van de figuren, na figuur 4.4 kwam figuur 4.7. Dit is nu aangepast waardoor figuur 4.7, figuur 4.5 is geworden, figuur 4.8, figuur 4.6 is geworden et cetera.
Figuren 4.10, 4.11, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25 en 4.26 in paragraaf 4.5 zijn aangepast.	Een optimalisatie van de verkaveling en het programma.
In paragraaf 2.4.4, 2.5.1 en 2.5.3 zijn het aantal appartementen (was 43 nu 44), bebo-woningen (was 8 nu 6) en rijwoningen (was 49 nu 50) aangepast.	Een optimalisatie van de verkaveling en het programma.
Bijlage 3 'Beeldkwaliteitsplan' is aangepast	Een optimalisatie van de verkaveling en het programma.
Paragraaf 7.2 aangepast m.b.t. datum Omgevingswet.	Datum inwerkingtreding Omgevingswet is nu definitief op 1 januari 2024.
Bijlage 15 Eindverslag Participatie is toegevoegd	
Bijlagen 16 en 17 zijn van positie gewisseld.	De bijlage "Beantwoording vragen ecologisch onderzoek" is vernummert van bijlage 14 naar bijlage 17. En de bijlage "Toelichting parkeernorm" is vernummert van bijlage 15 naar 16.
Bijlage 18 'Nota van Beantwoording en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Segaar-Arsenaal' is toegevoegd.	Zienswijzen zijn binnengekomen en er hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. De zienswijzen die tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid en de ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid onder de kopjes 'Zienswijzen' en 'Ambtshalve wijzigingen'
Regels	
Artikel 4.2.4 onder f is aangepast.	Om een doorlopende pergola/veranda conform het beeldkwaliteitsplan mogelijk te maken is aan artikel 4.2.4 onder f toegevoegd dat de afstand van een pergola en/of veranda tot aan de perceelsgrens die aan de zijzijde van het perceel ligt, minimaal 1 m bedraagt tot het openbaar gebied.
In de artikelen 7.1 onder b en 8.1 onder b zijn het aantal woningen gemaximaliseerd tot 50 woningen. Dit was in artikel 7.1 onder 49 en in artikel 8.1 onder b 51.	Een optimalisatie van de verkaveling en het programma.
Verbeelding	
Verbeelding is aangepast.	Een optimalisatie van de verkaveling en het programma heeft geleid tot aanpassing van het aantal appartementen (was 43 nu 44), bebo-woningen (was 8 nu 6) en rijwoningen (was 49 nu 50). Hierdoor is de verbeelding aangepast in de strook van de vrijstaande woning en de bebo-woningen.