

**Nota inspraak en vooroverleg**  
**Bestemmingsplan Dieperhout e.o.**  
**Gemeente Leiden**

10 september 2013

## **Inleiding**

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden met betrekking tot de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties inzake het voorontwerp bestemmingsplan “Dieperhout e.o.”.

### **1.1. Begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt in het noordwesten van Leiden. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het Diaconessenziekenhuis en de bestaande schoolgebouwen van het Da Vinci College. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Mariënpoolstraat en in het zuiden door de Eijmerspoelstraat en de Faljerilstraat. De Houtlaan vormt de begrenzing in het westen.

### **1.2 Kenmerken van het plan**

Het bestemmingsplan “Dieperhout e.o.” heeft betrekking op een aantal ontwikkelingen in het Houtkwartier. In het plangebied zijn woningen, zorg-gerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage beoogd.

## **2. Procedure**

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o. van maandag 27 februari 2012 tot en met vrijdag 6 april 2012 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis. Tevens is op 6 maart 2012 een inloopavond gehouden. Gelijktijdig met de inspraakfase heeft de gemeente het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. In totaal zijn 57 inspraakreacties (bestaande uit zowel zelfstandige reacties als mede-ondertekende reacties) en 3 vooroverlegreacties ontvangen. De reacties hebben op een aantal onderdelen (al dan niet in combinatie met nader uitgewerkte plannen) tot aanpassing geleid.

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van de voorliggende nota, worden de insprekers en de partners die een vooroverlegreactie hebben ingediend onder toezending van deze nota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan kunnen vervolgens gedurende zes weken zienswijzen ter kennis van de Raad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de Raad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van het college van burgemeester en wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun reacties nader toe te lichten voor de commissie Ruimte en Regio.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- Gedeputeerde Staten of de betreffende diensten van het Rijk tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de Raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld.

### 3. Wettelijk vooroverleg

#### 3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Van het merendeel van genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

Overzicht van de instellingen die bij het vooroverleg betrokken zijn:

Geen reactie ontvangen van	Vooroverlegreactie ontvangen van
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ministerie van Defensie</li><li>- Ministerie van EZ, Landbouw &amp; Innovatie</li><li>- Rijkswaterstaat</li><li>- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed</li><li>- Tennet</li><li>- Nuon</li><li>- KPN</li><li>- Gasunie</li><li>- Alliander</li><li>- Regio Holland Rijnland</li><li>- Veiligheidsregio Hollands-Midden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Provincie Zuid-Holland</li><li>- Hoogheemraadschap van Rijnland</li><li>- Kamer van Koophandel kantoor Leiden</li></ul>

#### 3.2 Ingekomen vooroverlegreacties

In de navolgende tabel zijn de reacties van de vooroverlegpartners samengevat en voorzien van een reactie.

Vooroverlegpartner	Reactie
Provincie Zuid-Holland	
De provincie geeft aan kennis te hebben genomen van het plan en geeft aan dat het plan conform het provinciaal beleid is.	Hiervan is kennis genomen.
Hoogheemraadschap van Rijnland	
Opgemerkt wordt dat er duidelijker aangegeven zal moeten worden waar in het boezemgebied het te graven water gerealiseerd wordt en welke van de betrokken partijen hiervoor verantwoordelijk zijn. Ook wordt verwezen naar de mogelijkheid gebruik te maken van het BRC.	In de toelichting is beschouwd dat, gezien de zeer beperkte fysieke mogelijkheden om wateroppervlakte toe te voegen binnen het plangebied, gebruik zal worden gemaakt van het Berging Rekening Courant (BRC). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkelingen het aspect water niet in de weg zullen zitten.
Geconstateerd is dat de bestaande	Het aangeleverde tekstvoorstel wordt

<p>waterhuishoudkundige situatie in paragraaf 4.5.3 niet volledig en correct is beschreven. Voorgesteld wordt om het tekstvoorstel op te nemen in de toelichting.</p>	<p>overgenomen en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
<p>Kamer van Koophandel, kantoor Leiden</p>	
<p>Aangegeven is dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot het plan.</p>	<p>Hiervan is kennis genomen.</p>

## 4. Inspraak

### 4.1 Ingekomen reacties

In het onderstaande schema zijn de 'unieke' inspraakreacties weergegeven. De inspraakreactie van de Wijkvereniging Houtkwartier is zeer uitgebreid en heeft model gestaan voor veel insprekers (zelfstandig dan wel medeondertekend), die een identieke reactie hebben ingediend. In de bijlage bij deze nota is een lijst opgenomen van deze insprekers. De beantwoording van deze reacties is terug te vinden onder de beantwoording van de inspraakreactie van de wijkvereniging. In sommige gevallen hebben insprekers een persoonlijke noot toegevoegd aan het model van de wijkvereniging. Deze persoonlijke noten zijn eveneens in onderstaand schema weergegeven en zijn separaat behandeld. Overigens is deze digitale versie van de Nota inspraak en vooroverleg Dieperhout e.o. anoniem gemaakt met betrekking tot het publiceren op ruimtelijkeplannen.nl en de daarmee samenhangende privacy overwegingen.

Nr	Unieke inspraakreacties	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

### 4.2 Ingekomen inspraakreacties

In de navolgende tabel zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie.

Onderwerp	Reactie
<b>Procedureel</b>	
De procedure van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. is al gestart voordat de gemeente gereageerd heeft op de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Noordwest, waardoor een integrale visie niet mogelijk is (1).	Het bestemmingsplan "Leiden Noordwest" is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012. In dit kader is gereageerd op de zienswijzen die zijn ingediend tegen dit bestemmingsplan. Op dit moment wordt gewacht op de uitspraak in de bodemzaak bij de Raad

	<p>van State.</p> <p>Op 11 oktober 2012 heeft de Raad het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden vastgesteld. Dit plan beschrijft niet alleen de gewenste beeldkwaliteit voor de geplande bebouwing, maar ook voor de ruimte rondom de bebouwing, zoals tuinen, openbaar groen, wegen en voetpaden. Het plan geeft een integrale visie op de belangrijkste stedenbouwkundige structuren, karakteristieken en kwaliteiten van de wijk Houtkwartier. Het bevat belangrijke openbare ruimtestructuren, die het raamwerk vormen voor nieuwe ontwikkelingen.</p>
Bezwaar tegen opknippen plannen (1,3,4)	<p>Bestemmingsplan 'Leiden Noordwest' betreft een actualiserend plan, waarin uitsluitend de bestaande planologische situatie opnieuw is vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan waar een zelfstandige planologische procedure voor wordt doorlopen.</p> <p>De gemeente heeft beleidsvrijheid hier een keuze in te maken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen uiteraard alle relevante milieu- en omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkelingen in het plangebied te worden beoordeeld.</p>
Zienschijzen Noordwest ook van toepassing op Dieperhout e.o. (1)	Voor de beantwoording van de zienschijzen op 'Leiden Noordwest' wordt verwezen naar de bij dat plan behorende zienschijzennota.
Op basis van welke wetten zijn de bestemmingsplannen Leiden Noordwest en Dieperhout e.o. tegelijkertijd in behandeling? (1, 6)	De beide bestemmingsplannen volgen de procedures die zijn vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.
<b>Programma, nut en noodzaak</b>	
<b><i>Sportaccommodatie</i></b>	
Welke uitgangspunten liggen ten grondslag aan het realiseren van de sportaccommodatie? Welke procedure is hiervoor gevolgd? Welke alternatieven zijn onderzocht? (1)	Op 4 april 2013 heeft de gemeenteraad het Kaderbesluit sportvoorzieningen Houtkwartier en Kikkerpolder goedgekeurd. De gemeenteraad is akkoord gegaan met het voorstel om in het Houtkwartier twee sportzalen te realiseren (capaciteit vier gymzalen) en in de Kikkerpolder één sportzaal (capaciteit twee gymzalen) ( RV 13.0023). Ook de overwogen alternatieven zijn terug te vinden in voornoemd raadsbesluit.
Alle 6 gymzalen moeten in de Kikkerpolder	Vanaf 2004 zijn meerdere locaties in beeld

gerealiseerd worden. Dit leidt tot minder overlast voor de buurt, en biedt kansen voor een betere accommodatie voor de vereniging. Daarnaast kan het Driestar college meer ruimte krijgen. (1)	gebracht om de noodzakelijke gymzalen te realiseren. Uiteindelijk is de oostelijke Agnes-locatie als mogelijkheid overgebleven tezamen met de Kikkerpolder. Uit het onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de sportvoorzieningen komt daarnaast naar voren dat er in Leiden behoefte is aan een extra sporthal of meerdere sportzalen. Bij het Sportbedrijf Leiden is sprake van een geregistreerde vraag naar binnensportruimte vanuit meerdere sportverenigingen. Door de vier gymzalen in de oostelijke Agnes-locatie te combineren tot twee sportzalen kan met de bouw van de sportaccommodatie tevens in belangrijke mate tegemoet worden gekomen aan deze vraag. Zie tevens raadsbesluit RV 13.0023.
<b>Woningbouw</b>	
Waarom is het nodig dat er 135 woningen komen? (1,2)	Holland Rijnland is een top woonregio en wil dat ook blijven. Daarom staan in de Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 belangrijke afspraken over wonen in de regio. Eén van deze afspraken is het toevoegen van circa 24.000 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de periode 2008-2019. In deze visie is onder andere vastgesteld dat de gemeente Leiden een bouwopgave heeft van circa 4.500 woningen in de periode van 2008-2019. De in het plangebied beoogde woningbouw draagt in belangrijke mate bij aan deze bouwopgave.
Het bestemmingsplan maakt daarnaast zelfs 140 woningen mogelijk. (1)	Op 8 september 2011 heeft de raad een kaderbesluit (RV 11.0034) genomen, waarmee de kaders voor ontwikkeling van het project Dieperhout in de wijk Houtkwartier vastgesteld zijn. Het kaderbesluit zelf spreekt over circa 135 woningen. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om het aantal maximaal te stellen op 140, zodat dit binnen de marges van het kaderbesluit valt.
Welke consequenties zijn er als het aantal woningen wordt verlaagd (1)	In het kaderbesluit uit 2011 (RV 11.0034) was reeds besloten om het aantal woningen te verlagen. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie (in relatie tot de grondaankopen in het plangebied), die met een verdere verlaging van het aantal woningen niet meer kan worden bereikt.
<b>Zorg-gerelateerde functies</b>	
Welke uitgangspunten liggen ten grondslag aan	Het zorgprogramma is opgenomen op verzoek

<p>de zorg-gerelateerde functies? Onduidelijk is waar de forse behoefte aan zorgfaciliteiten vandaan komt, de betrokken huisartsen vinden 250m2 genoeg. De bebouwing wordt hierdoor te hoog. (1)</p>	<p>van de betreffende initiatiefnemers. De behoefte aan 1.500 m2 zorgvoorziening is enerzijds gebaseerd op de vervanging van het bestaande gezondheidscentrum Leidse Hout (dat tijdelijk was gehuisvest in het noodgebouw De Schans) en anderzijds past het binnen het streven van het Diaconessenhuis om nauwer te kunnen gaan samenwerken met huisartsen en andere (para)medische disciplines. In de aanbestedingsprocedure is de behoefte bevestigd. Op 4 juli 2013 is een intentieverklaring getekend tussen Smit's Bouwbedrijf en het Diaconessenhuis over de ingebruikname van de zorgvoorziening.</p>
<p><b>Driestar college</b></p>	
<p>Welke uitgangspunten liggen ten grondslag aan het realiseren van het nieuwe Driestar college (1)</p>	<p>Het Driestar College heeft bij de gemeente een aanvraag ingediend voor een nieuw vervangend schoolgebouw voor 450 leerlingen. Het betreft de aanvraag van het Driestar College ex artikel 5 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Leiden (VVHO) met aanvraagnummer 2007.070. Op 19 december 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders het Programma en Overzicht onderwijshuisvesting voor het jaar 2007 vastgesteld (BW 06.1500). De aanvraag is opgenomen in het Programma 2007 en dat houdt in dat deze door de gemeenteraad is gehonoreerd.</p>
<p>Grotere scholen betekenen meer scholieren en meer troep op straat (7).</p>	<p>Elke school heeft regels waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd van iedereen die bij de school betrokken is. Binnen scholen wordt er op toegezien dat de schoolgebouwen van de school in de omgeving netjes blijven.</p>
<p><b>Parkeervoorziening Diac</b></p>	
<p>Bij de hoek Dieperpoellaan-Houtlaan wordt aangenomen dat één dek boven maaiveld gerealiseerd kan worden binnen de hoogte van 3,5m (10)</p>	<p>In het ontwerp bestemmingplan geldt nu een maximale bouwhoogte van 4m, met uitzondering van de locatie van de lift. Dit biedt voldoende ruimte om een dek boven maaiveld te realiseren, inclusief balustrade.</p>
<p>Bij de hoek Zweilandlaan-Kagerstraat wordt gesteld dat binnen de hoogte van 7m niet drie parkeerlagen gerealiseerd kunnen worden (10).</p>	<p>Er is gekozen voor een parkeervoorzieningen aan de Dieperpoellaan/Houtlaan, omdat de (te vervallen) parkeerplaats P2 voor bezoekers is en derhalve aan die zijde van het Diaconessenhuis vervanging is gewenst. De reservering aan de Zweilandlaan-Kagerstraat komt daarmee in het ontwerp-bestemmingsplan te vervallen. De</p>



	beantwoording is derhalve niet meer relevant.
<b>Stedenbouwkundige aspecten</b>	
Het bouwprogramma leidt tot volproppen van de bebouwde oppervlakte, zonder dat parkeerproblematiek en verkeersveiligheid is opgelost (1,7)	<p>In het plangebied zijn woningen, zorg-gerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage beoogd. De planontwikkeling is in lijn met het streven stedelijke herontwikkelingslocaties optimaal te benutten. Tevens zorgt het plan voor een verbetering van de groene structuur van het gebied.</p> <p>Ten aanzien van de aspecten parkeren en verkeersveiligheid wordt naar de desbetreffende onderdelen van deze nota verwezen.</p>
Oneens met de gedachte dat door het plan het verbrokkelde karakter van de wijk wordt omgebogen naar meer samenhang. De planvorming zal de verblijfskwaliteit juist doen afnemen. Wat is de visie op de wijk en in hoeverre voldoen de plannen hieraan (1,6)	De samenhang en visie op de wijk zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan zijn (daar waar juridisch-planologisch gezien mogelijk) gehanteerd bij het opstellen van de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.
Oneens met de visie dat er teveel scholen zijn in de wijk, dit wordt niet als zodanig ervaren (1)	Het woningbouwprogramma is vanaf het begin van de planvorming ingezet om vooral in het hart van de wijk een centraal groengebied met daarom heen woningen te realiseren. Door het directe contact en zicht op het groen geeft dit een bindende kwaliteit. Dit groengebied is onderdeel van een parklaan die de Boerhaavelaan met de Leidse Hout verbindt. De groepering van scholen wordt dan meer aan rand van de wijk gedacht. Het college stelt niet dat er teveel scholen zijn, maar stelt een samenballing van verschillende functies voor, waardoor de woonomgevingskwaliteit toeneemt.
Door de forse bebouwing ten behoeve van de nieuwe schoolgebouwen wordt de buitenverblijfsplaats voor scholieren beperkt. Hoe wordt er een verblijfsplaats voor scholieren geboden? (1)	<p>De huidige ruime ligweide wordt door de nieuwe ontwikkelingen kleiner. Wat overblijft, is een centraal groen gebied waar nog steeds bij goed weer scholieren kunnen gaan zitten.</p> <p>Daartegenover staat dat een rondwandeling gemaakt kan worden via de Poelwetering wat nu niet mogelijk is. Ook moet bedacht worden dat de scholen een eigen buitenruimte hebben en zullen krijgen. Het beleid van het Driestar College is dat scholieren in de pauze op het schoolplein dienen te blijven. De inschatting is dat er genoeg extra ruimte buiten het schoolplein is voor de scholieren om even een korte wandeling te maken en te verblijven langs het water en in het</p>

	<p>groen. Doordat er direct zicht is op deze openbare ruimte wordt ontmoedigd dat er storend gedrag zal optreden. Mocht dat toch nog het geval zijn dan kunnen de scholieren hierop aangesproken worden. De scholen hebben aangegeven dat dit in de praktijk ook gebeurt.</p>
<p>In het verleden is de toezegging gedaan dat de rooilijn van de geplande woningen aan de Kagerstraat gelijk komt te liggen met de zijkant van de hoekwoning Kagerstraat-Faljerilstraat. Dit om de Kagerstraat geschikt te houden voor tweerichtingsverkeer. (1,6)</p>	<p>De rooilijn die in het bestemmingsplan gehanteerd is voor de ontwikkeling van de ROC-locatie, is gebaseerd op het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden. De rooilijn is een doorzetting van het bestaande fraaie straatprofiel met voortuinen en bomen in het trottoir. In het Beeldkwaliteitplan zijn naast principes voor de bebouwing, ook specifieke karakteristieken voor de openbare ruimte vastgelegd. De karakteristieken voor de Kagerstraat en de Faljerilstraat ter hoogte van de ROC-locatie zijn getoetst aan de uitgangspunten vanuit beheer en onderhoud, maar ook aan het principe Duurzaam Veilig waaraan de gemeente Leiden zich heeft geconformeerd. Voor de Kagerstraat wordt ter hoogte van de ROC-locatie de indeling voorgesteld, die in het Beeldkwaliteitplan toegelicht is.</p> <p>De Kagerstraat is een erftoegangsweg. De ASVV2004 (de gehanteerde aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen) kent een bandbreedte voor de maatvoering van een tweerichtingenweg met langspaarkeervakken. Parkeervakken een breedte van 2m (min). De keuze is gemaakt voor de minimale maat, omdat er minimaal vrachtverkeer op deze route zit, en deze maat wel ruimte geeft voor fietsers en auto's.</p> <p>In het algemeen bieden de uitgangspunten vanuit het Beeldkwaliteitplan voldoende ruimte voor, en verhinderen daarmee niet, het nemen van noodzakelijke maatregelen met het oog op het verbeteren van de verkeerssituatie in het Houtkwartier.</p> <p>Wat betreft de toezegging om de rooilijn gelijk te laten zijn aan de rooilijn van het Diaconessenhuis aan de Kagerstraat zijde, speelt het vertrouwensbeginsel een rol. De afdeling bestuursrecht van de Raad van State heeft in een flink aantal zaken geoordeeld dat als de persoon die de toezegging gedaan heeft niet bevoegd was om de toezeggingen te doen, het bestuursorgaan de gedane toezegging niet hoeft na te komen. In dit geval heeft een wethouder met verkeer in zijn portefeuille een uitspraak gedaan over een aangelegenheid die betrekking heeft op ruimtelijke ordening, namelijk rooilijnen.</p>

	<p>Concluderend kan worden gesteld dat voor de ROC-locatie en de omliggende openbare ruimte zowel vanuit beeldkwaliteit, als vanuit verkeerstechnisch oogpunt er dan ook geen redenen zijn om de rooilijn “terug te leggen” ten opzichte van de voorgestelde rooilijn in het beeldkwaliteitplan.</p>
<p>Het groene wandelpad langs de Poelwetering is een belangrijke kwaliteit. Het wijzigingsgebied in het voorontwerp dient derhalve geschrapt te worden; de rooilijn van de sportaccommodatie dient zodanig te worden teruggelegd dat er een brede groenstrook langs het water overblijft. (1)</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is dit wijzigingsgebied komen te vervallen, zodat er geen bouw mogelijkheden in het plangebied worden mogelijk gemaakt die de realisatie van een groen wandelpad langs de Poelwetering kunnen belemmeren.</p>
<p>Hoogbouwvisie is niet van toepassing op het Houtkwartier, 15 meter is toereikend (1,6). De huidige hoogtes tasten de kwaliteit en de leefbaarheid aan (1,2,6,7)</p>	<p>De hoogteopbouw van de bebouwing is dusdanig dat vanuit de Leidse Hout deze bebouwing niet opgemerkt wordt. De hoogte van de bebouwing op de ROC-locatie is afgenomen van 30 meter naar 25 meter.</p> <p>Bij het centrale groene park is, conform het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden, het hoogteaccent van 20 meter gesitueerd. Samen met de bestaande appartementen aan de Kagerstraat/ Eijmerspoelstraat (hoogte 15 meter) en het nieuwe accent op het westelijk deel de Agneslocatie (hoogte 25 meter) is dit een passende markering van dit centrale groene gebied van de groene route van de Boerhaavelaan naar de Leidse Hout.</p>
<p>Een bebouwingspercentage van 75% is veel te veel (1).</p>	<p>In het voorontwerp-bestemmingsplan kende het plangebied een globale manier van bestemmen. In het ontwerp-bestemmingsplan is er voor de ROC-locatie een gedetailleerde bestemming opgenomen. Voor de westelijke Agnes-locatie is gekozen tot een uit te werken bestemming, waar een maximaal bebouwingspercentage geldt van 75%. Dit percentage wordt gehandhaafd om flexibiliteit in de uitwerking mogelijk te maken, zodat kwalitatief goede oplossingen niet op voorhand uitgesloten worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (half)verdiept parkeren.</p>
<p>Hoe wordt aandacht gegeven aan sociale veiligheid en hoe wordt dit opgelost en geborgd (1)</p>	<p>In het plangebied is de nadruk gelegd op een kwalitatief goede en heldere inrichting van de openbare ruimte, opdat de verschillende bestaande en nieuwe bebouwingen in een eenduidig netwerk verbonden worden. De inrichting is ruimer en groener dan in een gemiddelde wijk, door de perifere ligging naast de Leidse Hout. Ook een duidelijke scheiding van</p>

	<p>openbaar en privé wordt voorgestaan om sociaal onveilige restplekken te voorkomen.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat het realiseren van woningen in het plangebied juist leidt tot meer sociale controle, ook in de avonduren.</p>
<b>Beleidsuitgangspunten</b>	
<p>Plannen zijn in strijd met de Leidse structuurvisie (blauwe en groene structuren) en de Woonvisie van de provincie (toevoegingen moeten bijdragen aan de leefbaarheid) (3).</p>	<p>In het plangebied zijn woningen, zorg-gerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage beoogd op een locatie die in de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven voor een ontwikkelingsplan. Tevens zorgt het plan voor een intensiever gebruik van de ruimte en een verbetering van de groene structuur van het gebied. Hiermee is het plan in lijn met het gemeentelijk beleidskader.</p> <p>In de Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 staan belangrijke afspraken over wonen in de regio. Eén van deze afspraken is het toevoegen van circa 24.000 woningen aan de bestaande woningvoorraad in de periode 2008-2019. In deze visie is onder andere vastgesteld dat de gemeente Leiden een bouwopgave heeft van circa 4.500 woningen in de periode van 2008-2019. De in het plangebied beoogde woningbouw draagt in belangrijke mate bij aan deze bouwopgave.</p>
<b>Onderzoeken algemeen</b>	
<p>In alle onderzoeken komen zaken naar voren die niet aan de wettelijke normen en eisen voldoen. Deze problemen moeten allemaal worden opgelost. Er zou geen gebruik van ontheffingsmogelijkheden gemaakt moeten worden. (1,6)</p>	<p>Het voorontwerp-bestemmingsplan kende een globale opzet. In het ontwerp-bestemmingsplan is gekozen voor een nadere detaillering. De thans gekozen juridisch-planologische systematiek is onderworpen aan alle verplichte sectorale onderzoeken in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze worden in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan besproken.</p> <p>Alleen met betrekking tot de westelijke Agnes-locatie (waar een 'uit te werken' bestemming voor is opgenomen, hetgeen in de toelichting is gemotiveerd), zullen bij de uitwerking alle relevante aspecten definitief worden onderzocht. Op basis van de thans bekende onderzoeksresultaten is gebleken dat er een uitvoerbare uitwerking mogelijk is.</p>
<p>Op welke wijze houdt de gemeente rekening met</p>	<p>Een bestemmingsplan dient te voldoen aan een</p>

<p>de invloeden van ontwikkelingen in de directe omgeving van de wijk, en hoe kunnen deze door de bewoners beoordeeld worden? (1,3)</p>	<p>goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient onder meer een aantal sectorale onderzoeken uitgevoerd te worden. De bewoners kunnen deze onderzoeken inzien. Een aantal aspecten kunnen gebiedsoverstijgende effecten hebben. Daar waar relevant zijn deze in de onderzoeken meegenomen.</p> <p>Belangrijk is tenslotte de M.e.r.-beoordeling in onderhavige bestemmingsplanprocedure, waarbij onder meer naar eventuele gebiedsoverstijgende milieueffecten wordt gekeken. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en de uitgebreide bijlage, wordt daar uitgebreid bij stilgestaan.</p>
<p><b>Archeologie</b></p>	
<p>Er heeft ten onrechte geen deugdelijk archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waardoor de bouw niet wordt stilgelegd voor nader onderzoek indien toch archeologische resten worden aangetroffen. (1)</p>	<p>In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling drie archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Inmiddels zijn de grenzen van het plangebied enigszins bijgesteld, maar de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn nog altijd representatief.</p> <p>Conclusie daarvan was dat, gezien de landschappelijk ongunstige ligging, de hoge mate van erosie alsmede het ontbreken van archeologische resten, in het bestemmingsplan geen regels opgenomen hoeven te worden ter bescherming van archeologische waarden.</p> <p>In paragraaf 4.2.2 van het bestemmingsplan is eveneens aangegeven dat ingeval toch archeologische resten worden aangetroffen, deze op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk gemeld moeten worden aan de Minister van OC&amp;W, door tussenkomst van de Unit Monumenten en Archeologie van de gemeente.</p> <p>In dezelfde paragraaf is aangegeven dat als in het plangebied de bodem wordt verstoord, het kan voorkomen dat tijdens of na de werkzaamheden een archeologische waarneming plaatsvindt.</p> <p>Het aspect archeologie is gelet op het voorstaande voldoende onderzocht.</p>

<b>Landgoedbiotoop</b>	
Dat het plangebied niet in de invloedssfeer van de landgoedbiotoop valt is onvoldoende onderbouwd. (1)	Het toetsingskader met betrekking tot de landgoedbiotoop is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De dichtstbijzijnde landgoedbiotoop betreft Oud-Poelgeest. Gelet op de contouren van deze landgoedbiotoop wordt geconcludeerd dat onderhavig plangebied niet landgoedbiotoop valt, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.
<b>Bodem</b>	
Bodemverontreiniging kan ook onder de schoolgebouwen van het ROC en het Agnesgebouw voorkomen. Hoe hoog is de bestemmingsreserve voor bodemsanering en is deze voldoende om e.e.a. te bekostigen? (1)	<p>Binnen de ontwikkelingslocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat alleen ter plaatse van de parkeerplaats van het ziekenhuis aan de Houtlaan sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Deze bevindt zich op circa 1 tot 2 meter beneden maaiveld. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de ROC-locatie, waarbij hier een woonbestemming zal worden gerealiseerd, worden sanerende maatregelen getroffen. Deze bestaan uit het isoleren dan wel verwijderen van de verontreiniging.</p> <p>De kosten voor het verwijderen van de bodemverontreiniging zullen gefinancierd worden uit de 'Bestemmingsreserve bodemsanering'. Hierover heeft de gemeenteraad een besluit genomen op 14 februari 2013.</p> <p>Voor het overige deel van het plangebied zijn er vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.</p>
<b>Geluidhinder</b>	
De conclusies zijn voorbarig omdat er nog regels over de noodzakelijke afstanden opgesteld moeten worden. Ook moeten verschillende isolerende maatregelen worden getroffen. Hogere grenswaarden zouden niet toegestaan moeten worden. (1,6)	<p>Adviesbureau Peutz heeft de akoestische situatie vanwege wegverkeerslawaai en industrielawaai, ter hoogte van geplande (geluidsgevoelige) woningen en onderwijslokalen in beeld gebracht. Tevens is de mogelijke verandering van het akoestische klimaat in de omgeving vanwege de planontwikkeling onderzocht.</p> <p>Ten behoeve van het onderzoek zijn akoestische rekenmodellen opgesteld waarmee de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer, het Diaconessenhuis en de schoolpleinen van het Da Vinci College en het</p>

	<p>Driestar College is bepaald. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkelingen uitvoerbaar zijn voor wat betreft het aspect geluidhinder.</p> <p>Daarbij wordt opgemerkt dat bij de situering van de bouwvlakken in relatie tot industrielawaai rekening gehouden is met de relevante afstanden die in acht genomen dienen te worden.</p> <p>Vanwege het wegverkeerslawaai op de Houtlaan en de Kagerstraat, zal de gevelbelasting op een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden tot maximaal 57 dB. Aangezien maatregelen tot het terugdringen van de geluidbelasting redelijkerwijs niet zijn te treffen, wordt voor deze woningen een hogere waarde vastgesteld, conform criteria en voorwaarden uit de Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden.</p>
<p>Hoe wordt ervoor gezorgd dat de huidige en toekomstige bewoners geen last hebben van de sportaccommodatie? (1,6)</p>	<p>In het rapport van Peutz (bijlage bij de toelichting) wordt aanbevolen om een afstand van ten minste 20 m van de sporthal aan te houden. Met het aanhouden van een grotere afstand en een weloverwogen situering van de entree van de sporthal zal ook de indirecte hinder (ten gevolge van aankomende, vertrekkende en (buiten) pauzerende bezoekers) voldoende beperkt kunnen blijven. Zowel de geplande woningbouw als de woningen aan de Mariënpoolstraat bevinden zich op voldoende afstand. De sportaccommodatie valt onder de werking van het activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin zijn onder meer voorschriften met maximaal toelaatbare geluidniveaus op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten (waaronder scholen en ziekenhuizen) opgenomen. Het rapport van Peutz bevat een aantal randvoorwaarden om aan de eisen van het activiteitenbesluit te kunnen voldoen.</p> <p>Concluderend wordt gesteld dat de definitieve uitwerking zal moeten voldoen aan het bestemmingsplan, maar ook aan onder meer de bouwverordening, het bouwbesluit en het activiteitenbesluit.</p>
<p><b>Luchtkwaliteit</b></p>	
<p>De luchtkwaliteit wordt aangetast. De luchtkwaliteit is al slecht in het Houtkwartier. Dit is nooit nader onderzocht. De conclusie dat niet</p>	<p>Gezien de voorgenomen plannen zal met name de nieuwbouw van de woningen voor een extra verkeersaantrekkende werking zorgen.</p>

<p>getoetst dient te worden aan EU grenswaarden en dat er geen nader onderzoek nodig is, wordt niet gedeeld. (1,7)</p>	<p>Aangezien de grens voor Niet In Betekende Mate (NIBM) voor woningbouw op 1500 woningen ligt bij één ontsluitingsweg en voor kantoorlocaties op 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg ligt, vallen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan onder NIBM. Dit betekent dat er niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Er is formeel geen nader onderzoek nodig.</p> <p>Om toch inzicht te hebben in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging op de drukste en daarmee meest relevante ontsluitingswegen als gevolg van het plan, zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) gebruikt.</p> <p>Voor wat betreft de regio Holland Rijnland zijn in deze tool de verkeersgegevens van de RVMK (Regionale Verkeers en Milieukaart) opgenomen. Volledigheidshalve zijn de verkeersintensiteiten (etmaalwaarden) van 2011 én 2020+, waarbij het effect van de ontwikkeling in Dieperhout op de autonome ontwikkeling is weergegeven (Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt, rapport Megaborn GLD 18 augustus 2011) vergeleken met die uit de digitale monitoringstool.</p> <p>Uit de berekeningen blijkt dat in 2011 en 2020 (na realisatie van de ontwikkelingen) de concentraties NO2 en fijnstof op de meest relevante ontsluitingswegen onder de normen (voor beide stoffen 40 µg/m3) liggen. Feitelijk blijken de concentraties in 2020 zelfs lager te zijn dan in 2011. Dit hangt samen met het feit dat het verkeer in de toekomst voor wat betreft luchtmissies steeds schoner wordt.</p>
<p><b>M.e.r.</b></p>	
<p>Door verschillende ontwikkelingen in de omgeving in kleine plannen op te knippen, wordt de m.e.r.-procedure ontdoken. (1)</p>	<p>Voor het plan hoeft geen separate m.e.r.-procedure te worden gestart. Uit de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en de uitgebreide bijlage wordt hier nader op ingegaan.</p>
<p><b>Flora en fauna</b></p>	



<p>Flora en fauna is onvoldoende onderzocht. Er zijn mogelijk ook sperwers, uilen en vissen aanwezig. (1)</p>	<p>Binnen het plangebied heeft Bureau Stadsnatuur Rotterdam (BSR) diverse onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot flora- &amp; faunawetgeving. Korthedshalve wordt naar de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan verwezen. Het plangebied is daarmee voldoende onderzocht.</p> <p>Gebleken is dat er zich in het Agnes gebouw een vast verblijf van de Gewone dwergvleermuis bevindt. Ten aanzien van het verstoren van de Gewone dwergvleermuis is ontheffing aangevraagd. De Dienst regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft aangegeven dat er geen ontheffing verleend hoeft te worden aangezien er geen sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen van de flora- en faunawet. De voorgestelde maatregelen in het opgestelde activiteitenplan worden als voldoende beschouwd. Wel dienen nog aanvullende maatregelen uitgevoerd te worden. Deze maatregelen zijn als eis meegegeven in de aanbesteding voor een aannemer die de sloop van het Agnes College uit gaat voeren.</p>
<b>Groen</b>	
<p>Voor elke gekapte boom moet een nieuwe boom terugkomen (1)</p>	<p>In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt een groot deel van de te kappen bomen verplant/opnieuw aangeplant. Voor de overige bomen die niet gecompenseerd kunnen worden, wordt een bedrag in het bomenfonds gestort.</p>
<p>Leiden is in de Randstad de gemeente met de minste groenvoorzieningen. Door deze ontwikkeling komt de recreatiefunctie van de Leidse Hout verder onder druk te staan (4)</p>	<p>De gemeente is het oneens met de stelling dat de recreatiefunctie van de Leidse Hout onder druk komt te staan. Door de verbinding die de groene ruggengraat gaat vormen zal het groen langs de straten toegankelijker en fraaier worden. De recreatiefunctie van de Leidse Hout wordt daarmee niet negatief beïnvloed.</p>
<p>Het reduceren van groen tast de kwaliteit en de leefbaarheid aan (2) De groenfunctie moet versterkt worden met kansen voor innovatieve oplossingen (3).</p>	<p>Het huidige groene veld wordt inderdaad gereduceerd tot een kleiner veld. Daar staat tegenover dat de kwaliteit en de structuur van het groen, ook in de omliggende straten, wordt verbeterd. Middels de groene ruggengraat moeten de groenvoorzieningen toegankelijker en fraaier worden en langs de oever van de Poelwetering wordt een openbare wandelroute gecreëerd. Hiermee wordt de belevingswaarde van het groen in het plangebied verbeterd.</p>

## Water

Er zijn zorgen over de waterhuishouding. Verzocht wordt om deze problematiek voorrang te verlenen. (1,5,7)

Het plangebied Dieperhout e.o. ligt in het boezempeilgebied. Dat betekent dat compensatie eveneens plaats moet vinden binnen het boezempeilgebied. Het merendeel van de gronden in de gemeente Leiden ligt in ditzelfde boezempeilgebied. Dat geeft de mogelijkheid om elders in de gemeente de compensatie te laten plaatsvinden.

De gemeente Leiden heeft een afspraak met het hoogheemraadschap van Rijnland dat er met een Berging Rekening Courant (BRC) wordt gewerkt. Het BRC is de balans waarmee de watercompensatie vanuit verschillende ontwikkelingen bij wordt gehouden. Door de positieve balans van het BRC is er de mogelijkheid om de benodigde watercompensatie die vanuit het plangebied Dieperhout e.o. noodzakelijk is op te vangen. Gezien het feit dat de fysieke mogelijkheden om wateroppervlakte toe te voegen binnen het plangebied zeer beperkt zijn, zal gebruik gemaakt worden van het Berging Rekening Courant (BRC).

De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan mag de wateroverlast in de wijk niet verergeren. Door Royal Haskoning DHV is een hydraulische verkenning uitgevoerd. Deze verkenning laat zien dat het voornemen van de gemeente om de nieuwe verhardingen binnen de herontwikkeling Dieperhout e.o. niet aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel, maar direct of via een regenwaterafvoer af te laten wateren op het oppervlaktewater, het gemengde rioolstelsel ontlast wordt. Het onderzoek toont ook aan dat in het plangebied geen sprake van wateroverlast zal zijn door de nieuwe ontwikkelingen.

De berekeningen tonen lagere waterstanden in het projectgebied, maar ook daarbuiten. Tot aan de Warmonderweg en de Schipholweg worden lagere waterstanden berekend. Dit geldt ook voor de Boerhaavelaan. De nieuwe verhardingen hebben een groter oppervlak dan de bestaande verharding. Maar doordat de gemeente de oppervlakten langs de Poelwetering direct zal afkoppelen, neemt het op de gemengde riolering aangesloten verhard oppervlak in zijn totaliteit toch af. Hierdoor zullen de hydraulische

	prestaties van het gemengde rioelstelsel ook op korte termijn verbeteren.
Er is momenteel veel wateroverlast bij hoosbuien. Ook zijn er te hoge waterstanden. Dit is nog niet opgelost. De plannen van Dieperhout e.o. zullen de problemen verergeren omdat de riolering wordt aangesloten op het bestaande enkelvoudige systeem. (1)	Primair wordt verwezen naar de voorgaande reactie. Uitgangspunt is dat de riolering van de ontwikkelingen aangesloten wordt op het bestaande riool in de omliggende straten (Houtlaan, Dieperpoellaan, Kagerstraat, Faljerilstraat en Eijmerspoelstraat) als verbeterd gescheiden stelsel. Specifiek voor de ROC-locatie geldt dat er zowel een VWA (vuilwaterriool) alsmede een HWA (hemelwaterriool) aangelegd (een gescheiden stelsel) wordt tot aan de perceelgrens. Vanaf de perceelgrens wordt dit stelsel aangesloten op de bestaande rioleringen. Zodra de bestaande riolering aan vervanging toe is, kan eenvoudig het nieuwe gescheiden stelsel aangesloten worden op het gescheiden stelsel op de ROC-locatie.
De vermindering van de waterberging als gevolg van de eerder gebouwde en uitgebreide scholen is nooit gecompenseerd. Hoe gaat de gemeente dit alsnog doen? (1)	De genoemde compensatie van eerdere en uitgebreide scholen valt niet onder de juridische scope van onderhavige bestemmingsplan-procedure. De gemeente voert met de wijk separaat overleg over de waterberging in het Houtkwartier.
<b>Verkeer</b>	
De blauwe parkeerzone moet nog geëvalueerd worden. Daarnaast moet verwacht worden dat de verkeerscirculatie drastisch zal verslechteren. De resultaten van het Megaborn onderzoek zijn nog niet bekend. (1)	De gemeente is een experiment gestart door het invoeren van een blauwe zone. Uit een eerste nameting is gebleken dat het invoeren van een blauwe zone de parkeerdruk wegneemt in het Houtkwartier. Ook is er een effect merkbaar op de verkeersintensiteiten, aangezien een gedeelte van het zoekverkeer naar vrije parkeerruimte is verdwenen. In een motie van 11 juli 2013 is besloten het experiment te verlengen tot in 2014. Daarna zal worden gezien welke structurele maatregel genomen kan worden. Ten aanzien van het gestelde over de verkeerscirculatie wordt naar onderstaande reactie verwezen.
De plannen leiden tot toenemende verkeersdruk. Eerst zorgen voor een betere bereikbaarheid, alvorens het aantal inwoners te vergroten. Hoe wordt de verkeerscirculatie opgelost? (1,3,7,8)	Adviesbureau Megaborn heeft in 2011 een verkeersstudie uitgevoerd naar de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Hierbij is ook een berekening uitgevoerd voor de verkeersintensiteiten (de drukte) tot aan 2020. De ruimtelijke ontwikkelingen leiden er niet toe dat intensiteiten op de wegen binnen het gebied boven de 6.000 motorvoertuigen per etmaal uitkomen. De intensiteiten blijven daardoor

	<p>acceptabel voor woongebieden.</p> <p>Uit de studie blijkt ook dat de rotonde op de Rijnsburgerweg in de toekomst onvoldoende capaciteit biedt door autonome groei van het verkeer, zowel met als zonder de ruimtelijke ontwikkelingen in onderhavig plangebied. Naar aanleiding van het advies van Adviesbureau Megaborn is de gemeente van plan om in het najaar van 2013 te starten met het aanpassen van de rotonde om de verkeersafwikkeling en de veiligheid voor fietsers te verbeteren.</p>
Hoe gaat de gemeente om met het spookrijken in de Kagerstraat? (11) Hoe wordt de verkeersveiligheid opgelost? (1)	<p>Ten aanzien van het spookrijden aan de Kagerstraat is de bebording aangepast, zodat er beter gehandhaafd kan worden.</p> <p>Uit de verkeersstudie uitgevoerd door Adviesbureau Megaborn blijkt dat er aanleiding is om de verkeersveiligheid op de rotonde Rijnsburgerweg aan te pakken. Naar aanleiding van het aanvullende advies van Adviesbureau Megaborn is de gemeente van plan om in het najaar van 2013 te starten met het aanpassen van de rotonde om de verkeersafwikkeling en de veiligheid voor fietsers te verbeteren.</p>
De situatie voor fietsers vanuit de Kagerstraat die linksaf de Rijnsburgerweg op moeten vice versa, is levensgevaarlijk. (9)	<p>Deze situatie wordt met de geplande werkzaamheden aan de rotonde Rijnsburgerweg in het najaar van 2013 aangepast. De linksafbeweging voor fietsers wordt daarbij anders vormgegeven.</p>
Welke maatregelen worden getroffen om langzaam en ander verkeer zo veel mogelijk te scheiden? (1)	<p>Op wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h kunnen fietsers en gemotoriseerd verkeer veilig de rijbaan delen. Op wegen met een maximumsnelheid van 50 km/h is scheiding van deze verkeersvormen gewenst. Waar mogelijk gebeurt dat met fietspaden of fietsstroken.</p> <p>Op de Kagerstraat en de Houtlaan is de ruimte hiervoor echter te beperkt. Uit snelheidsmetingen uitgevoerd voor de verkeersstudie van Adviesbureau Megaborn blijkt dat op deze wegen rustig gereden wordt, 70% rijdt niet harder dan 40 km/h. De intensiteiten zijn bovendien laag, minder dan 3.500 motorvoertuigen per etmaal in 2020. Het scheiden van fietsers en gemotoriseerd verkeer wordt hier daarom niet als noodzakelijk gezien. Voor de voetganger is zo veel mogelijk een trottoir aanwezig. Alleen voor de Zweilandlaan worden in het profiel uit het</p>

	Beeldkwaliteitplan fietsstroken aangegeven.
Wordt een 30km/u zone voor het plangebied ingesteld? (1)	De Zweilandlaan, de Houtlaan, de Faljerilstraat en het deel van de Kagerstraat tussen de Rijnsburgerweg en de Faljerilstraat maken onderdeel uit van het uitrukrouthenetwerk voor de hulpdiensten. Vanwege de strenge eisen voor aanrijtijden voor ziekenhuizen is het verlagen van de maximumsnelheid op deze wegen niet mogelijk. Op deze wegen vindt ook vervoer van cardiologische patiënten plaats waardoor de benodigde snelheidsremmende maatregelen als verkeersdrempels niet mogelijk zijn. De 30 km/zone zoals die nu geldt voor de rest van het gebied blijft gehandhaafd.
Wanneer wordt het profiel van de Kagerstraat aangepast zodat er twee-richtingsverkeer mogelijk is. (1)	Op het deel van de Kagerstraat tussen de Rijnsburgerweg en de Faljerilstraat blijft eenrichtingsverkeer voor autoverkeer. Op de rest van de Kagerstraat biedt de rijbaanbreedte, alsmede het voorgestelde profiel in het Beeldkwaliteitplan, voldoende ruimte voor verkeer in twee richtingen.
De Kagerstraat dient ingericht te worden voor een-richtingsverkeer (8,11). Doorstroming via Boerhaavelaan verdient de voorkeur. (8)	De een-richtingsverkeer variant op een deel van de Kagerstraat wordt verkeerskundig bekeken. Doorstroming via de Boerhaavelaan heeft niet de voorkeur omdat daarvoor ingrijpende infrastructurele maatregelen nodig zijn bij de aansluiting met de Rijnsburgerweg. Bovendien wordt de Boerhaavelaan daardoor een aantrekkelijke verbinding voor doorgaand verkeer tussen de Rijnsburgerweg en de Oegstgeesterweg waardoor een ongewenste toename van de hoeveelheid doorgaand verkeer in het gebied verwacht wordt.
Als er commerciële aanbieders worden toegelaten bij de zorg-gerelateerde functies, dan zal de toestroom van auto's vermeerderen. (1)	Het bestemmingsplan Dieperhout e.o. maakt juridisch-planologisch gezien maximaal 1.500m <sup>2</sup> zorg-gerelateerde functies mogelijk. Adviesbureau Megaborn heeft de ontwikkelingen als gevolg van het bestemmingsplan meegenomen in de berekeningen van de verkeersgeneratie. Hierbij is ook een berekening uitgevoerd voor de verkeersintensiteiten (de drukte) tot aan 2020. De ruimtelijke ontwikkelingen leiden er niet toe dat intensiteiten op de wegen binnen het gebied boven de 6.000 motorvoertuigen per etmaal uitkomen. De intensiteiten blijven daardoor acceptabel voor woongebieden.
Hoe worden ongewenste verkeerssituaties bij	Indien er sprake is van incidentele evenementen

evenementen van scholen voorkomen? (1)	van scholen die een effect kunnen hebben op de verkeerssituatie, zullen per geval naar maatregelen gekeken worden.
<b>Parkeren</b>	
Hoe wordt de hoge parkeerdruk gereduceerd? (1)	Uit de studie van Megaborn is gebleken dat de ervaren parkeerdruk in de wijk een terechte zorg is. De gemeente is een experiment gestart door het invoeren van een blauwe zone. Uit een eerste nameting is gebleken dat het invoeren van een blauwe zone de parkeerdruk wegneemt in het Houtkwartier. Ook is er een effect merkbaar op de verkeersintensiteiten, aangezien een gedeelte van het zoekverkeer naar vrije parkeerruimte is verdwenen. In een motie van 11 juli 2013 is besloten het experiment te verlengen tot in 2014. Daarna zal worden gezien welke structurele maatregel genomen kan worden.
Hoe intensief zal de basketballvereniging de sportaccommodatie gebruiken en hoe wordt voorzien in de werkelijke parkeerbehoefte? De verwachting is dat de basketballvereniging veel publiek van buiten zal trekken, wat veel parkeerplaatsen zal opslokken. (1)	De definitieve parkeereis wordt bepaald op het moment dat de definitieve plannen worden ingediend, waarbij getoetst wordt aan de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden, dat gekoppeld is aan de bouwverordening. Als er niet voldaan wordt aan de parkeereis kan er in beginsel geen omgevingsvergunning worden afgegeven. Voor wat betreft het plangebied Dieperhout e.o. is in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan gemotiveerd dat de te verwachten parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost kan worden. Hiervoor is een modelberekening opgesteld, die in de toelichting is verwerkt.
Welke invloed heeft de zorggerelateerde functie op parkeren? (1).	Voor wat betreft de ROC-locatie is het aspect parkeren in de aanbestedingsprocedure meegenomen. Het winnende ontwerp van Smit's Bouwbedrijf bevat voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Een doorrekening van de parkeerbalans is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.
De parkeercalculatie klopt niet, er komen zeker 100 plaatsen tekort. (1)	De definitieve parkeereis wordt bepaald op het moment dat de definitieve plannen worden ingediend, waarbij getoetst wordt aan de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden. Voor wat betreft het plangebied Dieperhout e.o. is in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geconcludeerd dat de te verwachten parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost

	kan worden.
Hoe wordt de parkeerproblematiek van het Diac opgelost en welke toezeggingen in relatie tot hun uitbreidingsplannen zijn daarbij gedaan? (1).	Op het terrein van het Diaconessenhuis kan op grond van onderhavig bestemmingsplan een nieuwe parkeergarage gerealiseerd worden voor ca. 240 auto's. De behoefte aan 240 parkeerplaatsen bestaat enerzijds uit 102 parkeerplaatsen ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen op parkeerterrein P2 en anderzijds uit 108 parkeerplaatsen ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen op parkeerterrein P1. Ca. 30 parkeerplaatsen worden extra gerealiseerd om de autonome groei op te vangen.
Hoe wordt de parkeerbehoefte van de nieuwe en huidige bewoners opgelost (1)	Voor onderhavige bestemmingsplanprocedure geldt dat eventuele tekorten rondom het plangebied niet verdisconteerd worden; de ontwikkelingen dienen aan hun eigen parkeereis te voldoen. Deze parkeereis wordt bepaald op het moment dat de definitieve plannen worden ingediend, waarbij getoetst wordt aan de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden.  Voor wat betreft het plangebied Dieperhout e.o. is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd dat de te verwachten parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost kan worden.
<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	
Er zijn twijfels bij de economische uitvoerbaarheid.  Portaal is één van de zes zwakkere woningbouwcorporaties. Hebben zij aanvullende eisen gesteld? Hoe gaat de gemeente met dit risico om? (1)	De gemeente heeft gewerkt aan het opstellen van een koopovereenkomst met Portaal over de westelijke Agnes-locatie, maar deze is echter, gezien de recente ontwikkelingen binnen Portaal, niet verder gekomen dan een conceptfase.  Bij de behandeling van het PRIL (Programma Ruimtelijke Investeringen Leiden) in de raadscommissie Ruimte en Regio van 20 juni 2013 is gevraagd te onderzoeken of corporaties en/of marktpartijen interesse hebben in de realisatie van sociale woningen op de westelijke Agnes-locatie binnen de condities van het project.  Op basis van besluitvorming over de uitkomst van de marktconsultatie wordt de raad naar verwachting in het najaar gevraagd een besluit te nemen over de invulling van de westelijke Agnes-locatie.

<p>Afgevraagd wordt of de globaal opgestelde grondexploitatie een positief netto-contante waarde kent, mede gelet op de dalende huizenprijzen. Waarom moet deze positief zijn? (1)</p>	<p>Voor wat betreft de grondexploitatie geldt dat deze vier keer per jaar geactualiseerd wordt op basis van de laatste ontwikkelingen. Er is sprake van een positief resultaat (dat wenselijk is in verband met de grondaankopen) voor de Agnes en voor de ROC-locatie.</p>
<p>Welke afspraken zijn er gemaakt met betrekking tot de afkoop van het erfpachtcontract. (1 en 8)</p>	<p>De gemeente heeft afspraken gemaakt met het Diaconessenhuis over het realiseren van een vervangende parkeervoorziening op eigen terrein van tenminste 102 parkeerplekken als gevolg van het opzeggen de erfpachtovereenkomst voor P2. Deze afspraken zijn op 26 augustus 2012 in een overeenkomst vastgelegd en door het college van burgemeester en wethouders en de Raad van Toezicht van het Diaconessenhuis vastgesteld. Aangezien deze overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van de Grondexploitatiewet, zal een zakelijke inhoud na publicatie ter inzage worden gelegd.</p>
<p>Stapsgewijze uitvoering beperkt de risico's en kan verloedering voorkomen (3)</p>	<p>Er is in onderhavige planvorming sprake van een fasering in de uitvoering van de plannen.</p>
<p><b>Overig</b></p>	
<p>De vier zogeheten ateliers hebben niet tot essentiële wijzigingen geleid. Over aantallen en hoogten kon niet onderhandeld worden. (1,3)</p>	<p>Het overleg met omwonenden en de wijkvereniging heeft wel degelijk geleid tot aanpassing van de plannen. Zo is het hoogteaccent op de ROC-locatie teruggebracht van 30 meter naar 25 meter. Daarnaast worden nu in plaats van de oorspronkelijk gewenste 200 woningen, thans maximaal 140 woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Verder worden in plaats van zes gymzalen thans maximaal vier gymzalen in het plangebied mogelijk gemaakt. Tenslotte is naar aanleiding van het overleg met bewoners en de Wijkvereniging nadere studie verricht naar beeldkwaliteit en verkeer. Dit heeft geleid tot een verkeersonderzoek en een beeldkwaliteitplan dat niet alleen het plangebied van 'Dieperhout e.o.' beslaat, maar naar het gehele Houtkwartier kijkt.</p>
<p>Op welke wijze wil de gemeente ervoor zorgen dat de bewoners het gevoel krijgen dat er naar hun bezwaren en adviezen wordt geluisterd? (1)</p>	<p>De gemeente heeft in het voorafgaande traject meerdere zaken aangepast naar aanleiding van opmerkingen van bewoners. Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat de ontwikkelingen op een verantwoorde wijze worden uitgevoerd. Tevens wil de gemeente in structureel overleg blijven met bewoners om op de hoogte te blijven van hun zorgen, wensen en ideeën. Zo staat er periodiek overleg gepland met de wijkvereniging en wordt</p>



	er regelmatig een nieuwsbrief verspreid.
Op welke wijze denkt de gemeente rechtszekerheid te bieden over de toekomstige plannen (1)	<p>Voor het gehele plangebied van 'Dieperhout e.o.' wordt één bestemmingsplan vastgesteld waarmee de rechtszekerheid voor wat betreft de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied wordt gewaarborgd.</p> <p>Overige plannen buiten het plangebied zullen hun eigen planologische procedure moeten doorlopen, zodat aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>
Er wordt gebouwd op slechte grond. Dit leidt tot schade aan oude bebouwing (7).	<p>Van een dusdanig slechte grond dat bestaande bebouwing schade ondervindt tijdens de bouw is volgens de gemeente geen sprake.</p> <p>Van de bestaande te handhaven bebouwing binnen en grenzend aan het plangebied worden nulmetingen uitgevoerd om de bouwkundige situatie vooraf vast te leggen. Zowel interieur als exterieur wordt de huidige situatie vastgelegd en voor start uitvoering worden de gegevens verstrekt aan de gemeente Leiden.</p> <p>Daarnaast dienen hoogteboutjes aangebracht te worden om autonome zettingen te monitoren.</p>