



Leiden

# Zienswijzennota Dieperhout e.o.



Vastgesteld  
januari 2014



<b>Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o.</b>	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o.
Datum	januari 2014

## **1. Inleiding**

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.

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.

## **2. Voorgeschiedenis**

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.

Alle vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde ‘Nota Inspraak en Vooroverleg’. Daarbij zijn tevens reacties beantwoord die niet zozeer ruimtelijk relevant waren. De nota is op 10 september 2013 samen met het ontwerp bestemmingsplan door het College vastgesteld en deze stukken zijn van 19 september tot en met 30 oktober 2013 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze zienswijzentermijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

## **3. Vervolg bestemmingsplanprocedure**

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. Daarbij wordt opgemerkt, dat gebruik gemaakt is van gerubriceerde thema's naar aanleiding van de ruimtelijk relevante onderdelen van de ingediende zienswijzen. In de laatste kolom van de tabel in paragraaf 4.2 is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College van B&W aangeboden. Wanneer het College instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Ruimte en Regio. De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan voor de derde keer ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek is beslist.

#### 4. Zienswijzen

##### 4.1 Ingekomen reacties

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

Nr	Indiener	Adres
1		
2		
3		
4		

##### 4.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tussen haakjes staat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 4.1.

Onderwerp	Reactie	Gevolgen besluit
<b>A</b>	<b>Uitspraak Raad van State</b>	
A1	<p>Reclamant geeft aan dat er nog niet is gereageerd op de uitspraak van de Raad van State, die direct van invloed is op Dieperhout (1).</p> <p>Zoals aangegeven in de plantoelichting, vigeert thans het bestemmingsplan Leiden Noordwest in het plangebied, met in acht neming van de uitspraak van de Raad van State van 4 september 2013.</p> <p>Vooropgesteld heeft deze uitspraak betrekking op het bestemmingsplan Noordwest. Relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de onderdelen waarvoor de Raad</p>	Aanpassen toelichting.

		<p>van State heeft geoordeeld dat er een nieuw besluit genomen moet worden.</p> <p>Concreet gaat het over:  a) de aanduidingen "maximale bouwhoogte (m) = 7", "maximale bouwhoogte (m) = 13" en "maximale bouwhoogte (m) = 14" voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor het gebied omsloten door Kagerstraat, Zweilandlaan, Mariënpoolstraat en Eijmerspoelstraat, alsmede  b) de aanduiding "wro-zone – wijzigingsbevoegdheid".</p> <p>Vornoemde plandelen vallen (grotendeels) in het thans vast te stellen bestemmingsplan Dieperhout e.o. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan expliciet voorziet in een juridisch-planologische heroverweging zoals bedoeld in de uitspraak van Leiden Noordwest. Dit zal in de plantoelichting worden verwerkt en expliciet in het raadvorstel opgenomen worden.</p>	
A2	<p>Reclamant stelt dat de gemeente richting de Raad van State heeft toegezegd om bij alle wettelijk verplichte onderzoeken 'breed te kijken'. Bij alle onderzoeken worden naast Dieperhout ook alle relevante ontwikkelingen in de omgeving betrokken (1).</p>	<p>De vermeende toezegging om 'breed te kijken' is blijkens de ingediende stukken niet gedaan. Uiteraard zal de gemeente benodigde onderzoeken uitvoeren conform de geldende wet- en regelgeving. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder D2.</p>	Geen.
A3	<p>Reclamant stelt dat de Raad van State een duidelijke streep heeft gehaald door de gymzalen in de Kikkerpolder. Dit betekent dat de bouw en de locatie van de 6 gymzalen heroverwogen moet worden. Reclamant verzoekt om alle 6 gymzalen in de Kikkerpolder te realiseren (1).</p>	<p>Er dient een nieuw besluit genomen te worden over het "bouwvlak" voor het plandeel met de bestemming "Sport" op het sportterrein Kikkerpolder I en II van het bestemmingsplan Leiden Noordwest. Dat besluit valt niet onder de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Wel relevant is de afweging waar de gymzalen gerealiseerd moeten worden. Het verzoek van reclamant is in die zin een alternatief, dat behandeld wordt in deze bestemmingsplanprocedure. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde onder B2.</p>	Geen.
A4	<p>Reclamant vraagt welke maatregelen de gemeente gaat</p>	<p>Zoals uitgelegd onder A1, bevat dit nieuwe bestemmingsplan</p>	Geen.

	treffen om te kunnen voldoen aan de eis van de wijk om niet hoger te bouwen dan 15m, en om voor de Agnes locatie zich te houden aan de huidige bouwhoogte als maximum conform de uitspraak van de Raad van State (1).	onder meer de juridisch-planologische heroverweging ten aanzien van een aantal bouwhoogtes, voor zover zij onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied. Voor wat betreft de overwegingen met betrekking tot de thans opgenomen bouwhoogtes wordt verwezen naar de beantwoording onder C1.	
A5	Reclamant stelt dat de Raad van State heeft aangegeven, dat de financiële onderbouwing van de plannen niet adequaat is. (1)	Deze overweging had betrekking op de financiële uitvoerbaarheid van een in het bestemmingsplan Leiden Noordwest opgenomen wijzigingsbevoegdheid.  Onderhavig bestemmingsplan dient op zichzelf financieel uitvoerbaar te zijn. Verwezen wordt naar de beantwoording onder P1.	Geen.
<b>B</b>	<b>Programma, nut en noodzaak</b>		
	<b>Sportaccommodatie</b>		
B1	Reclamant vraagt welke uitgangspunten ten grondslag hebben gelegen aan het realiseren van de sportaccommodatie, welke procedure hiervoor is gevolgd en welke alternatieven onderzocht zijn (1).	Zoals reeds aangegeven in de inspraakfase en de plantoelichting, heeft de gemeenteraad op 4 april 2013 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.	Geen.
B2	Reclamant stelt dat alle 6 gymzalen in de Kikkerpolder gerealiseerd moeten worden. Hierdoor is er minder overlast voor de buurt, en zijn er kansen voor een betere accommodatie voor de vereniging. Daarnaast kan het Driestar college meer ruimte krijgen. (1)	Zoals aangegeven in de plantoelichting zijn er 6 gymzalen benodigd voor de bestaande en nieuwe behoefte en is er een uitgebreid onderzoek geweest met betrekking tot de locatievoorkeuren, hetgeen geleid heeft tot een kaderbesluit van de gemeenteraad (RV13.0023).  In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt nader ingegaan op de zienswijze met betrekking tot het alternatieve voorstel om alle 6 gymzalen in de Kikkerpolder te realiseren, zodat er meer ruimte kan komen, er minder overlast ontstaat er	Geen.

		<p>kansen zijn voor een betere accommodatie.</p> <p>De gemeenteraad heeft kaders meegegeven waarin de voorkeur wordt uitgesproken om gymzalen gekoppeld te bouwen, zodat er multifunctionele sportzalen ontstaan die niet alleen voor onderwijs maar ook in de avonden en in de weekenden door sportverenigingen kunnen worden gebruikt.</p> <p>Daarnaast komt uit onderzoek van de Rekenkamercommissie naar voren dat er behoefte is aan een extra sporthal of meerdere sportzalen. Bij het sportbedrijf Leiden is tevens momenteel sprake van een geregistreerde vraag naar binnensportruimte vanuit meerdere sportverenigingen.</p> <p>Voor de scholen is het belangrijk dat de afstand tussen de school en de gymlocatie zo klein mogelijk. De veiligheid voor de leerlingen op de fiets, de krapte van de toegangswegen naar de Kikkerpolder en extra in te roosteren lesuren betekent dat voor scholen onbespreekbaar is om al hun leerlingen naar de Kikkerpolder te laten gaan.</p> <p>In de Kikkerpolder zijn ruimtelijke beperkingen aanwezig. De combinatie van de landgoedbiotoop, de molenbiotoop en de situering van de bestaande sportvelden geven slechts ruimte voor 2 gymzalen. Meerdere zalen zou ten koste gaan van de bestaande sportvelden, wat door zowel de sportverenigingen als de gemeente niet aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Opgemerkt wordt dat er in het plangebied reeds 4 gymzalen aanwezig waren, die in onderhavig bestemmingsplan een sportaccommodatie vormen die samenvoeging tot twee sportzalen mogelijk maakt. Dit in overeenstemming met het kaderbesluit en ter invulling van</p>	
--	--	---	--

		<p>de geregisterde vraag.</p> <p>Uit de plantoelichting blijkt dat de sportaccommodatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Onaanvaardbare overlast wordt daardoor niet verwacht.</p> <p>Met betrekking tot ruimte wordt overwogen dat door compact bouwen en slim ruimtegebruik het programma gerealiseerd kan worden binnen de kaders van het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden. Ten aanzien van de overwegingen ten aanzien van de kleinere centrale groene gebied wordt verder verwezen naar C2 en C3.</p> <p>Gelet op het vorenstaande, blijft het college (na afweging van het alternatief) bij het realiseren van 4 (tot 2 sportzalen te combineren) gymzalen in onderhavig bestemmingsplan.</p>	
	<b>Woningbouw</b>		
B3	<p>Reclamant vraagt zich af waarom het nodig is dat er 135 woningen komen. Reclamant stelt daarnaast dat het bestemmingsplan 140 woningen mogelijk maakt (1).</p>	<p>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. Het bestemmingsplan maakt diverse woningtypen mogelijk in aansluiting op de woonvisie.</p> <p>Volledigheidshalve wordt nog nader ingegaan op de koppeling met de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 Bro en de Verordening Ruimte.</p> <p>In aanvulling op het gestelde in de toelichting, wordt tevens verwezen naar de vigerende provinciale Woning Behoeftes Raming (WBR 2010). Deze heeft een looptijd tot 2025.</p> <p>Uitgaande van deze WBR2010, in</p>	<p>Aanpassen toelichting.</p>



		<p>relatie tot de nieuwbouwmonitor (waar de woningen uit onderhavig bestemming in opgenomen zijn), alsmede de tot nu toe gerealiseerde nieuwbouwwoningen, blijkt dat er een geprognosticeerd tekort is van circa 2000 woningen.</p> <p>Daarnaast is er sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Aan de Ladder Duurzame Verstedelijking wordt derhalve voldaan. De plantoelichting zal op dit aspect nader worden aangevuld.</p> <p>Tenslotte wordt opgemerkt dat de locatie Dieperhout opgenomen is op de zogenaamde Kanskaart van de Leidse Nota Wonen 2020. De gemeente Leiden geeft op deze kaart de gebieden aan voor transformatie en verruiming van de woningvoorraad.</p>	
B4	<p>Reclamant vraagt zich af wat de consequenties zijn als er minder woningen worden gebouwd, zodat er meer ruimte is voor de 5.000 scholieren in de wijk. (1)</p>	<p>In de eerste plaats wordt verwezen naar het gestelde onder C2 voor wat betreft de overwegingen met betrekking tot de thans voorziene ruimte voor scholieren.</p> <p>Daarnaast is het belangrijk (zoals aangegeven in de toelichting en onder B3), dat er voldoende woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.</p> <p>Een minder aantal woningen zou tenslotte de grondexploitatie in gevaar kunnen brengen, hetgeen niet wenselijk is.</p>	Geen.
	<b>Zorggerelateerde functies</b>		
B5	<p>Reclamant vraagt welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de zorggerelateerde 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>Zoals reeds aangegeven in de inspraakfase, is het zorgprogramma opgenomen op verzoek 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</p>	Geen.

		<p>disciplines. In de aanbestedingsprocedure voor de ROC-locatie is de behoefte door de partijen bevestigd.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de overwegingen ten aanzien van de bouwhoogtes wordt verwezen naar C1.</p>	
<b>C</b>	<b>Stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteitsplan</b>		<b>Nader uit te werken</b>
C1	<p>Reclamant stelt dat de Hoogbouwvisie niet van toepassing is op de wijk, 15 meter (ook voor de school en de sportzalen) is toereikend voor een goed woon- en leefklimaat (1).</p> <p>Hoe denkt de gemeente de kwaliteit van de wijk te verbeteren door de hoogteaccenten toe te passen? (1).</p> <p>De nieuwe woningen mogen niet hoger zijn dan de oude gebouwen en het volume van de nieuwbouw mag niet meer bedragen dan de oude situatie (1).</p>	<p>In de Hoogbouwvisie (april 2007) is het Houtkwartier aangewezen als Laagbouwgebied. Dit gebied wordt getypeerd als overwegend laagbouw (tot +/- 15 meter) met incidenteel een accent tot +/- 30 meter.</p> <p>Deze Hoogbouwvisie is in het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden verder uitgewerkt ten aanzien van de specifieke locaties van de hoogteaccenten.</p> <p>De thans voorziene verkaveling heeft als eerste uitgangspunt een harmonieuze aansluiting met de bestaande bebouwing en omgeving.</p> <p>Aan de zijde van het Diac, de scholen en de flat aan de overzijde van de Poelwetering kan incidenteel een grotere hoogte passend zijn, gezien de voorkomende grotere hoogtes variërend van 18 tot 30 meter en de aanwezigheid van een open gebied dat juist versterkt wordt door de aanwezigheid van hoogteaccenten.</p> <p>De omgeving moet voldoende ruimte bieden voor een dergelijk hoogteaccent. De belangen van omwonenden ten aanzien van uitzicht, privacy en bezonning moeten hierbij betrokken worden.</p> <p>In het bestemmingsplan is gekozen voor een basishoogte van de woningen van 12m. Er zijn concreet drie hoogteaccenten voorzien, een van 16 m (school), een van 20m (ROC-locatie) en een van 25m (Agnes-locatie) (middels een uitwerkingsplicht).</p>	Aanpassen toelichting.

		<p>Qua positionering van de hoogteaccenten is gebleken dat zij het centraal gelegen groene hart op de Agnes-locatie versterken. Daarnaast sluiten deze hoogteaccenten aan bij bestaande hoogtes rondom het plangebied. In het hoogtemodel (dat wordt toegevoegd aan de plantoelichting) zijn deze hoogteaccenten in relatie tot elkaar gedimensioneerd.</p> <p>Ten aanzien van het uitzicht geldt dat er in beginsel geen recht op uitzicht is. Het college is van mening dat onderhavige ontwikkeling juist leidt tot een kwalitatief goede invulling van het gebied.</p> <p>Met betrekking tot privacy geldt dat de afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing zodanig is, dat de privacy niet onaanvaardbaar geschaad wordt. Te meer omdat er sprake is van een reeds dicht bebouwde, stedelijke omgeving.</p> <p>Uit een nader uitgevoerde bezonningsstudie (die wordt toegevoegd aan de plantoelichting) is gebleken dat de bestaande woningen (als gevolg van de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt) geen verslechtering van de bezonnings situatie ondervinden. Alleen het deel van het Diaconessenhuis gelegen aan de Kagerstraat ondervindt op enkele momenten beschaduwning bij lage zonnestanden. Dit leidt echter niet tot een onaanvaardbare situatie en wordt derhalve acceptabel geacht.</p> <p>Geconcludeerd wordt, dat gelet op het voorstaande, er een zorgvuldige stedenbouwkundige afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot de hoogtes in dit plan. Bij deze afweging zijn naar de mening van het college de belangen van omwonenden zorgvuldig betrokken. Er is geen aanleiding om de thans opgenomen hoogtes aan te passen.</p>	
--	--	---	--

C2	<p>Reclamant verzoekt een voldoende en veilige verblijfsplek voor 5000 scholieren, zodat geen extra overlast ontstaat (1).</p>	<p>Zoals reeds gesteld in de inspraakfase, wordt de huidige ruime ligweide door de nieuwe ontwikkelingen kleiner. Wat overblijft, is een centraal groen gebied waar nog steeds bij goed weer scholieren kunnen gaan zitten. 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.</p> <p>Gesteld wordt 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 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>	Geen.
C3	<p>Reclamant stelt dat hij/zij geen moeite heeft met de vele scholieren in de wijk. Reclamant herkent zich niet in de visie van de gemeente dat er teveel scholen zijn. De huidige groene ruimte moet behouden blijven (1,2). Gepleit wordt voor integratie van de populieren aan de ligweide en het 'oerpoeltje' aan de Poelwetering (2).</p>	<p>Het woningbouwprogramma is vanaf het begin van de planvorming ingezet om vooral in het hart van de wijk een centraal groengebied met daaromheen 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. Ten aanzien van de genoemde populieren wordt opgemerkt dat deze opgenomen zijn het schetsontwerp voor de openbare ruimte.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het handhaven van het 'oerpoeltje' in de nieuwe functies niet wenselijk, aangezien een doorgaande verbinding langs de Poelwetering wordt voorgestaan.</p> <p>De groepering van scholen wordt aan de rand van de wijk gedacht. Het college stelt niet dat er teveel</p>	Geen.

		scholen zijn, maar stelt een clustering van verschillende functies voor, waardoor de kwaliteit van de woonomgeving toeneemt.	
C4	Reclamant stelt dat in het verleden de toezegging is gedaan dat de rooilijn van de geplande woningen (woonbestemming) aan de Kagerstraat gelijk komt te liggen met de zijkant van de hoekwoning Kagerstraat-Faljerilstraat. (1,9)	<p>Zoals reeds aangegeven in de inspraakfase, is de bewuste rooilijn zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan gebaseerd op het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden. Deze rooilijn is een doorzetting van het bestaande fraaie straatprofiel in de Kagerstraat met voortuinen en bomen in het trottoir. In het Beeldkwaliteitplan zijn naast principes voor de bebouwing, ook specifieke karakteristieken voor de openbare ruimte vastgelegd. Het terugleggen van de rooilijn zou het voorgaande verstoren en is derhalve vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.</p> <p>Voor de verkeerskundige overwegingen wordt verwezen naar het gestelde onder N4.</p> <p>Als een voormalig wethouder al een toezegging aan reclamant zou hebben gedaan omtrent de rooilijn van de geplande woningen, dan kan reclamant daar geen rechten aan ontleen nu het niet een wethouder doch de gemeenteraad is, die bevoegd is om een bestemmingsplan vast te stellen.</p>	Geen.
C5	Reclamant geeft aan dat een bebouwingspercentage van 75% teveel is en verzoekt om een bebouwingspercentage van 50% (1).	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere modelstudie (die wordt toegevoegd aan de plantoelichting) uitgevoerd met betrekking tot de bebouwingspercentages voor de westelijke Agneslocatie.</p> <p>Deze modelstudie gaat uit van verschillende invullingen qua massa. Belangrijk is dat het bebouwingspercentage flexibel genoeg is voor de uiteindelijke uitwerking, zodat kwalitatief goede oplossingen niet op voorhand uitgesloten worden.</p> <p>Gelet op het bovenstaande alsmede de modelstudie, kan het bebouwingspercentage van de uit te werken bestemming ter plaatse</p>	Aanpassen toelichting en planregels.

		van de westelijke Agneslocatie omlaag van 75% naar 60%. De planregels zullen hierop worden aangepast.	
C6	Reclamant stelt dat het groene wandelpad langs de Poelwetering een belangrijke kwaliteit is. 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).	Zoals reeds aangegeven in de inspraakfase, is reeds in het ontwerpbestemmingsplan dit wijzigingsgebied komen te vervallen, zodat er geen bouw mogelijkheden in het plangebied mogelijk worden gemaakt, die de realisatie van een groen wandelpad langs de Poelwetering kunnen belemmeren.	Geen.
C7	Reclamant vraagt zich af hoe aandacht is gegeven aan sociale veiligheid en leefbaarheid en hoe dit aangepakt en verbeterd wordt (1).	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 openbaar en privé wordt voorgestaan om sociaal onveilige restplekken te voorkomen.  Verder wordt opgemerkt dat het realiseren van woningen in het plangebied juist leidt tot meer sociale controle, ook in de avonduren.	Geen.
C8	Reclamant geeft aan dat waarde wordt gehecht aan het behoud van het huidige karakter van de wijk en de groene structuur. Het Beeldkwaliteitsplan draagt daar in belangrijke mate aan bij (1).	Na het doorlopen van de inspraakfase, heeft de gemeenteraad van Leiden op 11 oktober 2012 het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden vastgesteld.  Dit beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de belangrijkste stedenbouwkundige structuren, karakteristieken en kwaliteiten van de wijk Houtkwartier. Het geeft tevens de belangrijke openbare ruimtestructuren aan, die het raamwerk vormen voor nieuwe	Geen.

		<p>ontwikkelingen.</p> <p>Het beeldkwaliteitplan is tenslotte welstandsvervangend vastgesteld, zodat de welstandaspecten uit het beeldkwaliteitsplan een rol krijgen bij de behandeling van omgevingsvergunningaanvragen.</p> <p>Zoals aangegeven is het beeldkwaliteitsplan reeds door de gemeenteraad vastgesteld. De totstandkoming van het beeldkwaliteitplan staat derhalve thans niet ter discussie. Wel relevant in dat kader is de verwerking van de ruimtelijk relevante aspecten van het beeldkwaliteitplan in onderhavig bestemmingsplan. Deze aspecten zijn (indien ruimtelijk relevant) verwerkt in voorliggende zienswijzennota.</p>	
C9	De realisatie van platte daken heeft een negatief effect op de bestaande meeuwenoverlast (1).	<p>Het bestemmingsplan verplicht bij de grondgebonden woningen met directe titel op grond van stedenbouwkundige overwegingen tot het realiseren van een kap, met uitzondering van één blok aan de Kagerstraat, waar een plat dak is toegestaan.</p> <p>Voor de andere ontwikkelingen in het plangebied is er geen stedenbouwkundige noodzaak dan wel wenselijkheid tot het verbieden van platte daken.</p> <p>Meeuwenoverlast betreft een uitvoeringskwestie. De gemeente Leiden zet hiervoor verschillende maatregelen gelijktijdig in. De aanpak tot en met 2014 is vooral gericht op de meest hinderlijke vormen van meeuwenoverlast zoals lawaai en zwerfvuil.</p> <p>Daarnaast is het uitgangspunt dat bij de nieuwe ontwikkelingen ondergrondse afvalcontainers gerealiseerd worden. Hier is in de grondexploitatie reeds rekening mee gehouden.</p>	Geen.
<b>D</b>	<b>Onderzoeken algemeen</b>		
D1	Reclamant stelt dat in alle verplichte onderzoeken zaken naar voren komen, die niet aan de (wettelijke) normen en eisen voldoen. Deze problemen moeten	Deze reactie is te algemeen gesteld om te reageren. Indien niet aan wettelijke normen wordt voldaan en de betreffende wet een mogelijkheid biedt om	Geen.

	allemaal in het kader van dit project worden opgelost en niet doorgeschoven worden naar de toekomst. De gemeente maakt veel gebruik van ontheffingen (1).	ontheffing te verlenen, is het niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening indien hier gebruik van gemaakt wordt.	
D2	Volgens reclamant moeten integraal alle ontwikkelingen meegenomen om ook de onderlinge samenhang in beeld te brengen (1).	Alle voldoende concrete ruimtelijk ontwikkelingen, waarover ten tijde van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten zijn genomen, zijn (daar waar juridisch gezien relevant) betrokken bij de sectorale onderzoeken.	Geen.
<b>E</b>	<b>Archeologie</b>		
E1	Reclamant stelt dat ten onrechte geen regels zijn opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (1).	<p>Zoals aangegeven in de plantoelichting, zijn drie archeologische onderzoeken uitgevoerd. Ten aanzien van voornoemde onderzoeken zijn de grenzen van het plangebied enigszins bijgesteld, maar de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn nog altijd representatief.</p> <p>Concluderend is gesteld, 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. In de plantoelichting 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>Gelet op het vorenstaande is het college van mening dat, gelet op de uitgevoerde onderzoeken, er geen beschermende regels noodzakelijk zijn in het bestemmingsplan.</p>	Geen.
<b>F</b>	<b>Molenbiotoop</b>		
F1	Reclamant vraagt zich af wanneer het windtunnelonderzoek wordt uitgevoerd en of hier niet op gewacht moet worden voordat het	Zoals aangegeven in de plantoelichting, heeft de gemeente Leiden op 9 juli 2013 aan de provincie Zuid-Holland verzocht om een ontheffing	Geen.



	bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Reclamant vraagt zich daarnaast af welke maatregelen genomen worden om de molenbiotoop te respecteren (1).	<p>te verlenen van de Verordening Ruimte met betrekking tot de molenbiotopen van de Maredijkmolen en molen De Herder. Aanleiding van het verzoek is het feit dat binnen de betreffende molenbiotopen onvoldoende mogelijkheden zijn om de effecten van de ontwikkelingen op de molenbiotopen volledig te compenseren.</p> <p>Onderdeel van dit verzoek was een pakket met compensatiemaatregelen voor de inrichting en beheer van de openbare ruimte rond de Maredijkmolen.</p> <p>De provincie Zuid-Holland heeft geconstateerd dat het voorgestelde compensatieplan voldoet aan de uitgangspunten van de Verordening Ruimte en dat er geen sprake is van strijdigheid met provinciaal beleid. De ontwikkelingen, die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen daarom zonder ontheffing van de Verordening Ruimte ontwikkeld worden. Een windtunnelonderzoek is derhalve niet aan de orde.</p>	
<b>G</b>	<b>Landgoedbiotoop</b>		
G1	Reclamant stelt dat onvoldoende onderbouwd is waarom het plangebied niet in de invloedssfeer van de landgoedbiotoop valt. (1)	<p>Zoals reeds aangegeven in de inspraakfase, betreft het toetsingskader inzake de landgoedbiotoop de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De dichtstbijzijnde landgoedbiotoop betreft Oud-Poelgeest. Een en ander is eveneens gevisualiseerd in de plantoelichting.</p> <p>Gelet op de contouren hiervan, is geconcludeerd dat onderhavig plangebied niet onder de reikwijdte van de landgoedbiotoop valt, zoals vastgelegd is in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.</p>	Geen.
<b>H</b>	<b>Bodem</b>		
H1	Reclamant brengt naar voren dat bodemverontreiniging ook onder de schoolgebouwen van het ROC	In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn verkennende bodemonderzoeken	Aanpassen

	<p>en het Agnesgebouw kan voorkomen, vanwege het werken met technische en chemische materialen. Tijdens de sloop van het Agnesgebouw is nu daadwerkelijk bodemverontreiniging geconstateerd (1).</p>	<p>uitgevoerd conform geldende wet- en regelgeving. Deze onderzoeken hebben niet geleid tot het signaal dat de gronden niet zijn voor het beoogde gebruik.</p> <p>Opgemerkt wordt, dat onbekende verontreinigingen niet uitgesloten kunnen worden. Tijdens sloopwerkzaamheden van het Agnescollege in het najaar van 2013 zijn twee (onbekende) ondergrondse tanks aangetroffen. Deze tanks zijn conform de hiervoor geldende regelgeving verwijderd.</p> <p>Adviesbureau Adverbo heeft ter plaatse van het Agnesgebouw nadere onderzoeken uitgevoerd naar de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de grond, het grondwater en de waterbodem (rapporten 130558-DM van 7 november 2013, 130-587-DM van 20 november 2013 en 13.10.3760.2645 van 19 december 2013, deze worden aan het bestemmingsplan toegevoegd).</p> <p>Op basis van de resultaten van de onderzoeken wordt geconcludeerd, dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen nieuwbouw. De conclusie dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik blijft daarmee overeind.</p> <p>Reclamant suggereert dat onder de scholen mogelijk bodemverontreiniging aanwezig is vanwege het werken met technische en chemische materialen. Een dergelijke 'verdenking' is niet aannemelijk, gezien de reeds uitgevoerde onderzoeken. Verder aanvullend bodemonderzoek is derhalve voor onderhavige bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.</p>	<p>toelichting.</p>
<p>H2</p>	<p>Reclamant vraagt hoe hoog de bestemmingsreserve is voor bodemsanering en of deze reserve voldoende is om een en ander te bekostigen. (1)</p>	<p>De gemeente is verantwoordelijk voor de bodemsanering. Hiervoor heeft de gemeente een speciale bestemmingsreserve ingesteld om dergelijke risico's af te dekken. Deze kosten zullen gefinancierd</p>	<p>Geen.</p>

		worden uit de 'Bestemmingsreserve bodemsanering'. Hierover heeft de gemeenteraad een besluit genomen op 14 februari 2013. In deze reserve is eveneens rekening gehouden met onvoorziene situaties.	
<b>I</b>	<b>Geluidhinder</b>		
11	<p>Reclamant stelt dat de geluidsconclusies voorbarig zijn, omdat er nog regels over de noodzakelijke afstanden opgesteld moeten worden (1).</p> <p>Reclamant stelt dat voor het Diac, Da Vinci, Driestar en de sportaccommodatie maatregelen voor geluidsisolatie getroffen zullen moeten worden (1).</p>	<p>Onderstaande beantwoording ziet op het industrielawaai. Voor wat betreft wegverkeerslawaai wordt verwezen naar I2.</p> <p><i>Diaconessenhuis</i> Zoals aangegeven in de plantoelichting, is er voor wat betreft het Diaconessenhuis een aanvaardbare afstand ten opzichte van de nieuwe woningen, vanwege de uitgevoerde bronmaatregelen. Borging van deze afstand vindt plaats door middel van de verbeelding en het Activiteitenbesluit milieubeheer.</p> <p><i>Zorggerelateerde functies</i> De zorggerelateerde functies passen binnen een gemengde woonomgeving en zullen zonder bijzondere inspanningen kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer in relatie tot de nieuwe woningen en het Diaconessenhuis.</p> <p><i>Driestar College</i> Voor wat betreft het nieuwe Driestar College geldt op grond van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering in beginsel een richtafstand van 10m. De kortste afstand tussen het bestaande Da Vinci College en de nieuwbouw van het Driestar is meer dan 10m. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar geluid van scholieren op het schoolplein. Ten aanzien van de scholen onderling wordt de voorziene situering aanvaardbaar geacht. Ten aanzien van de bestaande en nieuwe woningen is in de planvorming een afstand van meer dan 20 meter aangehouden. Dit is geborgd op de verbeelding. Uit onderzoek van Peutz blijkt dat een akoestisch acceptabele</p>	Aanpassen toelichting en planregels.

		<p>situatie ontstaat, zonder dat hiervoor bijzondere voorzieningen nodig zijn.</p> <p><i>Sportaccommodatie</i>  Voor wat betreft de sportaccommodatie geldt een richtafstand van 30m. Deze afstand wordt gehaald voor wat betreft zowel de bestaande als de nieuwe woningen. In het geactualiseerde onderzoek van Peutz wordt geadviseerd, om in het bestemmingsplan een minimale geluidswering van de gevels van de sportaccommodatie voor te schrijven van 35 dB, om zo een akoestisch aanvaardbare situatie te garanderen met betrekking tot de omliggende scholen. Als alternatief daarop zou middels een akoestisch onderzoek kunnen worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit en ter plaatse van de scholen het equivalente geluidsniveau op de gevels van de scholen gedurende 1 minuut (Leq,1min) ten hoogste 35dB(A) voor muziekgeluid en 45 dB(A) voor stemgeluid bedraagt. In het akoestisch onderzoek dienen de onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' daarbij als geluidgevoelige locatie voor toetsing aan voornoemde geluidsgrenswaarden te worden meegenomen. De planregels worden hierop aangepast.</p>	
12	<p>Reclamant stelt dat op de Houtlaan en Kagerstraat de geluidsnormen ruim overschreden worden. Hogere waarden zouden niet toegestaan moeten worden (1,6)</p>	<p>Blijkend uit de plantoelichting, dienen ten aanzien van het wegverkeerslawaaai hogere geluidsgrenswaarden vastgesteld te worden voor enkele nieuwe woningen in het plangebied.</p> <p>Deze hogere waarden kunnen worden vastgesteld op basis van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid, dat vastgelegd is in de notitie 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder'.</p> <p>Als gevolg van de geactualiseerde verkeersstudie van Megaborn (zie N1) is het akoestisch onderzoek</p>	<p>Aanpassen toelichting.</p>

		<p>voor wat betreft het wegverkeer geactualiseerd (rapport O 15215-1-RA-006, d.d. 8 januari 2014). Op grond van voornoemde actualisatie is bijstelling van de hogere waarden noodzakelijk.</p> <p>Hoewel de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Houtlaan, Kagerstraat (50 km/uur-deel) en de Dieperpoellaan wordt overschreden, wordt de maximale (wettelijke) grenswaarde van 63 dB niet overschreden. Hierdoor bestaan er, na afweging, wettelijk en beleidsmatig gezien geen bezwaren tegen het verlenen van de hogere waarde voor de nieuwe woningen.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat de Wet geluidhinder geen mogelijkheden kent om eventuele maatregelen voor bestaande woningen af te dwingen. Het is mogelijk dat er problemen bij bestaande woningen kunnen ontstaan. In het actieplan Leiden 2013-2017 is daarom vastgelegd welke maatregelen de gemeente Leiden gaat nemen om de geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai aan te pakken. Omdat de zogeheten plandrempel uit het actieplan vanwege het wegverkeerslawaai nabij het plangebied niet wordt overschreden, is er in dit kader geen aanleiding om maatregelen te treffen.</p>	
I4	Reclamant vraagt zich af hoe overlast van de sportaccommodatie voor de huidige en de toekomstige woningen wordt voorkomen (1).	Zie I1.	Geen.
<b>J</b>	<b>Luchtkwaliteit</b>		
J1	Reclamant stelt dat de luchtkwaliteit in het Houtkwartier al slecht is. Zo stinkt het in de Boerhaavelaan vaak naar rook. Hier is ten onrechte nooit nader onderzoek naar gedaan (1).	In de wijk liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen (fijnstof en NO <sub>2</sub> ) rondom de wegen in de bestaande situatie (conform de monitoringstool NSL 2013) onder de grenswaarden. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan	Geen.

		<p>luchtverontreiniging in de bestaande situatie is, gelet op het voorgaande, aanvaardbaar. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat er bij de Omgevingsdienst West-Holland geen stankhinder van rook in de Boerhaavelaan bekend is. Waarschijnlijk zal dit plaatsvinden als er bij particuliere huishoudens in de open haarden of houtkachels hout en dergelijke wordt verbrand.</p>	
J2	Er moet voldaan worden aan de Europese normen voor fijnstof (PM10) en de normen per 1-1-2015 voor NO2. Daarnaast is er onterecht geen onderzoek gedaan naar PM2,5. (1)	<p>Ruimtelijke ontwikkelingen, die “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de plantoelichting is gemotiveerd, dat ontwikkelingen die juridisch-planologisch in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, onder deze regeling vallen.</p> <p>Zoals aangegeven in de plantoelichting, wordt voldaan aan de grenswaarden voor Europese normen PM10 en NO2. Als gevolg van de geactualiseerde verkeersstudie van Megaborn (zie N1) zijn ook de berekeningen ten aanzien van luchtkwaliteit geactualiseerd.</p> <p>In het kader van het NSL zijn de uitgevoerde (geactualiseerde) berekeningen voldoende en hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Voor PM2,5 is nog geen wettelijke norm van kracht geworden en daarom hoeft er ook niet aan te worden getoetst c.q. onderzoek naar gedaan te worden.</p>	Aanpassen toelichting.
<b>K</b>	<b>M.e.r.</b>		
K1	Reclamant geeft aan dat de m.e.r.-procedure wordt ontdoken door verschillende ontwikkelingen	Zoals reeds in de toelichting op het plan is gemotiveerd, is het bestemmingsplan Dieperhout te	Aanpassen toelichting.

	<p>in de omgeving in kleine plannen op te knippen. Er dient een nadere motivering met betrekking tot de criteria van bijlage III van de M.e.r.-richtlijn plaats te vinden. (1)</p>	<p>beschouwen als één stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarden van categorie D 11.2 (Besluit m.e.r.) worden niet overschreden. In verband hiermee is op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit me.r. in de vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling nagegaan of kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze beoordeling blijkt dat het geval te zijn, en is er dus geen wettelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapport.</p> <p>Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied is het aan de gemeenteraad om de grenzen van een bestemmingsplangebied vast te stellen. Wel dient – juist te voorkoming van ‘salamitactiek’ - bij de beoordeling van de m.e.r-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht van een bestemmingsplan te worden nagegaan of er mogelijk een samenhang is met nabij het plangebied gelegen projecten.</p> <p>Daarvan is volgens de jurisprudentie sprake als de activiteiten als afzonderlijke fasen van dezelfde activiteit – een stedelijk ontwikkelingsproject – zijn te beschouwen, en milieueffecten van de in het plan opgenomen projecten en de in de directe omgeving daarvan geplande initiatieven worden gebundeld en elkaar versterken. Op grond van de bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn moet ook aandacht worden besteed aan cumulatie met andere projecten. In verband met het vorenstaande zijn bij de voor het bestemmingsplan uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling ook de initiatieven betrokken die in de directe omgeving van het plangebied spelen. Korthedshalve wordt verwezen naar de uitgevoerde (geactualiseerde) vormvrije m.e.r.-beoordeling.</p>	
--	--	--	--

		Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de m.e.r.-beoordeling deugdelijk is uitgevoerd. Er is geen sprake van 'salamitactiek' dan wel het ontduiking van de m.e.r.-plicht.	
<b>L</b>	<b>Flora en fauna</b>		
L1	Volgens reclamant is het aspect flora en fauna onvoldoende onderzocht. Er zijn mogelijk ook sperwers, uilen en vissen aanwezig. Er is niet aannemelijk gemaakt dat een ontheffing zal worden verleend. (1)	<p>Ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanprocedure, zijn in het kader van de Flora en faunawet (Ffw) diverse onderzoeken uitgevoerd, op basis van de geldende wet- en regelgeving.</p> <p>Voorname conclusie voortkomende uit voornoemde onderzoeken is dat er sprake was van een beschermd paarverblijf van een Gewone dwergvleermuis in het Agnesgebouw. Hiervoor is ontheffing verleend in het kader van de Ffw. Het Agnesgebouw is inmiddels gesloopt.</p> <p>Het overige deel van het plangebied kan ontwikkeld worden zonder in een Ffw- conflicterende situatie terecht te komen.</p> <p>De door reclamant aangehaalde sperwers en uilen zijn, zoals blijkt uit de onderzoeken, niet aangetroffen in het plangebied. Een ontheffing hiervoor is derhalve niet aan de orde.</p> <p>Ten aanzien van de vissen kan het dempen van de inham aan de Poelwetering relevant zijn. Dit water is echter ondiep, zonder watervegetatie en volledig beschaduwd. Dit zijn eigenschappen waar vissen niet van houden. Gelet hierop kan (na nader overleg met Bureau Stadsnatuur Rotterdam) uitgesloten worden dat hier een strikt beschermde vissoort uit tabel 3 van de Ffw voorkomt, zoals de Bittervoorn. Hetzelfde geldt voor vissen uit tabel 2 Ffw, zoals de Kleine modderkruiper en de Rivierdonderpad.</p> <p>Om het dempen uit te voeren volgens de Zorgplicht, genoemd in de Ffw, is het toereikend om te handelen volgens een</p>	Geen.



		gedragscode. Een voorbeeld hiervan is de gedragscode van de Unie van Waterschappen. De gemeente zal conform de gedragscode werken.	
<b>M</b>	<b>Water</b>		
M1	Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de realisatie zal een watervergunning nodig zijn. Op dat moment zal de balans met betrekking tot het BRC definitief in kaart worden gebracht. Het Hoogheemraadschap is voorstander van het afkoppelen van hemelwater van het rioolstelsel. Verwacht wordt dat het afkoppelen van het bestemmingsplangebied geen nadelige effecten zal hebben op het watersysteem (4).	Van deze reactie wordt kennis genomen.	Geen.
M2	Reclamant vraagt hoe de bestaande waterproblematiek in dit gebied wordt opgelost. Daarnaast heeft ten aanzien van een aantal ontwikkelingen in het verleden nooit watercompensatie plaatsgevonden. Gevraagd wordt hoe de extra waterberging geregeld wordt (1).	In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven hoe in een plan wordt omgegaan met de waterhuishouding. Daarbij wordt opgemerkt dat een nieuw bestemmingsplan in beginsel geen bestaand waterprobleem op hoeft te lossen.  Zoals aangegeven in de plantoelichting zal ten aanzien van de watercompensatie gebruik worden gemaakt van de Berging Rekening Courant, gezien het feit dat de fysieke mogelijkheden om binnen het plangebied water toe te voegen, beperkt is. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft ingestemd (zie M1) met het bestemmingsplan, waaruit afgeleid wordt dat de waterbelangen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende zijn afgestemd.	Geen.
M3	Reclamant geeft aan dat de wijk momenteel veel wateroverlast heeft bij hoosbuien en dat de waterstanden te hoog zijn. De plannen van Dieperhout e.o. zullen de problemen verergeren, omdat de riolering wordt aangesloten op het bestaande enkelvoudige systeem. De	Zoals aangegeven in de plantoelichting, heeft Royal Haskoning DHV met het oog op de uitvoering een hydraulische verkenning uitgevoerd voor de riolering in combinatie met een integraal riooladvies voor het projectgebied en de omgeving.	Geen.

	oplossing van Royal Haskoning is niet adequaat. (1)	<p>In deze verkenning wordt geadviseerd om de nieuwe verhardingen binnen het plangebied niet aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel. Door de nieuwe verhardingen direct of via een regenwaterafvoer af te laten wateren op het oppervlaktewater wordt de hydraulische situatie van het gemengde rioolstelsel verbeterd.</p> <p>De berekeningen tonen lagere waterstanden in het bestemmingsplangebied, maar ook daarbuiten. Tot aan de Warmonderweg en de Schipholweg worden lagere waterstanden berekend. Dit geldt ook voor de straten waar wateroverlast wordt ervaren, te weten de Mariënpoolstraat en de Boerhaavelaan.</p> <p>Reclamant heeft verder niet onderbouwd waarom het onderzoek van Royal Haskoning DHV niet adequaat zou zijn.</p>	
<b>N</b>	<b>Verkeer</b>		
N1	Reclamant stelt dat de verwachting is dat de verkeerscirculatie drastisch zal verslechteren. Reclamant vraagt welke maatregelen genomen worden om de verkeerscirculatie op te lossen (1).	<p>Een bestemmingsplan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient bezien te worden welke effecten de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan hebben op de verkeersintensiteiten.</p> <p>Gebleken is dat de informatie met betrekking tot verkeersintensiteiten geactualiseerd dient te worden vanuit het oogpunt van een redelijkerwijs te verwachten werkelijkheid. Concreet is gekozen om in het kader van de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gebruik te maken van de meest actuele regionale verkeersmilieu kaart (RVMK2.2), daarbij uitgaande van een gerealiseerde Rijnlandroute, een ongelijkvloerse kruising aan de Plesmanlaan (OBSP), een volledige nieuwbouwinvulling van Valkenburg, alsmede de Brug Poelgeest in het toekomstjaar 2025.</p>	Aanpassen toelichting.

		<p>Adviesbureau Megaborn heeft voornoemde actualisatie uitgevoerd (16 december 2013, nummer GLd1308-1). Gebleken is dat de toename van de verkeersintensiteiten op de Houtlaan, Kagerstraat en Zweilandlaan binnen het intensiteitscriterium van de ASVV 2004 blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wegen formeel gebiedsontsluitingswegen zijn met een hogere verkeersfunctie dan een erftoegangsweg.</p> <p>Megaborn is van mening dat door de toename van verkeer op de Kagerstraat naar 3.500 motorvoertuigen/etmaal het gebruik van deze weg niet wezenlijk anders of onveiliger wordt. De toename van de intensiteit geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de rijksnelheden zullen toenemen ten opzichte van de snelheidsmetingen uit 2011. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheidssituatie onveranderd blijft.</p> <p>Het kruispunt Boerhaavelaan-Oegstgeesterweg heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersintensiteiten in 2025 te verwerken, ook wanneer de brug Poelgeest wordt aangelegd.</p> <p>In het kader van zorgvuldigheid is het geactualiseerde onderzoek toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met betrekking tot verkeer voor een eventuele aanvullende reactie. Per mail is aangegeven dat de geplande route voor de RijnGouwelijn langs de Rijnsburgerweg niet is meegenomen.</p> <p>Hierover wordt opgemerkt, dat de provincie een streep heeft gezet door de RijnGouweLijn. Thans wordt ingezet op een HOV-netwerk. Los van de vraag of dit van belang is voor het RVMK model, heeft de provincie nog geen besluit genomen over de definitieve tracévoering van de betreffende HOV-verbinding.</p>	
--	--	--	--

N2	<p>Reclamant zet zich in voor een verkeersveilige wijk, waar de diverse verkeersdeelnemers veilig kunnen samengaan. Reclamant vraagt hoe de verkeersveiligheid wordt opgelost. (1)</p>	<p>Het is evident dat er in het plangebied sprake is van een hoge concentratie scholieren. Het is echter niet zo dat er thans in het plangebied sprake is van een verkeersveiligheidsprobleem. Voor de wijk was de Rijnsburgerwegrotonde een aandachtspunt. De verkeersveiligheid is daar door middel van aanpassingen inmiddels verbeterd.</p> <p>Het college stelt dat de ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan niet zullen leiden tot onaanvaardbare verkeershinder. Qua stedenbouwkundige structuur en wegprofielingsreservering is aangesloten bij het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden, dat een heldere openbare ruimte beoogt. Aspecten met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersmaatregelen zijn uitvoeringsaspecten en hebben verder geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Dieperhout e.o. een ruime verkeersbestemming kent, die zich niet verzet tegen het doorvoeren van eventuele uitvoeringsmaatregelen, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer en/of het realiseren van fietsstroken.</p>	Geen.
N3	<p>Reclamant vraagt welke maatregelen worden getroffen om langzaam en ander verkeer zo veel mogelijk te scheiden (1).</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder N2.</p>	Geen.
N4	<p>In het bijzonder wordt verzocht om eenrichtingsverkeer in de Kagerstraat tussen de Faljerilstraat en de Dieperpoellaan. Tevens wordt verzocht om het terugleggen van de rooilijn van de ROC-locatie tot de zijkant van de hoekwoning Kagerstraat-Faljerilstraat, zodat er ruimte ontstaat voor twee fietspaden ter verhoging van de verkeersveiligheid (1,3).</p>	<p>Deze zienswijze hangt samen met de beantwoording C4, waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gemotiveerd om de 'rooilijn' (bebouwing/tuin) te situeren zoals in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.</p> <p>Met betrekking tot deze zienswijze heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige wenselijkheid en het voorstel van reclamant om ruimte te creëren voor twee fietspaden en een</p>	Geen.

		<p>rijweg. Door de huidige bestemminglegging wordt een dergelijke constructie bemoeilijkt.</p> <p>Het college overweegt dat uit de snelheidsmetingen van Adviesbureau Megaborn gebleken is, dat op deze wegen rustig gereden wordt; 70% rijdt niet harder dan 40 km/h. De intensiteiten zijn bovendien laag, circa 3.500 motorvoertuigen per etmaal in 2025.</p> <p>Gelet op het vorenstaande is het college van mening dat het scheiden van fietsers en gemotoriseerd verkeer hier niet als noodzakelijk gezien wordt.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Dieperhout e.o. een ruime verkeers-bestemming kent en zich derhalve niet verzet tegen het doorvoeren van een eventuele uitvoeringsmaatregelen, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer en/of het realiseren van fietsstroken. De gewenste invulling van reclamant met de daarbij behorende ruimteclaim wordt niet noodzakelijk geacht.</p>	
N5	<p>Reclamant verzoekt om het instellen van een 30km/u zone in de wijk (1,3). Reclamant stelt daarbij dat voormalig wethouder Steegh dit toegezegd zou hebben en zou kijken naar de benodigde ontheffing (3). De cardiologische patiënten van het DIAC rijden om via de Houtlaan. Een gewone ambulance zou geen problemen hebben met een eventuele drempel (3).</p>	<p>In de onderzoeken is uitgegaan van de huidige situatie, waarbij voor de Zweilandlaan, Houtlaan, Faljerilstraat en het deel van de Kagerstraat tussen de Rijnsburgerweg en de Faljerilstraat een 50km/u regime aan de orde is. Op basis van onder meer voornoemde onderzoeken is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het eventueel verlagen van de snelheid betreft een uitvoeringsmaatregel, die buiten de scope van onderhavige bestemmingsplanprocedure valt. Het bestemmingsplan zelf verzet zich hier niet tegen.</p>	Geen.
N6	<p>Reclamant stelt dat de commerciële aanbieders de toestroom van auto's bij de zorggerelateerde functies zal vermeerderen (1).</p>	<p>Ten behoeve van de zorgvoorziening met zorggerelateerde functies is gekozen voor het kencijfer van behandelkamers in een huisartsencentrum in plaats van</p>	Geen.

		<p>een gezondheidscentrum. Een huisartsencentrum heeft een hoger ritgeneratiecijfer dan een gezondheidscentrum. Op deze wijze passen de overige m2 zorggerelateerde functies, die in het bestemmingsplan Dieperhout e.o. mogelijk gemaakt worden (en die eventueel ten koste zouden gaan van de behandelkamers), binnen de aangenomen ritgeneratie.</p>	
N7	<p>Reclamant vraagt zich af hoe omgegaan wordt met ongewenste verkeerssituaties bij evenementen van scholen (1)</p>	<p>Indien er sprake is van incidentele evenementen van scholen die een effect kunnen hebben op de verkeerssituatie, zal per geval naar maatregelen gekeken worden.</p>	<p>Geen.</p>
<b>O</b>	<b>Parkeren</b>		
O1	<p>Reclamant (1) voert een aantal punten aan met betrekking tot parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe wordt de parkeerbehoefte van de nieuwe en huidige bewoners opgelost?</li> <li>- Hoe wordt de hoge parkeerdruk gereduceerd?</li> <li>- Bezoekersparkeren wordt niet binnen de locatie maar in de openbare ruimte opgelost.</li> <li>- De parkeercalculatie klopt niet. Er komen 150-200 plaatsen tekort, exclusief de ontwikkelingen bij Boerhaave en Connexion.</li> <li>- Thans zijn er onvoldoende parkeerplekken in de openbare ruimte.</li> <li>- Welke invloed heeft de zorggerelateerde functie op parkeren.</li> <li>- Hoe worden de parkeerplaatsen geregeld zonder een verslechtering van de huidige situatie.</li> </ul>	<p>Voor onderhavige bestemmingsplanprocedure geldt dat eventuele bestaande tekorten in en rondom het plangebied niet opgelost moeten worden; de nieuwe ontwikkelingen dienen binnen het plangebied aan hun eigen parkeereis te voldoen.</p> <p>De parkeereis wordt definitief bepaald op het moment dat de definitieve plannen worden ingediend. Het toetsingskader is de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden, die gekoppeld is aan de Bouwverordening. Als er niet voldaan wordt aan de parkeereis kan er in beginsel geen omgevingsvergunning worden afgegeven.</p> <p>Gezien de zienswijzen met betrekking tot parkeren, is ervoor gekozen om het voorziene integrale bouwprogramma binnen het plangebied reeds te onderwerpen aan de toetsing aan de Nota Beleidsregels, om zo voor de indieners inzichtelijk te maken wat de effecten qua parkeren zijn als gevolg van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p><i>Nota Beleidsregels Parkeernormen</i></p> <p>De uitgevoerde berekening zal in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt</p>	<p>Aanpassen toelichting.</p>

		<p>worden.</p> <p>Zoals blijkt uit de berekening, is in de oude situatie sprake van een parkeervraag van 69,1 parkeerplaatsen. Uitgaande van 56 parkeerplaatsen op eigen terrein, betekent dit dat er 13,1 openbare parkeerplaatsen voor de parkeervraag werden gebruikt.</p> <p>In de nieuwe situatie worden woningen, zorggerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage gebouwd. De parkeervraag van de school is gebaseerd op het aantal lokalen, die van de sportaccommodatie op basis van de beschikbare vloeroppervlakte met een verhoging op basis van het aantal zitplaatsen. De parkeervraag van de woningen is gebaseerd op de beschikbare vloeroppervlakte per woning en die van de zorgvoorzieningen op basis van het aantal behandelkamers.</p> <p>Blijkend uit de berekening, is de parkeervraag in de nieuwe situatie op het maatgevende moment (uitgaande van dubbeltelling) 297,2 parkeerplaatsen.</p> <p>De parkeereis is de parkeervraag in de nieuwe situatie minus de parkeervraag in de oude situatie. In onderhavige geval is de parkeereis derhalve 229 parkeerplaatsen (afgerond).</p> <p>Concluderend zou op basis van de berekening 229 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, plus 56 parkeerplaatsen die in de oude situatie op eigen terrein aanwezig waren. Daarnaast dienen 145 parkeerplaatsen, die in de oude situatie openbaar toegankelijk waren, minimaal terug te keren in de nieuwe situatie. Blijkend uit de berekening, worden in het geschetste scenario 14 parkeerplaatsen meer aangelegd dan strikt noodzakelijk.</p> <p><i>Gevolgen parkeerdruk</i> De parkeerplekken op eigen</p>	
--	--	--	--

		<p>terrein zijn exclusief voor de nieuwe gebruiksfuncties. Echter, 94 parkeerplekken worden extra openbaar aangelegd en zijn daardoor niet alleen te gebruiken ten behoeve van de nieuwe gebruiksfuncties, maar ook ten behoeve van de andere gebruiksfuncties die al in de wijk aanwezig waren, waaronder bewoners. In de nieuwe situatie zijn dus meer openbare parkeerplaatsen in de wijk voorhanden dan in de oude situatie aanwezig waren.</p> <p>Wel is het zo dat het maatgevende moment met betrekking tot de parkeerdruk door onderhavige planontwikkeling verschuift naar de avond. Bij een parkeerdruk van 80% of meer is het minder wenselijk tot niet wenselijk om extra parkerende auto's in het gebied toe te laten. In het plangebied en de directe omgeving is de parkeerdruk 's avonds echter laag (voor invoering van de blauwe zone 63%), waardoor er geen problemen te verwachten zijn.</p> <p><i>Conclusie</i> Uit het voorgaande is gebleken, dat de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen voldoen aan de geldende parkeereis. Met betrekking tot de parkeerdruk zijn er geen negatieve effecten te verwachten.</p>	
O2	<p>Reclamant vraagt zich af hoe de realistische behoefte aan parkeerplaatsen voor bezoekers en toeschouwers bij gebruik van de sportaccommodatie wordt opgelost. De verwachting is dat de basketbal vereniging veel publiek van buiten zal trekken, wat veel parkeerplaatsen zal opslokken. Een dergelijke vereniging past niet in de karakteristieken van de wijk (1).</p>	<p>Zoals aangegeven onder O1 wordt op basis van het gemeentelijke beleid de definitieve parkeereis bepaald op het moment dat de definitieve bouwplannen worden ingediend.</p> <p>Voor de sportaccommodatie geldt een representatieve parkeernorm (gebaseerd op de landelijke CROW-normen), die uitgaat van het bruto vloeroppervlak, vermeerderd met een norm voor het aantal zitplaatsen.</p> <p>De kantine van een sporthal is in beginstel facilitair en ongeschikt aan de sporthal. Dit is ook als zodanig in het</p>	Geen.



		<p>bestemmingsplan opgenomen. Bezoekers van de sporthal zijn dezelfde bezoekers van de kantine. De kantine kent daarmee geen eigen extra parkeervraag. Als er niet voldaan wordt aan de parkeereis kan er in beginsel geen omgevingsvergunning worden afgegeven.</p> <p>Gelet op het vorenstaande is het vanuit ruimtelijke oogpunt voor parkeren niet relevant welke gebruiker er precies komt, hoeveel teams er zijn, wanneer zij trainen en dergelijke.</p>	
O3	Reclamant stelt dat de parkeeroplossingen gevonden dienen te worden binnen het beeldkwaliteitsplan. (1)	De bestemmingen in het bestemmingsplan Dieperhout e.o. zijn onder meer gebaseerd op de relevante uitgangspunten in het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden. De feitelijke parkeeroplossingen zijn wat dat betreft uitvoeringsaspecten. Het bestemmingsplan biedt daarvoor voldoende ruimte.	Geen.
O4	Reclamant stelt dat het parkeren altijd verdiept dient plaats te vinden en dat parkeerplaatsen dwingend meeverkocht dan wel meeverhuurd moeten worden (1).	<p>De Nota Beleidsregels Parkeernormen schrijft niet voor dat parkeren verdiept plaats dient te vinden dan wel dwingend meeverkocht of meeverhuurd moeten worden.</p> <p>Stedenbouwkundig gezien is hier dan ook geen noodzaak toe, er zijn voldoende alternatieven om het parkeren goed in te passen in de omgeving. In dat kader wordt verwezen naar de inrichtingsaspecten van het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier.</p> <p>Voor zover deze zienswijze onderdeel is van een vrees met betrekking tot voor parkeerdruk, wordt verder verwezen naar het gestelde onder O1.</p>	Geen.
O5	Reclamant geeft aan dat de effecten van de blauwe zone nog geëvalueerd moeten worden. Hoe wordt vreemd parkeren tegengegaan (1)	<p>Thans loopt een experiment met betrekking tot de blauwe zone, als zijnde een uitvoeringsmaatregel ter verlichting van onder meer de bestaande parkeerdruk.</p> <p>Onderzoek heeft aangetoond dat de bestaande parkeerdruk met name overdag (91% zonder blauwe zone) een probleem vormt in de wijk. Bij een parkeerdruk van 80% of meer is het in beginsel niet wenselijk om de parkeerdruk</p>	Geen.

		<p>verder te verhogen.</p> <p>Uit de beantwoording van O1 volgt dat aan de parkeereis van de Nota Beleidsregels Parkeernormen voldaan kan worden. Daarmee ontstaat een situatie die de parkeerdruk overdag niet verslechtert en zelfs kansen biedt voor verbetering door bijvoorbeeld de aanleg van extra openbare parkeerplaatsen.</p> <p>Wel is het zo dat als gevolg van de nieuwe functies in het plangebied, het maatgevende moment verschuift van de middag naar de avond. Op grond van tellingen in het kader van de blauwe zone, blijkt dat in de 0-situatie (zonder blauwe zone) de parkeerdruk 's avonds in de wijk met 63% laag te noemen is. De realisatie van het gewenste bouwprogramma vormt daardoor geen probleem.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in een motie van 11 juli 2013 besloten is om het blauwe zone-experiment te verlengen tot in 2014. Daarna zal worden bezien welke structurele uitvoeringsmaatregel genomen kan worden.</p>	
<b>P</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>		
P1	<p>Reclamant heeft twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (1).</p> <p>Ter onderbouwing wordt:</p> <p>a. gewezen op de uitspraak (201211995/1/R4) van de Raad van State, waaruit zou blijken dat de financiële onderbouwing niet adequaat is.</p> <p>b. afgevraagd of de globale grondexploitatie wel een positieve netto-contante waarde heeft, mede gezien de dalende huizenprijzen.</p> <p>c. gevraagd naar de effecten van de afkoop van het Diac-erfpachtcontract op de economische uitvoerbaarheid</p> <p>d. gevraagd naar de effecten van bodemsaneringen op de economische uitvoerbaarheid</p>	<p>Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 6.1, waar de economische uitvoerbaarheid is toegelicht.</p> <p>Ten aanzien van de nader aangevoerde aspecten wordt het volgende overwogen:</p> <p>Ad a) Uit de aangehaalde uitspraak blijkt dat er bij een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Leiden Noordwest onvoldoende inzicht bestond in de financiële uitvoerbaarheid. Onderhavig bestemmingsplan betreft een zelfstandige ruimtelijke procedure, die dient te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het college stelt dat, blijkend uit de plantoelichting, er</p>	Aanpassen toelichting

		<p>voldoende inzicht bestaat in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de thans opgenomen uitwerkingsplicht wordt in aanvulling overwogen, dat in de te sluiten koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de westelijke Agneslocatie afgedwongen wordt dat de uitwerking (ruim) binnen de planperiode zal plaatsvinden.</p> <p>Ad b) Voor wat betreft de grondexploitatie geldt dat deze vier keer per jaar geactualiseerd wordt op basis van de laatste ontwikkelingen, waaronder dalende huizenprijzen. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. Op 14 februari 2013 (RV 12.0146) heeft de raad een uitvoeringsbesluit genomen voor de ROC-locatie, waarmee tevens de grondexploitatie vastgesteld is.</p> <p>Op 14 januari 2014 heeft het college een uitvoeringsbesluit voor de (westelijke) Agnes-locatie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De toelichting zal hierop worden aangepast. In dit uitvoeringsbesluit is het resultaat van de grondexploitatie voor zowel de (westelijke) Agnes- als de ROC locatie globaal toegelicht. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. Het uitvoeringsbesluit is openbaar en te raadplegen via het Bestuurlijk Informatie Systeem (BIS) op de gemeentelijke website.</p> <p>Ad c) Zoals reeds aangegeven in de inspraaknota, heeft de gemeente in een overeenkomst een aantal afspraken gemaakt met het Diac met betrekking tot het opzeggen van de erfpachtovereenkomst en het realiseren van een vervangende parkeervoorziening. De financiële effecten van de overeenkomst zijn verwerkt in de grondexploitatie.</p> <p>Ad d) Zoals aangegeven onder H2, worden bodemsaneringen gefinancierd uit de 'Bestemmingsreserve</p>	
--	--	--	--

		bodemsanering'. In deze reserve is eveneens rekening gehouden met onvoorziene situaties.	
--	--	--	--

## 5. Ambtelijke wijzigingen

### Met betrekking tot de regels

- Het is in het kader van rechtszekerheid wenselijk om een tweetal begrenzings op te nemen voor de sportaccommodatie. Deze begrenzings betreffen enerzijds een maximaal bruto vloeroppervlak (2.760m<sup>2</sup>) en anderzijds een maximering van het aantal toeschouwerszitplaatsen (70).
- Gebleken is dat de ondergeschikte horeca niet gelinkt was aan de sportvoorziening. Gelet hierop zal er een aanpassing in de regels doorgevoerd worden.
- Gebleken is dat de (stedenbouwkundig wenselijke) schoorstenen uit het winnende ontwerp voor de ROC locatie niet in de planregels passen. Gelet hierop zal de planregel met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen aangepast worden.
- Gebleken is dat de positionering van schoolpleinen niet gelinkt was aan de onderwijsfuncties. De regels zullen hierop worden aangepast.
- Gebleken is dat de naamgeving van het begrip onder artikel 1.27 niet overeenkomt met het begrip onder artikel 3.1. sub a. Dit zal worden aangepast.

### Met betrekking tot de verbeelding

- Gebleken is dat het zuidelijkste puntje van de aanduidingsvlak [sba-ovb] niet correct was ingetekend. Dit zal worden gecorrigeerd, waardoor het aanduidingsvlak parallel getrokken wordt met het aangrenzende bouwvlak.
- Gebleken is dat de variatie in dakopbouwen in het winnende ontwerp van de ROC locatie noodzaakt tot aanpassing van de goothoogte naar 10m.
- Gebleken is dat achter het blok woningen ten noorden van de zorg-gerelateerde voorziening onterecht geen erfaanduiding is opgenomen.

## 6. Staat van wijzigingen

### Toelichting

1	<p>Aan de eerste alinea van paragraaf 1.3 wordt toegevoegd:</p> <p>“Relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de onderdelen waarvoor de Raad van State heeft geoordeeld dat er een nieuw besluit genomen moet worden. Concreet gaat het over:</p> <p>a) de aanduidingen "maximale bouwhoogte (m) = 7", "maximale bouwhoogte (m) = 13" en "maximale bouwhoogte (m) = 14" voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor het gebied omsloten door Kagerstraat, Zweilandlaan, Mariënpoolstraat en Eijmerspoolstraat, alsmede</p> <p>b) de aanduiding "wro-zone – wijzigingsbevoegdheid”.</p> <p>Voornoemde onderdelen vallen (grotendeels) binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan expliciet voorziet in een juridisch-planologische heroverweging zoals bedoeld in de uitspraak van bestemmingsplan “Leiden Noordwest”.”</p>
2	<p>De eerste zin van de tweede alinea van paragraaf 1.3 wordt vervangen door: “Ingevolge het bestemmingsplan “Leiden Noordwest” zijn binnen het plangebied thans grotendeels de bestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer aan de orde”.</p>
3	<p>De laatste zin van het onderdeel Achtergrond, kopje Agnes-locatie West, paragraaf 2.3, wordt vervangen door: “Ten aanzien van de uitgevoerde marktconsultatie heeft de raad eind 2013 een besluit genomen (RV 13.0088). Op basis van dit besluit is een selectieprocedure opgestart voor een marktpartij die de (westelijke) Agnes-locatie gaat ontwikkelen. Het resultaat van de selectieprocedure is in de vorm van een uitvoeringsbesluit aan het college en de raad voorgelegd. Het college heeft op 14 januari 2014 een besluit genomen over dit uitvoeringsbesluit. De raad zal op 13 februari 2014 het uitvoeringsbesluit behandelen”.</p>
4	<p>De alinea ‘stedenbouwkundige beschrijving van het plan’ onder Agnes locatie-West, paragraaf 2.3, wordt aangevuld met: “Als gevolg van een nadere modelstudie (zie bijlage) is het maximale bebouwingspercentage vastgelegd op 60%”.</p>
5	<p>De laatste zin van het onderdeel Achtergrond, kopje Sportaccommodatie, paragraaf 2.3 wordt vervangen door: “Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Leiden Noordwest, zal ten aanzien van de sportzaal in de Kikkerpolder een nieuw bestemmingsplanbesluit genomen moeten worden.”.</p>
6	<p>Na de eerste zin van de derde alinea onder het kopje ‘Duurzame verstedelijking’ (paragraaf 3.1.1.), wordt de navolgende zin ingevoegd: “Tevens wordt verwezen naar de vigerende provinciale Woning Behoeft Raming (WBR 2010). Deze heeft een looptijd tot 2025. Uitgaande van deze WBR2010, in relatie tot de nieuwbouwmonitor (waar de woningen uit onderhavig bestemming in opgenomen zijn), alsmede de tot nu toe gerealiseerde nieuwbouwwoningen, blijkt dat er een geprognosticeerd tekort is van circa 2000 woningen.”.</p>
7	<p>De eerste alinea van de conclusie onder het kopje ‘Karakteristieken relevant voor het plangebied’ (paragraaf 3.1.3.) wordt aangevuld door: “Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat in het kader van de zienswijzefase een hoogtedimensionering en een bezonningsstudie (zie bijlage) zijn uitgevoerd. Gebleken is dat de hoogteaccenten aansluiten bij de bestaande hoogtes rondom het plangebied. Daarnaast is qua bezonning gebleken, dat er geen verslechtering optreedt ten aanzien van de bestaande woningen. Alleen een deel van het Diaconessenhuis gelegen aan de Kagerstraat ondervindt op enkele momenten beschaduwning bij lage zonnstanden. Deze beschaduwning is aanvaardbaar.”</p>
8	<p>De tweede alinea van conclusie van paragraaf 4.4.1. (Bodem) wordt vervangen door: “Tijdens sloopwerkzaamheden van het Agnescollege in het najaar van 2013 zijn twee (onbekende) ondergrondse tanks aangetroffen. Deze tanks zijn conform de hiervoor geldende regelgeving verwijderd.</p> <p>Adviesbureau Adverbo heeft ter plaatse van het Agnesgebouw nadere onderzoeken uitgevoerd naar de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de grond, het grondwater en de waterbodem (rapport 130558-DM van 7 november 2013, rapport 130-587-DM van 20 november 2013 en onderzoek 13.10.3760.2645 van 19 december 2013, zie bijlagen).</p>

	Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek wordt geconcludeerd, dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen nieuwbouw. De conclusie dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik blijft ongewijzigd.”																																																	
9	In de eerste alinea onder het kopje ‘situatie plangebied’ van paragraaf 4.4.2. (Geluid), wordt het akoestisch onderzoek vervangen door het geactualiseerde onderzoek O 15215-1-RA-006, d.d. 8 januari 2014.																																																	
10	De eerste zin onder het kopje ‘Wegverkeerslawaai’ van paragraaf 4.4.2. (Geluid), wordt vervangen door: “Vanwege het wegverkeer op de Houtlaan, Kagerstraat (50 km/uur-deel) en de Dieperpoellaan zal de geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden tot maximaal respectievelijk 53, 58 en 55 dB.”.																																																	
11	De tekst onder het kopje ‘Sportaccommodatie’ van paragraaf 4.4.2. worden vervangen door: “Zowel de geplande woningbouw als de woningen aan de Marienpoelstraat bevinden zich op voldoende afstand. In het rapport van Peutz wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een minimale geluidwering van de gevels van de sportaccommodatie voor te schrijven van 35 dB om zo een akoestisch aanvaardbare situatie te garanderen met betrekking tot de omringende scholen. Als alternatief daarop zou middels een akoestisch onderzoek kunnen worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit en ter plaatse van de scholen het equivalente geluidsniveau op de gevels van de scholen gedurende 1 minuut ( $L_{eq, 1min}$ ) ten hoogste 35dB(A) voor muziekgeluid en 45dB(A) voor stemgeluid bedraagt. In het akoestisch onderzoek dienen de onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’ daarbij als geluidsgevoelige locatie voor toetsing aan voornoemde geluidsgrenswaarden te worden meegenomen.”																																																	
12	<p>De tweede alinea van het kopje ‘situatie plangebied’ en de conclusie van paragraaf 4.4.3. (Luchtkwaliteit) worden vervangen door:</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. Voor wat betreft de regio Holland Rijnland zijn in deze tool de verkeersgegevens van de RVMK opgenomen. In de monitoringstool zijn concentraties opgenomen voor de komende jaren 2015 en 2020. In de geactualiseerde verkeerstudie van Megaborn (Gld1308-01, 16 december 2013) zijn in tabel 3 de intensiteiten van de jaren 2015 en 2025 gegeven. Voor een worst-caseberekening is uitgegaan van 2015 inclusief bouwprogramma, hieruit volgt het effect van de ontwikkeling in Dieperhout op de autonome ontwikkeling in vergelijking met die uit de digitale monitoringstool. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. In 2025 zal de luchtkwaliteit beter zijn dan in 2015 aangezien de motorvoertuigen steeds schoner worden.</p> <table border="1" data-bbox="258 1384 1394 2016"> <thead> <tr> <th></th> <th>NO2 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) monit. Tool NSL2013</th> <th>NO2 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn</th> <th>NO2 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) totaal</th> <th>PM10 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) monit. Tool NSL2013</th> <th>PM10 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn</th> <th>PM10 (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">Situatie 2015</td> </tr> <tr> <td>Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan</td> <td>27,0</td> <td>0,06</td> <td>27,1</td> <td>23,5</td> <td>0,01</td> <td>23,5</td> </tr> <tr> <td>Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan</td> <td>25,9</td> <td>0,06</td> <td>26,0</td> <td>23,1</td> <td>0,01</td> <td>23,1</td> </tr> <tr> <td>Oegstgeesterweg aansl. Groene Maredijk</td> <td>26,5</td> <td>0,51</td> <td>27,0</td> <td>23,1</td> <td>0,11</td> <td>23,2</td> </tr> <tr> <td>Oegstgeesterweg noorden van Boerhaavelaan</td> <td>26,8</td> <td>0,51</td> <td>27,3</td> <td>23,3</td> <td>0,11</td> <td>23,4</td> </tr> <tr> <td>Oegstgeesterweg</td> <td>26,5</td> <td>0,51</td> <td>27,3</td> <td>23,1</td> <td>0,11</td> <td>23,2</td> </tr> </tbody> </table>		NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) monit. Tool NSL2013	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) totaal	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) monit. Tool NSL2013	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) totaal	Situatie 2015							Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan	27,0	0,06	27,1	23,5	0,01	23,5	Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan	25,9	0,06	26,0	23,1	0,01	23,1	Oegstgeesterweg aansl. Groene Maredijk	26,5	0,51	27,0	23,1	0,11	23,2	Oegstgeesterweg noorden van Boerhaavelaan	26,8	0,51	27,3	23,3	0,11	23,4	Oegstgeesterweg	26,5	0,51	27,3	23,1	0,11	23,2
	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) monit. Tool NSL2013	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) totaal	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) monit. Tool NSL2013	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Toename op basis van verkeersgeg. Megaborn	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) totaal																																												
Situatie 2015																																																		
Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan	27,0	0,06	27,1	23,5	0,01	23,5																																												
Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan	25,9	0,06	26,0	23,1	0,01	23,1																																												
Oegstgeesterweg aansl. Groene Maredijk	26,5	0,51	27,0	23,1	0,11	23,2																																												
Oegstgeesterweg noorden van Boerhaavelaan	26,8	0,51	27,3	23,3	0,11	23,4																																												
Oegstgeesterweg	26,5	0,51	27,3	23,1	0,11	23,2																																												

zuiden van Boerhaavelaan						
Rijnsburgerweg tussen Warmon-Derweg en Antonie Duyckl.	27,5	0,68	28,2	23,5	0,13	23,6
Rijnburgerweg tussen Kagerstr. En rotonde	27,2	1,18	28,4	23,4	0,22	23,6
Rijnburgerweg zuiden van rotonde	29,8	0,40	30,2	24,5	0,07	24,6
Wassenaarseweg ter hoogte van rotonde	27,5	0,43	27,9	23,5	0,07	23,6
Norm			40			40

Tabel: Gehaltes stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in 2015 (zonder zeezout aftrek) op basis van de monitoringstool behorende bij het NSL2013 en rapport Megaborn (Gld1308-01, 16 december 2013)

Voor zwevende deeltjes (PM<sub>2,5</sub>) geldt met ingang van 1 januari 2015 een grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens van 25 microgram per m<sup>3</sup>, gedefinieerd als jaargemiddelde concentratie. In het NSL wordt voorzien in maatregelen om de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> te halen. Die maatregelen zijn tevens gericht op het voldoen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Indien nodig wordt in het NSL voorzien in specifieke maatregelen om aan de PM<sub>2,5</sub> grenswaarde te voldoen en te blijven voldoen met ingang van genoemde datum. Daarom vindt vóór 2015 geen toetsing aan deze grenswaarde plaats, ook niet indien een besluit betrekking heeft op een project dat ook na 1 januari 2015 gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft (Wm bijlage 2 voorschrift 4.4 lid 1 en 2).

Uit de monitoringstool NSL2013 volgt voor het jaar 2015 de concentraties langs bovengenoemde wegen rondom het plangebied voor PM<sub>2,5</sub> tussen 15,0 en 15,8 µg/m<sup>3</sup>. De PM<sub>2,5</sub> concentratie is een onderdeel van de totale PM<sub>10</sub> concentratie. Zou worst case de toename van PM<sub>10</sub> als gevolg van het plan als worst case worden toegerekend aan PM<sub>2,5</sub> dan zal de PM<sub>2,5</sub> concentratie niet hoger zijn dan 16,0 µg/m<sup>3</sup> (= 15,8 µg/m<sup>3</sup> + 0,22 µg/m<sup>3</sup>). Hieruit blijkt dat ook voor PM<sub>2,5</sub> aan de grenswaarde wordt voldaan.

### Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat in 2015, na realisatie van de ontwikkelingen Dieperhout, zowel op basis van de verkeersgegevens uit de RVMK als die van Megaborn de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> op de meest relevante ontsluitingswegen onder de normen (voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>) liggen. Tevens wordt ook voldaan de PM<sub>2,5</sub> grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit."

13	De laatste alinea van het kopje 'Binnen het plangebied' van paragraaf 4.4.5. (Bedrijven en milieuzonering) wordt aangevuld met: "Zoals gesteld onder paragraaf 4.4.2, zal in de planregels een minimale gevelwering voor de sportaccommodatie worden voorgeschreven, om zo een akoestisch aanvaardbare situatie voor de omringende scholen te kunnen garanderen."
14	Onder het kopje 'situatie plangebied' van paragraaf 4.4.6. (Milieueffectrapportage) wordt de bijlage "Mer-beoordelingen" vervangen door de geactualiseerde Mer-beoordelingen van 6 januari 2014.
15	Het kopje 'bereikbaarheid' van paragraaf 4.7.2 wordt hernoemd naar 'Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt', waarbij alinea 1 wordt aangevuld met "Naar aanleiding van het aanvullend advies van adviesbureau Megaborn (zie bijlage) met betrekking tot de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid van de rotonde aan de Rijnsburgerweg, is de gemeente gestart met het aanpassen van deze rotonde om de verkeersafwikkeling en de veiligheid voor fietsers te verbeteren." en alinea's 2, 3 en 4 worden geschrapt. Tevens wordt een nieuw kopje ingevoegd met 'Verkeersintensiteiten als gevolg van het bestemmingsplan'



	<p>met de navolgende tekst:</p> <p>“Tussen 2011 en nu is het geplande bouwprogramma uit het bestemmingsplan Dieperhout e.o. geactualiseerd, waardoor verkeersintensiteiten in het gebied enigszins veranderen ten opzichte van de uitkomsten uit de Verkeersstudie van 18 augustus 2011. Tevens is een geactualiseerd RVMK-model beschikbaar. In dit verkeersmodel wordt rekening gehouden met de laatste bestuurlijk geaccordeerde bouwontwikkelingen en netwerkwijzigingen in Leiden en in de regio, die niet specifiek betrekking hadden op het bestemmingsplan Dieperhout e.o.</p> <p>Adviesbureau Megaborn heeft voornoemde actualisatie uitgevoerd (16 december 2013, nummer GLd1308-1, zie bijlage). Gebleken is dat de toename van de verkeersintensiteiten op de Houtlaan, Kagerstraat en Zweilandlaan binnen het intensiteitscriterium van de ASVV 2004 blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wegen formeel gebiedsontsluitingswegen zijn met een hogere verkeersfunctie dan een erftoegangsweg.</p> <p>Megaborn is van mening dat door de toename van verkeer op de Kagerstraat naar 3.500 motorvoertuigen/etmaal het gebruik van deze weg niet wezenlijk anders of onveiliger wordt. De toename van de intensiteit geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de rijnsnelheden zullen toenemen ten opzichte van de snelheidsmetingen uit 2011. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheidssituatie onveranderd blijft.</p> <p>Het kruispunt Boerhaavelaan-Oegstgeesterweg heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersintensiteiten in 2025 te verwerken, ook wanneer de brug Poelgeest wordt aangelegd.”.</p>
16	<p>De eerste zin onder het kopje ‘parkeren’ van paragraaf 4.7.2 wordt als volgt aangepast: “Uit de Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt is naar voren gekomen dat de ervaren parkeerdruk een terechte zorg was”. Alinea’s 2,3,4 en 5 onder ‘parkeren’ worden vervangen door de navolgende tekst:</p> <p>“Het voorziene integrale bouwprogramma binnen het plangebied is onderworpen aan een toetsing aan de Nota Beleidsregels (zie vervangende bijlage). Zoals blijkt uit de berekening, is in de oude situatie sprake van een parkeervraag van 69,1 parkeerplaatsen. Uitgaande van 56 parkeerplaatsen op eigen terrein, betekent dit dat er 13,1 openbare parkeerplaatsen voor de parkeervraag werden gebruikt.</p> <p>In de nieuwe situatie worden woningen, zorggerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage gebouwd. De parkeervraag van de school is gebaseerd op het aantal lokalen, die van de sportaccommodatie op basis van de beschikbare vloeroppervlakte met een verhoging op basis van het aantal zitplaatsen. De parkeervraag van de woningen is gebaseerd op de beschikbare vloeroppervlakte per woning en die van de zorgvoorzieningen op basis van het aantal behandelkamers.</p> <p>Blijkend uit de berekening, is de parkeervraag in de nieuwe situatie op het maatgevende moment (uitgaande van dubbeltelling) 297,2 parkeerplaatsen.</p> <p>De parkeereis is de parkeervraag in de nieuwe situatie minus de parkeervraag in de oude situatie. In onderhavige geval is parkeereis derhalve 229 parkeerplaatsen.</p> <p>Concluderend zou op basis van de berekening 229 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, plus 56 parkeerplaatsen die in de oude situatie op eigen terrein aanwezig waren. Daarnaast dienen 145 parkeerplaatsen, die in de oude situatie openbaar toegankelijk waren, minimaal terug te keren in de nieuwe situatie. Blijkend uit de berekening, worden in het geschetste scenario 14 parkeerplaatsen meer aangelegd dan strikt noodzakelijk. Gelet op het voorstaande is aannemelijk gemaakt dat aan de parkeereis voldaan kan worden.</p> <p><i>Gevolgen parkeerdruk</i></p> <p>De parkeerplekken op eigen terrein zijn exclusief voor de nieuwe gebruiksfuncties. Echter, 94 parkeerplekken worden extra openbaar aangelegd en zijn daardoor niet alleen te gebruiken ten behoeve van de nieuwe gebruiksfuncties, maar ook ten behoeve van de andere gebruiksfuncties die al in de wijk aanwezig waren, waaronder bewoners. In de nieuwe situatie zijn dus meer openbare parkeerplaatsen in de wijk voorhanden dan in de oude situatie</p>

	aanwezig waren.  Wel is het zo dat het maatgevende moment met betrekking tot de parkeerdruk door onderhavige planontwikkeling verschuift naar de avond. Bij een parkeerdruk van 80% of meer is het minder wenselijk tot niet wenselijk om extra parkerende auto's in het gebied toe te laten. In het plangebied en de directe omgeving is de parkeerdruk 's avonds echter laag (voor invoering van de blauwe zone 63%), waardoor er geen problemen te verwachten zijn."
17	De conclusie van paragraaf 4.7.2. (situatie plangebied) wordt vervangen door: "Concluderend kan worden gesteld, dat de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, qua mutaties in verkeersintensiteiten niet zullen leiden tot onaanvaardbare situaties. Uit de parkeerdoorkrekening blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeereis. Met betrekking tot de parkeerdruk zijn er geen negatieve effecten te verwachten."
18	De eerste alinea onder 'bouwregels' van paragraaf 5.3.3. wordt aangevuld met: "Tevens zijn er specifieke bouwregels voor de sportvoorzieningen opgenomen."
19	De tekst onder 'gebruiksregels' van paragraaf 5.3.3. wordt als volgt: "Het bestemmingsplan bevat enkele gebruiksregels met betrekking tot de sportvoorzieningen."
20	De tekst onder het kopje Agnes-locatie West van paragraaf 6.1 wordt in zijn geheel vervangen door: "Op 14 januari 2014 heeft het college een uitvoeringsbesluit voor de (westelijke) Agnes-locatie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. In dit uitvoeringsbesluit is het resultaat van de grondexploitatie voor zowel de (westelijke) Agnes- als de ROC locatie globaal toegelicht. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie".
21	Paragraaf 6.2.3. wordt vervangen door: "Het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Gedurende de zienswijzefase zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o.' (zie bijlage)".
22	De bijlage Beeldkwaliteitplan Houkwartier Leiden dient vervangen te worden door de definitieve versie, gedateerd op 3 juli 2012, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012.

### Regels

1	Artikel 2.5 wordt als volgt aangepast: onder a wordt 'schoorstenen' geschrapt. Toegevoegd wordt lid b, die als volgt luidt: 'schoorstenen, mits de overschrijding van een overstekend dak niet meer bedraagt dan 2m;'
2	Artikel 5.1 onder c wordt aangevuld met: "ter plaatse van de aanduiding 'sport'."
3	Artikel 5.1 onder d wordt aangevuld met: "ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' dan wel direct grenzend daaraan."
4	Aan artikel 5.2.1. wordt toegevoegd sub c, dat luidt: "ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn sportvoorzieningen in een sportaccommodatie toegestaan met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2.760m <sup>2</sup> . In de sportaccommodatie mogen maximaal 4 gymzalen (tot maximaal 2 sportzalen te combineren) gerealiseerd worden."
5	Aan artikel 5.2.1. wordt toegevoegd sub d, dat luidt: "de geluidwering van de gevels van sportaccommodatie zoals genoemd onder c. dient ten minste 35dB te bedragen."
6	Toegevoegd wordt een nieuw artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels met daarin artikel 5.3.1 Afwijkingen, dat als volgt luidt: "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in lid 5.2.1 onder d, voor het toestaan van een andere geluidwering van de gevels van de sportaccommodatie, mits uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit en ter plaatse van de scholen het equivalente geluidsniveau op de gevels van de scholen gedurende 1 minuut ( $L_{eq,1min}$ ) ten hoogste 35dB(A) voor muziekgeluid en 45 dB(A) voor stemgeluid bedraagt. In het akoestisch onderzoek dienen de onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' als geluidgevoelige locatie voor toetsing aan voornoemde geluidsgrenswaarden te worden meegenomen.". De specifieke gebruiksregels schuiven als gevolg van deze wijziging door naar artikel 5.4
7	Artikel 5.3.1 (oud) / 5.4.1 (nieuw) wordt als volgt hernoemd: "Ondersteunende horeca". De bijbehorende regel wordt vervangen door: "Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan in de sportaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'sport', met dien verstande dat de totale oppervlakte voor ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 20% van de bruto vloeroppervlakte, zulks met een maximum tot 150m <sup>2</sup> ".

8	Artikel 5.3.2 (oud) / 5.4.2 (nieuw) wordt als volgt hernoemd: "Zitplaatsen toeschouwers". De bijbehorende regel wordt vervangen door: "Het totaal aantal zitplaatsen voor toeschouwers in de sportaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'sport' mag niet meer bedragen dan 70.".
9	In artikel 9.2 onder c wordt het bebouwingspercentage bijgesteld naar 60%.
10	De naamvoering van het begrip in artikel 1.27 wordt veranderd in 'zorg-gerelateerde functies'.
11	Aan artikel 3.2.1 wordt toegevoegd: "met dien verstande dat: e. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in het geval van een woning pas wordt verleend, indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels(s) van de woning de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge een besluit Hogere waarde, met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

#### *Verbeelding*

1	De maximale goothoogte ter plaatse van de ROC-locatie wordt bijgesteld naar 10m.
2	Een functieaanduiding 'erf' wordt toegekend aan het blok woningen ten noorden van de zorg-gerelateerde voorziening.
3	Het zuidelijkste puntje van de aanduiding [sba-ovb] wordt gecorrigeerd en parallel getrokken met het aangrenzende bouwvlak.