

# Zienswijzennota bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1

November 2015

## 1 Inleiding

Op 30 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00080-0201 voor zienswijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een nieuw multifunctioneel gebouw tussen het Schuttersveld, Ballonpad, Stationsweg en Stationsplein mogelijk. Dit bestemmingsplan vormt het startschot voor een omvangrijke gebiedsontwikkeling van het stationsgebied.

De inzagetermijn van het ontwerp liep van 9 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Eén van deze zienswijzen is ruimschoots buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze wordt enkel uit zorgvuldigheid wel behandeld in deze zienswijzennota en zal door de gemeenteraad dus ook kunnen worden betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld. De beantwoording van de zienswijzen vindt plaats via een tabel. De notitie rondt af met een conclusie.

## 2 Zienswijzen en beantwoording

In onderstaande tabel worden de zienswijzen behandeld. In de eerste kolom wordt de zienswijze genummerd aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een cijfer aan door wie de zienswijze is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de reactie gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

		Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het te nemen besluit
1	1	De plannen voor het Rijnsburgerblok deel 1 zijn van grote invloed op de kwaliteit van het aanzicht van de woning. Ook is het van grote invloed op de privacy en de waarde van de woning.	Het Rijnsburgerblok deel 1 is van invloed op de omgeving van de woning van indiener van deze zienswijze. De vraag of de kwaliteit van het aanzicht van de woning zal veranderen is subjectief van aard en kunnen wij niet beantwoorden. De uitstraling van het stationsgebied zal naar onze mening verbeteren: braakliggende gronden en leegstaande gebouwen maken plaats voor nieuwbouw van hoge kwaliteit die zorgvuldig op deze locatie is ingepast. Wij denken op voorhand niet dat de waarde van de woning van de indiener van deze zienswijze zal dalen als gevolg van de nieuwbouw. De afstand van de woning tot aan de	Geen.

			<p>nieuwbouw bedraagt meer dan 130 meter wat in een dichtbebouwd stationsgebied een forse maat is. De afstand van de woning tot aan de nieuwe woontorens bedraagt meer dan 150 meter. Op deze afstand is er geen sprake van een significante vermindering van privacy.</p>	
2	1	<p>Het uitzicht op de blauwe lucht vanuit de woning wordt straks ontnomen door de nieuwbouw.</p>	<p>Dat de nieuwbouw van invloed zal zijn op het uitzicht vanuit de woning is aannemelijk. De nieuwbouw zal het uitzicht op de blauwe lucht echter niet ontnemen: met een hoogte tussen de 48 en 72 meter op een afstand van minimaal 150 meter vanaf de woning blijft uitzicht op de blauwe lucht bestaan. Naast de vraag of de nieuwbouw van invloed zal zijn op het uitzicht vanuit de woning is ook van belang dat de woning van indiener van deze zienswijze weliswaar is gelegen in een historisch deel van de stad maar tegelijkertijd in een dynamisch stationsgebied. Wij hechten er waarde aan de historische delen van de stad zo goed mogelijk te bewaren en de noodzakelijke nieuwbouw op die plekken te concentreren waar daar wel mogelijkheden toe zijn. De braakliggende gronden direct naast het station zijn de aangewezen plek om in hogere dichtheid te bouwen. Daarnaast hebben wij ook de ambitie om van het stationsgebied op verschillende momenten van de dag een gemengde stedelijke buurt te maken. Dit houdt in dat er verschillende 'dag-' en 'nachtfuncties' (kantoren, winkelen, horeca, wonen) gemengd worden. Hoewel wij de zorgen van indiener van deze zienswijze goed begrijpen zijn wij van oordeel dat de nieuwbouw op de voorgenomen locatie stedenbouwkundig goed is ingepast en dat deze nieuwbouw een waardevolle toevoeging voor het stationsgebied is.</p>	<p>Geen.</p>

3	1	<p>Het aangezicht van de woning straalt op dit moment een authentieke sfeer uit, dit zal met de bouwplannen niet meer het geval zijn.</p>	<p>Het aangezicht van de woning zal vanaf de Rijnsburgersingel niet wijzigen, wel zal vanuit een grotere afstand gezien de skyline van het Rijnsburgerblok boven de woning uit steken. Daarvan is in de huidige situatie ook al sprake, bijvoorbeeld de SVB-toren ook steekt nu al boven de bebouwing aan de singel uit. Dit stedenbouwkundige beeld is ook wat wij nastreven: de verdichting rond het station Leiden Centraal mag uitstralen: "hier is het station". Wij zijn van mening dat de authentieke sfeer die de Rijnsburgersingel uitstraalt (en ook andere delen van het stationsgebied nog uitstralen) goed samen kan gaan met moderne, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw.</p>	Geen.
4	1	<p>Er is bezwaar tegen het feit dat de hoogte van de huidige bebouwing wordt overschreden.</p>	<p>Op dit moment wordt de huidige bouwhoogte van het Rijnsburgerblok deel 1 bepaald door de nog aanwezige bebouwing. De nieuwbouw zal hoger worden dan deze bestaande, te slopen, bebouwing. In het huidige bestemmingsplan is echter al een maximale bouwhoogte van 50 meter opgenomen voor een deel van het Rijnsburgerblok deel 1. Dit huidige bestemmingsplan stamt uit 2006. Het vooruitzicht is dus al in ieder geval bijna tien jaar dat er hogere bebouwing zal verrijzen in het stationsgebied. Zowel stedenbouwkundig als planologisch is verdichting van het stationsgebied zeer gewenst. Verdichting maakt een hoge bouwhoogte noodzakelijk. Om die reden is een bouwhoogte van maximaal 72 meter mogelijk gemaakt. In het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied is aangegeven op welke locaties hoe hoog gebouwd mag worden. Het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 voldoet aan dit stedenbouwkundig plan en is goedgekeurd door de stedenbouwkundig supervisor.</p>	Geen.

5	1	<p>Indien de plannen worden voortgezet zal verhuisd worden. Indien de gemeente in de kosten voor het verhuizen en herinrichting nieuwe woning, en de vermindering van waarde van de woning tegemoet zal komen, dan zal een overzicht van deze kosten opgegeven worden.</p>	<p>Het staat indiener van deze zienswijze vrij zijn of haar woonplaats te kiezen. Indien indiener meent schade te lijden als gevolg van waardevermindering van de woning dan kan, binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro worden aangevraagd. Een onafhankelijk bureau zal het college dan adviseren of er sprake is van planschade en zo ja, hoe hoog deze planschade bedraagt. Verhuiskosten en inrichtingskosten van de nieuwe woning komen niet voor vergoeding in aanmerking.</p>	Geen.
6	2	<p>Met enthousiasme is kennis genomen van het feit dat de nieuwbouw in het stationsgebied moet aansluiten op de omliggende wijken, van klein (binnenstad) naar groot (LUMC). Het voorlopig ontwerp van Neutelings Riedijk Architecten is hiermee niet in overeenstemming. De hoogte van de nieuwbouw sluit niet aan op de Maredijkbuurt. In het bestemmingsplan dient een expliciete maximale hoogte opgenomen te worden die moet aansluiten op de omliggende wijken, van klein (binnenstad) naar groot (LUMC). Het lijkt logisch de hoogte van het LUMC als maximum aan te houden.</p>	<p>Wij zijn van mening dat het plan van Neutelings Riedijk past binnen het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied. In dit stedenbouwkundig plan is precies aangegeven hoe de verschillende bouwhoogtes voor de sokkels en de setbacks (de torens op de sokkels) aansluiten op de bestaande omgeving. De hoogte van de sokkels is afgestemd op de omliggende wijken zoals de Binnenstad en de Maredijkbuurt. De hoogte van de torens is afgestemd op de hogere bebouwing in het Bio Science Park. Deze bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan ook expliciet opgenomen: van deze hoogtes mag niet worden afgeweken. Om de architectuur (materiaalgebruik) van de torens af te stemmen op de omgeving heeft de gemeenteraad op 10 september 2015 het beeldkwaliteitsplan – bebouwing vastgesteld voor het stationsgebied. Hiermee kan de welstandscommissie nieuwe bebouwing toetsen aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.</p>	Geen.

7	2	<p>Het windklimaat nabij het SVB-gebouw is in de huidige situatie al slecht. In het bestemmingsplan dient opgenomen te worden dat dit windklimaat niet mag verslechteren.</p>	<p>Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar het (toekomstige) windklimaat rond het Rijnsburgerblok: een windtunnelonderzoek door Peutz en een CFD-onderzoek uitgevoerd door DGMR (Computational Fluid Dynamics-onderzoek, dit is een methode om met behulp van computersimulaties stromingen in complexe omgevingen te berekenen, waarbij rekening wordt gehouden met invloeden zoals temperatuur, snelheid, weerstand, zwaartekracht en de andere variabelen die in een situatie van toepassing kunnen zijn).</p> <p>Uit deze onderzoeken blijkt dat het windklimaat bij het genoemde SVB-gebouw beperkt verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. In geen enkel geval treedt echter windgevaar op: de windhinder blijft beperkt tot 'hinder'.</p> <p>Deze hinder kan beperkt worden door het wijzigen van het plan voor het Rijnsburgerblok of door het aanbrengen van maatregelen aan het SVB-gebouw. Op dit laatste punt heeft de gemeente geen invloed: de gemeente is geen eigenaar van het gebouw en kan dit dus niet afdwingen. Aanpassingen aan het Rijnsburgerblok zou een forse wijziging van het bouwvolume betekenen hetgeen in stedenbouwkundig, financieel en maatschappelijk opzicht niet haalbaar is. Hierbij hebben wij betrokken dat het windklimaat hier weliswaar verslechtert maar dat er in geen geval windgevaar optreedt.</p>	Geen.
8	3	<p>De zienswijze van deze indiener is naar de mening van indiener ontvankelijk omdat de entree van Leiden iedereen aan gaat.</p>	<p>Zienswijzen in het kader van een bestemmingsplanprocedure kunnen door eenieder ingediend worden, dus ook in dit geval. Daarnaast waarderen wij de betrokkenheid van burgers bij hun stad en de entree van hun stad. Deze zienswijze wordt dus behandeld.</p>	Geen.

9	3	<p>Er is bezwaar tegen het feit dat de locatie Rijnsburgerblok wordt ingevuld met hoogbouw en wordt gevuld met functies waar niemand wat aan heeft.</p>	<p>De invulling van de locatie met hoogbouw heeft een stedenbouwkundige, financiële en maatschappelijke component: in Leiden is nog steeds behoefte aan ruimte voor diverse functies, bijvoorbeeld woningen. Deze behoefte richt zich ook steeds meer op centrumstedelijke locaties. Dit zijn vaak multifunctionele locaties waar gewoond, gewerkt, gewinkeld en uitgegaan kan worden. De gemeente hecht er belang aan deze centrumstedelijke locaties zo dicht mogelijk op de bestaande centra en zo dicht mogelijk bij het openbaar vervoer te ontwikkelen. Op deze manier kunnen voorzieningen in de bestaande stad profiteren van de nieuwe bewoners en ontstaan er geen leegstaande gebieden in de bestaande stad. Een goede ligging ten opzichte van het openbaar vervoer zorgt voor voldoende draagvlak voor het openbaar vervoer en stimuleert de gebruikers van het gebied om met het openbaar vervoer in de plaats van met de auto te komen.</p> <p>De financiële component bestaat uit de grondopbrengst die uit de ontwikkeling moet komen. De gemeente heeft fors geïnvesteerd in de aankoop van het gebied om een ontwikkeling op gang te brengen om zodoende de woon- en verblijfsomgeving kwalitatief te verbeteren. Hier staat dus ook een minimale opbrengst tegenover.</p> <p>De functies die voorzien zijn in het Rijnsburgerblok deel 1 zijn niet alleen functies waar 'de gemeente' wat aan heeft maar met name functies waar een maatschappelijk draagvlak voor is. Naar de reeds genoemde woningen in diverse typen is grote vraag. Deze woningen zijn niet alleen belangrijk voor de toekomstige bewoners maar ook voor de stad: meer woningen in het stationsgebied draagt bij aan</p>	Geen.
---	---	---	--	-------

			<p>extra sociale veiligheid, met name in de avonduren. Ook draagt dit bij aan een groter draagvlak voor openbaar vervoergebruik. De gemengde functies die in de plint gedacht zijn dragen bij aan de economie van Leiden: niet alleen deze functies zelf, maar ook hun rol voor de stad zijn van belang. Een aantrekkelijke plint met diverse functies zorgt voor levendigheid in het gebied en zorgt ervoor dat Leiden weer gaat beschikken over een mooie entree, een entree die bezoekers ook verleidt om de stad verder te verkennen. Ook de ligging van het Rijnsburgerblok deel 1 ten opzichte van het Bio Science Park willen wij noemen. Het nieuwbouwplan draagt direct en indirect bij aan de versteviging van het LBSP. Ook de bouw van de fietsenstalling willen wij niet ongenoemd laten. Deze stalling voor circa 4.800 fietsen draagt bij aan het verbeteren van de stallingsmogelijkheden voor fietsers in de directe nabijheid van het station en daarmee aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het stationsgebied.</p> <p>Wij zijn van mening dat de voorgestelde functies in het Rijnsburgerblok deel 1 een nuttige en noodzakelijke maatschappelijke bijdrage leveren en dat hoogbouw op deze locatie de juiste keuze is.</p>	
10	3	<p>In de gekraakte kantoorflat werden sociale initiatieven ontplooit. Nu de locatie opnieuw ontwikkeld wordt moet de nieuwbouw een bestemming krijgen waar mensen iets aan hebben. Deze ruimte zou gratis gebruikt moeten worden.</p>	<p>De nieuwbouw krijgt naar onze mening wel degelijk een functie waar mensen iets aan hebben. Zoals hierboven onder punt 9 reeds gesteld zijn de gekozen functies voor het Rijnsburgerblok deel 1 zodanig tot stand gekomen dat deze locatie een belangrijke maatschappelijke rol kan vervullen. Bij het vervullen van deze rol is het niet noodzakelijk dat ruimtes gratis gebruikt kunnen worden.</p> <p>Overigens is het ontplooiën van sociale initiatieven op basis van het nieuw</p>	Geen.

			<p>bestemmingsplan ook mogelijk; zowel de functies horeca als maatschappelijk zijn toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. Ook de fietsenstalling is een functie waar een brede groep gebruikers van het station en het stationsgebied iets aan heeft.</p> <p>Voor sociale initiatieven bestaan er in Leiden nog meer locaties, bijvoorbeeld aan de Middelstegracht waar de vrijplaats soortgelijke initiatieven ontplooit.</p> <p>Het slopen van de kraakflat, en daarmee het verdwijnen van het Multipleks en Sub71-initiatief waar indiener van deze zienswijze op doelt, weegt naar ons idee zwaarder dan het behoud van deze initiatieven op deze specifieke locatie. Met andere woorden: wij staan positief tegenover sociale initiatieven maar vinden dat deze specifieke locatie een grotere maatschappelijke bijdrage kan leveren door vernieuwd te worden en aan meer functies waar de stad behoefte aan heeft plaats te bieden dan nu het geval is. Dit kan naar onze mening ook omdat er alternatieve locaties aanwezig zijn waar sociale initiatieven worden ontplooid.</p>	
11	3	<p>Zoals de locatie er nu bij ligt is niet aantrekkelijk, maar het nieuwbouwplan is dit ook niet. De hoogbouw bederft het uitzicht. Nu is er vanuit het Stationsplein zicht op molen De Valk, dit uitzicht komt te vervallen. De voorkeur gaat uit naar organische bebouwing en liever geen hoogbouw.</p>	<p>Over architectuur valt te twisten, echter, architectuur valt buiten het kader van het bestemmingsplan: hierin worden geen architectuurregels opgenomen. Over de stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen we het in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel hebben. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Met deze uitgangspunten wordt de verbinding tussen binnenstad en Bio Science Park hersteld en ontstaat ook een geheel eigen gebied. Binnen deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vele</p>	Geen.



			<p>architectonische ontwerpen mogelijk.</p> <p>Over het uitzicht op molen De Valk geldt dat er in de huidige situatie reeds een beperkt zicht vanaf het Stationsplein op de molen is: vanaf het gedeelte van het Stationsplein ter hoogte van de SVB-toren en de taxistandplaats is er nu zicht op de molen. Vanaf het Stationsplein ter hoogte van het station is er nu reeds geen zicht op de molen. Op basis van de maximale bebouwingmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zou er geheel geen zicht zijn op de molen vanaf het Stationsplein. De nieuwe situatie wijkt in zoverre niet af van de bestaande planologische mogelijkheden. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie neemt het uitzicht op molen De Valk vanaf het Stationsplein dus af ter hoogte van het SVB-gebouw. Wij vinden, gezien ook het belang van het bouwplan voor de stad, deze plaatselijke afname van zicht op de molen verantwoord: slechts bezoekers die nu uit het station komen en richting de taxistandplaats lopen hebben zicht op de molen. Bezoekers richting de binnenstad hebben thans al geen zicht op de molen.</p>	
12	3	Liever ziet indiner van deze zienswijze op de locatie een stadsparkje met smulbos of muziektent. Ook met de aanleg van het Singelpark komt de gemeente niet aan de wettelijk verplichte hoeveelheid groen.	<p>De gemeente is zich bewust van het feit dat Leiden een van de dichtst bebouwde steden van Nederland is. Wij ondersteunen daarom ook met enthousiasme de plannen voor het Singelpark en investeren hier ook in.</p> <p>Aan de andere kant heeft Leiden ook een maatschappelijke opgave, bijvoorbeeld het bouwen van voldoende woningen voor alle woningzoekenden in de stad. Wij vinden dat wij deze woningen beter kunnen bouwen in het stationsgebied dan op andere onbebouwde plekken zoals de Leidse Hout</p>	Geen.

			<p>of Cronesteijn. Deze laatstgenoemde locaties lenen zich beter voor een smulbos of muziektent dan het stationsgebied. Hoewel wij ook in het stationsgebied groen van belang vinden denken wij dat een stadspark op deze locatie niet de gewenste maatschappelijke bijdrage levert.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan staan overigens wel regels opgenomen over groen in de openbare ruimte en het 'vergroenen' van daken en dus op die manier meer groen in het stationsgebied te krijgen.</p>	
13	3	<p>Indien gekozen wordt voor horeca dan moet dit low-budget horeca zijn, voor de rijke toeristen is er al genoeg horeca in de buurt. De huurprijs mag niet te hoog liggen en er moeten voorwaarden gesteld worden dat de huurders het gebruik low-budget houden met meer sociaal gebruik.</p>	<p>Wij kunnen aan de uitbaters van de horeca geen eisen stellen. Wel vinden wij het in het algemeen van belang dat de gebouwen rond het station door meer mensen gebruikt moeten kunnen worden. Om deze reden staan wij horeca in diverse categorieën en voor diverse doelgroepen dan ook toe in het Rijnsburgerblok.</p>	Geen.
14	4	<p>Het is goed dat er wordt begonnen met de verandering van het stationsgebied en er ligt een keurig plan. Er zijn wel twijfels over de toekomstgerichtheid van het plan. Zowel de behoefte aan winkels als kantoren lijkt meer iets van de 20<sup>e</sup> dan van de 21<sup>e</sup> eeuw. Hoe bereiden we ons voor op het verdwijnen van winkels en kantoren uit het stationsgebied? Bouwen we voor leegstand of flexibel gebruik?</p>	<p>De ontwikkeling in het Rijnsburgerblok deel 1 betreft maximaal 1.800 m<sup>2</sup> bvo detailhandel en maximaal 21.100 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Aan deze volumes bestaat behoefte. Om deze behoefte goed aan te kunnen tonen heeft de gemeente een nieuw onderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning (BSP) naar de actuele regionale behoefte aan onder andere detailhandel en kantoren. Dit onderzoek wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan het voorgenomen maximum volume aan detailhandel en kantoren. Hiermee is de actuele regionale behoefte aangetoond en onderbouwd.</p>	<p>Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de actuele, regionale behoefte.</p>
15	4	<p>Indiener van deze zienswijze ziet de verbinding niet tussen het Bio Science Park en de binnenstad. Hoe kan het Bio Science Park op deze manier een onderdeel van de</p>	<p>Wij denken met het stedenbouwkundig plan juist een instrument in handen te hebben om het Bio Science Park en de stad meer met</p>	Geen.

		<p>stad worden? Hoe krijgt deze gestalte, vooral ook in de openbare ruimte? De hoogbouw van het Bio Science Park en het stationsgebied staan rug aan rug tegen elkaar.</p>	<p>elkaar te verbinden. Door het toevoegen van functies in het stationsgebied zal dit aantrekkelijk worden voor werknemers van het LBSP om bijvoorbeeld tijdens de lunch hiernaartoe te wandelen. Ook kunnen de extra woningen in het stationsgebied een bijdrage leveren aan het LBSP: in het LBSP zelf kan immers vanwege milieueisen niet of nauwelijks gewoond worden. Aan de randen, bijvoorbeeld in het stationsgebied, kan dit wel. De verbinding wordt dus op deze manier al gelegd. Ook is in het stedenbouwkundig plan opgenomen dat er meer (langzaam)verkeersroutes moeten komen tussen LBSP en de stad in de vorm van meer en betere/snellere routes. Ook de openbare ruimte zal dus worden aangepast om een betere verbinding tot stand te brengen. In het concrete plan voor het Rijsburgerblok deel 1 betekent dit bijvoorbeeld de nieuwe straat die vanaf het Ballonpad richting de Stationsweg loopt. Een fijnmaziger infrastructuur draagt bij aan betere verbindingen.</p> <p>Wat betreft een betere verbinding door de keuze voor het type bebouwing verwijzen wij naar het beeldkwaliteitsplan waarin architectuurregels zijn opgenomen hoe de nieuwbouw in het stationsgebied zowel op de binnenstad en omliggende wijken als op het LBSP aan kan sluiten. Door materiaalkeuze voor de gevels en diverse bouwhoogtes wordt ook een fysieke verbinding gelegd tussen stad en LBSP. Wij denken dat stad en LBSP straks niet meer met de rug tegen elkaar liggen, maar met het stationsgebied een goede verbinding hebben gekregen en elkaar recht in het gezicht kijken.</p>	
16	4	<p>Het Bio Science Park is een boeiend gebied aan het worden met een eigen (groen)kwaliteit. Ook het succes van het Singelpark</p>	<p>De groene verbindingen rond het stationsgebied worden onder andere gezorgd door de genoemde nieuwe of</p>	<p>Geen.</p>

		ligt in het feit dat de dichtbevolkte binnenstad behoefte heeft aan groen, water en lucht. Ook voor het stationsgebied is deze groene structuur van belang. Hoe zorgen we voor groene verbindingen naar het stationsgebied?	<p>vernieuwde groengebieden (Leeuwenhoekpark, Boerhaavepark, Singelpark). Het stationsgebied vormt de schakel tussen deze groengebieden.</p> <p>Het stationsgebied zelf neemt een unieke plaats in. Dit gebied zal een eigen groenkwaliteit moeten krijgen in de vorm van bomen en de groene daktuinen die vanaf de straat zichtbaar zijn. Aan de andere kant is het stationsgebied bij uitstek een dicht bebouwd gebied waar een mix van wonen, werken en recreëren in hoge dichtheid plaats kan vinden. De nabijheid van groen maakt deze dichtbebouwde mix mogelijk.</p> <p>De verbinding tussen het stationsgebied en de groengebieden hieromheen kan op verschillende manieren plaats vinden. Een concreet voorbeeld is het verbinden van het Singelpark nabij Volkenkunde/Morssingel met het Leeuwenhoekpark door het opnieuw inrichten van het Morssingelpark.</p>	
17	5	Indiener dankt het college voor de zorgvuldige beantwoording van de inspraakreactie en het feit dat de inspraakreactie waar mogelijk gehonoreerd is.	Dit stelt het college op prijs. Als gevolg van deze inspraakreactie is het plan ook beter geworden.	Geen.
18	5	De zienswijze op het ontwerpplan luidt als volgt: zou er beneden bij de bestaande appartementen op de hoek van het Ballonpad, Schuttersveld en Rijsburgersingel een binnentuin kunnen komen? Ook nu is er beneden sprake van een achtertuin. Deze binnentuin zou dan afgesloten moeten zijn voor algemeen publiek, dit in verband met overlast van 'hangjongeren'.	<p>Het in de zienswijze genoemde gebied maakt strikt genomen geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied: de grens loopt bij het Ballonpad. Wij willen hieronder wel inhoudelijk op de zienswijze in gaan.</p> <p>De betreffende tuin is geen eigendom van de gemeente maar van Woningstichting Ons Doel. Formeel heeft de gemeente dus geen zeggenschap over wie wanneer toegang tot deze tuin heeft. Wij geven indiener van deze zienswijze de suggestie mee om met de eigenaar van de grond, Ons Doel, in gesprek te gaan over het eventueel afsluiten van de tuin.</p> <p>Wij hebben wel de verwachting dat dit gebied, dat nu een beetje een 'achteraf-uitstraling'</p>	Geen.

			<p>heeft, in de toekomst sociaal veiliger zal worden doordat er woningen toegevoegd worden aan deze kant van wat nu nog het binnenterrein aan het Ballonpad is. Door de toevoeging van woningen, ook op straatniveau (begane grond), verwachten wij dat er meer sociale veiligheid zal ontstaan.</p> <p>De politie hanteert een verscherpt toezicht in het stationsgebied. Bij meldingen van overlast is de politie snel ter plekke. Wij willen indiener van deze zienswijze dan ook oproepen om bij overlast van personen die zich ongewenst gedragen in dit gebied de politie te bellen. De politie reageert extra alert in dit gebied. Wij waarderen de betrokkenheid van indiener van deze zienswijze bij de omgeving en stellen het op prijs als deze betrokkenheid bijdraagt aan een veiliger en leefbaarder omgeving.</p>	
19	6	Indiener van deze zienswijze vraagt aan de raad om het plan niet goed te keuren. Het ontwerp is kolossaal, lomp en lelijk.	Over smaak valt niet te twisten, wij zullen dat dan ook niet doen. Wel willen wij aangeven dat het ontwerp past in het stedenbouwkundig plan en dat hiermee voldaan wordt aan een goede stedenbouwkundige inpassing. Door de vorm van het gebouw, met sokkel en setbacks, en het gekozen materiaalgebruik denken wij dat het ontwerp, of het nu mooi is of niet, stedenbouwkundig goed aansluit op de omgeving past en zondermeer een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie.	Geen.
20	6	De naam 'Rijnsburgerblok' is lelijk en jammer.	Ook over de naam valt te twisten. De naam van het gebouw wordt echter niet bepaald via het bestemmingsplan. De naam 'Rijnsburgerblok' is een werknaam binnen de gemeente en daarmee ook de naam voor het bestemmingsplan geworden maar hoeft niet de naam te worden van het gebouw zelf. De eigenaar van het gebouw staat de keuze vrij het gebouw	Geen.

			<p>een passende naam te geven. Inmiddels heeft de ontwikkelaar er ook voor gekozen om het nieuwe gebouw de naam 'De Lorentz' te geven.</p> <p>Overigens vinden wij de naam 'Rijnsburgerblok', wat daar ook van zij, wel passend gezien de ligging in het verlengde van de Rijnsburgerweg en nabij de Rijnsburgersingel.</p>	
21	6, 13	Er is leegstand genoeg, waarom moet er nieuwe worden gecreëerd?	<p>Indiener van deze zienswijze onderbouwt niet waarom het bestemmingsplan nieuwe leegstand creëert en waar er al genoeg leegstand is. Wij kunnen dan ook moeilijk inhoudelijk ingaan op deze zienswijze.</p> <p>Wel benadrukken wij dat bij het opstellen van het bestemmingsplan er nadrukkelijk is onderzocht aan welke functies er behoefte is op deze plek. Het uiteindelijke plan biedt plaats aan diverse functies waar, zo blijkt uit de onderzoeken, ook daadwerkelijk behoefte aan is. Het opheffen van bestaande leegstand is een proces van jaren, een proces dat in Leiden al geruime tijd bezig is en goed verloopt: leegstaande kantoorpanden aan de Verbeekstraat en in het Kanaalpark zijn succesvol getransformeerd naar woonruimte.</p>	Geen.
22	6	Molen De Valk gaat slechter draaien als gevolg van het plan.	<p>Uit onderzoek blijkt dat het aantal theoretische draaiuren van molen De Valk afneemt. De mate van afname van de theoretische draaiuren staat niet in verhouding tot het maatschappelijke belang dat gemoeid is bij de ontwikkeling van het stationsgebied.</p> <p>Het argument dat molen De Valk slechter gaat draaien als gevolg van het plan is niet nader onderbouwd.</p> <p>Wij zijn, op basis van de uitgevoerde onderzoeken, van mening dat er cijfermatig gezien een verslechtering zal plaatsvinden maar dat deze beperkt is, namelijk een verslechtering van maximaal</p>	Geen.

		<p>9% ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie en 2% ten opzichte van de theoretische bestaande situatie op basis van het huidige bestemmingsplan.</p> <p>Voor de duidelijkheid: in het onderzoek zijn parameters als beschikbaarheid van molenaars en werktijden niet meegenomen. Door de meetresultaten van twee situaties tegen elkaar af te zetten vallen deze parameters weg. De theoretische draaiuren kunnen derhalve afwijken van de werkelijke draaiuren maar de onderlinge verhouding (9% en 2% afname) komen overeen.</p> <p>In de windtunnel is vastgesteld dat bij wind uit de richting van het Rijnsburgerblok deel 1 (noordwestenwind) vrijwel geen draaimogelijkheden resteren. De bestaande situatie bij deze windrichting is echter verre van optimaal (onder andere door het SVB-gebouw), zeker als ook het vigerende bestemmingsplan erbij betrokken wordt. Bij overige windrichtingen, zo ook bij de belangrijke zuidwestelijke windrichting, is geen of nauwelijks een verslechtering van de draaimogelijkheden te verwachten. De afname van de draaimogelijkheden wordt dus met name bepaald door één windrichting, namelijk noordwest. Uit de windroos blijkt dat deze windrichting niet de overheersende windrichting is en dus ook maar een zeer beperkt aandeel heeft in de mogelijke draaiuren van de molen.</p> <p>Naast de berekende effecten van de nieuwbouw op de molen zijn ook de maatschappelijke belangen die gemoeid zijn met het bouwplan van belang. Alle belangen moeten tegenover elkaar worden afgewogen om tot een besluit te komen. Wij denken dat een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden en er een juist</p>	
--	--	--	--

			besluit is genomen om aan de provincie een ontheffing te vragen, welke ook is verkregen.	
23	7	<p>Indiener van deze zienswijze is molenbiotoopwachter en molenaar van onder andere diverse Leidse molens.</p> <p>Het ontwerp voor het Rijnsburgerblok deel 1 overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte volgens de regels voor de molenbiotoop. Doordat de afstand tussen de torens beperkt is ontstaat een muur.</p>	<p>Het is correct dat het ontwerp voor het Rijnsburgerblok deel 1 de maximale bouwhoogte volgens de provinciale molenbiotoopregels overschrijdt. Om deze reden is door de gemeente een ontheffing bij de provincie gevraagd en verkregen. In deze ontheffing is uitvoerig gemotiveerd waarom zowel de gemeente als de provincie van de molenbiotoopregels afwijken. Naast het maatschappelijke belang van de ontwikkeling van het stationsgebied heeft hier ook nadrukkelijk meegespeeld dat het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het stationsgebied zodanig is vormgegeven dat de bouwhoogtes trapsgewijs afnemen richting de binnenstad en de betreffende molens (De Valk en De Put).</p> <p>Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Stationsgebied stadszijde deel 1' kan er inderdaad een muur langs het Stationsplein worden gebouwd. Deze muurwerking wordt doorbroken in het nieuwe bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1: daarin zijn maximaal drie losse torens mogelijk.</p>	Geen.
24	7	<p>Uit het windtunnelonderzoek blijkt dat het draaien van molen De Valk op deze windrichting met de bouw van het Rijnsburgerblok 1 niet meer mogelijk zal zijn, tevens geldt dit ook voor de tegenover gelegen windrichting Zuidoost, omdat de wind niet meer achter de molen weg kan, waardoor de draaiuren in een jaar met 21% zal afnemen. Door dit bouwplan wordt letterlijk de wind uit de zeilen genomen voor molen De Valk en het molenmuseum.</p>	<p>Uit het windtunnelonderzoek blijkt dat het aantal theoretische draaiuren voor molen De Valk afneemt met 21% wanneer het volledige stedenbouwkundige plan voor het stationsgebied wordt uitgevoerd.</p> <p>Wordt alleen gekeken naar de effecten van het Rijnsburgerblok deel 1 op molen De Valk, en dat is waar het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend op ziet, dan is er sprake van een afname van 9%. Wordt de huidige bestemmingsplansituatie hierbij betrokken dan is de afname</p>	Geen.



			<p>2%. Hiermee wordt bedoeld dat het huidige bestemmingsplan reeds hogere bebouwing toestaat dan de nu feitelijke situatie en dat dus zonder nieuwe bestemmingsplanprocedure reeds een theoretische verslechtering van de molenbiotoop kan optreden. In het onderzoek is ook rekening gehouden met de windafvoer, dus wat de effecten van de hoogbouw zijn bij zuidoostenwind. Dit effect blijkt beperkt te zijn. Ook blijkt uit de windroos dat er nauwelijks draaiuren met zuidoostenwind gemaakt (kunnen) worden. Hoewel wij niet ontkennen dat de geplande nieuwbouw nadelige effecten op de molen(biotoop) hebben, en dan met name met noordwestenwind, vinden wij dat de molen niet de wind uit de zeilen wordt genomen en nog voldoende draaiuren resteren voor een goede bedrijfsvoering: de nieuwbouw heeft geen invloed op de overwegende windrichting (zuidwest) op de molen.</p>	
25	7	<p>Feitelijke draaiuren die genoemd worden, zijn niet bijgehouden en niet inzichtelijk gebracht, men kan er alleen van uitgaan dat tijdens de openingstijden van het museum de molen in principe dan veelvuldig draait. Zijn deze uren in het concept windtunnelonderzoek meegenomen, of gaat men uit van de 24/7 draaimomenten met 365 winddagen in het jaar? Als men deze gegevens op werkelijke gegevens baseert, dan zal men zien dat de hinder voor de molen veel ernstiger zal zijn dan uit het onderzoek naar voren komt.</p>	<p>Uit het onderzoek volgt een procentuele afname van het aantal theoretisch mogelijke draaiuren van 9%. Dit percentage laat zich vrijwel 1 op 1 vertalen naar de werkelijk te verwachten afname van het bestaand aantal draaiuren.</p>	Geen.
26	7	<p>Een draaiende molen De Valk heeft meer aantrekkingskracht voor de bezoekers aan het gemeentelijk molenmuseum, maar geeft ook meer belevingswaarde aan de omgeving en het plein naast de molen, boven op de parkeergarage, wat momenteel in uitvoering is en waar de molen centraal middelpunt zal zijn.</p>	<p>Wij zijn het zondermeer eens dat een draaiende molen meer aantrekkingskracht heeft op bezoekers en in het algemeen ook bijdraagt aan een aantrekkelijker stad. Bij de genoemde herinrichting van de Lammermarkt zal De Valk dan ook het trotse middelpunt zijn en terecht in de 'schijnwerpers'</p>	Geen.

			<p>komen.  Bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de molenbiotopen van De Valk en De Put en is ook in een vroegtijdig stadium al in beeld gebracht wat de effecten van hoogbouwplannen in het stationsgebied zijn op deze molens. Doordat deze effecten in een vroegtijdig stadium in beeld zijn gebracht was het mogelijk een volledige belangenafweging te maken bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied. Bij deze afweging is vervolgens een groot belang gehecht aan de herontwikkeling van dit gebied. Niet alleen een (draaiende) molen maar ook een aantrekkelijk stationsgebied draagt bij aan de materiële en immateriële welvaart van de stad. De kwaliteit van het stationsgebied is momenteel van een dusdanig laag niveau dat hier een stevige impuls nodig is. Vervolgens dient ook rekening te worden gehouden met de maatschappelijke opgave die Leiden heeft. Deze maatschappelijke opgaven, die door rijk en provincie ook worden aangestuurd, ziet op de concentratie van functies bij het openbaar vervoer en het intensiveren van grote stationslocaties. Leiden Centraal is zo'n locatie. Het maatschappelijke belang van het bouwen in hoge dichtheid, en dus ook in hoogbouw, is zo groot dat dit zwaarder weegt dan het neutraal blijven van de theoretische windvang van De Valk. Wij accepteren dus een verslechtering van de windvang van De Valk, wetende dat de effecten op het aantal feitelijke draaiuren gering is en rekening houdend met het maatschappelijk belang dat hier tegenover staat.</p>	
27	7	Als gevolg van de nieuwbouw	In het onderzoek dat door	Geen.

		<p>ontstaat turbulentie. Ter wille van de veiligheid zal een molenaar ervoor kiezen om de molen aan de ketting te leggen. De eeuwenoude molenconstructie is niet berekend op deze turbulentie.</p> <p>Onlangs is in Alkmaar een ongeluk geweest waarbij een as werd gebroken en het gehele wiekenkruis op de grond terecht kwam. Ook molen De Valk kan dit lot te wachten staan als gevolg van de hoogbouw.</p>	<p>Peutz is uitgevoerd is ook rekening gehouden met turbulentie. De effecten van turbulentie zijn bepaald en verwerkt in de conclusie van het onderzoek.</p> <p>Mede om de effecten van turbulentie goed in beeld te krijgen is gekozen voor een windtunnelonderzoek en bijvoorbeeld niet een CFD-studie. In een windtunnelonderzoek worden namelijk ook wervels meegenomen, dit is niet mogelijk bij een CFD-studie. Een windtunnelonderzoek is dus het beste dat er is om de effecten van een bouwplan op de molen(biotoop) te onderzoeken.</p>	
28	7	De provincie heeft onterecht een ontheffing verleend voor de molenbiotoop. De provincie heeft haar ontheffing gebaseerd op onjuiste informatie.	Het is ons niet duidelijk welke informatie onjuist zou zijn. Wij hebben alle relevante stukken aan de provincie gezonden op basis waarvan de provincie een afweging heeft kunnen maken en een besluit heeft kunnen nemen.	Geen.
29	7	Niet alle financiële gevolgen zijn meegenomen, namelijk dat door de ontheffing de gemeente geen aanspraak meer mag maken op onderhoudssubsidies of andere subsidies.	Bij het verlenen van de ontheffing heeft de provincie diverse voorwaarden gesteld. Eén van deze voorwaarden is dat de gemeente een extra geldbedrag moet reserveren voor eventueel extra onderhoud aan de molen. Dit geldbedrag is inmiddels gereserveerd.	Geen.
30	7	De compensatie van €180.000,- is onvoldoende voor herstel van onderdelen die door de windhinder of stilstand van de molen ontstaan.	Deze zienswijze is een aanname die niet gebaseerd is op onderzoek. Wij gaan er van uit dat eventuele extra slijtage aan de molen als gevolg van (theoretisch) meer stilstand gecompenseerd wordt door het extra geldbedrag dat gereserveerd is voor extra onderhoud aan de molen.	Geen.
31	7	Aangezien belangrijke onderdelen van de molen, zoals de wieken al meer dan 37 jaar oud zijn en een spanwijdte (vlucht) hebben van 27 meter, zullen door de toekomstige plannen, door turbulentie, extra te verduren krijgen en dienen dan ook mogelijk vervroegd vervangen te worden door nieuwe of door aangepaste versterkte exemplaren. Al deze kosten en de mogelijke	Indien er sprake zal zijn van vervroegde slijtage aan bepaalde onderdelen van de molen dan zal dat onder andere opgevangen worden door het extra geldbedrag dat gereserveerd is voor de aanpak van eventueel versnelde slijtage. Los van het reeds gereserveerde geldbedrag	Geen.

		ontstane kosten door mogelijke schade, zal de gemeente Leiden als huidige eigenaar zelf moeten betalen en kan zij geen aanspraak meer maken op subsidiegelden.	geldt ook dat de gemeente de molen van grote waarde vindt. Het in stand houden van de molen en het tijdig doorvoeren van reparaties is ook een gemeentelijke belang. De extra geldreserve van €180.000,- is een extra ten opzichte van het reguliere onderhoudsbudget.	
32	7	In het financiële verhaal is niet meegenomen dat er door het minder draaien van de molen er minder bezoekers zullen zijn in het molenmuseum en ook minder toeristen een bezoek aan Leiden zullen brengen. Dit zorgt voor minder inkomsten. Het molenmuseum wordt door bezoekers van over de hele wereld bezocht en ook het koninklijk huis brengt regelmatig een bezoek aan het museum.	De bezoekersaantallen van het molenmuseum zijn nooit geregistreerd zodat het moeilijk is om aantoonbaar te maken dat de bezoekersaantallen zullen verminderen. Met Erfgoed Leiden en Omstreken is afgesproken dat de komende jaren wel bezoekersaantallen genoteerd zullen worden zodat gekeken kan worden of er een wijziging in de bezoekersaantallen op zal treden. Doordat het stationsgebied verbeterd wordt denken wij dat er niet minder bezoeken aan Leiden zullen worden gebracht. Door meer functies in het stationsgebied toe te voegen zullen hier meer mensen gebruik van maken hetgeen ook meer bezoeken genereert. Bovenstaande neemt niet weg dat wij het molenmuseum van bijzondere waarde voor Leiden vinden en dit ook onderstrepen door het museum een prominente plek in de nieuw in te richten Lammermarkt willen geven.	Geen.
33	7	Als er gekozen wordt voor het prestigieuze hoogbouwplan als entree voor de stad dan wordt er ook voor gekozen dat molen de Valk aan de ketting gaat.	Wij weten dat de hoogbouw in het stationsgebied invloed heeft op de molenbiotoop van De Valk en zijn ons bewust van de keuze om deze hoogbouw toe te staan. Bij het maken van deze keuze hebben wij de te verwachten effecten op de molen en de gemoeide belangen tegen elkaar afgewogen en zijn tot een besluit gekomen. Dit besluit betekent dat het aantal theoretische draaiuren van de molen vermindert maar betekent niet dat de molen aan de ketting gaat.	Geen.
34	7, 10	Hoe is het mogelijk dat in de erfgoednota omschreven is dat er zoveel waardering is voor	Het is niet zo eenvoudig als indiener van deze zienswijze stelt. De gemeente staat voor	Geen.

		<p>monumenten en waarin u opgenomen heeft "de molenbiotoop van de Leidse molens te handhaven en waar dit kan te willen verbeteren", maar telkens weer wilt afwijken van deze molenbiotooprichtlijnen en op het punt staat in te stemmen met de eerste fase van dit hoogbouwplan?</p>	<p>een groter dilemma dan 'alleen' het in stand houden van de molenbiotopen. Erfgoed speelt een grote rol in de belangenafweging en molenbiotopen worden vanzelfsprekend in de bestemmingsplannen opgenomen.</p> <p>Naast het belang van het in stand houden van het cultuurhistorisch erfgoed heeft een stad ook andere belangen. Deze andere belangen kunnen soms haaks staan op de belangen van de molen(s). Als dit het geval is, dan moet een afweging worden gemaakt tussen de diverse belangen.</p> <p>Het beleid ten aanzien van molens is een 'nee, tenzij'-beleid: het uitgangspunt is het in stand houden van de molenbiotoop. Dit is ook omschreven in de erfgoednota. Hier kan, indien een groot maatschappelijk belang zich hiertegen verzet, van worden afgeweken.</p> <p>Bij het Rijnsburgerblok deel 1 is er sprake van zo'n groot maatschappelijk belang.</p>	
35	7	<p>Gevraagd wordt op te komen voor de trots van iedere Leidenaar, toerist en passant aan de stad Leiden en zich in te zetten om te komen tot een aangepast plan waarbij molen De Valk het uitgangspunt wordt en weer het visitekaartje wordt en blijft van onze mooie sleutelstad en ieder kan blijven genieten van dit bewegend molenmuseum.</p>	<p>Wij hopen dat de inwoners en de bezoekers van Leiden nog lang kunnen genieten van het prachtige museum en de bijzondere aanwezigheid van deze historische windmolen. Deze molen is met recht een visitekaartje voor de stad.</p> <p>Wij hopen ook dat het stationsgebied in opgeknapte vorm kan bijdragen aan de stad. Dit stationsgebied zal ontwikkeld worden op basis van een stedenbouwkundig plan. In dit stedenbouwkundig plan is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de molen(biotoop): hoe dicht bij de molen, hoe lager de toegestane bebouwing wordt. Ook het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 is zoveel als mogelijk is aangepast aan de molenbiotoop: de hoogste bebouwing vindt zoveel mogelijk plaats in lijn met reeds bestaande hoogbouw en op zo</p>	Geen.

			groot mogelijke afstand van de molen. Molen De Valk is dus zeker een van de uitgangspunten geweest voor het ontwerp voor het Rijnsburgerblok deel 1.	
36	8	De kans op verantwoorde windsituaties wordt aanzienlijk verminderd door de hoogbouwplannen van de gemeente. Het belang van molen De Valk voor de stad en het cultureel erfgoed is groot, het ambacht van molenaar is zelf uitgeroepen tot immaterieel erfgoed door UNESCO.	Wij onderkennen het belang van de Leidse molens en de mensen die zich inzetten om deze molens draaiende te houden. Wij waarderen ook de inzet van vrijwilligers die zorg dragen voor het in stand houden van de molens. Naast het belang dat molen De valk voor Leiden heeft onderkennen wij ook het belang dat het stationsgebied voor Leiden heeft. De windsituatie rond het Rijnsburgerblok deel 1 hebben wij uitvoerig in kaart gebracht en mede op basis daarvan hebben wij de afweging gemaakt voor het bouwplan. Wij ontkennen niet dat de windsituatie voor molen De Valk vermindert maar vinden de mate van vermindering in verhouding tot het maatschappelijk belang van het bouwplan zodanig dat wij meer belang toekennen aan het bouwplan.	Geen.
37	8	Het belang van nog meer kantoren verhoudt zich niet tot het belang van de instandhouding van de molenbiotoop. De gemeente is al jaren bezig met het terugbrengen van het aantal vierkante meters kantooruimte, er is geen behoefte aan de nieuwbouw.	In de eerste plaats willen wij benadrukken dat het nieuwbouwplan niet alleen ziet op nieuwe kantoren, maar juist ook andere functies waaronder een flink aantal woningen in diverse typen. Ook gemengde functies zijn mogelijk, zoals horeca, detailhandel en dienstverlening en natuurlijk een grote fietsenstalling ten behoeve van het station. De behoefte aan nieuwbouwkantoren is in regionaal verband onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt het belang van het Leidse stationsgebied. De transformatieopgave heeft juist ook tot doel om kantoren op niet meer gewenste locaties te schrappen en te concentreren op die locatie waar zij wel gewenst zijn: rond Leiden Centraal. Het belang van het ontwikkelen van een nieuw	Geen.

			stuk stad in de bestaande stad, het stationsgebied, vinden wij een zwaarwegend belang. Wij betrekken bij deze belangenafweging nadrukkelijk dat de molenbiotoop weliswaar overschreden wordt, maar dat de effecten hiervan niet dusdanig zijn dat de molen in zijn geheel niet meer kan functioneren.	
38	8	Het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 is een schoolvoorbeeld van het gebrek aan visie bij de gemeente Leiden over molens en molenbiotopen.	De gemeente kan bij het opstellen van een visie voor molens niet om de provincie heen. De provincie is de opsteller van de regels omtrent molenbiotopen. Een specifiek Leids molenbiotoopbeleid kan slechts een goede uitwerking hebben indien de provincie ook achter dit beleid staat. Dit is dus in grote mate een gezamenlijk traject waarover al jaren overleg tussen de gemeente en provincie bestaat.	Geen.
39	8, 10	Hoe kan de gemeente akkoord gaan met een hoogbouwplan midden in de molenbiotoop van molen De Valk terwijl dezelfde gemeente in haar beleid heeft gesteld de molenbiotopen te verbeteren middels groenbeheer en bestemmingsplannen op maat? Keer op keer moeten molenbiotoopwachters en molenaars de gemeente aan haar jasje trekken om het belang van de molen te benadrukken, dit terwijl de erfgoednota juist een actieve rol voor de gemeente bij het handhaven van de molenbiotopen propageert.	Bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen worden de aanwezige molens nadrukkelijk betrokken. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied is ook rekening gehouden met de molenbiotopen door verschillende bouwhoogtes voor te schrijven. Het geheel voldoen aan de molenbiotopen is in een dichtbebouwde stad in de Randstad een utopie: er zijn meer belangen in Leiden die ruimte vragen. Woonruimte, werkruimte, uitgaanslocaties, infrastructuur zijn allen functies waar de samenleving behoefte aan heeft en waarvan de samenleving verwacht dat de overheid die zaken op orde heeft. Aan de overheid is de taak om al deze belangen af te wegen en uiteindelijk een keuze te maken. Bij het maken van deze keuze wordt getracht zoveel mogelijk aan alle belangen tegemoet te komen maar dit leidt bijna altijd tot compromissen. Het akkoord voor het nieuwbouwplan is een voorbeeld van zo'n compromis: bij de positionering van de	Geen.

			torens is rekening gehouden met de molenbiotoop maar het geheel voldoen aan de molenbiotoop is, met inachtneming van andere belangen, niet mogelijk. Wij proberen de belangen van molenmuseum De Valk zo goed mogelijk te behartigen maar de stad zelf is geen museum.	
40	8, 10	De provincie negeert haar eigen beleid op het gebied van erfgoed door een ontheffing te verlenen en daarmee voorrang te geven aan andere provinciale beleidspunten.	De provincie heeft haar eigen beleid niet genegeerd, maar ook een afweging gemaakt tussen de diverse provinciale belangen. Wij willen ook benadrukken dat de keuze van de provincie, en overigens ook van de gemeente, een politiek gedragen keuze is.	Geen.
41	8, 10	Er is nog geen definitief plan, het is niet duidelijk op welk plan de verleende ontheffing is gebaseerd. De ontheffing is verleend op een plan met lagere hoogtes dan wat nu voorligt.	De ontheffing is verleend op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is een tekening van het voorlopig ontwerp van het Rijnsburgerblok deel 1 aan de provincie gezonden met de mededeling dat het ontwerp die kant op gaat. Het voorontwerpbestemmingsplan ging uit van twee torens van 70 meter hoog (met afwijking tot 77 meter) en één toren van 50 meter hoog (met afwijking tot 55 meter). Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van drie torens van respectievelijk 72, 54 en 48 meter zonder afwijkingmogelijkheid. De door de provincie verleende ontheffing gaat dus uit van hogere bebouwingmogelijkheden dan zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.	Geen.
42	8	De provincie heeft zich bij het verlenen van de ontheffing laten baseren op een onderzoek van Peutz. Dit onderzoek kijkt op enkele significante punten af van het onderzoek van Peutz dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De beperking van de windvang zoals die in het onderzoek van Peutz bij het bestemmingsplan is opgenomen is vele malen groter.	Wij snappen de onduidelijkheid over de genoemde onderzoeken. Dit heeft betrekking op het volgende. Door Peutz is een tweetal onderzoeken uitgevoerd: 1) de effecten van de bouw van het Rijnsburgerblok deel 1 en 2) de effecten van de bouw van het gehele stationsgebied conform stedenbouwkundig plan. Dit eerste onderzoek is	Ja, het onderzoek van Peutz dat aan de provincie is gezonden ten behoeve van de ontheffing en dat dus uitsluitend ziet op de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd in de plaats van het



			<p>naar de provincie gezonden. Dit onderzoek geeft namelijk inzicht in de effecten van de bouw van het Rijsburgerblok deel 1 op de molenbiotoop. Hiervoor is nu het bestemmingsplan in procedure.</p> <p>Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Rijsburgerblok deel 1 is abusievelijk het onder 2) genoemde onderzoek gevoegd. Weliswaar is dit onderzoek correct, echter, het gaat uit van het compleet bebouwen van het stationsgebied conform stedenbouwkundig plan. Dit is nu niet aan de orde: het bestemmingsplan dat nu in procedure is ziet uitsluitend op de bouw van het Rijsburgerblok deel 1. In het bestemmingsplan dat ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad zal het onder 1) genoemde onderzoek als bijlage worden bijgevoegd. Dat is het onderzoek dat uitsluitend ziet op het Rijsburgerblok deel 1 en dat ook aan de provincie is gezonden ten behoeve van de ontheffing.</p>	<p>onderzoek van Peutz dat de gehele ontwikkeling van het stationsgebied in kaart brengt.</p>
43	8	<p>Het windonderzoek is van zeer matige kwaliteit. Er is geen onderscheid gemaakt in de seizoenen en veranderingen van de wind gedurende de dag. Leiden is een stad aan de kust met de daarbij horende windsituatie. De zomerse zeewinden zijn niet meegenomen in het onderzoek. De te verwachten windhinder zal in realiteit veel ernstiger zijn dan het onderzoek doet vermoeden.</p>	<p>Het onderzoek van Peutz is naar ons oordeel van hoge kwaliteit en beschrijft duidelijk de uitgangspunten waarmee gerekend is. Zo is er rekening gehouden met deze specifieke locatie volgens de NPR 6097: toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland. Op basis hiervan wordt voor de specifieke locatie van de molen een windstatistiek berekend. Hierin wordt rekening gehouden met de windrichting alsmede de verdeling van windsnelheden binnen de betreffende richtingen aan de hand van een rekenmodel van het KNMI. Dit geeft een beter beeld van het windklimaat dan de meetgegevens van een solitair meteostation. De jaargemiddelde situatie is</p>	<p>Geen.</p>

			<p>bepaald op basis van 40 jarige meetdata waarbij rekening gehouden wordt met de belemmeringen in de omgeving tot 6 km afstand. De vermelde windsituaties zijn derhalve meegenomen in het onderzoek.</p> <p>Overigens maakt indiener van deze zienswijze niet aan de hand van een onderzoek duidelijk op welke punten berekeningen niet correct zouden zijn. Wij gaan uit van de deskundigheid van Peutz.</p>	
44	8	<p>Niet alle gevolgen voor de molen zijn beschreven in het onderzoek van Peutz: het aantal draaiuren is niet alleen van belang, maar ook het aantal omwentelingen. Bij sterke vermindering van windvang zal molen de Valk mogelijk niet meer haar draaiquotum halen waarop subsidies zijn gebaseerd.</p>	<p>De onderzoeksmethode is door Peutz in overleg met Vereniging De Hollandsche Molen ontwikkeld. Een betere methode met een meer gedetailleerde uitkomst is niet voorhanden. Het is een goede aanname de in de rapportage vermelde percentages te hanteren voor de afname van het aantal omwentelingen. Dat wil zeggen 9% minder omwentelingen ten opzichte van de bestaande situatie en 2% minder ten opzichte van de huidige bestemmingsplansituatie.</p>	Geen.
45	8	<p>Door de hoogbouw zal het windgedrag rond de molen wijzigen en daarmee de molenaar dwingen eerder te stoppen met draaien. Het veranderende windgedrag leidt tot windsprongen, windvlagen, valwinden en windvacuüm met als gevolg het op hol slaan van de molen, bolle zeilen, terugdraaien, dompen, geluidshinder en extra slijtage. Ook ongelukken zijn niet uitgesloten.</p>	<p>In het onderzoek dat door Peutz is uitgevoerd is ook rekening gehouden met turbulentie. De effecten van turbulentie zijn bepaald en verwerkt in de conclusie van het onderzoek.</p> <p>Mede om de effecten van turbulentie goed in beeld te krijgen is gekozen voor een windtunnelonderzoek en bijvoorbeeld niet een CFD-studie. In een windtunnelonderzoek worden namelijk ook wervels meegenomen, dit is niet mogelijk bij een CFD-studie. Een windtunnelonderzoek is dus het beste dat er is om de effecten van een bouwplan op de molen(biotoop) te onderzoeken.</p>	Geen.
46	8	<p>De gemeente heeft geen goed beeld van wat de werkelijke kosten zijn van de versnelde slijtage van onderdelen van de molen.</p>	<p>De molen is eigendom van de gemeente en de gemeente draagt dan ook de kosten van het onderhoud van de molen. Hierbij maakt de gemeente ook gebruik van subsidies.</p>	Geen.

			Voor eventueel extra onderhoud aan de molen als gevolg van mogelijke effecten van het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 1 heeft de gemeente een bedrag van €180.000,- opzij gelegd, conform de ontheffing van de provincie. Dit geldt is exclusief beschikbaar voor onderhoud aan de molen. Wij zijn van mening dat hiermee het onderhoud van de molen voor de nabije toekomst financieel goed verzekerd is.	
47	8	Door de plannen voor het Rijnsburgerblok verslechtert de molenbiotoop. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de gemeente geen aanspraak meer kan maken op provinciale subsidies en dus onderhoud zelf zal moeten gaan betalen.	De financiële gevolgen van het bouwplan voor de molen zijn opgevangen door een extra geldbedrag te reserveren voor onderhoud aan de molen.	Geen.
48	8	Ondanks dat de verschillen niet geregistreerd worden is er in het museum een waarneembaar verschil tussen bezoekersaantallen op momenten dat de molen draait en niet draait. Een draaiende molen trekt meer bezoekers, en dus ook meer geld voor de molen. Hierdoor kan het museum op eigen benen staan.	Doordat de verschillen in het verleden niet geregistreerd zijn is het moeilijk om thans een goede vergelijking te maken. Om deze reden zal vanaf nu bijgehouden worden hoeveel bezoekers het museum trekt, zodat in de toekomst een goede vergelijking gemaakt kan worden. Op basis hiervan kan bekeken worden of de molen in de toekomst een substantieel minder groot aantal bezoekers zal trekken. Wij verwachten overigens nu niet dat deze bezoekersaantallen substantieel zullen afnemen als gevolg van het bouwplan. Doordat het aantal draaiuren volgens het onderzoek niet onaanvaardbaar daalt zal naar onze inschatting voldoende tijd voor de molen resteren om genoeg draaiuren te maken.	Geen.
49	8	Indiener van deze zienswijze zou graag instructeurmolenaar willen worden. Indien de molens niet meer goed kunnen draaien kunnen geen nieuwe molenaars worden opgeleid en zonder opgeleide molenaars zullen in de toekomst molens niet meer kunnen draaien. Hiermee ontstaat en vicieuze cirkel.	Wij vinden een afname van 9% van het aantal draaiuren niet van zo'n substantiële betekenis dat dit de opleiding van nieuwe molenaars in gevaar zou kunnen brengen. Hierbij betrekken we ook de overige onderzoeksresultaten van Peutz, bijvoorbeeld dat het Rijnsburgerblok deel 1 geen invloed heeft op de overwegende windrichting	Geen.

			(zuidwest).	
50	8	Van de negen Leidse molens heeft op dit moment molen De Valk de beste molenbiotoop, gekwalificeerd als 'redelijk'. Na uitvoering van de plannen voor het Rijnsburgerblok zullen alle Leidse molens in de categorie 'slecht' of 'matig' vallen. Hiermee komt Leiden op plaats nummer 2 te staan van gemeentes met de slechtste molenbiotopen in Zuid-Holland, nu al staat zij op nummer 3.	Deze cijfers dienen in een context geplaatst te worden. Leiden is op Den Haag na de meest dichtbebouwde stad van de provincie Zuid-Holland én van Nederland. De stad is, met uitzondering van de Oostvlietpolder, tot aan haar grenzen volgebouwd en heeft desondanks, of misschien dankzij, een groeiende ruimte vraag. Hiernaast beschikt Leiden in deze dichtbebouwde stad over maar liefst negen traditionele windmolens waaronder acht rijksmonumenten (de molenstomp niet meegerekend). Binnen deze beperkte mogelijkheden moet ruimte worden gevonden voor draaiende molens alsmede een groot aantal andere functies. Het is onvermijdelijk dat hierin keuzes gemaakt moeten worden: net als een molen kan een stad niet stil blijven staan. De gemeente houdt er zo veel mogelijk rekening mee dat de molens, binnen de stedelijke context, zo goed mogelijk kunnen (blijven) draaien. Denk hierbij aan het opnemen van molenbiotoopregels in bestemmingsplannen, het groenbeleid binnen molenbiotopen, het afstemmen van bouwplannen bij molenbiotopen (zie onder andere de Prinsenhoek). Niet op iedere locatie kan het belang van de molenbiotoop geheel voorrang krijgen boven andere belangen. Dit is het geval bij het stationsgebied: hier is waar mogelijk rekening gehouden met de aanwezige molenbiotopen door bijvoorbeeld de hogere bebouwing zo ver mogelijk van de molen af te bouwen. Dat Leiden een plaats zakt op de provinciale ranglijst laat onverlet dat de aanwezige molens wel kunnen blijven draaien.	Geen.
51	8	Het pittoreske beeld van de stad zal door de bouw van het kantorencomplex verdwijnen. De	Het silhouet van de stad zal inderdaad veranderen als gevolg van de nieuwbouw rond	Geen.

	<p>nieuwbouw zal boven de stad uittorenen, zo blijkt uit de zichtlijnen inventarisatie. De stad zal een deel van haar historische stadsgezicht kwijtraken en minder aantrekkelijk worden voor toeristen. Het is frustrerend te zien dat de stad volop gebruik maakt van afbeeldingen van de molens, vol in de zeilen, terwijl de gemeente zich niet inspant om de molenbiotopen te garanderen. Dit zal uiteindelijk resulteren in stilstaande molens.</p>	<p>het station. Dit veranderende stadssilhouet is echter iets van een lange tijd: ook hoogbouw als de Pieterskerk en de Stadhuistoren torenen boven de stad uit en maken samen het silhouet van de stad Leiden. In de loop van de tijd zijn nieuwe hoge gebouwen toegevoegd aan het stadssilhouet. Leiden is een dynamische stad: de inwoners vragen veel van deze stad. De aanwezigheid van de universiteit en de spin-off van het Bio Science Park maken dat de 'oude' stad gezelschap heeft gekregen van een 'nieuwe' stad. Ook stationsomgevingen veranderen. Door de centrale ligging in de Randstad is het station van Leiden uitgegroeid tot het vijfde treinstation van Nederland. Met thema's als duurzaamheid en mobiliteit in het achterhoofd vraagt dit een opgave van de stad. Deze opgave komt als het ware samen in dit stationsgebied: hier treffen de 'oude' en 'nieuwe' stad elkaar. Om de waarde van dit stationsgebied (nog) beter te benutten en te voorzien in de behoefte van de stad is het noodzakelijk te bouwen in dit stationsgebied, en te bouwen in hoge dichtheid. Hiernaast vinden wij hogere bebouwing in dit deel van de stad ook stedenbouwkundig van belang: op deze manier blijft de historische binnenstad zelf vrijwaard van hoogbouw en maakt het nieuwe stadssilhouet zichtbaar: "daar is het stationsgebied". Ook zorgt de gekozen stedenbouwkundige opzet met sokkels en setbacks voor een goede overgang tussen historische binnenstad en Bio Science Park. Dat de stad trots is op haar molens zal niet veranderen: deze maken een belangrijk onderdeel uit van het cultureel erfgoed van Leiden. Juist in een stad die groeit en</p>	
--	---	--	--

			moderner wordt is het van belang het verleden te koesteren.	
52	8	Prinses Beatrix dineerde tijdens haar studietijd regelmatig in molen De Valk en bezoekt de molen nog steeds met regelmaat. Zij is nu beschermvrouwe van de molens in Nederland geworden. Leiden, de stad van het koningshuis, zal haar teleurstellen met deze ontwikkeling.	Wij zijn van mening dat het investeren in het stationsgebied, naast investeringen in de gehele stad, Leider mooier en beter maken. De desolate aanblik van kaalslag en restruimte direct buiten het stationsgebouw maakt plaats voor functies waar behoefte aan. Dit resulteert in een betere entree van de stad. Wij hopen dat de stad in de toekomst op nog fraaiere wijze de eventuele komst van studerende prinsessen kan verwelkomen.	Geen.
53	8	Door de bouw van hoogbouw vermindert de mogelijkheid om de molentaal te bezigen. Door de wieken op een bepaalde manier vast te zetten kunnen boodschappen gegeven worden. Dit is alleen mogelijk als de windsituatie het toelaat omdat bij deze standen geen veiligheidskettingen mogelijk zijn.	Wij vinden het waardevol dat ook een dichtbebouwde stad als Leiden waarin molens het moeilijker hebben dan in landelijk gebied de molentaal kunnen blijven bezigen. Deze molentaal maakt ook onderdeel uit van het cultureel erfgoed dat de molens bieden. Uit het onderzoek van Peutz volgt niet dat de invloed van het Rijnsburgerblok deel 1 van dusdanige grootte is dat dit het onmogelijk maakt de molentaal te blijven bezigen. Dit komt met name doordat de invloed van het Rijnsburgerblok deel 1 op de molen(biotoop) met name geldt bij noordwestenwind en deze windrichting niet vaak voorkomt.	Geen.
54	8, 10	Indieners van de zienswijze hoopt dat er meer belang zal worden gegeven aan de molenbiotoop en de bouwplannen worden aangepast. In de toekomst dienen molenaars meer betrokken te worden bij plannen en dat het eigen beleid uitgevoerd zal worden, gehandhaafd zal blijven of dat tot goede compromissen overgegaan wordt.	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de molens door onder andere de bouwhoogte af te laten lopen richting de molens. Dat hiermee niet geheel aan de 1 op 30-regel van de molenbiotoop wordt voldaan is een feit, maar er is wel zo veel als mogelijk rekening gehouden met de molens en binnen het beoordelingskader van de provinciale verordening een ontheffing aangevraagd en verleend. Het aanpassen van de bouwplannen is niet aan de orde. Bij het maken van de	Geen.

			<p>belangenafweging is het belang van de molens nadrukkelijk betrokken. De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging. Ook is op dat moment besloten om een ontheffing bij de provincie aan te vragen.</p> <p>Dat de gemeente hiermee haar eigen beleid uitvoert staat buiten kijf. Indiener van zienswijze doelt waarschijnlijk op het erfgoedbeleid. Ook dit beleid wordt, waar mogelijk, uitgevoerd. Dit is echter niet op iedere plek mogelijk. Als dit aan de orde is, dan vindt wel een uitvoerige belangenafweging plaats alvorens van het beleid wordt afgeweken. Dit is het geval geweest bij het stationsgebied. Dat molenaars betrokken dienen te zijn bij plannen die gevolgen hebben voor de molen(s) vinden wij belangrijk. Wij hebben Erfgoed Leiden en Omstreken betrokken bij de plannen voor het Stationsgebied.</p> <p>In de toekomst zullen wij ook actiever de molenaars zelf betrekken bij plannen die van groot belang zijn voor de molens. Wij zijn wel blij dat de molenaars van Leiden betrokken zijn bij hun vak en ook op eigen initiatief reageren op plannen die van belang zijn voor de molen. Wij zullen in de toekomst deze molenaars actiever betrekken bij planvorming rond de Leidse molens.</p>	
55	8	<p>Het is van belang dat er in samenspraak met belanghebbenden een duidelijke visie over de molens wordt opgesteld door de gemeente. Leiden beschikt over een aantal van de meest unieke molens van Nederland en zou daar veel beter mee om kunnen gaan.</p>	<p>Wij zijn trots op de aanwezigheid van maar liefst negen traditionele windmolens binnen de stadsgrenzen, waarvan acht rijksmonumenten (de molenstomp niet meegerekend). Het behoud van deze molens is belangrijk voor Leiden en dat hebben wij ook in de erfgoednota opgenomen. In bij andere beleidsthema's wordt rekening gehouden met de</p>	Geen.

			Leidse molens. Een overkoepelende visie op de Leidse molens kan een meerwaarde hebben. Wij vinden dat in de erfgoednota op dit moment een duidelijke visie voor de molens is neergelegd en beogen deze in de toekomst met instemming van de provincie breder uit te kunnen dragen.	
56	9, 10	De bouwplannen hebben tot gevolg dat het aantal uren dat molen De Valk zal kunnen draaien, flink zal afnemen.	De bouwplannen hebben, aldus onderzoek van Peutz, tot gevolg dat het aantal theoretische draaiuren van molen De Valk met 9% zal verminderen ten opzichte van de feitelijke situatie en 2% ten opzichte van de bebouwingssituatie zoals mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Deze percentages laten zich vrijwel 1 op 1 vertalen naar de werkelijke situatie. Een afname van 9% is een beperkte afname en willen wij niet als 'flink' betitelen.	Geen.
57	9, 10	De door de provincie afgegeven ontheffing is niet gebaseerd op juiste gegevens: -er wordt nog steeds gesleuteld aan de bouwvolumes; -ook wanneer de molen niet draait heeft zij hinder van turbulente wind en slijten de diverse onderdelen sneller; -het is opmerkelijk dat naar GS een rapport is gezonden met andere cijfers dan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan; -in het onderzoek wordt het gehanteerde aantal draaiuren niet in perspectief geplaatst: er is geen molenaar meer die 's nachts draait. De gebruikte statistieken zijn daarom eigenlijk niet onverkort toepasbaar.	Naar ons oordeel is de ontheffing van de provincie gebaseerd op de juiste gegevens: -de bouwvolumes worden bepaald aan de hand van het bestemmingsplan, de ontheffing is verleend op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. De volumes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn lager en daarmee passend binnen de verleende ontheffing; -de turbulentie is onderzocht in het rapport van Peutz. Indien deze turbulentie een extra nadelig effect heeft op de slijtage van onderdelen van de molen, dan kan hier de extra reservering van € 180.000,- voor worden aangewend; -dit is correct: aan GS is het rapport van Peutz toegezonden dat specifiek ziet op de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1. Bij het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk het tweede rapport van Peutz gevoegd dat de	Ja, het onderzoek van Peutz dat aan de provincie is gezonden ten behoeve van de ontheffing en dat dus uitsluitend ziet op de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd in de plaats van het onderzoek van Peutz dat de gehele ontwikkeling van het stationsgebied in kaart brengt.



			<p>effecten van het stedenbouwkundig plan van Maxwan beschrijft. Dit eerste onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd;</p> <p>- In de rapportage staat "Eventueel optredende meet- of interpretatiefouten worden door het vergelijkende karakter van het onderzoek voor het merendeel geëlimineerd." Dit geldt ook voor de beschikbaarheid van de molenaar. De vastgestelde procentuele afname blijft vrijwel constant 9% bij de werkelijke bezetting van de molen.</p>	
58	9	<p>Het is opmerkelijk dat in een tijd van grote leegstand onder kantorencomplexen het plan voor het Rijnsburgerblok als zeer noodzakelijk wordt gezien.</p>	<p>Het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 gaat over meer dan alleen kantoren: in de nieuwbouw zullen maximaal 175 woningen in diverse typen, van studio tot penthouse, worden gerealiseerd. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor diverse stedelijke voorzieningen die moeten zorgen voor een multifunctioneel complex en daarmee bijdragen aan de levendigheid van het stationsgebied, zowel overdag als 's avonds. De vernieuwing van het stationsgebied wordt als noodzakelijk gezien: aan de ene kant leent juist deze plek zich voor verdichting en kan op die manier bijdragen aan het onderbrengen van functies waaraan behoefte is, aan de andere kant dient de plek zelf verbeterd te worden. De troosteloze omgeving met monofunctionele gebouwen van nu zal plaats maken voor een gemengd gebied met levendigheid overdag en in de avonduren. Ook de bouw van de fietsenstalling ten behoeve van het treinstation willen wij niet onvermeld laten. Om het gebruik van de fiets te stimuleren is het noodzakelijk om rond het treinstation goede fietsenstallingen aan te kunnen bieden. De fietsenkelder in het bouwplan is zo'n kwalitatief goede fietsenstalling en biedt</p>	Geen.

			<p>ruimte voor bijna 5.000 fietsen. Hiermee wordt een flinke stap gezet in de realisering van 12.000 nieuwe fietsenstallingen in de omgeving van het station. Over kantoren tenslotte antwoorden wij het volgende. Binnen de regio Holland-Rijnland is er nog steeds behoefte aan nieuwe kantoren. Deze nieuwe kantoren moeten dan wel op een (beperkt) aantal locaties komen waar er behoefte is aan deze kantoren. Deze behoefte komt zowel uit de markt als uit beleidsmatige uitgangspunten. Leiden Centraal is een locatie die door Holland-Rijnland is aangewezen als kantoorontwikkelingslocatie. Naast het argument van de behoefte aan nieuwbouw is er het vraagstuk van de leegstand. Deze doet zich in Leiden onder andere voor op niet-stationslocaties zoals de Verbeekstraat. Voor deze locaties zijn omvangrijke transformaties gaande. Zo zijn de leegstaande kantoorgebouwen aan de Verbeekstraat getransformeerd tot woonruimte voor werknemers van het naastgelegen Bio Science Park. Ook op andere locaties in de stad wordt leegstand actief bestreden door transformatie. Hiermee wordt de voorraad (leegstaande) kantoorgebouwen aanzienlijk verminderd. Om wel aan de nieuwbouwbehoefte te kunnen voorzien is nieuwbouw slechts toegestaan op één plek binnen Leiden: het stationsgebied.</p>	
59	9	Er blijkt nergens uit dat de gemeente Leiden rekening houdt met molen de Valk.	<p>Molen De Valk heeft een nadrukkelijke rol gespeeld in de belangenafweging. Deze afweging heeft er toe geleid dat in het stedenbouwkundig plan van Maxwan zo veel mogelijk rekening is gehouden met de molenbiotop. Hiernaast heeft de gemeenteraad besloten de provincie om een ontheffing te verzoeken. Reeds in een vroeg stadium is dus rekening gehouden met molen De Valk.</p>	Geen.

			Dat dit heeft geleid tot een ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 dat niet voldoet aan de algemene molenbiotoopregels van de provincie is het gevolg van de belangenafweging waarin een zwaarder belang is toegekend aan de ontwikkeling van het stationsgebied.	
60	9	Helaas moet geconstateerd worden dat de molenbiotoopbescherming in de gemeente Leiden de afgelopen jaren een wassen neus is gebleken.	De afgelopen jaren heeft de gemeente Leiden de molens serieus genomen en plannen aangepast op de aanwezigheid van molens. Ook zijn er beleidsregels opgesteld over hoe omgegaan moet worden met groenbeheer in de nabijheid van molens.	Geen.
61	9	De molenbiotoop behelst niet alleen de windvang maar ook de landschappelijke inpassing en de zichtbaarheid. Molen de Valk komt straks letterlijk en figuurlijk in de schaduw te liggen.	Op dit moment wordt er gebouwd aan een ondergrondse parkeergarage op de Lammermarkt. Dit Lammermarktplein zal molen De Valk –terecht- als middelpunt krijgen. Stond de molen voorheen nog een beetje ‘verscholen’ achter de parkeerplaats, straks is deze molen het middelpunt van het park dat hier zal verrijzen nadat de ondergrondse parkeergarage klaar is. Bij de landschappelijke inpassing vormt de molen dus waar kan het uitgangspunt. Vanuit het stationsgebied is de molen ingepast door het terugbrengen van de bouwhoogtes vanaf het station (hoog) richting de molen (laag). Ook het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 kent deze trapsgewijze afbouw in bouwhoogte richting de molen. Om de effecten van de hoogbouw op de molen én op de stad te onderzoeken is een zichtlijnenonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan goed bekeken worden welke effecten het bouwplan heeft op de omgeving.	Geen.
62	10	Het creëren van nieuwe kantoorruimte en het daarvoor benodigde bouwvolume in een tijd van grote leegstand lijkt een niet verantwoorde keuze. Het is jammer dat de gemeente bij de op zich belangrijke invulling van een	Naast de vastgoed-economische argumenten zijn juist ook de andere door indiener van deze zienswijze genoemde argumenten van belang geweest bij het opstellen van het	Geen.

		verwaarloosd stuk grond de vastgoed-economische argumenten laat prevaleren boven de beeldkwaliteit, de identiteit en de toeristisch-economische belevingswaarde van het gebied.	bestemmingsplan. Naar ons idee nemen de beeldkwaliteit, de identiteit en de toeristisch-economische waarden juist toe als gevolg van de nieuwbouw.	
63	10	De aantrekkelijkheid van de molen is gerelateerd aan de draaiuren en deze draaiuren komen in het geding door de nieuwbouw. Hiermee handelt de gemeente in strijd met haar eigen erfgoednota. De gemeente moet naar alternatieve bouwplannen zoeken die meer recht doen aan de molenbiotoop. Aan de molenbiotoop moet een groter belang worden toegekend en de bouwplannen moeten daarop worden aangepast.	Zoals wij onder punt 56 al hebben gemeld neemt het aantal theoretische draaiuren af, maar niet in zodanige mate dat de draaiuren in het geding komen door de nieuwbouw. Onder de punten 34 en 39 zijn wij ingegaan op de erfgoednota. Alternatieve bouwplannen op deze locatie zijn niet meer aan de orde: het nu voorliggende bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Bij het vaststellen van deze kaders is het belang van de molen nadrukkelijk meegewogen.	Geen.
64	10	Artikel 3.2 lid 6 van de Verordening Ruimte schrijft voor dat de toelichting van het bestemmingsplan een afschrift bevat van het ontheffingsbesluit, de aanvraag daartoe en alle met de aanvraag meegezonden stukken. Opname van een enkel los document op de website is niet voldoende. De constatering van de afwijkende hoogtes laat zien dat transparantie geen loos begrip is.	In het bestemmingsplan zijn de ontheffing en de aanvraag om de ontheffing opgenomen. Niet duidelijk is op welk los document op de website wordt bedoeld. Wij nemen aan dat hiermee de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl mee worden bedoeld. Op deze beide websites is een volledig overzicht opgenomen van de bijlagen bij de toelichting.	Geen.
65	11	Ingezetenen en eenieder kunnen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 en de gebruikmaking door de gemeenteraad van de ontheffing van de provincie. Tevens kunnen zienswijzen worden ingebracht met betrekking tot het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde door de Omgevingsdienst West-Holland. Tegen alle drie de voornemens wordt een zienswijze ingediend. In een eerder stadium is een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Deze inspraakreactie wordt als herhaald en ingelast als zienswijze bijgevoegd.	Eenieder kan met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken een zienswijzen indienen. De als herhaalt en ingelaste inspraakreactie die onderdeel vormt van deze zienswijze zijn allen reeds beantwoord in de inspraaknota. Indiener van deze zienswijze geeft niet aan op welke punten deze beantwoording onvoldoende of niet correct zou zijn. Voor de volledigheid lassen wij hierbij onze beantwoording van de inspraakreactie ongewijzigd in.	Geen.
66	11	Indiener van deze zienswijze heeft	De gemeente is inderdaad al	Geen.

		al herhaaldelijk schriftelijk en mondeling bij de gemeente aangegeven wat mogelijke struikelblokken zijn.	geruime tijd in overleg met de indiener van deze zienswijze. Van de kant van de gemeente wordt dit op prijs gesteld: op deze manier kunnen de diverse belangen op een goede manier naar voren worden gebracht en afgewogen worden. De onderwerpen die partijen verdeeld houden worden in de zienswijze van deze indiener verder naar voren gebracht.	
67	11	Er wordt enorm geïnvesteerd in het kantoorgebouw aan het Schuttersveld 9 om het in de toekomst goed verhuurbaar en representatief te houden alsmede transformeerbaar te kunnen maken naar een woon(zorg)gebouw. De nieuwbouw wordt als grote bedreiging ervaren.	Deze zienswijze is reeds als inspraakreactie ingediend en ook reeds beantwoord. Niet wordt aangegeven in welke mate de inspraakreactie niet correct zou zijn beantwoord. De beantwoording van de inspraakreactie en nu de zienswijze luidt kort geformuleerd als volgt: Wij waarderen het dat de indiener van deze zienswijze investeert in zijn gebouw. Wij kunnen niet anders zeggen dan dat het kantoorgebouw met adres Schuttersveld 9 er van binnen en buiten onberispelijk uitziet dankzij de inspanningen en investeringen van indiener van deze zienswijze. Hiermee staat er een representatief kantoorgebouw. Het transformeren van dit kantoorgebouw naar een woon(zorg)gebouw is tot op heden niet aan de orde. Bij de gemeente is geen vooroverleg of verzoek om afwijking van het bestemmingsplan bekend dat voorziet in een transformatie van dit kantoorgebouw. Indien indiener van deze zienswijze deze transformatie wenst door te zetten dan zullen wij dat verzoek beoordelen en daar een besluit over nemen. Dit staat echter los van de onderhavige procedure nu er bij de gemeente nog geen enkel plan met een dergelijke strekking is ingediend.	Geen.
68	11	Ten aanzien van de inspraaknota zijn de volgende zienswijzen opgenomen:  -Punt 43 en 44: de gemeente laat onderbelicht dat er een enorme	Wij zullen deze zienswijzen punt voor punt beantwoorden.  - Punt 43 en 44: de leegstand in het stationsgebied is nadrukkelijk meegenomen bij	Geen.

	<p>leegstand in het stationsgebied is. De gemeente schrijft over het schrappen van planvoorraad, maar negeert de leegstand in het stationsgebied zelf. De feitelijke markt toont al jaren aan dat op dit OV-knooppunt geen behoefte is aan nieuw kantorenaanbod.</p> <p>-Punt 46: transformatie van kantoren vindt in het stationsgebied nadrukkelijk niet plaats. Er wordt niet aangegeven welke gebouwen op termijn worden getransformeerd in het stationsgebied.</p> <p>-Punt 50, 51, 52: de gemeente geeft aan dat de ontwikkelaar/belegger niet voor de leegstand bouwt, maar negeert daarbij dat de invulling van de nieuwbouw ten koste gaat van reeds bestaande kantooruimte. Indiener van de zienswijze beschikt over misschien wel het beste kantoorgebouw van Leiden maar heeft desondanks reeds lange tijd 3.000 m<sup>2</sup> te huur staan.</p> <p>-Punt 68 en 95: de gemeente garandeert handhaving van de toegangen tot Schuttersveld 9, doch dient deze bereikbaarheid de juiste invulling en uitwerking te krijgen. Op het noodzakelijke vrije uitzicht vanuit de raampartijen op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt ten onrechte niet geantwoord. Graag alsnog een passende reactie.</p> <p>-Punt 71: indiener is verheugd over het vervallen van de extra inrit aan het Schuttersveld. Dit betekent wel dat het Ballonpad veel intensiever gebruikt zal gaan worden. Inrichting hiervan dient in nauw overleg met indiener uitgewerkt te worden.</p> <p>-Punt 80: indiener ziet graag een conceptontwerp met de beoogde verlegging van het fietspad en de VRI weergegeven.</p> <p>-Punt 82: bij voorbaat tekent indiener protest aan tegen bouwverkeer via het Ballonpad. Dit leidt tot onaanvaardbare overlast en gevaarlijke situaties voor de school en huurders.</p>	<p>het opstellen van het bestemmingsplan. Dat er wel behoefte is aan kantoren op dit OV-knooppunt blijkt naar onze mening voldoende uit de marktstudies. Hiernaast is ook het ruimtelijke belang van doorslaggevende betekenis: in het kader van een goede ruimtelijke ordening willen wij, en met ons de provincie en het rijk, juist rond OV-knooppunten intensiveren.</p> <p>-Punt 46: in het ontwerpbestemmingsplan is een overzicht opgenomen van die panden die getransformeerd zijn, getransformeerd worden en mogelijk getransformeerd worden. Ook de in het stationsgebied gelegen panden zijn in dit overzicht opgenomen.</p> <p>-Punt 50, 51 en 52: het enkele feit dat in het kantoorgebouw van indiener van deze zienswijze 3.000 m<sup>2</sup> te huur staat wil naar onze mening nog niet zeggen dat er geen behoefte aan de voorgenomen kantoren is. Deze behoefte is cijfermatig aangetoond en daarnaast is er ook sprake van een ruimtelijk belang: kantoren buiten OV-knooppunten transformeren en deze kantoorvoorraad, binnen de gestelde behoefte, opschuiven naar het stationsgebied.</p> <p>-Punt 68 en 95: de bereikbaarheid van het kantoorpand Schuttersveld 9 is gewaarborgd in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting. Over het uitzicht vanuit de raampartijen op de 1<sup>e</sup> verdieping stellen wij dat dit uitzicht gegarandeerd wordt als gevolg van het opgenomen bouwvlak: het bouwvlak van de nieuwbouw licht terug ten opzichte van de gevel. Wel is het correct dat de afstand tussen de bestaande gevel van Schuttersveld 9 met de</p>	
--	---	--	--

	<p>-Punt 83: de gemeente beantwoordt niet waarom bouwverkeer niet via het Stationsplein en de Stationsweg kan plaatsvinden. Een alternatief voor het Ballonpad is via het braakliggende terrein.</p> <p>-Punt 86: een geluid- en trillingsonderzoek is van cruciaal belang voor alle huurders, maar vooral voor een aantal huurders die gezien de aard van hun onderzoek niet beperkt mogen worden door trillingen. Men vreest grote schade en bedrijfsuitval.</p> <p>-Punt 115: de gemeente belooft om het sloopplan en veiligheidsplan tijdig met indiener te zullen bespreken.</p> <p>-Algemeen: de ontwikkeling van het Rijsburgerblok deel 2 (ABN AMRO) dient nadrukkelijk meegenomen te worden in onderhavige procedure. Ontsluiting van dit 2<sup>e</sup> plan zal via de Stationsweg moeten gebeuren omdat het Ballonpad het verkeer niet aankan.</p> <p>Twee grote huurkandidaten hebben de afgelopen tijd afgezegd. Zij vinden Schuttersveld 9 aan al hun eisen voldoen, maar vrezen de jarenlange overlast door de bouw. Het argument dat het gebied na de bouw aantrekkelijker wordt weegt niet op tegen de korte termijn.</p>	<p>raampartijen en de toekomstige gevel niet groot is: deze afstand bedraagt ruim 2,5 meter. In het nieuwe bouwplan worden geen ramen in deze gevel gemaakt zodat er geen rechtstreeks inkijk is. Aan de andere kant neemt het uitzicht vanuit Schuttersveld 9 hier wel af: nu is er vrij uitzicht en dit wordt in de toekomst belemmerd door het nieuwe gebouw. Deze specifieke gevel is één van de onderwerpen waarover de gemeente met indiener van deze zienswijze in gesprek is.</p> <p>-Punt 71: inderdaad is het eenrichtingverkeer, waarvoorheen sprake van was, geschrapt en zal nu het Ballonpad in tweerichtingsverkeer voor ontsluiting van Schuttersveld 9 en de nieuwbouw gaan fungeren. Ook over dit onderwerp zijn wij nog in gesprek met indiener van deze zienswijze, het gaat dan met name over de praktische uitwerking.</p> <p>-Punt 80: wij zullen het ontwerp van het fietspad en de VRI, zodra gereed, voorleggen aan indiener van deze zienswijze. Er is reeds een conceptontwerp gepresenteerd aan indiener van deze zienswijze.</p> <p>-Punt 82: de precieze routes van het bouwverkeer zijn nog niet bekend. Zodra dit bekend is zal dit worden besproken met indiener van deze zienswijze. Dit betreft overigens een tijdelijke situatie.</p> <p>-Punt 83: het (bouw)verkeer liep bij het verleggen van het riool op het Schuttersveld reeds via het braakliggende terrein, dit is dus, indien nodig, een serieuze mogelijkheid. Bouwverkeer via het Stationsplein en de Stationsweg is minder gewenst: dit zou zowel de</p>	
--	--	---	--

			<p>bereikbaarheid van de bussen verminderen als ook gevaarlijke situaties kunnen opleveren voor fietsers en voetgangers op de drukke route langs de Stationsweg.</p> <p>-Punt 86: indiener van zienswijze maakt niet duidelijk hoe trillingsoverlast tot grote schade en bedrijfsuitval kan leiden. Wel zijn wij het met indiener eens dat de bouw zodanig dient te verlopen dat hiervan zo weinig mogelijk hinder wordt ondervonden. Ook zullen voorafgaand aan de werkzaamheden en tijdens de werkzaamheden metingen worden verricht om eventuele schade en (trillings)overlast snel te kunnen monitoren en hierop te kunnen reageren.</p> <p>-Punt 115: dit is correct.</p> <p>-Algemeen: de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 2 maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Deze ontwikkeling is op dit moment ook nog niet uitgewerkt, zodat hiervoor ook nog geen procedure gestart kan worden. In het kader van een toekomstige procedure voor dit deel 2 zal opnieuw gekeken moeten worden hoe die ontwikkeling, er van uitgaande dat deel 1 dan een feit is, ontsloten moet worden.</p> <p>Wat betreft de te verwachten bouwoverlast realiseren wij ons dat de bouwperiode enkele jaren zal beslaan en dat dit negatieve effecten op de omgeving kan hebben. Aan de andere kant zijn de positieve effecten op de langere termijn van zodanige betekenis dat wij een lange bouwperiode accepteren. In overleg met indiener van deze zienswijze zullen wij proberen deze bouwperiode zo vlekkeloos mogelijk te laten verlopen.</p>	
69	11	Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende dat het plan	De economische onderbouwing zoals	Geen.



		<p>economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond middels berekeningen, onderbouwing financiering, kosten, opbrengsten etc. Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk waarop de verwachting van kosten, opbrengsten en risico's is gebaseerd.</p>	<p>opgenomen in hoofdstuk zes van het bestemmingsplan geeft naar ons oordeel voldoende inzicht in de economische uitvoerbaarheid.</p>	
70	11	<p>De leegstand in het stationsgebied van Leiden is enorm: liefst 20,8% van de kantoren in het stationsgebied staat leeg. Deze leegstand wordt nog fors groter: door vertrekkende huurders, niet betrekken van kantoorruimte, nieuwbouw en verbouw zal er binnenkort maar liefst 95.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg staan.</p>	<p>Deze leegstandscijfers zeggen op zichzelf niet zo veel: zo is er geen rekening gehouden met frictieleegstand en structurele leegstand daar binnen waardoor gebieden verpauperen. In het Leidse stationsgebied is op dit moment geen leegstand die als structureel kan worden betiteld, buiten het stationsgebied (aan de Schipholweg) is wel leegstand aanwezig die van structurele aard lijkt te worden. Voor die panden zijn inmiddels plannen voor transformatie en inmiddels zijn ook al vergunningen verleend voor deze transformatie. Door indienen van deze zienswijze wordt niet nader onderbouwd waarom de leegstand in de toekomst nog zal toenemen tot 95.000 m<sup>2</sup>.</p>	Geen.
71	11	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met provinciaal beleid. In het provinciale coalitieakkoord is opgenomen dat de provincie zich inspant om leegstand bij kantoren en bedrijventerreinen te voorkomen en verminderen. Zonder ingrijpen zal in Leiden de leegstand desastreus toenemen.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan is, aldus de provincie zelf, in overeenstemming met provinciaal beleid. De behoefte aan kantoren dient regionaal onderzocht en afgestemd te worden. Dit is het geval, zo blijkt ook uit de brief die de regio Holland-Rijnland heeft gezonden. Hiermee passen de extra m<sup>2</sup> kantoorruimte van het Rijnsburgerblok deel 1 binnen de door de provincie geaccordeerde cijfers en is er geen strijdigheid met provinciaal beleid. Het is correct dat de provincie actief beleid voert ter voorkoming van leegstand. Leiden staat ook achter dit beleid en voert het ook uit, gezien de grote transformatieopgave die aan de gang is.</p>	Geen.
72	11	<p>Door de leegstand in het stationsgebied met eigen ogen te</p>	<p>De signalen vanuit de markt beweren ook het tegendeel:</p>	Geen.

		<p>aanschouwen komt de gemeente misschien tot inkeer en ziet dat er nu reeds voldoende volume aan kantoorruimte aanwezig is. Plannen voor kantoren zouden in de ijskast moeten worden gezet en er zal leegstaande kantoorruimte uit de markt moeten worden genomen.</p> <p>Amsterdam is een goed voorbeeld waar transformatie voortvarend wordt opgepakt. In Leiden hebben de grote ontwikkelaars geen belangstelling meer, zie ook het vertrek van OVG, Ymere en NS Poort uit het stationsgebied. Gelet op deze signalen uit de markt is het de vraag waarom de gemeente Leiden haar positieve verwachtingen heeft gebaseerd.</p>	<p>voor het Rijnsburgerblok deel 1 is een ontwikkelaar en belegger gevonden, ook voor andere kavels in het stationsgebied staan ontwikkelaars in de rij. Ook in Leiden wordt de transformatie voortvarend opgepakt, dit is overigens een proces dat al jaren loopt. Doordat Leiden tot aan haar grenzen is volgebouwd zal de stad voor nieuwe functies naar de bestaande voorraad moeten kijken. Dit heeft al geleid tot vele succesvolle transformaties, niet alleen van kantoren maar van diverse functies. Op dit moment worden vooral kantoorruimtes uit de markt genomen. Wij zouden indiener van deze zienswijze willen uitnodigen om op perifere (ten opzichte van het stationsgebied) voormalige kantorenlocaties een kijkje te nemen.</p> <p>Onderzoek toont aan dat er op dit moment in het stationsgebied nog een behoefte aan kantoorruimte bestaat.</p>	
73	11	<p>Het ware beter dat er, naast de twee woontorens, nog een derde woontoren wordt gerealiseerd. De gemeente biedt ontwikkelaars nu te veel de ruimte om te speculeren op rekening van de gemeente. Indiener ziet slechts één goede kantoorinvulling voor het Rijnsburgerblok: het nieuwe stadskantoor voor de gemeente Leiden. Naast deze partij is er geen kans op een andere huurder en de gemeente heeft zelf ook geen idee wat te doen als blijkt dat er geen enkele huurder interesse heeft. Er wordt dan ook dringend verzocht om naast de kantoorbestemming ook een woonbestemming op de hoge toren te leggen.</p>	<p>Wij hebben in het kader van de flexibiliteit overwogen om ook op de genoemde derde toren een woonbestemming te leggen. Dit hebben wij uiteindelijk niet gedaan omdat een woonfunctie op deze locatie ruimtelijk gezien moeilijker inpasbaar is. Met name geluidseisen staan nieuwbouwwoningen op deze locatie vooralsnog in de weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben wij een deel van de functies (kantoren) waar geen geluidseisen voor gelden juist op deze plek gesitueerd. Daarnaast vinden wij het ook van belang dat diverse functies rond het station gemengd worden. Gemengde functies dragen bij aan het gewenste eindbeeld van een levendig stuk stad dat zowel overdag als 's avonds bruist. Een mix van kantoren, woningen en diverse andere functies draagt hier het</p>	Geen.

			beste aan bij.	
74	11	<p>De gemeente heeft te veel betaald voor de gronden en laat dat nu maatgevend zijn voor de ontwikkeling. Hierdoor is er slechts sprake van een sluitende begroting als de enorme bouwvolumes allen worden gerealiseerd en verhuurd. Dit lijkt kansloos.</p> <p>Het is onbegrijpelijk hoe de onderhavige grondtransactie met zoveel miljoenen verlies in relatie tot de verwervingsprijs tot stand heeft kunnen komen.</p>	<p>De gemeente heeft een publiek belang bij dit deel van de stad: de entree van de stad en de verbinding tussen de binnenstad en het Bio Science Park vraagt steeds nadrukkelijk om een einde aan de huidige, zeer ongewenste situatie. De gemeente heeft in het verleden op verschillende manieren getracht om een ontwikkeling op deze locatie van de grond te krijgen. Dit bleek met de vorige eigenaar van de grond niet haalbaar. Uiteindelijk heeft de gemeente besloten om de grond zelf te kopen teneinde een ontwikkeling wel mogelijk te maken. Dat deze ontwikkeling slechts tot doel heeft om de aankoopprijs terug te verdienen is niet correct: de bouwvolumes vloeien ook voort uit het stedenbouwkundig plan waarin de gemeenteraad de door haar gewenste stedenbouwkundige uitstraling van het gebied heeft vastgelegd.</p>	Geen.
75	11	<p>Indiener heeft reeds in 2011 een alternatief, realistisch plan gepresenteerd met ruimte voor onder andere leisure, bijvoorbeeld een megabioscoop. Hier zou nog ruimte bij kunnen komen voor congressen en evenementen. Ook een kleine hoeveelheid winkels en lichte horeca gericht op reizigers en passanten is hier kansrijk.</p> <p>Dit alternatieve plan zou voor de gemeente kostenneutraal uitgevoerd kunnen worden. Op het laatste moment zijn echter gesprekken over dit alternatieve plan afgebroken. Op die manier kregen realistische plannen geen kans meer en ligt er nu een ontwerpbestemmingsplan dat van alle realiteitszin is ontbloot.</p>	<p>Een deel van de genoemde functies vindt ook in het Rijnsburgerblok deel 1 plaats: een kleine hoeveelheid winkels en horeca gericht op reizigers en passanten is binnen de gemengde bestemming opgenomen. Ook acht de gemeente leisuregerichte bestemmingen kansrijk in het stationsgebied. De locatie van het Rijnsburgerblok deel 1 leent zich, naar het oordeel van de gemeente, het beste voor de thans gekozen functies waarvan wonen een groot deel uitmaakt. Deze locatie is een aantrekkelijke woonlocatie, en ook geschikt als woonlocatie in verband met geluid. Een locatie direct langs het spoor lijkt kansrijk(er) als leisurelocatie.</p> <p>Naast de publiekrechtelijke taak heeft de gemeente ook een privaatrechtelijke rol in het geval van het Rijnsburgerblok deel 1, namelijk als grondeigenaar. Deze twee rollen blijven in het kader van</p>	Geen.

			de bestemmingsplanprocedure gescheiden: het bestemmingsplan maakt slechts een bepaald bouwwerk met een bepaald gebruik mogelijk, ongeacht de privaatrechtelijke situatie.	
76	11	De maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet aangetoond. Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. In een bestemmingsplan moet worden aangegeven wat de gevoelens zijn van de inwoners die het bestemmingsplan aangaat. Ook moet worden aangegeven op welke punten er bezwaren vanuit de samenleving kenbaar zijn geworden en of getracht is aan deze bezwaren tegemoet te komen. Dit is van belang om de naleving van het bestemmingsplan zoveel mogelijk te verzekeren. Wettelijk is het verplicht om in het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen waarop belanghebbenden bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. In het onderhavig bestemmingsplan is dit alles niet het geval. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet aangetoond.	In het bestemmingsplan is in een apart hoofdstuk (hoofdstuk 6) de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Hierin zijn de diverse belangen benoemd. Ook is aangegeven op welke manieren en op welke momenten omwonenden en andere belanghebbenden hebben kunnen reageren op het plan. Hoewel wettelijk niet verplicht, heeft de gemeente er voor gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan in een inspraakprocedure te brengen. De beschrijving van deze inspraak alsmede de beantwoording van de ingediende inspraakreacties zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan is dus een beschrijving opgenomen hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de procedure. Naast de genoemde belangenafweging en inspraakprocedure zijn er ook al diverse informatieavonden georganiseerd. Deze avonden zijn algemeen kenbaar gemaakt via een brief en publicatie in de krant en op de website. Ook heeft de gemeente al diverse bewonersbrieven gezonden met informatie over de procedure. Wij denken dat wij belanghebbenden goed hebben betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid hiermee ook is aangetoond.	Geen.
77	11	Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is het verplicht om in het bestemmingsplan een onderbouwing van nut en noodzaak op te nemen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.	De gemeente heeft bewust niet direct met lokale makelaars gesproken maar haar onderbouwing gebaseerd op een wereldwijd bekende en erkende makelaar. Deze keuze	Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de

		<p>Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele, regionale behoefte. In het bestemmingsplan wordt de behoefte onderbouwd aan de hand van een onderzoek door Jones Lang LaSalle. Weliswaar is deze partij een grote, internationale bedrijfsmakelaar maar zij heeft weinig kennis van de Leidse markt. Waarom heeft de gemeente het bestemmingsplan op dit onderzoek gebaseerd?</p> <p>Jones Lang LaSalle heeft ook voor haar second opinion niet gesproken met lokale bedrijfsmakelaars zoals Basis en Barnhoorn. Het marktonderzoek kan dan ook niet als valide worden beschouwd.</p> <p>Indieners wenst dat de gemeente in ieder geval ook met de twee genoemde lokale makelaars in gesprek treedt en hiervan verslag te doen. Bij een dergelijke grote ontwikkeling zou het onverantwoord zijn zich slechts te baseren op één marktrapport. Indiener wenst ook antwoord op de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Waarom heeft de gemeente niet in eerder stadium gesproken met lokale makelaars?</li> <li>-Heeft de gemeente in het geheim reeds besloten om de kantoorruimte zelf te gaan huren (hetgeen indieners overigens de enige haalbare kantooroplossing lijkt)?</li> </ul> <p>Volgens indiener is niet op degelijke (lokale) wijze aangegeven dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.</p>	<p>is gemaakt om de onafhankelijkheid te waarborgen. Het onderzoek van Jones Lang LaSalle vinden wij een valide marktonderzoek. Wij denken niet dat een gesprek met lokale makelaars tot andere inzichten leidt, hoogstens tot een minder onafhankelijk oordeel omdat eigen belangen van de lokale makelaars dan mogelijk een rol kunnen spelen.</p> <p>Om deze zienswijze op een volledige manier te kunnen beantwoorden en ook tegemoet te komen aan de stelling dat het plan is gebaseerd op slechts één marktonderzoek hebben wij Bureau Stedelijke Planning (BSP) gevraagd een nieuw onderzoek uit te voeren. Hiermee wordt het reeds gevoerde marktonderzoek geactualiseerd.</p> <p>De conclusies van dit onderzoek luiden niet tot een ander inzicht. Dit nieuwe onderzoek is als extra bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Ten aanzien van de vragen stellen wij puntsgewijs als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de gemeente heeft niet met lokale makelaars gesproken om de onafhankelijkheid te waarborgen en niet de indruk te wekken dat lokale belangen meegewogen zijn in de conclusies van onderzoeken;</li> <li>-de gemeente heeft thans nog geen besluit genomen over een definitieve locatie voor haar nieuwe huisvesting. Er is slechts een principebesluit genomen dat de gemeente in 2020 toe is aan een nieuw gebouw en dat dit gebouw plaats moet bieden aan de ambtenaren die thans in het Stationsplein 107, Stadsbouwhuis (Langegracht 72) en gedeeltelijk het Stadhuis (Stadhuisplein 1) zijn gehuisvest.</li> </ul>	<p>actuele, regionale behoefte.</p>
78	11	<p>Op geforceerde wijze wordt het bouwvolume op het Rijnsburgerblok gerechtvaardigd</p>	<p>Wij hebben de behoefte aan kantoorruimte op deze locatie onderbouwd aan de hand van</p>	<p>Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw</p>

		op basis van oude vastgelegde marktveronderstellingen. De gemeente gebruikt in het bestemmingsplan kansloze vierkante meters kantoorruimte om de nieuwbouw te rechtvaardigen. De behoefte aan nieuwe kantoorruimte rond Leiden Centraal is aantoonbaar niet aanwezig. Op dit moment staat reeds kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte leeg, waaronder ook ruimte van indiner van deze zienswijze.	diverse onderzoeken. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure hebben wij BSP gevraagd een nieuw onderzoek uit te voeren naar de actuele regionale behoefte. Dit onderzoek onderschrijft de behoefte en toont naar onze mening aan dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan het voorgestelde volume kantoorruimte op deze locatie.	onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de actuele, regionale behoefte.
79	11	Ten onrechte saldeert de gemeente de nieuwe kantoorruimte en de reeds planologisch mogelijke kantoorruimte. Dit is echter niet de insteek van de ladder voor duurzame verstedelijking waarin aangetoond moet worden dat voor de gehele ontwikkeling sprake moet zijn van een actuele regionale behoefte.	Wij hebben de saldering niet zozeer toegepast in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking maar om de kantorenbehoefte in perspectief te plaatsen: Hiermee wordt een beeld geschetst van de huidige mogelijkheden. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking hebben wij een nieuw onderzoek door BSP laten uitvoeren.	Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de actuele, regionale behoefte.
80	11	De gemeente probeert over de tweede trede van de ladder heen te stappen doch deze tweede vraag is nog niet beantwoord. De gemeente dient bijvoorbeeld concreet aan te geven hoe zij in de directe omgeving van het station kantoren uit de markt neemt en transformeert tot andere functies.	In het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van de transformatieopgave in Leiden, ook in het stationsgebied. Hiernaast geeft de tweede trede van de ladder aan dat aangetoond moet worden of aan de actuele regionale behoefte kan worden voldaan binnen bestaand stedelijk gebied door transformatie, herstructurering of anderszins. De ontwikkeling die plaatsvindt bij het Rijnsburgerblok deel 1 is naar ons idee duidelijk een voorbeeld van transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de tweede trede van de ladder met inachtneming dat in het bestemmingsplan ook een overzicht is opgenomen van die leegstaande kantoorpanden die uit de markt worden en reeds zijn genomen.	Geen.
81	11	Doordat de gemeente in veel gevallen geen eigenaar is van leegstaand vastgoed is zij volledig afhankelijk van de markt en bestaat er dus ook geen enkele zekerheid dat de reeds bestaande leegstaande kantoorruimte wordt	In het transformatieoverzicht hebben wij aangegeven welke panden getransformeerd zijn en worden. Dit zijn gemeentelijke panden, maar voor een groot deel ook geen gemeentelijke panden	Geen.

		getransformeerd.	waarvoor een vergunning is verleend of de transformatie al een feit is. De panden waarvoor nog geen concrete plannen zijn en die niet in eigendom zijn van de gemeente maken geen deel uit van de 'harde' lijst zoals opgenomen in het transformatieoverzicht.	
82	11	De gemeente heeft in het stationsgebied nog geen kantoorruimte getransformeerd noch bestemmingsplantechnisch gefaciliteerd.	Ook in het stationsgebied hebben al transformaties plaatsgevonden, bijvoorbeeld het Ibis-hotel aan het Stationsplein. In de transformatielijst in het bestemmingsplan is een volledig overzicht opgenomen. Binnen het stationsgebied vinden overigens transformaties alleen plaats als het betreffende (kantoor)gebouw zich niet meer leent voor die functie. Omdat het stationsgebied de A-locatie is voor kantoren vinden transformaties van kantoren hier niet standaard plaats: juist kantoren op minder gewenste kantorenlocaties (Verbeekstraat, Kanaalpark) worden nu versneld getransformeerd.	
83	11	De menselijke maat is ver te zoeken in het stationsgebied. Leiden denkt zich te kunnen meten met steden als Amsterdam maar de realiteit leert dat de nieuwe Leidse volumes steevast tot debacles leiden, zie Achmea, Level, Heerema, etc.	Indiener van deze zienswijze maakt niet duidelijk waarom de genoemde plannen van de afgelopen jaren op debacles zijn uitgelopen. Het Achmeagebouw is een courant kantorengedeeft en voor het grootste gedeelte in gebruik, Level is eveneens courant en biedt een zeer divers aanbod aan functies (hotel, onderwijs, horeca, kantoren, wellness, etc.). Het oude, leegstaand Heeremapand is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor courante nieuwbouw waarbij het nu nog door Heerema gehuurde pand reeds (voor een groot deel) is verhuurd aan een andere partij.	Geen.
84	11	Nu er sprake is van een nieuwe locatie voor meer dan 1.000 m <sup>2</sup> bvo kantoorruimte dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waarbij de behoefte aan nieuwe locaties als gevolg van de vervangings- en	Uit het onderzoek van BSP blijkt dat er een actuele, regionale behoefte is aan kantoren op de voorgestelde locatie. Wat betreft de 2 <sup>e</sup> trede van de ladder, waarover wordt	Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de actuele, regionale

		<p>uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Daarbij moet ook verantwoord worden waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande locaties of het benutten van ruimte op locaties elders in de regio. Tevens dient daarbij te worden onderzocht of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering. Uit niets blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan aan bovenstaande voldoet. Er wordt slechts genoemd dat er sprake is van een behoefte maar niet dat deze elders door herstructurering kan worden opgevangen.</p>	<p>gesproken in deze zienswijze, is hier juist sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. De locatie is zonder meer een binnenstedelijke locatie. Deze locatie kent nu diverse verouderde onderdelen: een braakliggend stuk grond (voormalige Stationspleinflat, voormalige Club 70) en verouderde gebouwen (Kraakflat, Kamer van Koophandel). Deze bebouwing en braakliggende gronden maken plaats voor nieuwbouw in hoge dichtheid. Hier is dus sprake van herstructurering van een bestaande (kantoor)locatie. Elders wordt kantoorruimte uit de markt genomen. Niet alleen op papier, zoals voorgesteld door Holland-Rijnland in de nieuwe kantorenstrategie, maar ook in de praktijk: verouderde kantorenlocaties als de Verbeekstraat en het Kanaalpark zijn en worden nu getransformeerd. Hieruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de 2<sup>e</sup> trede van de ladder.</p>	<p>behoefte. Ook blijkt dat voldaan wordt aan de tweede trede van de ladder. De derde trede is niet aan de orde.</p>
85	11	<p>Zowel molen De Valk als molen De Put worden zwaar geschaad door de nieuwbouw. De beroemdste molen van de regio zal stil vallen door verminderde windvang of turbulentie. Een draaiende molen kost aanzienlijk minder vaak groot (en dus kostbaar) onderhoud.</p>	<p>Om de vermindering van het aantal draaiuren te compenseren is een extra geldbedrag voor het onderhoud van de molen gereserveerd. Overigens is de vermindering van het aantal draaiuren beperkt, mede door de locatie van het Rijnsburgerblok deel 1 ten opzichte van de molen (noordwest). Ook de effecten van turbulentie zijn onderzocht in de windtunnel, waarin ook wervels zijn meegenomen en dus alle mogelijke effecten onderzocht zijn. Ook de effecten van turbulentie zijn niet van dien aard dat de molen niet meer zal kunnen draaien. De molen zal zeker niet stil vallen als gevolg van het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 1.</p>	<p>Geen.</p>
86	11	<p>De beoogde hoogbouw is in strijd met de wetgeving, het recht op wind, die al sinds de 17<sup>e</sup> eeuw</p>	<p>Tot het einde van de 18e eeuw waren landheren eigenaar van de wind. Een vergunning om</p>	<p>Geen.</p>



		geldt. Deze wet heeft al diverse molens gered en geldt ook voor onderhavige molens.	een molen te laten draaien, het zogeheten windrecht, ging gepaard met de verplichting om jaarlijks windpacht te betalen. Hierbij werd de molenaar recht van vrije wind verzekerd. Voor poldermolens was een goede windtoetreding geregeld in zogenoemde polderkeuren. In 1798 werden de 'heerlijke rechten' afgeschaft, en daarmee ook het windrecht. Ter vervanging werden verordeningen of keuren uitgevaardigd die de windtoetreding moesten waarborgen. Tegenwoordig biedt het bestemmingsplan echter de beste mogelijkheden om de molenbiotoop te beschermen. Dit gebeurt dan ook in bestemmingsplannen via een molenbiotoop. Bij het opnemen van een molenbiotoop kan aangegeven worden dat in voorkomende gevallen, nadat een ontheffing is verkregen, er afgeweken kan worden van zo'n molenbiotoop. Hierbij moet sprake zijn van een bijzondere situatie en een groot maatschappelijk belang. Dat is hier het geval.	
87	11	Genoemde molens staan niet zomaar op een plek: deze molens zeggen iets over de geschiedenis van het landschap. Binnen dat landschap zijn de molenlocaties zo gekozen dat de molens optimaal kunnen functioneren.	Een molen in een stedelijk gebied zal zelden optimaal kunnen functioneren. Wij zijn het met indiener van deze zienswijze eens dat een molen en de locatie waar die staat met elkaar verbonden zijn. Dit geldt zeker ook voor de Leidse molens. Wij handhaven de molens dan ook op hun bestaande locaties en trachten de molens op die plek zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen. Het is onvermijdelijk dat in een dichtbebouwd stedelijk gebied dit niet altijd optimaal mogelijk is.	Geen.
88	11	Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zijn standaardregels opgenomen voor de molenbiotoop. Hierin wordt onder andere gesteld dat vooroverleg met de molenaar van belang is en dat een windonderzoek uitgevoerd dient te worden in geval de molenbiotoop in het geding is. Peutz is een	In het geval van het Rijsburgerblok deel 1 is reeds aan Peutz gevraagd een windonderzoek uit te voeren naar de effecten van het Rijsburgerblok deel 1 op de molenbiotoop. In dit onderzoek is het plan voor het Rijsburgerblok deel 1 als uitgangspunt genomen: de	Geen.

		<p>bekende onderzoeker op dit terrein. Peutz toonde reeds aan dat er in Leiden vele overschrijdingen van de biotoopgrenzen bestaan. Er dient in onderhavig geval door bijvoorbeeld Peutz een onderzoek te worden gedaan met een 'omgekeerde vraag', dus: tot welke kan gebouwd worden zonder dat de molenbiotoop aangetast wordt?</p>	<p>effecten hiervan op de molenbiotoop zijn onderzocht. Vooroverleg met de molenaar heeft plaatsgevonden in de vorm van vooroverleg met Erfgoed Leiden en Omstreken.</p>	
89	11	<p>Wat betreft parkeren ontbreekt een noodzakelijk aangegeven bandbreedte als gevolg van de keuzemogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt in de programma's voor kantoren, woningen en horeca.</p>	<p>Via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is geregeld dat ongeacht welke invulling van de functie 'Gemengd' plaatsvindt, er voldoende parkeergelegenheid gebouwd en in stand gelaten moet worden. Deze parkeerbehoefte wordt getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen, zoals ook is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is dus ook een bandbreedte opgenomen voor de diverse mogelijke programma's.</p>	Geen.
90	11	<p>Ten onrechte wordt gesteld dat het plangebied door de daktuinen in de toekomst groener zal worden. Dit is immers op 16 meter hoogte en niet op maaiveld. Onlangs zijn op maaiveld bomen gekapt voor dit bouwplan en is daarmee op maaiveld beleefbaar groen verdwenen. Het is onvoldoende dat dit op andere locaties wordt gecompenseerd.</p>	<p>Om in ieder geval de bebouwing ook van meer groen te voorzien zijn beeldkwaliteitsregels opgenomen over (vergroenen van) dakterrassen. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat groen niet alleen in de openbare ruimte komt en/of blijft, maar dat ook de bebouwing een groenere uitstraling krijgt. In het stedenbouwkundig plan wordt wel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimte. Behalve 'nieuw' groen, denk hierbij aan het voorstel in het stedenbouwkundig plan om het parkeerterrein Morssingel te veranderen in een autoluw woongebied met groen en voortuinen, dient ook niet onvermeld te blijven dat er in de omgeving van het stationsgebied ook veel bestaand groen aanwezig is waar het stationsgebied ook van profiteert. Dit bestaande groen moet juist nog versterkt worden. Denk hierbij aan de Morssingel (waar het Singelpark komt), het kruispunt</p>	Geen.

			<p>Morssingel/Schipholtunnel waar het huidige plantsoen een parkje moet worden, de aanleg van het Leeuwenhoekpark en de verbinding van Singelpark, Leeuwenhoekpark en Bos van Bosman met elkaar.</p> <p>Al met al dient het stedenbouwkundig plan ertoe meer groen in de openbare ruimte van het stationsgebied te krijgen: plannen voor de inrichting van de openbare ruimte worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan – bebouwing dient er toe meer groen op de bebouwing te krijgen: bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand wordt het beeldkwaliteitsplan – bebouwing als toetsingskader gebruikt. Hierin staat opgenomen dat de daken een groene invulling moeten krijgen.</p> <p>Dat er bestaande bomen gekapt zijn is een gevolg van het feit dat deze bomen niet gehandhaafd konden blijven op hun huidige plek. Het is dus correct dat ter plaatse van het Rijsburgerblok deel 1 er minder groen in de vorm van bomen terug komt dan voorheen het geval was. Door het vergroenen van de daktuinen wordt op deze locatie groen terug gebracht. Op het ruimere schaalniveau van het hele stationsgebied wordt ingezet op meer groen dan in de huidige situatie.</p>	
91	11	<p>Het lijkt er op dat bij het bestemmingsplan ten aanzien van geluid gebruik is gemaakt van onjuiste of verouderde gegevens. Ten onrechte wordt gesteld dat een geluidsbelasting van 61 dB in plaats van 62 dB zal plaatsvinden.</p>	<p>De in het rapport genoemde waarde van 62 dB betreft het geluidsproductieplafond van de spoorbaan. Dit betreft dus niet de geluidbelasting van de woningen. De in het rapport berekende geluidsbelasting van de woningen bedraagt ten hoogste 61 dB. Het 'spoorweglawaai' van het doorgaande treinverkeer valt onder het regime van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Bg). Rangeerbewegingen vallen</p>	Geen.

			<p>hier niet onder.</p> <p>De berekeningen van het spoorverkeersgeluid zijn gebaseerd op de gegevens uit het geluidsregister spoor van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Hiermee is uitgegaan van de meest recent beschikbare en wettelijk voorgeschreven spoorverkeersgegevens. Op basis van de gegevens in het geluidsregister is tevens bepaald in hoeverre de nieuwe bebouwing binnen de geluidszone van spoorweg geprojecteerd is. Ter hoogte van het plangebied is een geluidsproductieplafond van (ten hoogste) 62 dB vastgesteld. In dit geval bedraagt de breedte van de geluidszone 300 meter. Het Rijnsburgerblok deel 1 is geprojecteerd binnen deze zone. Daarom is onderzoek naar railverkeersgeluid uitgevoerd. Het geluidsproductieplafond is bepaald op vaste punten langs de spoorbaan. De toetsing van de geluidsbelasting is berekend op de gevels van het te ontwikkelen Rijnsburgerblok. In het bestemmingsplan zijn dus de juiste gegevens toegepast.</p>	
92	11	De gemeente moet een uitgebreid fijnstofonderzoek instellen. Indiener maakt zich zorgen dat de fijnstofproblemen als gevolg van de ontwikkeling nog zullen toenemen.	<p>Bij het bestemmingsplan is reeds een uitgebreid fijnstofonderzoek opgenomen, uitgevoerd door Goudappel-Coffeng en beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland.</p> <p>In het onderzoek luchtkwaliteit is ondermeer de jaargemiddelde concentratie fijn stof beschouwd. Zowel in de toekomstige referentiesituatie (zonder ontwikkeling Rijnsburgerblok) als in de plansituatie (met ontwikkeling Rijnsburgerblok) bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) circa <math>24 \mu\text{g}/\text{m}^3</math>. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van <math>40 \mu\text{g}/\text{m}^3</math>. De planeffecten zijn langs het Schuttersveld zeer</p>	Geen.

			<p>beperkt (<math>&lt;0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3</math>).  Benadrukt wordt dat in het onderzoek uitgegaan is van een worst-case situatie.  Hiermee wordt voldaan aan alle normen en is er sprake van een nauwkeurig onderzoek.</p>	
93	11	<p>Het effect van de geperforeerde gevelpanelen op het milieu is niet onderzocht. Het toegepaste materiaal kan leiden tot vervuiling als gevolg van loskomend roest. Gelieve middels een onderzoek aan te tonen dat hierdoor geen nadelige gevaren ontstaan voor de gezondheid.</p>	<p>Bij de toepassing van bouwmaterialen zullen alleen die bouwmaterialen gebruikt worden die voldoen aan alle geldende normen omtrent bouwmaterialen. Overigens doet het bestemmingsplan geen uitspraak over de materiaalkeuze: bij de verlening van de omgevingsvergunning wordt de materiaalsoort opgegeven en beoordeeld.</p>	Geen.
94	11	<p>Uit het bestemmingsplan blijkt dat Peutz bij het uitvoeren van het windhinderonderzoek geen gebruik heeft gemaakt van de 10% afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan. Verder is er kennelijk alleen een windtunnelonderzoek gehouden en geen CFD-onderzoek terwijl deze laatste vaak wat minder gunstige gegevens oplevert dan een windtunnelonderzoek. Voor de zorgvuldigheid moet er ook een CFD-onderzoek uitgevoerd worden. De huidige onderzoeken zijn gebaseerd op een globaal ontwerp, pas in latere fasen kan een goed onderzoek gehouden worden.</p>	<p>De windtunnel geeft de best mogelijke simulatie van windgedragingen. Optredende verschillen tussen CFD- en windtunnelonderzoek ontstaan doorgaans doordat met CFD de optredende wervels van de wind niet worden meegenomen. Overigens stelt indiener van deze zienswijze ten onrechte dat er geen CFD-onderzoek is uitgevoerd. Naast het windtunnelonderzoek dat door Peutz is uitgevoerd is er ook een CFD-onderzoek uitgevoerd door DGMR. Dat onderzoek is gebaseerd op het bestemmingsplan en dus de realistische bouw mogelijkheden. De 10% afwijkmogelijkheid is niet meegenomen in het onderzoek, deze regel is in het ontwerpbestemmingsplan ook geschrapt voor wat betreft de bouwhoogte (artikel 9.2 van de planregels).</p>	Geen.
95	11	<p>Uit de schaduwtekeningen blijkt dat er onevenredige schaduwhinder op zal treden voor Schuttersveld, 9, namelijk vanaf circa 11:00 uur in de ochtend tot in de avond. Indiener is zeer verbolgen over het feit dat de genoemde schaduwwerking als aanvaardbaar wordt gekwalificeerd. Bij gebrek aan voldoende lichtinval kunnen er geen kantoorfuncties meer worden uitgeoefend en zijn de ruimtes</p>	<p>De schaduwtekeningen geven een realistisch beeld van de te verwachten effecten van de nieuwbouw op de bestaande omgeving. De extra schaduw die op het pand met adres Schuttersveld 9 zal vallen is door ons beoordeeld. Bij de afweging die wij uiteindelijk hebben gemaakt en waarin wij hebben gesteld dat deze aanvaardbaar is hebben wij</p>	Geen.

		onverhuurbaar geworden.	<p>alle relevante aspecten meegewogen zoals de ligging van het pand nabij het station, het gebruik van het pand en de (huidige) bestemmingsplansituatie. Wij zijn van mening dat gezien de functie van Schuttersveld 9, kantoorgebouw, en gezien de locatie nabij het station en in binnenstedelijk gebied een vrije lichtinval niet gegarandeerd kan worden. Wij hechten belang aan de intensieve ontwikkeling van het stationsgebied en beseffen dat dit nadelige effecten op Schuttersveld 9 kan hebben. Deze nadelige effecten hebben wij onderzocht, beoordeeld en een afweging in gemaakt.</p>	
96	11	<p>Reeds 42 jaar, vanaf de bouw van Schuttersveld 9 tot nu, is er sprake geweest van 100% lichtinval. Wettelijk gezien is een terugval in lichtinval van 100% tot 25% niet toegestaan. Het bouwplan dient hierop dus te worden aangepast. De uitkomsten van de schaduwstudie dienen betrokken te worden bij de besluitvorming.</p>	<p>De uitkomsten van de schaduwstudie worden betrokken bij de besluitvorming: de schaduwstudie is uitgevoerd om een goede belangenafweging te kunnen maken. Om een zuivere afweging te kunnen maken zijn ook schaduwberekeningen toegevoegd die de huidige bestemmingsplansituatie in beeld brengen. Hierdoor kan een vergelijking worden gemaakt tussen de huidige, feitelijke situatie, de theoretische situatie op basis van het huidige bestemmingsplan en de nieuwe situatie op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Vervolgens zal deze schaduwstudie ook betrokken worden bij het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.</p> <p>Een vrije lichtinval in een dichtbebouwd stationsgebied kan niet gegarandeerd worden: reeds jaren geldt zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk beleid waarin de ontwikkeling van knooppunten als zeer belangrijk wordt gevonden. Als gevolg van dit beleid vindt verdichting en hoger bouwen nabij de belangrijke knooppunten, zoals</p>	<p>Ja. In het bestemmingsplan worden ook schaduwtekeningen van de huidige bestemmingsplansituatie toegevoegd.</p>

			Leiden Centraal, plaats.	
97	11	Een mogelijk toekomstige aanpassing van Schuttersveld 9 tot woon(zorg)gebouw en dus een gevoelige functie maakt ook dat het bouwplan voor het Rijnsburgerblok dient te worden aangepast. Ook extra te realiseren bouwlagen op het bestaande pand zullen mogelijk moeten zijn.	Wij kunnen een mogelijke aanpassing van Schuttersveld 9 nu niet betrekken bij onderhavige bestemmingsplanprocedure: bij de gemeente zijn geen plannen bekend om dit gebouw te transformeren. Ook het optoppen van het gebouw is niet eerder aan de orde geweest, dit zal apart stedenbouwkundig beoordeeld moeten worden. Pas nadat er een concreet voornemen bij de gemeente is ingediend tot aanpassing van het pand met adres Schuttersveld 9, dan kunnen wij die eventuele plannen meenemen in de beoordeling.	Geen.
98	11	In het stedenbouwkundig masterplan van Maxwan is de recht achter Schuttersveld 9 gelegen woontoren schuin geplaatst en springt deze meer in ten opzichte van de onderliggende plint. Hierdoor blijft er meer licht, lucht en openheid. Verzocht wordt de locatie van de woontoren aan te passen. Na deze planaanpassing dient er een nieuwe, gecertificeerde hoogbouwstudie uitgevoerd te worden waaruit blijkt dat er ruim voldoende lichtinval zal resteren met betrekking tot Schuttersveld 9.	De woontoren direct achter Schuttersveld 9 gesitueerd is in het bestemmingsplan op dezelfde wijze opgenomen als in het stedenbouwkundig plan, wij kunnen deze zienswijze dan ook moeilijk plaatsen.	Geen.
99	11	De ontwikkeling van het Rijnsburgerblok mag niet verstorend werken voor de WKO (monobron) behorende bij Schuttersveld 9. Zowel de locatie als de bereikbaarheid van deze WKO dienen vastgelegd en gegarandeerd te worden.	Wij zijn op de hoogte van de WKO van Schuttersveld 9 en hebben de plannen voor het Rijnsburgerblok deel 1 hier ook op afgestemd. Er is gebleken dat de WKO van Schuttersveld 9 en die van het Rijnsburgerblok deel 1 naast elkaar kunnen functioneren. Bij het verlenen van vergunningen voor deze WKO's zal rekening worden gehouden met een dusdanige positie van de WKO's dat deze ongehinderd naast elkaar kunnen functioneren. Met indiener van deze zienswijze zijn wij ook in overleg om de WKO's zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten zodat deze naast elkaar optimaal kunnen functioneren. Deze gesprekken lopen goed. Inmiddels zijn zowel de nieuwe	Geen.

			locatie van de WKO van indiener van de zienswijze als van het nieuwbouwplan vergund.	
100	11	<p>Uit het voorlopig ontwerp van Neutelings Riedijk en de schaduwtekeningen blijkt dat de achterzijde van Schuttersveld 9 vanaf 11:00 in de ochtend in de schaduw zal vallen. Dit heeft onacceptabele gevolgen voor de door indiener gewenste toepassing van zonne-energie via zonnecollectoren c.q. warmtepanelen op het dak van de 1<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> etage van het gebouw Schuttersveld 9.</p> <p>Vanuit Europa verplicht de RES-directive Nederland (en haar ondernemers en burgers) om spoedig met duurzame energie aan de slag te gaan. Indiener van deze zienswijze is een groot voorstander van duurzame energie en wenst onder meer zonnepanelen toe te gaan passen in haar streven het gebouw energieneutraal te kunnen beheren.</p> <p>In het kader van de Europese richtlijnen en wetgeving dient de Nederlandse overheid de toepassing en uitrol van zonnestroom in de gebouwde omgeving tussen 2015 en 2020 maximaal te faciliteren. De gemeente mag indiener dus niet belemmeren door hoogbouw toe te staan.</p> <p>Door aanpassing van de locatie van de woontoren recht achter Schuttersveld 9 wordt indiener niet belemmerd in zijn duurzaamheidsinitiatieven. Indien de gemeente de plannen niet aanpast, dan handelt zij aantoonbaar in strijd met onder meer de genoemde Europese richtlijnen omtrent duurzaamheid.</p>	<p>In een dichtbebouwd stedelijk gebied bestaat geen recht op ongehinderde vrij zonlichtinval. Wij waarderen de investeringen van indiener van de zienswijze om het kantoorgebouw duurzamer te maken. Bij de toepassing van diverse methodes om het gebouw duurzamer te maken zal gekeken moeten worden welke methode op welke locatie het meest geschikt is. Zo leent een binnenstedelijke locatie zich niet voor windenergie, terwijl dit buiten de stad wel een goede mogelijkheid is om duurzame energie op te wekken.</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen is een goede manier om een gebouw duurzamer te maken. Deze plaatsing is echter wel afhankelijk van de locatie van het gebouw. In een dichtbebouwd stedelijk gebied zijn er andere methodes die op een betere manier kunnen bijdragen aan een duurzamer gebouw.</p> <p>Wij willen indiener van deze zienswijze niet belemmeren in zijn duurzaamheidsinitiatieven, integendeel, wij prijzen hem voor het feit dat geïnvesteerd wordt op het vlak van duurzaamheid. De keuze voor welke methodes worden toegepast hangen echter wel af van de stedenbouwkundige context van het gebouw. Omwille van andere maatschappelijke belangen die ook de duurzaamheid raken (intensiveren van functies rond OV-knooppunten) zullen wij de plannen voor het Rijnsburgerblok deel 1 niet aanpassen.</p>	Geen.
101	11	Het plan voor het Rijnsburgerblok deel 1 heeft onaanvaardbare gevolgen voor de privacy. De woontoren recht achter Schuttersveld 9 is op slechts 10 meter afstand gelegen. Dit is niet	De afstand tussen de nieuwe woningen aan de straat achter Schuttersveld 9 en de uitbouw van het huidige kantoorgebouw Schuttersveld 9 bedraagt circa 15 meter, de afstand tussen de	Geen.



		<p>alleen nadelig voor het kantoorgebouw, maar ook voor de toekomstige bewoners van de woontoren.</p> <p>Hiernaast investeert indiener op het mogelijk transformeren van zijn kantoorgebouw tot woon(zorg)gebouw. Hierop dient reeds getoetst te worden.</p>	<p>nieuwe woontoren en de bestaande hoogbouw van Schuttersveld 9 bedraagt circa 30 meter. Deze afstand vinden wij voor een binnenstedelijke situatie aanvaardbaar. Deze afstand is zowel voor een situatie waarin kantoren en woningen tegenover elkaar liggen als waarin woningen tegenover elkaar liggen een gangbare afstand in een stedelijke context.</p> <p>Overigens zijn ons thans geen plannen bekend om de bestemming van Schuttersveld 9 te wijzigen, wij zullen een eventuele aanvraag hiertoe apart beoordelen maar zijn deze zienswijze niet als een aanvraag tot een verzoek om functiewijziging van Schuttersveld 9.</p>	
102	11	<p>Uit het voorlopig ontwerp van Neutelings Riedijk blijkt dat de raampartijen van Schuttersveld 9 nog te veel zijn dichtgebouwd aangezien de (zicht)afstand slechts 2,5 m bedraagt. Hierdoor resteert vanuit de 1<sup>e</sup> etage van Schuttersveld 9 slechts het uitzicht op een blinde gevel. Dit heeft grote gevolgen voor de verhuurbaarheid van deze etage, die nu reeds 2 jaar te huur staat. Thans bevindt zich hier geen gebouw en bestaan vrije zichtlijnen en lichtinval.</p>	<p>Uit het feit dat deze ruimte nu te huur staat maken wij op dat ook zonder tegenoverliggende bebouwing deze ruimte kennelijk niet verhuurbaar is. Wat betreft de opmerking van de geringe afstand begrijpen wij de zorgen van indiener van deze zienswijze: de afstand van de ramen tot aan de nieuwbouw bedraagt inderdaad circa 2,5 meter waardoor het uitzicht beperkt wordt ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat hier overigens maar om één bouwlaag.</p> <p>Op basis van het huidige bestemmingsplan is het echter ook al mogelijk om op korte afstand, te weten circa 5 meter, een 10 meter hoog gebouw neer te zetten. Ook zo'n gebouw zou al grote invloed hebben gehad op de onderhavige kantoorverdieping van Schuttersveld 9.</p> <p>Met de indiener van deze zienswijze zijn wij in gesprek over hoe de negatieve impact van het bouwplan verzacht kan worden, bijvoorbeeld via een hoogwaardige architectuur van de blinde gevel.</p>	Geen.
103	11	<p>De gemeente garandeert terecht dat de nooduitgangen, de doorgangen tot technische ruimtes</p>	<p>Via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is de</p>	Geen.

		en de toegang tot de fietsenstalling op de begane grond van het gebouw van indiener bereikbaar zullen blijven. Dit dient in overleg met indiener nog een juiste invulling te krijgen op de plankaart en in de bestemmingsplanregels.	toegang tot de genoemde ruimtes gegarandeerd (artikel 10 planregels). Dankzij deze voorwaardelijke verplichting, die als toetsingskader voor omgevingsvergunningen geldt, hoeft dit niet verder ingevuld te worden op de plankaart en in de regels.	
104	11	Uit het voorlopig ontwerp van Neutelings Riedijk blijkt dat het nieuwe kantoorgebouw meters in noordelijke richting wordt opgeschoven ten opzichte van de rooilijn van het bestaande kraakpand. Dit heeft negatieve gevolgen voor de lichtinval van alle 8 noordwestelijk gelegen ramen van Schuttersveld 9 terwijl de zichtlijnen vanuit deze ramen richting station verstoord worden. Indiener accepteert deze rooilijnverlegging niet en wenst dat het plan hierop wordt aangepast.	Ten opzichte van het kraakpand wordt de rooilijn ruim twee meter naar het noorden opgeschoven, in directe lijn met de bestaande rooilijn van Schuttersveld 9. Hiermee wordt de afstand van de bestaande 8 zijramen van Schuttersveld 9 tot de nieuwbouw ruim 3,5 meter. Voor de duidelijkheid: het gaat bij de nieuwbouw zoals hierboven omschreven om de rooilijn en hoogte van de sokkel. De setback ligt terug ten opzichte van de (nieuwe) rooilijn. In de huidige situatie is er vanaf de bestaande 8 ramen zicht richting de Schipholweg. Dit zicht wordt door de nieuwbouw inderdaad belemmerd in die zin dat er op circa 3,5 meter afstand nieuwbouw is gepland. Gezien het beperkte aantal ramen, één per etage verdeeld over 8 etages, en het feit dat er vanuit de ramen nog steeds wel lichtinval en (beperkt) uitzicht mogelijk blijft vinden wij de beperking acceptabel. Tegenover deze beperking staat een stedenbouwkundig veel betere situatie op het Schuttersveld doordat de rooilijn van Schuttersveld 9 en van de nieuwbouw in de nieuwe situatie beter op elkaar aansluiten.	Geen.
105	11	De handhaving van het tweerichtingsverkeer op het Ballonpad blijkt niet uit de tekeningen terwijl dit, aldus de gemeente, wel gehandhaafd zou blijven.	Het tweerichtingsverkeer op het Ballonpad blijft gehandhaafd. Dit is niet op de bestemmingsplanverbeelding aangegeven: in het bestemmingsplan wordt zo'n verkeerskundige uitwerking niet geregeld. Doordat het bestemmingsplan een andere toegang tot de parkeergarages niet mogelijk maakt zal er	Geen.

			automatisch tweerichtingsverkeer overblijven als enige ontsluitingsmogelijkheid.	
106	11	De gemeente beoogt de fietsenstalling van Schuttersveld 9 te verplaatsen. Indiener staat niet onwelwillend tegenover dit voornemen en heeft de voorkeur voor een nieuwe locatie aan de noordzijde van het Rijnsburgerblok. Er dienen goede afspraken gemaakt te worden over toegankelijkheid, veiligheid, verlichting, stallingsgrootte, recht van overpad etc.	Wij zijn met indiener van deze zienswijze in overleg over het verplaatsen van de bestaande fietsenstalling en hebben er vertrouwen in dat dit op voor alle partijen bevredigende manier zal lukken.	Geen.
107	11	De beide parkeergarages van Schuttersveld 9 kennen tweerichtingsverkeer. Dit blijkt niet uit de tekeningen. Gelieve hiermee rekening te houden. Ook dient rekening houden te worden met de aanwezige nooduitgang.	Bestaande nooduitgangen zullen gerespecteerd worden, dit blijkt ook uit de voorwaardelijke verplichting die in het bestemmingsplan is opgenomen en waarin is aangegeven dat bestaande nooduitgangen ten alle tijden toegankelijk moeten blijven. Wij zijn op de hoogte van het feit dat beide parkeerdekken van Schuttersveld 9 beiden tweerichtingsverkeer hebben. Hiermee is ook rekening gehouden in het bouwplan en bestemmingsplan.	Geen.
108	11	De nieuwbouw zal tegen de gevel van Schuttersveld 9 worden gebouwd. In de schets lijkt rekening te zijn gehouden met de in- en uitgangen van indiener op de begane grond. Indiener wenst dit graag nader af te stemmen.	Wij zijn hierover in gesprek met indiener van deze zienswijze. Via de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is de toegankelijkheid in ieder geval te allen tijde gewaarborgd.	Geen.
109	11	Door bouwoverlast zullen huurders jarenlange hinder ondervinden. Dit zal leiden tot het vertrek van huurders.	Wij zullen niet ontkennen dat de uitvoering van een dergelijk project tot jarenlange bouwactiviteiten zal leiden. Wij proberen de overlast hiervan zoveel mogelijk te beperken en zijn hierover ook in gesprek met indiener van deze zienswijze.	Geen.
110	11	Er moet worden aangetoond dat schade aan Schuttersveld 9 voorkomen wordt. Bij de bouw van het huidige pand op deze locatie is al schade ontstaan.	Door voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden de bestaande bebouwing te monitoren zal schade voorkomen of in ieder geval heel snel gesignaleerd kunnen worden zodat maatregelen getroffen kunnen worden.	Geen.
111	11	Als gevolg van de hoogbouw zal er sprake zijn van windoverlast. Gelieve dit te onderzoeken en aan te tonen.	De effecten van de hoogbouw op de omgeving zijn onderzocht aan de hand van een tweetal windonderzoeken:	Geen.

			<p>een windtunnelonderzoek en een CFD-onderzoek. Uit beide onderzoeken blijkt dat er geen onaanvaardbare overlast van wind plaats zal gaan vinden als gevolg van de nieuwbouw. Voor Schuttersveld 9 en de looproute van het station naar Schuttersveld 9 zijn er geen nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect windhinder.</p>	
112	11	<p>De kolossale hoogbouw heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige inpassing van Schuttersveld 9. Dit pand wordt door de nieuwbouw geminimaliseerd en valt volledig weg in het gevelbeeld. Indien er wenst dat de bouwhoogte fors naar beneden wordt bijgesteld zodat haar gebouw niet wordt weggedrukt in uitstraling.</p>	<p>Doordat de sokkel van de nieuwbouw precies aansluit op het bestaande gebouw Schuttersveld 9 denken wij dat er juist sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing en Schuttersveld 9 niet 'wegvalt' tegen de nieuwbouw. De nieuwe hoogbouw van het Rijnsburgerblok deel 1 is door de setback-licging en het afwijkende kleur- en materiaalgebruik stedenbouwkundig niet concurrerend met de bestaande bebouwing.</p>	Geen.
113	11	<p>Neutelings Riedijk heeft in het geheel geen rekening gehouden met de maatvoering, peilmaten en gevelindeling van Schuttersveld 9. Evenmin heeft zij kennis van de bestaande gebouwconstructie van Schuttersveld 9.</p>	<p>Bij het ontwerp voor het Rijnsburgerblok deel 1 is wel degelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. Dit blijkt zowel uit de stedenbouwkundige inpassing als uit de aansluiting op het bestaande Schuttersveld 9. Dat de nieuwbouw een andere architectuur heeft hoeft niet te betekenen dat er geen rekening is gehouden met de bestaande bouw. Overigens wordt de architectuur niet in het bestemmingsplan behandeld, de stedenbouwkundige inpassing wel. Door aansluiting te zoeken bij bestaande rooilijnen (Schuttersveld, Stationsweg en Stationsplein) en hoogtes is de nieuwbouw zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving.</p>	Geen.
114	11	<p>Het in de nieuwbouw beoogde parkeren bovengronds vanaf maaiveld tot circa 5 lagen zal een prominent deel van het uitzicht aan de achterzijde van Schuttersveld 9 gaan uitmaken. De vormgeving hiervan dient de hoogste kwaliteit in architectuur te krijgen.</p>	<p>De bovengrondse maar inpandige parkeervoorziening in de nieuwbouw zal eenzelfde architectuur van de gevel krijgen als de bouwlagen waarachter zich geen parkeren (maar wonen, kantoren, etc.) bevindt. Deze gevel zal bestaan uit mooie,</p>	Geen.

			hoogwaardige materialen, net als de rest van het gebouw. In de nieuwbouw is, ook aan de zijde van Schuttersveld 9, een groot deel ingeruimd voor andere functies dan parkeren zodat er niet uitsluitend op de 'parkeergevel' wordt uitgekeken maar ook op woningen, kantoren, etc.	
115	11	Indiener heeft tijdens diverse overleggen aangegeven separaat met de architect van het Rijnsburgerblok te willen overleggen over de inpassing.	Deze overleggen hebben diverse malen plaatsgevonden en lopen nog steeds. De mate van overleg, via mail, telefonisch en in gesprek, is de afgelopen periode ook geïntensiveerd. Er is nu sprake van een structureel en goed overleg.	Geen.
116	11	De rijbaan aan de achterzijde van Schuttersveld 9 wordt aanzienlijk versmald. Door de verkeerstoename op deze locatie is het cruciaal dat er voldoende ruimte overblijft. Dit geldt ook voor de in- en uitrit van het Ballonpad. Hier bestaat reeds een te kleine breedte. Dit deel dient verbreed te worden, het andere deel mag niet versmald worden.	In het verkeerskundig ontwerp voor het Ballonpad is rekening gehouden met de bestaande en toekomstige verkeersstromen. De inrichting van de straat houdt rekening met de te verwachten aantallen verkeersbewegingen. Deze bewegingen alsmede de inpassing zijn onderzocht door Goudappel Coffeng, onder andere met behulp van een microsimulatie. De voorgenomen inrichting van de openbare ruimte blijkt haalbaar in verhouding tot de verwachte verkeersstromen.	Geen.
117	11	Doordat de in- en uitritten van de garages van de nieuwbouw en Schuttersveld 9 ondanks de verschuiving nog steeds erg dicht bij elkaar liggen dreigt een zware verkeerscongestie nabij de entree van de parkeergarages. De afstand tussen genoemde entrees zou nog groter moeten zijn, tevens zou de wachttijd tot een minimum beperkt moeten worden, bijvoorbeeld via een automatisch kentekenherkenningssysteem.	In het ontwerp van de openbare ruimte en de nieuwbouw is rekening gehouden met een intensivering van het verkeer. De in het plan opgenomen verkeersbestemming is daarop afgestemd. Om een betere doorstroming bij de parkeergarages te garanderen is onder andere het bouwplan aangepast. Er is een zichtlijn opgenomen zodat verkeer, rijdend uit de nieuwbouw, goed zicht heeft op de straat. Ook op dit punt heeft Goudappel Coffeng onderzoek uitgevoerd en komt tot de conclusie dat de voorgestelde ontsluiting functioneel en daarmee goed mogelijk is.	Geen.
118	11	Voor expeditieverkeer dienen passende voorzieningen te worden gefaciliteerd. Door de omvang van	Het laden en lossen voor de nieuwbouw is als volgt gedacht: de functies in de plint	Geen.

		<p>dit verkeer kan het de doorstroming belemmeren. Dit mag geen verstoring effect op de bereikbaarheid van Schuttersveld 9 hebben. Ook de keerlus dient goed ingepast te worden.</p>	<p>met een beperkte laad- en losfunctie zullen bevoorrad worden via de Stationsweg en het Stationsplein via venstertijden. Hiermee ontstaat geen conflict met Schuttersveld 9. Ook wordt bij de instelling van de venstertijden rekening gehouden met de voetgangers en fietsers op weg van en naar het station.</p> <p>Het laden en lossen van de kantoortoren zal vooralsnog gebeuren via de straat achterlangs de nieuwbouw en Schuttersveld 9. Een speciale laad- en losruimte zal in de nieuwbouw worden opgenomen. Ook een keermogelijkheid voor vrachtauto's zal in de nieuwbouw worden opgenomen zodat er geen potentieel gevaarlijke situaties ontstaan op straat en er ook geen opstoppingen ontstaan door manoeuvrerende vrachtauto's en autoverkeer onderweg naar en afkomstig uit de parkeergarages.</p>	
119	11	<p>Indiener ziet graag een voorstel tegemoet voor de vormgeving van het trottoir nabij de keerlus.</p>	<p>Op het moment dat wij een eerste schets gereed hebben van de inrichting van de openbare ruimte, dan zullen wij deze bespreken met indiener van deze zienswijze. Op basis van dit gesprek zal een definitief ontwerp worden gemaakt.</p> <p>Voor het bestemmingsplan is het van belang, los van de precieze inrichting, dat de keerlus binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk is en voorziet in een goede laad- en losruimte.</p>	Geen.
120	11	<p>Voorkomen dient te worden dat ter plaatse van de keerlus een dode hoek ontstaat waar zich zwevers, dealers en hangjongeren kunnen ophouden. Als het ontwerp niet wordt aangepast voorziet indiener hier een probleem.</p> <p>In de huidige situatie reeds voelen huurders zich onveilig buiten kantoortijden door ongewenste groepen en individuen rond het gebouw. Indiener ziet graag een voorstel van de gemeente tegemoet hoe dit kan worden</p>	<p>Wij begrijpen de vrees van indiener van deze zienswijze: een locatie zonder toezicht nabij een groter treinstation lokt ongewenst gedrag of ongewenste personen vaak uit. In dit geval denken wij dit ongewenste gedrag of deze ongewenste personen op de volgende manier te kunnen weren:</p> <p>-de nieuwe straat zal niet alleen de ingang tot de parkeergarage en de keerlus</p>	Geen.

		voorkomen.	bevatten, maar ook woningen en kantoren. Hierdoor ontstaat zowel overdag als 's avonds een gevoel van sociale veiligheid in de straat; -de politie is extra alert in het stationsgebied en zal bij meldingen snel ter plaatse zijn en ingrijpen.	
121	11	Op pagina 20 van het verkeersonderzoek staat dat het ontwerp voor de verkeersafwikkeling op het Ballonpad op enkele punten moet worden aangepast. Indiener verneemt graag welke aanpassingen dit zijn.	Dit zijn aanpassingen van ontwerp-technische aard. Wij zullen deze aanpassingen bespreken met indiener van deze zienswijze zodra de ontwerpen gereed zijn. De belangrijkste conclusie die nu voor het bestemmingsplan al getrokken kan worden is dat de verkeersafwikkeling van Schuttersveld 9 én nieuwbouw mogelijk zijn op het Ballonpad.	Geen.
122	11	De verkeerskundige onderbouwing is voor indiener niet goed inzichtelijk. Zo wordt er geen rekening gehouden met wachttijden voor slagbomen, wachttijden bij verkeerslichten, etc.	Ook de cyclustijden bij de verkeerlichten en oponthoud zijn meegenomen in de berekeningen van Goudappel Coffeng. Hiermee is er een goed en zorgvuldig onderzoek uitgevoerd.	Geen.
123	11	Er dient nog een breed onderzoek uitgevoerd te worden naar de verkeerscirculatie voor de ontwikkeling van Rijsburgerblok deel 2. Ook de effecten van functiewijzigingen in de toekomst dienen onderzocht te worden.	Er zal inderdaad, op het moment dat de plannen voor het Rijsburgerblok deel 2 concreet zijn, ook een onderzoek uitgevoerd (moeten) worden naar de verkeerscirculatie als gevolg van dat plan. Het bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 1 maakt alleen dit eerste deel mogelijk en bevat dus geen onderzoek naar deel 2. Te zijner tijd zal dat, bij de bestemmingsplanprocedure voor deel 2, wel meegenomen worden.	Geen.
124	11	In- en uitkomend verkeer zal via een veilig verkeerlichtsysteem dienen te worden gekanaliseerd. Indiener ziet graag het ontwerp tegemoet.	Wij zullen het definitieve ontwerp met indiener van deze zienswijze bespreken, net zoals wij ook de voorontwerpen hebben besproken.	Geen.
125	11	Er dient rekening te worden gehouden met blokkades van de entrees door wachtrijen.	Wij verwachten niet dat er grote wachtrijen zullen ontstaan. Uit de microsimulaties die zijn uitgevoerd blijkt dat in de ochtendspits er sprake van grotere drukte is, dit is ook logisch aangezien dan personeel naar de kantoren rijdt en bewoners de	Geen.

			appartementen verlaten. Ook de doorstroming tijdens deze ochtendspits is goed.	
126	11	In het verkeersonderzoek dient de ochtendspits veel bepalender te zijn.	In het onderzoek is zowel met de ochtendspits als de avondspits rekening gehouden. Hiermee zijn alle mogelijke scenario's onderzocht.	Geen.
127	11	Voor en tijdens de bouw is een goede begeleiding van fietsers gewenst: door de vervallen gemeentelijke fietsenstalling worden nu meer fietsen voor Schuttersveld 9 gestald. De gemeente dient de gegevens van de handhavende contactpersonen door te geven zodat de fietsenoverlast gemonitord kan worden.	Tijdens de bouwperiode zijn tijdelijke verkeersmaatregelen van kracht om de doorstroming en veiligheid van (fiets)verkeer te garanderen. Deze zijn in concept ook al besproken met indiener van deze zienswijze. Ter vervanging van de fietsenstalling die nu op de plek van het Rijnsburgerblok deel 1 staat is een tijdelijke fietsenstalling op de Trafolocatie geopend. Deze is met gele pijlen duidelijk aangegeven. Hiernaast is de NS-stalling onder het station tijdelijk gratis geworden en geldt er een nieuw regime voor de fietsenstalling onder het taxiplatform waardoor er meer plekken in deze stalling beschikbaar zijn. Wij denken hiermee voldoende maatregelen te hebben genomen om overlast door geparkeerde fietsen tot een minimum te beperken. Ook geldt voor het hele stationsgebied nog steeds een 'fiets-fout-fiets-weg' regime voor de openbare ruimtes.	Geen.
128	11	Indiener voorziet een jarenlange overlast tijdens de bouw. Zij wenst geen permanente bouwput naast zich te hebben en eist dan ook dat er in één bouwstroom wordt gebouwd. De bouwtijd kan oplopen tot 38 maanden en mogelijk nog langer. Dit is een loterij, hetgeen onacceptabel is.	Het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van nieuwbouw in een groot volume brengt onvermijdelijk een grote bouwstroom op gang. Wij denken wel dat deze tijdelijke situatie een groter doel nastreeft, namelijk een grootschalige vernieuwing van het stationsgebied en het maken van een nieuwe stukje stad. Hier zal indiener van deze zienswijze uiteindelijk ook profiteren is onze inschatting. Voorafgaand hieraan is echter een lange bouwtijd onvermijdelijk. De bouwplannen zijn nu in twee fases opgesplitst: de woontorens en de sokkel hieronder zullen in een eerste	Geen.



			fase worden gebouwd, de kantoortoren in de tweede fase. De totale bouwtijd bedraagt inderdaad circa 38 maanden.	
129	11	De continue dreiging van langdurige overlast heeft indiener van deze zienswijze al huurders gekost.	Wij kunnen ons voorstellen dat (potentiële) huurders kritisch zullen kijken naar de bouwperiode. Er wordt getracht de overlast zo veel mogelijk te beperken. Wij schatten in dat met name de sloop van de huidige bebouwing en het aanbrengen van nieuwe fundering tot overlast zal kunnen zorgen. Graag blijven wij hierover in overleg.	Geen.
130	11	Indiener wenst niet dat de investering in haar gebouw teniet wordt gedaan door de nieuwbouw.	Wij zie niet in hoe de nieuwbouw de investeringen van indieners van deze zienswijze in haar gebouw teniet doen. Wij waarderen deze investeringen en denken dat de nieuwbouw een extra impuls geeft aan het bestaande gebouw doordat de omgeving enorm opknapt ten opzichte van de bestaande situatie.	Geen.
131	11	Indiener accepteert geen enkele beperking in de bereikbaarheid van haar gebouw tijdens de bouw. Bouwverkeer dient ontsloten te worden aan de zuidzijde, de kant van het Stationsplein. Ook mag zich geen bouwverkeer opstellen in het Ballonpad.	De precieze routes van het bouwverkeer zullen, ook in overleg met indiener van deze zienswijze, nog bepaald worden. De belangen van indiener zullen daarbij uiteraard betrokken worden.	Geen.
132	11	De entree aan de voorzijde van Schuttersveld 9 dient te allen tijde bereikbaar te blijven.	Het onderhavige bestemmingsplan heeft hier geen betrekking op. Deze entree blijft dus ook bereikbaar.	Geen.
133	11	Indiener zal de schade op de gemeente verhalen.	Eventuele schade die ontstaat als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal verhaald kunnen worden via de verzekeraar van de aannemer(s).	Geen.
134	11	Bestravingswerkzaamheden dienen zorgvuldig te worden uitgevoerd. Indiener heeft zwaar geïnvesteerd in een nieuw trottoir. Het afschot van dit trottoir dient gehandhaafd te blijven.	Ook indien het bestaande trottoir als gevolg van bouwverkeer vernield wordt, is het een verplichting voor de vernieler om het trottoir in de oude staat weer terug te brengen. Wij verwachten dat het trottoir voor Schuttersveld 9 geen schade zal ondervinden als gevolg van het sloop- en bouwverkeer: dit verkeer zal niet over het trottoir hier rijden. Wel is het nodig dat voor het leggen van kabels en leidingen	Geen.

			het trottoir open moet, dit zal tijdelijk effect hebben op het trottoir. na de werkzaamheden dient de oorspronkelijke situatie weer hersteld te zijn.	
135	11	Voetgangers kunnen blijkens het door de gemeente overhandigde VDHC-plan vanaf november 2015 tot april 2016 geen gebruik maken van het trottoir aan de voorzijde van Schuttersveld 9. Zij zouden dan twee keer de straat moeten oversteken. Dit leidt tot hinder omdat veel huurders van het kantoorgebouw met het openbaar vervoer komen.	Bij het opstellen van bereikbaarheidsplannen tijdens de bouwperiode wordt zo goed als mogelijk rekening gehouden met een ongestoord functioneren van Schuttersveld 9. Hierbij wordt dus ook getracht het aantal oversteken van huurders te beperken. Het is niet zo dat vanaf eind 2015 tot medio 2016 het trottoir in zijn geheel niet bereikbaar is: voorbereidende werkzaamheden zijn al zo veel mogelijk gedaan.	Geen.
136	11	De gemeente beoogt ontheffing te krijgen voor de overschrijding van de Wet geluidhinder. Indiener tekent protest aan tegen deze ontheffing aangezien hij geen onevenredige geluidshinder wenst te faciliteren door de gemeente.	De hogere grenswaarde die verleend moet worden voor de nieuw te realiseren woningen valt binnen het beleid van de gemeente. Hiernaast worden er aanvullende maatregelen in de nieuwe woningen genomen zodat er sprake zal zijn van woningen met een goed leefklimaat.	Geen.
137	11	De voorziene extra geluidsbelasting is onacceptabel voor huurders van indiener.	Er zal geen extra geluid op Schuttersveld 9 komen: als gevolg van de nieuwbouw zal er juist minder geluidshinder op de gevel van Schuttersveld 9 optreden. Gedurende de periode dat het kraakpand gesloopt is en er nog geen nieuwbouw staat, zal de geluidsbelasting op Schuttersveld 9 tijdelijk hoger zijn. Deze toenames zijn (ten opzichte van de in formeel te toetsen situaties geldende voorkeursgrenswaarde) zeer beperkt (< 1 dB). Dergelijke geluidstoenames zijn niet waarneembaar voor het menselijk oor.	Geen.
138	11	De gemeente moet onderbouwen hoe rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting op Schuttersveld 9. Dit pand dient akoestisch beschermd te worden aangezien het na sloop van het kraakpand geheel bloot komt te liggen. Aangezien het bestaande bouw betreft dient de geluidsbescherming op andere wijze plaats te vinden, bijvoorbeeld	De toename van geluid op de gevel van Schuttersveld 9 als gevolg van de sloop van het kraakpand is niet waarneembaar voor het menselijk oor (< 1 dB). Het is dan ook niet noodzakelijk om extra maatregelen te nemen gedurende de tijdelijke situatie.	Geen.

		via een geluidsscherm.		
139	11	Vanwege de toename van verkeer als gevolg van de bouw van Rijnsburgerblok deel 2 dient er onderzoek verricht te worden naar de geluidseffecten hiervan op Schuttersveld 9.	Ontwikkelingen waar op dit moment nog geen besluit over is genomen, of die nog onvoldoende concreet zijn uitgewerkt, kunnen niet worden meegenomen. Het Rijnsburgerblok deel 2 zal weliswaar ontwikkeld gaan worden, maar hierover zijn nog geen besluiten genomen en ook nog geen definitieve plannen bekend. Deze ontwikkeling is dus nu niet van toepassing.	Geen.
140	11	Indiener wenst garanties over de bescherming van haar gebouw. Bij eerdere bouwplannen op deze locatie was haar gebouw niet beschermd, zelfs met explosiegevaar tot gevolg. Tijdens deze werkzaamheden is forse en blijvende schade opgetreden.	Tijdens de bouw zal vanzelfsprekend een veilige bouwplaatsinrichting prioriteit hebben. Ook bescherming van omliggende panden is onderdeel van het creëren van een veilige bouwplaats.	Geen.
141	11	De gemeente dient garant te staan voor eventuele schades aan het gebouw van indiener van deze zienswijze.	Zoals gebruikelijk bij de uitvoering van grote bouwprojecten zal eventuele schade verhaald kunnen worden op de veroorzaker die hiervoor verzekerd is.	Geen.
142	11	De gemeente is aansprakelijk voor het feit dat de meetboutjes 5 en 6, bevestigd aan Schuttersveld 9, niet meer zijn aangetroffen. Hierdoor kan geen lange termijn analyse worden uitgevoerd. Er zijn reeds nieuwe meetboutjes, nummers 5a en 6a, geplaatst, maar er is geen garantie dat deze blijven zitten en de gegevens van de vorige zijn dus verloren gegaan. Door de gemeente dient wekelijks onderzocht te worden of de meetboutjes nog aanwezig zijn.	Met indiener van deze zienswijzen zijn duidelijke afspraken gemaakt over de meetboutjes en het monitoren (van de aanwezigheid) ervan. Op 29 september 2015 heeft nog een gesprek met indiener van deze zienswijze plaatsgevonden waarna ook een schouw heeft plaatsgevonden. Met indiener van deze zienswijze vindt wekelijks, het zij telefonisch, hetzij via de mondeling hetzij via een gesprek contact plaats over onder andere dit punt. Wij denken hiermee voldoende verzekerd te hebben dat de meetboutjes 5a en 6a een goede analyse mogelijk zullen (blijven) maken. Als blijkt dat er (opnieuw) boutjes verdwijnen, dan zal dit snel geconstateerd worden en zullen nieuwe worden geplaatst. Het doel van de boutjes is een goede monitoring tijdens de werkzaamheden.	Geen.
143	11	Het toepassen van	De precieze	Geen.

		grondverdringende heipalen gedurende 38 maanden bouwtijd veroorzaakt onacceptabele geluids- en trillingsoverlast. Indiener eist te toepassing van schroefboorpalen in de plaats van grondverdringende heipalen.	funderingsmethodiek is nu nog in onderzoek: de aannemer is verantwoordelijk voor het toepassen van een methode die voor de omgeving zo weinig mogelijk kans op schade oplevert. Hierbij houdt de aannemer rekening met overlast.	
144	11	Indiener wordt door de gemeente en de ontwikkelaar gedwongen om direct rechtsmaatregelen te nemen en de bouw stil te laten leggen door de rechter bij gebreke aan een geluidsarm en trillingsvrij heisysteem.	De funderingsmethode is op dit moment nog niet bekend. De methode van funderen wordt overigens niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente neemt deze zienswijze mee in het overleg dat zij voert met indiener.	Geen.
145	11	De gemeente heeft toegezegd indiener steeds tijdig te informeren over de werkzaamheden zodat indiener haar huurders tijdig kan informeren.	Wij zullen dat inderdaad blijven doen, zoals reeds is afgesproken.	Geen.
146	11	Op de bestemmingsplanregels zijn de volgende bezwaren:  3.1 sub k: het laden en lossen dient in gebouwde voorzieningen plaats te vinden, derhalve op eigen terrein en niet op openbaar terrein.  3.2.2 sub a: voorwaardelijke verplichting bereikbaarheid. De vrijblijvendheid van dit artikel is onaanvaardbaar. Geen enkele beperking in bereikbaarheid wordt getolereerd. Alle bestaande uitgangen dien op de kaart en in de regels van het bestemmingsplan te worden opgenomen.  3.2.2 sub b: indiener wenst niet door het bestemmingsverkeer van het Rijnsburgerblok te worden gehinderd.  3.3.2: indiener zal hier strikt op toezien.  4.1 sub m: er dient geen hondenuitlaatplaats te worden gefaciliteerd achter Schuttersveld 9 in verband met de uitstraling en de hygiëne.  4.3.1, 4.3.2 sub a en b: in alle drie de gevallen dient te worden toegevoegd: "de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad." Dit is nu, ondanks de aanpassing naar aanleiding van de	Wij antwoorden puntsgewijs als volgt:  3.1 sub k: het laden en lossen zal plaatsvinden op eigen terrein, in de gebouwde laad- en losvoorziening. Een deel van het laden en lossen zal via de venstertijdenregeling plaatsvinden aan de kant van het Stationsplein.  3.2.2 sub a: Juist het opnemen van een voorwaardelijke verplichting laat geen vrijblijvendheid meer open. Deze verplichting is ook in de regels van het plan opgenomen.  3.2.2 sub b: de verkeersdoorstroming is ook gegarandeerd. Uit onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de locatie goed ontsloten kan blijven/worden.  3.2.2: voor kennisgeving aangenomen.  4.1 sub m: dit zal ook niet het geval zijn. Voor de duidelijkheid zullen wij deze bepaling uit de regels schrappen.  4.3.1, 4.3.2 sub a en b: de zinsnede zoals die wordt	Ja. Wij zullen sub m van artikel 4.1 schrappen: een hondenuitlaatplaats is hiermee niet meer mogelijk.

		<p>inspraakreactie, nog te summier.</p> <p>7.2 sub b: hellingen en toegangen geheel op eigen terrein, dus niet op openbaar terrein. Ook hier als sub d toevoegen: "de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad."</p>	<p>voorgesteld door indiener van deze zienswijze is als gevolg van de inspraakreactie reeds verwerkt in het plan.</p> <p>7.2 sub b: ook hier is de voorgestelde zinsnede al opgenomen in het plan.</p>	
147	11	<p>De sloop van het kraakpand zou reeds een significante verbetering van de omgeving betekenen en zou niet afhankelijk moeten worden gesteld van de startdatum van de ontwikkeling op het Rijnsburgerblok. De gemeente kocht dit pand reeds 5 jaar geleden aan en nog is het niet gesloopt. De wethouder gaf eerder aan dat het pand in januari 2015 zou worden gesloopt. Nu verkeren huurders en verhuurder van Schuttersveld 9 nog steeds in onzekerheid. Op herhaaldelijk verzoek hebben zij aan de gemeente ter ondersteuning van eventuele rechtsprocedures tegen de krakers al diverse brieven gestuurd. Nu stelt de gemeente dat de sloop zal plaatsvinden na de bouwvakantie van 2015. Hierop zal worden toegezien.</p>	<p>De sloop van het kraakpand begint met de asbestsanering in november 2015. Nadat het asbest uit het pand is gehaald begint de daadwerkelijke sloop begin januari 2016, dus vooruitlopend op de startdatum van de bouw. De krakers hebben eind september 2015 de sleutels vrijwillig bij de gemeente ingeleverd, het pand is daarna goed afgesloten. Wij zijn het met indiener van deze zienswijze eens dat de sloop van het pand een verbetering voor de omgeving is. Maar juist ook de nieuwbouw na de sloop zal een verbetering vormen: dan zal er geen braakliggende grond liggen maar een gewenste stedenbouwkundige invulling van het kavel.</p>	Geen.
148	11	<p>De bezwaren tegen de aanwezigheid van het kraakpand zijn: grove aantasting van de zichtlijnen, bederving van uitstraling en beleving, bedriegende en onveilige sfeer, terugkerende graffiti en ongewenste posters op het pand van indiener en tenslotte aantasting van pandwaarde en verhuurbaarheid.</p>	<p>Wij kunnen ons hierin vinden, mede om deze redenen zal het pand zo snel als mogelijk gesloopt worden. De precieze sloopdatum hangt af van de onderzoeken naar en sanering van asbest.</p>	Geen.
149	11	<p>Bij de start van de sloop van het kraakpand dient een nulopname gemaakt te worden en het sloopplan aan indiener voorgelegd te worden. Bescherming van het aanzicht en de kwaliteit van de kopgevel van Schuttersveld 9 is een eis.</p>	<p>Dit is inderdaad een randvoorwaarde voor de sloop. Voorafgaand aan en tijdens de sloop zullen bestaande gebouwen in de omgeving dan ook opgenomen worden. Bij de sloop zal ook rekening worden gehouden met de specifieke locatie, zo zullen de sloopmachines het gebouw in kleine stukken knippen waardoor minder overlast voor de omgeving ontstaat.</p>	Geen.
150	11	<p>De juiste invulling van de vrijkomende grond na sloop van het kraakpand is esthetisch en functioneel van groot belang.</p>	<p>Wij vinden het ook belangrijk dat deze locatie, zo dicht bij het station en de entree van de stad, visueel aantrekkelijk oogt.</p>	Geen.

		Indiener wenst niet dat de gemeente hier passief blijft optreden tegen onder meer graffiti.	Er zijn diverse manieren om deze locatie in te vullen, wij zijn nog aan het kijken wat de beste manier is.	
151	11	Indiener stelt de gemeente aansprakelijk voor de thans aanwezige graffiti op de gevels van Schuttersveld 9 aangezien de gemeente haar handhavende taak niet goed uitvoert. De aanwezige graffiti dient door de gemeente te worden verwijderd en dient ook niet terug te keren.	Wij hebben in het verleden graffiti van de gevel van Schuttersveld 9 verwijderd. Wij wijzen de indiener ook op zijn verantwoordelijkheid voor zijn eigen pand. Gedurende de sloop- en bouwperiode zal de locatie in ieder geval niet meer toegankelijk zijn vanwege bouwhekken.	Geen.
152	11	Juist omdat indiener niet in jarenlange juridische procedures met de gemeente wenst verzeild te raken verzoekt zij de gemeenteraad om de plannen ten aanzien van de kantoorstoren te laten vervallen en daarnaast maximaal en tijdig met haar belangen rekening te houden.	Wij zijn van mening dat wij tijdig en zo veel mogelijk rekening hebben gehouden en dat dit heeft geresulteerd in een plan dat maatschappelijk uitvoerbaar is.	Geen.
153	12	<p>Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken, om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen en om de dynamiek in de detailhandel te bevorderen. Dit heeft geleid tot onderstaande zienswijzen met betrekking tot de regels in het bestemmingsplan:</p> <p>Artikel 1.60 maatschappelijk: hier wordt ondersteunende detailhandel mogelijk gemaakt bij een aantal maatschappelijke voorzieningen. De verordening stelt dat kleinschalige detailhandel (richtsnoer 200 m<sup>2</sup> bvo) mogelijk is bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling. De definitie die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is ruimer en komt niet helemaal overeen met de verordening.</p> <p>Artikel 1.61 ondersteunende detailhandel: de verordening maakt ondergeschikte detailhandel mogelijk bij productiebedrijven in ter plaatse vervaardigde goederen. De definitie in het bestemmingsplan is ruimer</p>	<p>Hieronder is weergegeven hoe deze zienswijze is verwerkt.</p> <p>Artikel 1.60 maatschappelijk: De definitie is aangepast. De nieuwe tekst luidt:</p> <p>voorzieningen zoals gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, voorzieningen voor kinderopvang, cultuurvoorzieningen, sociale voorzieningen, religieuze voorzieningen, musea, bibliotheken, onderwijsvoorzieningen, wetenschappelijk onderzoek, openbare dienstverlening en verenigingsleven met de bijbehorende kleinschalige detailhandel (maximaal 200 m<sup>2</sup>) waarbij het assortiment aansluit op de aard van de maatschappelijke instelling, horeca en kantoorruimte ten behoeve van de ter plekke aanwezige maatschappelijke bestemming;</p> <p>Artikel 1.61 ondersteunende detailhandel: De definitie is</p>	Ja. De definities in de regels -Artikel 1.60, -Artikel 1.61 en -Artikel 1.69 zijn aangepast.

		<p>gedefinieerd en biedt meer mogelijkheden dan alleen detailhandel in zelf geproduceerde goederen.</p> <p>Artikel 1.69 productiegebonden detailhandel: De verordening maakt ondergeschikte detailhandel mogelijk bij productiebedrijven in ter plaatse vervaardigde goederen. De definitie in het bestemmingsplan is ruimer gedefinieerd omdat daarin ook goederen die een bedrijf bewerkt en/of toepast in het productieproces, opgenomen zijn. Dat is niet in overeenstemming met de verordening.</p> <p>In praktische zin leveren deze twee laatst genoemde begripsomschrijvingen in het huidige plan geen strijdigheid met de verordening op omdat in de regels de ondersteunende en productiegebonden detailhandel niet terugkomen.</p>	<p>aangepast. De nieuwe tekst luidt:</p> <p>beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van uitsluitend ter plaatse vervaardigde goederen vanuit een bedrijf, waarbij het gaat om detailhandel dat niet zelfstandig functioneert, maar als een ondergeschikte aanvulling en ondersteuning van de bedrijfsfunctie dient;</p> <p>Artikel 1.69 productiegebonden detailhandel: De definitie is aangepast. De nieuwe tekst luidt:</p> <p>beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;</p>	
154	12	<p>De actuele regionale behoefte is niet onderbouwd. Er wordt maximaal 1.800 m<sup>2</sup> bvo detailhandel mogelijk gemaakt. Dit is in verband met marktomstandigheden naar beneden bijgesteld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er lijkt dus sprake van een afnemende of andere vraag.</p> <p>De kwantitatieve behoefte is in 2011 onderbouwd door middel van een benchmarkstudie. Dit rapport is inmiddels gedateerd. Uit jurisprudentie blijkt verder dat uit een benchmarkstudie geen conclusies ten aanzien van de actuele regionale behoefte kunnen worden getrokken.</p> <p>Ook de actualisatie van Jones Lang LaSalle geeft onvoldoende inzicht in de actuele regionale behoefte.</p>	<p>De ontwikkeling in het Rijnsburgerblok deel 1 betreft maximaal 1.800 m<sup>2</sup> bvo detailhandel.</p> <p>De gemeente is het met de provincie eens dat iedere ontwikkeling, binnen of buiten bestaande centra en ongeacht de omvang, moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe heeft de gemeente een nieuw onderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning (BSP) naar de actuele regionale behoefte aan onder andere detailhandel. Dit onderzoek wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan het voorgenomen maximum volume aan detailhandel. Hiermee is de actuele regionale behoefte aangetoond en onderbouwd.</p>	<p>Ja. Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een nieuw onderzoek uitgevoerd zodat inzicht wordt verkregen in de actuele, regionale behoefte.</p>

### 3 Conclusie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld, afgewogen en beantwoord. De reacties geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen'.

De zienswijzen hebben kort samengevat met name betrekking op de molenbiotoop en het voorgenomen bouwprogramma ten aanzien van kantoren.

De eindconclusie na de beoordeling van de zienswijzen luidt dat het bestemmingsplan van invloed is op de molenbiotoop maar dat deze invloed beperkt is, namelijk een theoretische vermindering van het aantal draaiuren van maximaal 9% ten opzichte van de feitelijke situatie en 2% ten opzichte van de vigerende bestemmingsplansituatie. Met name de noordwestenwind blijkt af te nemen, maar uit de windroos (een grafiek met daarin de meest voorkomende windrichtingen) blijkt dat er slechts zelden noordwestenwinden optreden. De overwegende (zuidwesten)winden kunnen ongehinderd de molen bereiken.

Tegenover de theoretische afname van het aantal draaiuren van 2% ten opzichte van de bestaande juridische situatie staat een groot maatschappelijk belang, namelijk de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 met daarin een programma opgenomen waaraan grote behoefte is.

Wat betreft de te bouwen kantoorvolumes willen wij benadrukken dat het bouwplan niet uitsluitend voorziet in kantoorruimte, maar juist ook in diverse stedelijke functies waar grote behoefte aan is. Zo wordt er een groot aantal woningen in diverse typen gebouwd (van studio tot penthouse), komen er gemengde functies alsmede een grote fietsenstalling ten behoeve van het station. Tenslotte maken ook kantoren onderdeel uit van het programma.

Ten aanzien van deze kantoren geldt dat er in de eerste plaats is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de voorgenomen kantoorvolumes op deze specifieke locatie. Deze behoefte is ook een actuele regionale behoefte en voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij hebben door Bureau Stedelijke Planning mede naar aanleiding van de zienswijzen een actueel onderzoek laten uitvoeren.

BSP is het toonaangevende bureau op het gebied van 'ladderonderzoeken'. Dit nieuwe onderzoek van BSP is voor alle functies op dezelfde manier opgebouwd en is daardoor goed leesbaar en eenduidig opgesteld. BSP concludeert dat aan alle functies die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok deel 1 een actuele, regionale behoefte is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusies van BSP sluiten overigens aan op de (verouderde) onderzoeken die reeds uitgevoerd zijn. Door alle 'oude' onderzoeken te vervangen door één nieuw onderzoek is het bestemmingsplan beter leesbaar en eenduidiger geworden. Ook is er nu sprake van een actueel onderzoek.

De belangrijkste conclusie is wel dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan kantoren, centrumstedelijke woningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naast de nieuwbouw van kantoren op deze gewenste locatie voert de gemeente overigens ook nadrukkelijk beleid om incurante kantoren op incurante locaties te transformeren. Hierin zijn de afgelopen jaren al grote successen geboekt en zijn inmiddels vele solitair leegstaande kantoren en minder courante kantorenlocaties (Verbeekstraat, Kanaalpark) getransformeerd. Ten aanzien van de zienswijzen met betrekking tot kantoren kan geconcludeerd worden dat door het beleid omtrent leegstaande kantoorpanden er een groot volume uit de markt wordt genomen en dat (mede daardoor) er een actuele regionale behoefte in het stationsgebied is aan nieuwe kantoren.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast, bijvoorbeeld ten aanzien van het genoemde 'ladderonderzoek' van BSP. Naar aanleiding van zeer recente jurisprudentie is het bestemmingsplan ook ambtelijk gewijzigd, onder andere ten aanzien van parkeren. Ook de overige ingediende zienswijzen hebben op aan aantal onderdelen geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen' die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan –in aangepaste vorm- doorgang kan vinden en dat het plan verder in procedure kan worden gebracht. Dit houdt in dat het gewijzigde bestemmingsplan inclusief de bijbehorende zienswijzennota ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.



Na vaststelling door de raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek. Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.