

Zienswijzennota omgevingsvergunning 'Zoeterwoudsesingel 33-34'	
Procedure	Artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo
Procedureonderdeel	Beantwoording zienswijzen
Datum	Maart 2017

Inleiding

Op 8 juli 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen ten behoeve van de verbouw van het bestaande gebouw aan de Zoeterwoudsesingel 33-34 (Het Lidwinahuis) en de herinrichting van het bijbehorende terrein aan de achterzijde. Deze aanvraag wordt behandeld middels een uitgebreide procedure en kan slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo.

De aanvraag en de ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zijn met ingang van 23 december 2016 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend (indieners A, B en C). Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

Beantwoording van de zienswijzen

Doordat de strekking van de diverse ingediende zienswijzen heel verschillend is, is ervoor gekozen om beide zienswijze afzonderlijk te behandelen en te beantwoorden.

Indieners:

- A-
- B-
- C-

Indiener(s)	Samenvatting ingekomen zienswijze(n)	Reactie van het College	Gevolgen voor de omgevingsvergunning
A 1	Door de aanpassing van de glas-in-lood ramen gaat het monumentale aanzicht verloren en komt onze privacy in het geding.	De wijzigingen van de glas-in-lood ramen zijn beoordeeld door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Vanuit het nieuwe gebruik van het pand is er de noodzaak om de glas-in-lood ramen te wijzigen ten behoeve van de realisering van woningen, zodat er voldoende daglichttoetreding en spuiomogelijkheid wordt gecreëerd. De commissie	-

	<p>heeft geadviseerd dat het glas-in-lood in de kapel en in de kapelgang gedeeltelijk (onder voorwaarde) kan worden aangepast. De Welstands- en Monumentencommissie is van oordeel dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd, temeer omdat het uitgangspunt is de bestaande beglazing te behouden en op plekken waar het aanpassen van de detaillering niet noodzakelijk is, de glas-in-loodramen te handhaven en te voorzien van een reversibel achterzetraam. Wij nemen dit advies van de commissie over en zien geen redenen om dit oordeel te herzien. Het monumentale uitzicht dat de indieners hebben en dat naar hun oordeel verloren gaat is geen belang dat de Monumentenverordening en/of Wabo beoogt te beschermen</p> <p>De privacy komt, conform het burendrecht, ook niet in het geding aangezien de werkzaamheden zich op meer dan 2 meter van uw perceelgrens bevinden. Daarnaast kunnen de glas-in-lood ramen slechts gedeeltelijk open waardoor de zichtlijnen op het perceel Zoeterwoudsesingel 39 worden beperkt.</p>	
<p>2 Doordat er in een aantal woningen een voordeur wordt gecreëerd gaat het karakter van de kloostergang verloren. Er ontstaat verrommeling, hetgeen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.</p>	<p>De Welstands- en Monumentencommissie heeft het plan beoordeeld en heeft in haar advies aangegeven dat, gezien het nieuwe gebruik van het monument als woningen, het gedeeltelijk verwijderen van de gangwand kan worden toegestaan. Onder andere omdat de afleesbaarheid binnen de woningen intact blijft en zoveel mogelijk historisch materiaal behouden blijft. Ook het toevoegen van een aantal voordeuren in de voorgevel is vanwege de zorgvuldige inpassing in de historische gevel en het beperkte aantal nieuwe deuren akkoord bevonden. Wij nemen</p>	<p>-</p>

		dit advies van de commissie over en zien geen redenen om dit oordeel te herzien. Bij de beoordeling of een vergunning kan worden verleend voor het wijzigen van een monument dient het gebruik van het monument te worden meegewogen.	
3	Het plan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeereis.	Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeereis, die is opgesteld conform de geldende beleidsregels (Beleidsregels parkeernormen Leiden). Omdat het pand van Ipse de Bruggen niet langer dan 5 jaar leeg staat is de parkeervraag van Ipse de Bruggen aftrekbaar voor de nieuwe situatie. De parkeereis van 21 parkeerplaatsen, die ontstaat door de bestaande parkeervraag van de nieuwe parkeervraag af te trekken, wordt geheel op eigen terrein opgelost, waardoor afwijken van de parkeereis (beleidsregels) niet nodig is. We erkennen daarnaast dat de parkeerdruk hoog is in deze buurt. Er is een flinke stijging waarneembaar in 2016 ten opzichte van de telling in 2014. Welke oorzaak dit heeft is onduidelijk en wordt nog nader onderzocht. Dit kan er toe leiden dat er niet altijd een parkeerplaats vrij is direct bij de woning. Met een bewonersvergunning in deze zone is het in ieder geval mogelijk om verder van de eigen woning en binnen de eigen zone te kunnen parkeren.	-
4	Het is onduidelijk hoe de verhouding tussen verhard en onverhard terrein is. De gronden hebben een GVT bestemming en er wordt dus meer verhard dan het bestemmingsplan toestaat.	In de huidige situatie is het gehele achterterrein nagenoeg verhard. In de nieuwe toekomstige situatie zal het verharde gedeelte afnemen door het toevoegen van tuinen en groenvoorzieningen. De verhouding verhard oppervlakte heeft betrekking op de feitelijke en nieuwe situatie en staat los van wat er qua functies op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.	-
5	De route van het autoverkeer is niet conform het	Het gehele parkeerterrein is inderdaad in strijd met	-

vigerende bestemmingsplan.	het bestemmingsplan. Dat is ook de reden dat de uitgebreide procedure wordt doorlopen. Daarbij komt dat de In-/uitrit constructie voor het parkeerterrein op de meest logische plaats en enig mogelijke locatie (op dit moment) is gesitueerd. Deze toegangsweg is conform het bestemmingsplan, omdat gronden bestemd voor GVT doeleinden toegangswegen tot parkeervoorzieningen toestaan.	
6 Pas wanneer duidelijk is wat er gaat gebeuren met het derde gedeelte, kan bepaald worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Doordat het parkeerterrein in eigendom komt van de gemeente, behoudt de gemeente de mogelijkheid om het parkeerterrein/binnenterrein t.z.t. aan te passen zodat het aansluit bij de herontwikkeling van de praktijkschool en de gymzaal. Door deze mogelijkheid wordt zorg gedragen voor een goede ruimtelijke ordening.	-
7 Wij verzoeken u helderheid te verschaffen over het eventueel kappen van houtopstanden al dan niet separaat aan deze omgevingsvergunning. Welke maatregelen worden genomen om de aanwezigheid van vleermuizen in dit gebied ook tijdens de bouw te respecteren.	Van de 6 bomen op de groene kaart was het voornemen van de ontwikkelaar om er 1 te kappen vanwege de slechte conditie en lage levensverwachting van de boom. Omdat in deze boom mogelijk vleermuizen aanwezig zijn en het een boom betreft op de groene kaart is aanvullend onderzoek gewenst en nodig. Omdat het al dan niet kappen van de boom het uitvoeren van de overige werkzaamheden niet in de weg staat is ervoor gekozen om de aanvraag voor het kappen uit deze aanvraag te halen en separaat aan te vragen om geen onnodige vertraging op te lopen. Het kappen van eventuele bomen is separaat aangevraagd en wordt beoordeeld conform de hiervoor geldende kaders.	-
8 Wij verzoeken u dit plan voor wat betreft de verlichting op het binnenterrein te toetsen aan het handboek kwaliteit openbare ruimte (deel 3), zodat rekening gehouden kan worden met	Eventuele verlichting op het parkeerterrein hoeft niet getoetst te worden aan het Handboek kwaliteit openbare ruimte 2013-2025 (deel 3), omdat het parkeerterrein geen openbaar gebied betreft.	In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat eventuele verlichting op het

	foerageermogelijkheden van vleermuizen.	Bij de eventuele plaatsing van verlichting dienen wel maatregelen getroffen te worden zodat de foerageermogelijkheden van vleermuizen niet worden beïnvloedt en er zodoende wordt voldaan aan de Natuurwet.	parkeerterrein moet voldoen aan de Algemene richtlijn betreffende lichthinder Deel 2 Terreinverlichting (HI-102).
9	Wij verzoeken u voorafgaand aan de bouw afspraken te maken met de ontwikkelaar omtrent de aan- en afvoer van bouw materiaal en –materieel, waarbij een verbod tot keren/draaien van bouwverkeer op de inrit van de Lorentzhof aan de Zoeterwoudsesingel geldt, teneinde mogelijke schade aan ons pand te voorkomen.	Wij begrijpen de ongerustheid, maar dit is niet het instrumentarium om met voorwaarden deze afspraken te maken. Wel stimuleert de gemeente dat de ontwikkelaar met omwonenden afspraken maakt met betrekking tot de bouwwerkzaamheden. Daarnaast blijft een ontwikkelaar altijd aansprakelijk voor eventueel gemaakte schade tijdens de bouw.	In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat er een bouwplaatsinrichting en bouwveiligheidsplan nader ter goedkeuring moet worden ingediend
B	1 Onduidelijk is of de op de website getoonde versie van de Ruimtelijke Onderbouwing de definitieve versie is, ook ontbreekt er een datering.	De ontwerp omgevingsvergunning 'Zoeterwoudsesingel 33-34' heeft tezamen met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen van vrijdag 23 december 2016 tot en met donderdag 2 februari 2017 voor het indienen van zienswijzen, zoals ook omschreven wordt in de kennisgeving.	-
2	Uit de Ruimtelijke Onderbouwing blijkt niet waar bij de beoordeling van de aanvraag van de 'gemeentelijke beleidsvrijheid' gebruik is gemaakt.	De gemeente heeft bij het opstellen van gemeentelijk beleid een bepaalde mate van beleidsvrijheid, wanneer er geen wettelijke kaders aanwezig zijn. Het bouwplan is getoetst aan het gemeentelijke beleid waarbij een afweging plaatsvindt van alle betrokken belangen. De gemeente bij de afweging van alle betrokken belangen een zekere discretionaire bevoegdheid.	-
3	Gezien het maatschappelijk belang voor burgers en organisaties om te kunnen vertrouwen op de inhoud van bestemmingsplannen dient nader te worden toegelicht aan welke van de doelstellingen uit de Structuurvisie 'Leiden 2025' deze hogere segment	Eén van de doelstellingen uit de Structuurvisie 'Leiden 2025' is dat Leiden wil inzetten op het realiseren van kwalitatief goede woningen voor alle inkomensgroepen en in alle prijsklassen. De middeldure en dure huur- en koopwoningen zijn in	Paragraaf 3.3.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te

<p>woningen bijdragen en waar die bijdrage dan precies uit bestaat.</p>	<p>Leiden ondervertegenwoordigd. Voor de economische ontwikkeling heeft het de hoogste prioriteit om de jonge en de kapitaalkrachtige bevolking voor de stad en de regio te behouden. Wil Leiden zich ontwikkelen als kennisstad dan is het essentieel om voldoende goede woningen in de hogere segmenten van de markt te bouwen.</p>	<p>verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.</p>
<p>4 Er wordt vooruitgelopen op nog niet in werking getreden nieuwe wetgeving, waardoor een suggestief verband wordt gelegd tussen de wettelijke vereiste onderbouwing voor afwijken enerzijds en regeldruk anderzijds. Bovendien wordt met het oog op behoud van erfgoed de suggestie gewekt dat de benoemde afwijkingen te rangschikken zijn onder flexibele herbestemming. Waar blijft de rechtszekerheid van een bestemmingsplan met al deze flexibiliteit en op welke onderdelen is in de nu voorliggende onderbouwing deze flexibiliteit toegepast.</p>	<p>In de Erfgoednota 2014-2020 wordt het aspect erfgoed integraal bekeken. Onder invloed van huidig rijksbeleid en wetgeving komt voor erfgoed steeds meer nadruk te liggen op het ruimtelijk instrumentarium. Deze ontwikkeling zet zich voort in de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingswet, waarin erfgoed ook expliciet wordt opgenomen. Er wordt dus niet vooruitgelopen op nog niet in werking getreden nieuwe wetgeving, maar er wordt binnen de huidige beleidskaders al zoveel mogelijk geanticipeerd op de nieuwe wetgeving.</p> <p>Het creëren van ruimte voor flexibele herbestemming in bestemmingsplannen ziet op het opnemen van een ruime bestemming in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt herbestemmen flexibeler en gemakkelijker. De rechtszekerheid van het bestemmingsplan gaat daarmee tevens niet verloren.</p> <p>In dit bouwplan is de functie herbestemd naar wonen, een functie die conform het vigerende bestemmingsplan al mogelijk was en is. Er is dus flexibel herbestemd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, waarmee de rechtszekerheid van een bestemmingsplan gewaarborgd blijft.</p>	<p>-</p>
<p>5 Waaruit blijkt dat er naar alternatieve herbestemming is gekeken die ruimte bieden om in</p>	<p>Er is bij dit bouwplan niet gekeken naar andere bestemmingen, omdat de gemeente hier geen positie</p>	<p>-</p>

	te spelen toekomstige ontwikkelingen, of is deze stap overgeslagen en is direct besloten verbinding te zoeken met een commerciële ontwikkelaar.	in heeft. Het pand is door de vorige eigenaar verkocht aan een ontwikkelaar en ook de gronden onder het pand zijn niet in eigendom van de gemeente. De herbestemming naar woningen is passend binnen het vigerend bestemmingsplan en vanuit de gemeente gezien ook een goede en gewenste ontwikkeling. De anterieure overeenkomst is gesloten om stukken grond rondom het pand uit te ruilen alsmede de plankosten van de gemeente te dekken.	
6	Wat wordt er precies verstaan onder 'passend bij het hoofdgebouw'.	'Passend bij het hoofdgebouw' betekent dat de bouwwerken (bijgebouwen) qua functie en/of uitstraling, materialisatie e.d. passend zijn bij het hoofdgebouw.	Paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.
7	Wat wordt er precies verstaan onder 'geen onevenredige verdichting van het binnengebied'	De balkons zorgen niet voor 'een onevenredige verdichting van het binnengebied' Met de bouw van de balkons wordt het binnenterrein niet onevenredig verdicht (bebouwd), in vergelijking met de huidige feitelijke situatie. Hierbij dient ook meegenomen te worden dat een aantal bestaande opstallen reeds gesloopt zijn en/of nog gesloopt dienen te worden.	-
8	Het is toch de bedoeling dat het achterliggende GVT-gebied openbaar toegankelijk is, waarmee de parkeerplekken dus wel zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied.	Het achterliggende GVT-gebied is op basis van het bestemmingsplan te gebruiken voor o.a. groenvoorzieningen, tuinen, erven e.d. Deze hoeven niet openbaar toegankelijk te zijn. Daarnaast worden de te bouwen parkeerplaatsen omringd door een 1.5 meter hoog zwart hekwerk, begroeid met Hedra waardoor het parkeerterrein nauwelijks tot niet zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied (Lammenschansweg). Ook wordt de toegang tot het parkeerterrein afgesloten met een hek waarmee het	Paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.

		gehele terrein niet openbaar toegankelijk is.	
9	Hoe wordt er met de bomen, waarvan er 6 op de groene kaart staan, omgegaan. Dit is cruciaal voor de mate waarin de GVT – bestemming nog enigszins recht wordt aangedaan.	Van de 6 bomen op de groene kaart was het voornemen van de ontwikkelaar om er 1 te kappen vanwege de slechte conditie en lage levensverwachting van de boom. Omdat in deze boom mogelijk vleermuizen aanwezig zijn en het een boom betreft op de groene kaart is aanvullend onderzoek gewenst en nodig. Omdat het al dan niet kappen van de boom het uitvoeren van de overige werkzaamheden niet in de weg staat is ervoor gekozen om de aanvraag voor het kappen uit deze aanvraag te halen en separaat aan te vragen om geen onnodige vertraging op te lopen.	-
10	Waarom is nu ingestemd met een situatie waarin straks een extra belang tegenover het belang van de bomen wordt gesteld, namelijk het feit dat de bouwvergunning is verleend? Wat blijft er op die manier over van het voornemen inzake integraal ontwerpen?	Het verlenen van een bouwvergunning zorgt niet voor een extra (maatschappelijk) belang, maar voor een andere (maatschappelijk) belang. Bij het kappen van bomen (mits vergunningplichtig) wordt getoetst aan vaste criteria conform de Bomenverordening. Er zal spraken moeten zijn van een zodanig maatschappelijk belang van de aanvrager dat dit opweegt tegen natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, waarden van stadsschoon, waarden voor recreatie en leefbaarheid en waarde voor de groene hoofdstructuur van de stad. Het integraal ontwerpen staat los van de beoordeling van een kapaanvraag, maar heeft betrekking op het proces rondom een kapaanvraag.	-
11	De quickscan uitgevoerd door adviesbureau Mertens spreekt van een concept versie. Is dit bedoeld als finale versie.	Alle stukken die worden ingediend bij de gemeente ten behoeve van een omgevingsvergunning worden gezien als definitieve stukken.	-
12	Gelet op de vragen rondom de gepresenteerde quickscan en de duidelijke wetgeving m.b.t. de beschermde vleermuizen is verdiepend onderzoek	Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er in één boom mogelijk vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Om dit te achterhalen is inderdaad aanvullend onderzoek	-

<p>nodig dat o.a. voldoet aan de algemeen aanvaarde richtlijnen van het Vleermuisprotocol. Het is zelfs voorstelbaar dat er op basis van een verdiepend onderzoek een ontheffing nodig is. waarom gaat de Ruimtelijke Onderbouwing hier niet op in.</p>	<p>nodig. Omdat het kappen niet langer onderdeel uitmaakt van deze aanvraag, maar separaat is aangevraagd, gaat deze ruimtelijke onderbouwing hier niet verder op in. Aanvullend onderzoek en een eventuele ontheffing zullen (mits noodzakelijk) uitgevoerd worden in het kader van de separate kapaanvraag.</p>	
<p>13 Hoe verhoudt de opmerking in de Ruimtelijke Onderbouwing over het rekening houden met de aanwezige bomen zich tot de separate kapaanvraag voor 7 bomen.</p>	<p>Er wordt gesteld dat het ontwerp rekening houdt met de aanwezige monumentale bomen. Hiermee wordt bedoeld dat de toevoeging van de balkons niet zorgt niet voor schade aan de houtopstanden. Ook worden er door het clusteren van de parkeerplaatsen grotere tuinen mogelijk worden gemaakt waardoor de monumentale houtopstanden in tuinen komen te liggen. Hierdoor hoeven geen houtopstanden eventueel onnodig gekapt te worden ten behoeve van parkeren. Het is aannemelijk dat de houtopstanden het best zullen gedijen in een tuin, behorende bij de woningen. De kapaanvraag staat verder los van de herontwikkeling (m.u.v. de houtopstand die ter plaatse van de nieuwe berging staat). Of de houtopstanden geveld worden is afhankelijk van de toetsing op basis van de criteria zoals die gesteld worden in de Bomenverordening Leiden 2015.</p>	-
<p>14 Op welke tekening valt een gemeenschappelijk verblijfsgroen te zien en sinds wanneer wordt de kleur van een hek meegewogen bij het bepalen van een groen karakter van een gebied. Wat is er groen aan een gebied dat voor de ene helft uit verharde parkeervlakken bestaat en voor de andere helft uit private tuinen die mogelijk snel na oplevering al betegeld worden.</p>	<p>Door de parkeerplaatsen te clusteren en niet te spreiden over het gehele binnenterrein wordt meer ruimte overgehouden voor gemeenschappelijk – geen openbaar- groen en de private tuinen. Op de tekening toestand terrein (toekomstig), nummer BA-10, versie G (25-11-2016) worden de tuinen weergegeven (licht groen) en tevens worden de (gemeenschappelijke) groenvoorzieningen omschreven en weergegeven (donkerder groen). Het hek 1.5 meter hoog wordt</p>	-

		begroeid met Hedra zodat het een groene uitstraling krijgt. De combinatie van het zoveel mogelijk clusteren van parkeerplaatsen en de groene invulling van de overgebleven ruimte omringd door een groen (Hedra) hek maakt dat dit parkeerterrein een zoveel mogelijk groen karakter krijgt. Tot slot is het niet aannemelijk dat alle tuinen volledig zullen worden verhard in de toekomst.	
15	Op welke manier is bij de formulering en conclusie inzake een betere waterhuishouding rekening gehouden met mogelijke betegeling van private tuinen. Is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap.	In de huidige situatie is het gehele terrein al nagenoeg verhard. In het nieuwe bouwplan verminderd de verharding door de aanleg van tuinen en het gemeenschappelijk groen. Het is niet aannemelijk dat alle tuinen volledig zullen worden verhard. Mocht dit onverhoopt toch gebeuren is er nog steeds geen sprake van een toename van de verharding ten opzichte van de huidige situatie met meer dan 500m ² . Omdat de verharding niet zal toenemen is het aannemelijk dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding.	
16	Op welke wijze worden (aspirant-) kopers tijdig en volledig ingelicht betreffende de eigendomssituatie zodat men zich niet bekocht voelt. Hetzelfde geldt voor toekomstige ontwikkelingen.	In de brochure voor 'potentiële' bewoners komt de (eigendom)situatie voor het parkeren ook aanbod en zodoende worden kopers vooraf ingelicht. De plannen zoals opgenomen in het bestemmingsplan zullen niet meer als zodanig worden uitgevoerd. Er zullen nieuwe plannen komen voor de herontwikkeling ter plaatse van de huidige praktijkschool en gymzaal. Bij het opstellen van deze plannen zal rekening worden gehouden met het Lidwinahuis. Daarnaast staat het toekomstige bewoners en andere omwonenden altijd vrij om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen toekomstige plannen. Dit is een wettelijk recht en kan niet worden weggenomen.	-
17	Op welke wijze denkt de bouwer de risico's op	Op basis van artikel 10, lid 4, behorende bij de	Bij de vergunning wordt de

	negatieve effecten voor de bomen te minimaliseren en waar staat dat onderzoek naar standplaatsverbetering zal worden uitgevoerd?.	Bomenverordening Leiden 2015 zal om schade aan bomen te voorkomen, maar in ieder geval te beperken conform de richtlijnen zoals aangegeven in bijlage III, behorende bij de Bomeninventarisatie (bijlage 6) worden gehandeld bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Omdat er verder geen verhoging van het maaiveld, dan wel afgraving plaatsvindt is er geen verder onderzoek naar standplaatsverbetering nodig.	voorwaarde opgenomen om bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden te werken volgens de richtlijn Boombescherming op bouwlocaties.
19	Hoe wordt voorkomen dat eventuele betegeling van tuinen door de nieuwe eigenaren alsnog tot verstikking leidt.	De rechthebbende van het perceel waarop de houtopstand staat is bij eventuele herbestrating gebonden aan de bepalingen van de Bomenverordening Leiden 2015. Het is verboden zonder vergunning een beschermde solitaire houtopstand te vellen. Hieronder valt ook het vernielen, dat voor ernstige schade aan een boom zorgt. De gemeente voert periodiek een boomveiligheidscontrole uit. Mocht een beschermde houtopstand in het voorbestaan worden bedreigd door menselijk handelen dan kan het college onder bestuursdwang of last onder dwangsom aanwijzingen versterken om voorzieningen te treffen die de bedreiging wegnemen. Daarbij is het ook aannemelijk dat toekomstige bewoners zorgvuldig omgaan met de monumentale bomen, omdat groen in een tuin ook de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vergroot.	-
20	Waar in de stukken blijkt dat berekeningen over de hoeveelheid uren daglicht is gemaakt in met name de periode dat de grote bomen vol in het blad staan? En zijn die gegevens ook bekend bij potentiële kopers zodat toekomstige kapaanvragen op basis van te weinig daglicht worden voorkomen.	Verblijfsruimten dienen voldoende daglichtoppervlakte te hebben. Bij het bepalen van het daglicht dient rekening gehouden te worden met bouwkundige belemmeringen zoals een vaste luifel, balkon of een muurtje. Belemmeringen buiten de woning zoals een schutting, bomen en planten of onderdelen van de woning van de burens worden niet	-

		meegenomen in de berekening. Er hoeft bij het bepalen van de daglichtberekening dus geen rekening gehouden te worden met de aanwezig bomen. Het is een verantwoordelijkheid van de kopers om hiermee rekening te houden bij de aanschaf van een nieuwe woning.	
21	Is de bouwer bekend met de bepalingen in de Bomenverordening inzake sterke snoei en de daarbij aangegeven verplichting voor het aanvragen van een vergunning voor deze werkzaamheden.	De bouwer is bekend met de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Bomenverordening Leiden 2015.	-
C	1 Wie is de eigenaar die dit aanvraagt en voor welke gronden. De verscheiden, dus nog te realiseren woonruimten staan al te koop of zijn al verkocht voor het hogere segment?	De eigenaar/ontwikkelaar die dit aanvraagt is VORM Ontwikkeling B.V., zij zijn de eigenaar van het Lidwinahuis. Het betreft de gronden conform de plancontour, waarbij gronden worden uitgeruild. Dat de woningen al in de verkoop staan en/of reeds verkocht zijn is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.	
	2 Hoe vreemd is het dat de aanvraag zonder de gemeenteraad om zal worden verleend.	Het afgeven van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders. Indien er een Verklaring van geen bedenkingen nodig is zal de goedkeuring van de gemeenteraad nodig zijn.	
	3 Wat er met de rest van het plandeel (Lorentzhof en omgeving) gebeurt, blijft weer een raadsel. Wij zijn geheel afhankelijk van wat het college bepaalt terwijl het bestemmingsplan in 2012 onherroepelijk werd en voor zo'n 10 jaar een leidraad dient te zijn.	Het plandeel Lorentzhof en omgeving zoals opgenomen in bestemmingsplan Zuidelijke Schil is nog altijd de leidraad, maar het is niet meer realistisch (na de crisis) dat dit plan nog wordt uitgevoerd. Op termijn zullen de gymzaal en praktijkschool worden herontwikkeld, maar hiervoor zijn nog allermist concrete plannen. Wanneer hierover gesproken zal worden zal ook de buurt worden meegenomen in dit proces.	
	4 De Groenvoorziening Verblijfsgebied en Tuin (GVT)	Het parkeerterrein dat gerealiseerd wordt aan de	

<p>van het plandeel houdt dan voor ons nu een parkeerterrein in, in combinatie met het parkeerterrein van de Lorentzhof wordt onze directe omgeving ronduit smerig. Daarnaast beweerde de gemeente altijd dat de verkeersafwikkeling aan de Lammenschansweg voor het plandeel Lorentzhof e.o. niet kan en dat nu wel toestaat.</p>	<p>achterzijde van het Lidwinahuis heeft een beperkte verkeersaantrekkende beweging waardoor het geen onevenredige effecten heeft op de luchtkwaliteit en daarmee voldoet aan de Wet Milieubeheer. Daarbij komt dat de In-/uitrit constructie voor het parkeerterrein op de meest logische plaats en enig mogelijke locatie (op dit moment) is gesitueerd. Deze toegangsweg is conform het bestemmingsplan, omdat gronden bestemd voor GVT doeleinden toegangswegen tot parkeervoorzieningen toestaan.</p>	
<p>5 De enige toegang zal moeten zijn vanaf de Lammenschansweg. Een ingang die een sluis van voor naar achteren wordt naast het perceel Zoeterwoudsesingel 38 wordt een historische vergissing. Het internaat had een (hoofd)ingang en een deur voor de kapel. Nu de kapel niet meer in functie is moet die deur als ingang/uitgang aan de singel verdwijnen.</p>	<p>De (algemene) ingangen naar de woningen worden behouden om de toegang naar de (boven)woningen te garanderen. Ook kunnen door deze ingangen bezoekers vanaf de Zoeterwoudsesingel bij de achtergelegen woningen komen. Met het oog op het behoud van het monument wordt ook ervoor gekozen om zoveel mogelijk intact te laten, zo ook de algemene ingangen.</p>	
<p>6 Hoe gaat het parkeren met betrekking tot zowel bewoners- als bezoekersparkeren worden opgelost?</p>	<p>Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeereis, die is opgesteld conform de geldende beleidsregels (Beleidsregels parkeernormen Leiden). Omdat het pand van Ipse de Bruggen niet langer dan 5 jaar leeg staat is de parkeervraag van Ipse de Bruggen aftrekbaar voor de nieuwe situatie. De parkeereis van 21 parkeerplaatsen, die ontstaat door de bestaande parkeervraag van de nieuwe parkeervraag af te trekken, wordt geheel op eigen terrein opgelost, waardoor afwijken van de parkeereis (beleidsregels) niet nodig is. We erkennen daarnaast dat de parkeerdruk hoog is in deze buurt. Er is een flinke stijging waarneembaar in 2016 ten opzichte van de telling in 2014. Welke oorzaak dit heeft is onduidelijk en wordt nog nader onderzocht. Dit kan er toe leiden</p>	

		dat er niet altijd een parkeerplaats vrij is direct bij de woning. Met een bewonersvergunning in deze zone is het in ieder geval mogelijk om verder van de eigen woning en binnen de eigen zone te kunnen parkeren.	
7	Er zou sprake zijn van plafonds/vloeren verhogen/verlagen. Dat zouden wij graag toegelicht hebben, omdat u bij deze etagewoningen bij de grootte van deze ramen een enorme lichtbron zal ontstaan. Hoe kan dit licht(overlast) beperkt worden nu op de etages gezinnen gaan wonen.	Met name in de oude kapel worden enkele vloeren/plafonds verlaagd/verhoogd. Ook zal er door de toevoeging van de woningen meer licht ontstaan. Dit zal echter niet meer dan normaal zijn en het is niet aannemelijk dat dit voor een onevenredige lichtoverlast zorgt. Daarbij wordt opgemerkt dat in veel gevallen de slaapkamers aan de zijde van de Zoeterwoudsesingel zullen worden gesitueerd.	
8	Door de voordeuren van de herenhuizen niet aan de Zoeterwoudsesingel zijde te situeren wordt het hier geen rommeltje van diverse ingangen. Door het feit dat wij door de bocht heen zijn gesitueerd, maakt dat wij een heel andere kijk op het geheel zullen krijgen. Wij zijn burens die ertegen aan gaan kijken	De Welstands- en Monumentencommissie heeft het plan beoordeeld en heeft in haar advies aangegeven dat, gezien het nieuwe gebruik van het monument als woningen, het gedeeltelijk verwijderen van de gangwand kan worden toegestaan. Onder andere omdat de afleesbaarheid binnen de woningen intact blijft en zoveel mogelijk historisch materiaal behouden blijft. Ook het toevoegen van een aantal voordeuren in de voorgevel is vanwege de zorgvuldige inpassing in de historische gevel en het beperkte aantal nieuwe deuren akkoord bevonden. Wij nemen dit advies van de commissie over en zien geen redenen om dit oordeel te herzien. Bij de beoordeling of een vergunning kan worden verleend voor het wijzigen van een monument dient het gebruik van het monument te worden meegewogen.	
9	Glas-in-lood ramen dienen een dergelijk doel en moeten dus niet geopend kunnen worden.	De wijzigingen van de glas-in-lood ramen zijn beoordeeld door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden. Vanuit het nieuwe gebruik van het pand is er de noodzaak om de glas-in-lood ramen te wijzigen ten behoeve van de realisering	

	<p>van woningen, zodat er voldoende daglichttoetreding en spuiomogelijkheid wordt gecreëerd. De commissie heeft geadviseerd dat het glas-in-lood in de kapel en in de kapelgang gedeeltelijk (onder voorwaarde) kan worden aangepast. De Welstands- en Monumentencommissie is van oordeel dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd, temeer omdat het uitgangspunt is de bestaande beglazing te behouden en op plekken waar het aanpassen van de detaillering niet noodzakelijk is, de glas-in-loodramen te handhaven en te voorzien van een reversibel achterzetraam. Wij nemen dit advies van de commissie over en zien geen redenen om dit oordeel te herzien. Het monumentale uitzicht dat de indieners hebben en dat naar hun oordeel verloren gaat is geen belang dat de Monumentenverordening en/of Wabo beoogt te beschermen</p>	
--	--	--

Conclusie

De ingekomen zienswijzen hebben niet tot gevolg dat er aanpassingen aan de te verlenen omgevingsvergunning gedaan hoeven te worden. Wel hebben de zienswijzen er toe geleid dat de ruimtelijke onderbouwing op de onderstaande punten is aangevuld:

- Paragraaf 3.3.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.
- Paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.
- Paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is gedeeltelijk aangepast c.q. aangevuld met als doel om extra duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van het aangedragen punt.

en, dat er de volgende voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- In de vergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat eventuele verlichting op het binnenterrein dient te voldoen aan de Algemene richtlijn betreffende lichthinder Deel 2 Terreinverlichting (HI-102);
- In de vergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat een bouwplaatsinrichting en bouwveiligheidsplan nader ter goedkeuring moet worden ingediend;
- In de vergunning wordt de voorwaarde opgenomen om bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden te werken volgens de richtlijn Boombescherming op bouwlocaties.

Met de aanvullingen op de ruimtelijke onderbouwing en de toevoeging van de bovenstaande voorwaarde is er sprake van een omgevingsvergunning die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.