

AAN:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Datum:

27 september 2023

Betreft:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100 gecoördineerd.

Uw zaaknummer:

Z/23/3558247

Geachte college,

Met deze brief dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100 met bijbehorende ontwerp omgevingsvergunning.

Wij wonen op het Jan Paetsplein en de achtergevel en -tuin van onze woning zijn georiënteerd naar het pand Plesmanlaan 100.

Voordat wij ingaan op onze zienswijze willen wij aangeven, dat wij positief staan tegen de wijziging van het gebruik van het pand naar wonen en dat de verloedering van het pand wordt aangepakt. Alleen tegen de wijze waarop dit vorm gaat krijgen en het proces dat tot nu toe is doorlopen dienen wij een zienswijze in.

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- A. Vergroting bouwvolume
- B. Parkeren
- C. Aantal woningen/woongenot
- D. Horeca
- E. Balkons/inkijk/dakterras
- F. Woongenot
- G. Participatie
- H. Planschade

In het volgende van deze zienswijze geven wij onze onderbouwing hierop.

A. Vergroting bouwvolume**Bestaand gebouw**

Het gebouw Plesmanlaan 100 is gelegen naast de woonwijk Bockhorst en heeft nu al door zijn bouwmassa, materiaal gebruik, bouwhoogte en situering een dominant uitstraling naar zijn omgeving. Dus ook naar een deel van de Bockhorst.

Aan de zijde van de Plesmanlaan/Haagse Schouwweg heeft het huidige pand 9/10 bouwlagen (± 30 meter). Aan de zijde van de wijk (Van Ravelingenstraat) is het pand met 3 bouwlagen (± 10 meter) aanzienlijk lager. Door het trapsgewijze ontwerp sluit het lagere deel van het pand met 3 bouwlagen qua hoogte van 12 meter goed aan op de hoogte van de eengezinswoningen in onze wijk (nokhoogte van ongeveer 10 meter).

De hogere delen steken boven het lagere deel uit en zijn vanuit onze woning en tuin ook goed zichtbaar maar zijn op grotere afstand gelegen.

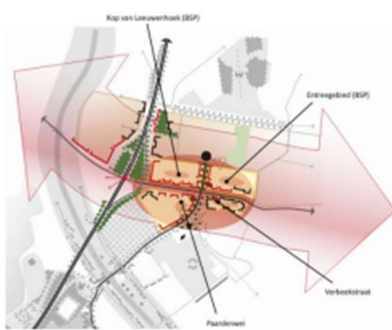
Wij vinden eigenlijk, dat er nu al sprake is van een kolossaal kantoorpand; 'kantoorkolos' om de woorden te gebruiken, die de ontwikkelaar op hun website van het plan gebruikt.

Nota van Uitgangspunten

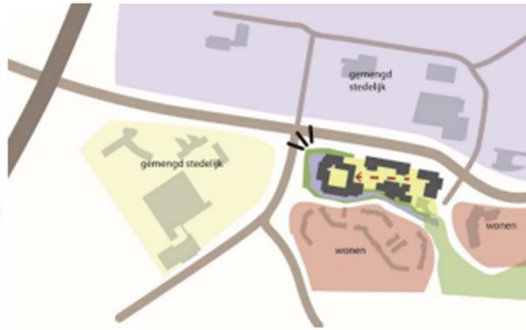
Naar aanleiding van het plan om het gebruik van het pand te wijzigen naar wonen en tevens te verhogen met 2 tot 4 bouwlagen heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten (**NvU**) opgesteld en vastgesteld. Hierin zijn voorwaarden opgenomen, waaraan het plan moet voldoen. Zoals o.a. een goede aansluiting te vinden met de wijk Bockhorst en een goede overgang te maken tussen het stedelijk karakter langs de Plesmanlaan en het luwere karakter van de Bockhorst (zie ook bladzijde 2 van deze zienswijze).

Met het opstellen van de NvU is pas begonnen nádat de eerste participatieronde plaatsvond. Kortom het plan tot verhogen van het pand lag er op dat moment dus al. Wij hebben sterk de indruk, dat met de NvU naar het plan is toegeschreven. Hierdoor stonden wij als omwonende eigenlijk al voor een voldongen feit. Dat wordt extra bevestigd, omdat ondanks vele reacties de plannen (nagenoeg) niet meer zijn aangepast (zie ook onderdeel participatie van deze zienswijze). Wij zijn van mening, dat er eerst door de gemeente met gedegen participatie een Nota van Uitgangspunten moet worden opgesteld. Op basis hiervan ontwerpt de ontwikkelaar vervolgens zijn plannen.

In Hoofdstuk 2 van de NvU staan de volgende afbeeldingen en tekst over de inpassing van het plan in zijn omgeving.



Afbeelding 7: Het transformatiegebied rond de stadsentree.



Afbeelding 8: De projectlocatie ligt tussen verschillende gebieden waar het op aan moet gaan sluiten.

Voor het transformatieproject is het de opgave om:

- het bestaande gebouw te transformeren tot woongebouw;
- zorgvuldige toevoeging van extra volume passend bij de opzet van het gebouw en bij de omgeving;
- een goede aansluiting te vinden met het woongebied Bockhorst;
- een goede overgang te maken tussen het stedelijke karakter langs de Plesmanlaan en het luwere karakter van de Bockhorst;
- een goede overgang te maken tussen gebouw en openbare ruimte door in het ontwerp rekening te houden met zo open/transparant mogelijke plint en aantrekkelijk vormgegeven entrees om zo bij te dragen aan de kwaliteit en het verblijfskarakter dat het binnengebied moet krijgen;
- aan te sluiten bij de ontwikkelingen rondom het kruispunt Plesmanlaan en Haagse Schouwweg. Daarbij krijgen alle gebieden een eigen karakter, maar wordt wel afstemming gezocht in hoogteopbouw en programmering van zowel woonprogramma als eventuele andere functies;
- rekening te houden met mogelijke nieuwe langzaam verkeersverbindingen tussen Westerpoot en het gebied Verbeekstraat.

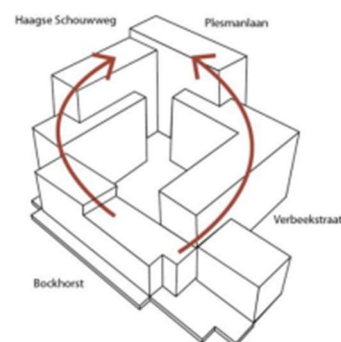
Met de blauwe pijlen is aangegeven wat van belang is voor de wijk Bockhorst.

In Hoofdstuk '5.2. Stedenbouwkundige kaders en Beeldkwaliteit' staat o.a. beschreven dat o.a. moet worden aangesloten op het nieuwe woonmilieu rondom de Verbeekstraat en het luwe woonmilieu van de Bockhorst.

Hieronder staan de afbeeldingen 8,9 en 10 uit dit hoofdstuk.

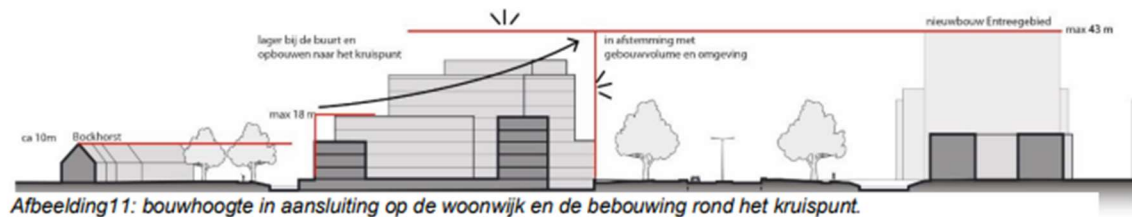


< Afbeelding 9: Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart



Afbeelding 10: bouwhoogte loopt geleidelijk op. Laag bij de woonbuurt en hoger naar de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg

- Streefhoogte van maximaal 18 meter ten opzichte van NAP (5 bouwlagen) aan de van Ravelingenstraat. De bouwhoogte loopt richting de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg langzaam en trapsgewijs op tot maximaal 43 meter; Maximale bouwhoogte is exclusief eventuele installatieruimtes op het dak en transparant vormgegeven hekwerken.



Afbeelding11: bouwhoogte in aansluiting op de woonwijk en de bebouwing rond het kruispunt.

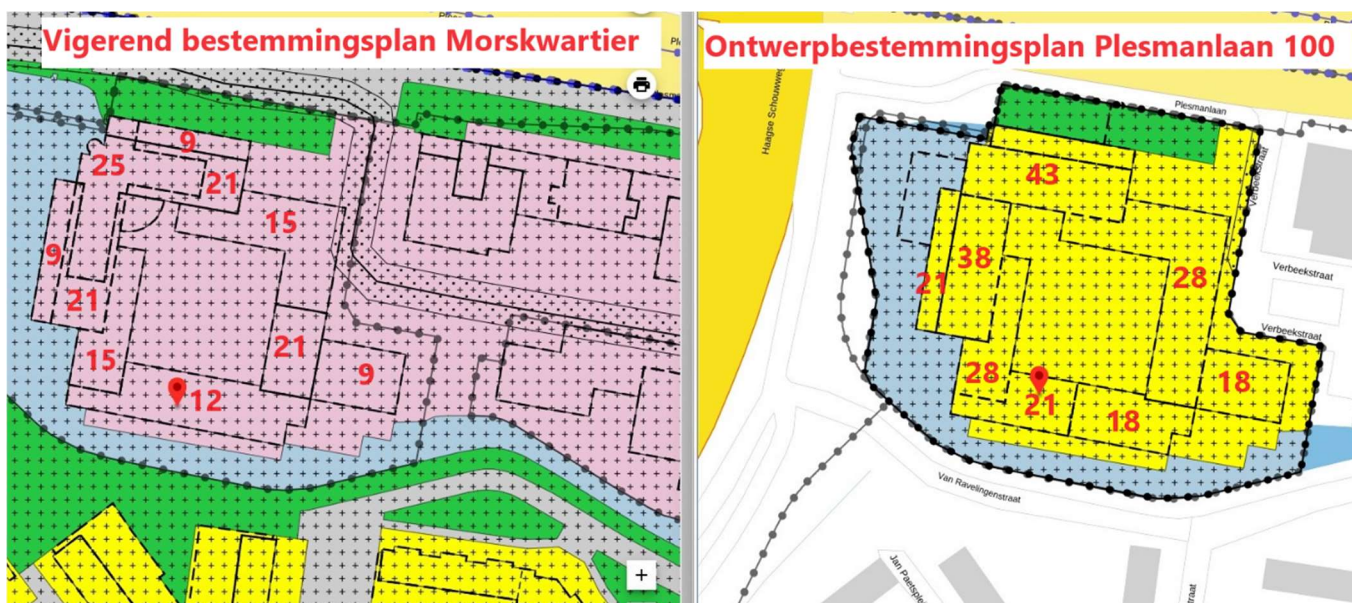
Ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk om het gebruik van het pand te wijzigen van 'Kantoor' naar 'Wonen'. Daarnaast wordt het mogelijk om de bouwhoogte van het deel van het gebouw aan de zijde van de wijk langs de Van Ravelingenstraat te verhogen van 12 meter naar 18 meter en voor een groter deel naar 21 meter.

Voor een ander deel van het gebouw aan de zijde van de wijk wordt het pand verhoogd van 9 meter naar 18 meter. Hierop is tevens een dakterras gesitueerd ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte (zie ook pagina 12 van deze zienswijze).

De bouwhoogte van het hoge deel aan de zijde van de Plesmanlaan wordt verhoogd van de huidige 21 en 25 meter naar 38 en 43 meter (= 4 bouwlagen). De technische ruimten, die op het dak staan, mogen deze hoogten overschrijden.

Hieronder hebben wij de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Morskwartier' en het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanlaan 100' ter vergelijking qua hoogte met elkaar vergeleken. Duidelijk is dat er substantiële toename is van bouwmassa's van de verschillende onderdelen van het gebouw.



Reactie

Tegen het vergroten van het bouwvolume met extra bouwlagen en met name aan de zijde van de Bockhorst hebben wij grote bezwaren.

Het deel van het pand aan de zijde van de Van Ravelingenstraat (en Bockhorst), waar wij vanuit onze woning op kijken, wordt deels verhoogd van 3 naar 5 bouwlagen ($\pm 16,75$ meter) en voor een groter deel zelfs van 3 naar 6 bouwlagen (± 20 meter). Dit is in totaal bijna een verdubbeling van de huidige bouwmassa (zie ook uitsnede van de geveltekening op pagina 12 van deze zienswijze)

Dit is echter 1 bouwlaag meer dan in de voorwaarde uit artikel 5.2 van de NvU is geregeld.

Hierin is namelijk als voorwaarde opgenomen, dat er aan de Van Ravelingenstraat een hoogte van maximaal 18 meter met 5 bouwlagen gebouwd mag worden.

Wij zijn van mening, dat met deze 6^e bouwlaag niet aan de voorwaarde uit de NvU is voldaan.

Ter verduidelijking van de extra bouwmassa die aan dit deel van het pand wordt toegevoegd hebben wij de extra bouwlagen ingetekend op de foto's op pagina's 5 en 6 van deze zienswijze.

Wij zijn van mening, dat het pand door zijn grote massa een nog grotere impact zal geven op onze woning en de wijk. Een pand, dat door zijn grote bouwmassa en bouwhoogten op geen enkele wijze goed aansluit en een goede overgang is naar de aangrenzende woonwijk met eengezinswoningen en gestapelde woningen met een nokhoogte van ± 10 meter.

Ruimtelijke onderbouwing in Toelichting bestemmingsplan

In dit hoofdstuk staat o.a. het volgende beschreven:

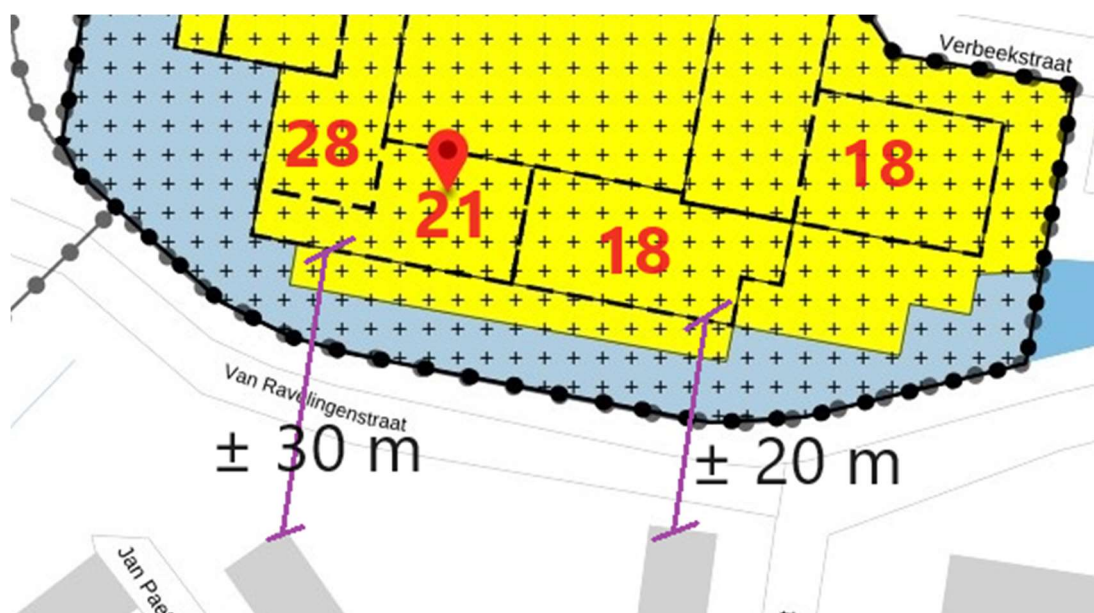
2.2.2 Planomschrijving

"De belangrijkste opgave binnen het ontwerp is het bestaande gebouw te transformeren naar woongebouw met toevoeging van extra verdiepingen. De kaders hiervoor zijn eerder vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, zoals vastgesteld op 18 februari 2021 door de gemeenteraad.

Met de functiewijziging en de aanpassingen aan het gebouw, wordt het pand omgevormd in een eigentijds gebouw passend in de omgeving. Het contrast van een markante en stedelijke gevel aan de zijde van de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg maar tevens een afbouw naar een volume passend bij de achtergelegen woonwijk de Bockhorst met een luwer karakter."

Reactie:

Wij missen in de Toelichting een gemotiveerde en heldere onderbouwing waarom een dergelijke toename van de bouwmassa op deze locatie uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is en hoe deze massa zich verhoudt tot de wijk Bockhorst. Er wordt alleen verwezen naar de NvU en dat er een afbouw van volume naar de Bockhorst is. Dit is niet voldoende. Een hoogte van 18 tot 42 meter is in vergelijking tot een nokhoogte van de woningen van 10 meter in de Bockhorst en de afstanden van het pand tot deze wijk een groot verschil. In onderstaande uitsnede van de Verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, hebben wij de afstandsmaten opgenomen. Een afstand van ongeveer 20 meter tot een hoekwoning aan de Hugo van Woerdenstraat en ongeveer 30 meter tot een hoekwoning aan het Jan Paetsplein.



Op deze en de volgende pagina hebben wij op een aantal foto's van het bestaande pand Plesmanlaan 100 de extra bouwlagen ingetekend. Het gaat hierbij om de zijde van het pand, dat gericht is naar de Bockhorst en de Van Ravelingenstraat. Aan de hand hiervan willen wij het voor ons ongewenst impact het pand met de extra bouwlagen visueel duidelijk maken. De uitstekende balkons aan de gevel van de betreffende zijn hierbij niet ingetekend. Deze balkons zorgen ervoor, dat het pand naast de extra massa ook dichter bij de woningen wordt gesitueerd.

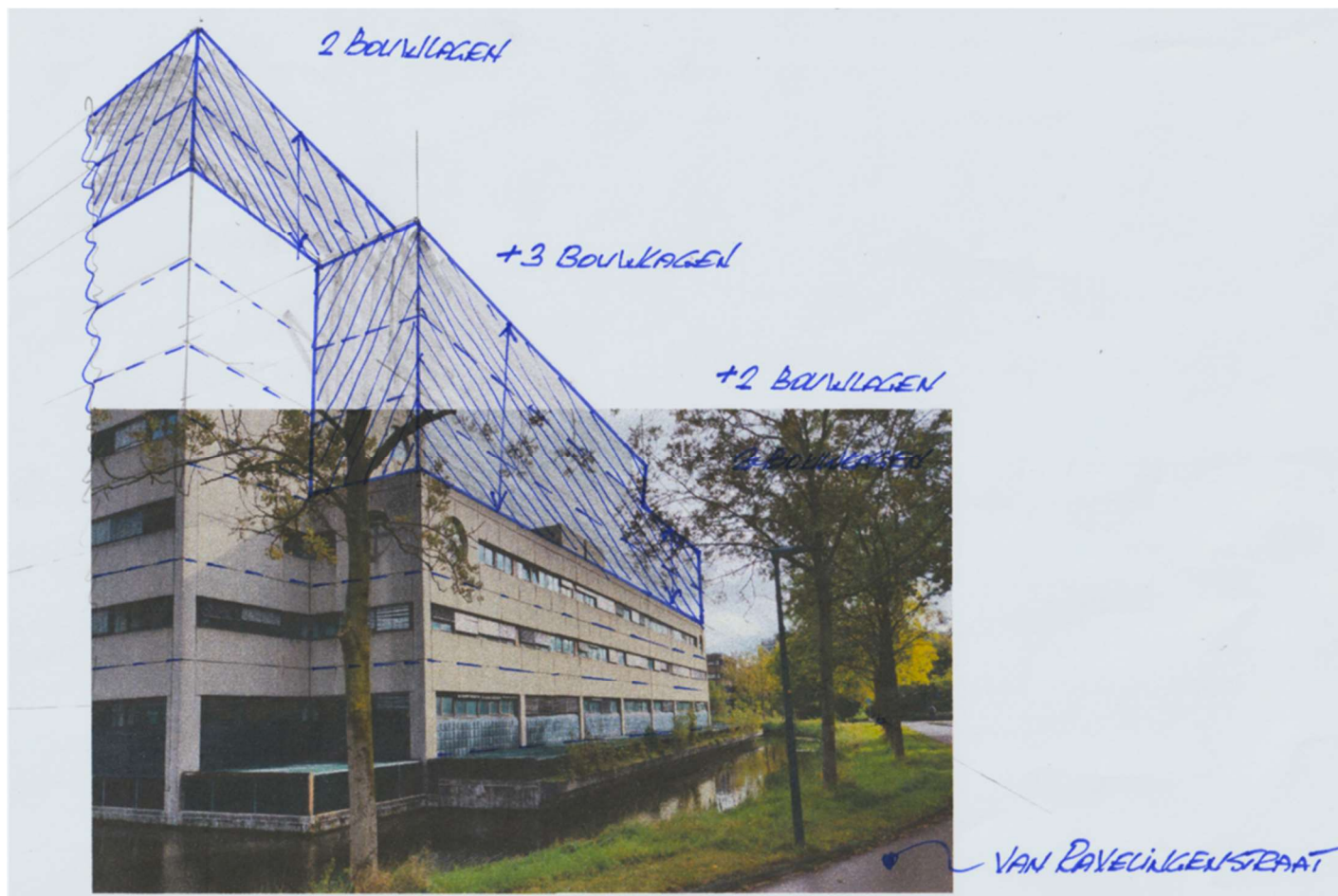


Foto 1 (vanuit Van Ravelingenstraat)



Foto 2 (vanuit Van Ravelingenstraat)

HUGO VAN KÖRDENSTRAAT



Foto 3 (vanuit Van Ravelingenstraat)

VAN RAVELINGENSTRAAT



Foto 4 (vanuit de Haagse Schouwweg)

Op grond van de NvU moet met het pand aansluiting worden gezocht worden gezocht met de gebouwen uit de omgeving. Met een bouwhoogte van 43 meter aan deze zijde van de Plesmanlaan is het gebouw veel hoger dan de huidige naastgelegen (kantoor)panden in de omgeving. Het huidige gebouw wordt aan deze zijde met 4 bouwlagen verhoogd. De huidige hoogte van het pand met een hoogte van 25 meter en afbouwend richting de naastgelegen (kantoor)panden sluit hier goed op aan; zie ook onderstaande foto.

Het entreegebied naar het Bio Sciencepark, waar de NvU naar verwijst is echter gelegen aan de overzijde van de Plesmanlaan.

Aan de achterzijde van de gebouwen aan het Entreegebied wordt voornamelijk hoogbouw gesitueerd en géén woonwijk met voornamelijk eengezinswoningen en lagere kantoorgebouwen. Ook hierover missen wij in de Toelichting een stedenbouwkundige onderbouwing.



Foto 5 (bestaand pand gezien vanuit hoek Haagse Schouwweg en Plesmanlaan)

2.2.3 Programma

"Van belang voor een stedelijk woonmilieu is een goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en te ontmoeten."

Reactie:

Het pand grenst aan 2 zijden aan water, aan de zijde van de Plesmanlaan aan een smalle strook groen en aan de entreezijde aan een nu versteende maar voor het aantal woningen (420) een relatief zeer krappe openbare ruimte in het gebied, dat volgens ons niet echt uitnodigt om te verblijven. Er zal dus voor gebruik van de openbare ruimte beslag worden gelegd op omliggende wijken. Aan deze voorwaarde uit het programma wordt volgens ons met het plan dus niet voldaan.

3.2.2.2 Onderzoekresultaten

Onderdeel Ruimtelijke kwaliteit

"Uitgangspunt is daarom dat de ontwikkeling moet passen binnen de gebiedsidentiteit en past bij de aard en schaal van het gebied. In dit geval is sprake van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Leiden. Het voorzien in woningen sluit hier goed bij aan, ook gelet op de ambities die de gemeente heeft met het gebied, waarover meer in paragraaf 3.3.

In fysieke gaat het om een bestaand gebouw waarvan de bouwmassa in tact blijft. Wel zullen voor de omgeving ingrepen worden uitgevoerd aan de gevels en wordt het gebouw voorzien van extra bouwlagen. Deze worden zodanig op het gebouw geplaatst, dat dit aansluit bij de trapsgewijze opbouw van het huidige pand en dat het gebouw haar oriëntatie richting het kruispunt Plesmanlaan - Haagse Schouwweg behoudt. Hier is paragraaf 2.2 al ingegaan.

Gelet op bovenstaande is zowel in functionele als ruimtelijke zin voldoende rekening gehouden met de provinciale uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.”

Reactie:

Wij zijn van mening, dat de toename van de bouwmassa hier niet past en niet goed is onderbouwd. Behoudens de trapsgewijze opbouw is hier niet ingegaan op de goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving; zie ook onze eerdere passages uit deze zienswijze.

Wij zijn van mening, dat er daarom onvoldoende rekening is gehouden met de provinciale uitgangspunten.

Conclusie

Wij zijn van mening, dat met de stedenbouwkundige onderbouwing in de Toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende is aangetoond dat er sprake is van een stedenbouwkundig acceptabel plan dat tevens niet past binnen de NvU.

Om die reden dienen wij een zienswijze in tegen de toename van de extra bouwlagen op het pand.

B. Parkeren

In de Toelichting van het bestemmingsplan zal moeten worden aangetoond, dat met het plan voldaan wordt aan zowel de provinciale omgevingsverordening als aan de gemeentelijke regeling 'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'.

In de Toelichting staat bij het onderdeel Omgevingsverordening Zuid-Holland in artikel 3.2.2.1 o.a. het volgende:

'Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.'

Verderop staat in dit artikel:

'Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. Waarbij geldt dat er een andere parkeernorm kan worden gehanteerd als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld'

Bij de Toelichting is als bijlage 16 een autoparkeerbalans gevoegd.

In deze berekening wordt uitgegaan van 0,2 pp bewonersdeel voor sociale huurwoningen < 65 m2 b.v.o. en 0,1 pp voor bezoek; dus in totaal 0,3 pp per sociale huurwoning.

Dit is dus in strijd met het provinciaal beleid.

'Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'.

Het pand is op grond van deze beleidsregels gelegen in gebied IIIB (2^e schil rond de binnenstad).

Op grond hiervan geldt voor een sociale huurwoning tot 65 m2 bvo een parkeernorm van 0,3 pp per woning. Dit is lager dan het provinciaal beleid. Ik mis in de Toelichting of de provincie bereid is hiervan af te wijken.

In bijlage 16 is die op basis van de Beleidsregels van de gemeente een berekening gemaakt van het aantal benodigd aantal parkeerplaatsen:

Nieuwe situatie

Ongewogen:

	Aantal	Norm	Aantal
sociale huurwoningen < 65 m2 b.v.o., bewonersdeel	103	0,2/woning	20,60
huurwoningen < 65 m2 b.v.o., bewonersdeel	248	0,3/woning	74,40
huurwoningen 65-100 m2 b.v.o., bewonersdeel	69	0,7woning	48,30
huurwoningen, bezoekersdeel	420	0,1/woning	42,00
commerciële functies (stel avondhoreca)	648 m2	8,0/100 m2 b.v.o.	51,84
		Totaal benodigd	237,14
		Afgerond	238

Reactie:

Voor het plan zijn dus 'ongewogen' 238 parkeerplaatsen benodigd. In de parkeergarage zijn 168 parkeerplaatsen aanwezig. Kortom een tekort van $238 - 168 = 70$ parkeerplaatsen.

Het plan voorziet dus in 70,6% van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt, dat de gemeente Leiden een veel lagere parkeernorm hanteert dan landelijk gebruikelijk is en vanuit de Stichting CROW wordt gehanteerd bij woningen/appartementen (zie onderstaande tabel).

Appartement >120m ² g.b.o.	1,75 parkeerplaats per woning
Appartement 91-120 m ² g.b.o.	1,5 parkeerplaats per woning
Appartement 61-90 m ² g.b.o.	1,25 parkeerplaats per woning
Appartement <60 m ² g.b.o.	1,0 parkeerplaats per woning

In de autoparkeerbalans wordt aan de hand van percentages per dagdeel aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen kloppend zou zijn. Er wordt zowel in de berekening als de Toelichting niet onderbouwd hoe de percentages tot stand zijn gekomen en dus niet zijn te controleren. Daarnaast zijn de percentages volgens ons echter maar aannames. Deze kunnen in de praktijk mogelijk anders uitpakken dan berekend; zeker als er ook nog eens met een zeer lage gemeentelijke parkeernorm wordt gewerkt. Wij zijn van mening, dat het gebruik van deze percentages alleen verantwoord is als er gebruik wordt gemaakt van een reële parkeernorm (zoals bijvoorbeeld de CROW).

Als dan vervolgens ook nog een gebruik wordt gemaakt van percentages per dagdeel is er sprake van een dubbele reducering van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Met alle gevolgen van dien als straks in de praktijk blijkt, dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen toch te kort is en er hierdoor een parkeerprobleem ontstaat bij het gebruik van het pand.

Wij vinden daarom dat met de autoparkeerbalans niet voldaan wordt aan de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'.

In het geval van te weinig parkeerplaatsen zal er voor het parkeren worden uitgeweken naar de omliggende wijken.

In het Bioscience park aan de overzijde van de Plesmanlaan is in de nabijheid een parkeergarage voor eigen gebruik van de gebruikers/bewoners van het park. Dat is dus geen optie om de auto te parkeren.

Wij verwachten daarom, dat de bewoners en bezoek (ook van horecagelegenheid) hun auto gaan parkeren in de aangrenzende wijk Bockhorst. Dit is zeer ongewenst, omdat op dit moment het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de wijk op dit moment net volstaat en hierdoor het parkeerprobleem voor dit plan uiteindelijk naar de wijk Bockhorst wordt geschoven. Wij zijn van mening, dat er in dat geval voor de bewoners van de wijk Bockhorst een ongewenste en onacceptabele situatie ontstaat.

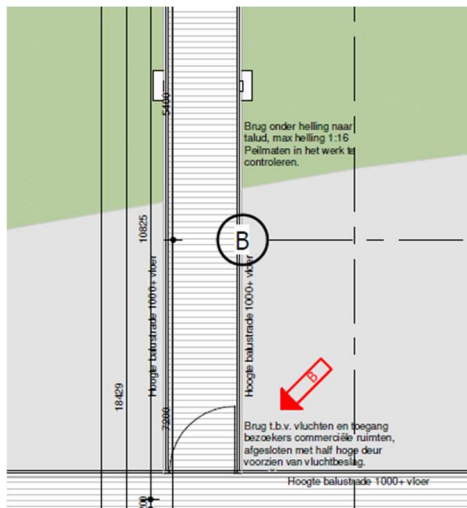
De aangedragen oplossing van de gemeente is het niet geven van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Volgens ons is dit een maatregel die in dit geval niet geheel volstaat. Immers het blijft altijd mogelijk een auto te bezitten en deze vervolgens tegen betaling in de wijk Bockhorst te parkeren. Tussen 19:30 en 09:00 uur en het gehele weekend is het parkeren gratis in de wijk. Dus ook de zaterdagavond, die in de parkeerbalans gezien wordt als de maatgevende periode. De eerst 2 uur parkeren kost slechts € 0,10 per uur (!). Dit houdt in, dat een auto door de bewoners en bezoek van het pand Plesmanlaan 100 dagelijks na een werkdag vanaf 17:30 uur tot 19:30 uur voor hele lage kosten in de wijk is te parkeren en gratis tot de volgende dag 9:00 uur.

Wij zijn van mening, dat het parkeren en alle mogelijke toekomstige parkeerproblemen volledig en uitsluitend op eigen locatie moet worden opgelost en dit niet mag worden afgeschoven naar de omliggende wijken. In de Toelichting van het bestemmingplan moet nader worden toegelicht en onderbouwd welke oplossingen hiervoor worden zijn gekozen.

De horeca inrichting is naast de toegang via het pand zelf (Verbeekstraat) ook bereikbaar vanaf een loopbrugsteiger over het water vanaf de Plesmanlaan.

Deze loopbrugsteiger is op relatief kleine loopafstand gelegen van het Jan Paetsplein. Hierdoor is onze verwachting dat bezoekers van de horeca, die gebruik zullen maken van de loopbrugsteiger, ook op het Jan Paetsplein gaan parkeren voor een bezoek van de horeca. Ook dit vinden wij ongewenst en leidt tot extra parkeeroverlast.

Wij vinden daarom dat de loopbrug moet komen te vervallen en het steigerterras uitsluitend vanuit de horecagelegenheid kan worden bereikt. Het vluchten vanaf het terras zal zo mogelijk op een andere wijze moeten worden opgelost.



Wij hebben al slechte ervaringen vanuit het verleden met parkeren in de wijk Bockhorst door gebruikers van de diverse kantoren in de omgeving. Invoering van de blauwe zone overdag heeft dit toen uiteindelijk opgelost.

Conclusie

Wij dienen een zienswijze in tegen te weinig parkeerplaatsen voor het plan. Met het aantal parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan het hiervoor geldende provinciaal beleid en de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020'.

Tevens wordt niet afdoende aangetoond waarom hiervan wordt afgeweken en wat de maatregelen/oplossingen zijn indien blijkt, dat in de praktijk het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is. Dat geldt ook voor de horecagelegenheid.

Tevens dienen wij een zienswijze in tegen de loopbrugsteiger.

C. Aantal woningen

Het plan omvat 420 woningen. Dit hoge aantal wordt bereikt door enerzijds appartementen in het plan te realiseren, die qua oppervlakte kleiner zijn dan de gemeentelijke woonvisie toestaat en anderzijds door het vergroten van de bouwmassa.

Wij zijn van mening, dat er sprake is van te veel woningen op te weinig grondoppervlak, teveel hoogbouw in combinatie met de andere toekomstige ontwikkelingen in deze voormalige kantorenwijk aan de Verbeekstraat. Er sprake is van een te grote verdichting met te weinig openbare ruimte met groen en het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen.

Wij vragen ons af of dit een verantwoorde en gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling is. De woonkwaliteit gaat hier duidelijk ten koste van de kwantiteit.

D. Horeca

Nota van Uitgangspunten

In artikel 5.4 van de NvU staat het volgende over de horeca in het pand:

"5.4. Voorzieningen

De in begin 2021 door de raad nog vast te stellen Horecavisie biedt onder voorwaarden mogelijkheden om ook buiten het horecagebied van de binnenstad beperkt horeca toe te voegen. Voor de Plesmanlaan 100 betekent dit dat de horecavoorziening niet te groot in omvang mag zijn (niet groter dan maximaal 400 m2 BVO). De horeca dient ondersteunend te zijn aan de functie en in beperkte mate de buurt en mag zeker geen (grote) publiekstrekker zijn. Daarnaast dient initiatiefnemer de behoefte aan te tonen en dient er afstemming plaats te vinden met andere ontwikkelingen aan de Verbeekstraat, het Entreegebied, Westervoort en het Leiden Bio Science Park"

In artikel 5.3.1 van de planregels staat:

- a. *het maximum aantal woningen bedraagt 420 woningen;*
- b. *het totale bedrijfsvloeroppervlakte van de in 5.1 sub c t/m f genoemde functies bedraagt in zijn totaliteit 750 m2 bvo, met dien verstande dat:*
 1. *horeca uitsluitend in categorie I en I* is toegestaan met een maximum van 400 m2 bvo;*
 2. *detailhandel is niet toegestaan.*

Reactie

Zowel de NvU als de planregels gaan dus uit van maximaal 400 m2 horeca, waarbij vanuit de NvU aanvullende voorwaarden zijn gesteld.

Op de aanvraagtekening is de ruimte voor de horecagelegenheid ingetekend en heeft een oppervlakte van 400 m2. Tevens komt een vaste steigerterras met een oppervlakte van 207,3 m2, die direct toegankelijk is vanuit de horecaruimte. Hiermee bedraagt de oppervlakte aan horeca ruim 600 m2(!). Dit wordt bevestigd door de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in autoparkeerbalken voor de horeca. Daar wordt uitgegaan van 648 m2.

Door een horeca met steigerterras te realiseren van in totaal ruim 600 m2 is er volgens ons sprake van een overschrijding van de maximale toegestane oppervlakte van 400 m2 uit de NvU.

Dagrecreatie

In artikel '2.2.3 Programma' in de Toelichting van het bestemmingsplan staat dat er ter plaatse invulling zal worden gegeven voor de buurt van kleinschalige daghoreca, welke met name voorziet in behoeften van bewoners en direct omwonenden.

In artikel 1 van de planregels staat in begrip '1.43 horeca' over horeca inrichting categorie I en I* het volgende:

I:

Horeca inrichting, die uitsluitend tussen 6:00 uur en 22:00 uur geopend is, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie II, waar:

- *hoofdzakelijk kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt.*

Voorbeelden: thee- en koffieconcepten, brood- en lunchconcepten, ijs- en yoghurtconcepten.

I:*

Horeca inrichting, die uitsluitend tussen 6:00 uur en 22:00 uur geopend is, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie II, waar:

- *hoofdzakelijk, ten behoeve van een brood- of lunchconcept, kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waar*
- *ondergeschikt daaraan eventueel wijn en/of zwak alcoholhoudende dranken worden verstrekt.*

Voorbeelden: brood- en lunchconcepten.

Reactie

Volgens de Toelichting voorziet het plan in daghoreca. Bij openstelling tot 22:00 uur is er geen sprake meer van daghoreca.

Op grond van de aanvraagtekening zijn in de horecagelegenheid 366 personen toegestaan.

Met een horecagelegenheid van ruim 600 m² met maximaal aantal personen van 366 en openingstijden van 22:00 uur is er volgens ons toch sprake van een vorm van publiekstrekker en is er geen sprake van een ondersteunende functie. Dit is niet in overeenstemming met de NvU en de Toelichting.

Wij verwachten dat met deze oppervlakte aan horecagelegenheid in combinatie met de mogelijke openingstijden tot 22:00 uur er toch een ander gebruik gaat plaatsvinden en dit door zijn grootte geluidsoverlast en parkeerproblemen in de wijk Bockhorst en met name op het nabijgelegen Jan Paetsplein. Dit is voor ons onacceptabel.

In de Toelichting is daarnaast niet aangegeven dat er over de horeca afstemming heeft plaatsgevonden met de andere ontwikkelingen.

Conclusie

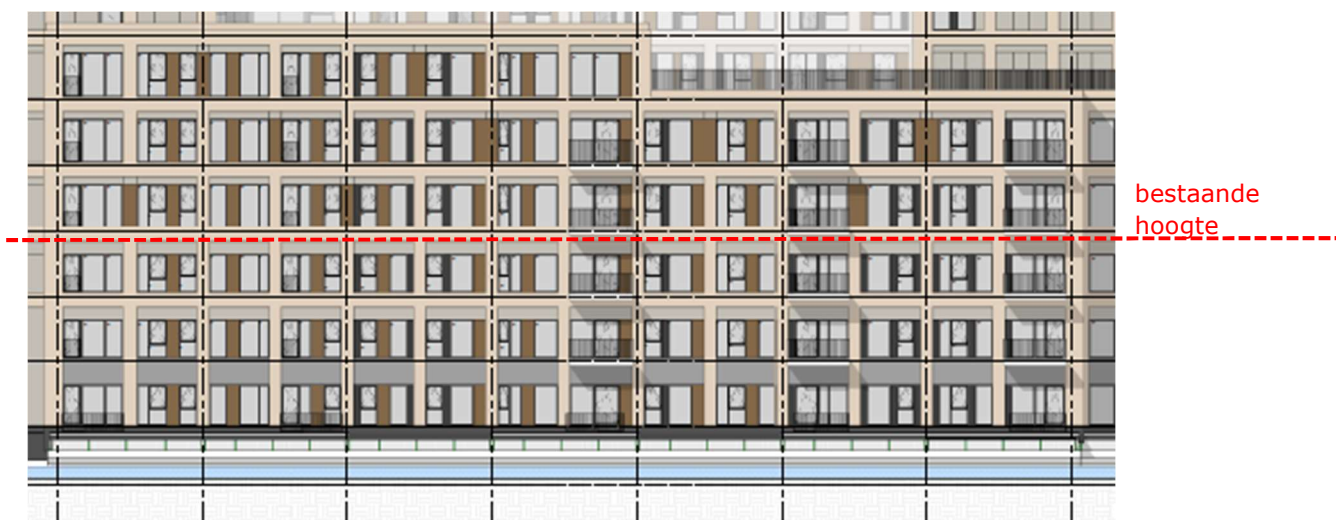
Wij dienen een zienswijze in tegen het totale oppervlak van ruim 600 m² aan horecagelegenheid. De oppervlakte van de horeca inclusief het steigerterras mag maximaal 400 m² bedragen met beduidend minder bezoekers om zo te voldoen aan de NvU.

Daarnaast verzoeken wij u de openingstijden in de planregels te vervroegen naar 18:00 uur (daghoreca).

E. Balkons/inkijk/dakterras/woongenot

In de gevel richting de Bockhorst worden ramen en balkons richting de wijk en dus ook onze woning gesitueerd (zie onderstaand gevelfragment). Door nog eens 2 tot 3 extra bouwlagen te realiseren neemt het zicht op het pand en de extra inkijk op onze woning nog meer toe. Met name omdat de ramen en balkons op grotere hoogte zijn gelegen. Dit geeft voor ons een onacceptabele aantasting van onze privacy en woongenot. Op de onderstaande afbeelding hebben wij met de rode lijn de bestaande hoogte van dit deel van het pand aangegeven. Hetgeen boven deze lijn ligt is extra bouwmassa.

Tevens verwachten wij door de balkons geluidsoverlast naar onze woning en tuin.



In de zomerperiode staan de bomen in blad en is de inkijk naar onze woning minder. Maar grotendeels van het jaar zijn de bomen kaal. Hierdoor is het zicht op het pand en de inkijk op onze woning groot.

Het is niet zeker, dat de bomen er over een langere periode nog staan. Er zijn al een aantal bomen in de wijk omgewaaid (toename stormen) en/of gekapt. Indien deze bomen ook zouden verdwijnen zou aantasting van privacy en woongenot nog meer vergroot worden.

Dakterras

In het plan is op de vijfde verdieping een gemeenschappelijke ruimte opgenomen (zie afbeelding volgende pagina). Ten behoeve hiervan is er tevens een dakterras aanwezig.

Onze verwachting, is dat de geluiden van het terras het geluid vanuit deze hoogte over de wijk zal verspreiden. Wij verzoeken u afdoende bouwkundige maatregelen te treffen om dit te voorkomen.



Conclusie

Wij dienen een zienswijze in tegen alle balkons, die in de richting van de wijk en dus ook onze woning gesitueerd en verzoeken u afdoende bouwkundige maatregelen te treffen om geluidsoverlast vanaf het dakterras te voorkomen.

F. Woongenot

In deze zienswijze hebben wij diverse keren aangegeven, dat het plan ten koste gaat van ons woongenot en privacy.

Wij verwachten dat er door de plannen van 420 woningen met een horecagelegenheid een te grote voor ons onacceptabele parkeerdruk gaat ontstaan in de Bockhorst.

Dat er wat ons betreft sprake is van een ongewenste ontwikkeling vanwege de te grote bouwmassa door de toevoeging van de 2 tot 3 bouwlagen aan de randen van onze wijk de Bockhorst en in het zicht vanuit onze woning en de 15 balkons aan de zijde van onze woning.

Wij vinden dat met een dergelijk groot bouwplan in de nabijheid van onze woning ons woongenot ernstig wordt aangetast. De woning in een tot nu rustige woonwijk, waar wij al sinds 1980 erg naar ons zin wonen.

G. Participatie

Wij zijn van mening, dat er vanaf het eerste begin nagenoeg geen rekening is gehouden met reacties van derden. Onze Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (**BBB**) en diverse wijkbewoners hebben vanaf het begin reacties gegeven op het plan. De plannen zoals wij deze in de eerste presentatie in 2019 zagen, zijn ondanks de vele reacties, (nagenoeg) niet gewijzigd. Behoudens de torenflat aan de zijde van de Plesmanlaan, maar dat was vinden wij echt 'luchtfietserij' en niet serieus te nemen. Ook wij hebben diverse keren onze reactie gegeven zowel bij de eerste presentatie als bij de 2 'participatieronden'. Wij liepen voor ons gevoel tegen een muur op en voelen ons als bewoners en inwoners van Leiden zowel door gemeente als ontwikkelaar niet serieus genomen.

Wij hebben de indruk dat in het proces om te komen tot wat nu ter inzage ligt er géén sprake is geweest van een juiste participatie. Wij zijn van mening, dat deze participatie op de eerste plaats vanuit de gemeente had moeten worden georganiseerd. De ontwikkelaar heeft in dit proces een te groot eigen belang in het proces en stelt deze hierbij voorop. Er is hierdoor geen sprake meer van een onafhankelijke partij. Dit wordt volgens ons bevestigd doordat de plannen in hoofdlijnen hetzelfde zijn gebleven.

Bij een juiste participatie komen namelijk ieders belangen in een vroeg stadium in beeld. Ook ontstaat er samenhang in de diverse belangen. Tot slot brengt participatie de effecten van het project in beeld en zorgt het dat argumenten voor alternatieven goed worden afgewogen. Door participatie al te organiseren in de verkenningsfase van de procedure, kan iedereen zelf informatie, oplossingen of koppelkansen aandragen. Hierdoor sluit het project beter aan bij maatschappelijke behoeften. Wij zijn van mening, dat hier in dit proces geen sprake van is geweest. Het plan wordt ons a.h.w. 'door de strot geduwd'.

Conclusie

Wij dienen een zienswijze in tegen de wijze waarop het participatieproces is gevoerd.
Wij verzoeken om een nieuw participatieproces om te komen tot een voor iedere partij
aanvaardbaar plan, waarbij de BBB en wijkbewoners nauw en serieus worden betrokken.

H. Planschade

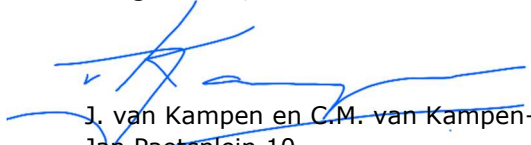
Wij verwachten door voor ons ongewenste plannen de waarde van onze woning zal verminderen.
Afhankelijk van de besluitvorming op het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zullen wij ons
t.z.t. beraden over het indienen van planschade.

Tot slot

Naast deze zienswijzen heeft de BBB ook een zienswijze ingediend. Wij staan volledig achter deze
zienswijze.

Wij vragen de gemeenteraad tegemoet te komen aan onze zienswijze en het
ontwerpbestemmingsplan en het bijhorende ontwerpbouwplan hierop aan te (laten) passen.

Hoogachtend,



J. van Kampen en C.M. van Kampen-Guldemon
Jan Paetsplein 10
2332PJ Leiden.
Email: koos.vankampen@hotmail.nl