

mr. J. Oosterhof
Meester Pielagelaan 5
3829 CL Hooglanderveen

Hooglanderveen, 8 mei 2014,

Aan:
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Betreft: beroep bestemmingsplan "Dieperhout e.o."
Bijlagen: 19

Edelachtbaar college,

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Leiden het bestemmingsplan Dieperhout e.o. vastgesteld. Het besluit tot vaststelling is op woensdag 26 maart 2014 gepubliceerd. In deze publicatie is aangegeven dat gedurende een termijn van zes weken (van 28 maart 2014 tot en met 8 mei 2014) beroep tegen dit besluit kan worden ingesteld (**bijlage 1**).

Wijkvereniging Houtkwartier heeft op 30 oktober 2013 een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. ingediend (**bijlage 2**). De wijkvereniging heeft gezien dat slechts aan enkele door haar naar voren gebrachte bezwaren tegemoet is gekomen, terwijl de inhoud van het plan nauwelijks is veranderd. Wezenlijke bezwaren zijn terzijde gelegd en/of ongegrond verklaard. Wijkvereniging Houtkwartier is het hiermee niet eens en kan zich niet vinden in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Dieperhout e.o. Aldus heeft de wijkvereniging (hierna: cliënte) zich tot mij gewend om beroep in te stellen tegen voornoemd besluit (**bijlage 3**).

Hieronder ga ik eerst in op de voorgeschiedenis die voor deze beroepsprocedure van belang is. Vervolgens besteed ik aandacht aan de (formele) procedure van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. Ten derde komen de bezwaren ten aanzien van de inhoud en de motivering / onderbouwing van het bestemmingsplan aan de orde. Afgesloten wordt met een conclusie.

1. Voorgeschiedenis bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Voor de ontwikkeling van de locatie Dieperhout heeft de gemeente Leiden (hierna verweerder¹) de afgelopen jaren meerdere besluiten genomen. Een belangrijk besluit van verweerder is de in 2009 vastgestelde Nota van uitgangspunten voor Dieperhout (RV 09.0033, d.d. 21 april 2009). Op 8 september 2011 is deze nota (ook wel kaderbesluit) op een aantal punten gewijzigd². In de 'Nieuwe nota van uitgangspunten locatie Dieperhout' is onder andere bepaald dat 135 woningen gerealiseerd worden, dat maximaal twee hoogteaccenten van 20 respectievelijk 25 meter gerealiseerd mogen worden en dat het parkeren voor de nieuwbouw binnen de aangewezen plangrenzen dient plaats te vinden.

Hoewel de gronden van het plangebied Dieperhout e.o. deel uitmaakten van een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Leiden Noordwest, heeft het college van burgemeester en wethouders in februari 2012 een voorontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o. voor inspraak ter inzage gelegd en is een inloopavond georganiseerd. Cliënte heeft destijds een inspraakreactie gegeven. In deze inspraakreactie zijn tevens opmerkingen gemaakt over het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden, welk plan verweerder in december 2012 heeft vastgesteld.

Bij besluit van 11 oktober 2012 heeft verweerder het bestemmingsplan Leiden Noordwest vastgesteld. Tegen dit besluit heeft cliënte beroep ingesteld bij uw Afdeling. Met uw uitspraak van 4 september 2013 (nummer 201211995/1/R4) heeft u cliënte op een aantal punten in het gelijk gesteld. Zo is de wijzigingsbevoegdheid voor de ROC locatie aan de Dieperpoellaan, die voorzag in realisatie van 60 woningen, vernietigd. Niettemin, de reeds in die beroepsprocedure door cliënte geuite vrees dat verweerder 'gewoon' zal doorgaan met afzonderlijke bestemmingsplannen voor de ontwikkelingslocaties in het Houtkwartier, werd snel werkelijkheid. Immers, twee weken na uw uitspraak werd bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. ter inzage zou worden gelegd (**bijlage 5**).

Uit het vorenstaande kan worden afgeleid dat de (her)ontwikkeling van de locatie Dieperhout een behoorlijke voorgeschiedenis kent. Voorts wenst cliënte erop te wijzen dat verweerder, tijdens de (beroeps)procedure van het bestemmingsplan Leiden Noordwest, ook een toezegging heeft gedaan. Hierover wordt in uw uitspraak van 4 september 2013 (r.o. 4.2) het volgende overwogen:

“Verder heeft de raad blijkens de nota zienswijzen en het verweerschrift aandacht besteed aan een mogelijke versnippering in de planvorming en toegelicht dat de cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen in het plangebied zullen worden meegewogen in de belangenafweging bij toekomstige, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen voor delen van het plangebied.”

Het zal duidelijk zijn dat cliënte deze schriftelijke toezegging, om juist de cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen mee te wegen in de belangenafweging

¹ Voor de eenduidigheid wordt zoveel mogelijk de term 'verweerder' gehanteerd, hieronder vallen ook het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

² In het besluit wordt verwezen naar een Nieuwe nota van uitgangspunten van april 2011. Als **bijlage 4** is een versie van 1 oktober 2010 opgenomen, deze nota's zijn identiek aan elkaar.

bij toekomstige, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen voor delen van het plangebied, van groot belang acht. Dit aspect is door cliënte in alle inspraakreacties en zienswijzen bij verweerder naar voren gebracht en vormde eerder een reden om beroep in te stellen.

2. Procedure bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. heeft van 19 september 2013 tot en met 30 oktober 2013 ter inzage gelegen. In de zienswijze van cliënte is een 85- tal vragen gesteld aan verweerder en heeft cliënte tevens een poging ondernomen om met verweerder in overleg te gaan over de voorgenomen ontwikkelingen. Cliënte voelde zich gesteund door de uitspraak van uw Afdeling en streeft er nog steeds naar om tot een voor iedereen zo aanvaardbaar mogelijke (her)ontwikkeling van Dieperhout te komen.

Van een constructief overleg met verweerder is echter niet veel terechtgekomen. Verweerder is niet ingegaan op het verzoek om in overleg te gaan om te komen tot een door de bewoners gedragen oplossing. Verrassend was dan ook dat cliënte per e-mail van 16 december 2013 een nieuw rapport van bureau Megaborn ("Onderzoek verkeerseffecten bouwprogramma Dieperhout e.o.") kreeg en in de gelegenheid werd gesteld om hierop binnen een termijn van slechts twee weken een reactie te geven. Nadat aangegeven was dat deze termijn te kort zou zijn in verband met de feestdagen, heeft verweerder per e-mail de termijn met drie dagen verlengd tot 3 januari 2014. Cliënte heeft daarop laten weten dat op een later moment een reactie gegeven zou worden (**bijlage 6**).

Hoewel het toezenden van het nieuwe rapport van Megaborn in principe als een positief gebaar gezien kan worden, ervaart cliënte de gang van zaken als bijzonder teleurstellend en voelt zij zich niet serieus genomen. Ten eerste omdat de termijn om te reageren veel te kort was. Ten tweede omdat vrij snel duidelijk werd dat verweerder meer onderzoeken had laten opstellen / aanpassen (o.a. herziening parkeerberekening, twee bodemonderzoeken en een bezonningsstudie) en dat deze onderzoeken niet voor een reactie aan cliënte waren voorgelegd. Ten derde omdat al direct duidelijk was dat een eventuele reactie van cliënte, op de hiervoor genoemde stukken, niet tot wijziging van het plan zou leiden. Illustratief hiervoor is de e-mail van verweerder d.d. 23 december 2013 (zie ook **bijlage 6**) waarin aangegeven is dat het college van burgemeester en wethouders op 14 januari 2014 hoe dan ook een besluit zou nemen.

Na het besluit van het college van burgemeester en wethouders is een persbericht uitgestuurd ter promotie van Dieperhout. Als reactie hierop heeft cliënte op 3 februari 2014 eveneens een persbericht uitgestuurd, in welk bericht de belangrijkste bezwaren tegen de ontwikkelingen zijn aangegeven (**bijlage 7**). Daarna heeft cliënte gesproken met diverse lijsttrekkers en/of raadsfracties (D'66, PvdA, SP, CDA, Stadspartij, GroenLinks, VVD), heeft cliënte op 11 februari 2014 ingesproken bij de raadscommissie Ruimte en Regio (**bijlage 8**) en is op woensdag 26 februari 2014 een overleg geweest met de (destijds) verantwoordelijke wethouders Van Woensel en De Wit. Ook zijn in de week van 24 februari 2014 acties georganiseerd (flyers, spandoeken) om de gebruikers van het plangebied, zoals de scholieren, bewust te maken van de situatie. Tenslotte heeft cliënte, mede op verzoek van leden van de raadscommissie, reacties gegeven op 1) de nieuwe bijlage integrale parkeerbalans (16 februari 2014), 2) de nieuwe bijlage verkeerseffecten (16 februari 2014), 3) de nieuwe verbeeldingskaart (16 februari 2014), 4) de waterproblematiek (20 februari 2014) en 5) de

ervaringen van cliënte bij het overleg met verweerder (15 februari 2014). Al deze reacties zijn de raadsleden aangereikt (**bijlage 9, nrs. 1 t/m 5**).

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Regio van 25 februari 2014 werd het cliënte duidelijk dat bij verweerder geen meerderheid zou bestaan om het bestemmingsplan Dieperhout e.o. aan te passen of de besluitvorming hierover uit te stellen. Dit ondanks dat de raadsleden gevoelig leken voor de door cliënte naar voren gebrachte punten. Enkel ten aanzien van de waterproblematiek en de verkeersveiligheid bestond een meerderheid te bestaan om hier (concreet) wat aan te doen. Naar aanleiding hiervan heeft cliënte een notitie "Feiten en beleving" opgesteld, die na een e-mail hierover (**bijlage 10**) aan de raadsfracties is toegezonden (**bijlage 11**).

Bij besluit van 13 maart 2014 heeft verweerder het bestemmingsplan Dieperhout e.o. gewijzigd vastgesteld, van structurele aanpassingen is geen sprake geweest. Verder is een drietal moties aangenomen (**bijlage 12, nrs. 1 t/m 3**), met betrekking tot 1) publieksparticipatie, 2) de verkeersveiligheid en 3) de waterproblematiek. Ondanks dat deze moties zijn aangenomen, waarmee feitelijk de door cliënte naar voren gebrachte bezwaren door verweerder zijn erkend, heeft dit niet tot een ander besluit geleid. Cliënte kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeenteraad geen vertraging wilde laten ontstaan en zodoende met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd.

Wat betreft de moties valt op dat verweerder deze niet heeft gekoppeld aan het bestemmingsplan. Cliënte is van mening dat deze moties niet los van het bestemmingsplan gezien kunnen worden. Het aangenomen verzoek om bij de aanpak van de waterproblemen te anticiperen op de effecten van het plan Dieperhout e.o. getuigt van een onjuiste rechtsopvatting: vóór vaststelling van het plan had inzichtelijk moeten zijn wat de effecten zijn op de bestaande waterproblemen.

Het valt cliënte verder op dat bij het besluit van verweerder geen enkele aandacht is besteed aan de toezegging zoals die in de (beroeps)procedure van het bestemmingsplan Leiden Noordwest is gedaan. Sterker nog, in het document "Zienswijzennota Dieperhout e.o." staat onder A2 dat "de vermeende toezegging om 'breed te kijken' blijkt de ingediende stukken niet is gedaan". Dit verbaast cliënte ten eerste, want van de betreffende overweging in uw uitspraak is melding gemaakt in de zienswijze en deze overweging is ook nog eens door cliënte, op verzoek van de raadsleden, onder hen verspreid.

Resumé en beroepsgronden

Met deze beschrijving van de procedure van het bestemmingsplan wil cliënte ten eerste laten zien dat zij er alles aan gedaan heeft om op een proactieve en constructieve wijze tot een voor een ieder aanvaardbare aanpassing van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. te komen, zodat een nieuwe beroepsprocedure voorkomen had kunnen worden. Cliënte betreurt het dan ook dat geen structurele aanpassingen zijn doorgevoerd en dat de tijd en energie die erin zijn gestoken zo weinig hebben opgeleverd.

Daarnaast is cliënte van mening dat de procedure van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. in strijd is met het recht. Zo is ten onrechte geen uitvoering gegeven aan de toezegging van verweerder om de cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen mee te

wegen in de belangenafweging bij toekomstige, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen voor delen van het gebied Leiden Noordwest. Uit geen enkel stuk van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. blijkt dat hiermee rekening is gehouden, integendeel, het wordt zelfs ontkend. Cliënte acht dit onzorgvuldig en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het vertrouwensbeginsel.

Voorts vindt cliënte het onzorgvuldig dat verweerder, ondanks dat cliënte de raadsleden voortdurend gewezen heeft op tekortkomingen en fouten in de stukken en verweerder dit zelfs erkend heeft door middel van drie moties, toch tot een vaststelling van het bestemmingsplan is gekomen. Bovendien heeft verweerder op geen enkel stuk dat cliënte als aanvulling op haar zienswijze naar voren heeft gebracht (zie **bijlage 9**) een gemotiveerde reactie gegeven. In alle redelijkheid had van verweerder verwacht kunnen worden dat hij met deze aanvullingen rekening zou houden, nu de aanvullingen (vooral) betrekking hadden op nieuw geproduceerde stukken, de aanvullingen concreet geformuleerd zijn en de aanvullingen mondeling zijn toegelicht aan de raadscommissie³. Aannemelijk is dat de gemeenteraad hiervoor voldoende tijd had (> vier weken).

Tenslotte constateert cliënte dat verweerder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening. Uit het besluit van verweerder van 13 maart 2014 valt op te maken dat de regels op elf onderdelen en de verbeelding op drie onderdelen zijn aangepast. De plantoelichting is zelfs op 22 punten gewijzigd. Deze aanpassingen komen niet voort uit een zienswijze van de provincie respectievelijk de Minister. Ook blijkt nergens uit dat het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg is toegezonden aan de Minister onderscheidenlijk gedeputeerde staten.

Cliënte leidt hieruit af dat verweerder er alles aan doet om zo snel mogelijk tot een (her)ontwikkeling van Dieperhout te komen. Hoewel de bepaling van artikel 3.8 lid 4 Wro niet direct strekt ter bescherming van de belangen van cliënte, is cliënte van mening dat verweerder zich aan de wet moet houden en dus ook aan deze bepaling. Voorts heeft het niet naleven van artikel 3.8 lid 4 Wro tot gevolg dat de termijn van cliënte, om zich te beraden over het instellen van beroep en het zo nodig (laten) uitvoeren van contra- expertises, aanzienlijk verkort wordt. Daarmee is cliënte wel degelijk in haar procesbelang geraakt.

3. Inhoudelijke bezwaren

3.1 Programma bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Dieperhout e.o. voorziet in de ontwikkeling van een aantal locaties, te weten de ROC- locatie, de Agnes- locatie en de DIAC-locatie. In de zienswijze van cliënte is aangegeven dat in principe geen bezwaren bestaan tegen de nieuwbouw van woningen, mits het huidige karakter van de wijk behouden blijft en voldaan wordt aan gebruikelijke eisen en normen. In dat verband is opgemerkt dat het opgenomen programma te zwaar wordt gevonden.

Cliënte vindt dat verweerder onvoldoende heeft gemotiveerd waarom op de ROC- locatie en de Agnes- locatie West 140 woningen worden toegestaan. Om de behoefte aan te tonen verwijst verweerder naar de provinciale Woning Behoeftes Raming, waarin een geprognosticeerd tekort is

³ Vergelijk onder meer AbRvS 24 juli 2013, 201210903/1/R1 en AbRvS 13 maart 2013, 201204691/1/R2.

aangegeven, evenals naar de gemeentelijke kansenkaart. Echter, op basis hiervan kan niet gesteld worden dat ter plaatse van de locatie Dieperhout behoefte bestaat aan 140 woningen. Bovendien wordt bij deze motivering van verweerder geen rekening gehouden met de andere, aanstaande ontwikkelingen in Leiden Noordwest die in woningbouw voorzien (Boerhaavecomplex + 80 woningen, Connexion- terrein + 307 woningen, Nieuweroord + 120 woningen), terwijl in de directe omgeving (Stationsplein, Rijnsburgerblok en locatie aan de Rijnsburgerweg) ruim 1.500 nieuwe woningen staan ingepland.

Daarnaast wijkt verweerder af van de eerder vastgestelde 'Nieuwe nota van uitgangspunten locatie Dieperhout' door 140 woningen in plaats van 135 woningen toe te staan. Als reactie op de zienswijze stelt verweerder dat in het kaderbesluit gesproken wordt over 'circa' en dat de afwijking binnen de marges van het kaderbesluit valt. Cliënte vindt het niet aanvaardbaar dat zo makkelijk wordt afgeweken van een kaderbesluit. Een gedegen motivering om als afwijking op een eerder besluit vijf extra woningen toe te staan wordt nergens gegeven.

Voor wat betreft de mogelijkheid om op de ROC- locatie in totaal 1.500 m² aan zorg- gerelateerde functies toe te staan, vindt cliënte dat de behoefte hieraan evenmin voldoende is onderbouwd. Verweerder spreekt over een verzoek van initiatiefnemers, waarbij is uitgegaan van enerzijds vervanging en anderzijds het streven van het Diaconessenhuis om nauwer met huisartsen e.d. samen te werken. In de aanbestedingsprocedure zou de behoefte nog eens zijn bevestigd.

Als reactie hierop geeft cliënte aan dat de genoemde vervanging betrekking heeft op twee huisartsenposten van niet meer dan maximaal 500 m². De betrokken huisartsen geven zelf eveneens aan dat 250 m² volstaat. Voorts bestaan vergevorderde plannen om op de locatie van de voormalige zusterflat Nieuweroord, hemelsbreed gelegen op een afstand van ongeveer 400 meter van de bestemming Gemengd, in totaal 2.500 m² aan zorgvoorzieningen te realiseren. Oftewel, er dient in totaal 4.000 m² aan zorgvoorzieningen ontwikkeld en geëxploiteerd te worden, als het aan verweerder ligt. Er wordt echter op geen enkele wijze aangetoond dat hieraan behoefte bestaat, noch voor het totaal, noch voor de ROC- locatie.

Een laatste bezwaar betreffende het programma van het bestemmingsplan is dat op de Agnes- locatie Oost vier gymzalen worden toegestaan die te combineren zijn tot twee sportzalen. Cliënte heeft in haar zienswijze een aantal voordelen genoemd om alle zes de gymzalen in de Kikkerpolder te realiseren, onder andere dat het nieuwe Driestar college hierdoor meer ruimte krijgt. Dit voorkomt dat het gebied wordt 'volgepropt' met alle bijbehorende nadelen (watercompensatie, krapte voor scholieren). Tevens wordt hiermee voorkomen dat een basketbal vereniging zich hier vestigt. Aannemelijk is dat de basketbal vereniging de sportzalen in de avonduren gebruikt (buiten de schooltijden) en de kantinefunctie versterkt, met als gevolg meer verkeersbewegingen en geluidsoverlast in de avonduren. Dergelijke activiteiten passen beter in de Kikkerpolder, die daarvoor ingericht is. Gebleken is dat verweerder niet ontvankelijk is voor deze argumentatie.

Cliënte kan zich evenwel niet vinden in de motivering van verweerder om vast te houden aan de vier gymzalen op de Agneslocatie. Ten eerste is de afstand tussen de scholen die van de (nieuwe) gymzalen gebruik moeten maken en de Kikkerpolder niet meer dan maximaal 600 meter. Omdat voor basisscholen een wettelijke verwijfsafstand geldt van één kilometer en voor het voortgezet

onderwijs een wettelijke verwijsafstand van twee kilometer, wordt gesteld dat hieraan ruimschoots wordt voldaan bij een keuze voor de Kikkerpolder. Ten tweede is het argument van de krapte van de toegangswegen niet valide, want er worden al wel twee gymzalen in de Kikkerpolder gebouwd. Bovendien biedt de Kikkerpolder ruimte aan (veel) meer sportvoorzieningen waarvoor eveneens een goede ontsluiting nodig is. Ten derde acht cliënte het van belang om op te merken dat de gestelde ruimtelijke beperking van de molenbiotoop ook van toepassing is op de Agnes- locatie Oost.

Naast het vorenstaande is cliënte van mening dat verweerder veel te makkelijk stelt dat ten aanzien van de vier gymzalen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot deze uitspraken heeft verweerder in meerdere stukken (plantoelichting, kaderbesluit) immers gesteld dat sprake is van een verbrokkeld karakter. Met het verdichten van de Agnes- locatie Oost door vier gymzalen te realiseren, ontstaat een nieuw groot blok (qua beleving, oppervlak en hoogte) voor enkel onderwijs- en sportfuncties. Cliënte stelt dat deze ontwikkeling strijdig is met de visie van verweerder om juist iets aan de verbrokkeling te doen. Voorts staat in alle stukken dat het Houtkwartier het karakter heeft van een groene stadsrand met een mix aan stedelijke functies, vooral wonen. Voor cliënte staat het vast dat in het Houtkwartier de woonfunctie overheerst en dat andere, nieuwe functies, hier geen afbreuk aan mogen doen. Het is dan ook onlogisch om op de Agnes- locatie Oost een nieuwe sportfunctie toe te staan. Gevolg hiervan is dat zowel de waterproblematiek als de verkeersproblematiek verergeren, terwijl groen verblijfsgebied (voor de 5.000 scholieren) verdwijnt. Verder is op 500 meter afstand al een sportcluster gerealiseerd waar de vier gymzalen functioneel gezien prima in passen.

Beroepsgronden

Al met al is cliënte van mening dat voor het programma van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. geen overtuigende motivering gegeven is. Er is ook niet zorgvuldig genoeg gekeken naar de werkelijke behoefte aan zorgvoorzieningen. Ten slotte acht cliënte de keuze om op de Agnes- locatie Oost vier gymzalen toe te staan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Bouwregels

Het bestemmingsplan Dieperhout e.o. maakt het mogelijk dat een deel van de woningen op de ROC- locatie dichters op de Kagerstraat wordt gebouwd dan de bestaande bebouwing. Cliënte vindt deze verspringing van de rooilijn stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar.

De motivering van verweerder, als opgenomen in de zienswijzennota (C4), overtuigt niet⁴. Gesteld wordt dat de bewuste rooilijn gebaseerd is op het beeldkwaliteitplan en dat de rooilijn een doorzetting is van het bestaande, fraaie straatprofiel. De karakteristieken voor de openbare ruimte, eveneens vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, zouden verstoord worden door het terugleggen van de rooilijn.

Cliënte merkt allereerst op dat in het beeldkwaliteitplan op blz. 5 voor de rooilijn van de Kagerstraat nog expliciet is bepaald dat deze op minimaal 5 meter moet liggen. De indruk bestaat dat deze 5 meter het stedenbouwkundig voorstel van bureau DeZwarteHond betrof, verweerder de afstand op

⁴ De plantoelichting bevat overigens geen concrete onderbouwing voor deze verspringing, enkel een verwijzing naar het beeldkwaliteitplan.

3 meter heeft gezet (blz. 38) en dat blz. 5 hier (abusievelijk) niet meer op is aangepast. Over de bebouwing wordt in het beeldkwaliteitplan namelijk opgemerkt (blz. 38):

“Omwille van de continuïteit van het profiel zijn de kwalitatieve karakteristieken van de bebouwing, in het te behouden deel van de Kagerstraat, zoals de rooilijn, korrelgrootte van de bebouwing en de hoogte, doorvertaald naar onderstaande regels voor de nieuwe ontwikkelingen”.

Nu de bestaande rooilijn op minstens 5 meter van de Kagerstraat ligt, kan de afwijking tot 3 meter niet op grond van het beeldkwaliteitplan gemotiveerd worden. In het verlengde hiervan merkt cliënte op dat de reactie van verweerder innerlijk tegenstrijdig is, want de bewuste rooilijn is volgens verweerder een “doorzetting van het bestaande fraaie profiel”. Dat laatste is juist niet het geval, de rooilijn verspringt en verstoort daarmee de bestaande lijnen.

Ten tweede is cliënte van mening dat geen enkele stedenbouwkundige noodzaak bestaat om de rooilijn dichter op de Kagerstraat te leggen. De ROC- locatie is op zich groot genoeg om het blok woningen en het blok met zorgvoorzieningen en wonen minstens twee meter terug te plaatsen. Daarmee ontstaat bovendien nog meer ruimte voor de specifieke karakteristieken voor de openbare ruimte (dubbele bomenrij van Lindes en aan twee zijden van de straat langsparkeren). Meer ruimte verstoort volgens cliënte geen enkele karakteristiek voor de openbare ruimte.

Ten derde wenst cliënte op te merken dat de verspringing fysiek tot gevolg zal hebben dat minder ruimte voor het openbaar gebied (straat, fietspaden, trottoirs) overblijft en dat de verwachting bestaat dat dit tot extra verkeersknelpunten zal leiden. Mogelijkheden om de verkeersveiligheid te verbeteren worden dus beperkt. Dat de toezegging van de wethouder hierover niet bindend zou zijn, kan cliënte moeilijk accepteren. De uitspraken waren onvoorwaardelijk en zijn in het bijzijn van een ambtenaar gedaan.

Mede ter onderbouwing van de hierboven genoemde visie / argumentatie van cliënte, heeft cliënte reden gezien om een deskundige partij naar de stedenbouwkundige situatie te laten kijken. In de stedenbouwkundige analyse van 6 mei 2014 (**bijlage 13**), waarnaar wordt verwezen, staan enkele conclusies die de argumentatie van cliënte zowel aanvullen als bevestigen.

Naast de bezwaren tegen de rooilijn van de ROC- locatie, is cliënte het oneens met het aantal hoogteaccenten waarin het plan voorziet. Deze hoogteaccenten van 16 meter (Driestar), 20 meter (ROC) en 25 meter (Agnes- locatie Oost) motiveert verweerder onder verwijzing naar de Hoogbouwvisie (2007) en het beeldkwaliteitplan.

In de Hoogbouwvisie wordt het Houtkwartier echter aangemerkt als een laagbouwgebied. Incidenteel komt weliswaar een hoogte van maximaal 30 meter voor, doch enkel voor het Diaconessenhuis en schoolgebouwen. Cliënte vindt dat juist die hogere bebouwing detoneert en niet als referentie voor toekomstige ontwikkelingen gebruikt moet worden. De reeds bestaande (gestapelde) woningen in het Houtkwartier hebben allemaal een lagere bouwhoogte, zodat niet valt in te zien waarom nu op de Agnes- locatie West gestapelde woningen tot 25 meter hoog moeten komen. Verder gaat het beeldkwaliteitplan uit van maximaal twee hoogteaccenten (zie blz. 29) binnen het huidige plangebied. Het hoogteaccent voor het Driestar college van 16 meter komt in het

beeldkwaliteitplan niet aan de orde en daarvoor wordt dan ook geen onderbouwing gegeven. Tenslotte merkt cliënte op dat in het kaderbesluit van 8 september 2011 enkel twee hoogteaccenten vermeld zijn.

Ook ten aanzien van het hoogteaccent van de ROC- locatie is in de stedenbouwkundige analyse (**bijlage 13**) de conclusie getrokken dat het hoogteaccent stedenbouwkundig gezien onjuist is.

Beroepsgronden

De hierboven genoemde bouwmogelijkheden zijn niet voldoende gemotiveerd, op bepaalde punten bevat de motivering zelfs tegenstrijdigheden. Er wordt afgeweken van bestaande rooilijnen zonder dat hier zorgvuldig naar gekeken is en zonder gedegen motivering wordt ten aanzien van de hoogteaccenten afgeweken van het beeldkwaliteitplan en het kaderbesluit van de gemeenteraad. Cliënte vindt dat sprake is van ondeugdelijke besluitvorming. De opgenomen bouwmogelijkheden zijn stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar en dus niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, dienen de inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de toelichting te worden beschreven. Mede vanwege uw uitspraak van 4 september 2013 heeft cliënte in de zienswijze een aantal vragen over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. gesteld. Geconstateerd wordt dat verweerder deze vragen heel globaal beantwoord heeft.

Cliënte kan zich thans geen goed beeld vormen van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. De toelichting op het bestemmingsplan (blz. 63/64) bevat slechts een algemene beschrijving en de nodige verwijzingen naar uitvoeringsbesluiten van de gemeenteraad. Voor zover die uitvoeringsbesluiten raadpleegbaar zijn, meestal de hoofdlijnen, geven deze enkel een beeld voor de betreffende ontwikkelingslocatie. Verwacht wordt dat de vertrouwelijke projectbeschrijvingen meer informatie (kunnen) geven om een goed overzicht van de financiële uitvoerbaarheid van de deelontwikkelingen en ook het hele bestemmingsplan te krijgen. Echter, deze projectbeschrijvingen zijn niet algemeen raadpleegbaar.

Cliënte stelt zich op het standpunt dat de toelichting op het bestemmingsplan Dieperhout e.o., onder andere vanwege de verwijzingen naar (deels) vertrouwelijke rapportages, te weinig inzichten geeft in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Cliënte kan niet controleren of en zo ja op welke wijze dalende huizenprijzen, de afkoop van het erfpachtcontract (DIAC) en de te verwachten bodemsaneringen in de grondexploitatie zijn verwerkt. Daarbovenop geldt dat de fysieke uitvoering van de ontwikkelingen in Dieperhout veel vertraging heeft opgelopen en dit eveneens effect op de grondexploitatie zal hebben.

Beroepsgronden

Het plan is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Bro, paragraaf 6.1 van de plantoelichting biedt onvoldoende inzicht(en). Daarnaast hadden de documenten waarnaar verwezen wordt, zoals de uitvoeringsbesluiten, op grond van het bepaalde in artikel 3.11 Awb ter inzage gelegd moeten worden, wat niet is gebeurd.

Indien cliënte lopende de beroepsprocedure inzicht kan krijgen in de gehele grondexploitatie van het plan Dieperhout e.o., dan is cliënte bereid om deze beroepsgrond in te trekken. Tot op heden is het echter niet gelukt om meer inzicht in de financiën te krijgen.

3.4 Milieuaspecten, water

In de zienswijze van cliënte is aangegeven dat in de bestaande situatie sprake is van wateroverlast en overstromingen, vooral bij zware regenbuien. Cliënte ervaart dat de klachten hierover steeds serieuzer worden genomen, doch is ook van mening dat de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan Dieperhout e.o. voorziet tot een onaanvaardbare verslechtering van de watersituatie zullen leiden.

Het stoort cliënte dat in de zienswijzennota (onder M2) wordt opgemerkt “dat een nieuw bestemmingsplan in beginsel geen bestaand waterprobleem op hoeft te lossen”. Wellicht is dat de algemene regel, doch hier doet zich een uitzonderingssituatie voor. Het is immers algemeen bekend dat in het Houtkwartier sprake is van een (hardnekkig) waterprobleem, als gevolg waarvan in veel kelders (o.a. woningen Kagerstraat, Mariënpoolstraat, Boerhaavelaan, de scholen, het Diaconessenhuis) pompen staan om droge voeten te houden⁵. Met de aangenomen motie bevestigt verweerder dit nota bene. Met de grief van cliënte dat in het verleden ontwikkelingen zijn gerealiseerd waarvoor geen compensatie heeft plaatsgevonden, is verweerder ook bekend. Dit punt is diverse malen aangekaart. Voorts leidt het bestemmingsplan tot extra bebouwing en verharding, wat ervoor zal zorgen dat de druk op de aangrenzende percelen toeneemt, letterlijk en figuurlijk. De beperkte beoordeling van verweerder, in ieder geval de insteek om voor dit plan niet verder te kijken dan de grenzen van het plangebied, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte is hiervoor van belang dat verweerder een toezegging heeft gedaan over het rekening houden met cumulatieve effecten; ten aanzien van het aspect water(overlast) is daarvan sprake.

Het valt cliënte verder op dat in de hydraulische verkenning van bureau Royal Haskoning DHV, voor het eerst, wel rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het Boerhaavecomplex en het Connexion terrein⁶. De aanbeveling in deze verkenning om de projectgebieden af te koppelen van het gemengde rioolstelsel wordt weliswaar door verweerder overgenomen (zienswijzennota), alleen is dit niet als een voorwaarde in de bouwregels opgenomen. Cliënte is van mening dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen had moeten worden in de bouwregels van de bestemmingen Gemengd, Maatschappelijk, Wonen en Wonen – Uit te werken. Daarmee hadden deze maatregelen ook werkelijk afgedwongen kunnen worden. Dit is ten onrechte niet geregeld.

Wat betreft de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat de verwachting uitspreekt dat het afkoppelen van het plangebied geen nadelige effecten zal hebben op het watersysteem, vraagt cliënte zich af op basis waarvan deze verwachting is uitgesproken. En in het verlengde daarvan of verweerder hiervan zo maar mocht uitgaan. Er is immers geen enkele berekening gedaan naar de

⁵ Een meer volledige opsomming staat in de aanvullende zienswijze op de waterproblematiek d.d. 20 februari 2014 (**bijlage 9, nr. 4**), waarnaar wordt verwezen. In **bijlage 14** zit een e-mail van de wijkvereniging d.d. 7 september 2010 die aan duidelijkheid niets te wensen overlaat.

⁶ Dit is ook het enige onderzoek dat qua scope / onderzoeksopzet aansluit op de gedane toezegging. Tegelijkertijd blijkt hieruit een enorme tegenstrijdigheid met de andere (milieu)onderzoeken.

bergings- en afvoercapaciteit van de Poelwetering en de gemeente was bekend met de waterproblematiek. Niet uitgesloten is dat cliënte zelf alsnog een onderzoek naar de capaciteit van de Poelwetering laat verrichten, want hier wordt ernstig aan getwijfeld. Hetzelfde geldt voor de zwaarte van de buien: blijkbaar regent het in De Kooi (zwaarte 10) harder dan in het Houtkwartier (zwaarte 8). Cliënte acht dit onbegrijpelijk.

De laatste bezwaren van cliënte, ten aanzien van het aspect water, zijn dat verweerder te makkelijk stelt dat binnen het plangebied geen ruimte zou zijn voor watercompensatie en dat onduidelijk is op welke plek de aanbevolen Wadi komt. Cliënte stelt zich op het principiële standpunt dat wanneer op de locatie Dieperhout minder programma gerealiseerd wordt, er sprake zal zijn van minder noodzakelijke compensatie en dan ook meer ruimte om deze compensatie in het plangebied zelf te regelen.

Beroepsgronden

Cliënte stelt dat ten onrechte geen dan wel te weinig rekening is gehouden met de bestaande waterproblematiek. Verweerder heeft geen evenredige belangenafweging gemaakt, de waterproblemen van de huidige bewoners worden genegeerd. Bovendien getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening om niet verder te kijken dan de plangrenzen, de ruimtelijke effecten (van water) reiken immers veel verder. Ten slotte zijn enkele niet onderbouwde aannames gedaan en zijn afdwingbare maatregelen ten onrechte niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.5 Verkeer

Ten aanzien van het aspect verkeer (in het Houtkwartier) heeft uw Afdeling eerder heel duidelijke uitspraken gedaan. Verwezen wordt naar uw uitspraak van 4 september 2013, rechtsoverwegingen 7.2 en 8.6. Opvallend was dan ook dat verweerder, ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o., geen nieuw verkeersonderzoek had laten uitvoeren.

Als hiervoor aangegeven, kreeg cliënte op 16 december 2013 een e-mail van de gemeente met als bijlage een nieuw onderzoek van bureau Megaborn ("Onderzoek verkeerseffecten bouwprogramma Dieperhout e.o."). Het is cliënte niet gelukt om voor 3 januari 2014 een reactie op dat onderzoek te geven. Nadien heeft cliënte het nieuwe verkeersonderzoek echter beoordeeld en een analyse gemaakt van de verschillen tussen 1) het 'oude' rapport van Megaborn en 2) het onderzoek van 16 december 2013. Als aanvulling op de zienswijze van 30 oktober 2014 heeft cliënte haar bevindingen aan de raadsleden kenbaar gemaakt ("zienswijze op nieuwe bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout met als titel "Onderzoek verkeerseffecten Dieperhout e.o.", d.d. 16 februari 2014, **bijlage 9, nr. 2**). Hoewel de raadsleden hiervan kennis hebben genomen, is deze aanvullende zienswijze niet betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Dieperhout e.o. Althans, daar lijkt het niet op, illustratief daarvoor is dat nergens een schriftelijke reactie op de naar voren gebrachte punten is gegeven. De door verweerder aangenomen motie ziet vooral op de verkeersveiligheid.

Client verzoekt allereerst om de aanvullende zienswijze van 16 februari 2014, inclusief de appendix, als hier herhaald en ingelast te beschouwen. De belangrijkste in die zienswijze opgenomen bezwaren zijn:

- 1) dat ten onrechte geen aandacht wordt besteed aan de verkeersproblemen op de Rijnsburgerweg, Wassenaarseweg en Oegstgeesterweg, zoals die in het rapport van

- Megaborn van 18 augustus 2011 (conclusie blz. 35) zijn vastgesteld. Dit zijn ontsluitingswegen voor het plangebied die al grote knelpunten kennen (capaciteit / doorstroming);
- 2) dat het nieuwe rapport enkel betrekking heeft op de ontwikkelingen van het bestemmingsplan Dieperhout e.o., terwijl de gemeente eerder de toezegging heeft gedaan dat de cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen in het plangebied (Leiden Noordwest) zullen worden meegewogen in de belangenafweging bij toekomstige, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen voor delen van het plangebied;
 - 3) dat ondanks een grotere verkeersintensiteit op de Kagerstraat, niet langer sprake zou zijn van een knelpunt.

Ten tweede merkt cliënte op dat het niet meenemen van ontwikkelingen die binnen de planperiode van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. gerealiseerd zullen worden (2024), los van de toezegging, onzorgvuldig wordt geacht. Het argument om de ontwikkelingen Boerhaavecomplex, Connexion terrein en Nieuweroord buiten beschouwing te laten omdat hierover geen ruimtelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, acht cliënte ook niet valide. Het is immers algemeen bekend dat deze ontwikkelingen voor 2024 gerealiseerd zullen worden. In het verweerschrift van verweerder d.d. 14 maart 2013 staat zelfs "(Voorontwerpen Dieperhout/Nieuweroord zijn in procedure gebracht). Ook zijn er locaties in een beginfase van planvorming (Universitaire woonwijk Boerhaavelaan / Busstation Connexion)".

Ten derde wijst cliënte erop dat Megaborn en daarmee de gemeente Leiden, de Kagerstraat en de Houtlaan formeel beschouwen als gebiedsontsluitingswegen. Daarvoor geldt een hogere verkeersfunctie dan een erftoegangsweg. Echter, over dezelfde wegen is in de notitie van Megaborn d.d. 18 augustus 2011 (werknummer GLd1009) (**bijlage 15**) het volgende opgeschreven:

"Vormgeving, functie en gebruik van de gebiedsontsluitende wegen die door het onderzoeksgebied lopen, zijn niet met elkaar in overeenstemming. Snelheid, intensiteit, gebruik en uitstraling passen meer bij een erftoegangsweg:

Het opwaarderen van de Kagerstraat en de Houtlaan naar een weg met de kenmerken van een gebiedsontsluitingsweg is fysiek geen optie. Het is wel mogelijk om deze wegen een 30 km/uurregime te geven(...)".

Gelet hierop is cliënte van mening dat verweerder ten onrechte uitgaat van de formele status van een gebiedsontsluitingsweg, teneinde de hogere intensiteit (3.500 mvt/etmaal) te kunnen verantwoorden. Het rapport van Megaborn van 18 augustus 2011 stelt verder dat "voor de Houtlaan en de Kagerstraat een gewenste waarde van circa 3.000 motorvoertuigen / etmaal toepasselijker is" (blz. 13). Het nieuwe rapport bevat geen verwijzing naar die stelling, zodat aangenomen kan worden dat de gewenste waarde nog steeds geldt. Voorts gaat verweerder enkel in op het aantal motorvoertuigen per etmaal, om te concluderen dat de verkeersveiligheidssituatie onveranderd blijft. Echter, er maken per etmaal ook nog 5.000 scholieren gebruik van het Houtkwartier en die zorgen eveneens voor veel (langzaam) verkeer, op zowel de Houtlaan als de Kagerstraat.

Ten vierde wijst cliënte op de reactie van het college van burgemeester en wethouders in de zienswijzennota onder N2. Daarin staat letterlijk dat "de ontwikkelingen in onderhavig

bestemmingsplan niet zullen leiden tot onaanvaardbare verkeershinder". Cliënte begrijpt niet dat het college een dergelijke uitspraak durft te doen, mede gelet op de uitkomsten van het oude onderzoek van Megaborn (augustus 2011) die niet met het nieuwe onderzoek opgelost zijn. Met een deskundig onderzoek is aangetoond dat de Rijnsburgerweg knelpunten kent (capaciteit / doorstroming) en verweerder negeert dit volkomen.

Beroepsgronden

Ten aanzien van het onderwerp verkeer komt cliënte tot de conclusie dat verweerder geen uitvoering heeft gegeven aan de eerder gedane toezegging, dat het verkeersonderzoek van 16 december 2013 (veel) te beperkt van opzet is en dat de bestaande verkeerssituatie een grote beperking oplevert voor de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan Dieperhout e.o. voorziet. Verweerder had dit moeten onderkennen, van een uitvoerbaar bestemmingsplan is geen sprake. Cliënte vindt de besluitvorming dan ook onzorgvuldig, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende gemotiveerd.

3.6 Parkeren

Voor wat betreft het onderwerp parkeren acht cliënte het van belang om er allereerst op te wijzen dat verweerder hierover een heel concreet besluit heeft genomen. In de 'Nieuwe nota van uitgangspunten locatie Dieperhout', zoals vastgesteld op 8 september 2011, is namelijk expliciet bepaald dat het parkeren voor de nieuwbouw binnen de aangewezen plangrenzen dient plaats te vinden. Het openbaar gebied van, onder andere, de Kagerstraat, de Faljerilstraat en de Eijmerspoelstraat behoort hier niet toe. In de aanvullende zienswijze op de nieuwe verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. (d.d. 18 februari 2014)(**bijlage 9, nr. 5**) is een appendix opgenomen, met de plattegrond van 2011 waarop de aangewezen plangrenzen staan.

Indien deze plattegrond met de destijds aangewezen grenzen vergeleken wordt met het thans voorliggende bestemmingsplan Dieperhout e.o., dan wordt duidelijk dat ook het genoemde openbaar gebied onderdeel is gaan uitmaken van de ontwikkeling van Dieperhout. Aannemelijk is dat verweerder dit heeft gedaan om de parkeervraag op te lossen. Omdat verweerder dit niet expliciet heeft aangegeven, is het cliënte pas in een vrij laat stadium opgevallen dat de bedoelde grenzen veranderd zijn. Cliënte acht het verleggen van deze grenzen strijdig met het vastgestelde kaderbesluit, nu het parkeren buiten de aangewezen plangrenzen wordt opgelost en met geen enkele overweging is aangegeven waarom van dat kaderbesluit is afgeweken.

Vervolgens geldt ook ten aanzien van parkeren dat verweerder geen rekening heeft gehouden met andere, mogelijke ontwikkelingen in het Houtkwartier. Dit terwijl verweerder een duidelijke toezegging hieromtrent heeft gedaan. Het is bovendien zeer aannemelijk dat binnen de planperiode het Boerhaavecomplex en het Connexion terrein ontwikkeld worden voor woningbouw, wat tot een extra parkeervraag zal leiden. Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. en de vaststelling van dat plan, heeft verweerder een 'integrale parkeerbalans' laten opstellen. Anders dan bij het nieuwe verkeerskundig onderzoek, is cliënte niet in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven. Na het collegebesluit van 14 januari 2014 is deze parkeerbalans echter wel raadpleegbaar geworden en heeft cliënte aanleiding gezien om hierop een aanvullende zienswijze in te dienen (**bijlage 9**, zienswijze integrale parkeerbalans). Verzocht wordt om die zienswijze als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Belangrijke bezwaren van cliënte, als opgenomen in die zienswijze, zijn dat uit de parkeerbalans niet valt op te maken welk gebied betrokken is bij het bepalen van de parkeervraag / ruimte (er is geen kaart bijgevoegd), dat sprake is van inconsistenties en dat de parkeerbehoefte wordt opgelost in het openbaar gebied. Net zoals bij de overige aanvullende zienswijzen heeft verweerder hierop geen reactie gegeven.

Aanvullend wordt opgemerkt dat cliënte zelf meermalen een berekening van zowel het parkeeraanbod als de parkeervraag heeft uitgevoerd. Als aangegeven in de hiervoor genoemde zienswijze op de integrale parkeerbalans heeft cliënte één en ander in de zomer van 2011 afgestemd met bureau Megaborn, al zijn niet alle correcties in het rapport van Megaborn (augustus 2011) verwerkt.

Ter onderbouwing van het bezwaar dat de integrale parkeerbalans niet klopt, wordt verwezen naar een beoordeling van het parkeeraanbod (**bijlage 16**, dhr. J. Smit is werkzaam bij verweerder), de parkeerberekening van cliënte van april 2011 (**bijlage 17**), een aangepaste parkeerberekening van cliënte d.d. 30 januari 2014 (**bijlage 18**) en het commentaar van cliënte op de integrale parkeerbalans (**bijlage 19**). Cliënte is van mening dat deze stukken aantonen dat verweerder niet zorgvuldig heeft gekeken naar de parkeerproblematiek. Mogelijk laat cliënte een contra expertise uitvoeren naar de parkeersituatie.

Beroepsgronden

Een groot bezwaar van cliënt is dat verweerder zich ten aanzien van het parkeren voor de nieuwbouw niet houdt aan het kaderbesluit en dat hiervoor geen motivering gegeven wordt. Voorts is op diverse wijzen en diverse malen aangetoond dat de parkeerbalans niet zorgvuldig is opgesteld. Gesteld wordt dat de parkeersituatie aan de uitvoering van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. in de weg staat.

3.7 M.e.r. beoordeling

Cliënte heeft kennis genomen van de Notitie m.e.r. beoordeling van de Omgevingsdienst West Holland. Geconstateerd wordt dat in deze notitie ook wordt ingegaan op de andere ontwikkelingen die in / nabij het Houtkwartier zullen plaatsvinden, gewezen wordt op onder andere tabel 2 van de notitie.

Cliënte kan zich niet vinden in de opzet van deze notitie. Een belangrijke reden hiervoor is dat vooral gebruik is gemaakt van de notitie van bureau Megaborn van 16 december 2013, het nieuwe rapport, terwijl het rapport van 18 augustus 2011 niet aan de orde komt. De gedane uitspraak in de m.e.r. beoordeling “dat op de Rijnsburgerweg geen verslechtering wordt verwacht” staat in schril contrast met de uitkomsten van het rapport van 18 augustus 2011. Dat is te verklaren omdat de onderzoeksopzet van het nieuwe verkeersrapport veel beperkter is. Cliënte begrijpt niet waarom de Omgevingsdienst West Holland niet zorgvuldiger te werk is gegaan; het aspect water komt bijvoorbeeld amper aan de orde terwijl verweerder zelf erkent dat het water een probleem oplevert.

Daarnaast acht cliënte het discutabel dat het project Dieperhout niet wordt gezien als een aparte fasering van één en dezelfde activiteit. De verwijzing naar de Structuurvisie Leiden 2025, waaruit

geen samenhang tussen de projecten blijkt, is niet overtuigend. Bewoners van het Houtkwartier weten dat het Houtkwartier het komende decennium flink zal veranderen door de genoemde projecten en daar bestaat altijd (enige) ruimtelijke samenhang tussen.

Omdat de conclusie van de Notitie m.e.r. beoordeling mede gebaseerd is op foutieve informatie, te weten het rapport van bureau Megaborn van 16 december 2013, kan deze niet onderschreven worden. De m.e.r. beoordeling rammelt.

Beroepsgronden

Voor de Notitie m.e.r. beoordeling is niet voldoende onderzoek uitgevoerd, zodat verweerder zich hierop niet had mogen baseren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Verweerder had zich kritischer moeten opstellen, te meer omdat bekend was dat de verkeerssituatie en de watersituatie onder druk staan.

3.8 Akoestiek

In het akoestisch onderzoek van bureau Peutz wordt ten onrechte gesteld dat “door de planontwikkeling de verkeersintensiteit op omliggende wegen slechts beperkt toeneemt en het woon- en leefklimaat hierdoor niet wordt beperkt” (blz. 4 en blz. 31). Uit de tabel zoals opgenomen op blz. 9 van dat onderzoek blijkt een meer dan beperkte toename, aldus cliënte. Opgemerkt wordt dat de toename op de Kagerstraat meer dan 10% bedraagt. Peutz geeft zelf overigens niet aan wat onder ‘beperkt’ zou moeten worden verstaan.

Het valt verder op dat het onderzoek zich geheel richt op de nieuw te ontwikkelen woningen op de locatie Dieperhout. Andermaal stelt cliënte zich op het standpunt dat een dergelijke onderzoeksopzet strijdig is met de eerdere toezegging van verweerder om naar de cumulatieve effecten van alle (mogelijke) ontwikkelingen te zullen kijken. Op basis van dit onderzoek kan dan ook niet gesteld worden dat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Kagerstraat, de Houtlaan en de Zweilandlaan niet wordt beperkt door de toename van verkeersbewegingen.

Cliënte behoudt zich het recht voor om haar bezwaren tegen het akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai en industriellawaai) nader aan te vullen.

Beroepsgronden

Cliënte is van mening dat het door Peutz verrichte onderzoek geen zekerheid biedt dat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen niet wordt beïnvloed door het extra verkeer als gevolg van de planontwikkeling. Het onderzoek is dan ook niet zorgvuldig genoeg en verweerder motiveert niet afdoende waarom de bestaande woningen niet in dit onderzoek zijn betrokken. Dit gelet zowel vanwege de eerdere toezegging als vanwege het belang van een goede ruimtelijke ordening (een goed woon- en leefklimaat).

3.9 Goede ruimtelijke ordening, algemeen

Cliënte merkt op een algemene, principiële wijze nog op dat de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan Dieperhout e.o. voorziet, niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is dit bezwaar al bij verschillende (sectorale) aspecten aan de orde gekomen en is toegelicht waarom cliënte die mening heeft.

Aanvullend wijst cliënte erop dat, ten aanzien van veel aspecten, algemeen vastgestelde / gebruikelijke normen worden overschreden en dat voor veel van die aspecten een ontheffing is aangevraagd dan wel wordt verleend, bij verschillende instanties. Dat geldt in ieder geval voor de akoestische situatie (hogere waarden), de molenbiotoop (ontheffing), de parkeernormen (openbaar gebied), de flora en fauna (ontheffing), de verkeerssituatie (doelredenering te hoge intensiteiten) en de waterproblematiek (compensatie elders). Op basis hiervan constateert cliënte dat het in het bestemmingsplan opgenomen programma moeilijk te realiseren valt op de gebieden die herontwikkeld moeten worden. Getuigt dit van een goede ruimtelijke ordening? Cliënte vindt van niet en stelt zich dan ook op het principiële standpunt dat minder programma voor minder overschrijdingen zorgt en zich beter laat inpassen in het plangebied. Dit komt de algehele woon- en leefsituatie van de bewoners van het Houkwartier ten goede en dit is ook precies wat die bewoners willen. Het valt moeilijk te begrijpen dat verweerder dat niet inziet en daar niet beter naar luistert.

4. Conclusie

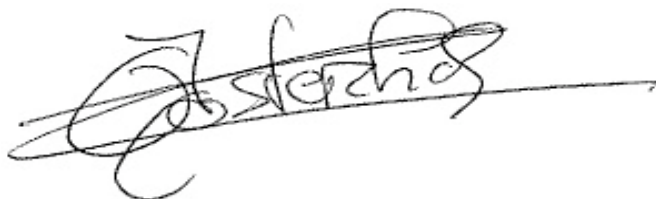
Met dit beroepschrift is cliënte uitvoerig ingegaan op de bezwaren die zij heeft tegen het door de gemeenteraad van Leiden vastgestelde bestemmingsplan Dieperhout e.o. Hoewel cliënte heeft geprobeerd om op een constructieve wijze tot een aanvaardbaar plan te komen, ook voor verweerder, is dit helaas niet gelukt. Dit bestemmingsplan wordt dan ook als bijzonder teleurstellend ervaren.

Op basis van het vorenstaande stelt cliënte zich op het standpunt dat het bestemmingsplan Dieperhout e.o. niet in stand kan blijven. Het plan en de besluitvorming zijn in strijd met het recht, zowel met de Algemene wet bestuursrecht (algemene beginselen van behoorlijk bestuur) als met de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening.

Ik verzoek uw Afdeling dan ook om het bestemmingsplan Dieperhout e.o. te vernietigen en tevens om de gemeente Leiden in de kosten van dit geschil te veroordelen.

Ik zie uw berichten met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Oosterhof', with a long horizontal line extending to the right.

mr. J. Oosterhof