

Aan de Gemeenteraad van Leiden  
Postbus 9100  
2300 PC Leiden



Betreft: zienswijze ontwerp uitwerkingsplan Agnes locatie west

**Zaaknummer 141889-1458733-B141001**

**Beschrijving bouwen van 40 grondgebonden woningen aan de Eijmerpoelstraat, Kagerstraat en Mariënpoolstraat (Poelwetering), voormalige Agnes locatie, project Leidsch Houtkwartier, maken in- en uitrit tbv parkeerterrein, en aanleggen weg tbv parkeerterrein**

**Zaaknummer 141890-1459213-B141001**

**Beschrijving bouwen van 40 appartementen aan de Eijmerpoelstraat, zijde Kagerstraat, Agnes locatie, project Leidsch Houtkwartier, maken in- en uitrit tbv parkeergarage**

Datum: 5 november 2014

Geacht College,

Op 16 september is het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West vrij gegeven voor het indienen van zienswijzen. Het uitwerkingsplan voorziet in een regeling voor maximaal 80 woningen op het westelijke deel van de voormalige Agnes-locatie aan de Kagerstraat te Leiden. Het ontwerp uitwerkingsplan Agnes-locatie West ligt vanaf donderdag 25 september tot en met woensdag 5 november 2014 ter inzage voor het indienen van zienswijzen.

Gaarne willen wij als wijkvereniging Houtkwartier onze zienswijze hierover aan u kenbaar maken.

In de eerste plaats wil de wijkvereniging opmerken waardering te hebben voor de wijze waarop door Thunnissen invulling is gegeven aan de plannen, binnen de kaders die de gemeente hiervoor heeft gesteld.

Niettemin heeft de wijkvereniging op een aantal punten ernstige bezwaren tegen het ontwerp uitwerkingsplan. Deze bezwaren zijn deels ook naar voren gebracht in de lopende bodemprocedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan Dieperhout. De in die procedure naar voren gebracht bezwaren gelden voor een groot deel ook voor het ontwerp uitwerkingplan Agnes-locatie. Het gaat hierbij specifiek over de volgende punten: bouwvolume, verkeersproblematiek (verkeerveiligheid en doorstroming), wateroverlast en parkeerproblematiek. Op deze en andere punten zal hieronder nader worden ingegaan.

1. Totale bouwvolume

De wijkvereniging heeft in principe geen bezwaren bestaan tegen de nieuwbouw van woningen in de wijk, mits het huidige karakter van de wijk behouden blijft en voldaan wordt aan gebruikelijke eisen en normen. De wijkvereniging acht het voorgestelde programma te zwaar voor de locatie en onvoldoende in overeenstemming met het karakter van het centrale middengebied van de wijk, te karakteriseren als het groene hart van het Houtkwartier. Daarnaast betekent het bouwen van meer woningen ook meer druk op verkeer, parkeren en (daarmee) leefbaarheid van de wijk.



## 2. Verkeersproblematiek

Het rapport van Megaborn van 18 augustus 2011 laat zien dat met betrekking tot de toegang tot de wijk al grote knelpunten bestonden, die met het nieuwe rapport van 16 december 2013 allerm minst weggenomen zijn. Gezien het feit dat per etmaal ook nog 5.000 scholieren gebruik maken van het Houtkwartier, waarbij vooral tijdens de piekuren het totale verkeersaanbod zeer hoog is en de doorstroming ernstig wordt beperkt, is verdere groei van die verkeersintensiteit vanuit het perspectief van verkeersveiligheid onverantwoord. Het programma zorgt niet alleen voor extra vervoersbewegingen in een situatie waar thans al sprake is van een te hoog niveau, de nieuwe in- en uitritten beperken de doorstroming nog verder en maken de gehele verkeerssituatie ook nog onoverzichtelijker dan die nu al is.

## 3. Waterproblematiek

Er is in de huidige situatie al sprake van belangrijke waterproblemen in het Houtkwartier en de noodzaak om effecten van verhardingen te compenseren. Het programma leidt tot extra bebouwing en verharding, wat ervoor zal zorgen dat de druk op de aangrenzende percelen toeneemt, letterlijk en figuurlijk. Het ziekenhuis en de Da Vinci school moeten nu al continue pompen om hun kelders droog te houden en ook de gesloopte Agnes school had 4 pompen in de kelder staan. De hydraulische verkenning kent belangrijke beperkingen, waardoor de consequenties van de huidige plannen niet adequaat in te schatten zijn. Er is geen enkele berekening gedaan naar de bergings- en afvoercapaciteit van de Poelwetering terwijl door het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het rioolsysteem – waar de wijkvereniging overigens op zichzelf een voorstander van is – de Poelwetering aanzienlijk zwaarder belast zal gaan worden.

Het is nodig om eerst de waterproblematiek integraal te bekijken en de bouwplannen af te stemmen op de uitkomsten daarvan. Nu wordt de volgorde omgedraaid: eerst bouwen en pas daarna bezien wat de consequenties zijn terwijl er bovendien geen budget is gereserveerd om die consequenties dan weer te herstellen. Daar komt bij dat wanneer op de locatie minder programma gerealiseerd wordt, er zowel sprake zal zijn van minder noodzakelijke compensatie als dat daardoor ook meer ruimte ontstaat om watercompensatie in de wijk zelf te regelen.

## 4. Parkeren

Voor wat betreft het onderwerp parkeren wijst de wijkvereniging er in de eerste plaats op dat hierover een heel concreet besluit is 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. In strijd met dit besluit wordt nu kennelijk ook het genoemde openbaar gebied gebruikt om in de parkeerbehoefte van het programma te (kunnen) voorzien.

Vervolgens geldt ook ten aanzien van parkeren dat verweerder geen rekening heeft gehouden met andere, mogelijke ontwikkelingen in het Houtkwartier. Dit terwijl de gemeente 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. De wijkvereniging is van mening dat vastgehouden moet worden aan het uitgangspunt dat de totale parkeerbehoefte van het programma ook daadwerkelijk binnen het programma gerealiseerd dient te worden. Door verlichting van het programma neemt zowel de totale parkeerbehoefte van het programma af en ontstaat er meer ruimte om binnen het plangebied zelf meer parkeerruimte te creëren.

5. Thunnissen heeft met het uitwerkingsplan zo veel mogelijk aansluiting gezocht met het BKP en heeft duidelijk rekening gehouden met een aantal verzoeken vanuit de wijkvereniging. De karakteristieken van het bouwplan sluiten goed aan bij het karakter van de wijk. Er is een goede oplossing gevonden om de auto's die op de locatie parkeren zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken. Voor het appartementen complex is geen gebruik gemaakt van de maximaal toegestane hoogte uit het bestemmingsplan Dieperhout. De gekozen hoogte past volgens de wijkvereniging veel beter bij het karakter van de wijk.

6. Het appartementen complex kenmerkt zich aan de zijde van de Kagerstraat door een grote hoeveelheid wit. Dit detoneert en past niet in de karakteristieken van de wijk en het vuil zal bijzonder goed zichtbaar zijn. Wij zijn van mening dat deze hoeveelheid in belangrijke mate gereduceerd moet en kan worden en meer in overeenstemming gebracht kan worden met de karakteristieken van de achterkant van het complex en van de overige woningen.

7. Onder het appartementen complex bevindt zich een parkeerkelder. Bij de grondgebonden woningen worden de parkeerplaatsen verdiept aangelegd. In het kader van het bestemmingsplan Dieperhout is geen onderzoek gedaan naar de effecten daarvan op het grondwater en de grondwaterstromen. Zonder nader onderzoek en een rapportage over de mogelijke effecten kunnen wij hier niet mee instemmen, zeker gezien de waterproblematiek waarmee de wijk al te kampen heeft. Door de gemeenteraad is op 13 maart 2014 een motie aangenomen waarin opdracht wordt gegeven om de waterproblematiek in de wijk nader te onderzoeken. Er is een water enquête uitgevoerd en over de resultaten daarvan is gerapporteerd. Het blijkt, dat er sprake is van een serieuze grondwaterproblematiek, die nader wordt onderzocht.

8. Toegang tot de locatie van de grondgebonden woningen via de Eijmerspoelstraat.

Door het creëren van een toegangsweg aan de Eijmerspoelstraat worden de doorstroming in de Eijmerspoelstraat, waarvan tijdens de piekuren veel verkeer gebruik moet maken waardoor de doorstroming toch al moeizaam is, teveel belemmerd. Ontstaat in de Eijmerspoelstraat een nog gecompliceerder verkeerssituatie dan nu al het geval is met een in- en uitrit naar de Visser 't Hooft, een in- en uitrit naar de parkeerplaatsen bij de eengezinswoningen aan de Eijmerspoelstraat en dan nog de nieuwe in- en uitrit naar de parkeerplaatsen van de nieuwe woningen op zeer korte afstand van elkaar. Het bestemmingsverkeer voor de nieuwe woningen dient dan ook via de nieuwe straat tussen de scholen en de nieuwe woningen te worden geleid.

9. Verschuiving Eijmerspoelstraat ongewenst.

De wijkvereniging acht het ongewenst dat door de uitvoering van het programma de Eijmerspoelstraat dichterbij het aan de Eijmerspoelstraat gelegen appartementencomplex komt te liggen. Niet alleen betekent dit voor de bewoners van de appartementen meer geluidoverlast en vervuiling (fijnstof), ook de gevel van het appartementencomplex zal daardoor nog sneller vervuilen dan thans al het geval is. Daarnaast is het ongewenst dat door de verlegging van de weg een fors aantal

parkeerplaatsen komt te vervallen dat thans door de bewoners van het appartementencomplex wordt gebruikt en veelal volledig bezet wordt. Ook hier geldt weer dat van beperking van het programma een tweeledige positieve werking uit zal gaan: de parkeerbehoefte van het programma vermindert en er ontstaat ruimte om de bestaande situatie van de Eijmerspoelstraat te handhaven door de groene corridor meer naar het plangebied te verschuiven.

## Conclusie

De wijkvereniging is geen tegenstander van bouwen in het Houtkwartier mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan: daadwerkelijk inhoudelijk overleg in de startfase van de plannen, op een moment dat er nog ruimte is om te reageren op ideeën, behoeften en zorgpunten vanuit de wijkbewoners en de plannen niet al in vergaande mate vastliggen. Op die wijze kan voldoende rekening gehouden worden met de belangen van de wijkbewoners, de belangen van de 5.000 scholieren die dagelijks de wijk bezoeken en de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast dient voldaan te worden aan de al eerder genoemde uitspraak van de Raad van State dat “de cumulatieve gevolgen van de verschillende voorgenomen en mogelijke ontwikkelingen in het plangebied zullen worden meegewogen in de belangenafweging”.

Als aan die voorwaarden wordt voldaan acht de wijkvereniging het heel goed mogelijk om gezamenlijk goede, doordacht en toekomstbestendige plannen te ontwikkelen en uit te voeren waarbij tijdrovende en kostbare juridische procedures achterwege kunnen worden gelaten. De wijkvereniging is meer dan bereid op korte termijn in goed overleg tot een beter plan te komen.

Namens het Bestuur van de Wijkvereniging Houtkwartier,

Mr. P.A. Timmerman  
Algemeen bestuurslid  
Marienpoelstraat 41  
2334 CX Leiden  
Tel: 071-5176006 / 06-18299936  
scholte\_timmerman@hotmail.com