

**AANGETEKEND**

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

Tevens per e-mail: [bestuursrechtspraak.veiligmailen@raadvanstate.nl](mailto:bestuursrechtspraak.veiligmailen@raadvanstate.nl)

Datum: 27 maart 2024  
Uw ref.: n.n.b. T: +31 70 31 31 056  
Onze ref.: 20248904 M: +31 6 25 38 51 25  
Van: R. Olivier, senior advocaat E: [olivier@feltz.nl](mailto:olivier@feltz.nl)  
Betreft: Bockhorst / Plesmanlaan 100

**BEROEPSCHRIFT**

Hoogedelgestreng college,

1. Namens cliënte, de vereniging Bewoners Belangenvereniging Bockhorst ("**Bockhorst**") gevestigd te Leiden (**BIJLAGE 1**), die te dezer zake woonplaats kiest ten kantore van Van der Feltz advocaten te (Postbus 85615, 2508 CH) Den Haag, stel ik hierbij beroep in tegen de gecoördineerde besluitvorming voor transformatie van de locatie Plesmanlaan 100 (**BIJLAGE 2**). Het beroep ziet op alle besluiten. De bekendmaking is niet helemaal duidelijk over welke besluiten zijn genomen, maar lijkt het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning (bouwen) te omvatten.
2. De gecoördineerde besluitvorming ligt van vrijdag 16 februari 2024 tot en met vrijdag 29 maart ter inzage. De Bockhorst heeft eerder tijdig een zienswijze ingediend (**BIJLAGE 3**) en een brief naar de raad gestuurd waarin is gereageerd op de zienswijzennota (**BIJLAGE 4**). Daarnaast heeft een bewoner van de Bockhorst zelf een zienswijze ingediend (**BIJLAGE 5**). De Bockhorst onderschrijft de inhoud van deze zienswijze. De indiener van deze zienswijze onderschrijft de zienswijze van de Bockhorst en dit beroepschrift.
3. De voor de behandeling van dit beroep verschuldigde griffierechten kunnen worden geboekt in de rekening-courantverhouding die ons kantoor met uw Afdeling onderhoudt.

## 1. KERN VAN DE ZAAK

4. De Bockhorst onderkent dat herontwikkeling van het pand aan de Plesmanlaan 100 op zichzelf wenselijk is, omdat het kantoorpand leeg staat. De Bockhorst meent echter dat de bestreden besluitvorming de toets der kritiek niet kan doorstaan. In de kern is de beoogde ontwikkeling te grootschalig (aantal appartementen van 420, bouwhoogten en commerciële functies) op een te klein grondoppervlak en is onvoldoende rekening gehouden met de bewoners van de Bockhorst (belangrijke onderwerpen zijn de bouwhoogten, parkeren en verkeer). Indien de ontwikkeling wordt teruggebracht tot voor de Bockhorst acceptabele proporties kan de Bockhorst daarmee leven. Ook hecht de Bockhorst eraan dat zorgvuldig onderzoek wordt gedaan naar de effecten voor het woon- en leefklimaat. Dat is nu niet het geval. Het plan heeft in zijn geheel een negatieve impact op de woonomgeving van de Bockhorst. Daarnaast hecht de Bockhorst aan de kwaliteit van de besluitvorming. Ook die laat te wensen over. In dit beroepschrift worden dan ook meer technisch juridisch gebreken in (met name) het bestemmingsplan naar voren gebracht.
5. Het plan leidt tot een te grote verdichting, te weinig openbare ruimte en het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen. Het belangrijke argument dat de raad een grote bouwopgave heeft voor de stad mag hierbij niet doorslaggevend zijn. De raad zal zich hierbij ook moeten afvragen of hier sprake is van een verantwoorde en gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling die in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de verwachting, dat in de toekomst op deze locatie aan de Verbeekstraat nog andere bouwontwikkelingen zullen plaatsvinden. Met de besluitvorming van dit plan is ten onrechte hiermee geen rekening gehouden.
6. Daarbij wijst de Bockhorst erop dat de raad bij de beoordeling of een bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is, een afweging van de betrokken belangen, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, moet maken. Het feit dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de eisen gesteld in bijvoorbeeld de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer voor de aspecten waarop die wetten betrekking hebben, indiceert dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent echter niet zonder meer dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegeven. De raad moet ook dan nog een gemotiveerde en integrale belangenafweging maken.<sup>1</sup>
7. Voor een beschrijving van de voorgeschiedenis verwijst de Bockhorst naar paragraaf II van haar zienswijze. Daarbij merkt de Bockhorst op dat zij teleurgesteld is over het participatietraject.

---

<sup>1</sup> ABRvS 6 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:963, r.o. 16.1.

## 2. OVERGANGSRECHT OMGEVINGSWET

8. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden.
9. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het ontwerpplan is vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure de Wet ruimtelijke ordening ("**Wro**"), zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.
10. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("**Wabo**"). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 22 juli 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

## 3. PARKEREN

### 3.1. Inleiding

11. Het onderwerp parkeren is een van de belangrijkste zorgen van de Bockhorst. Het beroep richt zich dan ook zo wel tegen het parkeerbeleid van de gemeente Leiden, dat is vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020', als de toepassing van dat beleid bij de bestreden besluiten. Het onderwerp parkeren speelt zowel bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bij de toetsing van omgevingsvergunning (bouwen) aan het bestemmingsplan aan de orde. De Bockhorst is bekend met uw rechtsspraak hierover,<sup>2</sup> maar om onnodige dubblures zoveel mogelijk te voorkomen wordt het onderwerp parkeren hierna zoveel mogelijk integraal besproken.
12. De conclusie van de gemaakte *indicatieve* parkeerbalans in samenhang met afwijking van het parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte volledig kan worden opgevangen met de reeds bestaande parkeergarage. Dat is uiteraard wel heel toevallig. De Bockhorst kan zich niet aan de indruk onttrekken dat naar die conclusie toe is geredeneerd. De vraag naar parkeerplaatsen is onderschat; het aanbod van parkeerplaatsen is overschat.

---

<sup>2</sup> Bijv. ABRvS 31 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:354, r.o. 13.1.

## 3.2. Parkeerbeleid gemeente Leiden

### 3.2.1. Afwijking op grond van art. 11 lid 1 sub c parkeerbeleid

13. Beoogd is om met toepassing van art. 11 lid 1 sub c van het parkeerbeleid af te wijken van de indicatief berekende parkeerbehoefte. Het parkeerbeleid veronderstelt dat een ruimtelijke ontwikkeling, afgezien van bezoekersparkeren niet tot een toename van de parkeerbehoefte leidt, indien toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning (art. 11 lid 1 sub c onder iii). Voor de vraag wie in aanmerking komt voor parkeervergunningen is de parkeerverordening van belang.
14. Bij de vaststelling van dit beleid is echter ten onrechte niet onder ogen gezien dat de parkeerverordening naast bewonersparkeervergunningen en bezoekersparkeervergunningen ook andere soorten parkeervergunningen kent (art. 3). Het gaat dan bijvoorbeeld om zorgparkeer-, mantelzorgparkeer-, deelautoparkeer-, gehandicaptenparkeer-, deelautoparkeer-, bedrijfsparkeer-, verenigingsparkeer-, klussenbusparkeeren werknemersparkeervergunningen.
15. Daarnaast is uiteraard (én terecht) in art. 3 lid 11 van de Parkeerverordening een hardheidsclausule opgenomen.
16. Mede gelet op het grote aantal appartementen is het onrealistisch om te veronderstellen dat geen enkele parkeervergunning wordt verleend. Daardoor leidt de herontwikkeling van de Plesmanlaan 100 tot een (grotere) toename van de parkeerdruk dan wordt verondersteld.
17. Ook wijst de Bockhorst erop dat in art. 3a parkeerverordening is bepaald dat het college enkele categorieën van parkeervergunningen weigert als het gaat om woningen die na 2 oktober 2019 zijn gerealiseerd, maar dat in dat artikel niet alle hiervoor genoemde categorieën van parkeervergunningen genoemd zijn.
18. Kortom, anders dan het beleid veronderstelt, leidt de gekozen constructie er niet toe dat de parkeerbehoefte alleen wordt veroorzaakt door bezoekers.
19. In ieder geval is de constructie in het parkeerbeleid in samenhang met de parkeerverordening niet onderbouwd met een onderzoek. Of het doel dat met het beleid wordt beoogd daadwerkelijk wordt bereikt is dan ook hoogst onzeker. Dat klemt te meer nu parkeernormen in het parkeerbeleid mede gebaseerd zijn op de kentallen die de CROW hanteert, waaraan wél onderzoek ten grondslag ligt.

20. Daarbij komt dat door verweerders wordt onderkend dat bewoners tegen betaling op de openbare weg kunnen parkeren. De veronderstelling van verweerders is dat geen enkele bewoner van de 420 appartementen dat zal doen. In dat kader heeft de Bockhorst in reactie op de zienswijzennota toegelicht dat de parkeertarieven *de facto* geen serieuze belemmering zijn om als bewoner een of meer auto's te hebben.

*"Immers het blijft altijd mogelijk een auto te bezitten en deze vervolgens tegen geringe 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 parkeerbilans 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, waarbij ze aansluitend weer tot 11:00 uur parkeren voor een tarief € 0,10."*<sup>3</sup>

21. Inmiddels is het parkeertarief wat hoger: € 0,20 per uur. Een persoon die vijf dagen per week met de auto naar zijn of haar werk gaat en van circa 9:00-17:00 werkt, betaalt voor het parkeren dus circa € 0,40 per dag (uitgaande van een reistijd van woon-werk van ca. 15-30 minuten), hetgeen neerkomt op circa € 2,- per week. Op jaarbasis gaat het dus om circa € 104,-. Een bewonersvergunning voor zone B kost in 2024 € 61,- per jaar. Een tweede bewonersvergunning kost € 215,- per jaar. Al met al is de aanname dat geen enkele bewoner van het appartementencomplex een auto zal hebben en parkeren door bewoners geen effect heeft op de parkeerbehoefte onrealistisch. De Bockhorst vreest dat zij eerst zal worden geconfronteerd met een forse toename van de parkeerdruk, waarna de gemeente vervolgens maatregelen zal moeten nemen om de parkeerproblematiek op te lossen. Aangezien het complex aan de Plesmanlaan 100 dan net is getransformeerd vreest de Bockhorst dat de kans groot is dat daar niet meer parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, maar dat een eventuele maatregel van de gemeente ook negatieve impact op de bewoners van de Bockhorst zal hebben. Voor zover er al effectieve maatregelen zijn om de op dat moment ontstane problematiek op te lossen.
22. Voor zover het parkeerbeleid *in abstracto* al redelijk is, leidt het parkeerbeleid er *in concreto* toe dat niet is onderzocht en onderbouwd hoe met het voorgaande is omgegaan. Daarbij betreft de Bockhorst dat het parkeerbeleid de parkeernormen in het gebied waar het om gaat ingevolge art. 7 lid 6 van het parkeerbeleid als *minimale* parkeereisen ziet. Hoewel het beleid zich er niet tegen verzet dat ook in dat geval ingevolge art. 11 parkeerbeleid wordt afgeweken, meent de Bockhorst dat dan wel moet worden gemotiveerd hoe beide beleidslijnen zich tot elkaar verhouden.

---

<sup>3</sup> Zienswijze J. van Kampen en C.M. van Kampen- Guldmond, p. 9.

23. In de zienswijzennota (beantwoording zienswijze 1e3) wordt vervolgens overwogen dat als de parkeerdruk in de omgeving onevenredig stijgt, de gemeente meerdere gereedschappen heeft om hierin te sturen. Daarom zou dit beleid niet tot strijd met de goede ruimtelijke ordening leiden. Er wordt echter in het geheel niet gemotiveerd welke 'gereedschappen' dit zijn. Daarbij komt nog dat lastig voorstelbaar is dat dergelijke gereedschappen niet ook op de Bockhorst zouden moeten zien om overloop te voorkomen. De Bockhorst is van mening dat het parkeren en alle mogelijke toekomstige parkeerproblemen daarom volledig en uitsluitend binnen het plangebied moeten worden opgelost en dat dit niet mag worden afgeschoven naar de aangrenzende woonwijk Bockhorst.

### **3.3. Toepassing parkeerbeleid**

24. De Bockhorst stelt vast dat de raad zich op het standpunt stelt dat niet wordt voldaan aan de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid.<sup>4</sup> Uit de *indicatieve* parkeerbalans blijkt volgens de raad namelijk een parkeerbehoefte van 208 parkeerplaatsen. De bestaande parkeergarage beschikt over 168 parkeerplaatsen (die niet aan maatvoeringseisen voldoen waarover hierna meer).

#### *3.3.1. Een indicatieve berekening is onvoldoende*

25. De Bockhorst stelt voorop dat ten onrechte geen parkeeronderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan de daaraan in de rechtspraak gestelde eisen. Er is enkel een *indicatieve* berekening van de parkeerbehoefte gemaakt. Dat geldt zowel voor auto's als voor fietsen. Een definitief, volwaardig en onafhankelijk parkeeronderzoek is niet aan de besluitvorming ten grondslag gelegd. Reeds gelet daarom zijn de bestreden besluiten niet zorgvuldig voorbereid. Dat nimmer een volwaardig parkeeronderzoek is uitgevoerd is te meer opmerkelijk, omdat de Bockhorst daar al in een eerder stadium gedurende het (plan)proces steeds bij verweerders om heeft gevraagd. Dat voedt de gedachte dat de uitkomst van een volwaardig parkeeronderzoek zou zijn dat het huidige plan in te weinig parkeerplaatsen voorziet. Een tabel met een parkeerberekening zoals opgenomen in bijlage 16 (Autoparkeer balans 2022) bij de toelichting van het bestemmingsplan is voor dit omvangrijke plan volstrekt ontoereikend.
26. Zoals hiervoor toegelicht voldoet de *indicatieve* parkeerbalans reeds niet, omdat deze niet definitief is gemaakt. Ter illustratie wijst de Bockhorst erop dat bijvoorbeeld onduidelijk is waar de aanname dat voor het bezoekersdeel een norm van 0,1 per woning toereikend is op is gebaseerd (zelfs de parkeerbehoefte van een zelfstandige kamerverhuur voor studenten tot 40m<sup>2</sup> is conform het parkeerbeleid groter, namelijk 0,15). Deze norm volgt in ieder geval niet uit het parkeerbeleid en ook anderszins is in

---

<sup>4</sup> Plantoelichting, par. 4.7.2.2.

het geheel niet onderzocht of deze norm realistisch is. In dat kader is relevant dat het parkeerbeleid ook anderszins uitgaat van (te) lage parkeernormen in vergelijking met de kengetallen van de CROW.

27. Ook is uitgegaan van een onjuiste omvang van het aantal vierkante meters commerciële functies (648 m<sup>2</sup> i.p.v. 750 m<sup>2</sup>). Verder is het terras niet meegenomen. De norm en aanwezigheidspercentages zijn vervolgens ten onrechte niet aan de hand van de planologische mogelijkheden bepaald, maar er is indicatief gerekend met de parkeerbehoefte van avondhoreca. De andere functies die het plan mogelijk maakt zijn in het geheel niet onderzocht. Een en ander werkt uiteraard ook door in de aanwezigheidspercentages.
28. Ook voor fietsparkeren geldt dat is gerekend met een onjuiste omvang van het aantal vierkante meters voor commerciële functies en dat geen rekening is gehouden met hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt.

### *3.3.2. Afwijken NEN 2443 voor maatvoering parkeerplaatsen*

29. In de bestreden besluitvorming wordt afgeweken van de NEN-normen voor onder meer de maatvoering van de parkeerplaatsen. Hoewel de Bockhorst de gedachte onderschrijft dat er geen parkeerplaatsen verloren moeten gaan als dat niet nodig is, is niet (kenbaar) onderzocht en gemotiveerd welk effect afwijking van de NEN 2443 heeft.
30. Daarbij is van belang dat als blijkt dat de parkeerplaatsen (deels) onbruikbaar zijn of dat auto's (die nu eenmaal steeds groter worden; een ontwikkeling waarop verweerders geen invloed hebben) meer dan één parkeerplaats gebruiken meer parkeerplaatsen nodig zijn dan door verweerders wordt verondersteld. Deze omstandigheid is ten onrechte niet bij de besluitvorming betrokken. De Bockhorst zou zich bijvoorbeeld kunnen voorstellen dat deels kan worden volstaan met de bestaande kleinere parkeervakken, maar dat ook grotere parkeervakken moeten worden gerealiseerd.
31. Daarbij komt dat de Bockhorst niet duidelijk is op welke grondslag is afgeweken van de NEN 2443 ('Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'). In art. 8 lid 2 van het parkeerbeleid staat dat aan deze NEN-norm moet worden voldaan. In het beleid zelf is geen grondslag opgenomen op grond waarvan van art. 8 lid 2 van de NEN 2443 kan worden afgeweken. Voor zover afwijking dus al in overeenstemming is met het parkeerbeleid, moet een dergelijke afwijking dus in ieder geval zorgvuldig worden gemotiveerd.<sup>5</sup> Dat is in het geheel niet gebeurd.

---

<sup>5</sup> ABRvS 20 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1141, r.o. 6.

32. Mede gelet op de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid is bovendien niet duidelijk of blijvend mag worden afgeweken van de NEN-norm 2443. Ook is onduidelijk hoe wordt omgegaan met de situatie dat er een nieuwe (versie van de) NEN-norm wordt vastgesteld.
33. Dat afwijking van de NEN 2443 ook de belangen van de Bockhorst raakt blijkt uit rechtspraak van uw Afdeling.<sup>6</sup>
34. In het verlengde van het voorgaande blijkt uit de indicatieve parkeerbalans niet dat rekening is gehouden met een percentage fout/scheefparkeerders.

### 3.3.3. Voorwaardelijke verplichting parkeren

35. De Bockhorst meent dat in het bestemmingsplan ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de parkeergarage beschikbaar moet worden gehouden voor de parkeerbehoefte van het plan.<sup>7</sup> In voorschrift 10 van de omgevingsvergunning (bouwen) is wel een voorschrift opgenomen, maar in de visie van de Bockhorst voldoet dat voorschrift niet volledig (zie hierna). Bovendien ziet dat voorschrift alleen op het project zoals dat is aangevraagd en vergund. Het bestemmingsplan leent zich voor herhaalde toepassing. Bij het voorgaande is bovendien van belang dat de Bockhorst wil voorkomen dat de parkeergarage op enig moment commercieel zal worden uitgebaat, waardoor het (nog) aantrekkelijker wordt om in de Bockhorst te parkeren. Uit de plantoelichting bij art. 10 (paragraaf 5.3.3) leidt de Bockhorst af dat de raad wel heeft beoogd om hier een regeling voor te treffen. Daar staat namelijk "*In de algemene gebruiksregels is een verbod opgenomen om bestaande parkeergelegenheid te verwijderen.*". Dat verbod is echter niet in art. 10 van het bestemmingsplan opgenomen.

## 4. VERKEERSONDERZOEK

36. De Bockhorst kan uit de verkeersonderzoeken die zijn gedaan niet afleiden of rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van het plan. Die bijzondere kenmerken zijn onder meer dat is beoogd dat de bewoners volledig gebruik maken van de fiets en/of OV, waardoor er dus een grotere toename zal zijn van dit type vervoersbewegingen ten opzichte van een 'standaard' project, waarin niet is afgeweken van de parkeernormen.

---

<sup>6</sup> ABRvS 6 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:942, r.o. 7: "[appellanten] betogen terecht dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de regels over de maatvoering van de parkeerplaatsen, weg en voetpad niet strekken tot bescherming van hun belangen. Zij zijn namelijk direct omwonenden en de norm voor de maatvoering van parkeerplaatsen strekt niet alleen tot bescherming van de belangen van de toekomstige bewoners, maar ook tot de bescherming van de belangen van degenen die in de directe omgeving wonen. Als blijkt dat de parkeerplaatsen door hun maatvoering onbruikbaar zijn, kan dit immers parkeeroverlast geven bij omwonenden. De rechtbank heeft daarom ten onrechte deze beroepsgrond niet inhoudelijk besproken."

<sup>7</sup> Vgl. ABRvS 20 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1167, r.o. 12.



Ook is niet onderzocht of de genoemde beschikbare capaciteit voldoende is om in de behoefte van het plan te voorzien.

37. Verder is niet kenbaar onderzocht of de gedachte dat bewoners geen parkeervergunning krijgen ertoe leidt dat het haal- en breng verkeer door derden groter is dan bij 'standaard' appartementen, waarbij bewoners wél een eigen parkeerplaats hebben. Het halen en brengen door derden – hetgeen gelet op de locatie in de directe nabijheid van de A44 en provinciale wegen aannemelijk is - leidt tot vier vervoersbewegingen in plaats van twee vervoersbewegingen.
38. De Bockhorst kan uit de verkeersonderzoeken, die zijn gedaan niet, althans niet kenbaar afleiden of voldoende rekening is gehouden met de honderden vervoersbewegingen van bewoners en de vele extra vervoersbewegingen in het gebied (Verbeekstraat) ten gevolge van onder andere personeel en bezoek van de commerciële ruimten (inclusief horeca), taxi's, vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading van deze ruimten, pakketbezorgers, vuilniswag en verhuishagens etc. Dit alles in samenhang met andere, huidige tijdelijke woningen in de andere bestaande kantoorruimten en de mogelijke toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied Verbeekstraat. De verwachting is dat met deze toekomstige ontwikkelingen nog eens enkele honderden woningen aan het gebied Verbeekstraat worden toegevoegd. Een integraal verkeersonderzoek voor dit gebied, waarin alle ontwikkelingen (kenbaar) zijn meegenomen ontbreekt.
39. Ook heeft de raad op het moment van besluitvorming op de plannen, behoudens een globale inrichtingstekening van het gebied zonder daarin de ook andere toekomstige ontwikkelingen in het gebied mee te nemen, niet duidelijk gemaakt hoe de definitieve inrichting van het gebied zal zijn om een goede verkeersafwikkeling voor auto's en fietsers en voetgangers in het gebied te waarborgen (zoals voldoende brede wegen voor auto's en fietsen, voetpaden, een keerlus en tijdelijke parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van onder andere bevoorrading, taxi's, bezorgdiensten en verhuishagens). Dit in samenhang met de gewenste vergroening in het gebied, die zoals verwacht ten gevolge van de benodigde verkeersvoorzieningen onder druk komt te staan (de vergroening van het gebied was overigens een belangrijk argument voor de raad om op de plannen positief te besluiten, maar het plan voorziet daar niet in).
40. De Bockhorst is daarom van mening, dat de raad pas een besluit op de plannen had mogen nemen nadat op basis van een gedegen integraal verkeersonderzoek voor het gebied én een uitgewerkte inrichtingstekening van het gebied beoordeeld was of sprake is van goede ruimtelijke ordening.
41. Bij gebrek aan informatie over het voorgaande kan de Bockhorst op dit moment niet anders dan betwisten dat rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van het

plan. Er lijkt dan ook ten onrechte geen rekening te zijn gehouden met de bijzondere kenmerken van het plan.

42. Verder leidt de Bockhorst uit het verkeersonderzoek van 28 november 2019 (p. 10) af dat er aanpassingen aan het kruispunt nodig zijn voor een goede doorstroming:

*"Samengevat: om de verliestijden op het kruispunt voor openbaar vervoer en doorgaand autoverkeer in de toekomst te voorkomen kan het kruispunt aangepast worden met een extra rijstrook voor het autoverkeer op de Plesmanlaan richting centrum. Extra verkeer van/naar de Verbeekstraat vanwege de extra woningen kan met deze aanpassing worden afgewikkeld zonder noemenswaardige toename van de verliestijd."*

43. Het plan voorziet hier niet in, waardoor onduidelijk is in hoeverre het plan vanuit verkeerskundig oogpunt uitvoerbaar is.
44. Daarbij komt dat de fietsroute vanaf het plangebied richting het centrum van Leiden (waaronder het centraal station) via de Verbeekstraat richting het fietspad aan de zuidzijde van de Plesmanlaan loopt. Die aansluiting bij de Verbeektunnel is ongeschikt om grote aantallen fietsers te verwerken.



*Afbeelding 1: foto genomen vanaf de Van Ravelingenstraat richting de Verbeektunnel. De ontsluiting van het plangebied voor fietsers vindt plaats via het fietspad aan de linkerkant op de foto.*

45. Uit het verkeersonderzoek blijkt verder niet dat is onderzocht of deze ontsluiting van het plangebied geschikt is om grote aantal fietsers te verwerken. In dat kader is van belang dat uit de indicatieve fietsparkeerbalans – daargelaten of de fietsparkeer-behoefte niet is onderschat – blijkt dat er 1.033 fietsparkeerplekken benodigd zijn. Dat getal is niet in overeenstemming met de aanname in het verkeersonderzoek dat 200 fietsers per uur worden verondersteld.<sup>8</sup> Dit raakt ook de bewoners van de Bockhorst die via die route richting het centrum van Leiden fietsen.
46. Verder wordt in het aanvullende verkeersonderzoek van 15 maart 2021 (p. 10) geconcludeerd:

*“Het kruispunt Plesmanlaan – Verbeekstraat biedt de ruimte voor extra ontwikkeling nabij de Verbeekstraat waarbij de doorstroming van het verkeer vrijwel geheel binnen de strenge normen blijft.”*

47. Uit het voorgaande blijkt dus dat niet aan de normen wordt voldaan. Deze omstandigheid is niet, althans niet kenbaar, door de raad bij zijn besluitvorming betrokken.

## **5. ONDERZOEK NAAR BEHOEFTE GEBREKKIG**

48. Niet in geschil is dat zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte zowel op grond van het Bro (ladder voor duurzame verstedelijking, art. 3.1.6 Bro) als de Omgevingsverordening van Zuid-Holland moet worden onderzocht.<sup>9</sup>
49. De Bockhorst onderkent dat er in algemene zin een behoefte is aan (betaalbare) woningen in de gemeente Leiden. Er is echter geen onderzoek gedaan naar de vraag of er een behoefte bestaat aan het soort appartementen waarin het plan voorziet. In dat kader is onder meer van belang dat het gaat om een groot aantal zeer kleine appartementen (bijna een derde van de 420). Het plangebied ligt direct naast de A44 en provinciale wegen, vrijwel op de grens van de gemeente Leiden met haar buurgemeenten. De locatie is naar zijn aard primair aantrekkelijk voor bewoners met een auto, maar de bedoeling is juist dat de bewoners van het appartementencomplex geen auto hebben. Terwijl zij wel de negatieve effecten van de locatie nabij (snel)wegen ondervinden, waaronder met name een aanzienlijke geluidsbelasting. Ook onderkent de raad dat de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt in strijd is met de Woonvisie (zienswijzennota, beantwoording zienswijze 1F) omdat een groot deel van de appartementen kleiner is dan de Woonvisie toestaat. Gelet op het voorgaande volstaat hetgeen in de plantoelichting staat niet om de behoefte aan deze woningen te onderbouwen.

---

<sup>8</sup> Aanvullend verkeersonderzoek d.d. 15 maart 2021, p. 5.

<sup>9</sup> Plantoelichting, par. 3.1.3

50. De behoefte aan commerciële en maatschappelijke functies, waaronder horeca is - voor zover de Bockhorst heeft kunnen nagaan - zelfs in het geheel niet onderzocht.
51. Daarbij komt dat specifiek ten aanzien van horeca ook sprake is van strijd met de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten speelt (ook) een rol bij de invulling van de behoefte. In de Nota van Uitgangspunten (bijlage 1 bij de plantoelichting), staat in art. 5.4 dat de horeca ondersteunend dient 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, Westerpoort en het Leiden Bio Science Park". Met een horecagelegenheid met maximaal aantal personen van 366, openingstijden tot 22:00 uur en de reservering van 41 parkeerplaatsen voor bezoekers en 11 parkeerplaatsen voor personeel horeca tijdens de zaterdagavond en respectievelijk 37 parkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen tijdens de avond op werkdagen (zie tabel bijlage 16 van de plantoelichting) is er volgens Bockhorst sprake van een vorm van publiekstrekker en is er geen sprake van een ondersteunende functie. Tevens is voor de Bockhorst niet duidelijk of de genoemde noodzakelijke afstemming met de andere genoemde ontwikkelingen in de buurt heeft plaatsgevonden. De plantoelichting geeft hierover geen duidelijkheid. De Bockhorst is dus van mening dat het plan horeca in een omvang mogelijk maakt die in strijd is met de Nota van Uitgangspunten.

## **6. GELUIDONDERZOEK**

52. De Bockhorst stelt vast dat een geluidsonderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting op te realiseren appartementen. Er is echter niet onderzocht of, en zo ja in hoeverre het plan leidt tot ander of meer geluid op de woningen in de Bockhorst. Mede gelet op de aanzienlijke verhoging van de maximale bouwhoogten met afwijkingsbevoegdheid had een dergelijk onderzoek wel moeten worden uitgevoerd.
53. Ook had onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidseffecten van de commerciële en maatschappelijke functies en horeca die het plan mogelijk maakt. Dat volgens de zienswijzennota aan het Activiteitenbesluit moet worden voldaan, ontslaat de raad niet van verplichting om in het ruimtelijke spoor onderzoek te doen naar geluid. In dat kader is onder meer van belang dat op grond van het Activiteitenbesluit niet al het geluid dat wordt veroorzaakt door horeca wordt gereguleerd.<sup>10</sup> De aanname van de raad dat het onderwerp geluid voldoende wordt gereguleerd door het Activiteitenbesluit is dus ook nog eens onjuist. Bovendien is niet onderzocht dát aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

---

<sup>10</sup> ABRvS 20 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1130, r.o. 9.1.

## **7. BOUWHOOGTEN**

54. De Bockhorst meent dat het bestemmingsplan te hoge bebouwing mogelijk maakt die niet goed aansluit bij de woonwijk De Bockhorst. Het verschil tussen de Plesmanlaan 100 en de woonwijk is groot. Dit is – zoals in de zienswijze van Van Kampen nader inzichtelijk is gemaakt – in strijd met de stedenbouwkundige eisen en de Nota van Uitgangspunten. De Bockhorst vindt ook steun in rechtspraak van uw Afdeling.<sup>11</sup>

## **8. WINDONDERZOEK**

55. Aan het bestemmingsplan is geen windonderzoek conform NEN 8100 ten grondslag gelegd. Gelet op de bouwhoogten die het bestemmingsplan mogelijk (tot 43 meter bij recht met daarbovenop afwijkingmogelijkheden) maakt, had een dergelijk onderzoek wel aan het bestemmingsplan ten grondslag moeten worden gelegd. Ook in de plantoelichting is hier geen aandacht aan besteed.
56. Voor de volledigheid merkt de Bockhorst op dat zij heeft gezien dat bij de omgevingsvergunning (bouwen) wél een windonderzoek is gevoegd. Dat neemt niet weg dat aan het bestemmingsplan geen windonderzoek ten grondslag is gelegd. Ook is gelet op de inhoud van het windonderzoek onduidelijk of dat windonderzoek is gebaseerd op hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt.
57. Inhoudelijk stelt de Bockhorst vast dat de conclusie van voornoemd windonderzoek (voor zover dat op de juiste uitgangspunten is gebaseerd) is dat het gebied tussen de Bockhorst en het te transformeren pand te maken krijgt met een toename van windhinder (klasse C). Dat betekent een oordeel 'matig' voor een slentergebied en een oordeel 'slecht' voor langdurig zitten. In het onderzoek wordt het gehele gebied aangeduid als een slentergebied. Daarmee wordt echter miskend dat in het gebied ook de achtertuinen van woningen gelegen zijn. Ook correspondeert de conclusie 'matig' voor een slentergebied niet met de conclusie dat dit acceptabel zou zijn. In ieder geval heeft de raad deze consequenties niet (kenbaar) bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

## **9. ONDERZOEK BEZONNING**

58. De Bockhorst stelt vast dat geen bezonningsstudie aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd. Daardoor kan niet worden vastgesteld of aan de minimale TNO-normen wordt voldaan. Gelet op de bouwhoogten die met het plan mogelijk worden gemaakt (tot 43 meter bij recht én afwijkingmogelijkheden) had een dergelijk

---

<sup>11</sup> ABRvS 13 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1067, r.o. 6.2.

onderzoek wel moeten worden uitgevoerd. Ook in de plantoelichting is hier geen aandacht aan besteed. Voor de volledigheid merkt de Bockhorst op dat zij heeft gezien dat bij de omgevingsvergunning (bouwen) wél een bezonningsstudie is gevoegd. Dat neemt niet weg dat aan het bestemmingsplan geen bezonningsstudie ten grondslag is gelegd. Ook is gelet op de inhoud van de bezonningsstudie onduidelijk of die bezonningsstudie is gebaseerd op hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt.

## 10. PRIVACY

59. De bestreden besluiten maken aanzienlijke bouwkundige ingrepen mogelijk, zoals de dakterrassen en balkons. Dit leidt tot aantasting van de privacy. Daarbij speelt bovendien een rol dat een groot aantal, kleine, appartementen én commerciële activiteiten op korte afstand van de Bockhorst mogelijk wordt gemaakt, waardoor dus ook een groot aantal personen zicht zal hebben op de bestaande woningen, waarbij de bewoners van de appartementen gelet op de beperkte grootte van de appartementen logischerwijs ook vaker vanuit hun raam en/of balkon naar buiten zullen kijken.<sup>12</sup>
60. De raad meent<sup>13</sup> dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van de bewoners van de Bockhorst. De raad baseert dat op de aanname dat er een strook groen tussen het complex en de Bockhorst is. Die redenering miskent dat het om gras met een enkele boom gaat én dat hoogbouw er juist toe leidt dat de nieuwe bewoners van het appartementencomplex eenvoudig over deze groenstrook heen kunnen kijken. Ook is van belang dat het gaat om loofbomen waardoor er circa de helft van het jaar amper groen is. Zie ook onderstaande foto:



*Foto 2: zicht op Plesmanlaan 100 vanaf de Bockhorst. foto ook opgenomen op pagina 2 van de reactie van de Bockhorst op de zienswijzennota.*

<sup>12</sup> Vgl. ABRvS 31 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2081, r.o. 11.2.

<sup>13</sup> Beantwoording zienswijze 2M.

## 11. PLANBEGRENZING

61. De Bockhorst is bekend met de rechtspraak van uw Afdeling dat de raad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzings van een plan. Uit die rechtspraak van uw Afdeling volgt ook dat deze ruimte niet zo ver strekt dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.<sup>14</sup> De Bockhorst meent dat de herontwikkeling van de kantorenpannen aan de Plesmanlaan/Verbeekstraat inclusief openbare ruimte integraal in één plan met de herontwikkeling van de Plesmanlaan 100 had moeten worden beoordeeld. Daarvoor heeft de Bockhorst onder meer de volgende redenen.
62. Voorop moet worden gesteld dat de raad in de zienswijzennota zelf erkent dat er sprake is van samenhang tussen de herontwikkeling van de Plesmanlaan 100 en de Verbeekstraat:

*"Het feit dat beide projecten een aparte procedure doorlopen betekent niet dat er geen samenhang bestaat tussen de twee projecten."*<sup>15</sup>

63. De reden om de planbegrenzing te beperken tot de Plesmanlaan 100 is volgende de zienswijzennota:

*"Daarbij heeft de gemeente geen juridische mogelijkheden om samenwerking tussen verschillende ontwikkelende partijen af te dwingen."*<sup>16</sup>

64. Anders dan de raad veronderstelt is het niet nodig om samenwerking af te dwingen tussen verschillende ontwikkelende partijen. De raad heeft beleidsruimte om de planbegrenzing vast te stellen. Zeker als het plan ambtshalve wordt vastgesteld, staat de raad niets in de weg om de ontwikkelingen bij de Plesmanlaan 100 en de Verbeekstraat in één bestemmingsplan mogelijk te maken. Dat is een bevoegdheid van de raad die los staat van het kunnen afdwingen van de samenwerking tussen ontwikkelende partijen (waarbij de gemeente als (bloot)eigenaar van de gronden overigens meer invloed heeft dan de raad veronderstelt). De planbegrenzing is dus niet het gevolg van een weloverwogen ruimtelijke afweging van de raad, maar de onjuiste aanname dat de raad geen ruimte had om een integraal bestemmingsplan vast te stellen.
65. Ook is van belang dat ontsluiting van de Plesmanlaan 100 voor een belangrijk deel via de Verbeekstraat loopt. De beoogde ontwikkelingen aldaar hebben dan ook direct invloed op de verkeerskundige gevolgen van de transformatie van Plesmanlaan 100.

---

<sup>14</sup> Bijv. ABRvS 6 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:956, r.o. 8.3.

<sup>15</sup> Zienswijzennota, beantwoording zienswijze 1M.

<sup>16</sup> Zienswijzennota, beantwoording zienswijze 1M.

66. De raad stelt verder dat de openbare ruimte rond het gebied waar de herontwikkeling van het kantorengedebied Plesmanlaan/Verbeekstraat plaatsvindt niet aansluit bij een woonbuurt (beantwoording zienswijze 2D) en dat daarom aanpassing van de openbare ruimte nodig is. De keuze om deze – volgens de raad zelf - noodzakelijke aanpassing van de openbare ruimte buiten het plan te laten is ook daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
67. Daarnaast is relevant dat het bestemmingsplan 'Plesmanlaan 100', indien dat onherroepelijk wordt, in werking zal treden als de Omgevingswet geldt. De Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad per gemeente één Omgevingsplan vaststelt. In zoverre is het opknippen van de genoemde ontwikkelingen in strijd met de bedoeling van de wetgever. In dat licht bepleit de Bockhorst nuancering van de rechtspraak van uw Afdeling over plangrensbezwaren voor bestemmingsplannen die na 1 januari 2024 zijn vastgesteld in die zin dat kritischer moet worden bezien of niet een ruimer plangebied had moeten worden gekozen. Een en ander in de geest van de Omgevingswet. Voor plannen die na 1 januari 2024 zijn vastgesteld geldt namelijk dat de raad wist dat het onder het overgangsrecht nog vastgestelde bestemmingsplan in werking zou kunnen treden als de Omgevingswet van kracht was.

## **12. OVERIGE BEROEPSGRONDEN**

### **12.1. Economische uitvoerbaarheid**

68. In de gesprekken met de Bockhorst is namens verweerders het standpunt ingenomen dat de huidige programmering met een groot aantal relatief kleine woningen noodzakelijk is om de *business case* van de ontwikkelaar rond te krijgen (zie ook paragraaf III en IV van de zienswijze). Sinds die uitlatingen zijn de bouwkosten fors gestegen en is sprake geweest van hoge inflatie. Gelet op de uitlatingen van de ontwikkelaar leidt dat tot de conclusie dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het plan om financieel-economische redenen niet uitvoerbaar is. Indien het plan ook in het licht van deze omstandigheden uitvoerbaar is, betekent dat dus dat de ontwikkelaar de raad en het college op het verkeerde been heeft gezet door zijn eerdere uitlatingen.

### **12.2. Hogere waarden besluit**

69. Uit de onderzoeken blijkt dat een hogere waarden besluit vereist is. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het ontwerp hogere waarden besluit d.d. 17 maart 2023 (opnieuw) bekend gemaakt. Aangezien een definitief hogere waarden besluit lijkt te ontbreken, is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Bovendien is het in strijd met de



Wet geluid hinder om een hogere waarde besluit *na* vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.<sup>17</sup>

### 12.3. Ecologisch onderzoek

70. Uit de geactualiseerde *quick scan* van januari 2023 blijkt dat er egels aanwezig kunnen zijn.<sup>18</sup> Vervolgens wordt verwezen naar de zorgplicht. Dat neemt echter niet weg dat egels ook zijn opgenomen op bijlage A van de Wet natuurbescherming ("Wnb"). Voor dergelijke soorten geldt dat het (onder meer) verboden is om hun voortplantings- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen (art. 3.10 lid 1 aanhef en onder b). Dit is ten onrechte niet onderkend.
71. Verder blijkt uit de geactualiseerde *quick scan* van januari 2023 dat onder meer de gewone pad, de grote groene kikker en de bruine kikker aanwezig kunnen zijn.<sup>19</sup> Volgens de *quick scan* zou er een algemene provinciale vrijstelling voor deze soorten gelden. Voor zover de Bockhorst heeft kunnen nagaan is dat echter niet het geval voor de (grote) groene kikker. In de ecologische *quick scan* is dat ten onrechte niet onderkend.
72. Voor zover in de geactualiseerde *quick scan* van januari 2023 staat dat negatieve effecten op vliegroutes, migratieroutes en foerageermogelijkheden zijn uitgesloten, blijkt uit de *quick scan* niet dat rekening is gehouden met het effect van de (verandering) van de wind door met name het ophogen van het gebouw. Aangezien geen windonderzoek aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd, is onvoldoende onderzoek gedaan naar de (mogelijke) effecten van wind op vleermuizen.

### 12.4. Klimaatverandering

73. In de plantoelichting is in paragraaf 4.9.2 opgenomen dat gelet op hittestress en wateroverlast wordt voorzien in een groene, parkachtige binnenplaats en groene daken. In het bestemmingsplan is echter niet geborgd dat het verplicht is om deze – zo begrijpt de Bockhorst – gelet op klimaatverandering noodzakelijke voorzieningen te treffen. Dat had gelet op de bedoeling van de raad wel moeten gebeuren.

---

<sup>17</sup> *Kamerstukken II*, 2004/2005, 29 879, nr. 3, p.45

<sup>18</sup> Ecologische Quick scan, p. 13.

<sup>19</sup> Ecologische Quick scan, p. 13.

## **13. PLANREGELS**

### **13.1. Bestemming 'groen' (planregel 3)**

74. De bestemming 'groen' is bestemd voor een 'oeververbinding in de vorm van een loopbrug' (art. 3.1 aanhef en onder d). In de planregeling is het aantal loopbruggen niet in aantal beperkt. Ook ontbreekt een nadere aanduiding van de plaats waar een of meer loopbruggen mogen worden gerealiseerd en gebruikt. Uit niets blijkt dat de raad heeft beoogd een dergelijke ruime regeling vast te stellen. De Bockhorst meent dat het aantal loopbruggen en de locatie daarvan meer had moeten worden uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het voorgaande werkt ook door in de uitgevoerde onderzoeken, waarin met het voorgaande geen rekening lijkt te zijn gehouden.

### **13.2. Bestemming 'water' (planregel 4)**

#### *13.2.1. Loopbrug*

75. In het verlengde van het voorgaande staat ook de bestemming 'water' bij het recht een of meer oeverbindingen in de vorm van een loopbrug toe (art. 4 aanhef en onder d). Ook voor deze planregel geldt dat een nadere aanduiding van de plaats en het aantal loopbruggen ten onrechte niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Uit niets blijkt dat de raad heeft beoogd een dergelijke ruime regeling vast te stellen. De Bockhorst meent dat het aantal loopbruggen en de locatie daarvan meer had moeten worden uitgewerkt in het bestemmingsplan. Het voorgaande werkt ook door in de uitgevoerde onderzoeken, waarin met het voorgaande geen rekening lijkt te zijn gehouden.

#### *13.2.2. Horecaterras*

76. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'steiger' een horecaterras bij recht mogelijk. Uit de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd blijkt niet dat de gevolgen van het mogelijk maken van een aanzienlijk terras zijn onderzocht. In de visie van de Bockhorst hadden in ieder geval de gevolgen van geluid, parkeren, verkeer en geur moeten worden onderzocht. In dat kader is van belang dat het plan horeca mogelijk maakt die elke dag van 6:00-22:00 geopend is. Ook is van belang dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat de horeca voor eenieder open is (en dus niet uitsluitend voor de bewoners van Plesmanlaan 100), hetgeen ertoe kan leiden dat de bezoekers van deze horeca zich minder genegen voelen om rekening te houden met de omgeving. Daarbij moet worden bedacht dat de Bockhorst een rustige woonwijk is, waar ook kinderen wonen. Het is een feit van algemene bekendheid dat kinderen langer moeten slapen dan volwassenen. Het voorgaande werkt ook door in de uitgevoerde onderzoeken, waarin met het voorgaande geen rekening lijkt te zijn gehouden. In aanvulling op paragraaf 5 is de Bockhorst van mening dat dit terras met een oppervlakte

van 200 m<sup>2</sup> ook bijdraagt aan het feit, dat voor de horecagelegenheid sprake is van een (grote) publiekstrekker.

### 13.2.3. Overeenstemming waterbeheerder

77. In de plantoelichting staat:

*"In het kader van het bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland, zie ook paragraaf 6.2.3 Vooroverleg. Het hoogheemraadschap heeft op 17 februari 2021 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Wel wordt aandacht gevraagd voor de zorgplicht voor wat betreft het realiseren van de steiger. In de regels van het bestemmingsplan is borging opgenomen dat het realiseren van de steiger alleen mogelijk is wanneer er overeenstemming is bereikt met de waterbeheerder."*

78. Anders dan de raad heeft beoogd is deze verplichting niet in de planregels opgenomen. Ook is geen lichtere (afstemmings)variant in het bestemmingsplan opgenomen.

### 13.2.4. Afwijkingsbevoegdheid

79. In planregel 4.3.2 is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in art. 4.1 onder d voor het toestaan van een steigers met een horecaterras op andere locaties dan ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt voor de gehele bestemming 'water', waaronder ook het gebied direct grenzend aan de Bockhorst.

80. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel planologisch aanvaardbaar moet worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad al bij de vaststelling van het plan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid, planologisch aanvaardbaar is. De raad moet bij de vaststelling van het plan dus ook al onderzoek hebben verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van die situatie.<sup>20</sup>

81. Er is geen onderzoek verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van de door toepassing van de in 4.3.2 van de planregels neergelegde afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Gelet daarop is het bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid.

82. Daarbij komt dat de criteria in art. 4.3.2 in de visie van de Bockhorst te onduidelijk zijn en daarmee in strijd met de rechtszekerheid.

---

<sup>20</sup> ABRvS 13 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1036, r.o. 68.2.

83. Tot slot stelt de Bockhorst vast dat wordt verwezen naar art. 4.1 aanhef en onder d. Die bepaling ziet echter op het bij recht mogelijk maken van een of meer loopbruggen. De Bockhorst veronderstelt dat de raad heeft beoogd om te verwijzen naar art. 4.1 aanhef en onder e, maar dit is dus wel onjuist vastgelegd in het bestemmingsplan.

### **13.3. Bestemming 'wonen' (planregel 5)**

#### *13.3.1. Functies begane grond*

84. Het bestemmingsplan maakt commerciële en maatschappelijke functies op de begane grond mogelijk (art. 5.1 aanhef en onder c). De definitie is echter te onbepaald (art. 1.27), waardoor de planwetgever meer mogelijk maakt dan is beoogd, althans sprake is van strijd met de rechtszekerheid. Gelet op de locatie van het plangebied direct naast een woonwijk was een meer afgebakende en minder omvattende regeling passender geweest.
85. 'Commerciële en maatschappelijke functies' betekent volgens art. 1.27: "*functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, en horeca. Niet zijnde detailhandel;*"
86. Zo omvat 'maatschappelijk' blijkens art. 1.55: "*voorzieningen zoals gezondheidszorg, (para)medische en verpleegvoorzieningen, bejaardenvoorzieningen, verzorgingshuizen, welzijnsvoorzieningen, cultuurvoorzieningen, sociale voorzieningen, religieuze voorzieningen, musea, bibliotheken, openbare dienstverlening en verenigingsleven, met dien verstande dat voorzieningen voor kinderopvang en onderwijsvoorzieningen hieronder niet worden begrepen;*"
87. 'Dienstverlening' omvat blijkens art. 1.34: "*het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, internetcafé, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, kapsalon, schoonheidssalon, schoenmaker of reisbureau;*"
88. Blijkens de definitie van 'commerciële en maatschappelijke functies' wordt onder commerciële en maatschappelijke functies ook horeca verstaan. In deze definitie is horeca – waarschijnlijk abusievelijk – niet beperkt tot horeca I en I\*.
89. Daarnaast maakt art. 5.1 aanhef en onder e 'sport- en wellnessvoorzieningen' op de begane grond mogelijk. Blijkens art. 1.69 zijn dit: "*voorzieningen gericht op sport en lichamelijke ontspanning, zoals een sportschool, fitnesscentrum, dojo, sauna, zonnebankstudio en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;*"

90. De bewoordingen 'zoals', (art. 1.55), 'waaronder' (art. 1.34), resp. 'daarmee gelijk te stellen voorzieningen' (art. 1.69) zijn in de visie van de Bockhorst in ieder geval te onbepaald en daarmee in strijd met de rechtszekerheid, omdat onduidelijk is wat het plan bij recht mogelijk maakt.
91. In de uitgevoerde onderzoeken, waaronder in het bijzonder ten aanzien van parkeren, geluid en verkeer, is onvoldoende rekening gehouden met hetgeen het plan bij recht mogelijk maakt.<sup>21</sup> Ook wijst de Bockhorst erop dat tal van activiteiten bij recht zijn toegestaan waar in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij het bestemmingsplan is gevoegd langere richtafstanden voor zijn opgenomen. Ter illustratie wijst de Bockhorst op de richtafstand voor sportscholen (30 meter), fitnesscentra (30 meter), sauna's (30 meter) en verpleeghuizen (30 meter). Ook is geen rekening gehouden met de richtafstanden uit de VNG-brochure. De Bockhorst heeft de indruk dat de raad zich niet heeft gerealiseerd dat hij dergelijke activiteiten bij recht mogelijk heeft gemaakt. De reactie op zienswijze 1L3 in de zienswijzennota lijkt dat te bevestigen. Daar staat namelijk dat de bestaande woningen zich op een afstand van 80 meter van de commerciële ruimte bevinden. Dat is echter niet wat er bij recht mogelijk wordt gemaakt met het plan. Het plan maakt dergelijke functies op veel korte afstand van de woningen in de Bockhorst mogelijk. Kortom, het bestemmingsplan is in strijd met de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de VNG-brochure vastgesteld.
92. Verder heeft de Bockhorst de indruk dat het de bedoeling van de raad is om de genoemde functies ondersteunend aan de hoofdfunctie wonen mogelijk te maken (voor zover de raad heeft beoogd de functies in de opgenomen omvang mogelijk te maken). Gelet daarop had hetgeen achter sub b, c, d, e en f staat achter de passage tussen i en j ("*met de daarbij behorende voorzieningen*") moeten staan in plaats van daarvoor.

### 13.3.2. Bouwhoogten

93. Zoals in reactie op de al dan niet uitgevoerde onderzoeken is aangevoerd maakt het plan aanzienlijke bouwhoogten mogelijk (tot 43 meter bij recht). Ingevolge art. 5.2.1 aanhef en onder d is het bij recht toegestaan om daar bovenop hekwerken van maximaal 1,2 meter te plaatsen ten behoeve van terrassen. Ook de gevolgen daarvan

---

<sup>21</sup> Vgl. ABRvS14 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:627, r.o. 11.5: "*De raad heeft verder niet goed gemotiveerd waarom de verkeersaantrekkende werking vanwege de kleinschalige horeca in dit geval maar heel beperkt zal zijn. Weliswaar heeft de raad beargumenteerd dat met het plan is beoogd om bij de buurtvoorziening kleinschalige horeca toe te staan die functioneert op wijkniveau, maar de planregels voorzien ook in de mogelijkheid om ter plaatse andersoortige horeca te realiseren, zoals een cafetaria, lunchroom, koffiebar, restaurant of hotel. De Afdeling acht het niet ondenkbaar dat zo'n functie zich ter plaatse vestigt, gelet op de bebouwingmogelijkheden van het plan. Voor bovengenoemde functies hanteert de gemeente volgens de Nota parkeernormen normen die uiteenlopen van 7,5 per 100 m2 tot 15,5 parkeerplaatsen per 100 m2. In dit licht kan het standpunt dat de in het plan voorziene kleinschalige horeca niet tot parkeerproblemen kan leiden, niet worden gevolgd. De conclusie is dat de raad het bestemmingsplan in zoverre in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Awb heeft vastgesteld.*"

zijn ten onrechte niet onderzocht in de onderzoeken die aan het plan ten grondslag zijn gelegd.

### *13.3.3. Balkons*

94. In art. 5.2.3 is een regeling voor balkons buiten het bouwvlak opgenomen. Daargelaten dat de Bockhorst meent dat onder andere de privacy wordt aangetast door het grote aantal balkons dat het plan bij recht mogelijk maakt, zijn in het plan ten onrechte geen regels opgenomen voor balkons die *binnen* het bouwvlak worden gerealiseerd.

### *13.3.4. Verwijderen voorwaardelijke verplichting programmering*

95. In het ontwerp bestemmingsplan waren planregels opgenomen over de programmering van de appartementen. In de zienswijzennota staat bij de beantwoording van zienswijze 1c:

*"De veronderstelling dat programma na vergunningverlening zomaar gewijzigd zou kunnen worden is onjuist. In het bestemmingsplan zijn, zoals gebruikelijk, de percentages sociaal en middeldure huur vastgelegd middels voorwaardelijk verplichting. Het wijzigen van een bouwplan of gebouw kan vergunningsplichtig zijn en zijn illegaal om zonder vergunning uit te voeren. Het is onjuist om te veronderstellen dat de gemeente hier geen regie over zou hebben. (onderstreping, adv.)"*

96. De in de zienswijzennota genoemde voorwaardelijke verplichtingen die in art. 5 van het ontwerp bestemmingsplan waren opgenomen zijn echter uit het bestemmingsplan geschrapt. Aangezien die beslissing in het geheel niet is gemotiveerd en de raad bij de beantwoording van de zienswijzen juist wél expliciet heeft opgenomen dat hij beoogt om voorwaardelijke verplichtingen van deze aard op te nemen én dat dit bovendien gebruikelijk is, is het plan niet vastgesteld in overeenstemming met de bedoeling van de raad.

## **13.4. Algemene afwijking maten, afmetingen en percentages (planregel 11.1)**

97. Planregel 11.1 voorziet in een afwijkingsbevoegdheid om met niet meer dan 10% af te wijken van de maten, afmetingen en percentages.
98. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel planologisch aanvaardbaar moet worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad al bij de vaststelling van het plan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid,

planologisch aanvaardbaar is. De raad moet bij de vaststelling van het plan dus ook al onderzoek hebben verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van die situatie.<sup>22</sup>

99. Er is geen onderzoek verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van de door toepassing van de in art. 11.1 van de planregels neergelegde afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Gelet daarop is het bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid. Hoewel dit op zichzelf geen ongebruikelijke bepaling is om in bestemmingsplannen op te nemen, leiden met name de aanzienlijke bouwhoogten en de omvang van commerciële- en maatschappelijke functies én horeca die het bestemmingsplan bij recht mogelijk maakt ertoe dat de Bockhorst er belang aan hecht dat dit onderzoek wel degelijk had moeten worden verricht. De planregel maakt het bijvoorbeeld mogelijk om de maximale bouwhoogte van 43 meter met nog eens 4,3 meter (dat is de hoogte van een extra bouwlaag) te verhogen tot 47,3 meter. Hoewel de percentages dus niet ongebruikelijk zijn, leidt dit in absolute zin tot forse verhogingen van de bouwhoogten. Zeker in relatie tot de voorheen bij recht toegestane bouwhoogten.

### **13.5. Voorwaardelijke verplichting parkeren (planregel 12.1)**

100. Zoals hiervoor in paragraaf 3 toegelicht is het parkeeronderzoek ondeugdelijk.
101. De Bockhorst meent dat art. 12.1 te vrijblijvend is geformuleerd. In dat artikel staat namelijk niet dat aan de parkeernormen moet worden voldaan door het realiseren van de parkeerplaatsen, maar slechts dat daar ruimte voor moet zijn aangebracht.
102. Verder merkt de Bockhorst op dat in art. 12 sub a naar vergunningplichten in de Wabo voor 'bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik' wordt verwezen. Doordat expliciet wordt verwezen naar artikelen in de Wabo kan dat – mede gelet op het bepaalde in art. 12.2 - ertoe leiden dat discussie mogelijk is over de vraag of art. 12.1 ook ziet op aanvragen onder de Omgevingswet. De Bockhorst veronderstelt dat de raad heeft beoogd dat de opvolger onder de Omgevingswet ook onder deze bepaling valt en vindt dat – voor zover het bestemmingsplan in stand kan blijven – ook wenselijk, maar meent dat de planregeling op dit punt niet duidelijk genoeg is.
103. Daarbij komt dat art. 12.1 sub b en c verwijst naar het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldende beleidsregels parkeernormen van de Gemeente Leiden. Het parkeerbeleid van de gemeente Leiden is gebaseerd op art. 3.1.2 lid 2 onder a Bro. Nu het Bro door inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ingetrokken zou de gedachte kunnen opkomen dat de grondslag onder beleidsregels is

---

<sup>22</sup> ABRvS 13 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1036, r.o. 68.2.

komen te vervallen. Dat zou de vraag kunnen oproepen naar welk parkeerbeleid in art. 12.1 sub b en c wordt verwezen.

104. De Bockhorst meent, als gezegd, dat ten aanzien van parkeren een bepaling in het bestemmingsplan had moeten worden opgenomen dat de parkeergarage te allen tijde beschikbaar moet blijven voor de activiteiten en ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De huidige constructie in het bestemmingsplan verplicht er namelijk niet toe dat de parkeergarage daarvoor beschikbaar moet worden gehouden. Het bestemmingsplan sluit bijvoorbeeld niet uit dat een commerciële partij de parkeergarage tegen betaling gaat uitbaten.

#### **14. M.E.R.-BEOORDELINGSBESLUIT**

105. Uit het voorgaande volgt dat de uitgevoerde onderzoeken gebrekkig zijn. Nadelige gevolgen zijn niet, althans niet volledig en onvoldoende onderzocht. Deze onderzoeken liggen ook ten grondslag aan het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Daarbij komt dat in het m.e.r.-beoordelingsbesluit *de facto* geen eigen motivering van het bevoegd gezag staat, maar feitelijk enkel een verwijzing naar de uitgevoerde (gebrekkige) onderzoeken.
106. Dat is slechts anders voor het onderwerp stikstofdepositie. Alleen voor dat onderwerp is het m.e.r.-beoordelingsbesluit gemotiveerd, waarbij bovendien ten onrechte niet is onderkend dat er ten tijde van de bestreden besluitvorming inmiddels een nieuwe versie van AERIUS was die niet bij de besluitvorming is betrokken, waardoor dat deel van de motivering ook evident gebrekkig is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit voldoet in de visie van de Bockhorst dan ook niet aan de eisen die uw Afdeling daaraan stelt.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> ABRvS 7 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:493, r.o. 15.3: "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, onder 20.4, dient het bevoegd gezag zijn standpunt dat een activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, deugdelijk te motiveren. Daarbij is een enkele verwijzing naar de verrichte sectorale onderzoeken, zoals hier in de plantoelichting onder "Conclusie" is gedaan, niet voldoende. Dit volgt ook uit de uitspraak van de Afdeling van 9 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2298, onder 9. Bij de integrale beoordeling van de mogelijke nadelige gevolgen van het project voor het milieu dient op grond van artikel 7.17, derde lid, van de Wet milieubeheer rekening te worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU (PbEU 2012, L 26; hierna: de m.e.r.-richtlijn). In de motivering van het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient het bevoegd gezag ook te verwijzen naar deze relevante criteria, zo vereist het vierde lid van die bepaling. In bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn zijn de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van het potentiële effect als criteria genoemd. Bij het criterium kenmerken van de projecten moet onder meer de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten in aanmerking worden genomen."



## **15. OMGEVINGSVERGUNNING (BOUWEN)**

### **15.1. Doorwerking oordeel over bestemmingsplan**

107. Indien uw Afdeling van oordeel is dat het bestemmingsplan niet in stand kan blijven, is ook de omgevingsvergunning (bouwen) uiteraard ten onrechte verleend. Aan dat bestemmingsplan is immers getoetst. Niet in geschil is dat het bouwplan in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan.

### **15.2. Parkeren**

#### *15.2.1. Toepassing voorwaardelijke verplichting parkeren uit art. 12.1*

108. Zoals in paragraaf 3 is toegelicht, is het onderwerp parkeren ook voor zover het om het beroep tegen de omgevingsvergunning (bouwen) gaat in die paragraaf toegelicht. Korthedshalve wordt op deze plaats dan ook naar die paragraaf verwezen.

#### *15.2.2. Voorschrift 10*

109. In voorschrift 10 staat dat de gebouweigenaar moet garanderen dat er altijd voldoende openbare parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn om de vraag naar bezoekersparkeren te kunnen faciliteren. Op zichzelf onderschrijft de Bockhorst de gedachte dat moet worden geborgd dat er voldoende openbare parkeerplaatsen moeten zijn. De Bockhorst meent echter dat de beperking tot 'bezoekersparkeren' onjuist is. Zoals hiervoor toegelicht zijn er ook niet-bezoekers die een parkeervergunning kunnen krijgen en kan de parkeerverordening wijzigingen. Gelet daarop meent de Bockhorst dat in ieder geval de beperking tot bezoekersparkeren uit het voorschrift moet worden verwijderd.

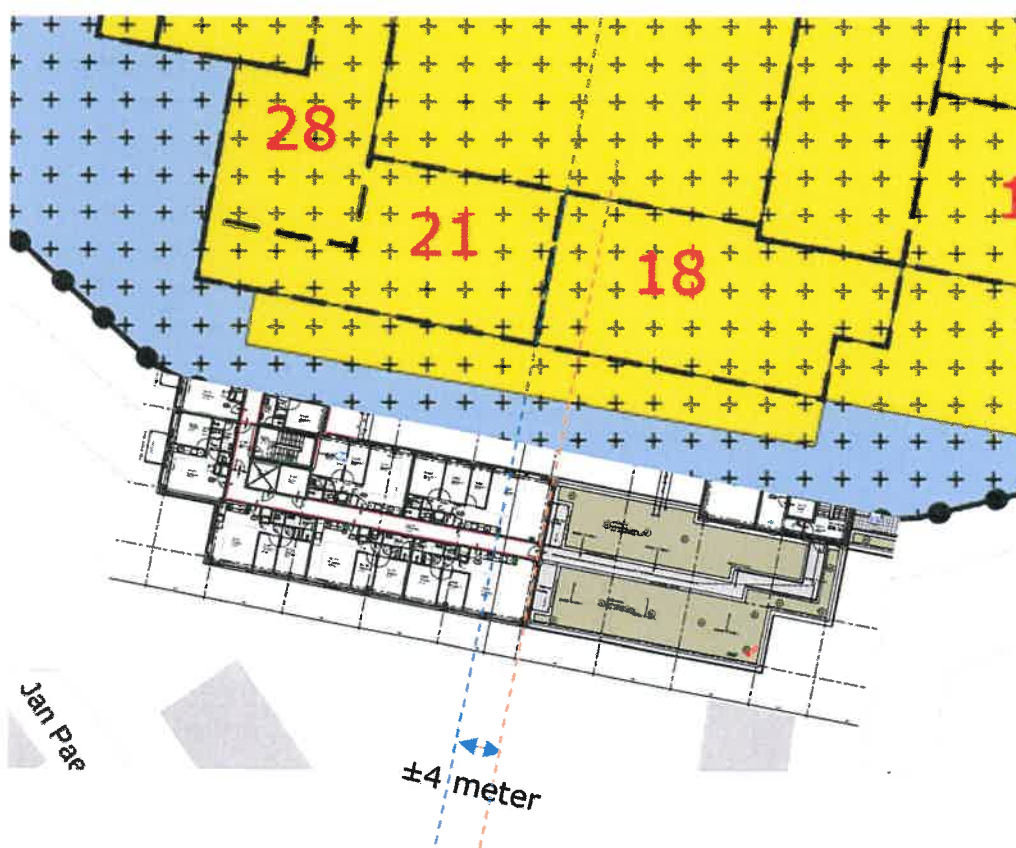
#### *15.2.3. Parkeergarage deels buiten bouwvlak*

110. Volgens art. 5.2.2 aanhef en onder a mogen buiten het bouwvlak geen gebouwen worden gebouwd. Een deel van de bestaande parkeergarage (zuidkant) valt buiten het bouwvlak, gelet daarop is het project niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit is bij de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning ten onrechte niet onderkend.

### **15.3. Aanvraag omgevingsvergunning (bouwen) in strijd met bestemmingsplan**

111. Anders dan is verondersteld is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan Plesmanlaan 100. Het gaat om een overschrijding van de bouwhoogte aan de kant van de Van Ravelingenstraat.

112. Een deel van het bouwplan met zes bouwlagen ligt voor een deel (het gaat om een strook van naar schatting ca. vier meter) in een gebied, waarin de maximaal toegestane bouwhoogte achttien meter is (hetgeen overeenkomt met vijf bouwlagen). Met zes bouwlagen is het pand 19.500 mm (=bovenzijde vloer) + dakopstand van 540 mm (gemeten op geveltekening) = 20.040 mm. De aanvraag voorziet in een bouwhoogte van 20,04 meter.
113. In onderstaande door cliënte gemaakte afbeelding is een uitsnede van de plankaart gecombineerd met de aanvraag voor de bouwvergunning (het deel van de plattegrond van de 5<sup>e</sup> verdieping). De blauwe stippellijn geeft aan tot waar de 5<sup>e</sup> verdieping (=6 bouwlagen) volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden; de rode stippellijn is tot hoever de 6 bouwlagen in de aanvraag zijn opgenomen. De overschrijding is hiermee duidelijk zichtbaar.



114. Het college heeft het voorgaande bij de toetsing van de aanvraag aan het bestemmingsplan ten onrechte niet onderkend. De aanvraag om een bouwvergunning is dus in strijd met het bestemmingsplan.

#### **15.4. Strijd met voorwaardelijke verplichting uit art. 5.5.1**

115. Voor zover het bestemmingsplan wel in stand blijft, is de omgevingsvergunning (bouwen) verleend in strijd met art. 5.5.1 van het bestemmingsplan. In dat artikel staat samengevat dat een omgevingsvergunning (bouwen) pas wordt verleend indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder of de hogere waarde ingevolge een hogere waarde besluit niet zal worden overschreden. Duidelijk is dat bij het grootste deel van de appartementen sprake is van zeer forse overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden (tot 61dB(A)) en dat een hogere waarde besluit vereist is. Bij het bestemmingsplan is wel een ontwerp hogere waarde besluit van 17 maart 2023 gevoegd, maar niet is gebleken dat nadien een definitief hogere waarde besluit is genomen. Dat lijkt dus te ontbreken. In de omgevingsvergunning (bouwen) is bovendien niet aan deze voorwaardelijke verplichting getoetst.

#### **15.5. Ten onrechte geen omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg aangevraagd (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo)**

116. Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van een loopbrug. Daarvoor is ten onrechte geen omgevingsvergunning op grond van art. 2.2 lid 1 sub e Wabo jo. art. 2.12 APV aangevraagd.

#### **15.6. Ten onrechte geen aanhakende natuurtoestemming aangevraagd (i-activiteit)**

117. Zoals in paragraaf 12.3 toegelicht is het onderzoek naar diersoorten gebrekkig. Aangezien voorafgaand aan de omgevingsvergunning (bouwen), voor zover de Bockhorst bekend, geen ontheffing is aangevraagd en verleend, had de natuurtoestemming ingevolge art. 2.1, lid 1 sub i Wabo jo. art. 2.2aa, aanhef en sub b, Bor moeten aanhaken bij de omgevingsvergunning.<sup>24</sup> Nu dat niet is gedaan is de omgevingsvergunning in strijd met art. 2.7 Wabo verleend.

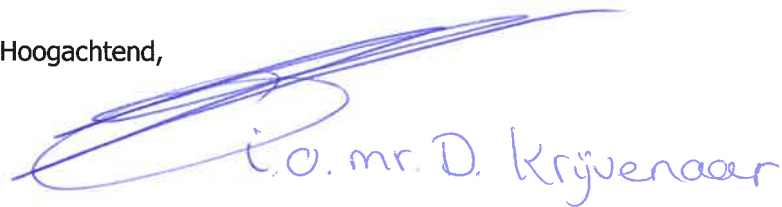
---

<sup>24</sup> ABRvS 9 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:387, r.o. 4.1: "Dit betekent dat, als er op het moment van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning geen Wnb-ontheffing is gevraagd of verleend, de verplichting bestaat om tegelijkertijd met de omgevingsvergunning voor die activiteit een natuurtoestemming aan te vragen die aanhaakt bij de omgevingsvergunning. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraak van 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1332".

**16. CONCLUSIE**

118. Gelet op het voorgaande verzoekt de Bockhorst uw Afdeling haar beroep gegrond te verklaren, de bestreden besluitvorming te vernietigen en de proceskosten te vergoeden.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned above the typed name.

i.o. mr. D. Krijvenaer

R. Olivier

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1:** Statuten Bockhorst
- Bijlage 2:** Kennisgeving Gemeentebblad
- Bijlage 3:** Zienswijze Bockhorst
- Bijlage 4:** Reactie Bockhorst op zienswijzennota
- Bijlage 5:** Zienswijze J. van Kampen en C.M. van Kampen- Guldemond

## Bijlage 1



Heden de vier en twintigste juni -----  
negentienhonderd twee en tachtig verschenen voor mij, mr Johannes  
Karstens, notaris ter standplaats Leiden: -----

1. de heer Lence Cornelis Pekelsma, coördinator opbouwwerk, -----  
wonende te Leiden, Luchtmansplein 35, volgens zijn verklaring  
geboren te Oostwold (gemeente Oltdami) op vier januari -----  
negentienhonderd vijftig; -----
2. de heer Ronald Alexander Bezoen, administrateur, wonende te --  
Leiden, Pieter van der Aastraat 32, volgens zijn verklaring --  
geboren te 's-Gravenhage op twaalf november negentienhonderd --  
acht en veertig; -----
3. de heer Albert Galjaard, maatschappelijk werker, wonende te --  
Leiden, van Ravelingenstraat 26, volgens zijn verklaring -----  
geboren te Leiden op acht juli negentienhonderd negen en -----  
veertig. -----

De comparanten verklaarden: -----

- dat op achttien mei negentienhonderd twee en tachtig een -----  
vergadering is gehouden door bewoners van de wijk "Bockhorst"  
te Leiden; -----
- dat in deze vergadering aan de orde is gekomen het voorstel --  
tot oprichting van een bewonersbelangenvereniging; -----
- dat dit voorstel met algemene stemmen is aangenomen; -----
- dat tevens is aangenomen het voorstel de statuten op te -----  
stellen volgens het concept opgesteld door notaris mr J. -----  
Karstens te Leiden en die statuten door deze in een notariële  
akte te doen opnemen; -----
- dat van een en ander blijkt uit een aan deze akte gehecht ----  
uittreksel notulen van die vergadering. -----



Ter uitvoering van dit besluit verklaarden de comparanten, -----  
handelend als respectievelijk voorzitter, penningmeester en -----  
bestuurslid van de nieuw opgerichte vereniging de statuten -----  
hiervan vast te stellen als volgt: -----

Naam en Zetel. -----

Artikel 1. -----

De vereniging draagt de naam: Bewoners Belangenvereniging -----

Bockhorst. -----

Zij is gevestigd te Leiden. -----

Duur. -----

Artikel 2. -----

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd. -----

Verenigingsjaar. -----

Artikel 3. -----

Het verenigingsjaar valt samen met het kalenderjaar: het eerste -  
verenigingsjaar loopt tot en met een en dertig december -----  
negentienhonderd twee en tachtig. -----

Doel en Middelen. -----

Artikel 4. -----

De vereniging stelt zich ten doel de leefbaarheid van de wijk te  
verhogen, alsmede de behartiging van collectieve belangen van ---  
haar leden, zulks in de meest ruime zin genomen, alles voor ----  
zover deze betrekking hebben op de algemene wijkvoorzieningen en  
woonhuizen en aanhorigheden, zoals nader omschreven in artikel --  
6. -----

Artikel 5. -----

De vereniging tracht dit doel te bereiken door: -----

a. |het onderhouden van relaties met overheidsorganen en -----





- particuliere ondernemingen; -----
- b. het bemiddelen terzake van het gemeenschappelijk onderhoud van woonhuizen en aanhorigheden; -----
- c. het bevorderen van woon- en leefmilieu, met dien verstande dat het algemeen belang van de wijk prevaleert; -----
- d. alle andere wettige middelen die aan het doel bevorderlijk --- kunnen zijn. -----

Leden en lidmaatschap. -----

Artikel 6. -----

Leden van de vereniging kunnen zijn bewoners die achttien jaar of ouder zijn van de twee honderd vier en zeventig wooneenheden, die door de aannemingsmaatschappij Van der Vorm B.V. in opdracht van N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken en de woningbouwvereniging de Goede Woning zijn gebouwd in het ----- Morskwartier "Bockhorst" te Leiden. -----

Artikel 7. -----

Het lidmaatschap wordt verkregen door aanmelding bij en toelating door het bestuur en inschrijving in het ledenregister. -----

Per wooneenheid kunnen meerdere personen lid zijn. -----

Artikel 8. -----

1. Het lidmaatschap eindigt: -----
- a. door de dood van het lid; -----
- b. door opzegging door het lid; -----
- c. door opzegging door de vereniging; -----
- d. door ontzetting. -----
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts ----- geschieden tegen het einde van een boekjaar, mits schriftelijk en met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste --



vier weken. -----  
Niettemin is onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap --  
door opzegging mogelijk, indien redelijkerwijs niet gevergd --  
kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. Indien een --  
opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het -----  
lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende -----  
boekjaar. -----

3. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan eveneens  
slechts geschieden tegen het einde van een boekjaar. De -----  
opzegging geschiedt door het bestuur, schriftelijk en met -----  
inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste vier ----  
weken. -----

Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan slechts  
plaatsvinden wanneer een lid heeft opgehouden aan de vereisten  
door de statuten voor het lidmaatschap gesteld te voldoen, ---  
alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd -  
kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. -----  
Het bepaalde in de twee laatste zinnen van het vorige lid is -  
van overeenkomstige toepassing. -----

4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken  
wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of ----  
besluiten der vereniging handelt, zoals onder meer in het ----  
geval van de ondanks betalingsherinnering niet of niet tijdige  
betaling door het lid van zijn jaarlijkse bijdrage, of wanneer  
een lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. -----  
De ontzetting geschiedt door het bestuur, dat het betrokken --  
lid ten spoedigste van het besluit, met opgave van redenen, in  
kennis stelt. De betrokkene is bevoegd binnen een maand na ---



ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de -----  
algemene vergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende  
het beroep is het lid geschorst. Het besluit der algemene ----  
vergadering tot ontzetting zal moeten worden genomen met een -  
meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal -----  
uitgebrachte stemmen. -----

5. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een boekjaar eindigt,  
blijft desniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel ---  
door het lid verschuldigd. -----

Bestuur. -----

Artikel 9. -----

1. Het bestuur bestaat uit tenminste vijf personen, waaronder een  
voorzitter, secretaris, penningmeester en een aantal algemene  
bestuursleden. -----  
Voorzitter, secretaris en penningmeester worden ieder in hun -  
functie gekozen. -----
2. De bestuurders worden door de algemene vergadering uit de ----  
leden van de vereniging benoemd. -----  
De algemene vergadering stelt tevens het aantal der -----  
bestuurders vast. -----
3. Bestuurders kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen ---  
door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. --  
Terzake van schorsing of ontslag besluit de algemene -----  
vergadering met een meerderheid van twee/derde van de -----  
uitgebrachte stemmen. -----
4. Indien ingeval van schorsing van een bestuurder de algemene --  
vergadering niet binnen drie maanden daarna tot zijn ontslag -  
heeft besloten, eindigt de schorsing. De geschorste bestuurder



wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene -----  
vergadering te verantwoorden en kan zich daarin door een ----  
raadsman doen bijstaan. -----

5. Bestuurders worden benoemd voor een periode van maximaal vier  
jaar. Onder een jaar wordt ten deze verstaan de periode tussen  
twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen. -----  
De bestuurders treden af volgens een door het bestuur op te --  
maken rooster; een volgens het rooster aftredende bestuurder -  
is onmiddellijk herbenoembaar. -----  
In bestaande vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. ---
6. Een niet voltallig bestuur blijft bestuursbevoegd. -----

#### Artikel 10. -----

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. ----
2. Het bestuur is, behoudens het in lid 3 van dit artikel -----  
bepaalde, mede bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot  
het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen -  
en tot het sluiten van overeenkomsten, waarbij de vereniging -  
zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich ---  
voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor  
een schuld van een derde verbindt. -----
3. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering  
voor het aangaan van overeenkomsten, waarbij de vereniging ---  
zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich ---  
voor een derde sterk maakt, of zich tot zekerheidstelling voor  
een schuld van een derde verbindt. -----

#### Vertegenwoordiging. -----

#### Artikel 11. -----

De voorzitter en de secretaris en de penningmeester -----



vertegenwoordigen de vereniging in en buiten rechte, zowel -----  
gezamenlijk als ieder afzonderlijk. -----

Commissies. -----

Artikel 12, -----

het bestuur kan zich bij de uitvoering van zijn taak doen -----  
bijstaan door een of meer commissies, wier benoeming, taak en ---  
wijze van rapportering nader bij huishoudelijk reglement geregeld  
worden. -----

De algemene vergadering. -----

Artikel 13. -----

1. De algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de  
vereniging statutair is gevestigd. -----
2. Jaarlijks wordt tenminste een algemene vergadering gehouden en  
wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens -  
verlenging van deze termijn door de algemene vergadering. ----  
In deze algemene vergadering brengt het bestuur zijn -----  
jaarverslag uit en doet het onder overlegging van een balans -  
en een staat van baten en lasten en overigens van de nodige --  
bescheiden rekening en verantwoording van zijn in het -----  
afgelopen verenigingsjaar gevoerde bestuur. -----
3. Jaarlijks benoemt de algemene vergadering een commissie van --  
tenminste twee leden die geen deel mogen uitmaken van het ----  
bestuur. -----

Het bestuur doet de in het vorige lid bedoelde stukken -----  
tenminste een maand voor de dag, waarop de algemene -----  
vergadering zal worden gehouden waarin deze zullen worden ----  
behandeld, toekomen aan de commissie. De commissie onderzoekt  
deze stukken en brengt aan de algemene vergadering verslag uit



van haar bevindingen. Vergt dit onderzoek naar het oordeel der commissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich op kosten van de vereniging door een deskundige doen ----- bijstaan. -----

4. Het bestuur is verplicht aan de commissie alle door haar ----- gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas - en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden -- der vereniging te geven. -----

Artikel 14. -----

1. Naast de algemene vergadering bedoeld in het vorige artikel, - worden algemene vergaderingen bijeengeroepen door het bestuur zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt. -----
2. Op schriftelijk verzoek van tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte van de stemmen in een voltallige algemene vergadering, is het ---- bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene ----- vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken. --- Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de algemene vergadering overgaan. -----
3. De bijeenroeping der algemene vergadering geschiedt door ----- schriftelijke mededeling aan de stemgerechtigden op een ----- termijn van tenminste zeven dagen. ----- Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
4. Indien werd gehandeld in strijd met het bepaalde in het vorige lid, kan de algemene vergadering niettemin rechtsgeldig ----- besluiten, tenzij een zodanig aantal der aanwezigen als ----- gerechtigd is tot het uitbrengen van een/tiende gedeelte der -



| stemmen zich daartegen verzet. -----

Artikel 15. -----

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben de leden, hun medebewoners, alsmede degenen die daartoe door de algemene ----- vergadering zijn uitgenodigd. -----
2. Stemgerechtigd zijn de leden. -----  
Iedere stemgerechtigde is bevoegd zijn stem door één van zijn medebewoners te doen uitbrengen, mits deze gemachtigde ----- achttien jaar of ouder is, lid is van de vereniging en de ---- machtiging schriftelijk is geschied. -----
3. Een eenstemmig besluit van al degenen, die in de algemene ---- vergadering stemgerechtigd zijn, ook al zijn zij niet in ---- vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene ---- vergadering. -----
4. De voorzitter bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de ---- algemene vergadering worden gehouden. -----
5. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten --- geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----  
Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen.  
Indien bij verkiezing tussen meer dan twee personen door ---- niemand een volstreekte meerderheid is verkregen, wordt ----- herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal ---- stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming. -----  
Staken de stemmen, dan beslist het lot. -----

Artikel 16. -----

1. | De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter of,



bij diens afwezigheid, door een aanwezig bestuurslid. -----  
Zijn geen bestuursleden aanwezig, dan voorziet de vergadering  
zelf in haar leiding. -----

2. Het door de voorzitter der algemene vergadering uitgesproken -  
oordeel, dat door de vergadering een besluit is genomen, is --  
beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen ---  
besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk ---  
vastgelegd voorstel. -----

3. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden notulen --  
gehouden door de secretaris of door een door de voorzitter ---  
aangewezen persoon. -----

Deze notulen worden in dezelfde of in de eerstvolgende -----  
algemene vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de  
voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend. -

Financiën. -----

Artikel 17. -----

De inkomsten van de vereniging bestaan uit: -----

- a. contributies van de leden; -----
- b. giften; -----
- c. bijdragen voor bijzondere acties door de leden; -----
- d. toevallige baten; -----
- e. subsidies. -----

Artikel 18. -----

De penningmeester is belast met en verantwoordelijk voor het ----  
beheer der financiën van de vereniging. -----

Voor het tekenen van kwitanties voor het ontvangen van gelden en  
voor opdrachten aan de postcheque- en girodienst en aan banken is  
de handtekening van de penningmeester of van diegene, die hiertoe





door het bestuur wordt gerechtigd noodzakelijk. -----

Statutenwijziging. -----

Artikel 19. -----

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaats hebben door een -  
besluit van een algemene vergadering, waartoe werd opgeroepen  
met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal ---  
worden voorgesteld. -----
2. Zij, die de oproeping tot de algemene vergadering ter -----  
behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben ----  
gedaan, moeten tenminste vijf dagen voor de dag der -----  
vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de -----  
voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe  
geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na de ---  
afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden. -----
3. Tot wijziging van de statuten kan door de algemene vergadering  
slechts worden besloten met een meerderheid van tenminste ----  
twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen. -----
4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een  
notariële akte is opgemaakt. -----
5. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is niet van --  
toepassing, indien ter algemene vergadering alle -----  
stemberechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het ----  
besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt ----  
genomen. -----
6. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de  
akte van statutenwijziging en een volledige doorlopende tekst  
van de statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te --  
leggen ten kantore van het door de Kamer van Koophandel en ---



| Fabrieken gehouden verenigingenregister. -----

Ontbinding en vereffening. -----

Artikel 20. -----

1. Het bepaalde in artikel 19, leden 1, 2, 3 en 5 is van -----  
overeenkomstige toepassing op een besluit van de algemene ----  
vergadering tot ontbinding van de vereniging. -----
2. Tenzij de algemene vergadering bij het in het vorige lid ----  
bedoelde besluit een andere bestemming vaststelt voor het ----  
batig saldo, komt dit toe aan hen die ten tijde van de -----  
ontbinding lid van de vereniging waren. -----
3. Tenzij de algemene vergadering anders besluit geschiedt de ---  
vereffening door het bestuur. -----
4. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover  
dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. -----  
Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten  
voorzoveel mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen -  
die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden ---  
toegevoegd de woorden "in liquidatie". -----

Slotbepalingen. -----

Artikel 21. -----

1. De algemene vergadering kan een of meer reglementen -----  
vaststellen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door --  
deze statuten niet of niet volledig wordt voorzien. -----
2. Een reglement mag geen bepalingen bevatten, die strijdig zijn  
met de wet of met deze statuten. -----
3. Op de besluiten tot vaststelling en tot wijziging van een ----  
reglement is het bepaalde in artikel 19 leden 1 en 2 van ----  
overeenkomstige toepassing. -----



4. Door aanmelding en toelating tot het lidmaatschap onderwerpt -  
ieder lid zich aan de bepalingen van de statuten en de -----  
overeenkomstig de statuten vastgestelde reglementen der -----  
vereniging zonder zich op onbekendheid met enige bepaling ----  
daarvan te kunnen beroepen. -----
5. Ingeval van geschil over de toepassing van de bepalingen der -  
statuten of reglementen, alsmede in de gevallen, waarin de ---  
statuten, de reglementen of de wet niet voorzien, beslist het  
bestuur, behoudens de mogelijkheid van beroep op de algemene -  
vergadering, wier beslissing bindend is. -----

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend. -----

Waarvan akte in minuut is verleden te Leiden op de datum in het -  
hoofd dezer akte gemeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen  
personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze --  
akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan -  
geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de -----  
comparanten en mij, notaris, ondertekend. -----

L.C. Pekelsma, R.A. Bezoen, A. Galjaard, J. Karstens. -----

Uitgegeven voor Afschrift:



*[Handwritten signature]*

## Bijlage 2

## Bekendmaking gecoördineerde besluitvorming bestemmingsplan Plesmanlaan 100 met bijbehorende omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Leiden maken bekend dat de gemeenteraad van Leiden op 1 februari 2024 het bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd) (NL.IMRO.0546.BP00168-0301) heeft vastgesteld. Concreet gaat het om de volgende besluiten:

- Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (NL.IMRO.0546.BP00168-0301)
- omgevingsvergunning Project Plesmanlaan 100, voor de ontwikkeling van 420 woningen en 750 m2 ondersteunende commerciële en/of maatschappelijke functies, waarvan maximaal 400 m2 horeca categorie I en I\* (kenmerk Z/21/3286907 / 5948149 OLO)
- mogelijke overige besluiten die nodig blijken voor de uitvoering van het project, welke betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan, waaronder tenminste het besluit tot vaststelling van een hogere waarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

### Locatie en project

Het plangebied betreft het kantoorgebouw en kadastraal perceel aan de Plesmanlaan 100. Het bestaande kantoorgebouw wordt al geruime tijd niet meer volledig voor de kantoorfunctie gebruikt. Daarom is hier nu transformatie naar woningbouw in voorzien. Zo worden er maximaal 420 huurappartementen gerealiseerd met in de plint ruimte voor maximaal 750 m2 (BVO) aan ondersteunende, commerciële voorzieningen. Binnen die bandbreedte voor voorzieningen geldt specifiek voor de functie daghoreca een maximum van 400 m2. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, worden enkele delen van het gebouw verhoogd.

### Wijzigingen

Ten opzichte van de ontwerpbesluiten, zoals deze ter inzage hebben gelegen, is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Enerzijds naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, anderzijds betreft het ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen zijn vermeld in de Zienswijzennota Plesmanlaan 100, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

### Inzien

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kunnen vanaf vrijdag 16 februari tot vrijdag 29 maart 2024 op afspraak worden ingezien in het Stadskantoor, Bargelaan 190 te Leiden. U kunt voor een afspraak bellen naar 14 071 (optie 4).

Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document) (identificatienummer: NL.IMRO.0546.BP00168-0301) De omgevingsvergunning is digitaal raadpleegbaar via [Bestemmingsplannen ter inzage](#).

### Beroep

Van vrijdag 16 februari tot vrijdag 29 maart 2024 kan beroep ingesteld worden tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het beroep moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

### Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Degenen die beroep hebben ingesteld kunnen ook verzoeken om een voorlopige voorziening. Indien binnen de inzagetermijn naast het beroepsschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat er op het verzoek is beslist.

### Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente Leiden, via 14 071 (ma t/m vr 9:00-17:00 uur) of via Externe link: [www.leiden.nl/contact](http://www.leiden.nl/contact)

## Bijlage 3

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Leiden

Postbus 9100

**2300 PC LEIDEN**

*per gewone post en per e-mail*

Leiden, 28 september 2023

Betreft: Zienswijze betreffende gecoördineerde besluitvorming project Plesmanlaan  
100

Zaaknummer: Z/23/3558247

Geacht college,

Hierbij breng ik namens de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (hierna: **BBB**) een zienswijze naar voren naar aanleiding van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100 en de ontwerp omgevingsvergunning Plesmanlaan 100.

## **I. Leeswijzer**

1. Hierna worden eerst de voorgeschiedenis van het project, het belang van onze vereniging en van de bewoners van de aangrenzende wijk de Bockhorst en het verloop van de participatie verwoord. Daarbij wordt ingegaan op het tot stand komen van de Nota van Uitgangspunten en vervolgens wordt besproken waarom de BBB het nodig vond om een procedure aan te spannen in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob) resp. de Wet open overheid (Woo).
2. In het volgende hoofdstuk wordt besproken welke conclusies de BBB op onderdelen trekt uit de onder meer de analyse van de via de Wob opgevraagde documenten.
3. Vervolgens komt de ontwerp omgevingsvergunning ter sprake. Hiervoor kan de BBB voor een belangrijk deel teruggrijpen naar haar eerdere Zienswijze van 1 oktober.
4. Daarna volgt de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.
5. Ten slotte wordt afgerond met een aantal slotopmerkingen.

## **II. Voorgeschiedenis**

6. Eind 2018 werd de bewoners van de wijk de Bockhorst aangekondigd<sup>1</sup> dat Plesmanlaan 100, het voormalige kantoor van Aramco, later Jacobs, zou worden omgebouwd tot woningen. Vanaf die aankondiging hebben verschillende bewoners van de Bockhorst individueel commentaar op dit project geformuleerd. Niet omdat er bezwaar was tegen het creëren van woningen, maar omdat het er veel te veel dreigden te worden. Zo leek de gemeente het project te zullen faciliteren zonder aan de vereiste parkeercapaciteit te voldoen. Ook zou er voor het geprojecteerde aantal woningen onvoldoende groen en speelruimte beschikbaar zijn. Dit zou overlast betekenen voor de omringende woningen, in de eerste plaats die in de Bockhorst.

7. In de loop van 2019 heeft de BBB op zich genomen om de kritiek op de plannen te coördineren. Daartoe heeft het Bestuur onder zijn verantwoordelijkheid een Wijkwerkgroep gevormd, die vanaf 21 mei 2019 regelmatig overleg en contact heeft gehad met de projectgroep van de gemeente in het kader van de door de gemeente zo voorgestane participatie. De Wijkwerkgroep heeft consequent alle resultaten van dit overleg teruggekoppeld naar het Bestuur. De leden van de wijkvereniging en overige bewoners zijn steeds op de hoogte van de ontwikkelingen gehouden via Nieuwsbrieven, artikelen op de website van de BBB en, voor zover mogelijk tijdens de coronacrisis, op ledenvergaderingen. Tijdens de ledenvergaderingen is uitdrukkelijk toestemming gevraagd aan de leden die vervolgens met de gang van zaken hebben ingestemd.
8. Een enkele bewoner kiest ervoor om op persoonlijke titel, los van de BBB, zijn zienswijze kenbaar te maken door zelf in te spreken bij de gemeenteraad. Zijn zienswijze loopt parallel aan de visie van de BBB maar legt iets andere accenten.

### **Verloop participatie**

9. De participatie vanuit de gemeente bestond tot eind 2020 uit een onregelmatige reeks van 8 gesprekken tussen 21 mei 2019 en 9 november 2020 van de Wijkwerkgroep met de projectgroep van de gemeente. Daarbij waren aanwezig de projectleider en incidenteel de stedenbouwkundige en/of de planoloog, een enkel keer een vertegenwoordiger van projectontwikkelaar Urban Interest (UI). Het overleg werd gecompliceerd door wisselingen in het projectleiderschap. Overleg vond als gevolg van de coronamaatregelen soms plaats via Teams. Ad hoc was er emailverkeer tussen Wijkwerkgroep en projectleider over details.
10. Tijdens deze dialoog was de informatieverstrekking buitengewoon karig: tekeningen en berekeningen met betrekking tot aantallen woningen, parkeercapaciteit, welstandsbeoordeling en financiering werden niet verstrekt, hoewel ze, naar later<sup>2</sup> bleek, wel voorhanden waren.
11. De gemeente toonde zich niet erg vatbaar voor de aangevoerde bezwaren, zoals blijkt uit de correspondentie die de BBB in november en december 2020 met het college voerde<sup>3</sup>.
12. In een bewonersbrief<sup>4</sup> draagt de gemeente in november 2020 haar participatieverplichtingen over aan UI. De wijkbewoners worden uitgenodigd om in de twee weken t/m zondag 6 december 2020 de website van UI te bezoeken om zich te laten informeren over de plannen en eventueel een mening achter te laten op de website. 'Waar mogelijk zal de input worden meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.' Daarmee kan de gemeente de Nota van Uitgangspunten (NvU) afronden en ter vaststelling aanbieden aan het college en daarna de gemeenteraad.
13. De conclusies die UI trekt uit de 'online participatie' staan in een memo<sup>5</sup> dat na de jaarwisseling op de website van UI is te vinden voor wie ernaar zoekt. De laatste twee alinea's suggereren dat UI een vinger in de pap heeft bij het samenstellen van de NvU:
 

"Hoewel we begrip hebben voor de opmerking dat het volgen van het gemeentelijk beleid niet tot geruststelling leidt voor bewoners in de wijk is dat wel het toetsende kader waaraan de plannen moeten voldoen. [...] Het gemeentelijk beleid maakt het onder andere mogelijk dat er geen vergunningen kunnen worden verstrekt aan bewoners. Het effect daarvan is dat er geen aanvullende parkeerdruk in de wijk wordt gecreëerd.



De gemaakte opmerkingen zijn samengevat en op hoofdlijnen toegevoegd aan de stukken van de Nota van Uitgangspunten, die naar de gemeenteraad worden gestuurd.”

14. Voordat de bewonersbrief van de gemeente arriveert heeft de Wijkwerkgroep vanaf 16 november 2020 e-mailcontact met UI. Er blijkt uit dat UI niet van plan is om ‘een volledig informatiepakket [...] aan te leveren’. ‘Wat wij met u delen komt overeen met hetgeen we op de website publiceren.’<sup>6</sup> Dat is niet het niveau van informatie waarom de Wijkwerkgroep had gevraagd. Na aandringen van de Wijkwerkgroep volgt op 23 november nog een e-mail die niet meer informatie verschaft.
15. In een e-mail van 1 maart 2021, dus na het vaststellen van de NvU door de gemeenteraad (zie hierna), vraagt de Wijkwerkgroep aan UI ‘naar het communicatieplan van Urban Interest in het kader van de tweede participatieronde, hoe UI daaraan invulling wil geven en hoe UI de bewoners van de wijk Bockhorst en onze Bewoners Belangenvereniging Bockhorst hierin wil betrekken’. Op 8 april kondigt UI een online platform aan op de website van UI, met een online presentatie van de plannen. Daarnaast wordt een afspraak gemaakt voor een Teamgesprek op 22 april 2021.
16. In dit Teamgesprek van 22 april<sup>7</sup> wordt duidelijk gemaakt dat deze 2<sup>e</sup> participatieronde vrij zinloos is:
 

“Door vaststelling van de NvU op 18 februari door de gemeenteraad is het kader vastgelegd waarbinnen de plannen nu worden uitgewerkt naar de uiteindelijke vergunningsaanvraag. Bepaalde onderwerpen zijn onderbouwd en vastgesteld in de NvU en zijn derhalve naar het oordeel van MG voor UI noch bewoners niet meer te beïnvloeden”.
17. De gemeente besteedt het bestemmingsplan kennelijk uit aan UI:
 

“Voor het bestemmingsplan verricht de initiatiefnemer onderzoek en wordt de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De gemeente maakt werk van de regels en toelichting en de verbeelding”.
18. Op 6 juli 2021 vindt nog een Teamgesprek plaats tussen Wijkwerkgroep, gemeente en UI<sup>8</sup>. Hoofdonderwerp: Parkeren en de bijbehorende berekeningen die gemeente en UI niet willen afstaan. De projectleider uit zijn irritatie over het doorvragen van de Wijkwerkgroep:
 

“Wij zitten op het spoor van informeren van jullie. Niet van raadplegen en het zich laten adviseren. Er zit een grens aan het delen van informatie, want er zit voor de gemeente ook een privaatrechtelijk aspect aan.”<sup>9</sup>

Hierna vindt nog slechts incidenteel e-mailverkeer plaats. Al eerder is gestart met de WOB-procedure (zie onder Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).

### Besluitvorming gemeente

19. Op 5 januari 2021 stelt B&W de NvU vast en stuurt die naar de gemeenteraad. Op dat moment loopt opmerkelijk genoeg en veel zeggend nog een discussie binnen de afdeling Vastgoed van de gemeente over de wijze van berekenen van de erfpachtsuppletie<sup>10</sup>. Op 15 januari 2021 stuurt de secretaris van de BBB een inspraakbrief aan de Commissie Stedelijke Ontwikkeling, waarin alle bezwaren van de BBB tegen het plan worden gememoreerd<sup>11</sup>.
20. Op 19 januari 2021 spreekt de secretaris van de Wijkwerkgroep in voorafgaand aan de vergadering van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling. Op 23 januari 2021 licht hij een aantal punten nog eens toe in een brief aan die Commissie<sup>12</sup>.

21. Voorafgaand aan de vergadering van de gemeenteraad verzoekt de BBB op 15 februari 2021 per brief aan de griffie de geheimhouding op te heffen van het rapport van Fakton, waarop de gemeente zich herhaaldelijk beriep, en van de intentieovereenkomst met Urban Interest. Dit verzoek wordt niet gehonoreerd.
22. Op 18 februari 2021 spreekt de secretaris van de BBB in voorafgaand aan de vergadering van de gemeenteraad over de NvU.
23. Het belangrijkste argument voor de raad om, ondanks uiteenlopende bezwaren tegen het plan, akkoord te gaan met de NvU is de mogelijkheid om 1 miljoen Euro over te houden indien er minder sociale resp. betaalbare woningen zouden worden gerealiseerd dan wat in de gemeentelijke Woonvisie is afgesproken. Dit zou volgen uit het rapport van extern bureau Fakton. Niet alleen is dit rapport al die tijd onthouden aan de BBB, maar ook de gemeenteraadsleden zijn maar zeer beperkt en vertrouwelijk in de gelegenheid gesteld om dit rapport in te zien. Zie verder onder punt 39.

### **Twijfels over besluitvorming**

24. De BBB betwijfelt in ernstige mate of het Fakton-rapport voldoende grondslag bood en biedt aan College en Raad om te stellen dat de business case geen andere programmering toestond dan in de NvU was opgenomen. Dit wordt expliciet gesteld in het raadsvoorstel waarbij de NvU aan de Raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.
25. Het gaat dan met name om de volgende onderdelen van de NvU:
  - het aantal woningen in relatie tot de beschikbare voorzieningen
  - de parkeercapaciteit, mede in relatie tot het voornemen van de gemeente om de bewoners geen parkeervergunning te verstrekken
  - woningprogramma: 20% sociale huur i.p.v. de 30% van de Woonvisie.
  - woningprogramma: veel woningen hebben oppervlakten die veel kleiner zijn dan de ondergrens van de Woonvisie
  - inmiddels is de vraag actueel geworden of het *onderhands* uitgeven van de grond in blooteigendom wel is toegestaan.
26. De BBB vermoedt dat al in een vroeg stadium toezeggingen zijn gedaan aan de projectontwikkelaar die in de eerste plaats gericht waren op het snel realiseren van zoveel mogelijk woningen, met voorbijgaan aan mogelijk hinderlijke regelgeving. In één van de eerste participatie-overleggen wordt desgevraagd door de vertegenwoordiger van Urban Interest verklaard dat maximaal rendement uitgangspunt is voor Urban Interest bij de realisering van het project. Erg transparant maar wel schokkend.
27. Omdat de projectleiding de twijfel van de BBB niet kan wegnemen en om zicht te krijgen op het verloop van de interne discussie en besluitvorming binnen het gemeentelijk apparaat vraagt de BBB op 5 maart 2021 op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur alle relevante stukken op<sup>13 14</sup>. Zie verder onder III **Opgevraagde documenten**.
28. Na het besluit van de gemeenteraad over de NvU zijn de uitgangspunten voor het ontwerp van de verbouwing van Plesmanlaan 100 officieel vastgesteld en kan Urban Interest beginnen met ontwerpen.
29. Veel informatie die niet via de participatie is gedeeld en ook niet uit de WOB-documenten naar voren kwam, was uiteindelijk te ontlenen aan de aanvraagdocumenten voor de omgevingsvergunning. Uit de Stadskrant van 5 augustus 2021 blijkt dat al vanaf 22 juli 2021 de

vergunningaanvraag Plesmanlaan 100, transformeren kantoor naar woningen, Z/21/3286907 ter inzage lag. De BBB vraagt de stukken op en dient op 1 oktober 2021 als belanghebbende een Zienswijze op deze stukken in<sup>15</sup>.

30. Op de brief van de BBB antwoordt het college op 28 oktober 2021 slechts dat nog geen bezwaar of beroep mogelijk is, omdat er nog geen besluit op de aanvraag was genomen<sup>16</sup>.
31. Op 27 juni 2023 besluit B&W in te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan van Plesmanlaan 100. Dit wordt kenbaar gemaakt via een bewonersbrief van 6 juli 2023.
32. Op 18 augustus 2023 wordt de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd in coördinatie met het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan.

### III. Opgevraagde documenten

33. Op 5 maart 2021 dient de Wijkwerkgroep in het kader van de dan vigerende Wet openbaarheid van bestuur (Wob) een verzoek in om afschrift te verstrekken van een aantal documenten. Aanvankelijk worden stukken verstrekt, die onvoldoende inzicht bieden. Op 11 juni 2021 dient de BBB daarover een bezwaarschrift in. Na verschillende overleggen worden in november en december 2021 nog enkele aanvullende stukken ontvangen. BBB ziet af van het instellen van beroep tegen de beslissing op het bezwaarschrift om onnodige juridisering te voorkomen.
34. De via de WOB in een aantal tranches verkregen stukken zijn onvolledig<sup>17</sup> maar bevestigen het vermoeden van de BBB dat tijdens de participatie willens en wetens informatie is achtergehouden. De Wijkwerkgroep heeft de documenten in een doorzoekbaar Word-document bijeengebracht in chronologische volgorde en per onderwerp doorzocht. Het resultaat van de analyse is weergegeven in een intern stuk<sup>18</sup> van de Wijkwerkgroep dat als bijlage aan deze brief is gehecht.
35. Na de indiening van de gecoördineerde aanvragen voor ontwerp omgevingsvergunning en bestemmingsplan bleken de conclusies uit het onderzoek van de WOB-documenten nog steeds actueel. Niettemin is met een beroep op de inmiddels van kracht geworden Woo nog een aanvullend verzoek gedaan om informatie<sup>19</sup>.

#### Het Fakton-rapport

36. Uit alles blijkt dat het Fakton-rapport "Actualisatie waarde indicatie aanpassing erfpachtrecht Plesmanlaan 100 te Leiden" d.d. 10 december 2021 geen houdbare onderbouwing biedt voor de NvU. Dit rapport is bijv. gebaseerd op oude versies van het plan (september 2019 tot juli 2020) en zeer grove ramingen van de bouwkosten. In paragraaf 8 Conclusie lezen we dat is gerekend "op basis van summere informatie" met een "hoge mate van onzekerheid", kortom "een globale indicatie". "De getoonde bedragen vormen indicaties die binnen een bandbreedte bezien moeten worden" al wordt die bandbreedte niet nader gepreciseerd. Het rapport geeft dus zelf aan dat het geen harde conclusies kan trekken. Dat is niet zo vreemd, omdat de opdrachtgever de uitgangspunten niet helder heeft gecommuniceerd.
37. Wat opvalt is de onzekerheid bij de gemeente over de te volgen berekeningswijze voor het vaststellen van de grondwaarde, zowel de benodigde erfpachtsuppletie vanwege het wijzigen van de bestemming als de waarde bij verkoop in eigendom. Daarnaast is er lang onduidelijkheid over de plankosten en herinrichtingskosten<sup>20</sup>.

Dat daarvoor extern bureau Fakton te hulp wordt geroepen, helpt weinig, omdat de gemeente niet helder is over de uitgangspunten van de berekening. Inmiddels evolueert het plan van 518 woningen met een woontoren en extra parkeerkelder naar 413 woningen door extra optoppingen van het bestaande gebouw, maar dan zonder woontoren en met de bestaande garage als uitgangspunt.

### **Investerings- en bouwkosten**

38. Projectontwikkelaar Urban Interest (UI) lijkt in het begin van het project zijn berekening van de kosten van het project met de gemeente te delen. Aanvankelijk liggen die geraamde kosten op een heel ander niveau dan die van de gemeente zelf<sup>21</sup>. Later lezen we niet veel meer over verschillen van inzicht tussen gemeente en UI met betrekking tot de bouwkosten: kennelijk heeft de gemeente besloten zich te conformeren aan de opgaven van UI.
39. De wethouder heeft in de raadsvergadering van 18 februari 2021 aangegeven dat zij geen boodschap heeft aan de business case van de ontwikkelaar: “De waardebeoordeling staat los van wat de ontwikkelaar verdient. De gemeente heeft uitsluitend laten berekenen wat de erfpachtsuppletie doet als 20 of 30 sociaal wonen wordt gekozen. Dat staat los van de businesscase van de ontwikkelaar”.<sup>22</sup>

**Dat sluit niet geheel aan op § 6.2. Anterieure overeenkomst van de NvU:**

“Met de ontwikkelaar wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin onder meer [...] is opgenomen dat Urban Interest een erfpachtsuppletievergoeding dient te betalen om het bloot eigendom van de gemeente te verkrijgen. Daarnaast wordt in de overeenkomst vastgelegd hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelaar een kostendekkende bijdrage betaalt voor de door de gemeente gemaakte en te maken plankosten. Tenslotte betaalt de initiatiefnemer een bijdrage aan de gemeentelijke kosten van de herinrichting van het openbare gebied van de Verbeekstraat.”

**Het Raadsvoorstel<sup>23</sup> 21.00007 van 5 januari 2021 formuleert het als volgt:**

“Voor de Plesmanlaan 100 is in opdracht van de gemeente Leiden onderzoek verricht en de business case van het project doorgerekend om het effect in beeld te brengen wat er gebeurt met de business case als de varianten van 20% sociale huur en 30% sociale huur worden toegepast. Aan onderzoeksbureau Fakton is gevraagd de residuele waarde te bepalen van het transformatieproject bij 20% sociale huur en ook bij 30% sociale huur. Hierbij is gekeken naar de huidige waarde van het kantoorpand en alle te maken kosten die benodigd zijn om van het kantoorgebouw woningen te maken en de grond in eigendom te leveren. Hetgeen er aan waarde overblijft (residu) kan worden geïnvesteerd in de herinrichting van de openbare ruimte in de Verbeekstraat en de gemeentelijke plankosten kunnen worden betaald. In november 2020 heeft onderzoeksbureau Fakton het rapport opgeleverd en hierin aangegeven dat er zowel bij 30% sociale huur als 20% sociale huur sprake is van een positieve residuele waarde van dit transformatieproject. Echter, is de residuele waarde bij 30% sociale huur ruim 1 miljoen EUR lager.

Alleen met de doorgerekende variant van 20% sociale huur kan de initiatiefnemer aan de financiële verplichtingen van de gemeente voldoen. Er resteert bij het hanteren van dit uitgangspunt de financiële ruimte voor de initiatiefnemer om te investeren in het gebouw én de openbare ruimte. Op de door de initiatiefnemer te betalen erfpachtsuppletie en koopsom om bloot eigendom te verwerven worden de kosten

voor het herinrichten van het openbare gebied en de door de gemeente gemaakte plankosten voor dit transformatieproject, in mindering gebracht. De verschuldigde suppletievergoeding en koopsom bloot eigendom worden ingezet om de door de initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigde kosten te dekken.

Samengevat: bij het hanteren van 30% sociale huur ontstaat er een 'onrendabele top' waardoor de gemeente voor de aan dit project gekoppelde beoogde de herinrichting van het openbaar gebied voor eigen rekening zou moeten uitvoeren, hetgeen niet wenselijk en niet voorzien is."

40. Dit komt er in wezen op neer dat de gemeente, in strijd met haar wettelijke verplichting, afziet van verhaal van plankosten en kosten t.b.v. herinrichting van het openbare gebied. In het licht van de eerdere gemaakte opmerkingen over de onvolkomen financiële onderbouwing van de Nota van Uitgangspunten rijst zo het vermoeden van het verlenen van overheidssteun aan Urban Interest. Zou dit werkelijk het geval blijken, dan kan op grond van het Unierecht de nietigheid worden ingeroepen van de anterieure overeenkomst en de overeenkomst tot levering van het bloot eigendom. Ook vanuit het perspectief van het zgn. Didam-arrest is een onderhandse levering aan Urban Interest in dat geval vernietigbaar.

Een andere vraag die in dit verband oprijst bij het bestuderen van het Faktonrapport is: waarom wordt in de berekening van Fakton uitgegaan van de huidige waarde van het kantoorpand en niet van de verwervingskosten? Volgens de openbare registers bedragen de verwervingskosten 3 miljoen Euro.

41. In het overleg met Fakton komt de business case van de ontwikkelaar niet ter sprake en is alleen maar sprake van de business case van de gemeente zelf: houden we aan de erfpachtsuppletie genoeg over voor de inrichting van de openbare ruimte? De door de projectontwikkelaar opgegeven kosten voor de transformatie van het gebouw worden kennelijk als een vast gegeven beschouwd, maar uit alles blijkt dat de gemeente niet in staat is om de bouwkosten en de business case van UI op zijn merites te beoordelen.

#### IV. Zienswijze op de omgevingsvergunning

42. Bij de tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning in augustus 2023 blijkt dat het ontwerp in vrijwel geen enkel opzicht is gewijzigd t.o.v. het ontwerp dat deel uitmaakte van de ter visie gelegde vergunningsaanvraag van juli 2021. Er zijn wat documenten van secundair belang bijgekomen c.q. aangepast<sup>24</sup>, maar het plan is ongewijzigd. Zelfs de Toelichting aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Plesmanlaan 100 te Leiden van UI heeft nog als datum 22 juli 2021. In de meegeleverde Documentenlijst komen geen stukken voor die recenter zijn dan 22 juli 2021. Toch zitten er wel recentere memo's en rapporten bij de laatste tranche documenten. Bovendien is in de meest recente memo's sprake van gewijzigde plattegronden, maar die maken geen onderdeel uit van de ter visie gelegde stukken.
43. Dat roept een aantal vragen op. De belangrijkste is wel: als het ontwerp al in 2021 niet aan de wensen van de gemeente kon voldoen t.a.v. aantallen sociale c.q. middeldure huurwoningen omdat het financieel niet haalbaar was, hoe is het dan mogelijk om zo'n plan twee jaar later ongewijzigd te presenteren in een markt waarin:
- de energiekosten enorm zijn gestegen en zolang de oorlog in Oekraïne duurt ook zeker niet zullen dalen
  - de kosten van bouwmaterialen aanzienlijk zijn gestegen
  - de arbeidskosten stijgen, mede door een gebrek aan bouwvakkers

d. de huren en verkoopkosten van woningen onder druk staan door maatregelen van de regering en de (ongetwijfeld doorgaande) rentestijging.

Zie hiervoor ook de brief van de belangenorganisatie van de projectontwikkelaars NEPROM aan de leden van de Tweede Kamer en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 25 augustus 2023<sup>25</sup>.

44. De enige verklaring die de BBB kan bedenken is dat een aanpassing van het ontwerp automatisch zou betekenen dat het nu aan de vigerende bepalingen moet voldoen. Die zijn, sinds de eerste inleidende besprekingen tussen gemeente en UI in (waarschijnlijk) 2016, aangepast aan nieuwe inzichten. Wij denken dan met name aan de Doelgroepenverordening<sup>26</sup> waarover de BBB een inspraakbrief heeft gestuurd in april 2023<sup>27</sup>.

Door het ontwerp niet te wijzigen denkt UI gebruik te kunnen maken van de Overgangsbepaling en daardoor vrij te zijn om naar eigen inzicht een mix van sociale, middenhuur- en vrijesectorwoningen te kunnen samenstellen. Nadat de vergunning is verleend kan dan worden beweerd dat er toch wat kleine wijzigingen in het plan nodig zijn om het haalbaar te maken, een pleidooi waar de gemeente in het verleden ook al gevoelig voor was. Uiteindelijk valt er als de bouw eenmaal onderweg is niets meer te doen aan steeds opnieuw optredende planwijzigingen. De gemeente heeft dan geen enkele regie meer.

45. Voor de beoordeling van het ontwerp kan de BBB haar argumenten voor een groot deel ontleenen aan de eerder genoemde Zienswijze van 1 oktober 2021 (zie ook onder punt 29). *Deze kan worden beschouwd als integraal deel uitmakend van de nu voorliggende zienswijze.*

### **Aantal woningen**

46. Het aantal te realiseren woningen is te hoog in relatie tot de benodigde voorzieningen. Uit de Wob-documenten blijkt een preoccupatie met het realiseren van *zoveel mogelijk* woningen. Voorzieningen bij de woningen zoals parkeren, wegecapaciteit, groen of speelgelegenheid komen niet of nauwelijks aan de orde. Aan de relatie tussen de benodigde materiële omvang van deze voorzieningen en het aantal nu en in de nabije toekomst ook in de omgeving<sup>28</sup> te realiseren woningen is geen enkele aandacht besteed.
47. Nergens in het voortraject is een afweging te vinden van verschillende scenario's met betrekking tot de aantallen woningen in relatie tot de te realiseren uitbreidingen van het bestaande volume van het gebouw (optoppingen) en de beschikbare parkeercapaciteit en overige noodzakelijk voorzieningen.
- Waarom is nooit goed uitgezocht of het plan levensvatbaar was bij een andere woningdifferentiatie, met minder en/of grotere woningen, met meer sociale huurwoningen, minder dure constructieve ingrepen om de op- en uitbouw mogelijk te maken enz.? De fixatie op *aantallen* woningen heeft kennelijk een tunnelvisie met zich meegebracht.

### **Parkeernorm en -capaciteit**

48. De BBB is in de eerste plaats geïnteresseerd in mogelijke parkeeroverlast als gevolg van het aantal woningen in combinatie met de te realiseren parkeercapaciteit. Dit is vanaf het begin de oorzaak geweest van de bemoeienissen van de omwonenden.
49. Ondanks herhaalde verzoeken van de BBB heeft de gemeente nooit een berekening van de benodigde parkeercapaciteit (*parkeerbilans*) overgelegd. In de NvU wordt er een kunstgreep toegepast: de nieuwe bewoners hebben geen recht op een

parkeervergunning<sup>29</sup>. De Beleidsregels voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van de autoparkeereis (artikel 11 1.a.) maar alleen indien een dergelijke afwijking “met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt”. Die onderbouwing komt nergens ter sprake en is ook nu nog niet gegeven.<sup>30</sup>

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ook geen aanvraag te vinden voor een ontheffing van die regels. Of is die al gegeven aan het begin van het project?

50. Het evenwicht tussen wonen en parkeren is nergens een punt van discussie in de beschikbare documenten. Ook Fakton waarschuwt nergens dat hier mogelijk een probleem is. Terwijl in dezelfde tijd wordt gewerkt aan de Beleidsregels Parkeernormen<sup>31</sup>, waaraan het project ook zal moeten voldoen.
51. Bij herhaling heeft de BBB gevraagd om een onafhankelijk onderzoek naar de effecten van het weigeren van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Het parkeren zal uiteindelijk moeten worden geregeld in het bestemmingsplan voor Plesmanlaan 100 en vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening tegelijk met dat voor de gehele Verbeekstraat. BBB wijst in dit verband wederom naar de relevante jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over planbegrenzing. Daarbij is een ruimtelijke afweging noodzakelijk om een eventuele vrijstelling van de parkeernorm te kunnen onderbouwen.
52. De BBB betwijfelt ernstig dat het enkele weigeren van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners afdoende borging is tegen parkeeroverlast op en rond de Verbeekstraat. De gemeente is niet in staat om te garanderen dat geen parkeeroverlast ontstaat voor de omwonenden bij realisatie van het plan in de huidige vorm.

### **Woninggrootte**

53. De Woonvisie geeft een ondergrens voor de woningoppervlakte, al is die naar de mening van de BBB met 45 m<sup>2</sup> aan de krappe kant. Uit de overzichten bij de vergunningsaanvraag blijkt dat een substantieel aantal woningen niet aan deze minimumeis voldoet. Er bestaan wel ontheffingsmogelijkheden, maar slechts “bij uitzondering en met redenen omkleed”.<sup>32</sup> Die redenen zijn tot op heden niet geleverd, elk onderzoek ontbreekt. Een ontheffingsaanvraag ontbreekt evenzeer.
54. Een officiële meetstaat, die overeenkomt met de verstrekte ontwerptekeningen, vervaardigd door een gecertificeerd bureau zal duidelijk maken hoeveel appartementen niet aan de norm van de Woonvisie voldoen.
55. Bij herhaling is beweerd dat de vele kleine woningen een gevolg zijn van de beperkingen die ontwerpen binnen een bestaand gebouw met zich meebrengt. Bestudering van de plattegronden laat zien dat de grote lege kantooroppervlaktes met hun forse diepte en enkele kolommenstructuur zonder veel moeite op een andere manier kunnen worden ingedeeld. Naar de mening van de BBB is er geen enkele reden om ook maar één appartement onder de 45 m<sup>2</sup> GBO toe te laten. Het is aan UI om te bewijzen dat er geen grotere woningen kunnen worden gerealiseerd.
56. Het belang van de BBB in dezen is dat de vrees bestaat dat rond de Verbeekstraat een wijk wordt ontwikkeld met weinig aantrekkelijke woningen en daardoor een hoge doorstroming en weinig onderlinge samenhang” die in ernstige mate het woon- en leefklimaat van onze wijk aantast.

### **Minder sociaal**

57. De verdeling van de woningen over sociaal en middenhuur is vanaf het begin de belangrijkste kwestie bij het vaststellen van de grondwaarde die bij de projectontwikkelaar in rekening mag/kan worden gebracht. Uiteindelijk stelt het College van B&W op basis van het Faktonrapport in de Nota van Uitgangspunten vast dat het scenario van 20% via erfpachtsuppletie € 1 miljoen meer op zal brengen dan het scenario met 30% sociale huurwoningen. Dat blijkt uiteindelijk ook voor de gemeenteraad doorslaggevend.  
Naar de mening van de BBB is de Raad hiermee onjuist geïnformeerd.  
Zie ook de punten 39 t/m 41.

### **Commerciële ruimte**

58. Naar de mening van de BBB is het ongewenst dat de commerciële ruimte niet rechtstreeks bereikbaar is vanaf de Verbeekstraat, maar alleen kan worden bereikt via de entreehal en de binnentuin, vlak langs de privé buitenruimte van de begane grondwoningen. Dit levert een conflict op tussen openbare en private ruimte dat de exploitatie van de commerciële ruimte niet ten goede zal komen, net zomin als het woongenot van de aan de binnentuin gesitueerde bewoners.
59. Het gevaar bestaat bovendien dat de "loopplank" naar de ponton vanaf het talud naast het fietspad langs de Plesmanlaan op termijn gaat fungeren als hoofdtoegang. Dat lijkt bijzonder onwenselijk, zowel uit een oogpunt van geluidsoverlast als parkeer- en verkeerstechnisch (fietspad). Of is/wordt hiervoor een ontheffing geregeld bij de Verkeersdienst?

### **Lichttoetreding**

60. De diepte van de binnentuin in combinatie met de hoogte van de omringende bebouwing maakt dat de op die binnentuin (en dan vooral in noordelijke richting) uitkijkende woningen, vooral van de laagste verdiepingen, weinig direct daglicht ontvangen. Dat is geen onderwerp van onderzoek geweest: het rapport over de bezonning van Techniplan gaat alleen over hinder (door schaduwwerking) voor de omgeving. Een verantwoording van de daglichttoetreding in de woningen ontbreekt.

### **Geluidsoverlast**

61. DGMR heeft in opdracht van Techniplan en UI een onderzoek gedaan naar het geluid van wegverkeer. Niet onderzocht is wat de akoestische gevolgen zijn van:
- het situeren van veel woningen rond een binnentuin; wie weleens in een Spaanse flat met een patio heeft geloged, weet wat er wordt bedoeld;
  - de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de binnentuin en de daaraan gesitueerde woningen;
  - de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de aangrenzende woonwijk;
  - de geluidsbelasting van de woonwijk door het pontonterras bij de commerciële ruimte, te meer als dit op termijn de hoofdtoegang van de commerciële ruimte wordt.

Een onderzoek naar deze effecten maakt nu geen deel uit van de vergunningsaanvraag.



## Integrale behandeling

62. De Raad heeft ingestemd met een NvU die uitgaat van een groot aantal zaken die in strijd zijn met de eerder zelf vastgestelde Visies, Normen en Eisen t.a.v. woninggrootte, hoeveelheid sociale huurwoningen en parkeren. Daarbij heeft er o.m. geen afweging plaatsgevonden t.a.v. groen en bijv. speelgelegenheid.
63. Beslissingen over dit soort voorzieningen behoren niet tot de scope van het project Plesmanlaan 100 en worden daarom in de tijd naar achteren geschoven. Voor de BBB een reden temeer om vanuit planologisch perspectief te pleiten voor een integrale behandeling van Plesmanlaan 100 samen met de plannen voor de Verbeekstraat als één project. Bovendien moet het plan worden gezien in relatie tot andere plannen in de omgeving als bijv. Westervoort, die naar ongetwijfeld zal blijken ook hun invloed zullen doen gelden op verkeers- en parkeerdruk en milieuaspecten als overlast door geluid en fijnstof.

## V. Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan

64. Het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan bestaat vooral uit Toelichting: een opsomming van alle denkbare regelingen die op dit plan van toepassing zijn of zouden hebben kunnen zijn.

Het plan is duidelijk toegeschreven naar het ontwerp zoals dat er al sinds 2021 ligt, waarschijnlijk door UI zelf, zie onder punt 17. Alsof de NvU ook bedoeld was voor het opstellen van het bestemmingsplan dat normaliter aan een ontwerp vooraf gaat. Uw Raad heeft zelfs in een ver verleden daarover op goede gronden een motie aangenomen (motie Olaf Welling).

65. Aanvankelijk wordt aan de hand van diverse agenda's, nota's, bepalingen en regels in § 4.7.1 de noodzaak van voldoende parkeergelegenheid erkend:

“Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen (nieuwbouw of functiewijziging) er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling te veel nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert.”

“de leefbaarheid van wijken hangt nauw samen met het gebruik van de openbare ruimte.”

In § 4.4.2.2 wordt dan toch beredeneerd (op basis van het ontwerp zoals dat er al sinds 2021 ligt) dat het gemeentelijke parkeerbeleid in dit geval niet houdbaar is:

“rekening houdend met parkeren van zowel bewoners, bezoekers als personeel [...] is een piekmoment berekend van 208 benodigde parkeerplaatsen op doordeweekse avond (geen koopavond). De bestaande parkeergarage voorziet in 168 parkeerplaatsen, waarmee niet voldaan wordt aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het gemeentelijk parkeerbeleid voorziet echter ook in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen af te wijken van de normen die daarin opgenomen zijn. *Eén van de mogelijkheden is om voor woningen te volstaan met een aantal parkeerplaatsen dat in ieder geval afdoende is om het bezoekersparkeren op te vangen.* Dit volgt uit artikel 11, lid 1, sub c.ii van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Uit de indicatieve parkeerbalans blijkt dat met de 168 parkeerplaatsen in de parkeergarage ruimschoots aan deze afwijkingsmogelijkheid voldaan kan worden.

Wanneer *uitsluitend* gekeken wordt naar bezoekersparkeren voor de functie wonen en daarnaast de volledige parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties (commerciële ruimte in de plint), dan is de zaterdagavond het maatgevende moment met een parkeerbehoefte van 94 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er nog 74 parkeerplaatsen resteren voor bewoners van het complex.

**Bij ca. 420 woningen betekent dat dus een groot tekort aan parkeerplaatsen. Terwijl in de Regels van het bestemmingsplan onder artikel 1 Begrippen toch staat:**

1.76 voldoende ruimte voor parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoen aan de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging;

66. Dit kan alleen opgelost worden door een ontheffing om voor voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners zelf te zorgen. En om te zorgen dat die geen overlast in de omliggende buurten gaan veroorzaken, krijgen ze ook geen parkeervergunningen. Wat in de binnenstad misschien noodzakelijk is, wordt in een verafgelegen schil, letterlijk onder de rook van de N 206 en de A44, als kunstgreep gebruikt om, een in vele opzichten aanvechtbaar plan door te drukken.

## VI. Slotopmerkingen

67. Omdat informatie uit de aanlooperperiode van het project ontbreekt en door grote hiaten in de tijd tussen de verschillende via de Wob opgevraagde documenten ontstaat de indruk dat over de aantallen woningen in een vroeg stadium al veel is vastgelegd. Het suggereert dat versoepelingen van bepaalde beperkende regelgeving meer of minder expliciet zijn toegezegd.
68. Zoals het er nu ligt, is het rapport van Fakton een te wankelende basis voor het besluit van de gemeenteraad om zich simpel te focussen op het *aantal* woningen ten koste van de kwaliteit van de bijbehorende voorzieningen. E.e.a. uiteindelijk ten laste van de aangrenzende wijken.
- Uit compliance-oogpunt dringt de BBB er dan ook wederom op aan dat B&W opdracht geven aan een accountant om de rechtmatigheid van de transactie te beoordelen. Dit in samenspraak met een door deze accountant aan te wijzen andere geheel onafhankelijke kostendeskundige. Naar de mening van de BBB is er voldoende twijfel aan de uitkomsten van Fakton om een onafhankelijke derde, bij voorkeur een accountant, onderzoek te laten doen naar de waarde van het rapport, meer specifiek naar de samenhang tussen erfpachtsuppletie, plankosten en woningprogramma. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan de Raad een weloverwogen besluit nemen en zich uit de fuik bevrijden van de marktpartij Urban Interest. Hard nodig en in dit stadium kan het nog. Wij lezen in dit verband met genoeg in een concept-verkiezingsprogramma voor de komende Tweede Kamerverkiezingen dat het huidig tekort aan sociale huurwoningen is ontstaan doordat de bouw van woningen teveel is overgelaten aan de markt en dat daardoor de samenleving buitenspel is gezet.
69. De BBB vindt de gekozen oplossing voor het parkeren niet valide: een onafhankelijk onderzoek als verlangd in de Parkeervisie, en herhaaldelijk gevraagd door de BBB, ontbreekt. Het College is niet in staat om *aannemelijk te maken* dat geen parkeeroverlast ontstaat voor de omwonenden bij realisatie van het plan in de huidige

vorm. Gaan de bewoners van Plesmanlaan 100 niet toch op zoek naar parkeerplaatsen in de buurt tijdens de uren dat geen betaald parkeren geldt? Of betalen ze (of hun werkgevers) gewoon en nemen ze de toch al schaarse ruimte in beslag?

70. De participatie is niet verlopen zoals de BBB zich dat had voorgesteld. Heel lang heeft de Wijkwerkgroep gestreefd naar openheid in de contacten, ervan uitgaand dat zij op de hoogte zou worden gehouden van de ontwikkelingen. Dat bleek niet te kloppen. Naar de mening van de BBB dienen burgers gedurende het hele participatieproces actief in eenzelfde informatiepositie te worden gebracht als het ambtelijk apparaat, de wethouder en het college.
71. Het is onjuist om projectontwikkelaars de participatie te laten verzorgen. Dat moet de gemeente doen.
72. Woo-verzoeken zouden in beginsel niet nodig moeten zijn. Worden zij toch gedaan, dan moeten ze in het kader van het transparantiebeginsel worden gehonoreerd. Ze mogen slechts worden geweigerd als daarvoor een dwingende noodzaak bestaat en de weigering vooraf is getoetst door een externe gemeentelijke commissie van deskundigen.
73. De BBB verzoekt het College om het ter visie gelegd besluit in te trekken en aan de Raad een gewijzigd voorstel voor te leggen dat recht doet aan de voorliggende zienswijze en in het bijzonder is gebaseerd op een nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het project bij een andere programmering.

Tenslotte: wij hopen en vertrouwen erop dat onze zienswijze serieus wordt genomen door uw college en niet wordt weggeschreven op uw instructie door de ambtenaren die betrokken zijn bij dit project. Dit zou "de dood in de pot" betekenen.

Graag ontvangen wij uw bericht van ontvangst te richten aan [secretaris@bbbockhorst.nl](mailto:secretaris@bbbockhorst.nl)

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,

w.g.

Amir Saab, secretaris Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,

KvKnr. 40446732

bijlage: Noten bij de tekst

## Noten bij de tekst

- 
- <sup>1</sup> Brief gemeente aan de bewoners d.d. 30 oktober 2018 (kenmerk 2018-214), Intentieovereenkomst met Hericon Vastgoed B.V. over voormalig kantoor van Jacobs (Plesmanlaan 100)
- <sup>2</sup> Brief BBB aan B&W d.d. 1 oktober 2021 Zienswijze op vergunningsaanvraag Urban Interest d.d. 22 juli 2021
- <sup>3</sup> Brief BBB aan mw. Spijker d.d. 17 november 2020, incl. Historisch overzicht d.d. 15 november 2020; Brief van mw. Spijker d.d. 30 november 2020; brief BBB aan mw. Spijker d.d. 8 december 2020.
- <sup>4</sup> Bewonersbrief van de gemeente, ondertekend door projectmanager Michel Groenendijk, d.d. 19 november 2020: voortgang ontwikkeling Plesmanlaan 100
- <sup>5</sup> Memo van Urban Interest d.d. 21 december 2020: Conclusie en reactie: Online participatie planvorming Plesmanlaan 23 november tot en met 6 december 2020
- <sup>6</sup> E-mail van Jeanette de Bruin d.d. 17 november 2020 11:09 Onderwerp: RE: Verdaging overleg met Urban Interest naar 7 december met verzoek informatiepakket uiterlijk 20 november
- <sup>7</sup> UI: Verslag bespreking Bewoners Belangenvereniging Bockhorst – 2e ronde participatie Plesmanlaan 100 d.d. 22 april 2021
- <sup>8</sup> Overleg BB Bockhorst – Urban Interest – gemeente Leiden Plesmanlaan 100 d.d. 6 juli 2021
- <sup>9</sup> Wijkwerkgroep: intern verslag
- <sup>10</sup> Zie de WOB-documenten 56 t/m 60 vanaf 22 januari 2021
- <sup>11</sup> Brief BBB aan B&W d.d. 15 januari 2021 Inspraak op de Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100 (Raadsvoorstel, RV 21.0003) in samenhang met Ben W-besluit nr. 21.0007 van 5 januari 2021
- <sup>12</sup> Brief BBB aan B&W d.d. 23 januari 2021 aanvulling op inspraakbrief d.d. 15 januari 2021 bij de Nota van Uitgangspunten
- <sup>13</sup> BBB aan B&W d.d. 5 maart 2021: WOB-verzoek aan B&W Leiden betreffende project Plesmanlaan 100
- <sup>14</sup> BBB aan B&W d.d. 11 juni 2021: uw Wob-besluit d.d. 29 april 2021
- <sup>15</sup> Brief BBB aan B&W d.d. 1 oktober 2021 Zienswijze op vergunningsaanvraag Urban Interest d.d. 22 juli 2021
- <sup>16</sup> Brief van B&W aan BBB d.d. 28 oktober 2021 ( 5948149 OLO)
- <sup>17</sup> In verschillende documenten wordt verwezen naar stukken die geen onderdeel uitmaken van de verstrekte documenten, het vroegste document suggereert een al veel langer lopend proces etc.
- <sup>18</sup> WOB-documenten Plesmanlaan 100, Analyse documenten van de gemeente Leiden, verkregen door een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur, d.d. februari 2022
- <sup>19</sup> BBB aan B&W: Woo-verzoek betreffende project Plesmanlaan 100 d.d. 14 september 2023
- <sup>20</sup> Zie bijv. de mail nr. 48 d.d. 9 december 2020 17:07 met voorstel voor een aangepaste tekst van de business case.
- <sup>21</sup> document 62 d.d. 16 juni 2017:
- “Voor de eenvoud heb ik in de bijlage uw berekeningsopzet overgenomen en daar de gegevens aan toegevoegd zoals wij deze hebben mogen ontvangen van ons adviesbureau. Hiermee worden de verschillen inzichtelijk gemaakt. Deze zijn omvangrijk. Niet alleen is er een groot verschil in de te realiseren beleggingswaarde, maar zeker ook in de stichtingskostenraming zijn de verschillen dermate groot dat ik mij bijna afvraag of wij het over hetzelfde bouwplan hebben.”
- <sup>22</sup> <https://leiden.notubiz.nl/vergadering/806821/Gemeenteraad%2018-02-2021>
- <sup>23</sup> Raadsvoorstel B&W-nummer 21.007 besluit d.d. 05-01-2021 Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100
- <sup>24</sup> Memo van UI: Actualisatie onderzoeken Plesmanlaan 100 te Leiden d.d. 21 december 2022

---

<sup>25</sup> NEPROM aan de leden van de Tweede Kamer en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 augustus 2023, <https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/20230825%20-%20Brief%20Tweede%20Kamer%20en%20minister%20de%20Jonge%20-%20wet%20betaalbare%20huur.pdf>

<sup>26</sup> Gemeentebld 2023 nr. 314111 d.d. 18 juli 2023

<sup>27</sup> BBB aan B&W: Inspraak op Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1<sup>e</sup> wijziging), zaaknummer Z/23/3487176 d.d. 16 april 2023

<sup>28</sup> Denk aan de projecten Verbeekstraat, Westerpoort, Vondel en De Zwaan.

<sup>29</sup> De NvU (§ 4.2, 5<sup>e</sup> bullet) verwijst “naar het in de zomer van 2020 vastgestelde parkeerbeleid. Het uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost in de bestaande parkeergarage en er geen parkeervergunningen worden verstrekt aan nieuwe bewoners voor parkeren op straat, waardoor deze ontwikkeling geen extra parkeerdruk oplevert voor de bestaande woonbuurt.”

<sup>30</sup> De Parkeerverordening gemeente Leiden 2021 maakt het echter in Artikel 3a mogelijk om zonder opgaaf van redenen bewoners van nieuwe projecten een parkeervergunning te weigeren. Het is niet duidelijk hoe dit kan bestaan naast de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 artikel 11.

<sup>31</sup> Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020, geldend vanaf 21-10-2020

<sup>32</sup> Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023, versie 3 september 2019 na inspraak

## Bijlage 4

**AAN:**

Aan de leden van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en de gemeenteraad  
via tussenkomst van de griffier van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling  
Postbus 9100  
2300 PC LEIDEN

Per email: [Griffie@leiden.nl](mailto:Griffie@leiden.nl)

**Datum:**

16 januari 2024

**Betreft:**

Reactie op Nota van beantwoording Zienswijze Plesmanlaan 100 – bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd)

**Uw zaaknummer:**

Z/23/3558247

Geachte leden van de commissie, geachte gemeenteraad,

Op 27 september 2023 hebben wij een zienswijze ingediend tegen Plesmanlaan 100 – bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd). Op 9 december 2023 hebben wij de Nota van beantwoording zienswijze Plesmanlaan 100 (verder te noemen **Nota**) ontvangen. Aangezien wij vanwege de voor ons drukke periode voorafgaand aan de Kerst en de korte tijd tussen ontvangst van de Nota en de hoorzitting op 14 december 2023 niet hebben kunnen inspreken, willen wij met deze brief hierop alsnog onze reactie geven.

**Parkeren**

Zoals gesteld in onze zienswijze zijn wij van mening, dat het parkeren en alle mogelijke toekomstige parkeerproblemen vooraf, volledig en uitsluitend op eigen locatie goed moet worden opgelost en dit niet mag worden afgeschoven naar de omliggende wijk(en).

De aangedragen oplossing van de gemeente is nu het niet geven van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Zoals wij ook in onze zienswijze hebben aangegeven is dit volgens ons een maatregel die in dit geval niet geheel volstaat. Immers het blijft altijd mogelijk een auto te bezitten en deze vervolgens tegen geringe 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, waarbij ze aansluitend weer tot 11:00 uur parkeren voor een tarief € 0,10.

In de Nota is niet duidelijk aangegeven wat de maatregelen vanuit de gemeente zijn als in de praktijk alsnog een parkeerprobleem ontstaat in Bockhorst ten gevolge van dit plan. Wij zijn van mening dat dit er wel moet zijn en dat in de Toelichting van het bestemmingplan alsnog nader moet worden toegelicht en onderbouwd welke oplossingen hiervoor door de gemeente zullen worden genomen.

In de Nota wordt aangegeven dat de aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de CROW. Hierbij is niet aangegeven om welke artikelen het gaat en hoe deze zijn vertaald naar dit plan. Wij zijn van mening dat ook dit nader moet aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende parkeerbalans.

Daarnaast troffen wij in het Leids Nieuwsblad van 7 december 2023 een artikel aan, waarin staat dat bewoners parkeerplaatsen moeten huren en kunnen parkeren 'zolang de voorraad strekt' en er parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor horeca en dienstverlening. Dit kan inhouden dat er te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners kunnen ontstaan. Het reserveren heeft volgens ons ook negatieve consequenties voor de aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik) waarmee met het plan is gerekend. In de toelichting van het bestemmingplan en de parkeerbalans zal hierop een uitgebreide toelichting moeten worden gegeven. Voor zover wij zien is dit niet gebeurd. Alleen een beknopte parkeertabel zoals nu is opgenomen in het plan volstaat in dat geval volgens ons niet. Kortom er zijn nu nog te veel onduidelijkheden en vragen.

## Hoogte

Ondanks de weerlegging in de Nota blijven wij van mening, dat het gebouw te hoog wordt aan de zijde van de Bockhorst en dat dit tevens in strijd is met de Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze NvU heeft namelijk als voorwaarde opgenomen, dat er aan de Van Ravelingenstraat een hoogte van maximaal 18 meter (5 bouwlagen) gebouwd mag worden. Dit wordt nu deels 21 meter (6 bouwlagen); is nu 3 bouwlagen (!). In de nota is niet ingegaan op deze strijdigheid.

Zie ook de foto's in onze zienswijze, waarbij wij het huidige pand voorzien hebben van de extra bouwlagen om ongewenste hoogte extra te visualiseren.

In de Nota wordt gesteld dat "een afstand van 20 meter tot de dichtstbijzijnde woning dermate groot is dat de ontwikkeling geen onevenredige inbreuk heeft op de privacy. De strook groen en de bomen maken de afstand gevoelsmatig groter. Het grootste deel van de woningen ligt een stuk verder weg dan deze 20 meter."

De bomen verliezen blad (zie onderstaande foto vanuit dakkapel) en dat de strook groen met de bomen de afstand gevoelsmatig groter maakt is een drogreden. Dat er ook woningen verder weg liggen, zoals onze woning, doet hier niets van af. Wat blijft is dat de geringe afstand van onze woning tot een pand, dat met 2 tot 3 bouwlagen wordt verhoogd tot 18 en 21 meter. Dit is voor ons een ongewenste ontwikkeling. De groene conifeer op de foto staat in een privétuin.



## Horeca

In de Nota wordt niet ingegaan op de zienswijze dat de volgende strijdigheden met artikel 5.4 van de Nota van Uitgangspunten (NvU):

- *De horeca dient ondersteunend te zijn aan de functie en in beperkte mate de buurt en mag zeker geen (grote) publiekstrekker zijn.*

Wij zijn van mening dat de horeca niet ondersteunend is aan de functie wonen gelet op de vele toegestane bezoekers van 366 (volgens aanvraagtekening) en de tientallen parkeerplaatsen, die er voor bezoekers van de horeca nodig zijn in de parkeergarage en dus niet gebruikt mogen/kunnen worden door de bewoners. Hiermee is er volgens ons duidelijk sprake van een publiekstrekker. Dit wordt ook bevestigd doordat in de Nota van beantwoording (onderdeel 2J) wordt gesteld, dat "de loopsteiger met name gericht is op bezoekers welke gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets".

- *Daarnaast dient initiatiefnemer de behoefte aan te tonen en dient er afstemming plaats te vinden met andere ontwikkelingen aan de Verbeekstraat, het Entreegebied, Westerpoort en het Leiden Bio Science Park"*

Bij de aanvraag omgevingsvergunning en de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing aangetroffen van de behoefte en ontbreekt de afstemming met andere in de NvU genoemde ontwikkelingen.

Verder wordt in de Nota van beantwoording wordt geen antwoord gegeven op onze zienswijze over de openingstijden. In de toelichting van bestemmingplan wordt gesproken van daghoreca en in de planregels staat een openingstijd tot 22:00 uur.



### **Participatie**

In de Nota is net als bij de eerdere 'zogenaamde' participatie op geen enkele wijze tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen. Dat geldt ook voor de andere zienswijze, die is ingediend door Bewoners Belangenvereniging Bockhorst, Deze vereniging vertegenwoordigt diverse bewoners van de wijk, waaronder ook wij. Er is en wordt voortdurend gezocht naar argumenten om de ingekomen reacties te weerleggen zonder het plan te hoeven aanpassen.

Dit onderstreept voor ons des te meer het gevoel, dat de omwonenden tegen een muur lopen en de gemeente met de ontwikkelaar hun eigen koers (blijven) varen. Wij zijn van mening, dat hiermee niet voldaan wordt aan een goede participatie. Zoals wij ook hebben gesteld in onze zienswijze.

Wij zijn van mening, dat de participatie van dit plan beperkt is gebleven tot het informeren over de plannen door gemeente en ontwikkelaar. Reacties vanuit de omgeving hebben tot niets geleid. De plannen waren vanaf het begin, om een goede beeldspraak te gebruiken gelet op het huidige pand: 'in beton gegoten'.

### **Woonkwaliteit**

In de Nota is geen reactie gegeven op onze zienswijze, dat een deel van de appartementen kleiner is dan de gemeentelijke woonvisie toestaat.

Wij zijn van mening, dat de gemeente ondanks de grote bouwopgave zich altijd de vraag moet stellen of er met een bouwontwikkeling sprake is van een stedenbouwkundig verantwoord plan en er met de plannen sprake is en blijft van een goede woonkwaliteit voor zowel de nieuwe bewoners als de bewoners uit de omgeving.

Wij zijn van mening zijn, dat

- er teveel woningen (420 stuks) op een relatief klein grondoppervlak worden gebouwd, ter vergelijking met de omliggende wijken (Muiderkring en Bockhorst).
- de openbare ruimte rond het gebouw te beperkt is om hieraan met groen de gewenste goede invulling te geven; dit ter vergelijking met de omliggende wijken.
- het totale plan door zijn te grote massa een negatieve impact heeft naar de woonomgeving van de Bockhorst.

### **Tot slot**

Wij willen nogmaals benadrukken dat wij positief staan tegen de wijziging van het gebruik van het huidige pand naar wonen en dat de verloedering van het pand wordt aangepakt. Alleen tegen de wijze waarop dit vorm gaat krijgen hebben wij onze zienswijze ingediend.

Hoogachtend,

W.g.

## Bijlage 5

**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 ( $\pm$  30 meter). Aan de zijde van de wijk (Van Ravelingenstraat) is het pand met 3 bouwlagen ( $\pm$  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.

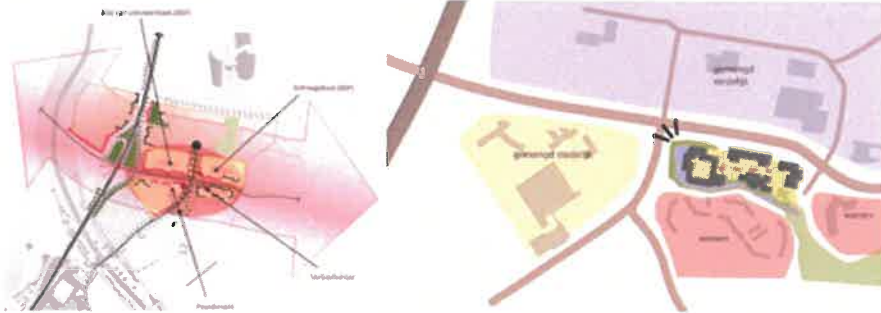
Wij vinden eigenlijk, dat er nu al sprake is van een kolossaal kantoorpand; 'kantoorkolos' om de woorden te gebruiken, die de ontwikkelaar op hun website van het plan gebruikt.

**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 Westerpoort en het gebied Verbeekstraat.

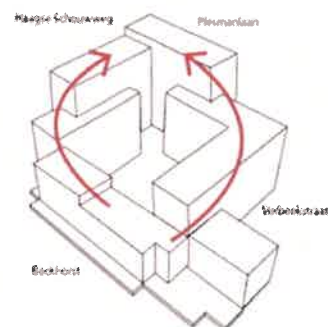
Met de blauwe pijlen is aangegeven wat van belang is voor de wijk Bockhorst.

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.

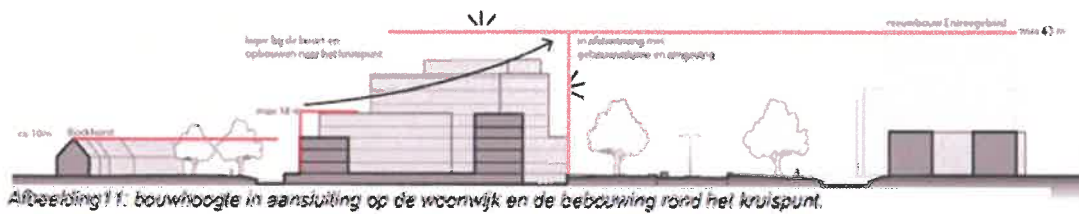


*< Afbeelding 9: Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart*



*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.



Abbeelding 11: bouwhoogte in aansluiting op de woonwijk en de bebouwing rond het kruispunt.

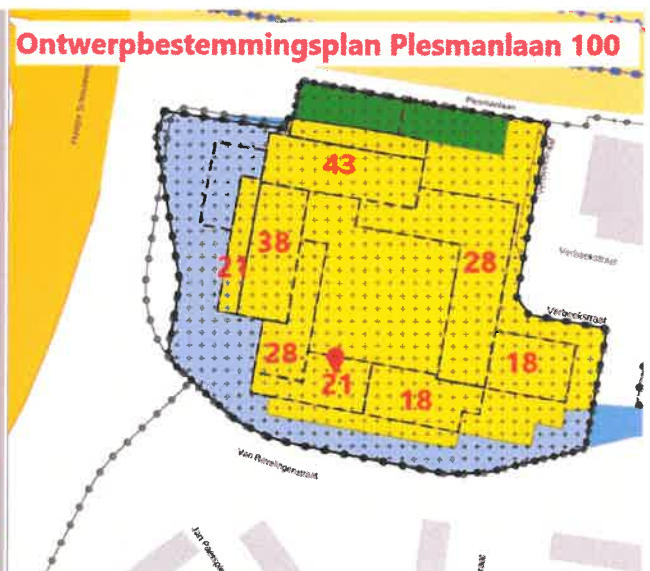
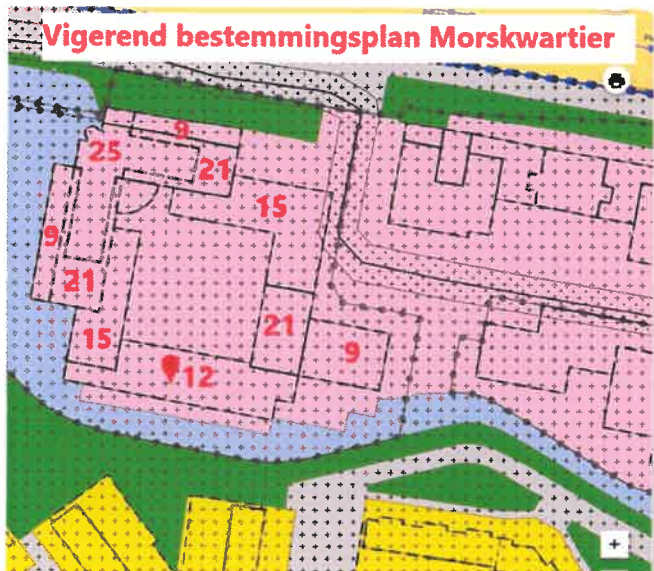
#### Ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100

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 vergelijk 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 ( $\pm 20$  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<sup>e</sup> 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  $\pm 10$  meter.

Ruimtelijke onderbouwing in Toelichting bestemmingsplan

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

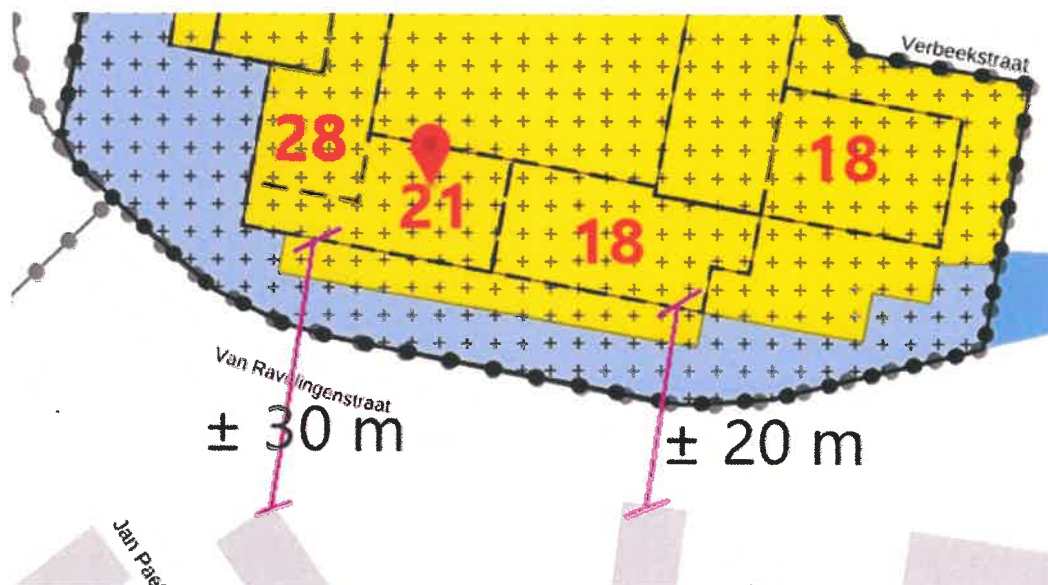
2.2.2 Planomschrijving

*"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 lager 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.

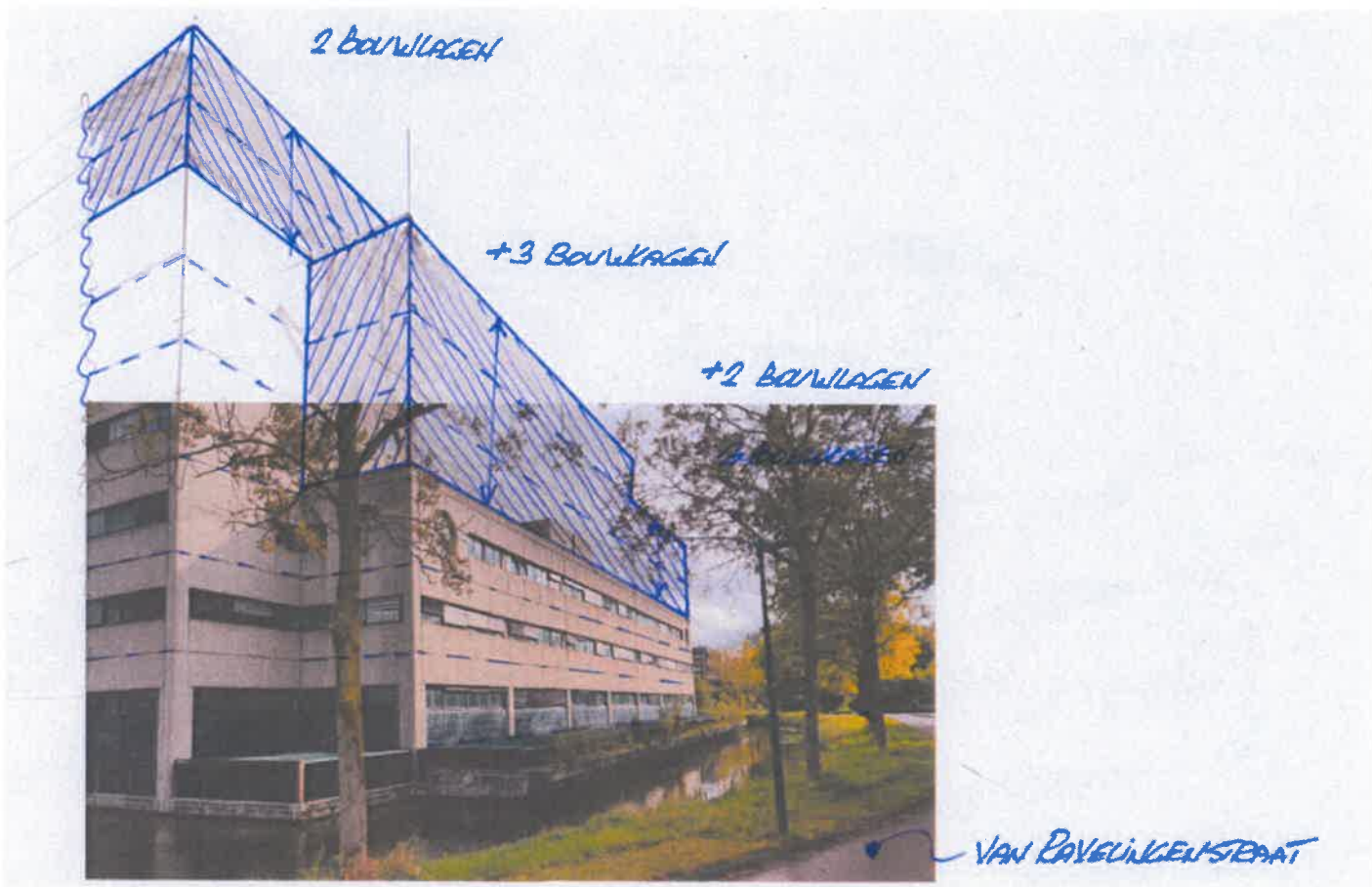


Foto 1 (vanuit Van Ravelingenstraat)



Foto 2 (vanuit Van Ravelingenstraat)

HUGO VAN KDERDENSTRAAT



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 Onderzoeksresultaten

#### 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<sup>e</sup> 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.	<u>51,84</u>
		Totaal benodigd	237,14
		Afgerond	<b>238</b>

**Reactie:**

Voor het plan zijn dus 'ongewogen' 238 parkeerplaatsen benodigd. In de parkeergarage zijn 168 parkeerplaatsen aanwezig. Kortom een tekort van 238 minus 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 <sup>2</sup> g.b.o.	1,75 parkeerplaats per woning
Appartement 91-120 m <sup>2</sup> g.b.o.	1,5 parkeerplaats per woning
Appartement 61-90 m <sup>2</sup> g.b.o.	1,25 parkeerplaats per woning
Appartement <60 m <sup>2</sup> g.b.o.	1,0 parkeerplaats per woning

In de autoparkeerbilans 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 autoparkeerbilans 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.

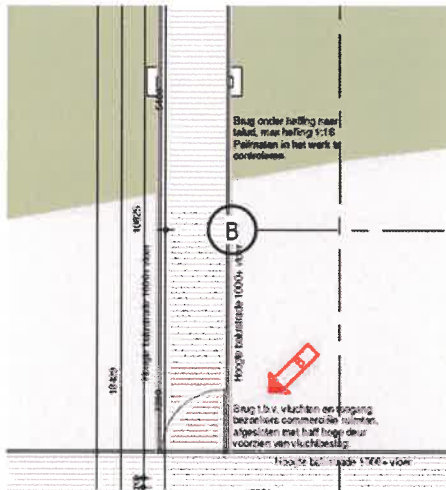
De aangedragen oplossing van de gemeente is het niet geven van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Volgens ons is dit een maatregel die in dit geval niet geheel volstaat. Immers het blijft altijd mogelijk een auto te bezitten en deze vervolgens tegen betaling in de wijk Bockhorst te parkeren. 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 parkeerbilans 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, Westerpoort 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 ze 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*

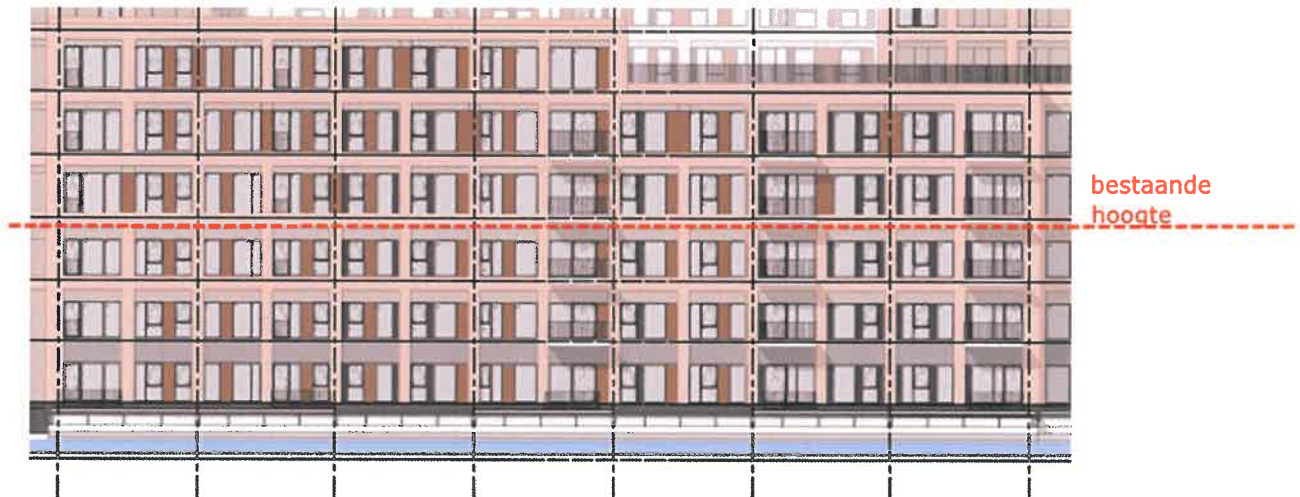
Wij dienen een zienswijze in tegen het totale oppervlak van ruim 600 m2 aan horecagelegenheid. De oppervlakte van de horeca inclusief het steigerterras mag maximaal 400 m2 bedragen met beduidend minder bezoekers om zo te voldoen aan de NvU.

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.



Vijfde verdieping

### *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-Guldmond  
Jan Paetsplein 10  
2332PJ Leiden.  
Email: [koos.vankampen@hotmail.nl](mailto:koos.vankampen@hotmail.nl)