

## RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 19.0135

B en W-besluit d.d.: 29-10-2019

B en W-besluit nr.: 19.0532

### **Naam programma:**

06 Stedelijke ontwikkeling

### **Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten Watergeuskade

### **Aanleiding:**

Tussen de Trekvliet, Zoeterwoudseweg, Veilingkade en Tomatenstraat (projectgebied 'Watergeuskade') liggen zes bedrijfsperven. Een aantal eigenaren binnen het gebied heeft het plan opgevat om het gebied te herontwikkelen naar een gemengd woon-werkgebied. Voor deze ontwikkeling hebben de eigenaren een ontwikkelovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Van Rhijn Bouw uit Katwijk, die de ontwikkeling voor haar rekening neemt.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, wordt een Nota van Uitgangspunten ter vaststelling voorgelegd.

### **Doel:**

Vaststelling van de hoofdkaders voor de herontwikkeling van de Watergeuskade, vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

### **Kader:**

- Regionale Woonagenda Holland Rijnland
- Verstedelijkingsnotitie
- Nota 'Van bedrijventerrein naar werklandschappen'
- Nota Wonen 2020'
- Convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'
- Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek

### **Overwegingen:**

Het doel van het project 'Watergeuskade' is tweeledig. Enerzijds is het gericht op de vervanging van verouderde bedrijfspanden door meer courante, kleinschaliger en flexibeler bruikbare bedrijfsruimten, en daarnaast is het project gericht op de broodnodige toevoeging van appartementen in segmenten waarnaar veel vraag bestaat, waaronder sociale huurwoningen, woningen in het betaalbare middensegment, woningen voor ouderen en mogelijk ook voor studenten.

#### *Verstedelijking*

Mede vanwege de voor stedelijke huishoudens zeer aantrekkelijke afstand tot de binnenstad is de projectlocatie onderdeel van één van de zes in de Verstedelijkingsnotitie benoemde potentiegebieden, waarin de verstedelijkingsopgave voornamelijk gerealiseerd zal worden. Dit waar mogelijk gecombineerd met ander werk zoals lopende projecten, verbetering bereikbaarheid, energietransitie, rioolvervanging, etc. Projecten die niet perse dienen te wachten op nieuwe visies of kaders, maar wel passend binnen de denklijnen vanuit het coalitie akkoord.

### *Context*

Het project Watergeuskade ligt in een gebied met een hoge dynamiek, enerzijds als onderdeel van de grote Lammenschansdriehoek, anderzijds aansluitend op het centrum en Leiden Zuidwest (inclusief Rooseveltstraat eo), zoals bekrachtigd in de Omgevingsvisie 1.0. Die dynamiek is het gevolg van een noodzakelijke transformatie om de stad gereed te maken voor de toekomst en gaat samen met een zekere schaalvergroting en verandering van programma. Bedrijfsterreinen transformeren naar nieuwe, meer toekomstgerichte, woon- en werkmilieus. Zie de Lammenschansdriehoek ten oosten van de Lammenschansweg en project de Ananas en mogelijk in de toekomst verdere onderdelen van het Veilingterrein aan de westzijde van de weg. Zie ook de Scal-locatie, begin van de transformatie van de Rooseveltstraat en de pilot Rooseveltstraat e.o., met Portaal en private eigenaar, met organische stedenbouw als belangrijk thema.

Voor het beoogde stedelijk woonmilieu is de projectlocatie goed ingebed. Het Vijf Meiplein, de Herenstraat en het Bètaplein liggen in de directe nabijheid. Het station Lammenschans is op loopafstand en de regionale voorzieningen van de Leidse binnenstad zijn op fietsafstand eenvoudig bereikbaar via de Herenstraat en Lammenschansweg.

### *Omgevingsvisie*

Deze zomer heeft de gemeente Leiden de 'Omgevingsvisie Leiden' vastgesteld, met de verhaallijnen c.q. waarden waaraan de verdere stadsontwikkeling dient te voldoen. Het initiatief Watergeuskade pakt door op de volgende verhaallijnen:

- stad voor iedereen / stad van ons allen; door plek te bieden aan nieuwe bewoners met verschillende woningtypen;
- waterstad, door een openbare oever te maken en watergebruik te stimuleren;
- stad van onderwijs kennis en werk; door de commerciële ruimte te behouden in een nieuwe vorm;
- verbonden stad; zowel door de diversiteit aan woningen (sociaal) als door de aanleg van de oever en op termijn een verbinding naar zuidwest (fysiek).

### *Programma - bedrijfsruimte*

In de bestaande situatie is in het projectgebied nauwelijks conventionele bedrijvigheid aanwezig. De nadruk ligt op perifere detailhandel in de vorm van occasiondealers en sport / fitness. In het project is ruimte gereserveerd voor circa 7.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Dat is evenveel als wat er in de bestaande situatie aan bruto vloeroppervlak aanwezig is in de zes bestaande panden. Het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022' is hierop van toepassing.

Vanwege de menging met woningen zal in de nieuwe situatie het karakter van de bedrijfsruimten wel wijzigen: in plaats van een beperkt aantal grotere loodsen zullen kleinere, hoogwaardigere bedrijfsruimten worden ingepast. Daarmee wordt het gebied minder geschikt voor grotere autohandel- en reparatiebedrijven, logistieke bedrijven of grotere productiebedrijven, en juist geschikter voor maakindustrie, kleine ambachten en R&D. Dergelijke bedrijvigheid geeft minder geluidshinder en trekt veel minder verkeer aan, waarmee het veel beter past bij de beoogde menging met woonfuncties in deze binnenstedelijke omgeving. Met de nieuwe functies wordt de huidige woonomgeving ook beter bediend.

### *Programma - woningen*

Het initiatief Watergeus is gestart met 'anders denken' over duurzame concepten voor een gemengd stedelijk gebied. Het eerste resultaat daarvan is efficiënt ruimtegebruik door de integratie van bedrijven, parkeren, woningen en openbare ruimte. De bedrijfsruimte voorzien in de veranderende vraag naar kleiner en representatiever. Parkeren is niet langer op open terrein,

maar in een gebouwde vorm. De woningen voorzien in een toenemende behoefte aan stedelijk woonvormen. Dat wil zeggen niet alleen voor gezinnen, maar nadrukkelijk ook voor alleenstaanden, starters en tweepersoons huishoudens. Het plan biedt ruimte voor circa 300 tot 400 woningen, waarvan 30% in de categorie sociaal.

#### *Bouwworm*

De transformatie van de projectlocatie naar een gevarieerd stedelijk woon-werkgebied sluit in termen van schaal en stedenbouwkundige verschijningsvorm aan bij de overige ontwikkelingsgebieden binnen de grote Lammenschansdriehoek en centrum Zuidwest. Het plan wordt gesitueerd tussen de openbare kade aan de Trekvljet en Zoeterwoudseweg, waar een breedte van 27m wordt aangehouden. De ruimte van zowel de weg als het water bieden mogelijkheden voor een aanzienlijk programma, waarmee de potentie van de locatie optimaal wordt benut. Daarmee wordt recht gedaan aan de gehele stad, door draagvlak voor voorzieningen toe te voegen en ruimtegebruik en mobiliteit zo veel mogelijk te beperken. Dit resulteert in een bouwmassa die beslist een schaalessprong is ten opzichte van de bebouwing aan de oostzijde van de Zoeterwoudseweg, maar met respect voor de bestaande wijk. In hoogte opbouw wordt er aansluiting gevonden bij de huidige bebouwing aan Zoeterwoudseweg, de Vrijheidslaan, het Veilingterrein en de nieuwe ontwikkelingen er omheen.

De stedenbouwkundige inpassing gaat uit van twee hoofdvolumen rond een geopend binnenterrein, hoogte opbouwend vanaf de Zoeterwoudseweg, met enkele hoogteaccenten in de tweede c.q. derde lijn vanaf de Zoeterwoudseweg. Daarmee ontstaat een wisselend beeld met extra doorzichten vanuit de wijk. Het plan heeft adressen aan de openbare ruimte, bouwhoogten in relatie tot de omgeving, bouwvolume opgebouwd uit verschillende, herkenbare delen en toegevoegde openbare ruimte aan het water.

De herontwikkeling biedt mogelijkheden om het water van de Trekvljet weer toegankelijk en beleefbaar te maken. Nieuwe openbare ruimte- kades, oevers, steigers, een extra straat - het biedt de omgeving nieuw perspectief en een verbeterde aansluiting op de rest van de stad. Voor de verdere toekomst zal de projectlocatie een eerste stap zijn naar het creëren van een recreatieve route langs het water vanaf het Lammenschansplein richting binnenstad.

#### **Duurzaamheid:**

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leiden is gebaseerd op drie pijlers, namelijk energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en circulaire economie. De randvoorwaarden voor deze thema's worden in volgorde van belangrijkheid behandeld.

#### *Klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit*

- Inrichting van het plangebied gebeurt klimaatrobust. Dat betekent dat er zoveel mogelijk wordt ondernomen om hittestress, droogte en wateroverlast in de toekomst te voorkomen.
- Hittestress wordt zoveel mogelijk terug gedrongen door:
  - te blokkeren (middels schaduw);
  - te ventileren; en
  - voor verkoelingsmogelijkheden te zorgen.
- Zowel in het openbaar gebied als in de (semi-)openbare binnengebieden zal vergroening plaatsvinden, waarbij groen zowel kwantitatief als kwalitatief uitgebreid wordt.
- De binnenhoven krijgen een verblijfsfunctie met een groene uitstraling. Er wordt natuur inclusief gebouwd. Bijvoorbeeld door nestkasten voor diersoorten in de gevel te integreren, of groeiplaatsen voor flora te bieden.

- Bomen in het plangebied dienen één-op-één gecompenseerd te worden, bij voorkeur in het plangebied en anders in de directe omgeving.
- Het plangebied kan omgaan met heftige regenbuien én perioden van droogte. Het hemelwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen op eigen terrein en pas als dat niet meer mogelijk is, afgevoerd.
- De daken krijgen een gescheiden hemelwatersysteem, waarbij hemelwater vertraagd naar de Trekvlies wordt afgevoerd, dan wel wordt geïnfiltreerd. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat het hemelwater afkomstig van heftige buien in het riool of op straat terecht komt.
- De ecologische structuur wordt onderdeel van het concept van het gebied.

#### *Energie*

- De te realiseren bebouwing is qua energievoorziening in lijn met de Leidse Warmtevisie en daarmee aardgasvrij.
- Het heeft de sterke voorkeur om te realiseren nieuwbouw energieleverend uit te voeren, om op die manier een duurzaam overschot te creëren voor bestaande bebouwing.

#### *Circulaire economie*

- Uitgangspunt is de toepassing van de 'Trias Materialica'.
- Een hoge mate van flexibiliteit binnen het plangebied is wenselijk, zowel functioneel als ruimtelijk (toekomstgericht).
- Wenselijk is de toepassing van zogenaamde circulariteitstools, waarmee de circulariteit van het plangebied inzichtelijk en concreter wordt gemaakt.

#### **Financiën:**

Met de ontwikkelende partij is een intentieovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat gezamenlijk de haalbaarheid van een bouwplan wordt onderzocht. Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten, bij het aangaan van een bestemmingsplanprocedure, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is dat zowel de gemeentelijke plankosten als de kosten voor herinrichting van het openbaar gebied, worden gedekt door de ontwikkelaar.

#### **Inspraak/participatie:**

Bij de start van het proces van dit initiatief heeft de initiatiefnemer samen met het college de participatie vormgegeven. Op basis van een plan van aanpak heeft de initiatiefnemer samen met het college het initiatief in een eerste bijeenkomst afgestemd met omwonenden en andere belanghebbenden. Hieruit heeft zich een kopgroep van omwonenden met de wijkvereniging gevormd waarmee meerdere vervolgbijeenkomsten zijn gehouden.

Hieronder volgt een chronologische opsomming van deze bijeenkomsten:

- Oktober 2018: Rondgang planlocatie met vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, Ma Retraite, ontwikkelaar en gemeente.
- November 2018: Alle eigenaren van de bedrijven aan de Zoeterwoudseweg zijn door de ontwikkelaar persoonlijk benaderd en bezocht om de plannen toe te lichten
- 15 november 2018: Informatieavond en tevens lancering website [www.watergeuskade.nl](http://www.watergeuskade.nl)

- 24 januari 2019: Gesprek ontwikkelaar met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein.
- 6 februari 2019: Gesprek gemeente met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein.
- 4 maart 2019: Bijeenkomst met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, gemeente en ontwikkelaar.
- 1 april 2019: Bezoek van wethouder Spijker aan de bewoners Zoeterwoudseweg met enkele omwonenden, vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, Ma Retraite en gemeente.

#### *Participatiebijeenkomst 15 november 2018*

Tijdens deze eerste informatieavond hebben de initiatiefnemer en de gemeente de tot dan toe geformuleerde inzichten en grove kaders gepresenteerd. Door middel van een maquette is spelenderwijs gepolst hoe en waar het plan geoptimaliseerd kon worden. Door middel van presentatiepanelen zijn de mogelijkheden die de locatie biedt op verschillende thema's getoond. De aanwezigen konden hun opmerkingen op de verschillende thema's geven. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt. In de bijlage bij deze NvU zijn de opmerkingen gebundeld.

#### *Aandachtspunten vervolgtraject eerste participatieronde*

Naar aanleiding de participatieavond en de daarop volgende gesprekken met de belangengroepen vanuit de wijk, zijn de onderstaande aandachtspunten voor het vervolg van het proces geformuleerd:

#### *Uitgangspunten omwonenden*

Omwonenden van het project hebben in de aanloop naar het bezoek van wethouder Spijker aan het projectgebied hun eigen uitgangspunten op papier gezet. Deze luiden als volgt:

1. De woningbouw moet in stijl en hoogte aansluiten bij het karakter van de wijk.
2. De huizen aan de Zoeterwoudseweg behouden zonlicht en zicht op blauwe lucht.
3. De Gemeente ontsluit de wijk op een veilige manier en voorkomt parkeeroverlast.
4. Er komt ruimte voor een groene openbare kindvriendelijke plek.
5. Er komt duidelijkheid over wat voor bedrijven zich willen vestigen.
6. De sociale samenstelling van de wijk Cronestein moet niet aangetast worden.
7. Tijdens de bouw wordt overlast door bouwverkeer en de werkzaamheden voorkomen.
8. Schade aan de bestaande woningen door trillingen en verlaging van de waterstand wordt voorkomen.

#### Bebouwing aan de Zoeterwoudseweg

Vanuit de omwonenden hebben de grootste zorgen die naar voren komen betrekking op de massa en hoogte van de bebouwing aan de kant van de Zoeterwoudseweg. Het gaat daarbij enerzijds om de angst voor een gesloten 'wand' tegenover de bestaande woningen aan de Zoeterwoudseweg en anderzijds om mogelijke afname van (avond)zonlicht op de voorgevels van de woningen.

De oplossingen om hier een goed balans te vinden liggen in drie aspecten van het plan besloten. Ten eerste wordt er bij de planontwikkeling rekening gehouden met een toekomstige herinrichting van de Zoeterwoudseweg. Er wordt ruimte gereserveerd om een veilige straat te maken met veel ruimte voor groen, door minimaal 27 meter vrije ruimte te laten tussen de voorgevels van de bestaande woningen en de nieuwbouw. Door dit brede profiel, met voldoende ruimte voor bomen aan weerszijden van de weg en in de middenberm, zal er minder sprake zijn van een gevoelsmatige 'wandwerking'.

In de tweede plaats zal worden geborgd dat er op verschillende plekken onderbrekingen in de bebouwing komen, om zo de Zoeterwoudseweg en de Trekvlies met elkaar te verbinden en het water toegankelijk te maken.

Tenslotte zijn, om tegemoet te komen aan de zorgen van de bewoners, de hoogte accenten meer richting de waterzijde verplaatst waardoor minder hoge bebouwing aan de Zoeterwoudseweg. Ten aanzien van de definitieve invulling van de massa wil de initiatiefnemer in gesprek blijven met de buurt om een zo optimaal mogelijk invulling te vinden. Door het maken van diverse composities zal er gekeken worden naar een vormgeving van het geheel waarbij er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden bij de aansluiting op de woningen aan de Zoeterwoudseweg. Gezien het beoogde stedelijke karakter zal er met name aandacht besteed moeten worden aan de beleving van de gebouwen op straatniveau.

#### Rooilijn zuidzijde

In eerste instantie lag de rooilijn van de zuidelijke wand van de nieuwbouw op de centrale as van de Tomatenstraat. De zorgen vanuit de bewoners over vooral de schaalovergang van het gemeentelijk monument 'Ma Retraite' naar het plangebied is aanleiding geweest om de afstand van de nieuwe bebouwing tot 'Ma Retraite' te vergroten. De zuidelijke rooilijn ligt nu niet meer in de centrale as van de Tomatenstraat, maar ruim 4 meter noordelijker, in lijn met de rooilijn van de woningen aan (de noordzijde van) de Tomatenstraat.

#### Verkeer en parkeren

Op dit moment wordt er overlast ervaren van parkeren van bezoekers van de bedrijven. In de toekomst zal het nieuwbouwplan in haar eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Dit betekent concreet dat het benodigde parkeerprogramma binnen de perceelgrenzen van de nieuwbouw opgelost moet worden. De omliggende wijk mag hier dan ook niet mee belast worden.

#### *Nadere onderzoeken*

Om een aantal zorgen die door de bewoners zijn geuit beter in beeld te krijgen zijn er een aantal onderzoeken uitgevoerd om aan de voorkant van het proces daar beter grip op te krijgen.

#### Bezonningsstudie Watergeuskade

Bij de participatie hebben bewoners hun zorgen geuit dat er een grote afname van zonlicht plaatsvindt. Om die zorg inzichtelijk te krijgen hebben wij vooruitlopend op de bouwplannen een bezonningsstudie gedaan op de mogelijke bouwmassa die kan worden gerealiseerd binnen de ruimtelijke kaders zoals gesteld in de Nota van Uitgangspunten. Bij de beoordeling van de bezonningsstudie hebben wij de Haagse Norm gehanteerd zoals wij die ook bij andere projecten gebruiken. Wij kunnen concluderen dat, ondanks de afname van zonlicht, alle nabijgelegen woningen het aantal zonuren volgens de norm (minimaal twee zonuren per dag) ontvangen. Na uitwerking van de bouwplannen zal de bezonningsstudie nogmaals uitgevoerd worden om te kunnen constateren dat ook de uitwerking voldoet aan de norm.

#### Afname zonuren Zoeterwoudsweg

Ondanks dat de bezonningsstudie laat zien dat de ontwikkeling Watergeuskade voldoende zonlicht laat bij de woningen aan de Zoeterwoudsweg hebben wij gemeend ook de afname van zonuren bij deze woningen in kaart te brengen. De studie geeft inzicht welke afname van zonuren per woning plaatsvindt bij het huidige ontwikkelmodel Watergeuskade.

#### Trillingsonderzoek Zoeterwoudseweg

Bij de participatie hebben bewoners aan de Zoeterwoudseweg hun zorgen geuit over trillingen die zij in huis ervaren en de mogelijke extra trillingen die ontstaan door bouwverkeer en de toename van autoverkeer. Om deze overlast en zorg in beeld te krijgen is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Uit het trillingsonderzoek blijkt dat de kans aanvaardbaar klein wordt geacht dat door trillingen door passerend verkeer trillingschade is ontstaan. Tevens wordt op basis van de metingen de trillingen door passerend verkeer toelaatbaar beschouwd voor personen in de woningen.

Gedurende de bouw zal er gemonitord worden op trillingen veroorzaakt door de bouw en bouwverkeer om er op toe te zien dat deze binnen de normen blijven.

#### Verkeerkundige quick scan 'Verkeer in relatie tot de NvU Watergeuskade'

Bij de participatie hebben bewoners hun zorgen geuit over de toename van autoverkeer en de consequenties voor de ontsluiting van de buurt. Om die zorg in beeld te krijgen hebben wij vooruitlopend op de bouwplannen een verkeerskundige situatie ter plaatse onderzocht. Hieruit blijkt dat de toename van verkeersbewegingen opgevangen kunnen worden binnen de al voorziene maatregelen op het wegennet. Voor de doorstroming is het verder aan te bevelen om het kruispunt Vrijheidslaan / Zoeterwoudseweg en Tomatenstraat / Lammenschansweg op korte termijn te herinrichten. De Zoeterwoudseweg is maakt onderdeel uit van een regionale fietsroute. Bij de tweede bestuursrapportage is voor de uitvoering geld aangevraagd. Het project is inmiddels opgestart en verkeert in de definitiefase. Het kruispunt Vrijheidslaan / Zoeterwoudseweg maakt onderdeel uit van de herinrichting van de Zoeterwoudsweg. Het kruispunt Tomatenstraat / Lammenschansweg maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Lammenschansweg. Ook dit project is opgestart en verkeert in de definitiefase. Deze infrastructurele projecten zullen worden afgestemd met de ontwikkeling Watergeuskade.

#### *Vervolgaanpak*

De komende periode zal het ontwerp, binnen de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen ruimtelijke en programmatische kaders en met inbegrip van bovenstaande aandachtspunten en onderzoeksresultaten, op een nog nader uit te werken wijze, in samenspraak met de omgeving plaats gaan vinden.

Aangezien er ten behoeve van de toetsing door Welstand ook een nieuw Beeldkwaliteitsplan dient te worden gemaakt, zal Welstand door de gemeente tijdig worden betrokken bij het opstellen van dat Beeldkwaliteitsplan en vooruitlopend daarop ook bij de komende ontwerpuitwerking.

#### **Evaluatie:**

N.v.t.

**Bijgevoegde informatie:**

1. Nota van Uitgangspunten Watergeuskade
2. Bezonningsstudie Watergeuskade
3. Studie afname zonuren Zoeterwoudseweg
4. Trillingsonderzoek Zoeterwoudseweg
5. Verkeerkundige quick scan 'Verkeer in relatie tot de NvU Watergeuskade'



## RAADSBSLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 19.0135 van 2019), mede gezien het advies van de commissie,

### BESLUIT

1. de Nota van Uitgangspunten Watergeuskade vast te stellen met als belangrijkste onderdelen:
  - a. een programma uitgaande uit van ca. 300 tot 400 woningen met een maximum van 30.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) en ca. 7.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) commerciële ruimte;
  - b. een gedifferentieerd aanbod aan appartementen met verschillende vloeroppervlaktes en kameraantallen;
  - c. minimaal 30% van de woningen als sociaal aan te merken met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
  - d. een hoofdmassa bestaande uit twee (semi-)gesloten bouwblokken;
  - e. nieuwe parkeerplaatsen die nodig zijn om te voorzien in de parkeereis worden op eigen terrein, in (een) grotendeels ondergrondse parkeergarage(s), en NEN-conform gerealiseerd;
  - f. de nieuwe gebouwen en nieuwe openbare ruimte zodanig worden ontworpen dat hittestress, droogte en wateroverlast worden voorkomen;
  - g. de binnenhoven in te richten als een verblijfsfunctie met een groene uitstraling. Er wordt natuur inclusief gebouwd. Bijvoorbeeld door nestkasten voor diersoorten in de gevel te integreren, of groeiplaatsen voor flora te bieden;

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,