

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Woongebouw De Kopermolen’ maakt een woongebouw mogelijk als onderdeel van de gehele herontwikkeling van het winkelcentrum De Kopermolen en de directe omgeving.

2. Inzagertermijn

Op 14 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten om het ontwerpbestemmingsplan ‘Woongebouw De Kopermolen’ ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Woongebouw De Kopermolen’ was te bekijken vanaf vrijdag 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024. Tijdens die periode was het voor iedereen mogelijk om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Dat heet: indienen van een zienswijze. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn op tijd ontvangen.

3. Leeswijzer

In paragraaf 4 staat het proces beschreven na de zienswijzetermijn. De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 5 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 6 staat de Staat van Wijzigingen. Daarin zijn ook de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan is, met de aanpassingen zoals die zijn genoemd in de ‘Staat van wijzigingen’ in paragraaf 6, aan het college aangeboden. Het college heeft besloten het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Voordat de gemeenteraad besluit worden onderwerpen normaal gesproken eerst in twee raadscommissies besproken. Het college heeft daarom het bestemmingsplan naar de griffier van de behandelende raadscommissie gestuurd.

Tijdens de eerste raadscommissie krijgen degenen die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Bij een tweede raadscommissie wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en adviseert de raadscommissie de gemeenteraad om het plan, met of zonder wijzigingen, vast te stellen.

Tijdens de raadsvergadering besluit de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. Op dat moment kunnen er door raadsleden amendementen ingediend worden. Als een amendement wordt aangenomen leidt dat ook tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt dat besluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan is dan weer openbaar te bekijken. Op dat moment is het mogelijk om de rechter te vragen om het besluit en het bestemmingsplan te beoordelen. Dit heet: instellen van beroep. In de publicatie staat precies hoe, waar en wanneer beroep ingesteld kan worden. Daarin staat ook vanaf welk moment het bestemmingsplan gaat gelden.

Nadat het bestemmingsplan is gaan gelden (in werking is getreden) wordt het automatisch onderdeel van het omgevingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning voor dit bouwplan wordt getoetst aan het omgevingsplan.

5. Behandeling van de zienswijzen

In de tabel hieronder staan alle zienswijzen die we ontvangen hebben. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie. Deze zienswijzennota is een bijlage van het bestemmingsplan en deze moet online gepubliceerd worden. Daarom staan hier geen namen of andere persoonsgegevens in. In de kantlijn staat een nummer dat verwijst naar een aparte vertrouwelijke lijst met namen van de indieners.

Samenvatting van zienswijzen		Beantwoording van de zienswijzen	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1A	De indiener van deze zienswijze heeft op 8 december een zienswijze ingediend en deze op 10 december aangevuld. Indiener geeft aan dat het woongebouw te groot is voor de omgeving. Er komen hierdoor teveel mensen (van buiten de wijk) te wonen in de Merenwijk. De leefbaarheid wordt daardoor minder.	We begrijpen de zorg van indiener over de toename van het aantal inwoners van de Merenwijk en wat dat betekent voor het wonen in de wijk. Tegelijkertijd vinden wij dat we als stad bij moeten dragen aan de grote woningbouwopgave van Nederland. Daarom bouwen we in Leiden de komende jaren, tot en met 2030, 8.800 woningen en 2.700 studenteneenheden erbij. We kiezen ervoor om bij de herontwikkeling van winkelcentrum De Kopermolen ongeveer 150 van	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>die 8.800 woningen toe te voegen. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 85 woningen mogelijk. Dit is geen groot aantal ten opzichte van de gehele Merenwijk. Wij verwachten daarom niet dat dit plan de leefbaarheid van de Merenwijk aantast. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan hebben wij een afweging gemaakt tussen de belangen van woningbouw vanwege een toenemende behoefte aan woningen en de ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling. We hebben daarbij bijvoorbeeld gekeken naar het woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Wij concluderen dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.</p> <p>Verder hebben wij met Van der Vorm Vastgoed afgesproken dat zij het voornemen hebben de woningen te verhuren aan “senioren” en andere inwoners uit de wijk om doorstroming te bevorderen. Dat draagt eraan bij dat Merenwijkers in de Merenwijk kunnen blijven wonen.</p>	
1B	<p>Indiener vindt het gebouw te hoog. De druk op de Kopermolen en de wijk eromheen wordt daardoor te hoog. Indiener stelt voor het woongebouw niet hoger te maken dan de bestaande flat ernaast of het woongebouw helemaal niet te bouwen.</p>	<p>De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in ‘stedelijke woonmilieus’. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. Daarom wordt het woongebouw hoger dan de bestaande flat. Voor de herontwikkeling van De Kopermolen kiezen we voor een concentratie van</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		woningen dichtbij het winkelcentrum. Dit staat ook in het Gebiedspaspoort Hart van de Merenwijk dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.	
2A	Er is geen toestemming gevraagd om het woongebouw vast te bouwen aan de bestaande flat De Papiermolen. De indiener van de zienswijze vraagt of bewoners van De Papiermolen daarvoor gecompenseerd worden. Indiener vreest voor bouwkundige schade.	Het woongebouw wordt technisch niet vast gebouwd aan de bestaande flat De Papiermolen. Het woongebouw wordt dus vlak naast de bestaande flat gebouwd. Het klopt wel dat (de bouw van) het woongebouw gevolgen heeft voor de bestaande flat. Daarom heeft Van der Vorm Vastgoed al overleg gehad met de Vereniging van Eigenaren (VvE) van De Papiermolen. Op dit moment is er nog geen definitieve bouwtekening van het woongebouw. Daarom zijn er ook nog geen definitieve afspraken gemaakt. Wel is bekend dat Van der Vorm Vastgoed bereid is om (met toestemming van de VvE) aanpassingen te doen aan De Papiermolen als dat nodig is. Voordat de bouw start wordt door een onafhankelijk bedrijf een bouwkundige opname gemaakt van de binnen- en buitenkant van de bestaande flat en de woningen. Tijdens de bouw wordt ook in de gaten gehouden of er schade ontstaat, bijvoorbeeld door trillingen. Als er door de bouw schade ontstaat wordt die schade vergoed door degene die de schade veroorzaakt.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Het woongebouw zorgt voor een toename van autoverkeer waardoor de omgeving smeriger wordt.	In paragraaf 4.6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen wat het bouwen van het woongebouw betekent voor de luchtkwaliteit. Daar is ook rekening gehouden met een toename van autoverkeer. Omdat de toename van het aantal woningen maar klein is, verwachten wij niet een verslechtering van de luchtkwaliteit die niet acceptabel is of dat er geen sprake meer zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting is wel aangepast omdat we in Nederland vanaf 1 januari 2024 het CIMLK gebruiken.

		Tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij nog gebruik gemaakt van de 'NSL Monitoringstool'. (NSL is een afkorting van Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Per 1 januari wordt de luchtkwaliteit in Nederland in de gaten gehouden met het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Ook uit het CIMLK blijkt dat de luchtkwaliteit niet verslechterd door dit bouwproject.	
2C	Indiener verwacht geluidsoverlast vanaf de balkons van het nieuwe woongebouw.	Bij gestapelde bouw (bijvoorbeeld appartementen of flats) is het altijd mogelijk dat bewoners elkaar horen. De indiener van de zienswijze geeft niet aan waarom dat in dit geval meer of erger zal zijn dan gebruikelijk. In dit geval wordt weliswaar een woongebouw vlak naast een bestaande flat gebouwd, maar er is geen aanleiding om aan te nemen dat daardoor onacceptabele geluidsoverlast van balkons te verwachten is.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2D	Indiener vindt het woongebouw qua schaal niet passend in de omgeving en vindt dat het gebouw aan de rand van de wijk of de stad gebouwd moet worden.	De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Voor de herontwikkeling van De Kopermolen kiezen we voor een concentratie van woningen dichtbij het winkelcentrum en niet aan de rand van de stad. Op die manier blijft de afstand tussen woningen en voorzieningen klein en voorkomen we extra	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		verkeersbewegingen in de stad. Dit staat ook in het Gebiedspaspoort Hart van de Merenwijk dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.	
2E	Indiener heeft zorgen over overlast van hangjongeren en brandgevaar doordat er een grote parkeergarage gemaakt wordt.	<p>Indiener van de zienswijze heeft deze zorgen omdat de parkeergarage een grote overdekte ruimte wordt. Dat betekent niet automatisch dat er overlast van hangjongeren komt. Als die overlast zich wel voordoet in de praktijk dan zijn er mogelijkheden om die overlast tegen te gaan en te voorkomen. Denk bijvoorbeeld aan jongerenwerk, toezicht en handhaving. Dit zijn geen maatregelen die we via dit bestemmingsplan kunnen regelen. Omdat dit, als het aan de orde is, wel opgelost kan worden is dit geen reden om dit bestemmingsplan niet vast te stellen</p> <p>De bouwregels voor parkeergarages zorgen ervoor dat de veiligheid bij autobranden goed geregeld is. Dit is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze regels zijn aangepast nu er steeds meer elektrische auto's zijn. Er is geen reden om in dit bestemmingsplan extra voorwaarden op te nemen.</p>	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3A	De indiener van deze zienswijze is teleurgesteld over de plannen omdat een hoge toren niet past in het intieme dorpse karakter van de wijk.	De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Voor de herontwikkeling	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>van De Kopermolen kiezen we voor een concentratie van woningen dichtbij het winkelcentrum. Op die manier blijft de afstand tussen woningen en voorzieningen klein en voorkomen we extra verkeersbewegingen in de stad. Door deze woningen op deze locatie toe te voegen vergroten we bovendien de variatie van woningen en geven we oudere en jongere bewoners de mogelijkheid in de wijk te blijven wonen. Zo wordt ook de doorstroming van woningen in de wijk bevorderd.</p>	
4A	<p>De indiener van deze zienswijze vindt het ontwerp en de hoogte van het woongebouw niet passen in de buurt omdat de Merenwijk een wijk van laagbouw is. Het karakter van de wijk wordt aangetast</p>	<p>De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Voor de herontwikkeling van De Kopermolen kiezen we voor een concentratie van woningen dichtbij het winkelcentrum. Op die manier blijft de afstand tussen woningen en voorzieningen klein en voorkomen we extra verkeersbewegingen in de stad. Door deze woningen op deze locatie toe te voegen vergroten we bovendien de variatie van woningen en willen we oudere en jongere bewoners de mogelijkheid geven in de wijk te blijven wonen. Dan wordt ook de doorstroming van bewoners naar een volgende woning binnen de wijk bevorderd.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

4B	Het woongebouw zorgt ervoor dat het drukker wordt en er meer mensen komen 'shoppen'.	We kiezen bewust voor het toevoegen van woningen in de buurt van het bestaande winkelcentrum. De woningen zorgen voor klanten voor de winkels en voorzieningen, zodat deze goed kunnen blijven functioneren.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5A	De indiener van deze zienswijze vindt de plannen belachelijk, lelijk en idioot. Het plan tast het karakter van de wijk aan en het wordt te druk met te veel mensen.	De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 85 woningen mogelijk. Dit is geen groot aantal ten opzichte van de gehele Merenwijk. Wij vinden daarom niet dat dit plan het karakter van de Merenwijk aantast. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan hebben wij een afweging gemaakt tussen de belangen van woningbouw vanwege een toenemende behoefte aan woningen en de ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling. We hebben daarbij bijvoorbeeld gekeken naar het woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Wij concluderen dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6A	Het is onduidelijk wat dit plan betekent voor de verkeersdruk op de Tuinbank. Daar is veel vrachtverkeer voor bevoorrading van winkels.	Dit bestemmingsplan maakt geen extra winkels nodig. Het plan heeft daarom geen invloed op vrachtverkeer voor bevoorrading van winkels dat via de Tuinbank rijdt. Voor de bewoners van het	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		woongebouw worden voldoende parkeerplaatsen gemaakt in de nieuwe parkeergarage aan de Ketelmeerlaan. Er is door bureau BOOT onderzocht wat het effect van het woongebouw is op het verkeer. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen extra verkeer verwacht wordt op de Tuinbank door het woongebouw. Dit plan heeft ook op de andere wegen geen negatieve gevolgen.	
6B	De indiener van deze zienswijze verwacht extra overlast van bouwverkeer en vraagt of er is nagedacht over een oversteekplaats, eenrichtingsverkeer en handhaving.	We begrijpen dat er bij omwonenden zorgen en vragen zijn over het moment waarop het woongebouw gebouwd wordt. Dat zijn echter geen zaken waar op dit moment al definitieve beslissingen over genomen worden. Dit bestemmingsplan is het juridische kader waarbinnen het woongebouw gebouwd mag worden. De veiligheidsmaatregelen die nodig zijn tijdens het bouwen, bijvoorbeeld wat betreft het (bouw)verkeer, worden vastgelegd in het bouwveiligheidsplan. In de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt vastgelegd dat de bouwer dit plan moet maken. Van der Vorm Vastgoed zorgt ervoor dat tijdens het bouwen bekend is hoe omwonenden meldingen kunnen doen over overlast of onveilige situaties.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6C	De opbrengst van zonnepanelen van woningen aan de Zonnedauwtuin wordt lager omdat er uitgegaan is van tenminste 2 uur bezonning per dag. Deze gevolgen lijken niet onderzocht. Indiener verzoekt om te meten welke schaduw er om 10:00u en 12:00u zal zijn in alle vier de seizoenen.	Voor dit plan is een hoogbouweffectrapportage (HER) gemaakt. In de HER is onder andere gekeken naar de schaduweffecten van het woongebouw en wat dat betekent voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen hanteren wij de lichte TNO-norm. Deze norm gaat uit van een minimaal aantal zonuren op de gevel van woningen. Op basis hiervan concluderen wij dat	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>ook na de bouw van het woongebouw er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>In de bijlage bij de bezonningsstudie is te zien voor welke momenten in het jaar de schaduweffecten onderzocht zijn. Voor alle vier de seizoenen is onderzocht welke schaduweffecten te verwachten zijn. Voor al deze momenten zijn onder andere de tijdstippen 10:00u en 12:00u onderzocht.</p> <p>In de HER is niet specifiek gekeken naar de schaduweffecten voor zonnepanelen in de omgeving. Wij begrijpen dat het vervelend is als de opbrengst van zonnepanelen minder wordt doordat hoogbouw toegestaan wordt. Zoals we bij antwoord 1A toegelicht hebben vinden wij het belangrijk om bij te dragen aan de woningbouwopgave en kiezen wij er bewust voor dat te doen met stedelijke woonmilieus. Dat heeft tot gevolg dat omwonenden (negatieve) effecten kunnen ondervinden van nieuwbouwprojecten. Dat is ook bij dit plan het geval. In dit bestemmingsplan onderzoeken we daarom of eventuele negatieve effecten nog acceptabel zijn ten opzichte van de doelen die wij wensen te bereiken. Volgens ons is dat zo. In dit geval laten de onderzoeken naar de schaduweffecten namelijk zien dat slechts gedurende een beperkte periode in het voorjaar gedurende een zeer kort tijdsbestek extra schaduw te verwachten is ter plaatse van het dak van de woning van de indiener van deze zienswijze.</p>	
--	--	--	--

		Voor de indiener van de zienswijze is het overigens wel mogelijk om te vragen om een vergoeding van planschade. Bij antwoord 7F is uitgelegd hoe en waar dat kan.	
7A	De indiener van deze zienswijze vindt het toevoegen van (nog) een woontoren geen goed plan vanwege de problemen die er nu al zijn in het gebied.	Uit de zienswijze blijkt niet welke problemen de indiener van deze zienswijze bedoeld. Het plan om dit woongebouw te bouwen is onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum De Kopermolen en de directe omgeving. Dit staat ook in het Gebiedspaspoort Hart van de Merenwijk dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het toevoegen van nieuwbouw en het herinrichten en opknappen van de openbare ruimte zorgt voor een positieve impuls voor het hart van de Merenwijk. Hoewel daarmee niet alle bestaande problemen in de wijk opgelost zijn, verwachten wij wel dat deze ontwikkeling de leefbaarheid verbetert. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan hebben wij een afweging gemaakt tussen de belangen van woningbouw vanwege een toenemende behoefte aan woningen en de ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling. We hebben daarbij bijvoorbeeld gekeken naar het woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). Wij concluderen dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7B	Doordat het woongebouw tegen de flat De Papiermolen wordt gebouwd, wordt daar daglicht weggenomen in de gang.	De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>mogelijk grondoppervlakte. In dit geval betekent dat ook dat we ervoor kiezen om toe te staan dat tegen een bestaande flat gebouwd wordt. Dit heeft gevolgen voor de gemeenschappelijke ruimtes van die flat. Wij kunnen ons voorstellen dat het wegnemen van daglicht in de gang ervoor kan zorgen dat het verblijf in de gang minder aangenaam wordt, toch vinden wij niet dat we daarom deze ontwikkeling niet toe moeten staan. Als dat nodig is kan namelijk op een andere manier gezorgd worden voor voldoende licht in de gang. Van der Vorm Vastgoed en de VvE van de Papiermolen hebben eerder al gesproken over het verbeteren van de verlichting in de gangen als dat nodig is.</p>	
7C	<p>Doordat het woongebouw tegen de flat De Papiermolen wordt gebouwd kan het appartement van indiener in de zomer niet gelucht worden.</p>	<p>Bij het bouwen van het nieuwe woongebouw naast de bestaande flat moet ervoor gezorgd worden dat ook de bestaande flat blijft voldoen aan de geldende bouwregels. Dat geldt ook voor voldoende ventilatie. Dit wordt getoetst voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het woongebouw.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7D	<p>Doordat het woongebouw tegen de flat De Papiermolen wordt gebouwd wordt de nooduitgang van De Papiermolen onveilig.</p>	<p>Bij het bouwen van het nieuwe woongebouw naast de bestaande flat moet ervoor gezorgd worden dat ook de bestaande flat blijft voldoen aan de geldende bouwregels. Dat geldt ook voor de vluchtwegen. Dit wordt getoetst voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het woongebouw.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7E	<p>Het woongebouw zorgt voor extra geluidsoverlast tijdens en na het bouwen. Indiener maakt zich zorgen over een gebrek aan sociale controle.</p>	<p>We begrijpen dat er bij omwonenden zorgen en vragen zijn over het moment waarop het woongebouw gebouwd wordt. Dat zijn echter geen zaken waar op dit moment al definitieve beslissingen over genomen worden. Dit bestemmingsplan is het juridische kader</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>waarbinnen het woongebouw gebouwd mag worden. De veiligheidsmaatregelen die nodig zijn tijdens het bouwen worden vastgelegd in het bouwveiligheidsplan. In de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt vastgelegd dat de bouwer dit plan moet maken.</p> <p>Van der Vorm Vastgoed zorgt ervoor dat tijdens het bouwen bekend is hoe omwonenden meldingen kunnen doen over (geluids)overlast of onveilige situaties.</p> <p>Tot slot is er volgens ons geen reden om aan te nemen dat door dit woongebouw de sociale controle (te) laag zou worden. Het bouwen van dit woongebouw zorgt niet voor een gebrek aan sociale controle.</p>	
7F	<p>Indiener vreest dat het woongebouw leidt tot waardevermindering van de huidige flat De Papiermolen.</p>	<p>Het kan zijn dat een ontwikkeling leidt tot waardevermindering van grond en bouwwerken in de omgeving. Er kan dan sprake zijn van recht op nadeelcompensatie of een tegemoetkoming in planschade. In dit geval zou er nog sprake kunnen zijn van planschade. Het besluit over het vaststellen van dit bestemmingsplan is immers een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening zoals die gold tot en met 31 december 2023. In de Invoeringswet Omgevingswet staat dat wij in dit geval nog gebruik moeten maken van de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>Of in dit geval inderdaad sprake is van waardevermindering die moet leiden tot een tegemoetkoming in planschade kan pas onderzocht worden nadat dit bestemmingsplan is gaan gelden. Indiener moet dan een verzoek om schadevergoeding indienen binnen vijf jaar nadat dit bestemmingsplan is gaan gelden. Op de website van de gemeente is te lezen welke</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>voorwaarden gelden voor het indienen van een verzoek om schadevergoeding (https://gemeente.leiden.nl/ zoek op: 'planschade').</p> <p>Wij hebben met Van der Vorm Vastgoed afspraken gemaakt over planschade. Als wij planschade moeten vergoeden dan betaalt de Van der Vorm Vastgoed dat weer aan ons. Eventuele waardevermindering van de huidige flat zijn daarom geen reden om dit bestemmingsplan niet vast te stellen.</p>	
8A	De indiener van deze zienswijze is niet akkoord met de mogelijkheid een torenflat te bouwen zonder dat daarvan afmetingen en indeling bekend zijn.	<p>Met dit bestemmingsplan stellen wij de maximale grenzen van het woongebouw vast. De afmeting van het woongebouw moet binnen de grenzen en maten van dit bestemmingsplan blijven. Het oppervlakte van het woongebouw is begrensd door de bestemmingen en aanduidingen die op de verbeelding (de kaart) staan en de regels die daarbij horen. De bouwhoogte is maximaal 56 meter.</p> <p>De indeling van het woongebouw wordt pas bepaald op het moment dat de projectontwikkelaar het bouwplan gaat tekenen en daarvoor een omgevingsvergunning aanvraagt. Er is voor dit plan geen reden regels op te nemen over de indeling van het woongebouw.</p>	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
8B	Het woongebouw blokkeert al het zonlicht in de inpandige gangen van De Papiermolen.	Het woongebouw zal inderdaad gevolgen hebben voor de gemeenschappelijke ruimtes van die flat. Wij kunnen ons voorstellen dat het wegnemen van daglicht in de gang ervoor kan zorgen dat het verblijf in de gang minder aangenaam wordt, toch vinden wij niet dat we daarom deze ontwikkeling niet toe moeten staan. Als dat nodig is kan namelijk op een andere manier gezorgd worden	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		voor voldoende licht in de gang. Van der Vorm Vastgoed en de VvE van de Papiermolen hebben eerder al gesproken over het verbeteren van de verlichting in de gangen als dat nodig is.	
8C	Indiener vreest voor waardedaling van de woning waarin indiener woont door inkijk van de overlappende balkons.	Bij antwoord 7F hebben informatie gegeven over eventuele waardedaling van woningen als gevolg van de bestemmingsplan. Op de website van de gemeente is te lezen welke voorwaarden gelden voor het indienen van een verzoek om schadevergoeding (https://gemeente.leiden.nl/zoek op: 'planschade').	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
8D	Indiener is bezorgd over afname van woongenot door de bouwactiviteiten en het daarbij te verwachten gebrek aan parkeerruimte.	We begrijpen dat er bij omwonenden zorgen en vragen zijn over het moment waarop het woongebouw gebouwd wordt. Dat zijn echter geen zaken waar op dit moment al definitieve beslissingen over genomen worden. Dit bestemmingsplan is het juridische kader waarbinnen het woongebouw gebouwd mag worden. We weten wel dat het bouwen van het woongebouw niet kan zonder overlast voor de omgeving. De gemeente gaat er samen met het bouwbedrijf voor zorgen dat die overlast zo klein mogelijk is. Als het gaat over parkeerruimte is de planning zo dat eerst de nieuwe parkeergarage gebouwd wordt, en daarna pas begonnen wordt met het bouwen van het woongebouw. Tot slot zorgt Van der Vorm Vastgoed ervoor dat tijdens het bouwen bekend is hoe omwonenden meldingen kunnen doen over overlast.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
8E	Indiener vindt dat een dergelijke toren thuishoort op een industriële locatie omdat daar meer ruimte is, in plaats van op een kleine parkeerplaats (indiener heeft een foto met een bovenaanzicht van de parkeerplaats bijgevoegd).	De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in 'stedelijke woonmilieus'. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Voor de herontwikkeling van De Kopermolen kiezen we voor een concentratie van woningen dichtbij het winkelcentrum en niet aan de rand van de stad. Op die manier blijft de afstand tussen woningen en voorzieningen klein en voorkomen we extra verkeersbewegingen in de stad.</p>	
9A	<p>De indiener van deze zienswijze geeft aan dat het woongebouw in maat en schaal niet aansluit op de huidige bebouwing in het gebied. Een “kleine” overschrijding van de hoofdmassa is daarom onaanvaardbaar. Indiener verzoekt de contouren van het woongebouw binnen de contouren van De Papiermolen te houden.</p>	<p>In paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht waarom wij het woongebouw stedenbouwkundig vinden passen op deze locatie. Het woongebouw wordt een van de hoogte-accenten bij het winkelcentrum dat het hart van de wijk is. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Dit staat ook in het Gebiedspaspoort Hart van de Merenwijk dat in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. De breedte van het woongebouw (zonder de balkons) wordt gelijk aan de breedte van De Papiermolen (zonder de balkons). De breedte van de hoofdmassa van beide gebouwen is dus gelijk.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
9B	<p>De bewoners van De Papiermolen ontvangen nog maar beperkt daglicht en krijgen een grote inbreuk op hun privacy.</p>	<p>De woningbouwopgave zoals we die beschreven hebben bij antwoord 1A is groot. Wij kiezen ervoor om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen in ‘stedelijke woonmilieus’. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Dat betekent dat de meeste woningen gebouwd worden in hoogbouw. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>hoogte van de Torenmolen. Dit past daarom in het beeld van de wijk. Bij antwoord 6C hebben we toegelicht hoe met de hoogbouweffectrapportage (HER) onderzocht is wat de bouw van het woongebouw betekent voor schaduwwerking op De Papiermolen. Wij concluderen dat er nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Het bouwen van woningen binnen de bestaande stad betekent altijd dat er sprake is van enige mate van inbreuk op privacy. Ook in de huidige situatie is daar al sprake van. In dit geval wordt de inbreuk op de privacy zoveel mogelijk beperkt doordat het woongebouw gebouwd naast de kopgevel van De Papiermolen en doordat het woongebouw wat betreft breedte gelijk is aan de huidige maat van De Papiermolen. De bouw van het woongebouw leidt daarom niet tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.</p>	
9C	Door tegen De Papiermolen te bouwen verdwijnt de nooduitgang.	<p>Bij het bouwen van het nieuwe woongebouw naast de bestaande flat moet ervoor gezorgd worden dat ook de bestaande flat blijft voldoen aan de geldende bouwregels. Dat geldt ook voor de vluchtwegen. De nooduitgang verdwijnt niet. Van der Vorm Vastgoed maakt met de VvE afspraken over het behouden van de nooduitgang. Dit moet definitief vastgelegd worden in de tekeningen die ingediend moeten worden bij de vergunningaanvraag voor het bouwen van het woongebouw. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of er genoeg vluchtroutes zijn voor zowel de nieuwbouw als de bestaande flat.</p>	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
10A	In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het begrip 'wonen'. Hierdoor maakt dit plan kamerverhuur	Wij gebruiken binnen bestemmingsplannen zoveel mogelijk gestandaardiseerde	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing

	<p>mogelijk. Het maximum aantal woningen en de begripsomschrijving 'woning' en 'huishouden' sluiten kamerverhuur niet uit. De indiener van de zienswijze vindt dit onwenselijk. Indiener vreest namelijk voor een toename van overlast en problemen door kamerverhuur of andere vormen van huisvesting rechtstreeks toe te staan. Handhaving is dan niet meer mogelijk. Indiener doet een concreet voorstel voor de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning'.</p>	<p>begripsbepalingen. Bij de combinatie van de begrippen 'wonen' en 'huishouden' is er bewust voor gekozen om de woonbestemming flexibel te kunnen gebruiken. Ons uitgangspunt daarbij is dat in beginsel de samenstelling van een huishouden niet bepalend is voor de ruimtelijke effecten van een woning op zijn omgeving. Voor de situaties waarin er (naar verwachting) wel sprake kan zijn van aantasting van de leefbaarheid van een buurt of wijk als gevolg van kamerverhuur maken wij gebruik van onze Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 (http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR711669).</p> <p>Bij de vaststelling van deze verordening is onderzocht in welke buurten of wijken het vanuit leefbaarheid nodig is om kamerverhuur te reguleren. Voor de Merenwijk geldt dat er op dit moment geen reden is om kamerverhuur te reguleren.</p> <p>Voor dit bouwplan geldt dat er op dit moment geen reden is om via de bestemmingsplanregels kamerverhuur tegen te gaan.</p>	<p>van het bestemmingsplan.</p>
10B	<p>Indiener vraagt hoe de groene en duurzame inpassing van het plan geborgd wordt zonder een beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>Dit bestemmingsplan gaat alleen over het bouwen van het woongebouw. De groene en duurzame inpassing met de herinrichting van de openbare ruimte is geen eis die wij bij dit bouwplan opleggen maar zoals verwoord in de toelichting van dit bestemmingsplan is het een ambitie om het bouwplan zo groen en duurzaam mogelijk in te passen in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving. Dit sluit aan bij onze omgevingsvisie. Wel is op het gebied van duurzaamheid een voorwaardelijke verplichting</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>opgenomen over het lozen van hemelwater. Tegelijkertijd is dit bouwplan onderdeel van de herontwikkeling van het winkelcentrum De Kopermolen en de directe omgeving waaronder het openbaar gebied. Als gemeente voegen we meer en ook meer divers groen aan het gebied toe en laten we de openbare ruimte beter aansluiten op het omliggende groen. Door het hele gebied heen worden grote plantvakken aangelegd en verschillende soorten bomen geplant.</p> <p>De aanvaardbaarheid van dit plan is niet afhankelijk van de wijze waarop het openbaar gebied heringericht wordt. Met het bouwen van dit woongebouw willen wij vooral bijdragen aan de woningbouwopgave zoals we die bij antwoord 1A hebben beschreven.</p>	
10C	<p>Indiener vindt dat het zicht naar de Kopermolen benauwend wordt door de bouwhoogte van 56 meter en omdat het woongebouw dicht op de weg komt.</p>	<p>De afstand tussen de bestaande appartementen en het woongebouw is ongeveer 23 meter. Het woongebouw is straks de entree van het wijkcentrum De Kopermolen. Door deze ruimte smaller te maken zorgt het woongebouw ervoor dat de ruimte erachter, aan de noordzijde van de Ketelmeerlaan, meer ervaren wordt als een besloten ruimte. De inrichting van de openbare ruimte daar is straks meer gericht op verblijven. De hoogte van het woongebouw sluit aan op de hoogte van de Torenmolen.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
10D	<p>Indiener vindt dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de (nu al) hoge verkeersintensiteit. Er is nu al vaak sprake van een gevaarlijke en chaotische verkeerssituatie.</p>	<p>Indiener merkt terecht op dat er in de huidige situatie sprake is van een hoge verkeersintensiteit in de directe omgeving van het plangebied. De door indiener genoemde gevaarlijke chaotische situaties houden verband met de aanwezigheid van het winkelcentrum en de weekmarkt. Uit het verkeersonderzoek dat voor dit bestemmingsplan</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.</p>

		<p>is uitgevoerd blijkt dat de verkeerstoename door dit bouwplan maar beperkt is. Omdat de inrichting van de Ketelmeerlaan al voorziet in meer voorzieningen dan standaard het geval is voor een erftoegangsweg, is deze beperkte toename aanvaardbaar. Het nemen van verkeersmaatregelen in de huidige situatie valt daarom buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.</p> <p>Naast de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, richten we ook het openbaar gebied opnieuw in. We verleggen bijvoorbeeld de Ketelmeerlaan en passen de vormgeving aan. Met de nieuwe inrichting verwachten we een rustiger verkeersbeeld. Er is straks minder zoekverkeer omdat de parkeerplaatsen minder verspreid zijn over tal van parkeerhofjes die stuk voor stuk op de Ketelmeerlaan uitkomen. De afstand tussen de markt en de Ketelmeerlaan wordt groter waardoor de verkeersdrukke zich minder op één plek concentreert. Ook maken we betere afspraken over het laad- en losverkeer.</p>	
11A	<p>De indiener van deze zienswijze wil dat het woongebouw, inclusief balkons, niet breder wordt dan de bestaande bebouwing van De Papiermolen. Indiener heeft twee bijlagen bijgevoegd van impressies die zijn getoond tijdens de informatieavond. Op die afbeeldingen wordt een beeld geschetst dat het woongebouw aan meerdere kanten (noord-, oost-, en westkant) breder wordt dan De Papiermolen. Indiener vreest voor aantasting van privacy, hinder door schaduw en vindt de bouwmassa niet passend.</p>	<p>In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de breedte van de hoofdmassa van het woongebouw gelijk is aan de breedte van de hoofdmassa van De Papiermolen. Dit is op de verbeelding (de kaart van het bestemmingsplan) vastgelegd met de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak. Daarnaast geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om aan weerszijden van het woongebouw balkons te maken, net zoals dat het geval is bij De Papiermolen.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel hebben we gezien dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de bouwaanduiding voor de balkons ontbrak. In de</p>

		<p>Het bestemmingsplan maakt balkons van maximaal 2 meter mogelijk. Deze maat is nodig om voor de woningen een prettige en goed bruikbare buitenruimte te kunnen maken. Als bij het bouwen van het woongebouw gebruik gemaakt wordt van deze maximale mogelijkheid, worden de balkons ongeveer 80 centimeter breder dan de huidige balkons van De Papiermolen. Dit leidt mogelijk tot vermindering van de privacy voor de indiener van de zienswijze. Wij vinden echter dat er geen sprake zal is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Dit woongebouw wordt namelijk gebouwd in een bestaand binnenstedelijk gebied. Er is al sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Binnen bestaand stedelijk gebied is een woonsituatie die vrij is van inkijk niet gegarandeerd. Daarnaast moet altijd voldaan worden aan de eisen van het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Voor de zorgen van indiener over de onderwerpen privacy, schaduw en bouwmassa verwijzen we naar de antwoorden die wij hierboven hebben gegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij antwoord 9B is beschreven hoe wij het onderwerp privacy hebben afgewogen. • Bij antwoord 6C is beschreven hoe wij het onderwerp schaduwhinder hebben afgewogen. • Bij antwoord 9A is beschreven hoe wij het onderwerp bouwmassa hebben afgewogen. 	<p>planregels was dit wel opgenomen. We hebben de verbeelding in overeenstemming gebracht met de planregels door deze aanduiding alsnog op te nemen.</p>
--	--	---	--

6 Staat van wijzigingen

Sinds het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en tijdens de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan te bekijken was, hebben we nog enkele fouten ontdekt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is regelgeving aangepast of was het nodig om teksten en/of regels van het ontwerpbestemmingsplan te actualiseren. Het herstellen van deze fouten en het actualiseren heet: ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn te lezen in het overzicht hieronder.

	Toelichting
1	In paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle geldende bestemmingsplannen voor dit plangebied opgesomd. In het ontwerpbestemmingsplan ontbraken in dit lijstje nog twee bestemmingsplannen: Bestemmingsplan 'Archeologie' (vastgesteld op 2 december 2010) en bestemmingsplan 'Watercompensatie' (vastgesteld op 27 september 2011). De toelichting is hierop aangepast.
2	In paragraaf 3.1.1.1 is de tekst ten aanzien van de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet geschrapt, gelet op het feit dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden.
3	In paragraaf 3.3.1.2. stond in het ontwerpbestemmingsplan de zin: "De beoogde woningen dragen bij aan het woningtekort in Leiden [...]". In deze zin zijn de woorden 'tegengaan van het' toegevoegd.
4	Actualisatie woningbouwopgave in de paragrafen 3.1.3, 3.2.2, 3.3.1 en 3.3.2. De woningbouwopgave is flink gegroeid ten opzichte van de vorige coalitieperiode. Dit was nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Zowel in de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland, het beleidsakkoord Samen leven in Leiden én in de actuele Woonvisie is de bouwdoelstelling om 8.800 woningen plus 2.700 studenteneenheden aan de voorraad toe te voegen in de periode van 1 januari 2021 tot 1 januari 2030.
5	In paragraaf 3.2.2 zijn wijzigingen doorgevoerd als gevolg van de nieuwe Zuid-Hollandse Omgevingsverordening die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Als gevolg hiervan zijn de artikelen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en verstedelijking vernummerd en zijn er nieuwe artikelen toegevoegd (artikel 7.44 t/m 7.45c). Ook de artikelen ten aanzien van klimaatverandering zijn vernummerd.
6	In paragraaf 3.3.2 is de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 vervangen door de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023
7	In paragraaf 4.1 Archeologie is het bestemmingsplan 'Archeologie' verwerkt.
8	In paragraaf 4.2 is de verwijzing naar de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet geschrapt, daar deze wet reeds in werking is getreden.
9	In paragraaf 4.6.5.2 is de NSL-monitoringstool vervangen door het CIMLK. Ook zijn de totale concentraties voor luchtkwaliteit geactualiseerd.
10	In paragraaf 4.8.2.1 is een alinea inzake de herinrichting van het openbaar gebied t.a.v. verkeersveiligheid toegevoegd.
11	In paragraaf 5.3.3 is in de alinea onder 'Artikel 3 Verkeer' een tekstuele wijziging doorgevoerd (bestaat is vervangen door behoort) en de zinsnede "met uitzondering van ... t/m ... specifieke bouwaanduiding – parkeergarage" is geschrapt. Daarnaast is onder 'Artikel 5 Wonen' de zinsnede "ter plaatse van ... t/m voor een daktuin ..." geschrapt. Eveneens is de term 'specifieke' een aantal malen geschrapt en is de zin "Tot slot is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder' een kelder toegestaan." toegevoegd.

12	Paragraaf 6.2.4. is aangevuld met de vermelding van de informatieavond die op 23 november 2023 is gehouden.
13	Paragraaf 6.2.5 is herschreven in verleden tijd, de zienswijzetermin is benoemd, het aantal zienswijzen is benoemd en er is een verwijzing naar de zienswijzennota in de bijlage opgenomen.
14	Bijlage 3 en 4 bij de toelichting zijn vervangen door de geactualiseerde stikstofberekeningen.
	Regels
15	In het ontwerpbestemmingsplan was nog een aanduiding opgenomen die het mogelijk maakte om ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' een (toegang tot) een parkeergarage te bouwen. Het bouwen van een parkeergarage binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is niet meer aan de orde. Deze aanduiding is van de verbeelding gehaald en de planregels zijn aangepast (de zinsnede 'met uitzondering van ... t/m specifieke bouwaanduiding – parkeergarage' in artikel 3.2.1 is geschrapt).
16	Op de verbeelding ligt binnen de bestemming 'Wonen' een 'specifieke bouwaanduiding – kelder' [sba-k]. Voor elke aanduiding op de verbeelding geldt dat er een koppeling moet zijn met de planregels. In het ontwerpbestemmingsplan was echter binnen de bestemming 'Wonen' geen regel opgenomen voor de 'specifieke bouwaanduiding – kelder'. Deze regel is toegevoegd en betreft het nieuwe artikel 5.2 sub d.
17	In de bestemming 'Wonen' was een regel opgenomen over balkons. De bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' staan het bouwen van balkons al toe. Deze regel (artikel 5.2 sub d in het ontwerpbestemmingsplan) was dus overbodig en is verwijderd in de planregels en op de verbeelding.
18	Artikel 7.1 sub a is als volgt gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> - Was: <i>op plaatsen waar bovengronds bebouwing is toegestaan, mag ondergronds worden gebouwd</i> - Wordt: <i>op plaatsen waar bovengronds bebouwing is toegestaan, mag ondergronds worden gebouwd, tenzij anders in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is bepaald</i> Aanleiding hiervan is de specifieke bouwregel ten aanzien van een kelder die in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is toegevoegd.
	Verbeelding
18	Op de verbeelding ontbrak de 'specifieke bouwaanduiding – balkon' [sba-b] ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' terwijl deze wel in de planregels was opgenomen. Het beoogde bouwplan heeft aan beide zijden balkons. De 'specifieke bouwaanduiding – balkons' [sba-b] is daarom alsnog opgenomen op de verbeelding.
19	In de bestemming 'Wonen' was een regel opgenomen over balkons. De bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' staan het bouwen van balkons al toe. Deze regel (artikel 5.2 sub d in het ontwerpbestemmingsplan) was dus overbodig en is verwijderd in de planregels en op de verbeelding.
20	Op de verbeelding was een te smalle strook voor de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Om de setback van het woongebouw te borgen, dient deze aanduiding tot en met de zuidelijk bestemmingsplangrens te lopen. Dit is daarom alsnog aangepast op de verbeelding.