



Leiden

Zienswijzennota De Leidse Schans



september 2012

Zienschwizzennota bestemmingsplan De Leidse Schans	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording zienschwizzen
Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans
Datum	14 september 2012

1. Inleiding

Op 12 juni 2012 heeft het College van B&W het ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans vastgesteld en conform afdeling 3:4 Awb voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienschwizzen. Tijdens die zienschwizzenstermijn, die startte op 18 juni 2012 en eindigde op 30 juli 2012, zijn twee zienschwizzen ingediend.

In deze zienschwizzennota wordt eerst kort de voorgeschiedenis van het project en de verdere procedure in het bestemmingsplantraject beschreven. Vervolgens zijn beide zienschwizzen zakelijk weergegeven en beantwoord, en worden ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan toegelicht. De nota sluit af met een staat van wijzigingen.

2. Voorgeschiedenis

De gemeente Leiden kampt met een aanzienlijk tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor studenten. De meest recente actualisatie van het rapport 'Sleutels gezocht in Leiden' rept over een tekort van ruim 3600 eenheden in 2012, voornamelijk in de vorm van zelfstandige wooneenheden. De gemeentelijke 'Taskforce studentenhuisvesting', in het leven geroepen om te komen tot een structurele aanpak van dat tekort, concludeerde dat de huisvestingssituatie het meest effectief kan worden opgelost door de bouw van een duurzame studentencampus voor circa 2000 studenten. In de Structuurvisie Leiden 2025 uit 2009 zijn daarom drie zoeklocaties benoemd waar een dergelijke campus vorm kan krijgen.

Niet lang na vaststelling van de structuurvisie is een openbare aanbestedingsprocedure opgetuigd om te komen tot de ontwikkeling van een studentencampus op één van de drie benoemde zoeklocaties: het Lammenschanspark. Dat gebied, ongeveer 5 hectare groot, was tot augustus 2011 in gebruik als scholencluster door het ROC Leiden en Da Vinci College Leiden. De faculteiten van beide onderwijsinstellingen zijn inmiddels naar het verderop gelegen nieuwbouwcomplex ROC Lammenschans verhuisd en de leegstaande voormalige schoolpanden zijn in eigendom van de gemeente gekomen. Deze panden worden momenteel gesloopt.

Uit de aanbestedingsprocedure is de inzending van ontwikkelcombinatie VORM/BNO als het winnende plan uit de bus gekomen. Het plan ziet op de realisatie van circa 1800 grotendeels zelfstandige studenteneenheden, circa 200 starterwoningen en 1100m² bvo aan commerciële voorzieningen, allen gelegen rondom een groen, autoluw binnengebied met waterpartijen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Leiden – Cronesteinsepolder'. De gemeente Leiden heeft daarom een bestemmingsplanprocedure opgestart om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraaknota ter inzage gelegen van 2 april tot en met 14 mei 2012. Tijdens die termijn is ook aan de wettelijke vooroverlegpartners de gelegenheid gegeven te reageren op het plan. Namens Gedeputeerde Staten is de reactie gekomen dat de provincie de beoogde ontwikkeling in lijn met haar beleid heeft beoordeeld en geen verdere opmerkingen op het plan heeft. Daarnaast zijn vijf inspraakreacties ontvangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

De ingezonden inspraakreacties zijn vervolgens zakelijk weergegeven en beantwoord in een zogenaamde inspraaknota. Eén van de inspraakreacties heeft geleid tot een nadere beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan, over de beoogde fietsontsluitingen in het gebied. De andere inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Naast een beantwoording van de ingediende inspraakreacties is in de inspraaknota ook een toelichting gegeven op een drietal ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp bestemmingsplan. Die ambtshalve wijzigingen betroffen een actualisatie van het windhinderonderzoek en het akoestisch onderzoek, en een aanpassing van het begrip 'studentenhotel'.

De inspraaknota en het ontwerp bestemmingsplan zijn samen op 12 juni 2012 door het College vastgesteld en hebben van 18 juni 2012 tot en met 30 juli 2012 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens die termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

3. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Beide ingezonden zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota zakelijk weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van de tabel is eveneens aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast eventuele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is een tweetal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Die wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 5 van deze nota.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het College van B&W aangeboden. Wanneer het College instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de raadscommissie Ruimte en Regio. Indieners van een zienswijze die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten krijgen daartoe de gelegenheid tijdens een raadscommissievergadering. Vervolgens wordt, eventueel tijdens een tweede vergadering, het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan voor de derde keer zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kunnen indieners van een zienswijze, die zich niet kunnen verenigen met (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan, een beroepschrift indienen bij de Raad van State. Een dergelijk beroepschrift kan alleen gericht zijn tegen die aspecten van het plan waartegen ook de zienswijze was ingebracht. Daarnaast kan eenieder een beroepschrift indienen tegen de onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de Voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

4. Beantwoording van de zienswijzen

Beide indieners van de zienswijzen (1 en 2) richten zich in hun zienswijze op zowel het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek als het bestemmingsplan De Leidse Schans. Van beide plannen heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan De Leidse Schans zijn in de beantwoordingstabel opgenomen. De reactie van het College op de overige ingebrachte zienswijzen vindt plaats in het kader van de behandeling van de zienswijzen op het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek. In het onderstaande overzicht is dit op rij gezet. Het nummer in de eerste kolom verwijst naar de indiener van de zienswijze. Gelet op de Wet bescherming persoonsgegevens is de lijst van indieners uit deze versie van de nota verwijderd, en worden de indieners van een zienswijze afzonderlijk op de hoogte gesteld van het nummer dat hun reactie reflecteert.

Indiener	Zienswijze	Betrekking op BP De Leidse Schans	Betrekking op BP Lammenschansdriehoek
1	In de Nota Inspraak en Vooroverleg, behorende bij het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek, is ten onrechte aangegeven dat er een verplichting bestaat conserverend te bestemmen.		X
	De onzekerheid over hoe het plangebied er in de toekomst uit moet gaan zien is geen reden om conserverend te bestemmen. Die onzekerheid noopt juist tot opname van een uitwerkingsbestemming.		X

<p>Een uitwerkingsbestemming biedt de noodzakelijke mogelijkheid om snel op een nog op te stellen stedenbouwkundige visie en ruimtelijk-economische ontwikkelingen in te spelen. Milieuonderzoeken kunnen ook worden verricht in het kader van een uitwerkingsplan.</p>		<p>X</p>
<p>In de gemeentelijke Structuurvisie Leiden 2025 is aan de oostelijke Lammenschansdriehoek een aanduiding 'nieuw te ontwikkelen gemengd stedelijk milieu' toegekend. De conserverende aard van het bestemmingsplan staat haaks op de voorgenomen ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu.</p>		<p>X</p>
<p>Bestemmingsplannen Lammenschansdriehoek en De Leidse Schans doorlopen vrijwel parallel de planvorming. Ten behoeve van een integrale en zorgvuldige afstemming van de aanwezige belangen en de planologische indeling van de Lammenschansdriehoek zou echter één bestemmingsplan moeten worden opgesteld in plaats van twee. Dat die afstemming nu ontbreekt blijkt uit het feit dat delen van de percelen Kanaalpark 145 en 147 in beide plannen elkaar overlappen.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
<p>De bestemming 'Gemengd 1' in het ontwerp bestemmingsplan Lammenschandriehoek biedt minder ruime commerciële mogelijkheden dan de bestemmingen 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2' in het ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans. Dit onderscheid lijkt te zijn gemaakt op basis van economische motieven in plaats van ruimtelijke motieven, daar de percelen dezelfde situeringskenmerken hebben. Economische motieven, zoals concurrentieverhoudingen en distributieve ruimteverdeling, mogen echter geen rol spelen bij de planologische indeling van een plangebied.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
<p>Als gemeente die participeert in het 'Convenant aanpak leegstand kantoren' is Leiden gehouden het op te stellen kantorenbeleid te vertalen in het ruimtelijk instrumentarium. Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek biedt dan ook een uitgelezen kans de wenselijke reductie van de plancapaciteit voor kantoren planologisch te regelen en een gemengde bestemming of uitwerkingsbestemming daarvoor in de plaats te brengen.</p>		<p>X</p>
<p>Voor goed functionerende kantoren is het van belang dat onder de bestemming 'Kantoor' ook ondergeschikte horeca wordt toegestaan.</p>		<p>X</p>
<p>Het bedrijventerrein langs de Lammenschansweg zou als winkelcentrum moeten worden aangewezen en de bestaande aanwijzing als PDV-locatie zou moeten worden losgelaten. Dit enerzijds vanwege de toegenomen leegstand van bedrijfspanden op de perifere detailhandelslocaties en anderzijds om te voorzien in de benodigde winkelvoorzieningen voor het in de Structuurvisie beoogde nieuw te ontwikkelen 'stedelijke milieu' voor wonen en werken.</p>		<p>X</p>

	De gekozen conserverende bestemming voor de panden langs de Lammenschansweg staat het creëren van winkels aan de oostzijde van de blokken in de weg. De gemeente heeft het voorstel gedaan winkels te realiseren aan de achterzijde van het perceel Lammenschansweg 130, teneinde de achtergevels van het blok aantrekkelijker te maken en daarmee de ruimtelijke uitstraling en kwaliteit aan de campuszijde een impuls te geven.		X
	Volgens de Structuurvisie 2025 leidt het aanleggen van de RijnGouweLijn tot een situatie waarbij geen doorgaand verkeer meer over de Hooigracht kan rijden, hetgeen tevens zal leiden tot een lagere verkeersintensiteit op de Lammenschansweg. Dit maakt volgens de visie de vorming van een gemengd woongebied in de oostelijke Lammenschansdriehoek mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is geen uitwerking gegeven aan deze visie. Er zou alsnog een wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen ten behoeve van het bouwen van woningen, bijvoorbeeld boven bedrijven, detailhandelsvestigingen, leisure, winkels en hotels.		X
2	Voor goed functionerende kantoren is het van belang dat onder de bestemming 'Kantoor' ook ondergeschikte horeca wordt toegestaan.		X
	In het ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans is een deel van het perceel Kanaalpark 147 bestemd voor een ontsluiting van de Leidse Schans. Dit leidt tot een verkleining van het perceel en veroorzaakt hinder door extra verkeer en een daarmee gepaard gaande toename van verkeerslawaaï. Dit alles leidt tot een waardedaling van het perceel en zal de verhuurbaarheid verder verslechteren.	X	

De bovenstaande zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans zijn in onderstaande beantwoordingstabel nogmaals zakelijk weergegeven en voorzien van een reactie van het College. In de vierde kolom is aangegeven welke gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan.

Reactie	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het College	Gevolgen voor bestemmingsplan
1A	Opgemerkt wordt dat voor het plangebied De Leidse Schans en de rest van de Lammenschansdriehoek twee verschillende bestemmingsplannen vrijwel parallel aan elkaar een procedure doorlopen, waarbij één plan op een ruimtelijke ontwikkeling is gericht en het andere plan conserverend van aard is. Dit onderscheid lijkt op economische motieven te zijn gebaseerd, en niet op	Het onderscheid in de bestemmingsplannen is gebaseerd op ruimtelijke motieven en de wettelijke kaders en vereisten die hierop van toepassing zijn. Bestemmingsplan De Leidse Schans is gericht op het juridisch-planologisch toestaan van de ontwikkeling van een studentencampus. Voor die ontwikkeling zijn de ruimtelijke kaders al in januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld in de 'Nota van uitgangspunten voor herontwikkeling Lammenschanspark' (RV 09.0164). Het winnende bouwplan uit de openbare aanbesteding is zodanig concreet vormgegeven dat het kan worden onderworpen	Geen

	<p>ruimtelijke motieven.</p> <p>Onduidelijk is ook waarom het ontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans ruimere commerciële mogelijkheden biedt dan het ontwerp bestemmingsplan Lammenschansdriehoek.</p>	<p>aan allerlei milieuonderzoeken, zodat de passendheid binnen geldende wettelijke kaders (zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, het Besluit bodemkwaliteit en de Keur van Rijnland) kan worden aangetoond. Dat is een vereiste om te kunnen voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening', zoals bedoeld in art. 3.1 Wro. In het bouwplan is het toegestane commerciële programma opgenomen van 1100m² en dat maakt daarmee deel uit van de bovengenoemde toetsing.</p> <p>Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is daarentegen opgesteld om gehoor te geven aan de actualisatieplicht uit de Wro en vormt daarmee in hoofdzaak een vertaling van bestaande planologische rechten. Een heel ander motief dan dat voor bestemmingsplan. De Leidse Schans geldt dus, maar desalniettemin een ruimtelijk motief dat op verplichtingen uit de Wro is gestoeld.</p> <p>Voor een herontwikkeling of verruiming van planologische mogelijkheden in de Lammenschansdriehoek (excl. het Lammenschanspark) heeft de gemeenteraad nog geen ruimtelijke kaders vastgesteld. De gemeente acht het wel noodzakelijk voor omvangrijke herontwikkelingsopgaven, zoals die spelen voor de oostelijke Lammenschansdriehoek, eerst dergelijke kaders vast te stellen (bijvoorbeeld in de vorm van een ontwikkelplan of nota van uitgangspunten), zodat de ontwikkeling van een in ruimtelijk en functioneel opzicht samenhangend gebied ontstaat. Daarna kunnen concrete initiatieven, zoals die reeds nu voor De Leidse Schans voor handen zijn, worden getoetst aan die ruimtelijke kaders en worden vertaald in passende ruimtelijke planfiguren.</p> <p>In goed overleg met alle stakeholders wordt momenteel een ontwikkelplan opgesteld voor de gehele oostelijke Lammenschansdriehoek.</p>	
1B	<p>Ten behoeve van een integrale en zorgvuldige afstemming van de aanwezige belangen en de planologische indeling van de Lammenschansdriehoek is het noodzakelijk dat één bestemmingsplan wordt opgesteld en niet twee. Dat die afstemming nu ontbreekt blijkt uit het feit dat delen van de percelen Kanaalpark 145 en 147 in beide plannen elkaar overlappen.</p>	<p>Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek betreft een conserverend plan dat primair is opgesteld om te kunnen voldoen aan de actualisatieplicht uit de Wro, die gemeenten verplicht vóór 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Bestemmingsplan De Leidse Schans is specifiek gericht op het juridisch-planologisch toestaan van de ontwikkeling van een studentencampus. Het karakter en de doelstelling van beide plannen verschillen dus van elkaar. Dat maakt echter niet dat bij het opstellen van beide plannen onvoldoende onderlinge afstemming heeft plaatsgevonden.</p> <p>De gedeeltelijke overlapping van beide</p>	Geen

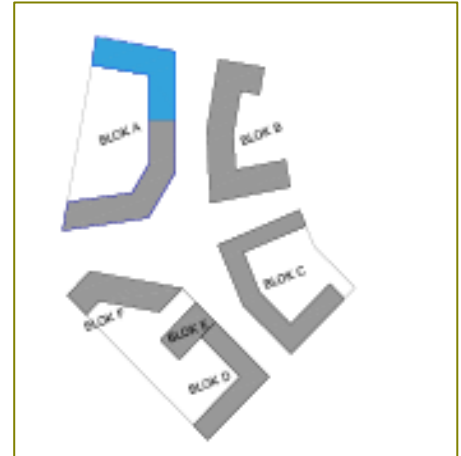
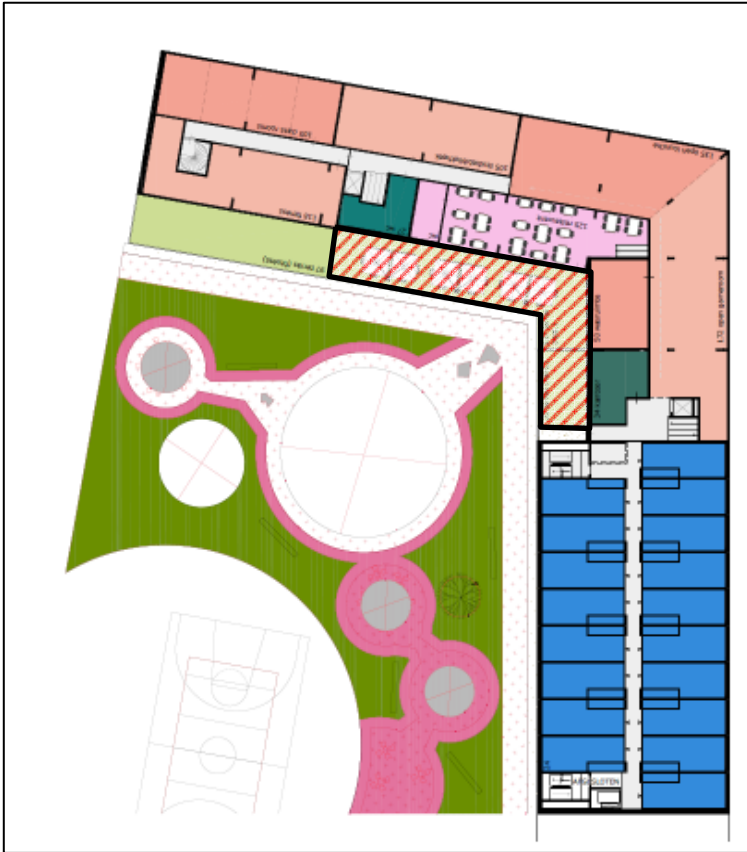
		<p>plangebieden is in aanvang bewust gekozen, om voor alle percelen waarvan de gemeente niet de eigenaar en gebruiker is ook een passend planologisch regime te kunnen bieden wanneer de vaststelling van bestemmingsplan De Leidse Schans onverhoopt vertraging zou oplopen.</p> <p>Nu echter blijkt dat bestemmingsplan De Leidse Schans sneller de planprocedure doorloopt dan bestemmingsplan Lammenschansdriehoek, kunnen de overlappende onderdelen van beide plannen uit het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek worden geknipt, zodat de plancontouren van beide plannen elkaar niet meer overlappen. Ook voor die stukken grond wordt dan voldaan aan de actualisatieplicht.</p> <p>De bestemming 'Kantoor' biedt in beide ontwerpplannen exact dezelfde planologische mogelijkheden, met uitzondering van het feit dat in bestemmingsplan De Leidse Schans een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om een ontsluitingsroute te kunnen toestaan naar een eventueel toekomstig parkeerterrein achter bouwblok B van de campus, ten westen van het perceel Kanaalpark 147. Dat parkeerterrein is na toepassing van dezelfde wijzigingsbevoegdheid realiseerbaar, wanneer ook het gebruik van (een deel van) de campusgebouwen voor reguliere woonvormen wordt verruimd. De wijzigingsbevoegdheid moet de mogelijkheid bieden om bij een eventuele afnemende vraag naar studentenhuisvesting tijdens de bestemmingsplanperiode van 10 jaar ook andere doelgroepen te kunnen huisvesten. Nu bestemmingsplan De Leidse Schans eerder zal worden vastgesteld dan bestemmingsplan Lammenschansdriehoek ligt het in de rede de overlappende delen van de percelen Kanaalpark 145 en 147 uit bestemmingsplan Lammenschansdriehoek te knippen, en te handhaven in bestemmingsplan De Leidse Schans.</p>	
2	<p>In het ontwerp bestemmingsplan is een deel van het perceel Kanaalpark 147 bestemd voor een ontsluiting van de Leidse Schans. Dit leidt tot een verkleining van het perceel en veroorzaakt hinder door extra verkeer en een daarmee gepaard gaande toename aan verkeerslawaaï. Dit alles leidt tot een waardedaling van het perceel en zal de verhuurbaarheid verder verslechteren.</p>	<p>Bestemmingsplan De Leidse Schans biedt geen directe planologische titel voor het aanleggen van een ontsluitingsweg, maar bevat slechts een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid daartoe (zie ook de beantwoording van zienswijze 1B). Daarmee mag een ontsluiting over het perceel pas worden aangelegd nadat eerst een wijzigingsplan is vastgesteld. De rechtstreekse bestemming komt overeen met de bestaande (planologische) situatie.</p> <p>Indien zou blijken dat binnen de bestemmingsplanperiode de vraag naar studentenhuisvesting afneemt, dan kan het college van B&W toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid om andere doelgroepen te kunnen huisvesten. Het in dat geval huisvesten van andere doelgroepen leidt tot een</p>	Geen

		<p>hogere parkeer- en verkeersdruk in het gebied. De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Kanaalweg 147 is er op gericht om dat verkeer op een goede wijze te kunnen ontsluiten. Een ontsluiting kan pas worden aangelegd nadat eerst een wijzigingsplan is vastgesteld. Een dergelijk wijzigingsplan moet evenals bestemmingsplannen een toelichting bevatten waaruit blijkt dat, gelet op alle relevante ruimtelijke aspecten, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting ten gevolge van de ontsluiting zal dan ook in het wijzigingsplan moeten worden verantwoord.</p> <p>Daarnaast geldt ook voor wijzigingsplannen dat zij onderhavig zijn aan afdeling 3:4 Awb, en dus evenals bestemmingsplannen zes weken ter inzage moeten worden gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tevens geldt ook voor wijzigingsplannen dat de uitvoerbaarheid ervan aannemelijk zal moeten worden gemaakt voordat zij kunnen worden vastgesteld.</p> <p>Dat maakt dat het wijzigingsplan alleen kan worden vastgesteld wanneer de eigenaar toestemming geeft tot de aanleg van de weg. De eigenaar houdt daarmee zelf volledige zeggenschap over de eventuele realisatie van een ontsluiting.</p> <p>Een wijzigingsbevoegdheid doorloopt een minder uitgebreide procedure dan een nieuw opgesteld bestemmingsplan. In tegenstelling tot een bestemmingsplan wordt een wijzigingsplan alleen voor zienswijzen ter inzage gelegd en niet vooraf ook voor inspraakreacties. Daarnaast is vaststelling van het plan een collegebevoegdheid in plaats van een raadsbevoegdheid.</p>	
--	--	---	--

5 Ambtshalve wijzigingen

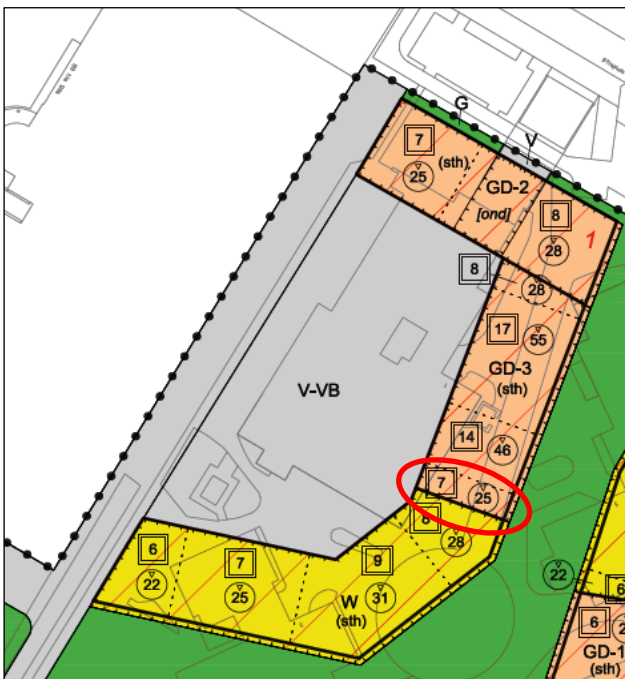
1. Toevoeging terras en horecafunctie op eerste verdieping studentenhotel

Het ligt in de bedoeling dat op de eerste verdieping van blok A een terras en horecafunctie wordt gerealiseerd ten behoeve van een studentenhotel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van het Activiteitenbesluit dient bij de bestemmingsplanprocedure inzichtelijk te worden gemaakt, dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten en installaties op het terras geen ontoelaatbare hinder veroorzaakt bij de bestaande en nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de bevindingen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast zijn de regels (artikel 4 "Gemengd 2") hierop aangepast. In de onderstaande afbeelding is rood gearceerd aangegeven waar dit terras is beoogd.

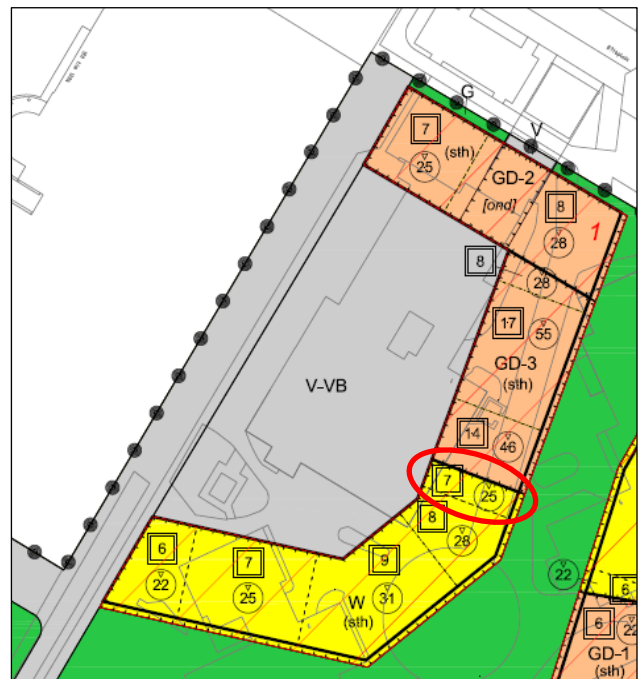


2. Aanpassing bestemmingsvlak 'Gemengd-3' aan bouwplan studentenhotel

Binnen blok A heeft een deel van de bebouwing, gelegen ten zuiden van de toren in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming GD-3. Daar dit deel niet binnen het beoogde bouwvolume voor het studentenhotel valt, wordt de verbeelding hierop aangepast. Het betreffende deel zal daarmee binnen het bestemmingsvlak van de bestemming W (sth) komen te liggen. In de onderstaande fragmenten van de verbeelding is deze wijziging weergegeven.



Fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

6 Staat van Wijzigingen

1	<p><u>Toevoeging terras en horecafunctie in regels van bestemming 'Gemengd-2'</u></p> <p>Ten behoeve van een optimale inpassing van een restaurant/eetcafé behorend bij het beoogde studentenhotel in het noordelijke deel van blok A wordt artikel 4.1, lid f gewijzigd in: "horeca in categorieën I t/m IV en categorie VIII en bijbehorende terrassen, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping". Daarnaast wordt een notitie van bureau Oranjewoud ter verantwoording van bijbehorende akoestische gevolgen als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen en wordt paragraaf 5.3.3, titel 'Gemengd 2 (artikel 4)' van de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld met een korte toelichtende tekst over de achtergrond van de regel.</p>
2	<p><u>Aanpassing bestemmingsvlak 'Gemengd 3'</u></p> <p>Het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Gemengd-3', gelegen in blok A, ten noorden van het bestemmingsvlak met de bestemming W (sth) en ten zuiden van de in Gemengd-3 gelegen toren (met een aangeduide bouwhoogte van maximaal 46 meter), zal worden bestemd als W (sth).</p>