

Zienswijzennota bestemmingsplan Vondellaan 47

1 Inleiding

Op 22 mei 2012 heeft het college van B en W besloten een bestemmingsplanprocedure op te starten voor de bouw van een nieuw kantoorgebouw voor Heerema op de locatie van het te slopen oude kantoorgebouw van Heerema aan de Vondellaan 47 te Leiden.

Deze procedure is van start gegaan door de ter inzage legging van een voorontwerpbestemmingsplan Vondellaan 47 (NL.IMRO.0546.BP00086-0101) conform de gemeentelijke inspraakverordening.

De inzagetermijn van dit voorontwerp is gestart op 29 mei 2012 en liep tot en met 10 juli 2012. Gedurende de inspraaktermijn zijn drie inspraakreacties bij het college van B en W ingediend.

Gedurende de hierboven genoemde termijn van zes weken is het voorontwerp bestemmingsplan tevens in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ook aan de diverse vooroverleginstanties gezonden (Provincie, Waterschap). Er is één vooroverlegreactie ingediend.

Bij besluit van 9 oktober 2012 heeft het college een besluit genomen over de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Vervolgens heeft met ingang van 15 oktober 2012 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Vondellaan 47 (NL.IMRO.0546.BP00086-0201) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

In deze periode zijn vijf zienswijzen door de gemeenteraad ontvangen.

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld. Hiertoe wordt kort de procedure en voorgeschiedenis van het bestemmingsplan beschreven. Vervolgens vindt de beantwoording van de zienswijzen plaats. De notitie rondt af met een conclusie en een voorstel voor het vervolg van de procedure.

2 Aanleiding voor een bestemmingsplan Vondellaan 47

Nieuwbouw voor Heerema

Heerema is een van oorsprong Leids bedrijf dat de afgelopen jaren groot is geworden in de wereld van de offshore olie- en gasindustrie. Door deze sterke groei de afgelopen jaren, en de voorziene groeipotentie, is de huidige huisvesting van Heerema aan de Vondellaan 55 (onderdeel van de 'Vijverlocatie') te klein en inefficiënt geworden.

Het oude Heeremagebouw aan de Vondellaan 47, gebouwd medio jaren '70 van de vorige eeuw, is sterk verouderd en is niet geschikt te maken voor de vereiste uitbreiding van kantoorruimte. Het gebouw is evenmin geschikt voor een andere gebruiker of een ander gebruik, getuige het feit dat het gebouw al vanaf 1 januari 2006 onverhuurbaar is.

Door Delta Development Group is, namens Vondellaan 47 Leiden B.V., een plan ingediend waarin het oude Heeremagebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw kantoorgebouw voor Heerema.

Nieuwbouwplan van Delta/OPL

Delta Development Group heeft OPL Architecten ingeschakeld een plan te maken voor de nieuwbouw. Deze nieuwbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Morskwartier 1996'. Dit bestemmingsplan maakt weliswaar een kantoorgebouw op deze locatie mogelijk, maar biedt wat de bebouwingsmogelijkheden betreft alleen ruimte voor een gebouw met dezelfde vorm en hoogte als het bestaande oude Heeremagebouw. Daarmee wordt de gewenste kwaliteitsverbetering niet gehaald.

Om op deze locatie een nieuw kantoorgebouw te ontwikkelen dient een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro opgesteld te worden. B en W hebben op 22 mei 2012 besloten een voorontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg.

Na de inspraaktermijn, waarin drie inspraakreacties en één vooroverlegreactie zijn ingediend, heeft het college op 9 oktober 2012 besloten de procedure te vervolgen en een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende deze zienswijzentermijn zijn vijf zienswijzen ingediend.

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld.

3 Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen (allen schriftelijk) zijn van:

	Naam	Adres
1	Smitsloo Groep, M.A.J. Smitsloo	Jaagpad 3, 2343 BS OEGSTGEEST
2	Westelijke Investment BV, J.A. Kempeneers	Kanaalweg 47, 2313 DV LEIDEN
3	Bomenbond Rijnland, R. van Beek en E. van Santen	Rijn- en Schiekade 79, 2311 AN LEIDEN
4	Barents Krans advocaten notarissen, J.A. Huijgen	Postbus 30457, 2500 GL DEN HAAG
5	Van Geuns Beheer BV, D.J. van der Reis Cohen	Boscheweg 60, 5015 AE TILBURG

In onderstaande tabel worden de zienswijzen behandeld. In de eerste kolom wordt de zienswijze met een letter aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een cijfer aan door wie de zienswijze is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

	Indiener	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het te nemen besluit
A	1	De eerder ingediende inspraakreacties maken onderdeel uit van de zienswijze.	Voor de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreacties verwijzen wij naar de inspraaknota die door ons op 9 oktober 2012 is vastgesteld.	Geen.
B	1	Op één inspraakreactie is niet ingegaan in de inspraaknota, hierbij wordt deze nogmaals onder de aandacht gebracht. In de reactie wordt het kaderbesluit voor het stationsgebied aangehaald. Hierin zijn enkele uitgangspunten opgenomen: -nu bevat het stationsgebied grote ondoordringbare bouwblokken, straks wordt de schaal verkleind zodat die vergelijkbaar is met de binnenstad; -de hoogte van de gebouwen	Allereerst willen wij duidelijk maken dat in de reactie gesproken wordt over het kaderbesluit voor het stationsgebied. De locatie Vondellaan 47 is volgens ons college en volgens de provincie Zuid-Holland wel een stationslocatie maar maakt geen onderdeel uit van het kaderbesluit stationsgebied. Het kaderbesluit stationsgebied heeft betrekking op de zogenaamde stadszijde van het stationsgebied en de overgang van het Bio Science Park en	Geen.

		sluit aan op de omliggende stadsdelen; -de verkeersstromen worden op een efficiënte manier uit elkaar gehaald, er komt een nieuw busstation; -de kwaliteit van de entree van de stad wordt verbeterd; -twee gebieden, binnenstad en Bio Science Park, worden verbonden. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan Vondellaan 47 in strijd is met deze uitgangspunten.	het station naar de kleinschalige binnenstad van Leiden, met uitzondering van het nieuwe busstation dat gedacht is aan de zeezijde bij de Bargelaan. Het ontwerpbestemmingsplan Vondellaan 47 is dus niet in strijd met de genoemde uitgangspunten, aangezien deze uitgangspunten betrekking hebben op een ander gebied, namelijk aan de oostzijde van het spoor. Uiteraard heeft het bestemmingsplan wel invloed op het stationsgebied: de hoogbouw zal ook vanuit het stationsgebied zichtbaar zijn en de toevoeging van kantoorruimte betekent dat er minder kantoorruimte in het gebied aan de stadszijde van het stationsgebied gebouwd kan worden.	
C	1	Er is geen sprake van dat er 13.000 m2 kantoorleegstand wordt opgeruimd, dit is namelijk incourante leegstand.	Het oude Heeremagebouw op de Vondellaan 47 is een kantoorgebouw en heeft volgens het vigerende bestemmingsplan ook een kantoorbestemming. Het is dus irrelevant of deze leegstand courant is of niet: de planologische mogelijkheden bestaan op dit moment om hier een kantoorgebouw van 11.000 m2 in stand te houden of te bouwen.	Geen.
D	1	Er is geen sprake van een kwaliteitsverbetering. Hiervan zou pas sprake zijn als het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en plaats maakt voor een park. Dan hoeft ook het bestaande groen niet opgeofferd te worden en hoeven geen 97 bomen gekapt te worden.	Hoewel het vervangen van het bestaande kantoorgebouw door een park ook een kwaliteitsverbetering zou opleveren, zou dit geen oplossing betekenen voor de huisvestingsvraag van Heerema. Daarnaast is de huidige eigenaar van het kantoorgebouw niet bereid het kantoorgebouw te slopen en de locatie groen te maken, dit is economisch geen haalbare optie. Om deze locatie toch te verbeteren zal de oplossing gezocht moeten worden in vervangende nieuwbouw. Deze nieuwbouw dient dan wel goed ingepast te zijn en van een hoogwaardig afwerkingsniveau.	Geen.

			Daarnaast zal geïnvesteerd moeten worden in de sloop van het bestaande pand. Dit kan uitsluitend als vervangende nieuwbouw ook afgezet kan worden. Dit is nu het geval door de huisvestingsvraag van Heerema. Daarnaast wordt bij de nieuwbouw veel aandacht besteed aan de (groen)kwaliteit. Wij zijn dan ook van oordeel dat de nieuwbouw een verbetering van de locatie betekent.	
E	1	De groei, filosofie en werkwijze van een bedrijf mogen geen maatstaf zijn voor ruimtelijke ordening. Juist het huidige gebouw van Heerema, Vondellaan 55, is speciaal voor dit bedrijf gemaakt.	Het huidige kantoorpand van Heerema aan de Vondellaan 55 is niet geschikt gebleken om Heerema in de toekomst te kunnen blijven bedienen. Heerema heeft een specifieke ruimtebehoefte die wordt ingegeven door de groei, filosofie en werkwijze van het bedrijf. Wij hebben het plan van Delta/OPL op zijn ruimtelijke merites beoordeeld. Wij zijn van mening dat het plan goed kan worden ingepast in de omgeving. Voor wat betreft de toevoeging van kantoorruimte hebben wij de afweging gemaakt dat er weliswaar sprake is van toevoeging van kantoorruimte, maar dat door sloop van het bestaande kantoorgebouw en door op andere locaties de nieuwbouwmogelijkheden te beperken, per saldo sprake zal zijn van minder leegstand dan wanneer Heerema het pand aan de Vondellaan 55 zou verlaten zonder nieuwbouw te realiseren. Wij achten het van belang, binnen de marges van de ruimtelijke ordening, Heerema te faciliteren. Dit bedrijf is namelijk een grote werkgever in Leiden en het vertrek van Heerema zal er naar verwachting toe leiden dat zowel Vondellaan 47 als Vondellaan 55 leeg zouden komen staan. De nieuwbouw is specifiek ontwikkeld op de ontwikkelingswensen van	Geen.

			Heerema. Heerema committeert zich ook jarenlang aan de nieuwbouw (20 jaar).	
F	1	De toetsing aan de SER-ladder is foutief toegepast. Er is niet gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden van het pand Vondellaan 55. Er is dus wel alternatieve kantoorruimte beschikbaar.	Bij de toepassing van de SER-ladder zijn alternatieven bekeken. Uit deze studie is gebleken dat er op dit moment in Leiden geen leegstaand kantoorgebouw beschikbaar is dat voldoet aan de wensen van Heerema. De uitbreiding van het bestaande pand is dus al in een vroeg stadium onderwerp van studie geweest. Deze optie bleek niet haalbaar vanwege de beperkingen die het huidige pand nu al heeft. Verbouwing van het huidige pand conform de eisen van Heerema is niet haalbaar gebleken. De toevoeging van een extra gebouwdeel om de groei te faciliteren bleek ook niet de gewenste vloeroppervlakte op te leveren. Wij zijn dan ook van mening dat alternatieven ontbreken en er dus gekeken moet worden naar nieuwbouw. Dat deze nieuwbouw ook betekent dat leegstaande kantoorruimte wordt gesloopt is een extra argument mee te gaan in de nieuwbouwbehoefte van Heerema.	Geen.
G	1	De realisatie van 10.000 m2 kantoorruimte wordt gecompenseerd door het schrappen van plancapaciteit in de omgeving. Hiermee kan voldaan worden aan de doelstellingen van Holland-Rijnland. Deze werkwijze is onjuist: -er wordt plancapaciteit uitgeruild tegen werkelijke bouwmassa, hetgeen niet vergeleken kan worden; -de vierde toren op de Vijverlocatie kan niet meegeteld worden aangezien dit een niet-bestaand pand betreft en er dus geen sprake is van een courant kantoorgebouw; -hier wordt cijfermanipulatie toegepast: in het stationsgebied wordt het	Door de regio Holland-Rijnland is een regionale kantorenmonitor opgesteld. Hiermee wordt op regionaal niveau gekeken naar de kantorenmarkt en wordt leegstand op regionaal niveau aangepakt. In deze kantorenmonitor worden ook locaties aangewezen die minder geschikt zijn voor kantoren en waar dus herstructurering plaats kan vinden. Daarnaast zijn enkele locaties, waaronder rond Leiden Centraal, aangewezen als gebieden waar juist nog wel kantoorontwikkeling mogelijk en wenselijk is. De kantorenmonitor is ook met de provincie afgestemd en daarmee voor de provincie ook het toetsingskader voor	Geen.

		aantal m2 te bouwen kantoorruimte juist vergroot.	kantoorontwikkeling.	
H	1	De gemeente Leiden heeft bijna 300.000 m2 van haar vastgoedbezit niet in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. De gemeente Leiden staat daarmee op de 3 ^e plaats van gemeenten met onbenut vastgoed. Dit getuigt van geen goed ruimtelijke orderingsbeleid. Door verkoop van overbodig vastgoed zou de gemeente kunnen bijdragen aan het wegnemen van het overaanbod aan kantoorruimte.	Ons is niet duidelijk hoe de onderhavige procedure en deze zienswijze zich tot elkaar verhouden. De vastgoedportefeuille van de gemeente staat naar ons inzicht los van de bereidheid mee te werken aan het verzoek van Delta/OPL voor de Vondellaan 47. Overigens is de gemeente wel voornemens haar eigen vastgoed en eigen huisvestingssituatie tegen het licht te houden. Dit heeft vooralsnog echter geen enkel verband met de geplande nieuwbouw op Vondellaan 47.	Geen.
I	1	In tegenstelling tot bijvoorbeeld Amsterdam waar wel de beoogde kantoorvoorraad wordt verminderd, gaat Leiden tegen de landelijke trends in door juist m2 toe te voegen.	Allereerst plaatsen wij de opmerking dat er in Amsterdam, ondanks de vermindering, nog wel steeds bijgebouwd wordt. De mate waarin wordt bijgebouwd wordt echter aangepast aan de huidige economische situatie. In Leiden wordt hier ook naar gekeken, getuige de kantorenvisie van Holland-Rijnland waarin in regionaal verband wordt gekeken naar de kantorenvoorraad en behoefte. In regionaal verband is vastgesteld dat de omgeving van Leiden Centraal een van de weinige plekken is waar nog ruimte is voor nieuwbouw, terwijl op andere locaties kantoren niet meer wenselijk zijn.	Geen.
J	1	Het is niet geloofwaardig dat de gemeente de Vijverlocatie deel laat uitmaken van het stationsgebied. Hier is juist sprake van een incurante kantoorlocatie, namelijk de Plesmanlaan.	De provincie heeft ons medegedeeld in haar vooroverlegreactie dat de Vijverlocatie inclusief Vondellaan 47 gezien de afstand (500 meter) tot aan het station deel uitmaakt van de stationslocatie. De incurante kantoorpanden aan de Plesmanlaan betreffen de panden nabij de Verbeekstraat, gelegen op een afstand van circa 1,25 kilometer van het station, deze horen niet tot de stationslocatie.	Geen.
K	1	Er wordt volledig voorbij	Wij wijzen er op dat wij in het	Geen.

		gegaan aan de leegstand die in het pand Vondellaan 55 wordt achtergelaten, circa 11.000 m2. De bestaande kantoorvoorzieningen worden hierdoor zwaar gedupeerd, en als deze 11.000 m2 ingevuld kan worden dan zal dat hoogstwaarschijnlijk weer nieuwe leegstand elders in Leiden tot gevolg hebben.	bestemmingsplan wel degelijk de leegstand in Vondellaan 55 hebben genoemd en ook hebben betrokken bij onze besluitvorming. Er is geen enkele concrete aanleiding te veronderstellen dat de 11.000 m2 op deze locatie ingevuld kan worden door een bedrijf dat elders in Leiden incurante kantoorruimte achterlaat Dit is niet anders dan een speculatie. Daarnaast blijft het realiseren van kantoorruimte een zaak van vraag en aanbod. Zolang het voorzieningenniveau niet duurzaam wordt ontwricht, hetgeen naar onze mening niet gebeurt door de plannen voor Vondellaan 47, spelen concurrentieoverwegingen in principe geen rol in een ruimtelijke ordeningsafweging. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat de locatie Vondellaan 47 een locatie is die nog steeds voor kantoorruimte in aanmerking komt, net zoals de Vijverlocatie.	
L	1	De beoogde ontwikkeling past niet in de kantorenstrategie omdat deze aangeeft dat minimaal 70% dient te zijn voorverhuurd, terwijl er nu 100% van een gebouw leeg komt te staan.	Het beoogde kantoorpand op Vondellaan 47 is voor 100% voorverhuurd. Dat dit betekent dat er leegstand ontstaat in Vondellaan 55 is ons bekend, daarover hebben wij in de toelichting van het bestemmingsplan al onze overweging opgenomen.	Geen.
M	1	Verkoop van het gebouw waar Heerema nu in zit aan een belegger is geen garantie dat het gebouw niet leeg zal komen te staan.	Wij willen ook niet beweren dat alleen de verkoop van een pand aan een belegger leegstand zou wegnemen.	Geen.
N	1	Recent onderzoek toont aan dat de kantorenleegstand in het Leidse stationsgebied ruim 24% bedraagt, veel meer dan de ruim 14% die de gemeente aangeeft. Indien de plannen voor het stationsgebied en Vondellaan 47 doorgang vinden verziekt dit de kantorenmarkt in het stationsgebied nog meer	Het aanbod in het Leidse stationsgebied kent een kwantitatief en een kwalitatief aanbod. De kantorenmarkt is een markt die meer aan verandering onderhavig is dan andere markten. De kantoorpanden aan bijvoorbeeld de Schipholweg blijken niet te voldoen aan kwaliteitseisen die huidige bedrijven aan een kantoor	Geen.

		wegens een dreiging aan overaanbod.	stellen. Dat wil nog niet zeggen dat er geen behoefte zou bestaan aan kwalitatief goed aanbod. De plannen voor Vondellaan 47 en het stationsgebied betekenen een toevoeging van kwalitatief hoogwaardig kantooraanbod. Om het kwalitatief niet meer voldoende aanbod te verminderen is de gemeente actief bezig hier andere oplossingen voor te introduceren. Zo is een kantorenloods aangewezen om leegstaande kantoorpanden en nieuwe gebruikers bij elkaar te brengen. Ook worden er plannen gemaakt om incurante kantoorruimte te herbestemmen. Zo is enige jaren geleden een kantoorpand aan de Schipholweg gewijzigd tot een hotel (Golden Tulip). Op het Stationsplein is een verouderd kantoorgebouw eveneens verbouwd tot een hotel (Ibis) en op de hoek van de Stationsweg met het Stationsplein wordt een verouderd kantoorpand verbouwd tot studentenwoningen. De gemeente kijkt dus niet alleen naar cijfers, maar ook naar de kwaliteit en mogelijkheden van bestaande panden.	
O	1	Bij de beantwoording van inspraakreactie van indiener van deze zienswijze wordt ten onrechte gesteld dat een uitbreiding van de Vijverlocatie alleen naast het gebouw van Teekens Karstens zou kunnen gebeuren. Bedoeld werd dat het oude Heeremapand aan Vondellaan 47 gesloopt kan worden om plaats te maken voor een uitbreiding van Vondellaan 55. Hiermee wordt geen extra leegstand gecreëerd.	Deze mogelijkheid hebben wij bij de beantwoording van zienswijze F reeds besproken. Deze variant is niet haalbaar gebleken.	Geen.
P	1	In het voorontwerpbestemmingsplan Morskwartier worden geen mogelijkheden gegeven tot uitbreiding van de bestaande	Het bestemmingsplan Morskwartier betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Daarnaast zijn wij	Geen.

		kantoren op de Vijverlocatie.	niet van plan in dat bestemmingsplan extra kantoorruimte op te nemen. Slechts de Vijverlocatie uit dat plan maakt onderdeel uit van het stationsgebied en daar wordt geen extra kantoorruimte mogelijk gemaakt.	
Q	1	De nieuwbouwplannen van Heerema zijn slechts mogelijk door grondverkoop van twee stukken gemeentegrond. De gemeente zou hier dus zelf kunnen sturen, en zou niet moeten concurreren met andere overheden.	De inbreng van een klein deel gemeentegrond is inderdaad nodig om het plan van Delta/OPL mogelijk te maken. Wij zijn niet van plan nodeloos te concurreren met andere gemeenten maar vinden vanuit algemeen belang het behoud van een kantoor als Heerema voor Leiden belangrijk. Vertrek van Heerema zou verlies aan arbeidsplaatsen betekenen, alsmede leegstaand van Vondellaan 47 én Vondellaan 55. Juist om die reden werken wij, onder onze voorwaarden, mee aan nieuwbouw voor Heerema.	Geen.
R	2	Het nieuwe bestemmingsplan Morskwartier dat nu in procedure is betreft een conserverend bestemmingsplan. Het postzegelplan voor Vondellaan 47 is in afwijking van dit beleid.	Het bestemmingsplan Vondellaan 47 is inderdaad een zogenaamd ontwikkelingsplan. Dit betreft een bestemmingsplan dat niet bedoeld is de bestaande planologische situatie opnieuw vast te leggen, te conserveren dus, maar om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze reden is het plangebied van bestemmingsplan Vondellaan 47 niet opgenomen in het conserverende bestemmingsplan Morskwartier.	Geen.
S	2	Indiener van deze zienswijze zal met de gemeente in overleg treden over het nieuwe bestemmingsplan Morskwartier.	In het kader van het bestemmingsplan Morskwartier kan indiener van deze zienswijze een reactie indienen. Die procedure staat echter los van deze bestemmingsplanprocedure.	Geen.
T	2	Bij het bepalen van de bouwhoogte voor Vondellaan 47 is aansluiting gezocht bij het stationsgebied van Leiden. Hoewel de gemeente vindt dat Vondellaan 47 niet tot het stationsgebied behoort is wel gekozen voor en maximum bouwhoogte van	Vondellaan 47 valt buiten het projectgebied voor de vernieuwing van het stationsgebied. Dit projectgebied ziet namelijk op de aansluiting van het station op de binnenstad en het Bio Science Park.	Geen.

		47 meter hetgeen betekent dat het naastgelegen pand met een maximale bouwhoogte van 8 meter volkomen in het niet valt.	Wel valt Vondellaan 47 binnen de definitie van een stationslocatie, gezien de afstand van 500 meter tot Leiden Centraal zo heeft de provincie ons laten weten. Zoals onder R gesteld is het pand van indiener van deze zienswijze opgenomen in het conserverende bestemmingsplan Morskwartier. Dit is gedaan omdat op dit moment bij ons geen plannen voor dit pand bekend zijn, anders dan voortzetting van het bestaande gebruik. Indien indiener van deze zienswijze concrete plannen heeft voor zijn eigendom aan de Vondellaan dan staan wij zeker open om te kijken welke stedenbouwkundige mogelijkheden er zijn. Tot dit moment echter zijn ons geen plannen bekend, zodat opname in het conserverende bestemmingsplan een logische vervolgstap is.	
U	2	In bestemmingsplan Vondellaan 47 wordt een bouwvlak tot aan de erfgrans opgenomen, hiernaast wordt in de ingediende omgevingsvergunning ook daadwerkelijk tot dicht tegen de erfgrans gebouwd. Dit beperkt de mogelijkheden van het pand van indiener van deze zienswijze. Daarnaast is in dit pand thans een Mercedesgarage gevestigd. Juist voor zo'n showroom is zichtbaarheid van groot belang, zichtbaarheid die nu door bestemmingsplan Vondellaan 47 ernstig wordt beperkt.	Het bouwvlak ligt inderdaad voor een deel op de erfgrans, dit betreft de parkeergarage aan de spoorzijde. Het gebouw zelf staat op een afstand van vijf tot acht meter van de erfgrans. De zichtbaarheid van de huidige Mercedesgarage wordt vooral bepaald vanaf de Vondellaan en de Plesmanlaan. Vanuit deze straten blijft de gevel aan de kant van de Vondellaan waar de showroom is gevestigd alsmede de hoek met de ingang naar de showroom vrij zichtbaar. Vanaf de Plesmanlaan, richting het spoor, wordt het zicht in theorie beperkt, echter, in de huidige situatie is dit zicht al niet optimaal door de aanwezigheid van bomen op het perceel. Door het vervallen van de 4 ^e toren op de Vijverlocatie zal het zicht op Vondellaan 45, ondanks de ontwikkeling van Vondellaan 47, verbeteren.	Geen.
V	2	Het is privaatrechtelijk niet geoorloofd om, zonder	Dit klopt, het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken	Geen.

		overeenstemming daarover met de buren te hebben bereikt, binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben die rechtsreeks zicht geven op het erf van de buren.	over gevelopeningen. Bij de uitwerking van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden. Dit betreft overigens alleen de parkeergarage, het gebouw zelf bevindt zich op meer dan twee meter van de erfgrans.	
W	2	De ontwikkeling van een ambitieus plan voor Heerema wordt in een huidig economisch moeilijke tijd toegejuicht. Echter, eenieder dient op gelijke wijze behandeld te worden. Ook voor de naastliggende percelen zouden dergelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt moeten worden.	De mogelijkheden die via bestemmingsplan Vondellaan 47 worden geboden aan Delta/OPL en Heerema zijn ingegeven vanuit een concreet plan tot herontwikkeling van deze locatie. Indien indiener van deze zienswijze een plan indient bij ons tot herontwikkeling van zijn locatie dan zullen wij dat beoordelen en tevens kunnen bepalen dat ook daarvoor een aparte procedure wordt opgestart. Tot heden zijn ons echter geen plannen bekend voor het naastgelegen pand, anders dan dat de Mercedesgarage hier gehandhaafd blijft. Wij zien ons op dit moment dan ook genoodzaakt de Mercedesgarage op te nemen in het conserverende bestemmingsplan Morskwartier.	Geen.
X	2, 5	Indiener ziet zich genoodzaakt om planschade te verlangen voor de waardevermindering en beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn gronden.	Na de inwerkingtreding van een bestemmingsplan kan een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wro ingediend worden bij ons college. Wij zullen zo'n verzoek door een onafhankelijk bureau laten beoordelen en ons daarover laten adviseren alvorens een besluit te nemen.	Geen.
Y	3	Voor het beoogde bouwplan moeten bijna honderd bomen gekapt worden. Hiermee kan indiener van deze zienswijze zich niet verenigen. Deze bomen zijn samen met de ondergroei uitgegroeid tot een karakteristiek spoorbermbosje.	Voor de bouw van het nieuwe kantoorgebouw is het inderdaad noodzakelijk dat het restgroen verdwijnt. Naar ons oordeel weegt het belang van de nieuwbouw zwaarder dan het behoud van het restgroen. Hierbij hebben wij de karakteristiek en de waarde van het bosje meegewogen. Anders dan indieners van deze zienswijze zijn wij van mening dat door de geïsoleerde ligging	Geen.

			en beperkte omvang er geen sprake is van een toegankelijk stuk grond dat voor de stad een meerwaarde heeft. Niettemin hebben wij onderzoek laten uitvoeren naar de ecologische waarde van het restgroen. Het onderzoek heeft bevestigd dat het bosje geen bijzondere waarde heeft.	
Z	3	Het bosje is een plattegrond en routekaart voor vogels en vleermuizen.	Naar de effecten van het bouwplan op de flora en fauna - is uitvoerig onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor realisering van het bestemmingsplan. Vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen.	Geen.
A A	3	Door stilstaand water in de open duiker is de kans op het ontstaan van muggen groot. Bovendien wordt de groene zone langs het spoor onderbroken en raakt de Vijverlocatie geïsoleerd.	De vijver op de Vijverlocatie is thans verbonden met de watergang langs het spoor via een lange duiker. Deze duiker wordt onderbroken door de bestaande kleine vijver tussen Vondellaan 47 en Vondellaan 55. Aan de waterhuishouding in het gebied zal als gevolg van de nieuwbouw niet veel veranderen in die zin, dat het bestaande watersysteem gehandhaafd blijft. De Vijverlocatie en de sloot langs het spoor blijven gehandhaafd en blijven in verbinding met elkaar staan, alleen wordt de bestaande vijver vervangen door een duiker en wordt de bestaande duiker juist verkort en vervangen door een open duiker, waardoor de waterkwaliteit door toetreding van daglicht en zuurstof gehandhaafd blijft. Feitelijk wordt het open water verplaatst van de vijver naar de open duiker. Dit heeft echter geen gevolgen voor de kwaliteit van het water. De groene zone langs het spoor zal plaats maken voor – gedeeltelijk- een open duiker. Hierdoor wordt de groene zone langs het spoor onderbroken, maar dit is noodzakelijk om een goede waterkwaliteit te blijven garanderen. De Vijverlocatie	

			wordt niet geïsoleerd doordat deze in verbinding blijft met de bestaande watergang langs het spoor.	
B B	4	Door indiener van deze zienswijze is eerder een inspraakreactie ingediend. Deze reactie heeft geleid tot aanscherping van de toelichting van het bestemmingsplan, maar had naar zijn oordeel moeten leiden tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.	Als gevolg van de inspraakreactie is het bestemmingsplan aangevuld. Deze aanvulling heeft niet tot de conclusie geleid dat het bestemmingsplan niet verder in procedure kon gaan. Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd waarom, na aanvulling van de toelichting, nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen noodzaak is de procedure stop te zetten.	Geen.
C C	4	Het is onaanvaardbaar dat bestemmingsplan Vondellaan 47 het mogelijk maakt dat de leegstand toeneemt en een nog recent opgeleverd kantoorgebouw leeg komt te staan. Hierbij wordt gespeeld met cijfers en wordt de locatie Vondellaan 47 onterecht gerekend tot het stationsgebied.	Wij zijn bij de beantwoording onder G, J en K ingegaan op deze onderwerpen.	Geen.
D D	4	Het pand aan de Vondellaan 55 heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden om te voorzien in de groei van Heerema. Dit wordt in het bestemmingsplan miskend. Daarnaast wordt de groei van Heerema geprognoseerd voor een periode van meer dan 20 jaar. Geen enkel bedrijf is in staat zo ver vooruit te kijken.	Wij zijn bij de beantwoording onder F, O en P ingegaan op deze onderwerpen. Daaraan willen wij nog toevoegen dat de uitbreidingsmogelijkheden van het pand door indiener van deze zienswijze en Heerema kennelijk anders worden geïnterpreteerd. Heerema heeft wat ons betreft voldoende aannemelijk gemaakt dat behoefte bestaat aan het aantal m2 en de specifieke (flexibiliteits)mogelijkheden. Wij hebben dat in de ruimtelijke afweging meegewogen.	Geen.
E E	4	Aangezien Heerema, volgens eigen zeggen, pas in 2035 het volledig aantal m2 nodig denkt te hebben ligt het voor de hand dat dit nieuwe gebouw tot die tijd zal worden onderverhuurd met nog meer leegstand als gevolg.	Het bestemmingsplan maakt de bouw van een kantoorgebouw met een bepaalde oppervlakte mogelijk zonder te kijken naar een eventuele gefaseerde ingebruikname. Immers, van de maximale invulling die het bestemmingsplan biedt moet worden uitgegaan.	Geen.

			Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording onder N.	
F F	4	Uit het mobiliteitsonderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat het kruispunt Plesmanlaan-Darwinweg niet over voldoende restcapaciteit beschikt op het moment dat het nieuwe kantoorpand voor zijn gehele capaciteit benut zal worden.	Het uitgangspunt waarbij in een uiteindelijk groeiscenario maximaal 2.300 medewerkers aanwezig zijn dient genuanceerd te worden. Dit zou immers leiden tot een extreem hoge bezetting van het kantoorpand, wat niet zo is bedoeld. Het uitgangspunt was dat, naast de maximale bezetting van het kantoor, ook het Plaza in incidentele gevallen met maximaal 500 externe bezoekers bezet zou kunnen zijn. Heerema heeft dat bijgesteld. Het groeiscenario dat gehanteerd is in de rapportage van 13 september 2012 is dat bij ingebruikname van het gebouw in 2015 de bezetting circa 1.250 personen bedraagt –met een groeiscenario tot 2025 naar 1.600 personen en in 2035 naar maximaal 1.900 personen, die op enkele uitzonderlijke momenten gelijktijdig aanwezig zullen zijn. In de mobiliteitstoets is het kruispunt Vondellaan-Plesmanlaan-Darwinweg als één kruispunt onderzocht, omdat hier sprake is van één verkeersregelininstallatie (VRI). Op basis van de huidige verkeerscijfers van deze VRI op dit kruispunt, inclusief verkeersintensiteiten van toekomstige autonome ontwikkelingen (welke herleid zijn uit het verkeersmodel van de gemeente Leiden), en de komst van nieuwbouw op Vondellaan 47 (extra verkeersintensiteiten zijn berekend op basis van het aantal parkeerplaatsen en niet op basis van BVO), concluderen wij dat het kruispunt het verkeer in de toekomstige situatie kan afwikkelen. Er is bewust voor gekozen om de extra verkeersintensiteiten van Vondellaan 47 te berekenen op basis van het	Geen.

			aantal toekomstige parkeerplaatsen (600), omdat dit tot een hogere verkeersgeneratie leidt dan berekening op basis van aantal m2 BVO kantooroppervlak (ruim 21.000 m2 BVO) en daarvoor beschikbare kentallen van het CROW. Deze kentallen gaan niet uit van aantallen medewerkers of bezettingsgraad van het kantoorpand. De doorrekening van het kruispunt is dus uitgevoerd met de verkeersintensiteiten bij volledige bezetting van het kantoorpand. Hieruit volgt de conclusie dat het kruispunt de extra verkeersintensiteit aan kan.	
G G	4	Het nieuwe kantoorgebouw zal voor meer schaduw zorgen, dit zorgt vooral voor het direct naastgelegen pand voor verlies aan lichtinval. Bovendien komt het gebouw veel dichterbij het pand Vondellaan 55 te staan. De effecten van de schaduwwerking worden gebagatelliseerd. Hier is geen sprake van een goede belangenafweging.	Op 9 december 2012 is een nader onderzoek uitgevoerd naar de schaduweffecten van de nieuwbouw op Vondellaan 47 op de omgeving. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De beelden in dit onderzoek laten de schaduweffecten zien van zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw gedurende het verloop van de dag en gedurende de seizoenen. Dit onderzoek is als volgt uitgevoerd: De zon komt op in het oosten (lage stand, lange schaduw in westelijke richting), schuift gedurende de dag naar het zuiden, bereikt de hoogste stand (kortste schaduw in noordelijke richting) en gaat in de loop van de middag/avond onder in het westen (lage stand, lange schaduw in oostelijke richting). De schaduw verschuift dus in de loop van de dag van positie en lengte. De beelden geven in de vorm van gekleurde stroken het gebied weer dat effecten ondervindt van de schaduw, die geproduceerd wordt door de bebouwing. De nieuwbouw en de bestaande bouw zijn afzonderlijk gevisualiseerd. Afhankelijk van het tijdstip van	Geen.

			de dag en dus de stand van de zon, ligt een ander deel van het vlak in de invloedssfeer van de schaduw van de bebouwing. De verschillende kleuren corresponderen met de maanden in het jaar. De beelden zijn genomen vanuit verschillende standpunten voor zowel de bestaande als nieuwe situatie, per tijdsperiode/ maand zijn meerdere beelden beschikbaar. De geprojecteerde klok gaat uit van zonnetijd, niet van zomer/wintertijd. Het noorden ligt daarbij op 1 uur. De klok geeft aan hoe laat de schaduw zich waar bevindt. In vergelijking met de bestaande bouw is de nieuwbouw breder aan de zijde van de westelijke vleugel van het v-vormige gebouw. De breedte in combinatie met de twee hoekpunten veroorzaken in de beelden twee schaduwvlakken. De conclusies uit het onderzoek luiden als volgt: -In de maanden augustus en april (zon onder om 20 uur) liggen de twee onderste verdiepingen van Vondellaan 55 van half 12 tot half 5 in de schaduw. Dit is bij de bestaande bouw niet het geval. -In de maanden mei, juni en Julie is de situatie van de bestaande bouw en de nieuwbouw gelijk: de gebouwen Vondellaan 51 en 55 liggen niet in de schaduw. -In de maanden januari, februari, maart, oktober, november en december liggen de gebouwen Vondellaan 51 en 55 ook in de huidige situatie in de schaduw. Doordat de nieuwbouw breder is (met name vanwege de westelijke vleugel), is de periode dat de gebouwen in de schaduw liggen langer. Gebouw Vondellaan 51 heeft in de namiddag circa 1 uur minder zon, gebouw Vondellaan 55 ligt	
--	--	--	---	--

			al in de schaduw. -Alleen in de maanden maart en september komt de noordwestpunt van de Mercedesgarage tussen 7 en 8 uur 's ochtends gedurende ongeveer drie kwartier in de schaduw omdat de nieuwbouw meer naar het spoor staat dan het bestaande gebouw. Uit deze conclusies maken wij op dat de daadwerkelijke effecten van de nieuwbouw voor wat betreft schaduwhinder beperkt zijn, afgezet tegen de bestaande situatie. Het grootste verschil zit in de onderste bouwlagen van Vondellaan 55: deze vallen in april en augustus in de schaduw, daar waar dat nu niet het geval is. Bekijken wij de schaduwtekeningen en wegen wij het belang van de extra schaduwwerking af tegen het belang van de nieuwbouw, dan komen wij tot de conclusie dat het belang van de nieuwbouw zwaarder weegt. Daarbij laten wij zwaar meewegen dat de effecten van de nieuwbouw voor wat betreft schaduw gering zijn en zeker niet tot onevenredig nadeel leiden. Overigens vinden wij in het algemeen dat hier sprake is van een locatie waar in hoge dichtheid bouwen, vanwege de ligging in de stad nabij het station, verantwoord is. Hierdoor is ook de mogelijkheid van schaduwwerking in zo'n gebied meer aanwezig. Dit willen wij omschrijven als een maatschappelijk risico.	
H H	4, 5	De algemene afwijkingsregels zijn aangepast. Was er in het voorontwerp nog sprake van 5% afwijking voor maten, afmetingen en percentages, in het ontwerpbestemmingsplan is dit 10%. Deze verruiming is niet gemotiveerd en dient te	Een 10% afwijkingsbevoegdheid voor maten, afmetingen en percentages is gangbaar in een bestemmingsplan. Om voor alle Leidse plannen zoveel mogelijk eenduidige regels op te nemen is een handboek opgesteld voor	Ja, In het bestemmingsplan zal de afwijkingsbevoegdheid voor maten, afmetingen en percentages van 10% weer naar 5% worden teruggebracht.

		worden teruggedraaid.	standaardregels. In dit handboek is een percentage van 5% opgenomen. Dit blijkt in de praktijk, met name in de binnenstad en woongebieden, voldoende. In het voorontwerpbestemmingsplan Vondellaan 47 is ook deze standaard opgenomen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is op verzoek van de ontwikkelaar gekozen voor de 10% aangezien hier geen sprake is van een woongebied. Om tegemoet te komen aan deze zienswijze zal in de het bestemmingsplan een percentage van 5% weer worden opgenomen.	
II	5	Het nieuwbouwplan zorgt voor extra schaduwwerking op het pand Vondellaan 51, veel meer dan gesuggereerd wordt in het ontwerpbestemmingsplan waar gesproken wordt van een beperkte impact. Bovendien is voor het berekeningen van de schaduw effecten gebruik gemaakt van SketchUp, dit is niet de meest geschikte methode om schaduwtekeningen te maken.	Zie onze beantwoording bij GG, hier wordt ook ingegaan op de schaduwwerking op Vondellaan 51. De conclusie van het schaduwonderzoek ten aanzien van Vondellaan 51 luidt als volgt: In de maanden januari, februari, maart, oktober, november en december liggen de gebouwen Vondellaan 51 en 55 ook in de huidige situatie in de schaduw. Doordat de nieuwbouw breder is (met name vanwege de westelijke vleugel), is de periode dat de gebouwen in de schaduw liggen langer. Gebouw Vondellaan 51 heeft in de namiddag circa 1 uur minder zon. Wij zijn van mening dat het belang van de nieuwbouw zwaarder weegt dan het in genoemde beperkte verlies aan zonlicht.	Geen.
J J	5	Door het toevoegen van een groot aantal extra parkeerplaatsen ontstaat een aanzienlijk hogere verkeersdruk nabij het pand Vondellaan 51. In dit kader is een geluidsonderzoek en een luchtkwaliteitsonderzoek nodig, deze zijn echter niet	In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn onderzoeken uitgevoerd naar luchtkwaliteit en geluid. Deze zijn ook bij het bestemmingsplan gevoegd.	Geen.

		aangetroffen in het ontwerpbestemmingsplan.		
K K	5	In de bestaande situatie worden de parkeerplaatsen bij Vondellaan 47 allemaal gebruikt, dit zijn 180 stuks. Deze worden in de berekeningen van Royal Haskoning niet meegenomen. Indien in de toekomst alle ruimte in het nieuwe kantoorgebouw op Vondellaan 47 gebruikt wordt en er tevens een nieuwe huurder in Vondellaan 55 is gehuisvest, dan zal dat leiden tot een onacceptabele parkeerdruk en toename aan verkeersbewegingen.	Voor de nieuwbouw van het kantoorpand op de Vondellaan 47 (21.200 m² BVO) zijn volgens de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Leiden minimaal 1,2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO nodig. Dit zou uitkomen op in totaal 255 parkeerplaatsen. Omdat de verwachting is dat de parkeervraag van de medewerkers en bezoekers voor het nieuwe kantoorpand groter zal zijn, is gekozen om meer parkeerplaatsen (in totaal 600) op te nemen in het plan. Dit past beter bij het bedrijfsprofiel van Heerema en het gebruik van het kantoorpand. Ten opzichte van de huidige situatie bij Vondellaan 47 betekent dat een toevoeging van 420 plaatsen. Immers het huidige leegstaande en te slopen kantoorpand telt 180 parkeerplaatsen die nu worden gebruikt door medewerkers en bezoekers van Heerema. Hieruit blijkt ook dat de parkeervraag van Heerema een hogere norm kent voor het nieuwe kantoorpand. Door meer parkeervoorzieningen te realiseren wordt in de toekomst uitwijkend parkeergedrag in de omliggende woonwijk en bij omliggende bedrijven voorkomen. De nieuwe invulling van het bestaande huurpand van Heerema aan de Vondellaan 55 staat los van de nieuwbouw aan de Vondellaan 47. De bij kantoorpand Vondellaan 55 horende 200 parkeerplaatsen komen beschikbaar voor een nieuwe huurder. Hierin verandert niets. Bij een mogelijk andere bestemming (bijvoorbeeld hotel) zal een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden en zullen de daarbij van de toepassing zijnde	Geen.

			parkeerbehoeften en verkeersbewegingen opnieuw beoordeeld moeten worden. Wij concluderen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn om in de toekomst het parkeren op eigen terrein op te kunnen lossen en aldus parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.	
L L	5	De bovenkant van de dakrand van de nieuwbouw op Vondellaan 47 komt uit op ruim 46 meter. Dit valt weliswaar binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 47 van het bestemmingsplan, echter de installaties op het dak steken hier boven uit. Hier is geen sprake van ondergeschikte bouwdelen, het gebouw wordt dus te hoog.	De technische installaties van het gebouw komen inderdaad boven op het dak en worden hoger dan 47 meter. Dit valt echter wel binnen de omschrijving van ondergeschikte bouwdelen. In deze omschrijving is opgenomen dat het dan gaat om onder andere liftopbouwen en installatietechnische buitenopstellingen. De in de omgevingsvergunning opgenomen installaties passen dus binnen de bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan en hebben ook de instemming van de welstandscommissie.	Geen.
M M	5	In het algemeen is er geen sprake van een goede belangenafweging in het bestemmingsplan. De belangen van de bestaande omliggende percelen worden onvoldoende meegewogen in het bestemmingsplan en leiden tot subjectieve conclusies. In zorgvuldig opgestelde rapporten dienen alleen feiten te worden gepresenteerd en geen subjectieve meningen.	Wij hebben alle belangen zorgvuldig afgewogen mede naar aanleiding van de inspraakreacties en de zienswijzen. Wij concluderen dat alle belangen zorgvuldig en objectief zijn afgewogen en dat er ook een objectief oordeel uit volgt, namelijk om mee te werken aan het verzoek van Delta/OPL. Wij weerspreken dat wij ons van subjectieve meningen hebben bediend. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn diverse onderzoeken uitgevoerd door onafhankelijke deskundige bureaus. Wij hebben geen reden te twifelen aan de kwaliteit van deze bureaus en de onderzoeken.	Geen.

5 Conclusie

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Vondellaan 47 zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn allen beoordeeld, afgewogen en beantwoord. Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegeven nader onderzoek te doen naar de verkeers- en schaduweffecten van de geplande nieuwbouw.

Ook heeft opnieuw een belangenafweging plaatsgevonden. Door diverse indieners van zienswijzen is aangegeven dat onvoldoende met hun belangen rekening wordt gehouden en geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met kennisname van de nadere onderzoeken zijn wij van oordeel dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is in voldoende mate onderzocht wat de effecten van het bestemmingsplan op de omgeving zijn. Daarbij is ook nogmaals gekeken naar de belangen van de omgeving.

Wij zijn van mening dat uit de onderzoeken blijkt dat in het bestemmingsplan Vondellaan 47 voldoende rekening is gehouden met de belangen van de omgeving.

De eindconclusie na de beoordeling van de zienswijzen luidt dat het plan doorgang kan vinden en dat het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aangeboden kan worden.

6 Vervolg procedure

Het bestemmingsplan met deze zienswijzennota zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. De raadscommissie Ruimte en Regio zal de indieners van een zienswijze de gelegenheid geven hun zienswijze toe te lichten, waarna de raad zal besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan.

Na vaststelling door de raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn die zes weken bedraagt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek.

Bijlagen bij de zienswijzennota:

Bijlage 1 Staat van wijzigingen

Wijziging	Locatie	Oude tekst	Nieuwe tekst
1	<i>Toelichting</i> Paragraaf 3.2.2	13.000 m2	11.000 m2
2	<i>Toelichting</i> Paragraaf 3.2.2	5.000 m2	7.000 m2
3	<i>Toelichting</i> Paragraaf 3.2.2	13.000 m2	11.000 m2
4	<i>Toelichting</i> Paragraaf 4.4.2	13.000 m2	11.000 m2
5	<i>Toelichting</i> Paragraaf 4.4.2	5.000 m2	7.000 m2
6	<i>Toelichting</i> paragraaf 4.9.2.2	Blijft gehandhaafd, hieraan wordt een extra tekst toegevoegd.	Hiernaast is, naar aanleiding van de zienswijzen, een extra schaduwonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 13 september 2012 is

			als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van dit schaduwonderzoek luiden als volgt: -In de maanden augustus en april (zon onder om 20 uur) liggen de twee onderste verdiepingen van Vondellaan 55 van half 12 tot half 5 in de schaduw. Dit is bij de bestaande bouw niet het geval. -In de maanden mei, juni en Julie is de situatie van de bestaande bouw en de nieuwbouw gelijk: de gebouwen Vondellaan 51 en 55 liggen niet in de schaduw. -In de maanden januari, februari, maart, oktober, november en december liggen de gebouwen Vondellaan 51 en 55 ook in de huidige situatie in de schaduw. Doordat de nieuwbouw breder is (met name vanwege de westelijke vleugel), is de periode dat de gebouwen in de schaduw liggen langer. Gebouw Vondellaan 51 heeft in de namiddag circa 1 uur minder zon, gebouw Vondellaan 55 ligt al in de schaduw. -Alleen in de maanden maart en september komt de noordwestpunt van de Mercedesgarage tussen 7 en 8 uur 's ochtends gedurende ongeveer drie kwartier in de schaduw omdat de nieuwbouw meer naar het spoor staat dan het bestaande gebouw. De conclusie hieruit luidt dat er wel sprake is van extra schaduwhinder, maar dat deze beperkt is. Voor een binnenstedelijke situatie nabij het station waar bouwen in hoge dichtheid gewenst is is de extra schaduwwerking niet van dien aard dat het bouwplan geen doorgang zou moeten vinden.
7	<i>Bijlage bij toelichting</i> Bijlage 11 en 12	Oude bijlagen blijven gehandhaafd	Bijlagen 11 en 12 zijn toegevoegd
8	<i>Bijlage bij toelichting</i> Bijlage 17	Oude bijlagen blijven gehandhaafd	Bijlage 17 is toegevoegd
9	<i>Regels</i> Hoofdstuk 1, artikel 1 lid 1.2	NL.IMRO.0546.BP00086-0201	NL.IMRO.0546.BP00086-0301
10	<i>Regels</i> Hoofdstuk 3,	10% percentage afwijkingsbevoegdheid	5% percentage afwijkingsbevoegdheid

	artikel 6		
--	-----------	--	--