



Leiden

## Bestemmingsplan Woontoren Bètaplein



Zienswijzennota

| <b>Zienswijzennota bestemmingsplan Woontoren Bètaplein</b> |                           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Procedure                                                  | Artikel 3.1 Wro           |
| Procedureonderdeel                                         | Beantwoording zienswijzen |
| Datum                                                      | 7 december 2015           |

## **1. Inleiding**

Op 7 juli 2015 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het ontwerp bestemmingsplan Woontoren Bètaplein vastgesteld voor terinzagelegging in het kader van de zienswijzentermijn. Die zienswijzentermijn is gestart op 6 augustus 2015 en eindigde op 16 september 2015. Tijdens de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ingediend.

In deze zienswijzennota wordt eerst kort de voorgeschiedenis van het project en de verdere bestemmingsplanprocedure beschreven. Vervolgens zijn de zienswijzen zakelijk weergegeven en beantwoord. De nota sluit af met een Staat van wijzigingen, die zowel naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen als ambtshalve van aard kunnen zijn.

## **2. Voorgeschiedenis**

De oostelijke Lammenschansdriehoek (het gebied tussen de spoorlijn Leiden – Alphen a/d Rijn, de Kanaalweg en de Lammenschansweg) is in de gemeentelijke Structuurvisie Leiden 2025 aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een gemengd stedelijk woon- en werkmilieu. De aanleiding daartoe was het vrijkomen van het zogenaamde Lammenschanspark, een gebied van ca. 4,5 hectare in het hart van de driehoek, nadat het ROC Leiden besloot haar faculteiten in het Lammenschanspark te verplaatsen naar een nieuw gebouw direct ten zuiden van NS-station Lammenschans.

De ontwikkeling van een studentencampus in het Lammenschanspark heeft de potentie voor de herontwikkeling van de rest van de driehoek aanzienlijk vergroot. De campus voegt immers niet alleen 2300 nieuwe Leidenaren aan het gebied toe, waardoor het draagvlak voor nieuwe voorzieningen in de driehoek wordt vergroot, maar de campus verbetert ook de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Dat laatste hangt mede samen met de waardevolle verbindingen die de campus legt tussen het Kanaalpark, de Kanaalweg, de Lammenschansweg en het Bètaplein. Verbindingen die voorheen niet bestonden, en waardoor het gebied niet goed kon functioneren. Door deze kwaliteitsslag zien nu ook andere eigenaren in de driehoek kansen tot waardecreatie door herontwikkeling. Die herontwikkelingen helpen de gemeente aan nieuwe woningen, waaraan een grote en groeiende behoefte bestaat in de Leidse regio.

Om de verdere herontwikkeling van de Lammenschansdriehoek ruimtelijk te kunnen sturen, en te borgen dat onder andere een goede ontsluitingsstructuur, een sluitende waterbalans en ruimte voor plezierige, groene openbare ruimten ontstaan, heeft de gemeenteraad in december van 2012 de 'Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek' vastgesteld. De Ontwikkelstrategie is geen blauwdrukplan, maar vormt een leidraad om een marktgeleide, organische herontwikkeling van de driehoek te stimuleren, door toepassing te geven aan een faciliterend (in plaats van actief) grondbeleid. Dat faciliterende grondbeleid behelst dat de gemeente waar mogelijk én waar dat in de Ontwikkelstrategie past, de bestaande grondeigenaren prikkelt en in staat stelt om tot herontwikkeling van het eigen perceel over te gaan, bijvoorbeeld door het aanpassen van het planologisch instrumentarium aan concrete ontwikkelinitiatieven.

De Ontwikkelstrategie schetst het wensbeeld van een hoogteaccent op de oostelijke kop van het Bètaplein, met een hoogte van 50 tot 70 meter, om het plein zowel in fysieke als functionele zin

een passende afsluiting te geven. Eigenaar Green Real Estate BV heeft zich bereid verklaard om op het naastgelegen perceel (Kanaalpark 142) ook een definitieve oplossing te bieden voor het stallen van de vele fietsen, brommers en scooters van de leerlingen en docenten van het Da Vinci College en ROC Leiden. Het ROC Leiden stoot het Level-gebouw bij Leiden Centraal op termijn af, maar gaat verder in het ROC-Lammenschanscomplex. De fietsen en brommers staan nu in tijdelijke stallingen ten oosten van het Bètaplein.

Zowel de realisatie van een woontoren met multifunctionele plint op het perceel Kanaalpark 145 als een stallings- en garagegebouw op het naastgelegen perceel passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van een eerste ontwerp van de toren en het bijbehorende garagegebouw is daarom een nieuw voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat op 11 februari 2014 is vrijgegeven door het College en van 27 februari tot en met 30 april 2014 ter inzage heeft gelegen voor het indienen van inspraakreacties. Op dat voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties van 121 omwonende huishoudens en andere belanghebbenden ontvangen.

De inspraakreacties hadden voornamelijk betrekking op de hoogte van de woontoren, en de daarmee gepaard gaande zichtbaarheid van de toren vanuit de Professorenwijk, de schaduweffecten en de negatieve impact van de in architectuur afwijkende toren op het straatbeeld in de jaren '30 en '40 wijk. Die wijk is in 2009 aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties en een aantal gesprekken met het comité 'Nee tegen de toren' is het bouwplan in opdracht van Green aangepast, door de woontoren met 12 meter te verlagen tot een bouwhoogte van 58 meter. Daarnaast is de toren anders 'gekneed', zodat hij aan de onderzijde een stuk breder is geworden, maar waarmee de bovenste helft juist een stuk smaller is geworden en verder van het spoor is komen te staan. Door deze aanpassing is de toren veel minder goed zichtbaar vanuit de Professorenwijk, en veroorzaakt het gebouw aanzienlijk minder schaduw. Door daarnaast ook de vormgeving veel meer aan te passen aan de kenmerkende baksteenarchitectuur in de Professorenwijk, gaat het nieuwe gebouw veel meer op in het beeld van die straten waar de toren nog wel zichtbaar is.

Het nieuwe bouwplan is vertaald in een ontwerp bestemmingsplan, dat op 7 juli 2015 door het College is vastgesteld en van 6 augustus tot en met 16 september 2015 ter inzage heeft gelegen voor het indienen van zienswijzen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen meer ontvangen die gericht waren op de hoogte of het ontwerp van de toren, maar zijn wel twee zienswijzen ontvangen gericht op het toestaan van detailhandel op de begane grond van het gebouw. De zienswijzen zijn afkomstig van de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Zoeterwoude.

### **3. Vervolg bestemmingsplanprocedure**

De beide ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 4 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de laatste kolom van tabel 4.2 is daarnaast aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Die aanpassingen zijn samen met enkele ambtshalve wijzigingen toegelicht in de Staat van wijzigingen.

Het bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt samen 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 Stedelijke Ontwikkeling. Tijdens de commissievergadering wordt een advies aan de gemeenteraad geformuleerd, 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 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 Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Een dergelijk beroepschrift kan alleen gericht zijn tegen die aspecten van het plan waartegen ook de zienswijze was ingebracht. Daarnaast kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen tegen de onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan onder afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet valt kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangedragen na de beroepstermijn.

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

##### 4.1 Lijst van indieners

|   | Indiener               | Adres                           |
|---|------------------------|---------------------------------|
| 1 | Provincie Zuid-Holland | Postbus 90602, 2509 LP Den-Haag |
| 2 | Gemeente Zoeterwoude   | Postbus 34, 2380 AA Zoeterwoude |

##### 4.2 Behandeling van de ontvangen zienswijzen

|   | Samenvatting ingekomen zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Reactie van het College                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gevolgen voor het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Het bestemmingsplan staat onder andere 1080m <sup>2</sup> BVO buurtgebonden detailhandel toe op de begane grond van de beoogde nieuwe woontoren. Uit het onderzoek 'Haalbaar programma buurtgebonden voorzieningen Lammenschanspark Leiden' van bureau DTNP blijkt dat er vanuit de gebiedsontwikkeling in de Lammenschansdriehoek behoefte ontstaat voor maximaal 1750m <sup>2</sup> BVO buurtgebonden detailhandel. In het ROC-complex is echter al 2600m <sup>2</sup> BVO detailhandel, | Het onderzoek van bureau DTNP naar een wenselijk commercieel en maatschappelijk programma in de Lammenschansdriehoek heeft betrekking op alle functies die noodzakelijk zijn voor een prettige en goed functionerende nieuwe, stedelijke woon- en werkwijk, waaronder buurtgebonden detailhandel, maar ook dienstverlenende retail, zorgpraktijken en horeca. In de driehoek bestaat daarnaast behoefte aan werk-leervoorzieningen voor het ROC en in beperkte mate aan bovenwijkse voorzieningen op het gebied van - onder andere - sport en wellness, zoals sport- of dansscholen. | Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is artikel 3.1, lid c geschrapt, en is lid d t/m p hernoemd tot lid c t/m o. Daarmee is de vestiging van buurtgebonden detailhandel niet langer toegestaan. De teksten over detailhandel in de toelichting zijn dienovereenkomstig aangepast. Ook lid 1.19 is geschrapt, waarin het begrip |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>dienstverlening en horeca toegestaan. Die ruimte in het ROC-gebouw is bovendien al grotendeels verhuurd aan een supermarkt. Daarmee is in de behoefte aan detailhandel reeds voorzien en is het ongewenst dat nog meer ruimte voor detailhandel wordt bestemd.</p> <p><i>Ingediend door indiener 1</i></p>                                                                                                                                                        | <p>De totale beschikbaarheid van bedrijfsruimten rondom het Bètaplein is afgestemd op de totale behoefte aan al deze functies tezamen, maar de gemeente acht een verdere toewijzing van de bedrijfsruimten rondom het Bètaplein aan specifieke functies zeer ongewenst, in de opvatting dat enige flexibiliteit daarin juist meehelpt in de voorkoming van leegstand in de toekomst. Door niet op te leggen waar bijvoorbeeld de fietsenmaker, de kapper, de wasserette en het café zich aan het plein moeten vestigen, kan in de toekomst beter worden omgegaan met veranderingen in de behoefte aan dergelijke voorzieningen. De behoefteberekeningen van DTNP zijn immers slechts een momentopname.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>'buurtgebonden detailhandel' is toegelicht. Dat artikel treft niet langer doel.</p> |
| B | <p>Onduidelijk is hoe het toestaan van buurtgebonden detailhandel op de begane grond van de woontoren zich verhoudt tot de nieuwe 'Retailvisie Leidse Regio 2025'. In het bestemmingsplan is immers de vestiging van een nieuwe supermarkt in de woontoren mogelijk gemaakt, terwijl de Retailvisie stelt dat het ongewenst is dat er (naast reeds vastgestelde locaties) nieuwe supermarktmeters in de regio bij komen.</p> <p><i>Ingediend door indiener 2</i></p> | <p>Dat gezegd hebbende lijkt het aannemelijker dat de actuele ontwikkelingen op het gebied van de behoefte aan verschillende commerciële en maatschappelijke functies eerder voortzetten dan dat zij weer omdraaien. Voor alle in het bestemmingsplan toegestane functies geldt dat de autonome behoefte het afgelopen decennium is toegenomen (lunchrooms, koffiebars en kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen) of gelijk gebleven (dienstverlenende bedrijven, zorg en avondhoreca), met uitzondering van detailhandel.</p> <p>De College ziet dat veranderingen in ons aankoopgedrag (namelijk meer via internet en meer in combinatie met dagjes uit voor zover het gaat om niet-dagelijkse goederen, en meer bij grootschaligere dagelijkse aankooplocaties voor zover het gaat om dagelijkse aankopen) structureel van aard zijn. Aan de actuele behoefte aan detailhandel is aan het Bètaplein bovendien inderdaad al voorzien in de plint van het ROC-gebouw, zoals terecht opgemerkt in de ingediende zienswijzen. Dat geldt niet voor de andere functies die het bestemmingsplan op de begane grond</p> |                                                                                        |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | van de nieuwe woontoren toestaat. Het College begrijpt dan ook de zorgen om de mogelijkheid dat zich meer buurtgebonden detailhandel aan het Bètaplein kan vestigen dan waaraan behoefte bestaat in de Lammenschansdriehoek. Die mogelijkheid is nu dan ook - in goed overleg met de ontwikkelaar - weggenomen door detailhandel uit de bestemming te schrappen. |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 5. Ambsthalve aanpassingen

Naast de in paragraaf 4 gepresenteerde wijziging aan het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijzen, namelijk het schrappen van de mogelijkheid detailhandel in de toren te vestigen, is een viertal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, die in onderstaande tabel zijn toegelicht.

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Ontwikkelaar Green is na afloop van de zienswijzentermijn een intentieovereenkomst aangegaan met een belegger tot afname van de woningen in de woontoren. Deze belegger heeft de nadrukkelijke wens dat de appartementen met een beukmaat (breedte) van 5,40m worden uitgevoerd in plaats van een beukmaat van 5,10m, zodat kan worden voldaan aan eisen voor afmetingen van verblijfsvertrekken, die niet gelden voor koopwoningen. Om aan deze eisen te kunnen voldoen zijn marginale wijzigingen aan de plattegrond nodig, die hebben geleid tot een kleine aanpassing van de footprint van de toren. Het hogere deel van de toren blijft daarbij op zijn plek, maar het bouwvlak voor het bouwdeel met een hoogte van 31m is iets meer dan een meter ruimer geworden aan de zijde van het spoor, en juist ruim een meter minder diep aan de zijde van het Kanaalpark. Voor de zichtbaarheid, de bezonnings situatie en de windhindersituatie hebben deze marginale aanpassingen geen merkbare gevolgen. |
| 2 | Op 29 november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden, waarmee het noodzakelijk is geworden parkeerbepalingen via het bestemmingsplan te regelen, en niet langer via de gemeentelijke bouwverordening. In het ontwerp bestemmingsplan was daarom reeds een parkeerbepaling opgenomen. Uit de uitleg van het Besluit Quick Wins in actuele jurisprudentie blijkt dat in die parkeerbepalingen in het bestemmingsplan mag worden verwezen naar gemeentelijke beleidsregels, zodat geen parkeernormen in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen, maar het parkeerbeleid centraal geregeld kan blijven. Artikel 8 van het bestemmingsplan is aangepast om die link met het gemeentelijke parkeerbeleid te maken. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen voor het parkeerverhaal, het gaat puur om de opzet van de juridische regeling.                                                                                                                                            |
| 3 | In het bestemmingsplan zijn twee eerdere weeffouten hersteld. In de eerste plaats gaat dat om een verwijzingsfout in de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn weergegeven, maar wel gelijkwaardig aan toegestane activiteiten zijn. Daarnaast is een omissie in het toestaan van uitkragende balkons aan de Kanaalparkzijde van het gebouw hersteld. Aan de zijde van de Professorenwijk blijven balkons niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4 | Min of meer gelijktijdig met het bestemmingsplan Woontoren Bètaplein wordt de nieuwe Ruimtelijk-economische horecavisie ter vaststelling aan de raad aangeboden. In de toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | van het bestemmingsplan is toegelicht hoe het plan zich met deze visie verhoudt. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Staat van wijzigingen

### 6.1 Inleiding

De ontvangen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan, zoals samengevat weergegeven en beantwoord in paragraaf 4, hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Alle inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan zijn opgesomd in het onderstaande overzicht, ingedeeld in wijzigingen aan de toelichting, de regels en de verbeelding.

### 6.2 Toelichting

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | In de gehele toelichting zijn referenties naar het toestaan van buurtgebonden detailhandel in de woontoren verwijderd uit de tekst, aangezien de vestiging van detailhandel ook op basis van de regels niet langer wordt toegestaan. In paragraaf 3.2.2 (met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking) is op dit punt aanvullend toelichting gegeven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2 | Aan hoofdstuk 3 is een nieuwe paragraaf toegevoegd, getiteld '3.4.4 Ruimtelijk-economische horecavisie', waarin de passendheid van het project in het aanstaande gemeentelijke horecabeleid is toegelicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3 | In paragraaf 4.5 is de opmerking toegevoegd dat de noodzakelijke en eerder aangevraagde ontheffing van de Flora- en Faunawet inmiddels is verkregen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | In paragraaf 4.9.2 is sterker benadrukt dat in de parkeerbalans is uitgegaan van het meest zware scenario op het gebied van de parkeerbehoefte en dat de parkeergarage is gedimensioneerd op dat scenario. Daarnaast is toegelicht dat wanneer duidelijk is welke invulling de begane grond precies krijgt en welk type woningen in de toren worden gerealiseerd, namelijk bij ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning, alsnog wordt bekeken of een deel van het bewonersparkeren in de bestaande, ondergrondse Lammenschansgarage kan worden opgelost. De nieuwe parkeergarage kan dan ofwel kleiner worden uitgevoerd, of deels voor andere projecten in het Kanaalpark worden ingezet. |

### 6.3 Regels

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Artikel 1.19, waarin het begrip 'buurtgebonden detailhandel' was toegelicht, is geschrapt. Alle volgende leden in artikel 1 zijn dientengevolge hernummerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2 | Artikel 3.1, lid c is geschrapt en lid d t/m p is vervolgens hernoemd tot lid c t/m o. Daarmee is het niet langer toegestaan buurtgebonden detailhandel op de begane grond van de woontoren te vestigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3 | Aan artikel 3.2 is een nieuw lid (lid c) toegevoegd, dat luidt: "In afwijking van lid b geldt dat balkons, luifels en overstekende bouwdelen mogen worden gebouwd tot uiterlijk 2 meter buiten de hoogtecontouren van aangrenzende bouwdelen, met uitzondering van balkons, luifels en overstekende bouwdelen aan gevels die naar het noordoosten zijn gericht, en zolang niet meer dan 50% van alle woningen is voorzien van een geheel of deels uitkragend balkon." Hiermee is geborgd dat balkons niet aan de zijde van de Professorenwijk kunnen worden gerealiseerd. |
| 4 | In artikel 3.4 is de tekst "het bepaalde in lid 3.3 sub b onder 4" vervangen door "het bepaalde in artikel 3.3, lid d". Een foutje in de verwijzing is daarmee opgelost.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5 | In artikel 4.2, lid e, onder 3 is "noordwestelijke gevel" veranderd in "noordoostelijke gevel" en de regel is aangevuld met de passage "en niet meer dan 50% van alle woningen is voorzien van een geheel of deels uitkragend balkon".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6 | Artikel 8, lid a is gewijzigd in: "Het oprichten van bouwwerken of wijzigen van de functie van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | een gebouw of terrein is slechts toegestaan wanneer ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw of bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein." |
| 7 | Artikel 8, lid b is gewijzigd in: "Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden van lossen wordt gebruik gemaakt van de meest recente gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren."               |
| 8 | Artikel 8, lid c is gewijzigd in: "Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a in gevallen zoals genoemd in de onder lid b bedoelde gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren."                                                    |

#### 6.4 Verbeelding

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Als gevolg van de wens van de belegger in de woontoren om de woningen een beukmaat te geven van 5,4m teneinde een praktischere woninginrichting te bereiken, is de noordoostgevel van het bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 31m iets meer dan een meter opgeschoven in de richting van het spoor. Gelijktijdig is het betreffende bouwdeel iets minder diep geworden, en daarmee iets verder van het Kanaalpark (weg) komen te staan. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|