

Zienswijzennota en Staat van wijzigingen bestemmingsplan Haagweg - Noordman

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 13 appartementen en 7 grondgebonden woningen aan het water mogelijk ter plaatse van het Noordmanterrein aan de Haagweg 89. Ter compensatie van het verdwijnen van de houthandel van Noordman op de locatie, bevat het bestemmingsplan ook een 'molenaarshuisje' waar de vrijwilligers van de molen gebruik van kunnen maken.

2. Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan Haagweg – Noordman heeft van vrijdag 26 maart 2021 tot en met donderdag 6 mei 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in de tabel in paragraaf 5.1 weergegeven. In de eerste kolom is de zienswijze samengevat weergegeven. In de tweede kolom is de reactie van het college opgenomen. De derde kolom geeft (indien van toepassing) aan of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen (onderdeel D van de nota) zijn verwerkt, wordt samen met deze nota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de nota en het bestemmingsplan, worden beide documenten door gestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan tweemaal, indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt 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 wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 Ingekomen zienswijze(n)

Samenvatting zienswijze(n)		Reactie college	Gevolgen besluit
1			
a	Het plan voorziet niet in de bestemming van de eerdere aldaar bestemde drie woonbootligplaatsen. Ondanks dat er nog een motie openstaat voor extra ligplaatslocaties voor woonboten, is het volgens de indiener vreemd dat bij alle bestemmingsplannen tot nu toe ligplaatsen zijn wegbestemd. In dit geval omdat er woningen moeten komen met het economisch motief en privacy aan de waterkant.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan Zuidwest zijn in de waterbestemming direct vóór het Noordmanterrein maximaal 3 woonschepen toegestaan. De woonboten die hier oorspronkelijk lagen, zijn al in 2005-2007 vertrokken ten behoeve van de realisatie van het Masterplan Noordman. Het betreft een private oever waar voor de plaatsing van nieuwe woonboten toestemming van Noordman noodzakelijk is. Gezien de woningbouwplannen op deze locatie zal deze goedkeuring in de toekomst niet meer worden verleend. Daarnaast is één van de drie ligplaatsen in gebruik door Noordman als kantoorship. Deze zal vanwege de verhuizing van het bedrijf meeverhuizen naar een locatie buiten Leiden. Het innemen van deze ligplaatsen was dus al niet meer mogelijk waardoor er met het wegbestemmen van de ligplaatsen feitelijk gezien geen ligplaatsen verloren gaan. In onderhavig geval is er dan ook geen reden om de ligplaatsen te behouden. Niet alleen omdat er nu en in de toekomst geen woonschepen meer liggen, maar vooral omdat de ligging van de woonschepen niet samengaat met de beoogde en gewenste woningen. Daarnaast is door de gemeenteraad op 4 april 2019 de Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld, waarin zij instemmen op de woningbouwontwikkeling met deze locatie. Aangezien het programma	Geen

		voor een deel bestaat uit woningen met een steiger aan het water, is het niet mogelijk om de bestemde ligplaatsen te behouden. Het klopt dat er door de gemeenteraad in het verleden een motie aangenomen om extra ligplaatsen voor woonboten te realiseren. De praktijk wijst echter uit dat dit vanwege de uiteenlopende ambities van Leiden moeilijk inpasbaar is.	
b	Bij de raadsbehandeling van het bestemmingsplan Zuid-West in 2005 is door middel van een amendement een “openbare” steiger vanaf de Churchillbrug tot aan de molen bestemd, voor o.a. de ontsluiting van de woonbootligplaatsen aldaar en de woonbootligplaatsen aan de andere zijde van de Churchillbrug (door middel van het tunneltje). Dit voorliggende plan voorziet niet dan wel onvoldoende in een openbare steiger tot aan de molen. Door het ontbreken van een openbare steiger wordt de boulevardwerking aan de Rijn opgenomen.	In het vigerende bestemmingsplan Zuidwest is ter hoogte van de bestemming ‘Water’ een aanduiding ‘Steiger’ opgenomen. Op grond van artikel 14.1 onder f van de planregels geldt dat ter plaatse van deze aanduiding een openbare verbinding voor voetgangers mogelijk is over een maximaal 1,50 m brede steiger. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding voor de steiger behouden, maar is de openbaarheid van deze steiger komen te vervallen. De reden daarvoor is dat de toekomstige woonbestemming uit ruimtelijk oogpunt niet goed verenigbaar is met een openbare steiger. Aansluitend aan de steiger komen 7 grondgebonden woningen met privétuinen die direct aan het water grenzen. Door de initiatiefnemer zijn daarover met de gemeente duidelijke afspraken gemaakt: ten behoeve van de woningen zullen ter plaatse steigers worden gerealiseerd, die deel gaan uitmaken van de tuinen bij de woningen en waar de toekomstige bewoners hun boot kunnen aanleggen. Uit ruimtelijke overwegingen, maar ook vanuit privacy- en veiligheidsbelangen van de toekomstige bewoners is het onwenselijk om de openbare bestemming van de steiger op deze plek te handhaven. Aan de noordzijde van het plangebied	Geen

		zal overigens een nieuwe voetgangersroute vanaf de Haagweg naar het water worden gecreëerd, met aan het einde een verblijfplek. Dat betekent dat bewoners uit de buurt nog steeds naar het water kunnen en vanaf daar van het zicht over de Rijn kunnen genieten.	
c	Wat betreft de woonboten en een openbare steiger lees ontsluiting, heeft de firma Noordman zich niet gehouden aan de eerdere bestemmingsplannen	De Wet ruimtelijke ordening is gebaseerd op toelatingsplanologie. Dat betekent dat een bestemmingsplan in beginsel niet tot een bepaalde activiteit kan verplichten, maar slechts een bepaalde bestemming kan toelaten. Het uitgangspunt is dus dat grondgebruikers in beginsel zelf mogen bepalen of een toegekende bestemming al dan niet wordt verwezenlijkt. Het gegeven dat woonboten en een openbare steiger in de huidige situatie ontbreken, betekent dus niet dat in strijd met het vigerende bestemmingsplan wordt gehandeld.	Geen
d	Er zijn twijfels over de toepassing van de molenbiotoop, tenslotte is het gesubsidieerd monument van algemeen belang.	Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de naastgelegen molen De Heesterboom. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor dit gebied, ter bescherming van de molen, in artikel 11.2 regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en het uitvoeren van werkzaamheden. De maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse is in overeenstemming met de voor de molenbiotoop geldende regels: binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, zal geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan 10,4 meter. Daarmee zijn de toepasselijke regels op juiste wijze in het bestemmingsplan opgenomen.	Geen
e	Geluidsoverlast van barbecue van	De vrees voor geluidsoverlast (o.a.	Geen

	de nieuwe bewoners op de steiger is niet te vermijden.	door barbecues van de toekomstige bewoners op de steiger) is niet aannemelijk gemaakt en evenmin nader onderbouwd. Afgezien daarvan is de kans op geluidsoverlast niet zodanig onevenredig dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Nu sprake is van een stedelijke omgeving is enige geluidsoverlast bovendien aanvaardbaar. Hetgeen door de indiener is aangevoerd leidt niet tot de conclusie dat onvoldoende rekening is gehouden met het belang van omwonenden en het behoud van een goed woon- en leefklimaat.	
f	Indiener is niet uitgenodigd voor de informatieavond en niet op de hoogte van de Nota van Uitgangspunten, die niet vindbaar is.	Bij de start van de ontwikkeling van het plan heeft het College samen met initiatiefnemer de plannen afgestemd met de omwonenden en andere belanghebbenden. Op 24 september 2018 heeft daartoe een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar belanghebbenden de eerste schetsen c.q. ideeën hebben kunnen bekijken en waarop zij hun meningen, opmerkingen en eventuele zorgen kenbaar konden maken. Vervolgens heeft op 23 november 2020 een digitale bijeenkomst plaatsgevonden (vier sessies via Teams), waarin de planvorming aan omwonenden nader is toegelicht. Voor alle bijeenkomsten zijn de omwonenden van het plangebied schriftelijk uitgenodigd. Daarnaast zijn de omwonenden via een bekendmaking in het Stadnieuws (digitale nieuwsbrief van de gemeente) van de ontwikkelingen van het project op de hoogte gesteld. De Nota van Uitgangspunten Noordman-Haagweg is op 4 april 2019 door de raad vastgesteld. Dit stuk is raadpleegbaar via: https://leiden.notubiz.nl/vergadering/564437#ai_4601354	Geen

	Samenvatting zienswijze(n)	Reactie college	Gevolgen besluit
2			
a	Gezien de sociale woningnood in Leiden is het volgens de indiener niet duidelijk of er in dit plan rekening wordt gehouden met een percentage sociale dan wel betaalbare woningen.	Voor het onderhavige bestemmingsplan is bewust afgezien van het opnemen van sociale woningbouw. Een van de belangrijkste redenen daarvoor is dat in dit gedeelte van Leiden (Leiden Zuidwest en in het bijzonder het Haagwegkwartier-Noord) reeds veel sociale woningbouw aanwezig is en daar de komende jaren nog meer sociale woningbouw aan zal worden toegevoegd (aan de Toussaintkade en de Ter Haarkade). Om de diversiteit van het gebied te kunnen blijven borgen, is daarom besloten om op deze locatie van sociale woningbouw af te zien. Daarnaast speelt een rol dat de ontwikkeling zich in een molenbiotoop bevindt, waardoor ter plaatse maar een beperkt aantal woningen kan worden gerealiseerd. De financiële uitvoerbaarheid van dit relatief kleine plan is in dat kader een extra overweging geweest om op deze locatie uitsluitend voor vrije sectorwoningen te kiezen. De gemeenteraad heeft reeds op 4 april 2009 - bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten - met deze keuze ingestemd.	Geen.
	Samenvatting zienswijze(n)	Reactie college	Gevolgen besluit
3			
a	Op de linkerkant van figuur 2.4 uit de toelichting is een groenstrook opgenomen tussen het plangebied en het terrein van de VVe noordman-hoofdsplitsing. Indiener vraagt of deze strook in de regels	Op de verbeelding is in dit gebied de bestemming 'verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Tussen het Noordmanterrein en het naastgelegen terrein zijn groenstroken	Geen

	kan worden opgenomen om te voorkomen dat sluipverkeer ontstaat tussen het gebied van het bestemmingsplan en het terrein van de vve Noordman hoofdsplitsing.	voorzien. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de bewoners gebruik zullen gaan maken van sluiproutes.	
Samenvatting zienswijze(n)		Reactie college	Gevolgen besluit
4			
a	Parralel aan de Haagweg en direct achter de haag langs de straat wordt een molenaarshuisje gepland met een lengte van circa 16 meter en circa 4 meter breed. Omdat dit gebouwtje in de lengte dicht tegen de Haagweg ligt zul je, als je er langs loopt, fiets of (auto)rijdt het onderste deel van de molen niet meer zien omdat dat huisje (dat 5 meter hoog mag worden) het zicht blokkeert. Indiener vraagt om een toelichting waarom er zo'n lang huisje moet komen en of de molen niet voldoende ruimte biedt om te vergaderen en hout op te slaan. Mocht dit huisje toch noodzakelijk zijn, is dan een andere locatie mogelijk, die niet het zicht op de molen blokkeert. Bijvoorbeeld in het gebied tussen Woods en de molen, of op 'de kop' van Woods (wat tevens een mooie barrière vormt tussen het terras van Woods en openbaar gebied).	Naast woningbouw bevat het plan ook een molenaarshuisje, waar vrijwilligers van de molen terecht kunnen om te vergaderen en waar het hout afkomstig van de zaagmolen kan worden gedroogd en kan worden opgeslagen. Voorheen werd deze ruimte door Noordman Hout op het terrein beschikbaar gesteld, maar vanwege het ophanden zijnde vertrek van Noordman moest naar een alternatief worden gezocht. Aan de keuze voor de locatie van het molenaarshuisje is een zorgvuldig proces voorafgegaan, waarin alle denkbare alternatieven zijn gewogen en beoordeeld. Om meerdere redenen is de huidige locatie als voorkeursvariant uit de beoordeling gekomen. In de eerste plaats staat het molenaarshuisje nu op de locatie waar historisch gezien altijd bebouwing heeft gestaan. In het recente verleden was het gebouw van de wijnhandel hier gesitueerd. In de tweede plaats houdt deze plek het meeste rekening met de zichtassen naar het water: vanuit meerdere plekken op de Haagweg blijft het water voor voorbijgangers goed zichtbaar. Ten derde is de onderhavige locatie het minst belemmerend voor de molen: op deze locatie wordt de molen zo veel mogelijk vrijgehouden van (bebouwde) belemmeringen, en kunnen bezoekers nog steeds ongehinderd rondom de	Geen

		molen lopen. De keuze voor de locatie en ook de omvang van het huisje (ca. 16 x 4 meter) hangt voorts onlosmakelijk samen met de functie van het molenaarshuisje. Boomstammen die vanaf het water worden aangeleverd, worden in de oude zaagmolen tot 10 á 20 planken gezaagd, van doorgaans meer dan 6 meter lang. Deze planken worden vervolgens met een heftruckje naar het molenaarshuisje gebracht om daar te drogen. De locatie van de molen is zó gekozen dat de uitgang van de molen zich dicht bij de ingang van het molenaarshuisje bevindt. De omvang (lengte) van het huisje is benodigd vanwege de relatief grote lengte van de planken, de stalling van de heftruck en de overige (beperkte) faciliteiten, zoals kantine, pantry en toilet.	
b	Op de verbeelding/regels staat voor het molenaarshuisje een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Dit moet andersom bedoeld zijn.	Terecht wordt opgemerkt op dat de goot- en bouwhoogte verkeerd op de verbeelding zijn weergegeven. Dit zal worden aangepast.	Verbeelding is hierop aangepast
c	Het bestemmingsplan vermeldt niets over de 'uitstraling' van het molenaarshuisje. Indien er vindt het belangrijk dat het uiterlijk goed past bij het hele complex van molen, wijnhandel, restaurant qua materiaal, kleur, etc. Bijvoorbeeld een kleine versie van de onderbouw van de molen.	De uitstraling/uiterlijke verschijningsvorm van het molenaarshuisje zal pas worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. De plannen worden dan voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML), zij toetsen aan de Welstandsnota en bepalen of het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Initiatiefnemer heeft reeds te kennen gegeven dat zij voor de uitstraling en inpassing van het molenaarshuisje aansluiting zal zoeken bij de wijnhandel en de molen.	Geen
d	Volgens de indiener is het een goed initiatief dat er tussen de woningen	Keuzes over de inrichting van de openbare ruimte zijn op dit moment	Geen

	en het molen-restaurant complex een openbare strook komt zodat men daar vanaf de Haagweg naar de Rijn kunt lopen en zicht heb op het water. De Rijn is immers vanaf de Haagweg nauwelijks toegankelijk. Hoe dat ingericht wordt, wordt niet vermeld. Dit is belangrijk om overlast voor de aangrenzende woningen en Woods te voorkomen. Het is onwenselijk als deze strook door overlast weer wordt afgesloten. De indiener vraagt of het bestemmingsplan hier garanties voor kan geven.	nog niet gemaakt. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal de inrichting van de strook door initiatiefnemer worden meegenomen. De initiatiefnemer staat daarbij open voor suggesties uit de buurt. Het voorkomen van overlast kan niet direct in het bestemmingsplan worden geborgd. Wel zullen initiatiefnemer en de gemeente dit aspect bij de verdere inrichting van de strook meenemen.	
e	Er is gekozen om de ontsluiting van de woningen voor auto's via de bestaande uitrit naast de wijnhandel te houden. Volgens de indiener is een nieuwe uitrit tussen de woningen en de molen veiliger en logischer. De bewoners hoeven dan niet langs in- en uitparkeerders (en "napraters") van het restaurant te rijden en fietsers kunnen gelijk oversteken richting het centrum. Bij de huidige ontsluiting heb je kans dat fietsers vanuit de woningen (richting centrum) eerst een stukje tegen het fietsverkeer op het fietspad in gaan rijden voor ze over kunnen steken. Mocht de ontsluiting toch bij de wijnhandel blijven dan is het wellicht een goed idee om vanaf de appartementen tot die ontsluiting het fietspad te verbreden voor tweerichting fietsverkeer.	De huidige en bestaande in- en uitrit is door een gemeentelijk verkeersontwerper qua ontwerp aangepast en ingepast in de gemeentelijke openbare ruimte en voldoet om de bestaande functies en de nieuwe woningen te ontsluiten conform het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en CROW richtlijnen. Met wat kleine aanpassingen aan de huidige in- en uitrit kunnen vrachtwagens veilig en acceptabel de molen en de woningen bereiken en weer verlaten en kan verkeer elkaar veilig passeren. De in de zienswijze genoemde nieuwe uitrit tussen de nieuwe woningen en de molen is verkeerskundig onveiliger en maakt de bereikbaarheid en keermogelijkheid van toeleveranciers slechter. Het fietspad aan de zijde van de bouwlocatie blijft een éénrichting fietspad en ligt 'in de voorrang' op in- en uitrijdend verkeer. Voor fietsers die moeten oversteken naar de andere zijde van de Haagweg zal een doorgang gerealiseerd worden tussen de rijbaan van de Haagweg en het tegenoverliggend fietspad. Daarmee kunnen fietsers via de in- en uitrit de	Geen

		Haagweg oversteken naar het fietspad aan de overzijde en is het niet aannemelijk dat fietsers tegen de richting in naar de binnenstad zullen rijden. Een (ten dele) tweerichtingen fietspad is daarmee niet nodig.	
f	Volgens de indiener is het onduidelijk waar zowel de eengezinswoningen als appartementen bergingen hebben. Ook is niet duidelijk of er een gezamenlijke afvalcontainer komt of de woningen een eigen klike krijgen. Tevens wordt er niet gemeld of de vuilniswagen bij de klike's kan komen.	Aangegeven door de ontwikkelaar is dat de bergingen van de grondgebonden woningen op eigen terrein van de woningen komen. Dit is dan ook de plek waar fietsen van bewoners gestald kunnen worden. De minicontainers van de woningen moeten eveneens op eigen terrein opgeslagen worden en alleen op de dag van leging op de aanbiedlocatie aangeboden worden. Bij het appartementencomplex komt er een gezamenlijke fietsenberging voor de bewoners. Het afval van de bewoners van het appartementencomplex is voorzien in al dan niet ondergrondse gezamenlijke containers op eigen terrein conform de richtlijnen van de gemeentelijke afdeling Stedelijk Beheer.	Geen
g	De situatieschets op figuur 2.4 van de toelichting suggereert dat de hoofdentree van de appartementen aan de kant van de Haagweg is gesitueerd. Echter zijn de parkeerplaatsen en fietsparkeerplekken aan de andere kant van het gebouw gesitueerd. Indiener vraagt zich af of bezoekers dan om het gebouw moeten lopen om toegang te krijgen voor het gebouw. Dit lijkt geen logische oplossing.	De hoofdentree van de appartementen is gelegen aan de Haagweg. Daarnaast beschikken de appartementen over een toegang aan de achterzijde, die uitkomt op het binnenterrein. Naar verwachting zullen de bewoners zelf het meeste van deze toegang aan de achterzijde gebruik maken, nu de auto's en fietsen aan deze zijde zullen worden gestald. Bezoekers zullen na het parkeren om het gebouw heen moeten lopen om de hoofdentree te bereiken.	Geen
h	De situatie rond het parkeren is volgens indiener onduidelijk. De parkeernormen zijn reeds naar beneden bijgesteld maar een norm van 1 parkeerplek voor de duurdere eengezinswoningen lijkt niet reëel.	Het parkeren wordt definitief getoetst bij de aanvraag Omgevingsvergunning. De bestaande parkeerplaatsen moeten minimaal in stand gehouden worden, maar een eventueel parkeertekort van de molen	Geen

	Opgemerkt wordt dat er in het bestemmingsplan is gekeken naar de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners en de bezoekers van de molen, maar dat de parkeerbehoefte van bezoekers van Woods en de wijnhandel buiten beschouwing wordt gelaten. Het parkeren bij de molen is nu niet openbaar. Indiener vraagt zich af of de parkeerplaatsen bij de woningen wel openbaar worden en hoe bezoekersparkeren wordt opgelost. Daarnaast wordt er zich afgevraagd hoe er wordt voorkomen dat de bezoekers van Woods gebruik gaan maken van de parkeerplekken van de bewoners. Volgens indiener dient de parkeerbehoefte van Woods en de Wijnhandel te worden meegenomen in het bestemmingsplan en extra aandacht voor een elektrische laadpaal.	en de horeca hoeft niet opgelost te worden (conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020). Vermoedelijk is daar inderdaad op sommige momenten in de week een parkeertekort, maar deze is in de nieuwe situatie niet groter dan in de bestaande situatie dus dit verandert niet. Bij de beoordeling van de vraag of een initiatief in voldoende mate kan voorzien in de parkeerbehoefte ervan, dient uitsluitend de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het plan zelf te worden beoordeeld. De molen (met uitzondering van het molenaarshuisje en opslag) en de horeca vallen ook niet onder deze ontwikkeling. Het bouwplan betreft alleen de transformatie van een houthandel naar woningen. De parkeereis inclusief het bezoekersaandeel, die hieruit ontstaat, moet conform vigerend parkeerbeleid (op dit moment de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020) NEN conform toegevoegd worden aan het bestaand aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden opgelost in het gebied tussen de twee woonblokken in. Een bestaand parkeertekort van de andere functies valt buiten de ontwikkeling en hoeft dus niet opgelost te worden. Alle parkeerplaatsen op eigen terrein zijn privaat: zowel bij de bestaande functies als bij de woningen. Ze vallen dus niet onder de gemeentelijke openbare parkeercapaciteit en de gemeentelijke parkeerverordening. De parkeeroplossing op eigen terrein moet, in ieder geval voor de toe te voegen of te wijzigen parkeervakken, voldoen aan de van toepassing zijnde NEN normering. Dit geldt ook voor de parkeerstraten en de overige zaken op het eigen terrein. Duidelijk moet zijn	
--	--	---	--

		dat het hier een eigen terrein betreft en geen gemeentelijke openbare ruimte. Dit kan opgelost worden door bijvoorbeeld het plaatsen van een bordje 'eigen terrein' bij het oprijden van het eigen terrein of door het eigen terrein af te sluiten (voor het laatste is niet gekozen). De mogelijkheden tot het plaatsen van elektrische laadpalen wordt in de verdere uitwerking nader onderzocht.	
--	--	---	--

6. Ambtelijke wijzigingen

Molenbiotoopregeling (art. 11.2)

De ontwikkellocatie ligt geheel binnen de molenbiotoop van De Heesterboom. Hier geldt op basis van de molenbiotoopregeling uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland een maximale bouwhoogte van 10,4 meter. In het plan zijn er echter ondergeschikte bouwdelen, zoals een liftuitloop en warmtepompen, die (met minder dan 1 meter) boven deze bouwhoogte uitkomen. Om dit binnen de molenbiotoop mogelijk te maken is er, conform de afwijkmogelijkheid uit de molenbiotoopregeling in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, een vergelijkbare afwijkmogelijkheid opgenomen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland.

7. Staat van wijzigingen

Onderdeel	Gevolgen voor het besluit
Toelichting	Door te voeren wijziging(en)
n.v.t.	n.v.t.
Regels	Door te voeren wijziging(en)
<u>Ambtelijke wijziging – Molenbiotoopregeling</u> In artikel 11.2 Vrijwaringzone - Molenbiotoop wordt een extra bepaling opgenomen om onder voorwaarden af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 11.2.1. Deze afwijkmogelijkheid is conform de bepaling uit de molenbiotoopregeling in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	In artikel 11.2 Vrijwaringszone – Molenbiotoop wordt de volgende bepaling toegevoegd: 11.2.2 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 voor het oprichten van nieuwe bouwwerken met een hogere bouwhoogte, indien: a. er sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden

	beperkt; of b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; c. de provincie akkoord is met het bouwplan.
Verbeelding	Door te voeren wijziging(en)
<u>Naar aanleiding van zienswijze 4B:</u> Op de verbeelding/regels staat voor het molenaarshuisje een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Dit moet andersom zijn.	Maximale bouwhoogte en goothoogte van het molenaarshuisje zijn aangepast op de verbeelding.