

Zienswijzennota Plesmanlaan 100 - bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd)

1. Inleiding

De ontwikkeling 'Plesmanlaan 100' betreft een circulair project, waarbij een bestaand kantoorgebouw wordt getransformeerd naar 420 woningen. De gemeenteraad van Leiden heeft op 23 februari 2021 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld voor de planlocatie. In deze NvU zijn ruimtelijke randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling op de planlocatie aan moet voldoen. Op basis van de Nota van Uitgangspunten omvat het plan 420 woningen waarvan 20% sociale huurwoningen en ten minste 40% middeldure huurwoningen. Voorliggende zienswijzennota heeft betrekking op de volgende stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (NL.IMRO.0546.BP00168-0201)
- Ontwerp omgevingsvergunning Project Plesmanlaan 100, voor de ontwikkeling van 420 woningen en 750 m2 ondersteunende commerciële en/of maatschappelijke functies, waarvan maximaal 400 m2 horeca categorie I en I* (kenmerk Z/21/3286907 / 5948149 OLO)
- mogelijke overige besluiten die nodig blijken voor de uitvoering van het project, welke betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan, waaronder tenminste het besluit tot vaststelling van een hogere waarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder

2. Inzagetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100 (gecoördineerd) heeft ter inzage gelegen vanaf 18 augustus 2023 t/m 28 september 2023. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, welke ontvankelijk is verklaard.

3. Behandeling zienswijzen

De behandeling van de ingediende zienswijze komt in paragraaf 5 aan de orde. Er zal zorgvuldig worden ingegaan om de verschillende thema's en punten van de zienswijze. Onder paragraaf 5.2 van deze nota zal de zienswijze van beantwoording worden voorzien. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg besluitvormingsprocedure

De definitieve besluitvormingsstukken, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, worden tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en de besluitvormingsstukken, worden het bestemmingsplan en de zienswijzennota doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie in Leiden behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. 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 (besluitvormende) raadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden en zullen alle besluiten wederom ter inzage worden 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 treden de besluiten pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 *Indieners zienswijzen*

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Tevens is daarbij aangegeven ten aanzien van welke ontwerpbesluiten indieners een zienswijze hebben ingediend.

- Besluit I betreft het ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100
- Besluit II betreft de ontwerp omgevingsvergunning Project Plesmanlaan 100

Nr	Indiener	Adres	Postcode	Plaats	Besluit
1	xxxxxxx	-	-	-	I, II
2	xxxxxxx	-	-	-	I, II
3	xxxxxxx	-	-	-	I

5.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijnstaat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie gemeente	Gevolgen voor besluit
1a	Bij de tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning in augustus 2023 blijkt dat het ontwerp in vrijwel geen enkel opzicht is gewijzigd t.o.v. het ontwerp dat deel uitmaakte van de ter visie gelegde vergunningsaanvraag van juli 2021. Verschillende stukken zijn wel aangepast (na 2022), maar andere stukken zijn nog steeds gedateerd op juli 2021.	Bij de aanvraag omgevingsvergunning in juli 2021 is een documentenlijst aangeleverd van de ingediende stukken, deze documentenlijst is dus onderdeel van de stukken. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn bepaalde stukken aangevuld, verduidelijkt en/of geactualiseerd, deze stukken hebben een wijzigingsdatum. Dat is ook toegestaan. De betreffende tekeningen en documenten met wijzigingsdatum zijn vervolgens als bijlage van de ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd. Het is daarmee onjuist dat de gewijzigde stukken geen deel uitmaken van de ter visie gelegde stukken.	Geen
1b	Tussen de periode van indiening omgevingsvergunning en het publiceren van het ontwerpbesluit zijn de marktomstandigheden gewijzigd. Denk aan oplopende energiekosten, rentekosten en kosten voor bouw personeel. Aangezien het bouwplan niet is gewijzigd, worden vragen gesteld bij de financiële uitvoerbaarheid van het plan	In de toelichting bij het bestemmingsplan is in artikel 6.1 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Daarmee is voldaan aan de motiveringseis die is voorgeschreven in artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro'). De financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende inzichtelijk gemaakt. Verder geldt dat de uitvoerbaarheid van het plan ook voldoende is verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijke kostenverhaal is gewaarborgd. De vergoeding in de overeenkomst ziet toe op de kosten voor het verkrijgen van de het vol eigendom en het wijzigen van de bestemming, de vergoeding voor de plankosten alsmede een bijdrage aan de beoogde herinrichting van de openbare ruimte Verbeekstraat. De herinrichting van de openbare ruimte voorziet in de wens het gebied te transformeren van kantoorgebied naar woongebied, met bijbehorende voorzieningen, zoals groen, verblijf en speelvoorzieningen.	Geen

1c	De ontwikkelaar zou na vergunningverlening vrij zijn om het programma en het bouwplan naar eigen inzicht te wijzigen en de gemeente heeft hier geen regie meer over.	De veronderstelling dat programma na vergunningverlening zomaar gewijzigd zou kunnen worden is onjuist. In het bestemmingsplan zijn, zoals gebruikelijk, de percentages sociaal en middeldure huur vastgelegd middels voorwaardelijk verplichting. Het wijzigen van een bouwplan of gebouw kan vergunningsplichtig zijn en zijn illegaal om zonder vergunning uit te voeren. Het is onjuist om te veronderstellen dat de gemeente hier geen regie over zou hebben.	Geen
1d	Het aantal te realiseren woningen is te hoog in relatie tot de benodigde voorzieningen. Voorzieningen bij de woningen zoals parkeren, wegecapaciteit, groen of speelgelegenheid komen niet of nauwelijks aan de orde. Aan de relatie tussen de benodigde materiële omvang van deze voorzieningen en het aantal nu en in de nabije toekomst ook in de omgeving. De fixatie op aantallen woningen heeft kennelijk een tunnelvisie met zich meegebracht.	De toelichting op het bestemmingsplan bevat de onderbouwing waarom dit aantal woningen op deze locatie passend is, in relatie tot de omgeving, de voorzieningen, infrastructuur. Met deze ontwikkeling is ingezet op de transformatie van kantoor naar woongebouw. Deze ambitie volgt op de ambitie om rondom de Plesmanlaan een levendig en gemengd stedelijk woon- en werkmilieu te realiseren. Deze ambitie heeft de gemeente kenbaar gemaakt in de Verstedelijkingsnotitie, haar opvolger het Ontwikkelperspectief de Mors en de Omgevingsvisie Leiden. Daarnaast is getoetst aan de bestaande normen, wet en regelgeving voor omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het voorgestelde aantal woningen inpasbaar is op de planlocatie.	Geen
1e1	Ondanks herhaalde verzoeken van de indiener heeft de gemeente nooit een berekening van de benodigde parkeercapaciteit (parkeerbalans) overgelegd. In de NvU wordt er een kunstgreep toegepast: de nieuwe bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning. De Beleidsregels voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van de autoparkeereis (artikel 11 1.a.) maar alleen indien een	Ieder bouwplan dient op basis van de beleidsregels parkeernormen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Wat voldoende parkeergelegenheid is wordt bepaald aan de hand van de beleidsregels parkeernormen. E.e.a. staat beschreven in paragraaf 4.7.2.2 van de toelichting. Voor dit project wordt gebruik gemaakt van 1 van de afwijkmogelijkheden opgenomen in het parkeerbeleid. Ieder project kan, onder voorwaarden, van deze mogelijkheden gebruik maken. Het is niet noodzakelijk dat het bevoegd gezag hiervoor expliciet een ontheffing verleend.	Geen

	dergelijke afwijking “met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt”. Die onderbouwing komt nergens ter sprake en is ook nu nog niet gegeven. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ook geen aanvraag te vinden voor een ontheffing van die regels. Of is die al gegeven aan het begin van het project?		
1e2	Het parkeren zal uiteindelijk moeten worden geregeld in het bestemmingsplan voor Plesmanlaan 100 en vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening tegelijk met dat voor de gehele Verbeekstraat.	Voor de verschillende projecten aan de Verbeekstraat worden verschillende ruimtelijke procedures gelopen, waarbij elke procedure sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bij ieder project wordt getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Aangezien er niet kan worden teruggevallen op beschikbare parkeergelegenheid in de omgeving, is er geen cumulatief effect op de beschikbare parkeergelegenheid in de openbare ruimte.	Geen
1e3	De indiener betwijfelt ernstig dat het enkel weigeren van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners afdoende borging is tegen parkeeroverlast op en rond de Verbeekstraat. De gemeente is niet in staat om te garanderen dat geen parkeeroverlast ontstaat voor de omwonenden bij realisatie van het plan in de huidige vorm.	Doordat bewoners geen parkeervergunning meer kunnen krijgen, is aannemelijk dat de parkeerdruk in de omgeving van het woningbouwproject niet stijgt. Weliswaar kunnen zij eventueel (tegen betaling) op de openbare weg parkeren, maar zij krijgen daarvoor geen vergunning. Mocht de parkeerdruk in de omgeving onevenredig stijgen, heeft de gemeente meerdere gereedschappen om hierin te sturen en leidt dit beleid niet tot strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Geen
1F	Er wordt niet voldaan aan de minimale oppervlakte voor woningen, zoals opgenomen in de woonvisie	Het bestaande casco van het kantoorgebouw heeft technisch, constructief en financiële beperkingen en daarom voldoet een deel van de woningen niet aan de in de Woonvisie opgenomen grootte van 45m ² . Aangezien dit project een transformatieproject is en geen volledige nieuwbouw wordt de indeling van woonlagen voor een groot deel bepaald door de contouren van het bestaande	Geen

		gebouw in combinatie met de constructieve elementen van het gebouw. Derhalve wordt er afgeweken van de minimale eis voor woningen en heeft een aantal woningen in het plan een kleinere oppervlakte dan 45 m2. Hierop is in de NvU reeds een overweging genomen.	
1G	Appelanten vrezen dat door het realiseren van weinig aantrekkelijke woningen een hoge mate van doorstroming in de hand werkt, waardoor nieuwe bewoners geen binding krijgen met de buurt en elkaar. Dit kan het woon- en leefklimaat in de wijk aantasten.	Naast een aantal relatief kleine woningen, kent het plan een verscheidenheid aan woningen. Met de huidige planvorming wordt in brede zin invulling gegeven aan de behoefte naar wonen in het stedelijk woonmilieu met hoge woonkwaliteit. De beoogde doelgroepen zijn een combinatie van meer gebonden doelgroepen, zoals jonge starters en vitale ouderen en doelgroepen die passen bij Leiden als internationale kennisstad. Te denken valt aan expats, phd's, postdocs en buitenlandse werknemers van een multinational. Beide doelgroepen zijn stedelijk georiënteerd en hebben behoefte aan voorzieningen in de nabijheid. Door te focussen op deze doelgroepen wordt geen aantasting van het woon- en leefklimaat verwacht.	Geen
1H	De verdeling van de woningen over sociaal en middenhuur is vanaf het begin de belangrijkste kwestie bij het vaststellen van de grondwaarde die bij de projectontwikkelaar in rekening mag/kan worden gebracht. Uiteindelijk stelt het College van B&W op basis van het Fakton rapport in de Nota van Uitgangspunten vast dat het scenario van 20% via erfpachtsuppletie € 1 miljoen meer op zal brengen dan het scenario met 30% sociale huurwoningen. Dat blijkt uiteindelijk ook voor de gemeenteraad doorslaggevend. Naar de mening van de indiener is de Raad hiermee onjuist geïnformeerd.	Bij de besluitvorming over de NvU is hier een afweging gemaakt. Hierbij geldt dat de beleidsuitgangspunten in de Woonvisie "stadsbreed" zijn geformuleerd. In paragraaf 5.1 van de NvU zijn de voorwaarden geformuleerd die het gemeentebestuur voor dit specifieke plan in overeenstemming vindt met een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid van het project.	

1I	De situering van de commerciële ruimte is niet goed en leidt tot conflict tussen private buitenruimte rond de binnentuin van bewoners en de exploitatie van de commerciële ruimte.	De commerciële ruimte is beperkt van omvang en is qua gebruiksmogelijkheden beperkt tot functies welke goed mengbaar zijn met de woonfunctie. Private buitenruimtes aan de binnentuin worden afgeschermd met een heg of iets soortgelijks. Hierdoor is er geen conflict tussen de private buitenruimtes en het publiek. Daarnaast is de commerciële ruimte wel direct bereikbaar vanaf de Plesmanlaan.	Geen
1J	Het gevaar bestaat bovendien dat de "loopplank" naar de ponton vanaf het talud naast het fietspad langs de Plesmanlaan op termijn gaat fungeren als hoofdtoegang. Dat lijkt bijzonder onwenselijk, zowel uit een oogpunt van geluidsoverlast als parkeer- en verkeerstechnisch (fietspad). Of is/wordt hiervoor een ontheffing geregeld bij de Verkeersdienst?	Van het gebruiken van een loopplank als entree wordt geen geluidsoverlast verwacht, gelet op de afstand tussen de loopplank en de bestaande woonwijk. Daarnaast is rekening gehouden met het voorkomen van fietsparkeeroverlast door het inpassen van een fietsenstalling langs de Plesmanlaan.	Geen
1K	De diepte van de binnentuin in combinatie met de hoogte van de omringende bebouwing maakt dat de op die binnentuin (en dan vooral in noordelijke richting) uitkijkende woningen, vooral van de laagste verdiepingen, weinig direct daglicht ontvangen. Dat is geen onderwerp van onderzoek geweest: het rapport over de bezonning van Techniplan gaat alleen over hinder (door schaduwwerking) voor de omgeving. Een verantwoording van de daglichttoetreding in de woningen ontbreekt.	In document B2019011315R001 - DO Bouwfysica DEF_v4, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blz 29 en 30 is de daglichttoetreding onderzocht en beschreven. In het kort staat omschreven dat de appartementen die door ligging, woningdiepte, belemmering en/of hoeveelheid glas, de minste daglichttoetreding hebben zijn berekend. Aangezien deze woningen voldoen aan de eisen, voldoet de rest van de woningen ook.	Geen
1L1	DGMR heeft in opdracht van Techniplan en UI een onderzoek gedaan naar het geluid van	In afdeling 3.3 van het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen om geluidhinder in woningen door galm in aangrenzende verkeersruimten te beperken. Ter beperking van de galm moeten	Geen

	wegverkeer. Niet onderzocht is wat de akoestische gevolgen zijn van: - geluidsoverlast door het situeren van woningen rond een binnentuin	geluidsabsorberende voorzieningen worden aangebracht in besloten gemeenschappelijke verkeersruimten. E.e.a. toegelicht In document B2019011315R001 - DO Bouwfysica DEF_v4.	
1L2	- de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de binnentuin en de daaraan gesitueerde woningen	De gebruiksfuncties van de commerciële ruimte zijn beperkt tot functies welke goed mengbaar zijn met woningen aanpandig. Denk aan maatschappelijke functies, dienstverlening en daghoreca. Op basis van het Activiteitenbesluit zal de toekomstige exploitant van deze ruimte een gebruiksvergunning moeten aanvragen, waarbij eveneens maximale geluidsbelasting naar buiten zal gelden, afhankelijk van de exacte functie.	Geen
1L3	- de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de aangrenzende woonwijk	De bestaande woningen bevinden zich vanaf 80 meter van de commerciële ruimte. Gelet op het feit dat de functies reeds zijn beperkt (zie beantwoording onder 1L2), wordt op basis van bestaande richtafstanden tussen deze functies en gevoelige objecten (zoals woningen) geen geluidshinder verwacht.	Geen
1L4	- de geluidsbelasting van de woonwijk door het pontonterras bij de commerciële ruimte, te meer als dit op termijn de hoofdtoegang van de commerciële ruimte wordt	Zie beantwoording onder 1L3	Geen
1M	In de directe omgeving van het plangebied, worden meer projecten ontwikkeld. Deze vallen buiten de scope van het project Plesmanlaan 100. Hierdoor is geen integrale afweging mogelijk.	Verschillende projecten in de omgeving van het plangebied kennen verschillende initiatiefnemers. De projecten volgen allen hun eigen proces en kunnen zich in verschillende fases van het proces bevinden. Om de woningbouwambitie van 8.100 woningen te behalen, is het nodig dat er snel en veel gebouwd wordt. Het samenvoegen van projecten waar verschillende partijen bij betrokken zijn, zorgt over het algemeen niet direct voor de gewenste versnelling van het woningaanbod. Vaak leidt dit juist tot een langer proces vanwege de verschillende belangen van de betrokken partijen. Daarbij heeft de gemeente geen juridische	Geen

		mogelijkheden om samenwerking tussen verschillende ontwikkelende partijen af te dwingen. Het feit dat beide projecten een aparte procedure doorlopen betekent niet dat er geen samenhang bestaat tussen de twee projecten. Ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten van beide projecten zijn de kaders al goed op elkaar afgestemd. Daarnaast dient er bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met lopende projecten in de nabije omgeving.	
1N	In het plan is onvoldoende rekening gehouden met parkeren. Er zijn onvoldoende parkeerplekken voor bewoners.	De beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 bieden de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis. Met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt dat met minder autoparkeerplaatsen kan worden volstaan dan hetgeen volgt uit de berekende autoparkeereis, of indien de woningen: - gelegen zijn binnen een betaald parkeren zone, als bedoeld in de Parkeerverordening, op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeren zone, en - ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd wordt, wanneer het bouwplan gelegen is buiten de gebieden Historische binnenstad en Stationsomgeving, en - toekomstige bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een bewoners- en/ of bezoekersparkeervergunning. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De dichtstbijzijnde openbare parkeergelegenheid buiten de betaald parkeren zone ligt op meer dan 500 meter afstand, zijnde in Oegstgeest op meer dan 1 km afstand. Ook wordt ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis op eigen terrein gerealiseerd. De hiervoor benodigde parkeerplaatsen worden in de parkeergarage op het terrein beschikbaar gesteld aan uitsluitend bezoekers van de te bouwen woningen. Tot slot is van belang dat de toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een bewoners- en/of bezoekersvergunning op de openbare weg, omdat de te bouwen	Geen

		woningen worden opgenomen op het zogenoemde Parkeren op Eigen Terrein-overzicht van de gemeente (artikel 3a lid 1 van de Parkeerverordening gemeente Leiden 2023). Doordat bewoners geen parkeervergunning meer kunnen krijgen, is aannemelijk dat de parkeerdruk in de omgeving van het woningbouwproject niet stijgt. Weliswaar kunnen zij eventueel (tegen betaling) op de openbare weg parkeren, maar zij krijgen daarvoor geen vergunning. Mocht de parkeerdruk in de omgeving onevenredig stijgen, heeft de gemeente meerdere gereedschappen om hierin te sturen en leidt dit beleid niet tot strijd met een goede ruimtelijke ordening.	
2A	De Nota van Uitgangspunten is naar het bouwplan toegeschreven en niet gebaseerd op gedegen participatie	Als leidraad voor de participatie is de Werkwijzer Participatie Initiatieven derden 2018. De eerste ronde van de participatie voor vaststelling van de NvU heeft plaatsgevonden op initiatief van de gemeente. Na vaststelling van de NvU is deze taak overgedragen aan de ontwikkelaar van het project. In de participatie is duidelijk gemaakt dat er binnen deze ontwikkeling sprake is van informeren en raadplegen. Er is uitgelegd welke kaders vanuit het beleid (waarover eveneens is geparticipeerd) leidend zijn voor de uitwerking van de plannen en op welke onderwerpen de omgeving verder kan worden geraadpleegd. In dit geval betreft het een initiatief van derden. Het oorspronkelijke plan van de ontwikkelaar is niet gelijk aan de NvU en is juist aangepast naar aanleiding van participatie.	Geen
2B	Appelanten zijn het niet eens met de verhoging van de bouwhoogte aan de zijde van hun woonbuurt, deze sluit qua bouwhoogte onvoldoende aan. De bouwhoogte van deels 18 meter en deels 21 meter voldoet niet aan de randvoorwaarden uit de NvU.	Ten behoeve van een goede overgang tussen de bestaande buurt Bockhorst en het gebied rond de Verbeekstraat, gaat de NvU uit van een getrapte opbouw. Lagere bouwhoogtes aan de zijde van de Bockhorst en hogere bouwhoogtes langs de Plesmanlaan. Op afbeelding 10 van de NvU (pagina 9) is al te zien dat deze vertrapping aan de zijde van de Bockhorst begint. Hiermee wordt een goede hoogteopbouw van het blok bewerkstelligd.	Geen
2C	Wij missen in de toelichting een onderbouwing waarom een dergelijke toename van de bouwmassa op deze locatie uit stedenbouwkundig oogpunt	Niet alle gebouwen in de stad hebben een zelfde hoogte. In Leiden zijn er ook grote verschillen als het gaat om de hoogtes van gebouwen. In de hoogbouwvisie (ten tijde van vaststelling NvU was dit versie 2007) staat beschreven hoe we als stad willen omgaan	Geen

	acceptabel is en hoe deze massa zich verhoudt tot de wijk Bockhorst. Er wordt alleen verwezen naar de NvU en dat er een afbouw van volume naar de Bockhorst is. Dit is niet voldoende. Een hoogte van 18 tot 42 meter is in vergelijk tot een nokhoogte van de woningen van 10 meter in de Bockhorst en de afstanden van het pand tot deze wijk een groot verschil.	met bouwhoogtes en welke verschillende soorten gebieden er zijn. Het gebied rondom de Plesmanlaan is aangewezen als stadsboulevard. Hier zijn bouwhoogtes van 20-30 meter mogelijk met accenten van 40-50 meter. Rondom de kruising Plesmanlaan-Haagse Schouwweg behoren zelfs bouwhoogtes tot 70 meter tot de mogelijkheid. De reden hiervoor is dat de Plesmanlaan wordt gezien als een belangrijke as in de stad. De brede maat van de Plesmanlaan vraagt ook om stevige gebouwen daaraan. Dat de bebouwing in de voormalige kantorenzone van de Verbeekstraat een andere korrel (hoogte en ook massaopbouw) heeft dan die in de Bockhorst is ook passend bij de opzet en de ontstaansgeschiedenis van de wijk. De Mors is in verschillende perioden gebouwd waardoor de wijk bestaat uit verschillende buurten met een eigen karakteristieke opzet. De hoogteverschillen zoals worden voorgesteld zijn niet uniek in de stad. Het is geen uitzonderlijke situatie dat er naast bebouwing in twee lagen met een kap ook gebouwen van 6 lagen of meer worden gebouwd. Voorbeelden uit de directere omgeving zijn de Agaathflat met 7 lagen en de villa's in 2 lagen aan het Maansteenpad. Of de flat boven het winkelcentrum Diamantplein (11 lagen) met er tegenover woningen in 3 en 4 lagen. Met de ontwikkeling is getracht om op een zorgvuldige manier extra bouwlagen toe te voegen, waarbij de hoogste bebouwing zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing af staat. De bebouwing bevindt zich ook aan de noordkant van de Bockhorst, waardoor deze geen effect heeft op bijvoorbeeld bezonning.	
2D	Het pand grenst aan 2 zijden aan water, aan de zijde van de Plesmanlaan aan een smalle strook groen en aan de entreezijde aan een nu versteende maar voor het aantal	Het kantoorgebied langs de Plesmanlaan/Verbeekstraat verkleurt van kantoorgebied naar een stedelijk woongebied. Daarbij wordt in 2 projecten de bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woongebouwen. De openbare ruimte sluit in haar huidige vorm niet aan bij een woonbuurt. Daarom wordt er in een derde project	Geen

	woningen (420) een relatief zeer krappe openbare ruimte in het gebied, dat volgens ons niet echt uitnodigt om te verblijven. Er zal dus voor gebruik van de openbare ruimte beslag worden gelegd op omliggende wijken. Aan deze voorwaarde uit het programma wordt volgens ons met het plan dus niet voldaan.	gewerkt aan een aanpassing openbare ruimte, zodat deze aansluit op de nieuwe functie. Een groot deel van de verharding wordt vervangen voor groen en verblijfsruimte. Aan deze randvoorwaarde uit de NvU wordt voldaan.	
2E	Appelante is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van het ruimtelijk provinciaal beleid	Het project Plesmanlaan 100 ziet toe op de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar woningen. Het betreft het oplossen van de grote vraag naar woningen in bestaand stedelijk gebied. Het project speelt in op de kansen voor verdichting die er op deze locatie zijn voor verdichting. De verdichting past qua aard en schaal bij het gebied.	Geen
2F	Er wordt een te lage parkeereis gehanteerd voor wat betreft sociale huurwoningen, dit is in strijd met provinciaal beleid.	Het provinciaal beleid omtrent parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen kent een afwijkmogelijkheid wanneer een gemeente een andere parkeernorm vaststelt, voor zover deze is toegespitst op een lokaal geval. De gemeente Leiden hanteert parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020'. Hier zijn ook specifieke normen voor sociale huurwoningen in opgenomen. De parkeernormen zijn afgestemd op de lokale situatie.	Geen
2G	In de autoparkeerbalans wordt aan de hand van percentages per dagdeel aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen kloppend zou zijn. Er wordt zowel in de berekening als de Toelichting niet onderbouwd hoe de percentages tot stand zijn gekomen en dus niet zijn te controleren.	De gehanteerde aanwezigheidspercentages volgen uit de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Deze aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd jarenlange ervaring en onderzoek door de CROW. Het toepassen van de aanwezigheidspercentages bepaald het maatgevende moment voor de maximale parkeerdruk, maar daarnaast ook om te beoordelen of dubbelgebruik (door verschillende functies) van parkeergelegenheid mogelijk is.	Geen
2H	De gehanteerde parkeernormen zijn te laag, zeker als deze worden vergeleken met de parkeernormen van de CROW	De parkeernormen voor auto's en fietsen zijn gebaseerd op de meest recente parkeerkencijfers van kennisplatform CROW uit de publicatie Toekomstbestendig parkeren (uitgebracht op 1 december 2018). Deze kencijfers geven aan hoeveel parkeerplekken nodig	Geen

		zijn, met een boven- en ondergrens. De gemeente Leiden wordt door het CBS geclassificeerd als een zeer sterk stedelijke gemeente (meer dan 2.500 adressen per km ²). Dit betekent dat voor Leiden de laagste kencijfers gelden. De kencijfers hebben bandbreedtes. Binnen deze bandbreedtes maakt de gemeente keuzes. Als het om wonen gaat, is het bestaande autobezit van bewoners leidend. Uit cijfers over het fietsgebruik per gemeente, blijkt dat Leiden een stad is met een hoog fietsgebruik.	
2I	Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplekken, waardoor er parkeerproblemen zullen ontstaan in de omliggende woonbuurt.	Zie beantwoording onder 1N	Geen
2J	De loopbrugsteiger naar de commerciële ruimte bevindt zich te dicht op de bestaande woonbuurt. Autobezoekers zullen hierdoor hun auto gaan parkeren in de woonbuurt.	De commerciële ruimte is middels 2 entrees te bereiken: 1. via de hoofdentree aan de Verbeekstraat en 2. via een loopbrugsteiger aan de Plesmanlaan. Aangezien de ondergrondse parkeergarage voorzien in de parkeergelegenheid voor de commerciële ruimte, wordt niet verwacht dat bezoekers met de auto in de woonbuurt zullen parkeren. De loopbrugsteiger is met name gericht op bezoekers welke gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets. Nabij de loopbrugsteiger wordt een fietsenstalling gerealiseerd.	Geen
2K	Appelante is van mening dat de woningomvang niet voldoet aan de gemeentelijke woonvisie en dat er sprake is van een te grote verdichting.	Leiden staat voor een forse woningbouwopgave, waarbij het uitgangspunt is deze zo veel mogelijk binnenstedelijk op te lossen. Daarbij mag verwacht worden dat mogelijkheden om te verdichten, zo efficiënt mogelijk worden benut. Dat wil zeggen dat er wordt getracht een hoog aantal woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier in te vullen. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat er kan worden voldaan aan alle geldende normen, wet en regelgeving. Voor wat betreft de grootte van de woningen wordt verwezen naar de beantwoording onder 1F.	Geen
2L	Zowel de NvU als de planregels gaan dus uit van maximaal 400 m ² horeca, waarbij vanuit de NvU aanvullende voorwaarden zijn gesteld. Op de aanvraagtekening is de ruimte voor	Het bestemmingsplan Plesmanlaan 100 beperkt de omvang van een horecavestiging in het gebouw tot 400 m ² . Bij iedere vorm van horeca kan, onder voorwaarden, een horecaterras worden mogelijk gemaakt. De voorwaarden zijn opgenomen in de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020. Hier worden niet op	Geen

	de horecagelegenheid ingetekend en heeft een oppervlakte van 400 m2. Tevens komt een vaste steigerterras met een oppervlakte van 207,3 m2, die direct toegankelijk is vanuit de horecaruimte. Hiermee bedraagt de oppervlakte aan horeca ruim 600 m2(!). Dit wordt bevestigd door de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in autoparkeerbalans voor de horeca. Daar wordt uitgegaan van 648 m2.	voorhand beperkingen in omvang aan verbonden en deze worden niet tot de horeca – inrichting gerekend. In de berekening autoparkeerbalans (als bijlage 16 onderdeel van de toelichting) is de omvang van de horeca onjuist als grotere omvang opgenomen. Daarnaast is gerekend met een horecacategorie welke een grotere verkeersaantrekkende werking en daarmee grotere parkeervraag heeft, dan dat daadwerkelijk wordt mogelijk gemaakt. De uiteindelijke parkeervraag zal lager uitvallen.	
2M	In de gevel richting de Bockhorst worden ramen en balkons richting de wijk en dus richting de woning van appelante gesitueerd. Door nog eens 2 tot 3 extra bouwlagen te realiseren neemt het zicht op het pand en de extra inkijk op onze woning nog meer toe.	Het is mogelijk dat uitzicht op een perceel onevenredige hinder kan opleveren. In het geval van de ontwikkeling van Plesmanlaan 100 is dit echter niet het geval. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de bestaande hoekwoning aan de overzijde is ca 20 meter. Deze afstand is dermate groot, dat de ontwikkeling geen onevenredige inbreuk heeft op de privacy van de burens. Tussen het nieuwe wooncomplex is verder een strook groen met bomen, die de afstand gevoelsmatig groter maakt. Het grootste deel van de woningen ligt een stuk verder weg dan deze 20 meter.	Geen
2N	In het plan is op de vijfde verdieping een gemeenschappelijke ruimte opgenomen. Ten behoeve hiervan is er tevens een dakterras aanwezig. Appelante verwacht dat dit tot geluidsoverlast zal leiden en vraagt bouwkundige maatregelen te treffen om dit te voorkomen.	Geluidhinder vanuit buitenruimtes behorende bij een woonfunctie valt buiten de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Plesmanlaan 100, maar vindt plaats op basis van de apv/verordening leefomgeving en wordt gehandhaafd door gemeentelijke handhaving of politie.	Geen
2O	Appelante geeft aan dat het participatieproces onvoldoende is geweest. Daarbij had de gemeente meer het voortouw moeten nemen en niet de ontwikkelaar.	Als leidraad voor de participatie is de Werkwijzer Participatie Initiatieven derden 2018. De eerste ronde van de participatie voor vaststelling van de NvU heeft plaatsgevonden op initiatief van de gemeente. Na vaststelling van de NvU is deze taak overgedragen aan Urban Interest. In de participatie is duidelijk gemaakt dat er	Geen

		binnen deze ontwikkeling sprake is van informeren en raadplegen. Er is uitgelegd welke kaders vanuit het beleid (waarover eveneens is geparticipeerd) leidend zijn voor de uitwerking van de plannen en op welke onderwerpen de omgeving verder kan worden geraadpleegd. In paragraaf 4.2 van de Nota van Uitgangspunten – bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan – is opgenomen welke input is opgehaald in de eerste ronde van de participatie en in de toelichting van het bestemmingsplan is eveneens het verloop van de participatie opgenomen in paragraaf 6.2.1. Er is voorzien in voldoende participatiemogelijkheden.	
3A	Het plangebied bevindt zich innen de geluidszone van rijksweg A44 zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. In het akoestische onderzoek is aangegeven dat er vanwege de hoge geluidsbelasting akoestische maatregelen worden genomen. Verzocht wordt om deze maatregelen in de regels van het bestemmingsplan te borgen	Er is reeds een borging van te nemen akoestische maatregelen opgenomen in het bestemmingsplan, artikel 5.5.1 van de regels van bestemmingsplan Plesmanlaan 100.	Geen
3B	Appelante geeft aan dat de verkeerskundige invloed van het bouwplan op de A44 onvoldoende is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan	Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door CityFlow BV. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen doorstromingsproblemen zijn te verwachten op de A44. Het onderzoek is als bijlage 14 onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan Plesmanlaan 100.	Geen

6. Ambtelijke wijzigingen

6.1 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Plesmanlaan 100

Toelichting

1	Paragraaf 4.3.2 Onderzoeksresultaten wijzigen alinea Soortenbescherming, zodat deze gaat luiden: In 2019 zijn door Adviesbureau Mertens een tweetal onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van soortenbescherming, te weten een quick scan Beschermde planten- en diersoorten en op basis van de conclusies een nader veldonderzoek Vleermuizen. Deze onderzoeken zijn gedateerd en op basis van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (<i>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar</i>) te oud om een ruimtelijk besluit op te baseren. Daarom worden er nieuwe onderzoeken uitgevoerd. De huidige ecologische waarden in het plangebied zijn vastgesteld aan de hand van een ecologische quick scan. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Mertens. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Op maandag 10 januari 2023 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren: • In het plangebied, in de tuin rond de opstal, kunnen algemene broedvogels broeden. In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en / of buiten broedseizoen rooien van beplanting). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. • Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Verder kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten, effecten op deze soort(groep)en kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. • Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zuid-Holland. Gelet op bovenstaande conclusies, is een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Dit vleermuisonderzoek, dat wederom uitgevoerd is door Adviesbureau Mertens, is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. Aangezien dit onderzoek ook ouder is dan 2 jaar, kunnen de resultaten niet meer worden gebruikt om het ruimtelijk besluit te onderbouwen. Er is nader onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport nog van toepassing zijn. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. Gelet op de aard en omvang van het gebied zijn 42 onderzoeksronde uitgevoerd tussen 23 mei en 26 oktober 2023. Er is in verschillende onderzoeksperiodes geïnventariseerd naar de aanwezigheid van kolonies, vliegroutes en balts-, paar- foerageerplaatsen van vleermuizen. De totale onderzoeksomvang betrof ongeveer 82 uur. Uit dit onderzoek komende de volgende conclusies naar voren: • Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. • Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen in en direct rond het plangebied.
---	---

	• Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. • Negatieve effecten op de vleermuizen worden derhalve uitgesloten. • Deze resultaten komen overeen met een gericht onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen (Adviesbureau Mertens, 2019); ook in 2019 werd vastgesteld dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet aanwezig waren in en direct rond het plangebied aan de Plesmanlaan 100 te Leiden.
2	Paragraaf 6.2.4 Zienswijzen te wijzigen, zodat deze gaat luiden: Het ontwerp bestemmingsplan heeft gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning van 19 augustus t/m 29 september ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Ingediende zienswijzen zullen bij de vaststelling van het plan worden betrokken.

Regels

1	Uit <i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels, artikel 1 Begrippen</i> te schaffen: 1.56 middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste vijftien jaar na ingebruikname is verzekerd; 1.69 sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;
2	Uit <i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanregels, artikel 5 Wonen</i> te schaffen: 5.5.2 Voorwaardelijke verplichting sociale huurwoningen Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 20% sociale huurwoningen. 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting middeldure huurwoningen Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 40% middeldure huurwoningen.

Bijlagen bij de toelichting

1	Verwijderen bijlage 5 Uitvoerbaarheid Plesmanlaan 100 irt de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming
2	Toevoegen bijlage 5 Nader onderzoek Vleermuizen (2023)

7. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Plesmanlaan 100

Toelichting

1	Paragraaf 4.3.2 Onderzoeksresultaten wijzigen alinea Soortenbescherming, zodat deze gaat luiden: In 2019 zijn door Adviesbureau Mertens een tweetal onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van soortenbescherming, te weten een quick scan Beschermde planten- en diersoorten en op basis van de conclusies een nader veldonderzoek Vleermuizen. Deze onderzoeken zijn gedateerd en op basis van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (<i>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar</i>) te oud om een ruimtelijk besluit op te baseren. Daarom worden er nieuwe onderzoeken uitgevoerd. De huidige ecologische waarden in het plangebied zijn vastgesteld aan de hand van een ecologische quick scan. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Mertens. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Op maandag 10 januari 2023 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren: • In het plangebied, in de tuin rond de opstal, kunnen algemene broedvogels broeden. In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en / of buiten broedseizoen rooien van beplanting). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. • Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Verder kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten, effecten op deze soort(groep)en kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. • Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zuid-Holland. Gelet op bovenstaande conclusies, is een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Dit vleermuisonderzoek, dat wederom uitgevoerd is door Adviesbureau Mertens, is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. Aangezien dit onderzoek ook ouder is dan 2 jaar, kunnen de resultaten niet meer worden gebruikt om het ruimtelijk besluit te onderbouwen. Er is nader onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport nog van toepassing zijn. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. Gelet op de aard en omvang van het gebied zijn 42 onderzoeksronde uitgevoerd tussen 23 mei en 26 oktober 2023. Er is in verschillende onderzoeksperiodes geïnventariseerd naar de aanwezigheid van kolonies, vliegroutes en balts-, paar- foerageerplaatsen van vleermuizen. De totale onderzoeksomvang betrof ongeveer 82 uur. Uit dit onderzoek komende de volgende conclusies naar voren: • Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren.
---	--

	• Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen in en direct rond het plangebied. • Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. • Negatieve effecten op de vleermuizen worden derhalve uitgesloten. • Deze resultaten komen overeen met een gericht onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen (Adviesbureau Mertens, 2019); ook in 2019 werd vastgesteld dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet aanwezig waren in en direct rond het plangebied aan de Plesmanlaan 100 te Leiden.
2	Paragraaf 6.2.4 Zienswijzen te wijzigen, zodat deze gaat luiden: Het ontwerp bestemmingsplan heeft gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning van 19 augustus t/m 29 september ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Ingediende zienswijzen zullen bij de vaststelling van het plan worden betrokken.

Regels

1	Uit <i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels, artikel 1 Begrippen</i> te schaffen: 1.56 middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste vijftien jaar na ingebruikname is verzekerd; 1.69 sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;
2	Uit <i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanregels, artikel 5 Wonen</i> te schaffen: 5.5.2 Voorwaardelijke verplichting sociale huurwoningen Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 20% sociale huurwoningen. 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting middeldure huurwoningen

	Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 40% middeldure huurwoningen.
--	---

Bijlagen bij de toelichting

1	Verwijderen bijlage 5 Uitvoerbaarheid Plesmanlaan 100 irt de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming
2	Toevoegen bijlage 5 Nader onderzoek Vleermuizen (2023)