

RAADSVOORSTEL 09.0127

Rv. nr.: 09.0127

B&W-besluit d.d.: 3 november 2009

B&W-besluit nr.: 09.1213

Naam programma +onderdeel:

Stedelijke Ontwikkeling + actualisering bestemmingsplannen

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Transvaal

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Leiden Transvaal is met ingang van 20 juli 2009 ter inzage gelegd.

De nota "Zienswijzenrapport inzake het ontwerp bestemmingsplan Leiden " is geïntegreerd in het raadsvoorstel.

De indieners van zienswijzen moeten worden gehoord. In november a.s. krijgen zij de gelegenheid hun brieven toe te lichten in een vergadering van de commissie Ruimte en Bereikbaarheid. Vervolgens zal deze commissie beraadslagen omtrent de vraag welke zienswijzen voor overneming in het plan in aanmerking komen. De vaststelling van het bestemmingsplan kan worden geagendeerd voor een raadsvergadering in december 2009.

Doel:

Vaststelling van het bestemmingsplan. Bij het ongewijzigd vaststellen t.o.v. het ontwerp treedt het bestemmingsplan in werking m.i.v. de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken eindigt.

Bij een gewijzigde vaststelling treedt het bestemmingsplan (vooralsnog) niet in werking en krijgen GS en de minister van VROM eerst 6 weken de gelegenheid een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening.

Overwegingen:

Actualisering van bestemmingsplannen is wettelijk verplicht.

Financiën:

In het plan is één ontwikkelingslocatie begrepen. De ontwikkeling zal door de gemeente worden bekostigd.

Evaluatie:

Geen.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 09.0127 van 2009), mede gezien het advies van de commissie overwegende;

dat het gewenst is het bestemmingsplan Transvaal vast te stellen;

dat de gevraagde adviezen in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn ontvangen;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 15 zienswijzen zijn ingediend;

dat alle zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;

dat op grond van de overwegingen vermeld in het voorstel van Burgemeester en Wethouders de zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond dan wel geheel of gedeeltelijk ongegrond zijn en al dan niet geheel of gedeeltelijk voor overneming in het plan in aanmerking komen;

dat kan worden ingestemd met de in dit voorstel opgenomen beoordelingen en motiveringen en de voorstellen over de ingediende zienswijzen, de in verband daarmee voorgestelde wijzigingen, alsmede over de ambtshalve voorgestelde wijzigingen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening alsmede de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

BESLUIT:

1. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gestelde in het voorstel van Burgemeester en Wethoudersaf te handelen;
3. in het plan de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. Met betrekking tot de:

Verbeelding

1. *Nutsgebouw aan de Rijnzichtstraat opnemen:*
toevoegen aan het gebouwtje langs de spoorlijn Alphen a/d Rijn – Leiden aan de Rijnzichtstraat de bestemming Bedrijf-Nuts (B-N).
2. *Bestemming nutsgebouw aan de Rijnsoever verwijderen:*

- de bestemming van het huidige nutsgebouw verwijderen;
3. *Bestemming van stroken langs de Rijn wijzigen in 'Tuin' (T):*
 een strook van 15 meter breed achter de woonblokken Morsweg 12 t/m 38 en 192 t/m 224;
 een strook van 10 meter breed achter de woonblokken Morsweg 86 t/m 108 en 114 t/m 138.
 4. *Aanduiding 'karakteristiek' [ka] toevoegen aan twee panden:*
 aanduiding [ka] toevoegen aan Morsweg 146 en 146A
 5. *Aanduiding 'detailhandel' (d) toevoegen:*
 aanduiding detailhandel (dh) toevoegen aan het perceel Morsweg 234
 6. *Aanduiding horeca (h=cat.2) toevoegen aan:*
 Morsweg 23
 Morsweg 40
 7. *Wijzigen aanduiding horeca categorie 2 (h=cat.2 in horeca categorie 4 (h=cat.4) :*
 Morsweg 5
 Morsweg 63
 8. *Aan de legenda wijzigen c.q. toevoegen:*
 Bestemming:
 'T' (Tuin)
 aanduidingen:
 h=cat2 horeca categorie 2
 h=cat4 horeca categorie 4
 dh detailhandel
 wa water
 v verkeer
 9. *Aanduiding water (wa) toevoegen:*
 op de locatie waar de spoorlijn Utrecht-Leiden de Rijn kruist
 op de locatie waar de spoorlijn Den Haag- Leiden de Rijn kruist
 op de locatie waar de Morsweg de Morssingel kruist
 10. *Aanduiding verkeer (v) toevoegen:*
 op de locatie waar de spoorlijn Den Haag-Leiden de Lage Morsweg kruist

b. Met betrekking tot de:

Regels

1. *Artikel 6 Groen lid 1 aanvullen met:*
 toegevoegd aan de doeleinden omschrijving in 6.1b:
 parkeerplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 toegevoegd aan de doeleinden omschrijving in 6.1c:
 leidingen en nutsvoorzieningen
2. *Toevoegen artikel 9 'Tuin':*
 Artikel 9 Tuin
 9.1 Bestemmingsomschrijving
 De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en voor het behoud van groene gebieden met de daarbij behorende bomen, toegangspaden, terrassen, waterpartijen en beplantingen.
 9.2 Bouwregels
 Op of in de voor "Tuin" aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken -geen gebouwen zijnde- worden opgericht.
 9.3 Nadere regels inzake het gebruik

Het is niet toegestaan deze gronden:

- te gebruiken voor parkeerdoeleinden;
- te verharderen, behoudens bestrating en toegangspaden met een oppervlakte van niet meer dan 30% met een maximum van 50 m² per perceel.

3. *Toevoegen aan artikel 10 Verkeer*

10.1 e. nutsvoorziening;

f. ondergrondse inzamelpunten voor recycling van papier, glas en kleding;

g. daar waar de gronden zijn aangeduid met (wa) zijn deze tevens bestemd voor water.

4. *Toevoegen aan artikel 11 Verkeer-Railverkeer het sublid 11.1 onder d*

d. daar waar de gronden zijn aangeduid met (v) zijn deze mede bestemd voor verkeer.

5. *Toevoegen aan artikel 12 Water het sublid 12,1 onder e*

Gronden met de aanduiding '(v)' op de verbeelding zijn mede bestemd voor verkeer

6. *Verwijderen artikel 13 Wonen eerste lid onder g (was dubbel vermeld) en invoegen een nieuw lid 1, onder e:*

e. detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);

7. *Tekst artikel 13.2.4. (Aan- en uitbouwen en bijgebouwen) verwijderen en vervangen door:*

13.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 3 meter breed worden gebouwd;
- Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 2,5 meter diep worden gebouwd;
- Aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 2 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- De hoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- De hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- Aan- en uitbouwen mogen de denkbeeldige lijn, te meten vanaf het punt waar de voorgevel en de zijgevel van het hoofdgebouw samenkomen en met een hoek van 45° ten opzichte van de zijgevel van dat hoofdgebouw, niet overschrijden;
- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 % tot ten hoogste 30 m² van het totale oppervlak van het bouwperceel;
- Dakterrassen op aan- en uitbouwen, bijgebouwen, platte daken en overkappingen zijn niet toegestaan.

8. *Artikel 19.2. Vrijwaringszone – Molenbiotoop is aangevuld met een ontheffingsmogelijkheid voor hogere bebouwing en de daarbij behorende procedureregels.*

19.2.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2.1, sub a en b, teneinde hogere bebouwing toe te laten, mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

19.2.4 Procedureregels

a. Voorafgaande aan het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 19.2.3. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige instantie met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden;

b. bij het verlenen van de ontheffing als bedoeld in lid 19.2.3 zijn de algemene procedureregels zoals in artikel 21 van deze regels.

c. Met betrekking tot de:

Toelichting

1. *Paragraaf 4.3.2. is aangevuld met de tekst: Molenbiotoop Zuid-Holland.*
2. *Paragraaf 4.3.3: twee panden toevoegen aan de lijst van beeldbepalende panden Morsweg 146 en 146A.*
3. *Aan paragraaf 4.3.3. is aan het slot tekst toegevoegd: met betrekking tot de "Nota cultureel erfgoed Leiden".*
4. *Paragraaf 4.4.3. : tekst over Bodemkwaliteitskaart (2002) vervalt en is vervangen door een tekst over het 'Besluit bodemkwaliteit (2008)'.*
5. *Paragraaf 4.9.3 is aangevuld met een tekst over de Kadernota Bereikbaarheid.*
6. *Paragraaf 6.6: de tekst beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland t.a.v. verharding van onbebouwde gronden.*

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding 500 m² is compensatie in de vorm van 15% extra oppervlaktewater vereist. Voor projecten met te verharden oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat;
- het betreffende peilvak de toename van de piekafvoer door uitbreiding van het verhard oppervlak niet kan verwerken.

7. *Paragraaf 8.7. ad Aan- en uitbouwen en bijgebouwen: in een na laatste alinea opgenomen percentage van 80% en aantal m² van 60 is gewijzigd in 50% resp. 30 m²;*

De zin is nu:

'Om de percelen grotendeels open te houden mogen deze voor maximaal 50% bebouwd worden, met daarnaast een maximum van 30%.'

8. *Paragraaf 8.8. (Algemene bepalingen) Aan het slot over windmolens is een alinea toegevoegd luidende:*

'Binnen een straal van 100m. mogen helemaal geen bouwwerken worden opgericht. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de zogenaamde molenbiotoop, mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.'

9. *In paragraaf 9.1.(Bedrijven en milieuzonering) is een derde alinea ingevoegd luidende:*

Sinds maart 2009 is de geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 beschikbaar. Ten opzichte van de handreiking d.d. 16 april 2007 zijn de wijzigingen beperkt. Belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassingen aan de Wet ruimtelijke ordening en het toevoegen van de SBI-codering 2008 in de bijlagen.

10. *Aanpassing tekst paragraaf 9.2 Bodem:*

eerste alinea, laatste zin 'Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt' is gewijzigd in 'Nieuwe ontwikkelingen met woningbouw of andere milieugevoelige onderdelen, worden niet mogelijk gemaakt.

In de laatste alinea is na het woord 'ontwikkelingen' ingevoegd: 'met woningbouw of andere milieugevoelige onderdelen'.

eerste alinea, laatste zin 'Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt' is gewijzigd in 'Nieuwe ontwikkelingen met woningbouw of andere milieugevoelige onderdelen, worden niet mogelijk gemaakt.

In de laatste alinea is na het woord 'ontwikkelingen' ingevoegd: 'met woningbouw of andere milieugevoelige onderdelen'.

11. *Paragraaf 10.2 DuBo-pluspakket is aangevuld met de volgende tekst:*

In juni 2009 is het Dubo- pluspakket geactualiseerd door introductie van een rekenprogramma "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) -Gebouw". De duurzaam- bouwen -prestaties kunnen hiermee gemakkelijker worden berekend en gecontroleerd.

12. *Paragraaf 11.1 is in verband met de grondexploitatie aangevuld met de volgende tekst:*

Grondexploitatie

Op grond van het feit dat de bouwgrond ter plaatse van de garage van de gemeente is, is de gemeente verantwoordelijk voor het welslagen van het plan. De gemeente voert de grondexploitatie, draagt de kosten en ontvangt de opbrengsten uit hoofde van gronduitgifte. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Op deze grond is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie bij derden niet aan de orden en zogenaamd anderszins verzekerd. Voor het overige bepaalt de gemeente het tijdvak en de fasering als bedoeld in art.6.13 lid 1 van de Wro en de uitwerking van regels als bedoeld in art. 6.13 lid 2 van de Wro. Derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld (conform de situatie zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wro).

5. te oordelen dat na het afwegen van belangen het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
6. overeenkomstig het raadsvoorstel gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Transvaal.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 17 december 2009/7 januari 2010,

de Griffier,

de Voorzitter,