

## Uitspraak 201709037/1/R3

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:2571
Datum uitspraak	24 juli 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 september 2017 heeft de raad van de gemeente Leiden het bestemmingsplan "Binnenstad" gewijzigd vastgesteld. Het plan voorziet in een actuele juridische regeling voor de binnenstad binnen de Singels van Leiden.

Volledige tekst

201709037/1/R3.

Datum uitspraak: 24 juli 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], handelend onder de naam [bedrijf A],
2. Historische Vereniging Oud Leiden en de vereniging Het Waterambacht Leiden, beide gevestigd te Leiden,
3. [appellant sub 3], wonend te Leiden,
4. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V., gevestigd te Leiden,
5. [appellant sub 5], wonend te Leiden,
6. [appellant sub 6], wonend te Leiden,
7. [appellant sub 7], wonend te [woonplaats], en Sleutelgoed IV B.V., gevestigd te Leiden,
8. [appellant sub 8], wonend te Leiden,
9. Vebra N.V., gevestigd te Leiden,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Leiden,

verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 28 september 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [bedrijf A], Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden, [appellant sub 3], CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V., [appellant sub 5], [appellant sub 6], [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V., [appellant sub 8] en Vebra N.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V., CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V., Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden, [appellant sub 8] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

[belanghebbende A] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 juni 2019, waar [bedrijf A], bij monde van [appellant sub 1], bijgestaan door [gemachtigde], Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden, vertegenwoordigd door [gemachtigden], [appellant sub 3], CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V., vertegenwoordigd door mr. M.C.T.M. Sonderegger, advocaat te Rotterdam, [appellant sub 5], vertegenwoordigd door mr. R. Timmers, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 6], vertegenwoordigd door mr. J.W. Landman, advocaat te Leiden, [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V., vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Honselersdijk, B. Spruijtenburg MSc en [appellant sub 7], [appellant sub 8], vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Honselersdijk, Vebra N.V., vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Honselersdijk, en de raad, vertegenwoordigd door mr. R. Lever, advocaat te Leiden, drs. ing. J.D. Visser en mr. A. Kooij, zijn verschenen.

Voorts zijn ter zitting [belanghebbende B], exploitant van [bedrijf B], vertegenwoordigd door mr. A.J. van der Ven, advocaat te Den Haag, en [belanghebbende A], vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

#### Overwegingen

##### Inleiding

1. Het plan voorziet in een actuele juridische regeling voor de binnenstad binnen de Singels van Leiden.

##### Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van [appellant sub 6]

Inleiding

3. [appellant sub 6] richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd -1" voor zover dat is toegekend aan de gronden gelegen vóór het perceel [locatie 1] waar [bedrijf B] is gevestigd. [belanghebbende B] exploiteert [bedrijf B]. [appellant sub 6] kan zich niet verenigen met het legaliseren van de serre die vóór de ingang van [bedrijf B] is geplaatst. Hij stelt dat de serre leidt tot onaanvaardbare geluidsoverlast bij zijn woning aan de [locatie 2] te Leiden.

Belanghebbende

4. De raad stelt zich op het standpunt dat [appellant sub 6] geen belang meer heeft bij zijn beroep, omdat [appellant sub 6] het woon- en winkelpand aan de [locatie 2] te Leiden heeft verkocht.

4.1. Het bestemmingsplan is op 28 september 2017 vastgesteld. [appellant sub 6] heeft op 22 november 2017 beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Ter zitting is gebleken dat [appellant sub 6] al jarenlang niet meer aan de [locatie 2] woont en de eigendom van het woon- en winkelpand op 12 oktober 2017 aan de kopers heeft geleverd. Ten tijde van het instellen van beroep had [appellant sub 6] dan ook geen belang meer dat rechtstreeks bij het besluit is betrokken. De conclusie is dat [appellant sub 6] geen belanghebbende is bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat hij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kan instellen.

Conclusie

5. Het beroep van [appellant sub 6] is niet-ontvankelijk.

Proceskosten

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [bedrijf A]

Inleiding

7. [bedrijf A] is een rederij die is gevestigd aan de [locatie 3] te Leiden. Zij kan zich niet verenigen met de aanduiding "specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsvaartuig" die is toegekend aan een 'vlot' naast [belanghebbende A] aan de [locatie 4] te Leiden. Ook kan zij zich niet verenigen met de in het plan aan [belanghebbende A] toegekende bestemming.

Ontvankelijkheid

8. [belanghebbende A] betoogt dat het beroep van [bedrijf A] niet-ontvankelijk is, omdat [bedrijf A] geen zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpbestemmingsplan en er geen sprake is van een wezenlijk ander plan.

8.1. De Afdeling stelt vast dat [bedrijf A] een zienswijze naar voren heeft gebracht over het ontwerpplan. Weliswaar heeft [bedrijf A] zich in haar zienswijze niet gericht tegen de aanduiding die is toegekend aan een 'vlot' naast [belanghebbende A] en de bestemming die is toegekend aan [belanghebbende A], maar uit de nota zienswijzen en vooroverleg bestemmingsplan binnenstad blijkt dat het definitieve plan in zoverre is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. [bedrijf A] is door die wijziging in een ongunstigere positie

geraakt. Het beroep van [bedrijf A] is daarom ontvankelijk.

'Vlot'

9. [bedrijf A] betoogt dat ten onrechte het 'vlot' naast [belanghebbende A] is bestemd als ligplaats voor een bedrijfsvaartuig. Volgens haar is sprake van een illegaal vlot. Zij stelt dat in de nota zienswijzen en vooroverleg bestemmingsplan binnenstad staat dat alleen hetgeen is toegestaan op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning positief wordt bestemd en dat hiervan in dit geval zonder deugdelijke motivering wordt afgeweken. De ligplaats is volgens haar ook niet opgenomen in het recent gepubliceerde concept voor een nieuw Ligplaatsenplan Bedrijfsvaartuigen. [bedrijf A] vreest dat de ligplaats zal worden gebruikt ten behoeve van een rondvaartbedrijf.

9.1. Blijkens de verbeelding is aan de gronden ter plaatse van het zogenoemde 'vlot', voor zover hier van belang, de bestemming "Water" met de aanduiding "specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsvaartuig" toegekend.

9.2. De Afdeling stelt vast dat op 8 september 2010 aan [belanghebbende A] een vergunning is verleend tot het innemen van een vaste ligplaats in de Blauwpoortshaven met de navolgende bedrijfsvaartuigen: [belanghebbende A] en bijbakje. Het bijbakje wordt blijkens het verhandelde ter zitting gebruikt voor opslag. De raad heeft ter zitting toegelicht dat beoogd is het feitelijke en vergunde gebruik ter plaatse als zodanig te bestemmen in het plan. Op grond van artikel 14, lid 14.1, aanhef en onder m, van de planregels zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsvaartuig", dat is de locatie van het bijbakje, tevens bestemd voor aanlegplaatsen voor rondvaartboten. De Afdeling overweegt dat deze aanduiding in de regels van het plan zodanig ruim is geformuleerd dat ter plaatse van het bijbakje ook rondvaartboten kunnen aanleggen, hetgeen de raad niet heeft beoogd. Het bestreden besluit berust naar het oordeel van de Afdeling in zoverre niet op een deugdelijke motivering en is onzorgvuldig voorbereid.

Het betoog slaagt.

Bestemming [belanghebbende A]

10. [bedrijf A] betoogt dat ten onrechte de bestemming "Horeca" is toegekend aan [belanghebbende A]. Zij voert aan dat de [boot] alleen voor de verkoop van bloemen en planten wordt gebruikt en in het vorige plan ook als zodanig was bestemd.

10.1. De Afdeling stelt vast dat aan het perceel [locatie 4], waar [belanghebbende A] is gelegen, de bestemming "Gemengd-1" is toegekend. Op de gronden met de bestemming "Gemengd-1" is geen horeca toegestaan, tenzij ter plaatse de aanduiding "horeca van categorie (genummerd 1 tot en met 7)" is toegekend. De Afdeling stelt vast dat deze aanduiding niet is toegekend aan het perceel waar [belanghebbende A] is gelegen. Het betoog van [bedrijf A] mist dan ook feitelijke grondslag.

Bestuurlijke lus

11. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak, met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 9.2, alsnog toereikend te motiveren waarom de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - ligplaats bedrijfsvaartuig" tevens bestemd zijn voor het aanleggen van rondvaartboten, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen. De raad dient tevens de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven

wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van het gewijzigde of nieuwe besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten

12. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Het beroep van Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden

Inleiding

13. Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden hebben ten doel het behoud en herstel van het (cultureel) erfgoed van Leiden onderscheidenlijk het behoud en de versterking van het historisch stadswater. Zij richten zich tegen de aanduiding "terras" nabij de bestaande horecaonderneming [bedrijf C] ter hoogte van de [locatie 5] te Leiden. De horecaonderneming [bedrijf C] wordt geëxploiteerd door [bedrijf D].

De aanduiding "terras"

14. Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden betogen dat ten onrechte de aanduiding "terras" is toegekend. Zij voeren aan dat in de nota zienswijzen en vooroverleg bestemmingsplan binnenstad staat dat uitsluitend hetgeen is toegestaan op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning positief wordt bestemd in dit plan. In dit geval is hier ten onrechte van afgeweken, aldus Historische Vereniging Oud Leiden en het Waterambacht Leiden. Zij wijzen op de uitspraak van de Afdeling van 31 januari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:307](#), over de verleende omgevingsvergunning voor het terras. De aangevoerde beroepsgronden in die zaak dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd, aldus Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden. Zij stellen dat er nog geen definitief rapport over de doorvaarderbaarheid bij horecaonderneming [bedrijf C] is. Ook wijzen zij op de uitspraak van de voorzieningenrechter waarbij het plandeel is geschorst. Daarnaast voeren zij aan dat het terras in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens hen wordt inbreuk gemaakt op een beschermd stadsgezicht en derhalve rijks cultureel erfgoed. Zij wijzen erop dat in het kader van de afgegeven verklaring van geen bedenkingen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed negatief heeft geadviseerd. Ook blijkt uit de aan de omgevingsvergunning ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing dat sprake is van een te ingrijpende aantasting van het beschermd stadsgezicht.

14.1. De raad heeft toegelicht dat besloten is om het terras nabij horecaonderneming [bedrijf C] op te nemen in het bestemmingsplan omdat het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2015 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het bouwen van een nieuw drijvend terras met openbare looproute en de rechtbank Den Haag bij uitspraak van 6 december 2016 de rechtsgevolgen van dit besluit in stand heeft gelaten. Nu de omgevingsvergunning in werking was getreden, was de raad van mening dat de vergunning meegenomen diende te worden in het plan. De Afdeling heeft evenwel bij uitspraak van 31 januari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:307](#), de omgevingsvergunning voor het terras vernietigd. In die uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat het op de weg van het college ligt om een onafhankelijke deskundige opdracht te geven om de gevolgen van het in het bouwplan voorziene terras voor de doorvaarderbaarheid van de Leidse binnenwateren te beoordelen. Gebleken is dat de raad opdracht heeft gegeven aan Royal HaskoningDHV om voornoemd onderzoek uit te voeren. Ter zitting heeft de raad te kennen gegeven dat er inmiddels een concept-rapport is over de doorvaarderbaarheid waarop Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden nog mogen reageren zodat er nog geen

duidelijkheid is over de doorvaarbaarheid. Nu nog niet duidelijk is of een omgevingsvergunning voor het terras kan worden verleend, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende gemotiveerd waarom het terras in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt.

#### Conclusie

15. In hetgeen Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water" en de aanduiding "terras" nabij de bestaande horecaonderneming [bedrijf C] ter hoogte van de [locatie 5] te Leiden, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

16. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Proceskosten

17. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Het beroep van [appellant sub 3]

#### Inleiding

18. [appellant sub 3] woont aan de [locatie 6] te Leiden. Hij kan zich niet verenigen met de in het plan opgenomen evenemententerreinen en de daarmee gepaard gaande geluidhinder.

#### Zienswijze

19. [appellant sub 3] betoogt dat niet is ingegaan op zijn zienswijze over de in het plan opgenomen evenemententerreinen.

19.1. De Afdeling stelt vast dat onder nummer 65, onderdeel b, van de nota zienswijzen en vooroverleg bestemmingsplan binnenstad is ingegaan op de zienswijze van [appellant sub 3] over de in het plan opgenomen evenemententerreinen. Het betoog mist in zoverre feitelijke grondslag.

#### Evenemententerreinen

20. [appellant sub 3] betoogt dat de in het plan opgenomen evenemententerreinen in feite één groot evenemententerrein zijn. Hij voert aan dat dit evenemententerrein leidt tot aantasting van het woon- en leefgenot. Volgens hem leiden de evenementen tot geluidsoverlast bij de omliggende woningen. In dit verband wijst hij erop dat het merendeel van de woningen bestaat uit enkelsteens muren en voorzien is van enkel glas. Hij stelt dat er per jaar 100 dagen aan evenementen mogen worden georganiseerd. Volgens [appellant sub 3] wordt er niet, dan wel nauwelijks gehandhaafd. [appellant sub 3] is van mening dat de gevolgen van de evenementen op de omliggende woningen ten onrechte niet zijn onderzocht en afgewogen.

20.1. In de plantoelichting staat dat binnen het plangebied op grond van het

Evenementenbeleid 2013-2018 een aantal locaties specifiek zijn aangewezen als evenemententerrein. Op de verbeelding worden de evenementenlocaties door middel van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1 tot en met 22" aangeduid. De Afdeling stelt vast dat, gelet op de afstand tot de woning van [appellant sub 3], de evenementenlocaties met de volgende aanduiding van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 3]: "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1", "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 19", "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 16", "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 17", "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 18" en "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 7". Voor zover [appellant sub 3] heeft aangevoerd dat in feite sprake is van één groot evenemententerrein heeft de raad toegelicht dat het aanwijzen van verschillende locaties ruimtelijk van belang is omdat per locatie verschilt welke ruimtelijke aspecten, zoals verkeer, parkeren en geluid, aan de orde zijn. In de planregels is bepaald welke categorieën evenementen in welke frequentie op welke locaties mogen plaatsvinden. Daarbij is ook het maximale gelijktijdig aanwezige aantal bezoekers aangegeven. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd, gelet op de toelichting van de raad, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid meerdere evenementenlocaties in plaats van één groot evenemententerrein in het plan heeft kunnen opnemen. Evenmin volgt de Afdeling [appellant sub 3] in zijn betoog dat voor de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de verschillende locaties als één evenemententerrein moeten worden beschouwd.

De raad heeft verder toegelicht dat dit bestemmingsplan geen nieuwe evenementen of locaties mogelijk maakt, anders dan in het Evenementenbeleid 2013-2018. In het evenementenbeleid wordt verwezen naar het nieuwe geluidbeleid bij evenementen in Leiden. Het nieuwe geluidbeleid is in hoofdzaak gericht op het beperken van de aanzienlijke geluidbelasting die sommige bewoners kunnen ervaren. De vermindering van de geluidbelasting moet plaatsvinden door een categorie-indeling van evenementen in categorie 1, 2a, 2b en 3, waarbij voor elke categorie andere geluideisen worden gehanteerd. In het evenementenbeleid is op basis van deze categorieën aangegeven welke locaties beschikbaar zijn voor welk type evenement. In het kader van de vaststelling van het evenementenbeleid is derhalve afgewogen waarom is gekozen voor de daarin genoemde locaties. Volgens de raad ligt er dan ook een integraal afgewogen kader dat ten grondslag kan worden gelegd aan de regeling voor evenementen en evenementenlocaties in dit bestemmingsplan. Naar het oordeel van de Afdeling blijkt uit het samenstel van voorwaarden in de planregels, onder andere categorie-indeling en frequentie, dat de raad acht heeft geslagen op het aspect geluid en evenementen in relatie tot de woon- en leefomgeving.

Naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 3] heeft de raad de Omgevingsdienst West-Holland opdracht gegeven om in beeld te brengen wat de maximale gevolgen voor geluid op de gevel van de woning van [appellant sub 3] zijn bij maximale invulling van het plan. In dit advies van 7 mei 2019 wordt geconcludeerd dat met de evenementen die het plan toestaat het maximale berekende geluidniveau op de gevel van de woning van [appellant sub 3] niet meer bedraagt dan 75 dB(A) en 85 dB(C) gedurende maximaal 5 dagen en niet meer dan 70 dB(A) en 82 dB(C) gedurende ongeveer 31 dagen. Dergelijke niveaus zijn, uitgaande van een verwachte gevelwering van ongeveer 20 dB, acceptabel te achten, aldus het advies. Bij dergelijke niveaus zal volgens het advies de spraakverstaanbaarheid in de woning niet in het geding zijn. De spraakverstaanbaarheid, net als de duur en intensiteit van het geluid worden gezien als factoren die een rol spelen bij het bepalen of hinder als onduelbaar kan worden gezien, zo staat in het advies. Voor zover [appellant sub 3] heeft aangevoerd dat de feitelijke

gevelwering bij zijn woning niet is onderzocht, heeft de raad toegelicht dat als algemeen uitgangspunt in het onderzoek een geluidwerende werking van de gevel van 20 dB is gehanteerd, welke waarde is ontleend aan het Bouwbesluit. De Afdeling overweegt dat mag worden aangenomen dat de gevelwering van een normaal onderhouden woning ten minste 20 dB zal bedragen (vergelijk onder andere de uitspraak van de Afdeling van 4 juli 2018; [ECLI:NL:RVS:2018:2225](#)). Naar het oordeel van de Afdeling heeft [appellant sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat de raad dit uitgangspunt niet voor zijn woning heeft kunnen hanteren.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de evenementen die het plan mogelijk maakt op de evenemententerreinen in de nabijheid van de woning van [appellant sub 3] wat betreft geluid niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat bij de woning van [appellant sub 3]. Voor zover er in de praktijk sprake is van overlast, betreft dat een kwestie van handhaving die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Het betoog faalt.

Herhalen zienswijze

21. [appellant sub 3] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 3] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

22. Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

Proceskosten

23. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V.

Inleiding

24. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. is de eigenaresse van de percelen Haarlemmerstraat 130 t/m 138 en Van der Werfstraat 3E t/m 7A te Leiden. Op deze percelen staat een gebouw dat als winkel in gebruik is. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. richt zich tegen het aan haar percelen toegekende bouwvlak en de in het plan opgenomen goothoogtes voor haar gebouw.

Bouwvlak

25. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. kan zich niet verenigen met het aan haar percelen toegekende bouwvlak. Zij stelt dat het bouwvlak niet overeenkomt met het bouwvlak in het vorige bestemmingsplan "Binnenstad II". Daarnaast stelt zij dat het bouwvlak niet aansluit bij de feitelijke situatie ter plaatse. Het gedeelte van haar percelen waaraan in dit plan geen bouwvlak is toegekend, is volgens CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. immers bebouwd. Zij wijst in dit verband op overgelegde kaarten behorende bij een sloopvergunning van 24 juni 2010 en foto's.

25.1. De raad heeft in het verweerschrift uiteengezet dat op de verbeelding hetzelfde gedeelte van de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. buiten het



bouwwvlak is gehouden als het gedeelte dat in het vorige bestemmingsplan "Binnenstad II" buiten het bouwwvlak is gelaten. Ook is in artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels, overeenkomstig de regeling in het vorige bestemmingsplan, bepaald dat de gronden buiten het bouwwvlak volledig mogen worden bebouwd en dat de bouwhoogte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, indien voornoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een gebouw binnen het bouwwvlak, niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwwvlak gebouwde gebouw. Volgens de raad is het plan op dit punt dan ook gelijk aan het vorige bestemmingsplan. De raad stelt evenwel vast dat een gedeelte van de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. dat buiten het bouwwvlak is gelegen, is bebouwd met een bouwhoogte van 8,5 m en een goothoogte van 6 m. Deze feitelijke en vergunde hoogtes wijken af van de maximale bebouwingmogelijkheden in het plan. De raad heeft te kennen gegeven dat dit niet is beoogd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

#### Goothoogtes

26. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. betoogt dat niet al de in het plan opgenomen minimum goothoogtes voor haar percelen overeenkomen met de feitelijke en vergunde situatie. Zij voert aan dat de op de verbeelding, voor het grootste gedeelte van haar percelen, weergegeven minimum goothoogte van 10 m, op 5 m had moeten worden gesteld. Immers, voor een deel van de achterzijde van het gebouw bedraagt de goothoogte maar 5 m, aldus CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. Zij wijst daartoe op overgelegde bouwtekeningen uit 1937, 1985 en 2013. Daarnaast voert zij aan dat de voor een deel van haar percelen op de verbeelding weergegeven minimum goothoogte van 7 m, op 4 m had moeten worden gesteld. In dit verband wijst zij op overgelegde kaarten bij een sloopvergunning van 24 juni 2010. Volgens haar wordt voor wat betreft de goothoogtes dan ook ten onrechte aangesloten bij het vorige plan. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van de goothoogtes is onaanvaardbaar, aldus CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V.

26.1. De raad heeft te kennen gegeven dat de feitelijke en vergunde goothoogtes van twee delen van het gebouw van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. inderdaad afwijken van hetgeen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Dit is niet door de raad beoogd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

#### Conclusie

27. In hetgeen CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover niet is bepaald dat de bouwhoogte, van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwwvlak gebouwde gebouw, niet geldt voor het gedeelte van de buiten het bouwwvlak gelegen percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Daarnaast is het bestreden besluit voor zover het betreft de aanduiding "minimum goothoogte 10 m"

voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. en de aanduiding "minimum goothoogte 7 m" voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 2 eveneens genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

28. De raad heeft de Afdeling verzocht om zelf in de zaak te voorzien door een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte" op te nemen voor het gedeelte van de buiten het bouwvlak gelegen percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1, artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels aan te vullen met een sub f luidende: "in afwijking van het bepaalde onder 4.2.2, sub b, geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte" een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter en een goothoogte van maximaal 6,0 meter", de minimum goothoogte van 10 m te wijzigen in 5 m en de minimum goothoogte van 7 m te wijzigen in 4 m. CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. heeft te kennen gegeven zich hiermee te kunnen verenigen. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van deze planonderdelen in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

29. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### Proceskosten

30. De raad dient ten aanzien van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Het beroep van [appellant sub 5]

#### Inleiding

31. [appellant sub 5] is eigenaar van het perceel aan de [locatie 7] te Leiden. Hij is voornemens het ter plaatse aanwezige gebouw te verbouwen tot een hoogwaardige horecafunctie. Hij kan zich daarom niet verenigen met de in het plan aan zijn perceel toegekende functieaanduiding "horeca van categorie 1". Ook kan hij zich er niet mee verenigen dat het plan geen uitbreiding van de serre van zijn gebouw mogelijk maakt.

#### Functieaanduiding "horeca van categorie 1"

32. [appellant sub 5] betoogt dat ten onrechte de functieaanduiding "horeca van categorie 1" is toegekend aan zijn perceel. Volgens hem dient de functieaanduiding "horeca van categorie 3" te worden toegekend. Daartoe voert hij aan dat het gebied rondom de Nieuwe Beestenmarkt een uitgaanscentrum is. In dit gebied is sprake van geconcentreerde horeca. Een verruiming van de horecafunctie zou dan ook niet bezwaarlijk zijn, aldus [appellant sub 5]. Hij stelt dat door de bouwwerkzaamheden ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage aan de Lammermarkt, zijn gebouw al geruime tijd leeg staat en dat hij hier ten onrechte voor wordt gestraft door in dit plan slechts horecabedrijven van categorie 1 toe te staan op zijn perceel. Hij stelt bereid te zijn de serre bij zijn gebouw te herstellen in lijn met de cultuurhistorische waarde van het gebouw als de horecafunctie wordt verruimd. Volgens

hem staat de horecavisie Leiden niet aan verruiming van de horecafunctie in de weg. Daarbij wijst hij op het feit dat in het gebouw voorheen een hotel met restaurant was gevestigd. Verder voert hij in het kader van het gelijkheidsbeginsel aan dat veel omliggende horecaondernemingen op en rondom de Nieuwe Beestenmarkt wel de vereiste horecafunctie hebben gekregen. Volgens [appellant sub 5] dient een uitzondering te worden gemaakt voor zijn perceel net als bij winkels waar ten aanzien van ondergeschikte horeca wordt afgeweken van de horecavisie.

32.1. De Afdeling stelt vast dat in het vorige plan "Binnenstad II" aan het perceel van [appellant sub 5] de bestemming "Gemengde doeleinden 2" met de aanduiding "horeca I" was toegekend. In het bestreden plan is aan het perceel van [appellant sub 5] de bestemming "Gemengd-1" en, voor zover hier van belang, de aanduiding "horeca van categorie 1" toegekend. De raad heeft in het verweerschrift uiteengezet dat de functieaanduiding "horeca van categorie 1" overeenkomstig het vorige plan is en dat uitbreiding van horeca in de door [appellant sub 5] gewenste categorie ter plaatse niet mogelijk is op grond van de Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden van 11 februari 2016. De Afdeling overweegt dat op pagina 38 van deze horecavisie over het gebied rondom de Nieuwe Beestenmarkt (horecagebied Stationsplein-Beestenmarkt e.o.) staat dat er nog beperkte uitbreiding in horecacategorie II en IV mogelijk is. In de overige horecacategorieën is er geen uitbreiding meer mogelijk. Ook is niet gebleken van een concreet initiatief van [appellant sub 5] om ter plaatse een horecagelegenheid in categorie 3 te beginnen, zodat de raad naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding heeft hoeven te zien om af te wijken van deze visie. Gelet op het vorenstaande heeft de raad ten tijde van de vaststelling van het plan in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien om de aanduiding "horeca van categorie 3" toe te kennen aan het perceel van [appellant sub 5].

Voor zover [appellant sub 5] heeft aangevoerd dat het plan is vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel, overweegt de Afdeling dat hij dit niet heeft geconcretiseerd.

Het betoog faalt.

Uitbreiding serre

33. [appellant sub 5] voert aan dat de uitbreiding van de serre ten onrechte niet is opgenomen in het plan.

33.1. In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan door de raad kan worden beoordeeld.

[appellant sub 5] heeft zijn wens om de serre uit te breiden bij zijn zienswijze naar voren gebracht. Ook heeft [appellant sub 5] bij zijn zienswijze schetsen van de beoogde serre overgelegd. De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het initiatief van [appellant sub 5] niet kan worden aangemerkt als een voldoende concreet initiatief dat tijdig kenbaar is gemaakt bij het gemeentebestuur. De raad heeft zich evenwel op het standpunt gesteld dat uitbreiding van de serre ruimtelijk niet aanvaardbaar is, omdat de grond die nodig is voor de uitbreiding van de serre eigendom is van de gemeente en de gemeente niet voornemens is deze grond aan [appellant sub 5] ter beschikking te stellen, gelet op het ter plaatse gelegen trottoir en fietspad die in stand moeten blijven. Dat het ter plaatse gelegen fietspad van

tijdelijke aard is, maakt niet dat de raad zich ten tijde van het vaststellen van het plan niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Gelet hierop heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om in het plan de uitbreiding van de serre mogelijk te maken. Het betoog faalt.

#### Conclusie

34. Het beroep van [appellant sub 5] is ongegrond.

#### Proceskosten

35. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V.

#### Inleiding

36. [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. zijn de eigenaresse onderscheidenlijk erfpachtgerechtigde van een perceel op de hoek van de Kaasmarkt en de Middelpweg te Leiden. Zij kunnen zich er niet mee verenigen dat het bedoelde perceel buiten het plangebied is gelaten.

#### Plangrens

37. [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. betogen dat het perceel op de hoek van de Kaasmarkt en de Middelpweg te Leiden ten onrechte niet in dit plan is opgenomen. Zij stellen dat aan dit perceel in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad I" de bestemming "Uit te werken gebied voor gemengde doeleinden" is toegekend en dat het college van burgemeester en wethouders van Leiden tot op heden geen uitwerkingsplan heeft vastgesteld. Volgens hen dient op het perceel woningbouw mogelijk te worden gemaakt. Daartoe voeren zij aan dat uit de structuurvisie 'Verder met de binnenstad' blijkt dat de Kaasmarkt en de aanliggende percelen in hoofdzaak voor woningbouw zijn aangewezen en dat het onderhavige perceel in zijn geheel voor bebouwing is aangewezen. Uit de vastgestelde 'projectopdracht ontwikkeling Kaasmarkt' van 2 mei 2016 blijkt dat voor het perceel de keuze is gemaakt voor gehele bebouwing van het perceel met woningen in de vorm van drie lagen en een kap, aldus [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. Volgens [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. had de raad deze specifieke keuze in dit plan moeten opnemen. Daarnaast voeren zij aan dat al 7 jaar overleg plaatsvindt over de wijze waarop de herontwikkeling van het perceel kan worden ingevuld. De raad heeft het bouwplan dan ook voldoende kunnen beoordelen, aldus [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. Volgens hen is het doorschuiven van een concreet bouwvoornemen naar latere planologische procedures in strijd met de systematiek van de Wro. Zij wijzen op de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3606](#).

37.1. De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het perceel van [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. in verband met de ruimtelijke samenhang met het plangebied in redelijkheid niet buiten het plan heeft kunnen laten. De Afdeling betreft daarbij dat het hier gaat om een perceel dat onderdeel is van een grotere ontwikkeling, te weten de Kaasmarkt, en dat wordt gewerkt aan een kaderbesluit voor de herinrichting van de Kaasmarkt, dat de integrale grondslag zal vormen voor de uitwerking van het gebied. Ook is niet gebleken dat [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. ten tijde van de

vaststelling van het plan een concreet voornemen voor de herontwikkeling van hun perceel voor woningbouw aan de raad kenbaar hadden gemaakt, terwijl de structuurvisie 'Verder met de binnenstad' reeds op 11 oktober 2012 door de raad is vastgesteld. Weliswaar hebben [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. een aanvraag om een vooroverleg voor een omgevingsvergunning ingediend, maar het college van burgemeester en wethouders heeft geen medewerking verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan en geadviseerd om een aangepast bouwplan als aanvraag om een vooroverleg in te dienen. Het betoog faalt.

Conclusie

38. Het beroep van [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V. is ongegrond.

Proceskosten

39. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van Vebra N.V.

Inleiding

40. Vebra N.V. is de eigenaresse van het perceel Middelstegracht 3 te Leiden. Zij kan zich er niet mee verenigen dat haar perceel buiten het plangebied is gelaten en het plan ter plaatse niet voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw.

Plangrens

41. Vebra N.V. betoogt dat de raad haar perceel ten onrechte niet in dit plan heeft opgenomen. Zij stelt dat een onderbouwing ontbreekt. Volgens haar dient het concrete bouwiniatief voor haar perceel als zodanig te worden bestemd in dit plan. Zij wijst daartoe op de in het vorige plan aan haar perceel toegekende bestemming, de ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 5 woningen ter plaatse van haar perceel en de structuurvisie 'Verder met de binnenstad' van oktober 2012 waarin haar initiatief past. Volgens haar mag de verstoorde verhouding tussen het college van burgemeester en wethouders van Leiden en de vader van de bestuurders van Vebra N.V. geen reden zijn voor het niet als zodanig bestemmen van haar initiatief.

41.1. De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen Vebra N.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het perceel van Vebra N.V. in verband met de ruimtelijke samenhang met het plangebied in redelijkheid niet buiten het plan heeft kunnen laten. De Afdeling betreft daarbij dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is en dat de voorziene ontwikkeling op het perceel van Vebra N.V. een losstaande ontwikkeling betreft. Voorts stelt de Afdeling vast dat Vebra N.V. weliswaar een concreet bouwvoornemen had, maar dat de aanvraag om omgevingsvergunning bij besluit van 20 september 2016 buiten behandeling is gesteld en dat deze aanvraag na intrekking van dit besluit is aangehouden, nu een advies van het Landelijk Bureau Bibob is gevraagd. Ter zitting is nog gebleken dat de aanvraag om omgevingsvergunning inmiddels is geweigerd.

Het betoog faalt.

Conclusie

42. Het beroep van Vebra N.V. is ongegrond.

Proceskosten

43. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 8]

Inleiding

44. [appellant sub 8] is de eigenaresse van een loods die staat achter de gebouwen aan de [locatie 8] tot en met [locatie 9] te Leiden. Zij kan zich niet verenigen met de in het plan aan de loods toegekende bestemming.

Bestemming "Gemengd-1"

45. [appellant sub 8] betoogt dat de aan haar loods toegekende bestemming "Gemengd-1" onbruikbaar is. Zij wenst een bruikbare bestemming, in ieder geval inhoudende dat aan het perceel waarop de loods staat een bouwvlak wordt toegekend, dan wel dat de gemeente Leiden tot verwerving of onteigening van dit perceel overgaat. In dit verband voert [appellant sub 8] aan dat de gemeente 35 jaar geleden bij het niet meer als zodanig bestemmen van de loods, de toezegging heeft gedaan dat tot verwerving dan wel onteigening zou worden overgegaan. De gemeente heeft in de afgelopen jaren geen enkele poging daartoe ondernomen, aldus [appellant sub 8]. Volgens haar is het plan in zoverre in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

45.1. In dit plan is aan de loods de bestemming "Gemengd-1" zonder bouwvlak toegekend. Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, onder d, van de planregels mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. In het vorige bestemmingsplan "Binnenstad II" was aan de loods de bestemming "Gemengde Doeleinden 5" zonder bouwvlak toegekend. Ingevolge artikel 9, derde lid, onder b, sub 1, van de voorschriften van het vorige plan mochten hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. Nu de loods, gelet op de omschrijving in artikel 1, onder 35, van de voorschriften van het vorige plan en de afmetingen van de loods, als een hoofdgebouw moet worden aangemerkt, was op grond van het vorige plan ter plaatse dan ook geen loods toegestaan. Niet is gebleken of aannemelijk gemaakt dat voor het bouwwerk een vergunning is verleend. De Afdeling overweegt dat de omstandigheid dat het gemeentelijke archief in 1929 deels is verwoest niet betekent dat de raad ervan had moeten uitgaan dat een vergunning was verleend voor de bouw van de loods. Daarbij acht de Afdeling van belang dat [appellant sub 8] heeft gewezen op bouwvergunningen uit 1935, 1965, 1966 en 1967, derhalve van na de brand. De raad heeft ter zitting te kennen gegeven dat uit de door [appellant sub 8] bedoelde tekeningen uit 1935, 1965, 1966 en 1967 niet valt af te leiden dat er een vergunning is verleend voor het op die tekeningen staande gebouw. Bovendien komt volgens de raad het op die tekeningen staande gebouw niet overeen met de loods van [appellant sub 8]. [appellant sub 8] heeft dit niet betwist. In zoverre is dan ook geen sprake van bestaande rechten waarmee de raad bij de besluitvorming rekening had moeten houden en heeft de raad in redelijkheid kunnen aansluiten bij de bestemming die in het vorige plan aan de loods was toegekend. Overigens is ter zitting gebleken dat [appellant sub 8] en de gemeente er in onderling overleg proberen uit te komen.

Het betoog faalt.

Conclusie

46. Het beroep van [appellant sub 8] is ongegrond.

Proceskosten

47. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 6] niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van Historische Vereniging Oud Leiden en Het Waterambacht Leiden en CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Leiden van 28 september 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad" voor zover:

a. het betreft het plandeel met de bestemming "Water" en de aanduiding "terras" nabij de bestaande horecaonderneming [bedrijf C] ter hoogte van de [locatie 5] te Leiden;

b. niet is bepaald dat de bouwhoogte, van maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwvlak gebouwde gebouw, niet geldt voor het gedeelte van de buiten het bouwvlak gelegen percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1;

c. het betreft de aanduiding "minimum goothoogte 10 m" voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V.;

d. het betreft de aanduiding "minimum goothoogte 7 m" voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 2;

IV. bepaalt dat:

a. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte" wordt toegekend aan het gedeelte van de buiten het bouwvlak gelegen percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1;

b. artikel 4, lid 4.2.2, van de planregels wordt aangevuld met een sub f luidende:

"in afwijking van het bepaalde onder 4.2.2, sub b, geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte" een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter en een goothoogte van maximaal 6,0 meter";

c. de aanduiding "minimum goothoogte 10 m" voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. wordt vervangen door de aanduiding "minimum goothoogte 5 m";

d. de aanduiding "minimum goothoogte 7 m" voor de percelen van CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. als weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 2 wordt vervangen door de aanduiding "minimum goothoogte 4 m";

V. bepaalt dat deze uitspraak wat betreft de hiervoor vermelde onderdelen III.b, III.c, III.d en IV. in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VI. draagt de raad van de gemeente Leiden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III.a, III.b, III.c, III.d, IV. en V. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de

landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

VII. draagt de raad van de gemeente Leiden, naar aanleiding van het beroep van [appellant sub 1], handelend onder de naam [bedrijf A], op:

- om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak, met inachtneming van hetgeen onder 11 is overwogen, het daar omschreven gebrek in het besluit van de raad van de gemeente Leiden van 28 september 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad" te herstellen, en

- de Afdeling en de betrokken partijen de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

VIII. verklaart de beroepen van [appellant sub 3], [appellant sub 5], [appellant sub 7] en Sleutelgoed IV B.V., [appellant sub 8] en Vebra N.V. ongegrond;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Leiden tot vergoeding van bij CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.024,00 (zegge: duizendvierentwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

X. gelast dat de raad van de gemeente Leiden aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

a. € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) voor Historische Vereniging Oud Leiden en de vereniging het Waterambacht Leiden, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

b. € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) voor CBRE DHC Leiden (Haarlemmerstraat) B.V.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.C. Lodeweges, griffier.

w.g. Uylenburg w.g. Lodeweges  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 juli 2019

625.





