

RAADSVOORSTEL 13.0041

Rv. nr.: 13.0041

B en W-besluit d.d.: 16 april 2013

B en W-besluit nr.: 13.

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Morskwartier.

Aanleiding:

Onderhavig plangebied betreft het 'Morsdistrict' - beter bekend als het 'Morskwartier' -, in het westen van Leiden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Plesmanlaan, aan de zuidoostzijde door de spoorlijn Leiden - Den Haag. In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Oude Rijn. De westelijke grens wordt gevormd door (de gemeentegrens boven) de rijksweg A44. Aan de westkant valt een klein deel ten westen van de rijksweg A44 nog binnen het plangebied. Directe aanleiding voor dit voorstel is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan conform de voorgestelde wijzigingen.

Doel:

Doel van dit voorstel is om het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00078-0301 genaamd bestemmingsplan Morskwartier, vast te stellen.

De gemeente Leiden streeft naar actuele bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Het doel van de actualisatie van bestemmingsplannen is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar en handhaafbare situatie. Met de nieuwe bestemmingsplannen wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Voor het plangebied Morskwartier vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn, gezien leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele bestaande situatie en juridische vereisten en dient derhalve te worden geactualiseerd. Daarnaast zijn in het plangebied in het verleden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan dat alle vigerende planologische regelingen vervangt.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande (planologische) situatie en heeft een conserverend karakter. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Resultaten vooroverleg- en inspraakfase

Op 26 juni 2012 heeft uw college het voorontwerpbestemmingsplan Morskwartier vastgesteld en conform de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegd voor het indienen van inspraakreacties. De inspraak- en vooroverlegfase liep van 2 juli tot en met 27 augustus 2012.

Er zijn in totaal 4 vooroverlegreacties ontvangen en 11 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en verwerkt in de Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Morskwartier.

Ontwerp

Op 8 januari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan Morskwartier vrij te geven voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 17 januari tot en met donderdag 28 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 23 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De reacties zijn samengevat en verwerkt in de zienswijzennota bestemmingsplan Morskwartier. In een aantal gevallen hebben de reacties geleid tot aanpassing in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen, die tevens terug te vinden zijn in de Zienswijzennota.

Vaststelling en beroep

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00078-0301, genaamd bestemmingsplan Morskwartier, gewijzigd vast te stellen.

Indien u het bestemmingsplan vaststelt, dan treedt deze in werking zes weken na de publicatie van die vaststelling. Gedurende deze termijn van zes weken kan door een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht of door een belanghebbende tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht bij de Raad van State beroep aangetekend worden. Wordt er een voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd, dan treedt het plan vooralsnog niet in werking.

Digitaal plan

Het bestemmingsplan Morskwartier is een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen alle bestemmingsplannen digitaal het besluitvormingstraject te doorlopen. Om deze reden wordt uw college verzocht het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0546. BP00078-0301 aan de raad voor te leggen ter vaststelling.

Dit plan zal via www.ruimtelijkeplannen.nl aan een ieder ter beschikking worden gesteld. Bij verschil tussen de papieren en digitale versie is laatstgenoemde leidend.

Overwegingen:

In artikel 3.1, lid 2 Wro is de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen geregeld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Met betrekking tot deze actualisatieplicht is in artikel 9.1.4, lid 4 Invoeringswet Wro voorzien in een overgangsregeling voor bestemmingsplannen die onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand zijn gekomen. Deze plannen dienen op grond van voornoemd artikel vóór 1 juli 2013 opnieuw te worden vastgesteld overeenkomstig artikel 3.1 Wro.

Indien niet voldaan wordt aan de actualisatieverplichting zoals voornoemd omschreven, bepaalt artikel 3.1, lid 4 Bro dat indien niet tijdig geactualiseerd is, de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan (in de wandelgangen ook wel de legessanctie genoemd).

Relatie met ontwikkelingen

Rijnlandroute

De provincie heeft een inpassingsplan (de provinciale variant van een bestemmingsplan) opgesteld om de realisatie van de RijnlandRoute mogelijk te maken. Het voorontwerp inpassingsplan is op 3 juli 2012 door Gedeputeerde Staten vrijgegeven voor inspraak. Bijlagen bij het voorontwerp zijn het MER 2^e fase en de nota voorkeursalternatief. Met het inpassingsplan wordt beoogd de RijnlandRoute planologisch mogelijk te maken. Zowel de weg als de noodzakelijke voorzieningen zoals viaducten en andere zaken, worden bestemd. Voor het deel van de RijnlandRoute dat samenvalt met de A44 zal het Rijk een besluit op grond van de Tracéwet nemen.

Het onderhavig bestemmingsplan zal de huidige situatie in het plangebied consolideren waardoor geen ontwikkelingen mogelijk zijn op de gronden die straks bedoeld zijn voor het traject van de Rijnlandroute. De Rijnlandroute wordt juridisch – planologisch niet mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

Project "Ontsluiting Bio Science Park" (OBSP)

Een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling van Leiden West vormt de uitbreiding van het Bio Science Park met bedrijven, onderzoek- en onderwijsfaciliteit, woningen en maatschappelijke voorzieningen. Om de ontwikkelpotentie van het Bio Science Park optimaal te kunnen benutten is het noodzakelijk dat de doorstroming van het verkeer op de Plesmanlaan verbetert en dat er een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Plesmanlaan naar het Bio Science Park wordt aangelegd. De huidige kruispunten Plesmanlaan-Haagse Schouwweg en Haagse Schouwweg-Dr. Lelylaan vormen belangrijke schakels in de hoofdwegenstructuur van Leiden. Voor de ontwikkeling van dit project zal een apart bestemmingsplantraject worden opgesteld, dat nauw verweven zal zijn met het aanbestedingsproces.

Heerema – locatie

Aan de Vondellaan 47 staat het voormalige kantoorgebouw van Heerema. Dit flatgebouw dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw en is sterk verouderd. Mede hierdoor blijkt het pand al jaren onverhuurbaar. Er zijn concrete plannen om het oude kantoorgebouw te slopen en te vervangen door een nieuw kantoorpand. Hier is sprake van een nieuwe ontwikkeling die niet in dit conserverende bestemmingsplan past. Met betrekking tot deze ontwikkeling wordt een zelfstandige procedure doorlopen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de locatie opgenomen als een "witte vlek" omdat de procedure hiervoor parallel zal lopen aan de ruimtelijke procedure voor Morskwartier.

Financiën:

Het plan is gericht op actualisatie van vigerende bestemmingsplannen. In het plan ontbreken ontwikkelingslocaties en er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen. Het opstellen van dit bestemmingsplan vindt plaats in eigen beheer. De benodigde formatie-inzet wordt gefinancierd uit regulier beschikbaar formatiebudget.

Grondexploitatiewet

In het plangebied doen zich nu geen gevallen voor waar ingevolge de Grondexploitatiewet een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

Planschade

Het plan is gericht op actualisatie van een vigerend bestemmingsplan. In het plan ontbreken ontwikkelingslocaties en er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Het plan is zo vormgegeven dat de kans op tegemoetkomingen in planschade zeer gering is.

Legessanctie

Op grond van artikel 3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van door de gemeente verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan, indien deze niet actueel zijn voor 1 juli 2013.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Morskwartier (NL.IMRO.0546.BP00078-0301). Bestaande uit een toelichting met bijlage, regels met bijlage en een verbeelding, gedateerd mei 2013.
2. Zienswijzennota Morskwartier, gedateerd op mei 2013

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

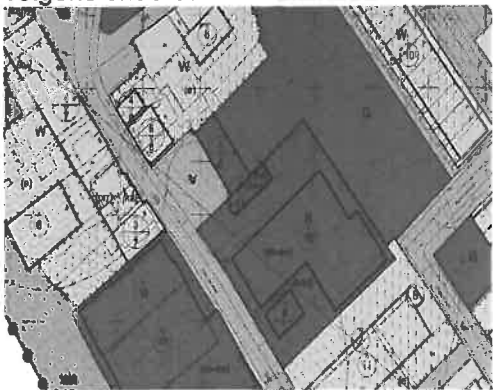
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 13.0041 van 2013), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Morskwartier d.d. mei 2013;
2. Het bestemmingsplan Morskwartier te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

Verbeelding

1	Vrijwaringszone – vaarweg: De vrije ruimte van 20 meter zal op de verbeelding worden ingetekend gemeten vanaf de vaarwegbegrenzing naar de landzijde.
2	Gemengd 1: Op de verbeelding wordt met betrekking tot het bouwvlak waar het perceel van reclamant in ligt een bebouwings-percentages van 25% en een bouwhoogte van 28 meter opgenomen
3	Vondellaan 45: Op de verbeelding wordt aan de Vondellaan 45 een deel (achter) van 25 meter bouwhoogte opgenomen.
4	Hoge Morsweg 117: Op de verbeelding is de functie aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. verwijderd.
5	Hoge Morsweg 113, 115, 104-106: functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'.
6	De functieaanduiding Horeca categorie 3 wordt opgenomen voor het terras bij de horeca gelegenheid MacDonalds.
7	Gemengd 1: bouwhoogte van 15 opgenomen met een specifieke bouwaanduiding voor een toren
8	Kantorengedrag Verbeekstraat linker en rechterpand: de bouwvlakken en bouwhoogtes zijn hier

	aangepast. Tevens is een aanduiding parkeergarage aangebracht op het gedeelte waar zich een ondergrondse parkeergarage bevindt buiten het bouwvlak.
9	De ijshal aan de Vondellaan heeft een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter
10.	Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 6-dB is verbeelding aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A)
11.	Hoge Morsweg 104-106 bevinden zich garageboxen. Op de verbeelding is hieraan een bouwhoogte gekoppeld van 3 meter.
12.	Hoge Morsweg 104-106 (middelste pand) heeft op de analoge verbeelding een bouwhoogte van 15 meter. Op de digitale verbeelding is deze 12 meter. Op de digitale verbeelding is deze bouwhoogte aangepast naar 15 meter.
13	De functie aanduiding erf is binnen de bestemming bedrijf verwijderd.
14	Op de verbeelding stonden nog bouwhoogtes aangegeven in halve meters. Dit is afgerond naar hele getallen.
15	De functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. is verwijderd uit de legenda.
16	Bij het flatgebouw aan de Agaatlaan is buiten het bouwvlak (de tuinen) een erfaanduiding opgenomen.
17	Naast de bestemming gemengd 3 was nog geen bouwhoogte opgenomen. Hier is een bouwhoogte van 4 meter aan gekoppeld.
18	Binnen de bestemming gemengd 3 is op de verbeelding een aanduiding gd (gemengd) opgenomen.
19	Hoge Morsweg 142-148: net als in de rest van het plangebied is ook hier de erfaanduiding aangebracht buiten het bouwvlak van het pand.
20	Achter de bebouwing aan de Hoge Morsweg 117 is de bedrijfsbestemming gewijzigd naar groen volgens onderstaande uitsnede uit de verbeelding. 

Regels

1	In artikel 1 van de regels is in sub 1.2 de plan idn in overeenstemming gebracht met de huidige procedurestatus naar: NL.IMRO.0546.BP00078-0301.
2.	In artikel 3 bestemming "Bedrijf" lid 3.1 sub a onder 3 milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' geschrapt.
2.	In artikel 3 is sub d toegevoegd met de volgende regeling.: uitsluitend een scheepswerf met de daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf'
3.	Artikel 6.2.1 sub k is geschrapt. In afwijking van het bepaalde onder e mag de maximale bouwhoogte voor het gebied gelegen binnen het aanduidingsgebied 'horeca VI' overschreden worden met:

	1. een toren met een bouwhoogte van maximaal 40 meter en bebouwingsoppervlak van maximaal 30% gemeten over het aanduidingsgebied; 2. tot een maximale bouwhoogte van 15 meter met een maximale bebouwingsoppervlak van 70% gemeten over het aanduidingsgebied.
4.	Toegevoegd in artikel 6.2.1 sub i: a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' is een bouwhoogte toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden: 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 40 meter; 2. Binnen het aanduidingsgebied geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30% voor een bouwhoogte van 40 meter.
5.	Milieuzone – geluidzone 50 dB, 55 dB en 60dB zijn in de regels aangepast naar milieuzone - geluidzone 50 dB(A), 55 dB(A) en 60 dB(A).
6.	In artikel 12 "Kantoor" is sub 12.2.4 toegevoegd. <u>12.2.4 Parkeergarage</u> Voor het bouwen van een parkeergarage ten behoeve van de woonfunctie gelden in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.1 en lid 12.2.2 de volgende bepalingen: a. Een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van de parkeergarage. c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. d. In afwijking van het bepaalde onder a mag buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'parkeergarage' een hellingbaan/inrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.
7.	Artikel 19.2.2 sub i volgende zinsnede toegevoegd: In afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, <i>met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan</i>
8.	Artikel 29 lid 29.1: De foutieve verwijzingen naar wijzigingsgebieden II zijn in sub b, c en d aangepast naar I.

Toelichting

1.	De toelichting is op een aantal plaatsen redactioneel gewijzigd. De toelichting is daarmee in lijn gebracht van de actuele situatie en procedurefase.
2.	Hoofdstuk 3 paragraaf 3.2. wordt als volgt aangevuld: 3.2.3 Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012) De nieuwe kantorenstrategie geeft antwoord op de vraag hoe Holland Rijnland kan komen tot een gezonde kantorenmarkt. Deze nieuwe strategie moet de huidige kantorenstrategie, uit 2006 vervangen.

Holland Rijnland wil met deze regionale kantorenstrategie ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet het aanbod kwantitatief en kwalitatief passen bij de na te streven regionale en lokale economische groei en werkgelegenheid. De strategie zal daarom een bijdrage moeten leveren aan het terugbrengen van het aanbod tot het niveau van de frictieleegstand van 5% die nodig is voor een goede marktwerking en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. De strategie maakt hiermee duidelijk hoe de regio de kansen wil benutten om werkgelegenheid te behouden en te accommoderen en tevens te komen tot een duurzame kantoorontwikkeling tot 2025 en biedt hiervoor het beleidskader.

De opgave voor Holland Rijnland om te komen tot een gezonde kantorenmarkt is drieledig:

1. *Planreductie*. Het temporiseren en schrappen van plannen voor nieuwe kantoren is noodzakelijk.
2. *Renovatie*. Bestaande kantoren op goede locaties verdienen een investering om deze weer up-to-date te maken.
3. *Onttrekking*. Kansloos vastgoed zal door middel van transformatie een andere functie moeten krijgen.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland maken in deze kantorenstrategie *bindende afspraken*. Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland zal deze afspraken bewaken en gemeenten er op aan spreken indien de afspraken niet juist worden nageleefd.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland spreken met betrekking tot planreductie af:

- Het aanbod van kantoren te verminderen, enerzijds via planreductie en anderzijds door te stimuleren dat bestaand verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies;
- Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen dat aansluit op de potenties van deze gebieden. Daarnaast zullen de gemeenten bij planontwikkeling en afgifte van een vergunning sturen op elementen als flexibiliteit, uitstraling, duurzaamheid, alternatieve aanwendbaarheid en onderscheidend vermogen van de locaties en het vastgoed. Meer aandacht zal worden gegeven aan functiemenging en de aanwezigheid van voorzieningen alsmede voldoende parkeergelegenheid bij kantorenlocaties;
- Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt Gehanteerd;
- De verkantorisering op bedrijventerreinen tegen te gaan.

Kiezen voor locaties

Kiezen betekent aanwijzen van locaties die wel of geen toekomstwaarde hebben als kantorenlocatie. Binnen Holland Rijnland zijn drie categorieën van kantorenlocaties te onderscheiden:

Duurzame kantoorlocaties

Werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m² kantoren is op deze locaties gewenst. Locaties: Bio Science Park, Space Businesspark en de stationsgebieden van Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn.

Niet-duurzame kantoorlocaties

Deze locaties zijn binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt voor kantoren. De opgave is hier om per saldo het aantal m² aan kantoorareaal terug te dringen. Locaties: Plesmanlaan, Kanaalpark en Henry Dunantweg.

W4-locatie (Wonen, Water, Wegen en Werken)

Binnen Holland Rijnland heeft de snelweglocatie aan de A4 een aparte status. De bestaande plancapaciteit voor deze kantorenlocatie is hoog. De verschillende deellocaties van W4 worden geoptimaliseerd door in het multifunctionele programma het aandeel niet-kantoorfuncties te vergroten.

3. Het bestemmingsplan, NL.IMRO.0546 BP00078-0301, genaamd bestemmingsplan Morskwartier digitaal en gewijzigd vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Morskwartier analoog en gewijzigd vast te stellen;
5. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00078.dwg van het bestemmingsplan Morskwartier vast te stellen;
6. Ten aanzien van bestemmingsplan Morskwartier geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en de inspecteur VROM te verzoeken om een eerdere bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Morskwartier toe te staan.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2013,

de Griffier,

de Voorzitter,

