

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0056

B en W-besluit d.d.: 5-6-2018

B en W-besluit nr.: 18.0223



Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Loswal e.o.

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijze, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Loswal e.o.

Doel:

De gemeente Leiden streeft naar actuele bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het doel van deze actualisaties is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie. Nieuwe bestemmingsplannen brengen een beter werkbaar en handhaafbaar situatie. Daarbij wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het plangebied Loswal e.o. ligt in de zuidelijke punt van de Lammenschansdriehoek, tussen het Lammenschansplein, de Trekvljet en het Rijn-Schiekanaal. Voor dit plangebied dient nog een geactualiseerd bestemmingsplan vastgesteld worden.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1, lid 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.

Actualisatieverplichting

In artikel 3.1, lid 2 Wro is de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen geregeld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Indien niet voldaan wordt aan de actualisatieverplichting, bepaalt artikel 3.1, lid 4 Bro dat (indien er niet tijdig geactualiseerd is) de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten die verband houden met het bestemmingsplan. In de wandelgangen wordt dit ook wel de 'legessanctie' genoemd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er naar verwachting binnen afzienbare tijd een

wetswijziging in werking zal treden, op grond waarvan de legessanctie voor onderhavige plantypen wordt afgeschaft.

Witte vlek

In het verleden vigeerde het Uitbreidingsplan Cronesteinsepolder (inclusief herzieningen) voor het plangebied. Per 1 juli 2013 zijn dergelijke uitbreidingsplannen van rechtswege komen te vervallen, waardoor er binnen het plangebied sprake is van een zogenaamde 'witte vlek'.

Inpassingsplan Rijnlandroute

Voor de gronden gelegen binnen het inpassingsplan Rijnlandroute mag de gemeente Leiden wettelijk gezien geen bestemmingsplan vaststellen. Het inpassingsplan bevat onder meer grote delen van het Lammenschansplein. Deze gronden maken derhalve geen deel uit van het bestemmingsplan Loswal e.o.

Overwegingen:

Achtergrond

Het plangebied Loswal e.o. zou in het verleden betrokken worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek. Vanuit de optiek van een goede ruimtelijke ordening was het nodig om een geluidsscherp op te richten tussen de loswal en de twee aangrenzende burgerwoningen. Daarnaast waren er nog onduidelijkheden over de toekomst van dit gebied vanwege het project Rijnlandroute. Deze omstandigheden hebben ertoe geleid dat het plangebied Loswal e.o. buiten de actualisatie van bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is gelaten. Inmiddels heeft de provincie laten weten in te zetten op het duurzaam verankeren van watergebonden bedrijvigheid en is het noodzakelijke geluidsscherp inmiddels gerealiseerd. Daarnaast is het inpassingsplan voor de Rijnlandroute onherroepelijk geworden. De provincie is ambtelijk betrokken geweest bij de wijze van bestemmen van de loswal én de aansluiting van het bestemmingsplan op het inpassingsplan Rijnlandroute.

Juridisch-planologische keuzes

In het bestemmingsplan Loswal e.o. heeft de provinciale loswal en botenloods een passende bestemming gekregen. De twee karakteristieke voormalige dienstwoningen langs het Rijn- en Schiekanaal hebben een woonbestemming gekregen. Het geluidsscherp tussen de loswal en de woningen is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Recentelijk is geconstateerd dat er zonder vergunning een bijgebouw voor de voorgevel van één van de woningen is geplaatst. Voor dit bouwwerk is een negatief stedenbouwkundig en cultuurhistorisch advies van toepassing, waardoor dit bouwwerk niet positief is bestemd. Een later ingediend verzoek om omgevingsvergunning is eveneens geweigerd door het college. Koffiehuis Kanaalzicht heeft een passende horecabestemming gekregen. Inmiddels is er ook een APV-terrasvergunning verleend, die verwerkt is in het bestemmingsplan. Tenslotte heeft ook de woonboot een passende regeling gekregen conform het vigerende ligplaatsenplan. De gekozen contour van de verkeersbestemming geeft voldoende flexibiliteit voor een goede aansluiting op het Rijnlandroutetracé ter plaatse.

Resultaten inspraak en vooroverleg

Op grond van de Participatie- en Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Loswal e.o.' van vrijdag 12 mei 2017 tot en met donderdag 22 juni 2017 voor inspraak ter inzage gelegen. Over de ter inzage legging is tevens een

bewonersbrief verspreid. Gelijktijdig met de inspraakfase is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. In totaal zijn er 2 inspraakreacties en 4 vooroverlegreacties ontvangen.

Resultaten zienswijzenfase

Het ontwerp bestemmingsplan Loswal e.o. is op 6 maart 2018 door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van vrijdag 16 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018. Er is in het totaal 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze ziet met name op een zonder vergunning gebouwd bijgebouw voor de voorgevel en de ervaren overlast van de schepen die gebruik maken van de loswal. Voor de volledige samenvatting en de reactie daarop wordt verwezen naar de zienswijzennota.

Relatie met vervallen stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening.

In november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. In deze wet is de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in gemeentelijke bouwverordeningen komen te vervallen. Dit houdt in dat deze bepalingen (waar nodig) overgeheveld dienen te worden naar bestemmingsplannen voor 1 juli 2018, anders verliezen zij hun werking en kan er niet meer aan getoetst worden. Onderhavig bestemmingsplan zal in verband met het vergaderschema net na 1 juli 2018 worden vastgesteld. Er ontstaan in beginsel echter geen ongewenste bouw mogelijkheden, omdat er van rechtswege aanhoudingsverplichting ontstaat (en in stand gehouden zal worden), totdat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan Loswal e.o. is conserverend van aard en legt in beginsel de bestaande situatie vast. Onderhavig bestemmingsplan vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoering van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Financiën:

Grondexploitatiewet

In het plangebied doen zich geen gevallen voor waar ingevolge de Grondexploitatiewet een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat de Grondexploitatiewet derhalve niet van toepassing is op dit bestemmingsplan.

Planschade

Zoals aangegeven bij het onderdeel 'bestaand kader' is er thans sprake van een witte vlek in het plangebied. Daarbij is het uitgangspunt toegepast om passieve risicoaanvaarding te creëren om eventuele planschade uit te kunnen sluiten. Dit verklaart onder meer waarom de periode tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan langer heeft geduurd dan normaal. De verwachting is derhalve dat vanwege deze passieve risicoaanvaarding er geen planschaderisico aan de orde is.

Legessanctie

De legessanctie is niet meer van toepassing op dit plangebied zodra onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld.

Inspraak/participatie:

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakmogelijkheden geboden. Zie hiervoor het kopje 'Resultaten inspraak en vooroverleg'.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00118-0301, genaamd "bestemmingsplan Loswal e.o.", gedateerd op 5 juni 2018, bestaande uit een toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.
2. Bijlagenbundel Loswal e.o., gedateerd op 5 juni 2018, met daarin de bijlagen bij de toelichting.
3. Zienswijzennota Loswal e.o., gedateerd op 5 juni 2018.
4. Vertrouwelijke bijlage: overzicht van de indiener van de zienswijze.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 18.0056 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Loswal e.o., d.d. 5 juni 2018;
2. Het bestemmingsplan Loswal e.o. te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, te weten:

Toelichting

1	Paragraaf 4.5.4. onder Lokale wet-/regelgeving en beleid wordt aangevuld met: <u>Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen</u> Bij de toetsing van de geluidsbelasting van terrassen aan het Activiteitenbesluit blijft stemgeluid van bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing, tenzij het terrein een binnenterrein is. In deze gevallen is er echter wel belang bij een eenduidig toetsingskader voor stemgeluid. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 12 april 2016 een 'nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen' vastgesteld (collegebesluit 16.0331). In de nota staat hoe de gemeente Leiden omgaat met het stemgeluid van mensen op bestaande en nieuwe horecaterrassen in de stad. Voor nieuwe terrassen zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld in de vorm van duidelijke grenswaarden ten aanzien van grensniveaus bij en in omliggende geluidsgevoelige gebouwen. Paragraaf 4.5.4. onder Situatie plangebied wordt aangevuld met: <i>Terras Koffiehuis Kanaalzicht</i> Voor het terras van Koffiehuis Kanaalzicht is op 9 mei 2018 een APV-terrasvergunning verleend. Deze vergunning is getoetst op de grenswaarden zoals opgenomen in de Nota toetsingskader stemgeluid van horecaterrassen (zie bijlage). Aan de van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan. Paragraaf 5.3.3. onder Horeca wordt aangevuld met de zinsnede: 'Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras is een terras toegestaan'.
---	---

Regels

1	Opname begripsomschrijving voor een terras in artikel 1: een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.
2	Artikel 4.1. wordt aangevuld met een nieuw sub h: een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding terras.
3	Artikel 4.2.2. wordt aangevuld met een nieuw sub d: In afwijking van het bepaalde onder lid b, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de naar de openbare weg gekeerde zijden van het als zodanig aangeduide terras niet meer bedragen dan 1 m.
4	Artikel 4.3 vervalt.

Verbeelding

1	Opname van een contour ten behoeve van het terras bij koffiehuis Kanaalzicht, conform de verleende APV-terrasvergunning.
---	--

3. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00118-0301, getiteld 'bestemmingsplan Loswal e.o.', gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Loswal e.o. gewijzigd analoog vast te stellen;
5. Het bestand o_ NL.IMRO.0546.BP00118-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Loswal e.o..

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 12 juli,

de Griffier,

de Voorzitter,

