

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 17.0026

B en W-besluit d.d.: 18-4-2017

B en W-besluit nr.: 17.0199

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Zuidwest

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidwest.

Doel:

Het voldoen aan de wettelijke actualisatieplicht voor bestemmingsplannen, en daarmee te beschikken over een actueel planologisch regime voor de wijk Leiden Zuidwest.

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. Opgemerkt wordt dat deze termijn voor dit plangebied verstrijkt op 5 september 2017. Omdat de gemeenteraad na het zomerreces weer vergadert op 7 september 2017 dient vaststelling van het bestemmingsplan Zuidwest door de gemeenteraad plaats te vinden vóór het zomerreces. Het gat dat eventueel ontstaat heeft tot gevolg dat er geen leges mogen worden geheven totdat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld en in werking treedt.

Bestemmingsplan Leiden Zuidwest (2005)

Het bestemmingsplan Leiden Zuidwest is het vigerend juridisch-planologisch kader voor het plangebied. In de afgelopen periode zijn er in het plangebied ook een aantal postzegelbestemmingsplannen vastgesteld. Deze zijn in deze actualisatieslag gelijk meegenomen zodat er voor heel Zuidwest weer één bestemmingsplan zal gelden.

Overwegingen:

Algemeen

Het bestemmingsplan Zuidwest is een actualisatieplan. Het doel van de actualisatie van bestemmingsplannen is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn

toegesneden op de actuele situatie. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen, die voldoet aan de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Tijdens deze actualisatieslag is wel naar voren gekomen dat de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Zuidwest uit 2005 bij verscheidene locaties hoger was dan de daadwerkelijke hoogte van de gebouwen en bepaalde bouwvlakken ruimer om het hoofdgebouw lagen. Voor karakteristieke panden, rijks- en gemeentelijke monumenten, bepaalde ensembles, een zestal excessen locaties en de aangepaste woningbouwontwikkeling Churchillpark zijn deze bouwhoogtes en bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en/of vergunningen.

Passieve risico aanvaarding

Door het beperken van bovengenoemde bouwmogelijkheden, is een periode van minimaal 10 maanden in acht genomen alvorens het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest in procedure is gebracht. Tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest ter inzage werd gelegd, zijn de bouwmogelijkheden vanuit het geldende bestemmingsplan onverkort van toepassing geweest. De eigenaren van de gronden hebben actief de mogelijkheid gekregen om binnen voornoemde termijn nog hun bouwmogelijkheden te benutten door het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

Inspraak- en vooroverlegfase

Het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest heeft van vrijdag 8 januari 2017 tot en met donderdag 18 februari 2017 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. In het plangebied is een bewonersbrief verspreid. Gelijktijdig met de inspraakfase heeft de gemeente het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. In totaal zijn 4 vooroverlegreacties en 17 inspraakreacties ontvangen.

Zienswijzenfase

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest is op 24 januari door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van vrijdag 3 februari 2017 tot en met donderdag 16 maart 2017. Er zijn in totaal 27 zienswijzen ingediend, waarvan 2 zienswijzen te laat zijn ingediend (pas 20 maart 2017 ontvangen) en derhalve niet ontvankelijk zijn verklaard. De zienswijzen zien met name op de volgende thema's: bedrijventerrein Roosevelt, karakteristieke panden, ligplaatsen, witte vlek Vijf Meilaan 7 en verzoeken tot het meenemen van ontwikkelingen in het bestemmingsplan. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korthedshalve wordt naar de Zienswijzennota verwezen.

Overwegingen en verwerkingswijze rondom een aantal relevante ontwikkelingen / thema's in het plangebied

Nieuwe ontwikkelingen

Specifiek wordt gewezen op paragraaf 2.4 van de toelichting. In deze paragraaf worden een aantal relevante ontwikkelingen, zoals Vijf Meilaan 7 (Meas locatie: bouw woontoren met 300 m2 zakelijke dienstverlening en een parkeergarage), woonbuurt Churchillpark en Kiljanpad 2

(nieuwbouw dubbel schoolgebouw), benoemd in het plangebied, inclusief de juridisch-planologische overwegingen en verwerkingswijze in het nieuwe bestemmingsplan.

Motie 'Leidse proef met regelvrije zones'

Op 5 juli 2016 is tijdens de gemeenteraadsvergadering een motie aanvaard. Deze motie heeft betrekking op het starten van een pilot voor regelluwe zones. Regelluwe zones kunnen mogelijk kansen bieden aan Leidse winkelgebieden en bedrijventerreinen die meer ruimte willen bieden aan creatief en innovatief ondernemerschap, hun straat aantrekkelijker willen maken of die te kampen hebben met leegstand. Te denken valt hierbij aan het Wagnerplein en het bedrijventerrein Roosevelt. In de motie verzoekt de raad het college om samen met ondernemers en eventuele omwonenden te onderzoeken wat de mogelijkheden en randvoorwaarden voor regelluwe zones in Leiden zijn en de raad eind 2017 van de uitkomsten van het onderzoek op de hoogte te stellen.

De onderzoeken voor regelluwe zones zijn nog in volle gang.

Met betrekking tot het Wagnerplein kunnen we in dit bestemmingsplan vooralsnog niets opnemen. Het bestemmingsplan biedt hier al ruime functie mogelijkheden.

Met betrekking tot het bedrijventerrein Roosevelt kan wel vermeld worden dat de gemeente tezamen met een aantal eigenaren van het bedrijventerrein en met Portaal, dat eigenaar is van de flats aan de Titus Brandsmalaan ook een onderzoek is gestart naar de mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken aan de westzijde van het bedrijventerrein Roosevelt, waar nu volgens het bestemmingsplan bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Het doel van dat onderzoek is te komen tot een herontwikkeling (sloop-nieuwbouw), waarbij nadrukkelijk geen bedrijfsruimte verdwijnt, maar waar woonruimte wordt toegevoegd met instandhouding van een minimaal gelijke omvang aan bedrijfsruimte (niet zijnde kantoorruimte) dan dat nu al het geval is. De uitkomsten uit dat onderzoek zijn nog ongewis. Tot die tijd handhaaft de gemeente daarom het planologische regime voor dit deel van het bedrijventerrein, al zullen de woonruimtes op de verdiepingen (mits ze kunnen voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening) tijdelijk worden toegestaan. Uitgebreider wordt hier aandacht aan besteedt in de Inspraak en vooroverlegnota d.d. januari 2017 onder de beantwoording van B7.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein Roosevelt zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven in nog hogere milieu categorieën (tot en met milieucategorie 3.2.) toegestaan en daarmee zijn gevoelige functies – zoals wonen – niet combineerbaar. Beperking van deze milieu categorieën betekent een grond voor planschade en daarnaast heeft de gemeente een convenant met VNO-NCW, Stichting Ondernemend Leiden en Bedrijfsleven Rijnland, waarin is afgesproken dat het aantal voor verschillende milieucategorieën bestemde hectares bedrijventerrein regionaal in stand zullen worden gehouden. Uitgebreider wordt hier aandacht aan besteedt in de zienswijzennota d.d. april 2017 onder de beantwoording van nummer 25.

Dit bestemmingsplan heeft in beginsel een conserverend karakter maar speelt – middels het meenemen van wat laaghangend fruit – deels in op de transformatie die zich al voordoet op het bedrijventerrein. Zo hebben een aantal geschikte panden met een eerder verleende vergunning hiervoor een aanduiding kantoor / zakelijke dienstverlening gekregen. De begripsbepaling zakelijke dienstverlening is iets opgerekt waardoor het ook mogelijk is om bijvoorbeeld cursussen, workshops en/of vergaderingen in een kantoorachtige omgeving te geven (bijvoorbeeld computer cursussen). De reeds vergunde sportscholen, boulderhal en klimhal hebben een algemene aanduiding 'leisure' gekregen waardoor het ook mogelijk is om andere

vormen van 'leisure' te vestigen op deze locaties, waarbij wel geborgd is dat dan opnieuw de parkeereis wordt getoetst en voldaan dient te worden aan het Activiteitenbesluit dat algemene milieuregels aan bedrijven geeft.

In de regels is tot slot een binnenplanse afwijking opgenomen waardoor het - bij voldoen aan de daarin opgenomen voorwaarden - het mogelijk is om zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en leisure voorzieningen uit te breiden.

Regionale woningbouwopgave

In paragraaf 4.12. van de toelichting wordt aandacht besteedt aan de forse woningbouwopgave van Leiden en regio. Momenteel wordt onderzocht waar een goede invulling kan worden gegeven aan deze opgave, waarbij ook naar het gebied Zuidwest wordt gekeken. Bij dit onderzoek zullen ook aan ander doelstellingen van de gemeente als duurzamer energieverbruik en de effecten van klimaatverandering en bodemdaling aandacht worden besteedt.

Programma Duurzaamheid

In paragraaf 3.3.6. van de toelichting wordt aandacht besteedt aan de duurzaamheidsagenda en vermeldt dat voor Leiden Zuidwest samen met Alliander en het Ministerie van Economische Zaken onderzocht wordt welke stappen genomen moeten worden om Zuidwest daadwerkelijk van het gas af te koppelen en tegelijkertijd de rioleringen en de openbare ruimte zo aan te passen dat de wijk in 2050 energieneutraal en klimaat robuust is.

Financiën:

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 vigerende bestemmingsplannen. In het plan ontbreken ontwikkelingslocaties en er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen. Het plan is zo vormgegeven dat de kans op tegemoetkomingen in de planschade zeer gering is.

Legessanctie

Indien niet voldaan wordt aan de actualisatieverplichting, bepaalt artikel 3.1, lid 4 Bro dat de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten die verband houden met het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat deze termijn voor dit plangebied verstrijkt op 5 september 2017. Omdat de gemeenteraad na het zomerreces weer vergadert op 7 september 2017 dient vaststelling van het bestemmingsplan Zuidwest door de gemeenteraad plaats te vinden vóór het zomerreces.

Bijgevoegde informatie

1. Bestemmingsplan Zuidwest (NL.IMRO.0546.BP00121-0301), bestaande uit een toelichting met bijlagen, regels met bijlagen en een verbeelding, gedateerd op april 2017;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Zuidwest, gedateerd op april 2017;

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 17.0026 van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Zuidwest d.d. april 2017, gewijzigd door aanvullingen onder paragraaf 5.2 zoals genoemd in het erratum van mei 2017 dat bij dit besluit is vastgesteld ;
- 2 Het bestemmingsplan Zuidwest te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de Staat van wijzigingen zoals opgenomen in de Zienswijzennota bestemmingsplan Zuidwest, te weten:

Toelichting

1	In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt het volgende vermeld: 'Haagweg 89 (Noordman terrein): De eigenaar van het Noordman terrein aan de Haagweg 89 heeft zich uitgesproken over de verplaatsing van de houtloods in uiterlijk 2019 en wenst te komen tot een herontwikkeling van de betreffende gronden. Het schetsplan bestaat uit de realisatie van circa 22 woningen, waarvan 8 grondgebonden waterwoningen en circa veertien met een parkeerterrein. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten in Leiden waaraan dit bouwplan een positieve bijdrage kan leveren. Het plan is echter nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te verankeren. De planvorming hiervoor zal via een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt.'
2	De archeologische beleidstekst in paragraaf 4.1. is geüpdatet naar meest recente wet en regelgeving.
3	Redactionele wijzigingen
4	Ten behoeve van de weekmarkt en individuele standplaatsen in het plangebied is in paragraaf 5.3.3. beschreven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan.
5	In paragraaf 3.3.6. wordt aandacht besteedt aan de duurzaamheidsopgave waar de gemeente voor staat met een doorkijk naar de aanpak in zuidwest.
6	In paragraaf 4.12 wordt aandacht besteedt aan de forse woningbouwopgave waar de gemeente voor staat met de aantekening dat zuidwest hier ook een bijdrage in zal leveren.

Regels

1	In artikel 14 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'steiger' tevens een openbare verbinding voor voetgangers over een maximaal 1,50 meter brede steiger mogelijk is.
2	In artikel 14.4. van de regels is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast naar 'maximum aantal woonschepen'.
3	De panden Haagweg 28 en 30 zijn opgenomen in bijlage 3 (Criteria karakteristieke panden) behorende bij de regels van het bestemmingsplan.
4	Het bedrijf van KPN aan de Cornelis Schuytlaan 81 betreft een telecommunicatiebedrijf in milieucategorie 2. Dit stond niet juist in artikel 4.1. van de regels en is aangepast
5	In artikel 13.1 en 13.4. (bestemming Verkeer) is een regeling opgenomen over hoe wordt

	omgegaan met de weekmarkt en individuele standplaatsen voor ambulante handel in het plangebied.
6	De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren en laden / lossen bij wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is geüpdatet
7	In artikel 12 is de ondersteunende horeca aan de bestemming sport - naast de toegestane horecacategorie 1 en 2 - aangevuld met een horecacategorie 4 en een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4' ten behoeve van de gevestigde ondersteunende horeca aan de Boshuizerlaan.
8	In artikel 6 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport – leisure, leisure toegestaan is.
9	In artikel 26.3. van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd: <u>Afwijken van de bouwregels</u> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.3.1. voor het bouwen van nieuwe bebouwing, indien: 1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed' van de Verordening Ruimte, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Verbeelding

1	In de legenda is de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast naar 'maximum aantal woonschepen'.
2	Ter plaatse van de voetgangersroute in de bestemming water is de aanduiding 'steiger' opgenomen.
3	De bestemmingen groen achter de woningen/panden aan de Haagweg zijn aangepast naar een woonbestemming (zonder een nadere aanduiding 'erf') of de bestemming gemengd 1 (ter hoogte van Haagweg 13).
4	De panden Haagweg 28 en 30 hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.
5	De panden Rooseveltstraat 4c en 4d hebben volgens eerder verleende vergunningen een nadere aanduiding 'gemengd' (waarin kantoor en zakelijke dienstverlening mogelijk is) en een nadere aanduiding 'laboratorium' gekregen.
6	Op het bevrijdingsplein worden weekmarkten gehouden. Deze is op de verbeelding aangeduid met een 'specifieke vorm van detailhandel – markt.
7	Aan het spoorweghavenpad miste de aanduidingen 'tuin' en 'nutsvoorziening' uit het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost. Deze is nu opgenomen.
8	De woontoren de Verleyding aan het Boudewijn Buchpad is aangepast naar de laatst verkregen vergunningen. Waarin geparkeerd kan worden op het terrein in plaats van ondergronds en de groenbestemmingen om het perceel zijn aangepast.
9	Aan de Jan Wolkerstraat is vergunning verleend voor de uitbreiding van de tuinen bij de woningen. Deze is verwerkt op de verbeelding.
10	De panden aan de Rooseveltstraat 35a, 55 en 65 hebben een functie kantoor / zakelijke dienstverlening. Dit is verwerkt op de verbeelding met een aanduiding 'gemengd' binnen de bestemming bedrijventerrein.
11	In de Coebel waren de hoogtescheidingslijnen van de woningblokken aan de Count Basiekade

	en de Tommy Dorseykade niet juist ingetekend waardoor aan de voorzijde lager gebouwd mocht worden dan aan de achterzijde. Dit is nu aangepast.
12	Ter hoogte van de Boshuizerlaan is een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4 opgenomen.
13	Het functie aanduiding vlak van het pand aan de Rooseveltstraat 4b lag iets te ver naar voren. Dit is gecorrigeerd.
14	De functie aanduiding van de brandweerkazerne aan de Rooseveltstraat was te krap ingetekend. Dit is verruimd naar de juiste afmetingen.
15	De twee sportscholen op het bedrijventerrein Roosevelt hebben de aanduiding 'leisure' gekregen, waardoor diverse leisure voorzieningen op de locatie mogelijk zijn.
16	Een aantal units van het pand aan de Rooseveltstraat 49 heeft de aanduiding 'leisure' gekregen. En aan een deel van het pand is de aanduiding 'gemengd' (kantoor en zakelijke dienstverlening) toegekend overeenkomstig vergunningen.

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Zuidwest aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening;
- 4 Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00121-0301, getiteld 'bestemmingsplan Zuidwest, gewijzigd digitaal vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan Zuidwest gewijzigd analoog vast te stellen;
- 6 Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00121-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Zuidwest.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 15 juni 2017,

de Griffier,

de Voorzitter,