

RAADSVOORSTEL 16.0033

Rv. nr.: 16.0033

B en W-besluit d.d.: 15 maart 2016

B en W-besluit nr.: 16.0238

Naam programma:

Economie

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave

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 Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave.

Doel:

In het huidige vigerende bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station' zijn per abuis ruimere gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Met onderhavig bestemmingsplan worden de geconstateerde omissies hersteld.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en station (2014)

Masterplan Leiden Bio Science Park – de Leeuwenhoek (2009)

Structuurvisie Leiden 2025

Ruimtelijke economische horecavisie Leiden

Overwegingen:

Reparatie

De gemeente Leiden streeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied naar actuele bestemmingsplannen. Voor het plangebied Boerhaave vigeert het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station' (2014); een geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan. Er is echter een aantal onvolkomenheden in dat bestemmingsplan geconstateerd die aanleiding zijn voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor onderhavig deelgebied.

Voor detailhandel en horeca is nu in het vigerende bestemmingsplan geen beperking opgenomen, waardoor de kavels volledig voor deze functies benut kunnen worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling voor het bestemmingsplangebied 'Leiden Bio Science Park - deelgebied Boerhaave', waarmee de geconstateerde omissies worden gerepareerd.

Vorbereidingsbesluit

De gemeenteraad heeft in september 2014 een voorbereidingsbesluit genomen dat van toepassing is op het deelgebied LBSP-Boerhaave. Dit voorbereidingsbesluit is opgesteld om ongewenste ontwikkelingen (vestiging supermarkt) in het deelgebied Boerhaave tegen te gaan. Het besluit heeft tot gevolg gehad dat voor de betreffende percelen voor ongewenste ontwikkelingen maximaal één jaar lang geen omgevingsvergunning verstrekt kon worden. Het beperken van de planologische mogelijkheden voor de langere termijn kan alleen worden gerealiseerd door een nieuw

bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overgenomen..

Functionele programma

In het onderhavige bestemmingsplan is horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening teruggebracht om een gewenst planologisch kader over te houden.

In het onderstaande overzicht is per onderdeel een korte motivering en een nadere uitwerking opgenomen van de voorgestelde aanpassing.

Onderdeel	Aanleiding en motivering herziening	Voorgestelde wijziging
Bestemming 'gemengd'	In het bestemmingsplan 'LBSP en station' is ongewild de functie detailhandel te ruim (geen beperking) opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid.	Detailhandel alleen in ondergeschikte vorm toestaan tot een maximum van 400 m ² . Maximaal 2 vestigingen tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m ² per vestiging. Het deelgebied Boerhaave is onderdeel van het Bio Science park en is een secundaire aankooplocatie zoals omschreven in de Retailvisie Leidse Regio 2025. Een klein programma zoals hierboven omschreven is passend binnen deze visie.
Bestemming 'gemengd'	In het bestemmingsplan 'LBSP en station' is ongewild de functie horeca te ruim (geen beperking) opgenomen.	Horeca toestaan tot een maximum van 600 m ² . Maximaal 2 vestigingen zijn toegestaan tot maximaal 200 m ² vvo per vestiging van categorie I en II en maximaal 1 vestiging tot maximaal 200 m ² vvo van categorie IV. Zoals ook opgenomen in de recent vastgestelde ruimtelijke economische horecavisie Leiden.
Bestemming 'gemengd'	In het bestemmingsplan 'LBSP en station' is ongewild de functie zakelijke dienstverlening te ruim opgenomen.	Zakelijke dienstverlening toestaan tot een maximum van 400 m ² . Maximaal 2 vestigingen tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m ² per vestiging.

Aanpassen milieuzonering in Leiden Bio Science Park

Ten aanzien van de milieuzonering is in opdracht van de gemeente en de universiteit een onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning DHV (RHDHV) naar de actualisatie van de milieuzoneringen in het gehele Leiden Bio Science Park, waarvan het Boerhaavegebied een onderdeel vormt en waar de betreffende milieuzoneringen van toepassing zijn. De Omgevingsdienst heeft het rapport beoordeeld en trekt hieruit de volgende conclusie. Uit het onderzoek van RHDHV blijkt dat er geen reden is om voor laboratoria waarin ggo-onderzoek wordt gedaan voor het aspect gevaar een grotere afstand te hanteren dan de in de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen afstand van 10 meter voor biochemische laboratoria.

In het voorstel van 26 januari 2016 (B&W nummer 16.0079) heeft het college ook het beleidsvoornemen uitgesproken om, op grond van bovengenoemd onderzoek, in Leiden Bio Science Park de milieucategorie voor de laboratoria en bedrijven/instellingen waar onderzoeksactiviteiten plaatsvinden met biologische agentia vast stellen op categorie 2 en de richtafstand van deze bedrijven ten opzichte van een woongebied te wijzigen van 100 meter naar 10 meter. De milieuzones die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog in het bestemmingsplan waren opgenomen zijn naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek dan ook niet meer relevant en hoeven ook niet meer te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Resultaten zienswijzetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave heeft van 16 juli 2015 t/m 26 augustus 2015 voor zienswijzen ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadbouwhuis. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave. De zienswijzen hebben samen met een aantal ambtelijke wijzigingen geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting

- De volgende zin is uit paragraaf 2.1 van de toelichting geschrapt: "De monumentale ingang en het interieur van de hal zijn van cultuurhistorische waarde".
- In het schema op blz. 6 van de toelichting is de tekst inzake milieuzonering geschrapt.
- In de toelichting is de tekst die is opgenomen inzake horeca aangepast, zodat het overeenkomt met de recent vastgestelde horecavisie.
- Blz. 10 van de toelichting in paragraaf 4.2 is tekst opgenomen inzake het recente ggo-onderzoek en in het kader hiervan van het aanpassen van de milieuzonering.
- Blz. 11 van de toelichting in paragraaf 4.3 is tekst opgenomen inzake de algemene ontheffing wegverkeerslawaaï.
- Paragraaf 5.3.3 Gemengd artikel 3: "al dan niet tijdelijk" is geschrapt.
- Blz. 12. De tekst inzake algemene aanduidingsregels inzake de milieuzones in paragraaf 5.3.4 is geschrapt.
- Blz. 14 paragraaf 6.2.5. In deze paragraaf is verwerkt dat er 2 zienswijzen zijn ingediend en wordt de verdere procedure geschetst.

Regels

- In artikel 1 van de regels wordt de definitie van sub 51 op de volgende manier aangepast: het oppervlak dat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen, berekend conform NEN 2580, zoals deze luidt op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan, inclusief

de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank. Achter de definitie verkoopvloeroppervlakte wordt de afkorting (vvo) toegevoegd.

- In artikel 2 wordt onder 2.11 de volgende bepaling toegevoegd. De bruto vloeroppervlakte (bvo) van een gebouw: de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten vanaf de eerste bouwlaag en verder berekend conform NEN 2580. De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend.
- Artikel 10 'Algemene aanduidingsregels' van de regels van het bestemmingsplan wordt geschrapt.
- In de bestemming Gemengd wordt artikel 3 lid 1 sub b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - tijdelijk wonen' uitsluitend voor voorzieningen voor tijdelijk wonen geschrapt.
- In artikel 3 lid 1 wordt onder p opgenomen: (ondergrondse) inzamel punten voor afvalstoffen. Sub p zal sub q worden.
- In artikel 11 onder a is het percentage van 5% worden aangepast naar 10%. Verder wordt ter verduidelijking van de maatvoering de term (vloer)oppervlakten toegevoegd aan artikel 11 sub a.
- In de regels zijn de definities en de bepalingen die zijn opgenomen inzake horeca aangepast, zodat deze overeenkomen met de recent vastgestelde horecavisie.
- Artikel 9 Algemene gebruiksregels is conform de geldende regeling aangepast.

Verbeelding

- De gebiedsaanduidingen milieuzone zones wet milieubeheer – 50 en 100 zijn geschrapt van de verbeelding van het bestemmingsplan en uit de legenda gehaald.
- Op de verbeelding zijn de aanduidingen specifieke vorm van gemengd – tijdelijk wonen geschrapt.
- Binnen de bestemming Verkeer is een aanpassing van de aanduiding inzake parkeerterreinen verwerkt.
- Aan de westzijde van het zuidelijke blok van het Pathologie gebouw is het bouwvlak op ondergeschikte wijze verruimd om een bouwplan passend te maken.

Beschikbaarstelling en planning

Het bestemmingsplan voldoet aan de SVBP2012 normen en digitaliseringsverplichting zoals voorgeschreven in de Wro.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, volgt de beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer door de Voorzieningenrechter op het verzoek is besloten.

Het vastgestelde bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken zullen voor de beroepstermijn ter inzage worden gelegd op het op het Stadhuis en het Stadsbouwhuis. Tevens worden voornoemde stukken beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website, alsmede de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beperking van het reeds bestaande juridisch-planologische kader. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar een aantal onvolkomenheden rechtgetrokken. Met betrekking tot de realisatie van het plan heeft dit geen financiële consequenties voor de

gemeente Leiden. De verwachting is dat er als gevolg van onderhavige planologische wijziging geen planschade op zal treden. Inmiddels is ook het eigendom van de locatie (TNO/Gorter), waarvoor een voorbereidingsbesluit was genomen overgegaan naar een andere eigenaar.

Inspraak/participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave heeft van 16 juli 2015 t/m 26 augustus 2015 voor zienswijzen ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadbouwhuis. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave;
2. Zienswijzennota Bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave d.d. februari 2016.

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 16.0033 van 2016), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave d.d. februari 2016;
2. Het bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de Zienswijzennota bestemmingsplan Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave d.d. februari 2016 voorgestelde wijzigingen, te weten:

Toelichting

- a. De volgende zin is uit paragraaf 2.1 van de toelichting geschrapt: "De monumentale ingang en het interieur van de hal zijn van cultuurhistorische waarde".
- b. In het schema op blz. 6 van de toelichting is de tekst inzake milieuzonering geschrapt.
- c. In de toelichting is de tekst die is opgenomen inzake horeca aangepast, zodat het overeenkomt met de recent vastgestelde horecavisie.
- d. Blz. 10 van de toelichting in paragraaf 4.2 is tekst opgenomen inzake het recente ggo-onderzoek en in het kader hiervan van het aanpassen van de milieuzonering.
- e. Blz. 11 van de toelichting in paragraaf 4.3 is tekst opgenomen inzake de algemene ontheffing wegverkeerslawaaï.
- f. Paragraaf 5.3.3 Gemengd artikel 3: "al dan niet tijdelijk" is geschrapt.
- g. Blz. 12. De tekst inzake algemene aanduidingsregels inzake de milieuzones in paragraaf 5.3.4 is geschrapt.
- h. Blz. 14 paragraaf 6.2.5. In deze paragraaf is verwerkt dat er 2 zienswijzen zijn ingediend en wordt de verdere procedure geschetst.

Regels

- i. In artikel 1 van de regels wordt de definitie van sub 51 op de volgende manier aangepast: het oppervlak dat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen, berekend conform NEN 2580, zoals deze luidt op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank. Achter de definitie verkoopvloeroppervlakte wordt de afkorting (vvo) toegevoegd.
- j. In artikel 2 wordt onder 2.11 de volgende bepaling toegevoegd. De bruto vloeroppervlakte (bvo) van een gebouw: de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten vanaf de eerste bouwlaag en verder berekend conform NEN 2580. De oppervlakte van een trappgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw worden gerekend.
- k. Artikel 10 'Algemene aanduidingsregels' van de regels van het bestemmingsplan wordt geschrapt.
- l. In de bestemming Gemengd wordt artikel 3 lid 1 sub b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - tijdelijk wonen' uitsluitend voor voorzieningen voor tijdelijk wonen geschrapt.
- m. In artikel 3 lid 1 wordt onder p opgenomen: (ondergrondse) inzamelpunten voor afvalstoffen. Sub p zal sub q worden.
- n. In artikel 11 onder a is het percentage van 5% worden aangepast naar 10%. Verder wordt ter verduidelijking van de maatvoering de term (vloer)oppervlakten toegevoegd aan artikel 11 sub a.
- o. In de regels zijn de definities en de bepalingen die zijn opgenomen inzake horeca aangepast, zodat deze overeenkomen met de recent vastgestelde horecavisie.
- p. Artikel 9 Algemene gebruiksregels is conform de geldende regeling aangepast.

Verbeelding

- q. De gebiedsaanduidingen milieuzone zones wet milieubeheer – 50 en 100 zijn geschrapt van de verbeelding van het bestemmingsplan en uit de legenda gehaald.
 - r. Op de verbeelding zijn de aanduidingen specifieke vorm van gemengd – tijdelijk wonen geschrapt.
 - s. Binnen de bestemming Verkeer is een aanpassing van de aanduiding inzake parkeerterreinen verwerkt.
 - t. Aan de westzijde van het zuidelijke blok van het Pathologie gebouw is het bouwvlak op ondergeschikte wijze verruimd om een bouwplan passend te maken.
- 3. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00122-0301, getiteld 'bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave, gewijzigd digitaal vast te stellen';
 - 4. Het bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave gewijzigd analoog vast te stellen';
 - 5. Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00122-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park – deelgebied Boerhaave'.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 april 2016,

de Griffier,

de Voorzitter,