



Uitspraak 201600701/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 5 oktober 2016

Tegen: de raad van de gemeente Leiden

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:2656**

201600701/1/R4.

Datum uitspraak: 5 oktober 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Ondernemers Vereniging De Waard, gevestigd te Leiden,
appellante,

en

de raad van de gemeente Leiden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 3 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Nova Zembla" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de vereniging beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 juli 2016, waar zijn verschenen de vereniging, vertegenwoordigd door L.J.M. Hartman en R. Teske, bijgestaan door mr. F.P. van Galen, advocaat te Leiden, en de raad, vertegenwoordigd door drs. A.B.F. Nijssen, werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. R. Lever, advocaat te Leiden, en [persoon], werkzaam bij Royal Haskoning DHV.

Overwegingen

1. Het plangebied ligt aan de Willem Barentszstraat 1-9 te Leiden en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Waard. Op grond van het voorheen geldende plan was aan het gebied een bedrijfsbestemming toegekend. In het onderhavige plan is aan het gehele gebied de bestemming "Gemengd" toegekend.

Het plangebied valt uiteen in drie delen:

1. Het gebouwdeel Willem Barentszstraat 1-5. Op grond van het voorheen geldende plan was ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 2 mogelijk. Het onderhavige plan voorziet ter plaatse in studentenhuisvesting.
2. Het gebouwdeel aan de Willem Barentszstraat 7. Op grond van het voorheen geldende plan was ter plaatse bedrijvigheid tot en met categorie 2 mogelijk; dit is in het onderhavige plan teruggebracht naar bedrijfsactiviteiten die vallen in categorie A.
3. Het gebouwdeel Willem Barentszstraat 9. Op grond van het voorheen geldende plan was ter plaatse bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 3.2; dit is in het onderhavige plan eveneens teruggebracht naar bedrijfsactiviteiten die vallen in categorie A.

Het voorziene complex voor studentenhuisvesting wordt ook wel Nova Zembla genoemd.

2. De vereniging behartigt de gezamenlijke belangen van ondernemingen die zijn gevestigd op bedrijventerrein De Waard. De vereniging vreest met name dat de komst van studentenhuisvesting op het bedrijventerrein de daar gevestigde bedrijven beperkt in hun bestaande en toekomstige bedrijfsvoering. Met haar beroep wil zij de studentenhuisvesting daarom voorkomen.
3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

-Verordening ruimte 2014

4. De vereniging betoogt dat de raad in strijd met artikel 2.1.3, vierde lid, van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) niet heeft verantwoord op welke wijze binnen de regio het verlies aan bedrijventerrein als gevolg van het plan zal worden gecompenseerd. In dit kader voert de vereniging aan dat de raad zich niet kan beroepen op een uitzondering op deze verplichting. Hiertoe stelt zij dat in de plantoelichting weliswaar staat dat ambtelijke afstemming heeft plaatsgevonden, maar dit vormt geen regionaal overleg als bedoeld in de verordening. Bovendien ontbreekt een verslag van dat overleg, zo stelt zij.
- 4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat compensatie niet nodig is, omdat de uitzondering van artikel 2.1.3, vijfde lid, van de verordening in dit geval van toepassing is. Hiertoe wijst hij erop dat de transformatie reeds was voorzien in het regionale beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' (hierna: het regionale beleidskader). Voorts wijst de raad erop dat op ambtelijk niveau afstemming heeft plaatsgevonden over de vraag of bezwaar bestaat tegen de ontwikkeling van Nova Zembla, alsook over de vraag of de ontwikkeling daarvan leidt tot een tekort aan bedrijventerrein. Uit de ambtelijke reacties blijkt dat in de regio wordt ingestemd met het plan, aldus de raad.
- 4.2. Ingevolge artikel 2.1.3, vierde lid, van de verordening verantwoordt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Ingevolge het vijfde lid kan compensatie als bedoeld in het vierde lid, achterwege blijven, indien:

- a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft, of
- b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.3. In het regionale beleidskader staat onder het kopje 'Werklandschap De Waard, visie op het werklandschap': "Het gebied ten westen van Stedelijk Beheer kan als broedplaats voor diverse economische functies fungeren. Vanwege het belang van ruimte voor bedrijvigheid in de stad en de goede afscherming naar wonen toe behouden we deze locatie voor werken. Er komt geen wonen, afgezien van een plan voor studentenhuisvesting op de Willem Barentszstraat. Alleen aan dit in ontwikkeling zijnde plan werken we mee".

4.4. De Afdeling overweegt dat uit de hiervoor aangehaalde passage uit het regionale beleidskader weliswaar kan worden afgeleid dat in de regio geen bezwaar bestaat tegen studentenhuisvesting op bedrijventerrein De Waard vanuit een oogpunt van het belang van ruimte voor bedrijvigheid in de stad en het belang van een goede afscherming tussen woon- en bedrijfsfuncties. Deze passage biedt echter geen inzicht in het antwoord op de vraag of er in de regio na de transformatie van bedrijventerrein naar studentenhuisvesting nog voldoende ruimte voor bedrijventerrein beschikbaar is, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein.

Voor zover de raad zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat vanwege de beperkte omvang van de transformatie het regionale beleidskader geen expliciete afweging bevat over de ruimte die na transformatie beschikbaar blijft voor bedrijventerrein, maar dat dit wel moet worden ingelezen in die passage, oordeelt de Afdeling dat een dergelijke impliciete afweging zich niet verdraagt met artikel 2.1.3, vijfde lid, onder b, van de verordening. Hierbij betreft de Afdeling dat artikel 2.1.3, vijfde lid, een uitzondering maakt op de hoofdregel dat binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande is niet voldaan aan de in artikel 2.1.3, vijfde lid, van de verordening opgenomen uitzondering op de compensatieplicht zoals neergelegd in het vierde lid en is het plan vastgesteld in strijd met artikel 2.1.3, vierde lid, van de verordening.

Het betoog slaagt.

-motivering locatiekeuze

5. De vereniging betoogt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom voor de onderhavige locatie is gekozen. In dit kader wijst zij erop dat binnen Leiden meerdere kantoorpanden geschikt zijn voor transformatie, bijvoorbeeld in de Lammenschansdriehoek of langs de Pelsmanlaan. Volgens de vereniging ligt het transformeren van kantoren ook meer voor de hand, omdat er onder kantoren veel leegstand is. Het transformeren van een pand op bedrijventerrein De Waard ligt volgens de vereniging niet in de rede. Hiertoe wijst zij erop dat in de Structuurvisie Leiden 2025 (hierna: de structuurvisie) staat dat bedrijventerrein De Waard een bijzonder kansrijk gebied is voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor zover de raad voor de motivering van de locatiekeuze verwijst naar het regionale beleidskader, waarin staat dat wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van studentenhuisvesting op De Waard, voert de vereniging aan dat de beleidsnota innerlijk tegenstrijdig is. In het beleidskader is namelijk aan De Waard het profiel 'breed gedifferentieerd' toegekend, binnen welk profiel geen woningen zijn toegestaan. Toch wordt in dat beleidskader ingestemd met het realiseren van studentenwoningen op De Waard. Het besluit is daarmee onvoldoende gemotiveerd, aldus de vereniging.

5.1. De raad heeft toegelicht dat in de structuurvisie onder meer staat dat bedrijventerrein De Waard wordt geherstructureerd, hetgeen verband hield met de toen nog voorgestane aanleg van de Ringweg-Oost over het bedrijventerrein. Om onder meer die reden stond het gebied op de Structuurvisiekaart aangegeven als een gebied waarvoor met prioriteit een gebiedsvisie moet worden uitgewerkt. De Ringweg-Oost wordt echter niet meer gerealiseerd. De gebiedsvisie is daarom niet opgesteld, maar in de plaats daarvan is het regionale beleidskader tot stand gebracht, waarin wordt ingestemd met het realiseren van studentenhuisvesting op De Waard.

De raad heeft in het verweerschrift en ter zitting verder toegelicht dat de keuze voor de onderhavige locatie met name is ingegeven door de leegstand van het pand: het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de leegstand weg te nemen is doorslaggevend geweest bij de keuze voor de locatie. Verder heeft de raad betrokken dat het pand ligt in de nabijheid van woningen, aan de rand van het bedrijventerrein.

5.2. Uitgangspunt van het regionale beleidskader is dat op bedrijventerreinen met het profiel 'breed gedifferentieerd' zoals De Waard geen woonfuncties worden toegestaan. In het regionale beleidskader staat weliswaar dat wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van studentenhuisvesting op bedrijventerrein De Waard, maar in dit beleidskader wordt niet gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het uitgangspunt dat op terreinen als De Waard geen woningen mogelijk worden gemaakt. De verwijzing naar het beleidskader vormt daarom op zichzelf onvoldoende motivering voor de keuze voor de locatie.

De door de raad in het verweerschrift en ter zitting gegeven toelichting biedt evenmin voldoende motivering voor de keuze voor de onderhavige locatie. Hiertoe overweegt de Afdeling dat de omstandigheid dat het pand aan de Willem Barentszstraat 1-5 al sinds enige tijd leeg staat en in de nabijheid van een woonwijk en in de oksel van het bedrijventerrein ligt, niet voldoende is om een afwijking te rechtvaardigen van het uitgangspunt uit het beleidskader dat De Waard behouden blijft voor bedrijvigheid vanwege het belang van ruimte voor bedrijvigheid in de stad alsook vanwege het belang van een goede afscherming tussen woon- en bedrijfsfuncties. Het besluit berust in zoverre dan ook niet op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

-gelijkheidsbeginsel

6. De vereniging betoogt dat het plan is vastgesteld in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Hiertoe voert zij aan dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformeren van een pand op het bedrijventerrein Merenwijk tot vergelijkbare wooneenheden is afgewezen, omdat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven daardoor zou worden beperkt. Volgens de vereniging is de afweging die bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijking van het plan wordt gemaakt, gelijk aan de afweging die ten grondslag ligt aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat de gevallen verschillen, omdat bedrijventerrein Merenwijk een gezoneerd bedrijventerrein is en daar grote lawaaimakers zijn toegestaan, betwist de vereniging dat. Zij wijst er hiertoe op dat op bedrijventerrein Merenwijk slechts bedrijven tot en met maximaal categorie 3 zijn toegestaan. Wat de zone betreft, voert de vereniging aan dat zij vermoedt dat die zone is toegekend ten behoeve van de Groenordhallen, waar evenementen waren toegestaan. Deze hallen zijn echter al geruime tijd geleden getransformeerd, zodat de aanwezigheid van de zone geen doorslaggevend verschil meebrengt met de onderhavige situatie. Bovendien gelden de normen uit de Wet geluidhinder niet voor woningen op het industrieterrein zelf, zodat de afweging juist vergelijkbaar is met de onderhavige situatie, zo voert de vereniging aan.

6.1. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In het kader van de uitoefening van die bevoegdheid komt aan het college eigen beleidsvrijheid toe. De uitkomst van de beoordeling van het college bindt de raad dan ook niet. Het betoog faalt reeds daarom.

↯-parkeren

7. De vereniging betoogt dat het plan leidt tot een onaanvaardbare parkeersituatie. In dit kader voert zij aan dat in het plan ten onrechte geen regels zijn opgenomen over parkeren. Hiertoe voert zij aan dat parkeernormen sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 (Stb. 2014, 458, hierna: de Reparatiewet BZK 2014) op 29 november 2014 rechtstreeks in het plan moeten worden geregeld.

7.1. Ingevolge artikel 133, eerste lid, van de Woningwet blijven voor gebieden waar op het tijdstip van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is, de artikelen 1, eerste lid, onderdeel g, 7b, eerste lid, 8, vijfde en zevende lid, 9, 10 en 12, derde lid, zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014, van toepassing tot het tijdstip van wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018.

7.2. Ingevolge artikel 8, lid 8.1, van de planregels blijven voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

[...]

e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

7.3. Artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet zoals dat luidde vóór inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 bevatte de grondslag voor voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals voorschriften over parkeren. Uit artikel 133, eerste lid, van de Woningwet volgt dat voor gronden waarvoor na 29 november 2014 een bestemmingsplan wordt vastgesteld vanaf het moment van vaststelling van dat plan onder meer artikel 8, vijfde lid, zoals dat luidde vóór inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 niet meer van toepassing is. Nu het onderhavige plan is vastgesteld na 29 november 2014, hebben de bepalingen uit de Bouwverordening ten aanzien van onder meer de voorschriften over parkeren dan ook geen gelding meer. Artikel 8, lid 8.1, van de planregels - dat nog wel van de geldigheid van de Bouwverordening op dit punt uitgaat - is daarom in strijd met artikel 133, eerste lid, van de Woningwet.

Ter zitting is door de raad overigens erkend dat de regeling zoals die in het onderhavige plan is opgenomen niet in overeenstemming is met de bij de Reparatiewet BZK 2014 gewijzigde Woningwet.

Het betoog slaagt.

8. Nu de raad ter zitting te kennen heeft gegeven dat het parkeerbeleid zich thans in een verder gevorderd stadium bevindt, ziet de Afdeling voorts geen aanleiding om zich uit te laten over de vraag of de in het plan voorziene ruimte voor parkeerplaatsen in overeenstemming is met de parkeernorm uit de beleidsnota 'Beleidsregels parkeernormen Leiden'. Dat geldt eveneens voor het betoog dat onduidelijk is of de parkeerplekken kunnen voldoen aan de toepasselijke NEN-normen dan wel de ASVV-normen.

-vrees beperking bedrijfsvoering

9. De vereniging betoogt dat het plan ten onrechte leidt tot een beperking van de bestaande en toekomstige bedrijfsvoeringsmogelijkheden. Hiertoe voert zij aan dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden die zijn opgenomen in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: VNG-brochure). De vereniging betoogt in dit kader dat de raad bij de toepassing van de VNG-brochure ten onrechte is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Volgens de vereniging moet het omgevingstype worden beoordeeld op basis van de bestaande situatie. De bestaande situatie beziend is van een gemengd gebied geen sprake, nu ter plaatse van het plangebied in de bestaande situatie geen woningen staan, zo stelt de vereniging.

Voorts voert de vereniging aan dat de raad bij de beoordeling van de gevolgen voor de omliggende bedrijven ten onrechte is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid, in plaats van hetgeen maximaal planologisch mogelijk is gemaakt. Voor zover de raad het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht om de toegestane milieucategorie voor de beide bedrijven in overeenstemming te brengen met de feitelijke activiteiten, had de raad dat bij het onderhavige plan moeten doen, aldus de vereniging.

Uitgaande van deze uitgangspunten worden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de percelen aan de J.C. de Rijpsstraat 11, de Admiraal Banckertweg 32 en de Admiraal Helfrichweg 1 overschreden, zo voert de vereniging aan.

10. De raad stelt zich op het standpunt dat de om Nova Zembla liggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van het plan. Hiertoe wijst de raad erop dat op het perceel J.C. de Rijpsstraat 11 een milieustraat wordt geëxploiteerd, welke activiteit in milieucategorie 3.1 valt. De richtafstand voor een gemengd gebied bij die categorie bedraagt 30 m. De afstand tussen het bedrijfsperceel en Nova Zembla is ongeveer 50 m, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Wat betreft het perceel Admiraal Banckertweg 32 wordt de richtafstand uit de VNG-brochure volgens de raad overschreden, maar desondanks is volgens de raad sprake van een goed woon- en leefklimaat.

10.1. Uit plantoelichting en de dossierstukken blijkt dat de raad de VNG-brochure heeft toegepast.

10.2. De Afdeling stelt voorop dat de raad bij het bepalen van de toepasselijke richtafstand had moeten uitgaan van de hoogste milieucategorie die planologisch gezien op de percelen mogelijk wordt gemaakt. Voorts had de raad bij het bepalen van de afstanden tussen de uiterste situering van de gevel van de voorziene studentenhuisvesting enerzijds en de bedrijven anderzijds niet de perceelsgrenzen van de bedrijven, maar de grenzen van de aanduidingsvlakken moeten aanhouden. Hierbij betreft de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat de grenzen van de bedrijfsperven niet samenvallen met de aanduidingsvlakken.

10.3. Op grond van het bestemmingsplan "De Waard" is ter plaatse van de percelen J.C. de Rijpstraat 11 en Admiraal Banckertweg 32 bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 4.2. Ter plaatse van het perceel Admiraal Helfrichweg 1 is op grond van dat plan bedrijvigheid toegestaan in milieucategorie 3.1. In onderstaande tabel is dat weergegeven. Ook zijn in die tabel opgenomen de kortst gemeten afstanden vanaf de uiterste situering van de gevel van de voorziene studentenhuisvesting tot aan de toegekende aanduidingsvlakken. Ten slotte zijn de bij de maximaal toegestane bedrijvigheid behorende richtafstanden weergegeven, zowel voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

	Gemeten afstand (bij benadering)	Richtafstand 'gemengd gebied'	Richtafstand 'rustige woonwijk'
J.C. de Rijpstraat 11 (milieucategorie 4.2)	70 m	200 m	300 m
Admiraal Banckertweg 32 (milieucategorie 4.2)	120 m	200 m	300 m
Admiraal Helfrichweg 1 (milieucategorie 3.1)	45 m	30 m	50 m

10.4. Uit bovenstaande tabel blijkt dat ook indien ervan wordt uitgegaan dat de omgeving als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt, wat betreft de bedrijven aan de J.C. de Rijpstraat 11 en de Admiraal Banckertweg 32 niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

10.5. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat van die richtafstanden - mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd - kan worden afgeweken.

Ter zitting is in dit kader door de raad naar voren gebracht dat op een afstand van 30 m van het perceel J.C. de Rijpstraat 11 een woonwijk, de zogeheten Zeeheldenbuurt, ligt. Deze woonwijk ligt op kortere afstand van het perceel J.C. de Rijpstraat 11 dan het plangebied. Ter plaatse van die woonwijk is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zodat dat ter plaatse van de voorziene studentenhuisvesting ook het geval zal zijn. Bovendien ligt tussen het perceel J.C. de Rijpstraat 11 en het plangebied een gebouw, dat een afschermende werking heeft, aldus de raad.

Over het bedrijf dat is gevestigd aan de Admiraal Banckertweg 32 heeft de raad voorts ter zitting naar voren gebracht dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning onderzoek is gedaan naar het geluid dat het daar gevestigde sloopbedrijf produceert. Omdat de bestaande woonwijken Zeeheldenbuurt en Waardeiland op ongeveer gelijke afstand liggen van het bedrijf en er bovendien op kortere afstand bedrijfswoningen liggen, kunnen die woningen als maatgevend worden beschouwd. Verder ligt er afschermende bebouwing tussen het

perceel Admiraal Banckertweg 32 en de voorziene studentenhuisvesting. Ten slotte heeft de raad gesteld dat de activiteiten op het bedrijfsp perceel hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene studentenhuisvesting is daarom gewaarborgd, zo luidt de conclusie van de raad.

10.6. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich, bij de afwijkingen van de richtafstanden zoals deze zich voordoen, niet zonder nader onderzoek op het standpunt heeft kunnen stellen dat ter plaatse van de voorziene studentenhuisvesting sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De door de raad ter onderbouwing van deze afwijkingen naar voren gebrachte feitelijke omstandigheden en niet nader onderbouwde aannames leveren geen toereikende motivering op voor het standpunt dat desondanks sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene studentenhuisvesting.

10.7. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad het bestreden besluit niet met de bij het nemen van een besluit te betrachten zorgvuldigheid heeft voorbereid en het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering.

Het betoog slaagt.

-conclusie

11. Het beroep is gegrond. Het besluit tot vaststelling van het plan dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 2.1.3, vierde lid, van de verordening, artikel 133, eerste lid, van de Woningwet en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

12. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, 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 op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

13. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van 3 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nova Zembla";

III. draagt de raad van de gemeente Leiden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II. wordt verwerkt op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Leiden tot vergoeding van bij de vereniging Ondernemers Vereniging De Waard in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Leiden aan de vereniging Ondernemers Vereniging De Waard het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. B.J. Schueler, leden, in tegenwoordigheid van mr. O.S. Nijveld, griffier.

w.g. Helder w.g. Nijveld
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 oktober 2016

786.