

1. Inleiding

Het uitwerkingsplan 'Hallenweg e.o.' gaat over een bedrijventerrein ten noorden van de Hallenweg. In het geldende bestemmingsplan (inmiddels onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Leiden) is door de gemeenteraad een uitwerkingsplicht opgenomen. Tegelijkertijd is bepaald dat er niet gebouwd mag worden totdat een uitwerkingsplan is vastgesteld en in werking is getreden. Met dit uitwerkingsplan wordt het bedrijventerrein behouden en wordt bouwen weer mogelijk gemaakt. Zoals hieronder beschreven is ontwerpuitwerkingsplan op 22 december 2023 ter inzage gelegd. Dit was voordat de Omgevingswet in werking trad. Het overgangsrecht bepaald dat deze procedure daarom nog afgerond moet worden onder het oude recht. Dat betekent dat dit uitwerkingsplan nog volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld. Zodra het uitwerkingsplan in werking treedt gaat het automatisch onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Leiden. Op een eventuele beroepszaak blijft het oude recht van toepassing totdat het uitwerkingsplan onherroepelijk is.

2. Inzaget termijn

Op 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden besloten om het ontwerpuitwerkingsplan 'Hallenweg e.o.' ter inzage te leggen. Het ontwerpuitwerkingsplan 'Hallenweg e.o.' was te bekijken vanaf vrijdag 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Tijdens die periode was het voor belanghebbenden mogelijk om te reageren op het ontwerpuitwerkingsplan. Dat heet: indienen van een zienswijze. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn op tijd ontvangen.

3. Leeswijzer

In paragraaf 4 staat het proces beschreven na de zienswijzetermijn. De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 5 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Alle wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgesomd in de 'Staat van wijzigingen' in paragraaf 6.

4. Vervolg procedure

Het uitwerkingsplan is, met de aanpassingen zoals die zijn genoemd in de 'Staat van wijzigingen', aan het college aangeboden. Het college neemt een besluit over het vaststellen van het uitwerkingsplan.

Als het uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld wordt dat besluit bekendgemaakt. Het uitwerkingsplan is dan weer openbaar te bekijken. Op dat moment is het mogelijk om de rechter te vragen om het besluit en het uitwerkingsplan te beoordelen.

Dit heet: instellen van beroep. In de publicatie staat precies hoe, waar en wanneer beroep ingesteld kan worden. Daarin staat ook vanaf welk moment het uitwerkingsplan gaat gelden.

Nadat het uitwerkingsplan is gaan gelden (in werking is getreden) wordt het automatisch onderdeel van het omgevingsplan.

5. Behandeling van de zienswijzen

In de tabel hieronder staan alle zienswijzen die we ontvangen hebben. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie. Deze zienswijzennota is een bijlage van het uitwerkingsplan en deze moet online gepubliceerd worden. Daarom staan hier geen namen of andere persoonsgegevens in. In de kantlijn staat een nummer dat verwijst naar een aparte vertrouwelijke lijst met namen van de indieners.

	Samenvatting van zienswijzen	Beantwoording van de zienswijzen	Gevolgen voor het uitwerkingsplan
Provincie Zuid-Holland 1A	De provincie geeft aan dat de molenbiotoopregeling in artikel 11.1.2 van het ontwerpuitwerkingsplan in strijd is met de provinciale omgevingsverordening. Deze verordening staat het namelijk niet toe om dat het college zelf nog een afweging kan maken om af te wijken van de molenbiotoopregeling.	Bij het opstellen van een uitwerkingsplan moet het college van burgemeester en wethouders zich houden aan de uitwerkingsregels zoals die door de gemeenteraad zijn opgenomen en vastgelegd in het bestemmingsplan (hierna: het moederplan). In dit geval is dat het bestemmingsplan 'Noord' inclusief de daarbij horende partiele herzieningen, vastgesteld wijzigingsbesluit en ter laatste geldende paraplubestemmingsplannen. Alleen voor zover de uitwerkingsregels daarvoor de ruimte laten, mag het college zelf regels stellen. In het moederplan zijn molenbiotoopregels opgenomen. De uitwerkingsregels bieden het college geen ruimte om andere molenbiotoopregels te stellen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.
1B	De provincie heeft in een nadere toelichting op zijn zienswijze laten weten dat de molenbiotoopregeling die opgenomen is in het	Dit is een terechte constatering. Zoals wij in ons antwoord bij 1A hebben toegelicht, hebben wij niet de bevoegdheid om een andere molenbiotoopregeling vast te stellen. Wij moeten	Artikel 11.1 wordt aangepast. We nemen de molenbiotoopregeling

	ontwerputwerkingsplan niet overeenkomt met de molenbiotoopregeling van het moederplan. In het ontwerputwerkingsplan is namelijk opgenomen dat van de molenbiotoopregeling afgeweken mag worden als het functioneren van de molen niet onevenredig in gevaar komt. In het moederplan mag slechts afgeweken worden als de windvang niet extra beperkt wordt. De provincie vraagt om in het uitwerkingsplan de molenbiotoopregeling uit de Zuid-Hollands Omgevingsverordening op te nemen.	in dit uitwerkingsplan daarom dezelfde molenbiotoopregeling opnemen als in het moederplan. Als, nadat het uitwerkingsplan in werking is getreden, aan ons gevraagd wordt om gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid van de molenbiotoopregeling, moeten wij meewegen dat de molenbiotoopregeling inmiddels verouderd is en niet meer aansluit bij de geldende omgevingsverordening van de provincie.	uit het moederplan over.
Molenstichting Leiden en omstreken 2A	De Molenstichting Leiden en omstreken (hierna: de molenstichting) stelt dat de regels van dit uitwerkingsplan een serieuze verslechtering van de molenbiotoop veroorzaken. Het gaat daarbij om de molenbiotoop van de Stadsmolen aan de Gooimeerlaan 3. Deze verslechtering is in strijd met provinciale regelgeving.	Zoals wij in ons antwoord bij 1A hebben toegelicht, hebben wij niet de bevoegdheid om een andere molenbiotoopregeling vast te stellen dan de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Hoewel de molenbiotoopregeling dus afwijkt van de actuele provinciale regelgeving blijft de bescherming van de molenbiotoop gelijk.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.
2B	Een deel van het plan ligt binnen 100 meter van de molen. Daar mag niet gebouwd worden. Dit betekent dat de bestaande hal naast de molen, in beide richtingen, niet uitgebreid mag worden. Vanaf 100 meter mag slechts gebouwd worden volgens de 1/30-regel.	Een deel van het plangebied ligt inderdaad binnen 100 meter van het middelpunt van de Stadsmolen. Binnen deze zone mag niet hoger gebouwd worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Vanaf 100 meter geldt de 1/30-regel. De systematiek van het uitwerkingsplan is dat er voor gronden meerdere planregels tegelijkertijd	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

	De molenstichting vraagt daarom het bouwvlak in te korten, en in de bouwregels van het gehele plan de molenbiotoopregels op te nemen.	kunnen gelden. In dit geval combineert het uitwerkingsplan een bedrijfsbestemming met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In artikel 11.1 is de maximale bouwhoogte bepaald volgens de 1/30-regel en met de genoemde beperking voor de eerste 100 meter rondom de molen. Dat de bouwregels van de bedrijfsbestemming, die voor een ruimer gebied gelden, een hogere maximale bouwhoogte toelaten betekent niet dat de maximale bouwhoogte uit artikel 11.1 niet gelden. Een eventuele uitbreiding van de bestaande hal mag dus alleen als zo'n uitbreiding niet in strijd is met de molenbiotoopregels. Het klopt dat het bestaande gebouw hoger is dan de molenbiotoopregels toestaan. Deze afwijking valt echter onder het bouwovergangsrecht. Daarvoor geldt dat bestaande rechten in beginsel gerespecteerd moeten worden.	
2C	De molenstichting vindt het een gemiste kans dat door dit plan het niet meer mogelijk is om een groene zone te maken langs de Stinksloot.	In het moederplan is bepaald dat langs de Stinksloot ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' een ecologische verbindingszone wordt aangelegd. In dit uitwerkingsplan is daarom op die plaats een functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' opgenomen. Dit betekent dat bij elk gebruik van deze gronden, bijvoorbeeld ten behoeve van de bedrijfsbestemming, er ook rekening gehouden moet worden met de opdracht om hier een ecologische verbindingszone aan te leggen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

6 Staat van wijzigingen

Sinds het opstellen van het ontwerpuitwerkingsplan hebben we gezien dat nog enkele aanpassingen nodig waren, onder andere naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast is regelgeving aangepast of was het nodig om teksten in het ontwerpuitwerkingsplan te actualiseren. Het herstellen van fouten of het actualiseren heet: ambtshalve wijzigingen. Deze ambtshalve wijzigingen zijn ook opgenomen in het overzicht hieronder.

	Toelichting
1	Actualiseren provinciaal beleid/omgevingsverordening
2	In paragraaf 1.3 is een overzicht opgenomen van de geldende plannen. In dit overzicht ontbrak nog het bestemmingsplan 'Watercompensatie' (vastgesteld 27 september 2011). Deze is alsnog aan deze lijst toegevoegd.
3	In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan was nog niet verwezen naar het masterplan Groenord dat in 2006 is opgesteld en in 2016 is geactualiseerd. De toelichting is op dit punt aangevuld.
4	In paragraaf 3.3.1.2 is een toelichting opgenomen over de kenmerken van de ecologische verbindingszone die langs de Stinksloot wordt aangelegd. Hierbij is benoemd dat dit gebied inmiddels onderdeel is van het Panoramapark.
5	In paragraaf 5.2.1 zijn de interne adviezen van de gemeente Leiden achterwege gelaten.
6	Paragraaf 5.2.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de afgeronde zienswijzeperiode.
	Regels
7	Het uitwerkingsplan schrijft voor dat er een ecologische verbindingszone wordt aangelegd. In het ontwerpuitwerkingsplan was niet gedefinieerd wat verstaan moet worden onder een ecologische verbindingszone. Het ontbreken van een definitie van een ecologische verbindingszone zou leiden tot rechtsonzekerheid en dat is niet toegestaan. In het uitwerkingsplan is daarom een begripsbepaling opgenomen van 'ecologische verbindingszone'. De begripsbepaling is als artikel 1.21 ingevoegd. De navolgende artikelen zijn vernummerd.
8	Artikel 11.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop is aangepast volgens de regels van het moederplan. Inhoudelijk regelt het uitwerkingsplan nu hetzelfde als het moederplan. Alleen tekstueel zijn er enkele kleine verschillen. Dit is zo omdat de systematiek van het maken van bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) is gewijzigd sinds het vaststellen van het moederplan in 2007.
	Verbeelding
	<i>Geen wijzigingen</i>