

**Nota Inspraak en Vooroverleg**  
**Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek**

**juni 2012**

# Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties inzake het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek.

## 1. Inleiding

### 1.1. Kenmerken van het plan

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente Leiden om tijdig te beschikken over actuele, digitale bestemmingsplannen. Voor het plangebied Lammenschansdriehoek (grofweg bestaande uit het gebied tussen het Rijn- Schiekanaal, de spoorlijn en de Trekvliet), vigeren het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Cronesteinsepolder (inclusief herzieningen) en het bestemmingsplan Zoeterwoudseweg. Voornoemde bestemmingsplannen zijn, gezien leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele bestaande situatie en juridische vereisten en dienen derhalve te worden geactualiseerd.

### 1.2 Ontwikkelingslocatie(s)

Voor de Lammenschansdriehoek zijn in de komende jaren diverse ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Het betreft onder meer de realisering van de Ringweg, de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein, de mogelijke herontwikkeling van de Sanderslocatie (op de hoek van de Zoeterwoudseweg en de Vrijheidslaan) en de herontwikkeling met betrekking tot de studentencampus De Leidse Schans (huidige locatie Lammenschanspark). Deze ontwikkelingen worden niet planologisch-juridisch mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Te zijner tijd zullen afzonderlijke planologische procedures worden gevolgd om de diverse ontwikkelingen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' is conserverend van aard en legt voor alle toekomstige ontwikkelingslocaties binnen het plangebied de bestaande situatie vast.

## 2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan Lammenschansdriehoek van maandag 11 juli 2011 tot en met vrijdag 2 september 2011 (acht weken) voor inspraak ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In verband met het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen inspraakavond georganiseerd. In totaal zijn 3 vooroverlegreacties en 14 inspraakreacties ontvangen.

Na vaststelling van voorliggende nota door Burgemeester en Wethouders, worden de insprekers door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennis van de Raad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de Raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun zienswijzen nader toe te lichten voor de raadscommissie.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. De Raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld.

### 3. Wettelijk overleg

#### 3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Van het merendeel van genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

*geen aanleiding voor opmerkingen:*

- VROM Inspectie (inclusief Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)
- Kamer van Koophandel Den Haag, kantoor Leiden
- N.V. Nederlandse Gasunie,
- TenneT TSO B.V, Grondzaken West

*reactie ontvangen van:*

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden

#### 3.2 Ingekomen reacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<b>1</b>	<b>Provincie Zuid-Holland</b>		
1A	Verzocht wordt om in artikel 7 (Groen) en artikel 11 (Verkeer) een regeling op te nemen om op de oevers van het Rijn-Schiekanaal de plaatsing van verkeersborden, verkeerstekens, kunstwerken, nutsvoorzieningen en dergelijke te kunnen plaatsen.	Op grond van artikel 2 lid 18 van het Bor zijn 'bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening' (onder voorwaarden) vergunningvrij. Hieronder vallen nutsvoorzieningen van maximaal 15m <sup>2</sup> en maximaal 3 meter hoog en alle bouwwerken, geen gebouw zijnde die nodig zijn voor verkeersregeling, verkeersgeleiding, verlichting etc. Anders bestaat het 'vangnet' van 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' die in de bestemming Groen en Verkeer 5 meter hoog mogen zijn. Gelet op het voorstaande is de verzochte aanpassing overbodig.	Geen.
1B	Verzocht wordt in artikel 13.3 (Water) vlonders en steigers aan de oevers van het Rijn-Schiekanaal nadrukkelijk uit te sluiten in verband met vlotte en veilige verloop van (beroeps)vaart.	Alleen door middel van een binnenplanse afwijking worden vlonders en steigers buiten de aanduidingsvlakken voor woonschepen- ligplaatsen toegestaan. Er zal in de afwijkingsvoorwaarden een regel worden opgenomen dat er een uitsluiting geldt voor het Rijn-Schiekanaal.	Bestemmings plan wordt op dit punt aangepast.
1C	Geadviseerd wordt om in paragraaf 4.7 van de toelichting een verwijzing naar de beleidsnota "Provinciale vaarwegen en scheepvaart 2006" op te nemen.	Akkoord met het verzoek tot aanpassing. De navolgende tekst wordt opgenomen:  " <u>Beleidsnota Provinciale vaarwegen en scheepvaart (2006)</u>  De Beleidsnota Provinciale vaarwegen en scheepvaart is een nadere uitwerking van het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan wat betreft het onderdeel vaarwegen. In deze nota worden	Bestemmings plan wordt op dit punt aangepast.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		de uitgangspunten geboden voor het technisch en nautisch beheer van en op de provinciale vaarwegen. In deze nota wordt ingegaan op de samenhangende vaarwegtrajecten, de beroepsvaart en doorgaande recreatievaart. Daarbij is een onderverdeling gemaakt naar functie van de vaarwegen in maatschappelijke context en het bijbehorende kader voor het beheer.  Het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is in overeenstemming met deze nota.”	
1D	Verzocht wordt het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek en het bestemmingsplan Rijn Gouwe Lijn Oost op elkaar af te stemmen.	Het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' is conserverend van aard en legt voor alle toekomstige ontwikkelingslocaties binnen het plangebied de bestaande situatie vast. Een juridisch-planologische afstemming is derhalve niet aan de orde.	Geen.
2	<b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b>		
2A	Geconcludeerd wordt dat de watergangen langs het spoor en watergang aan oostzijde van bedrijventerrein aan Lammenschansweg niet in verbeelding zijn opgenomen. Verzocht wordt deze op te nemen in de verbeelding dan wel in de toelichting aan te geven dat deze buiten het plangebied liggen.	De aangehaalde watergangen liggen buiten het plangebied. Conform verzoek zal hier in de toelichting kort aandacht aan worden besteed.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2B	Geadviseerd wordt in toelichting (paragraaf 4.5.2) tekst op te nemen: <i>“dat in afwijking van de watersysteemkaart de watergang langs het spoor en aan de westzijde van Kanaalpark ter plaatse van het nieuwe ROC is gedempt en dat het te compenseren oppervlak zal worden meegenomen in het bestemmingsplan Lammenschanspark”</i>	Akkoord met het verzoek tot aanpassing, met aanvullende referentie aan de verleende keurvergunning met betrekking tot de daarin genoemde watercompensatie.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2C	Verzocht wordt binnen de bestemming Wonen een watercompensatieregeling op te nemen conform het beleid van Rijnland.	Het verzoek impliceert het opnemen van een voorwaarde (compensatie verhard oppervlak) bij een directe bouwtitel/een directe mogelijkheid voor het aanbrengen van verharding. Uit oogpunt van rechtszekerheid is dat niet toegestaan. Het zou er immers toe kunnen leiden dat een (vigerende) bouwmogelijkheid uiteindelijk op grond van een voorwaarde in het bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd.  Volgens de Keur van het hoogheemraadschap (artikel 3.1.4) is het bovendien al verboden om	Bestemmingsplan wordt op dit punt (gedeeltelijk) aangepast.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>zonder watervergunning meer dan 500 m<sup>2</sup> te bouwen of te verharden als daardoor neerslag versneld tot afvoer komt. Voor oppervlaktes groter dan 500 m<sup>2</sup> zijn in de beleidsregels van het hoogheemraadschap de uitgangspunten voor compensatie opgenomen. Als niet aan de compensatie-voorwaarde kan worden voldaan, zal geen watervergunning worden verleend.</p> <p>Omdat compensatie op deze manier via de Keur is geborgd, zal de juridische regeling van het bestemmingsplan niet worden aangepast. Wel zal er kort in de toelichting aandacht aan de situatie worden besteed.</p> <p>Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid naar wonen aan de Meloenstraat geldt een uitzondering. Voor deze locatie zal een extra wijzigingsvoorwaarde worden opgenomen ten behoeve van watercompensatie.</p>	
2D	Verzocht wordt bij de beschrijving van het watersysteem te vermelden dat nagegaan wordt of – in het kader van duurzaam waterbeheer - er mogelijkheden zijn om het peil binnen het gebied van Lammenschans-driehoek te verhogen naar boezempeil.	Akkoord met het verzoek tot aanpassing.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
2E	Geconcludeerd wordt dat er geen verwijzing is naar het door Rijnland en gemeente Leiden opgestelde waterplan. Verzocht wordt een beknopte samenvatting hiervan op te nemen.	<p>Akkoord met het verzoek tot aanpassing. De navolgende tekst wordt opgenomen:</p> <p><u>“Waterplan Leiden (2006)</u></p> <p>Het waterplan Leiden is een gezamenlijk opgesteld plan door de Gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Met het waterplan wordt beoogd om met de partners voor het waterbeheer een visie op integraal waterbeheer in Leiden uit te werken en gezamenlijk beleid te ontwikkelen. Aan de hand van de visie worden projecten gerealiseerd die zich richten op een duurzaam watersysteem voor Leiden, waarbij het beleid, de maatregelen en het beheer tussen de verschillende waterbeherende overheden zowel bestuurlijk als technisch goed op elkaar zijn afgestemd.”</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
3	<b>Veiligheidsregio Hollands-Midden</b>		
3A	Er wordt verzocht de bereikbaarheid van het woongebied tussen spoor, Trekvljet en Vrijheidslaan te verbeteren, daar er nu één ontsluitingsweg aanwezig is.	Door het conserverend bestemmen wordt in beginsel de bestaande planologische rechten gerespecteerd. Ter plaatse geldt een verkeersbestemming met een planologische mogelijkheden voor twee verkeerswegen. De feitelijke inrichting betreft een uitvoeringsaspect	Geen.

	<b>Samenvatting ingekomen reactie</b>	<b>Reactie van het college</b>	<b>Gevolgen voor het voorgestelde besluit</b>
		dat in deze procedure niet aan de orde kan komen. Van de opmerking wordt echter wel kennisgenomen.	
3B	Voor het gebied ter plaatse van het ROC gebouw wordt in verband met de ontsluiting en de adequate bereikbaarheid van het gebied geadviseerd de verkeersbestemming goed vast te leggen op de verbeelding.	<p>De weg naar het ROC-gebouw is positief bestemd binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' doordat aan de bestemmingsomschrijving van deze bestemming 'voorzieningen voor verkeer en verblijf' wordt toegevoegd. Hierdoor maakt het bestemmingsplan de aanleg en instandhouding van deze weg mogelijk.</p> <p>In het Bouwbesluit 2012 zijn voorwaarden opgenomen voor de bereikbaarheid van een gebouw voor hulpdiensten, de bluswatervoorziening en de opstelplaatsen voor hulpvoertuigen. Het opnemen van aanvullende eisen in een bestemmingsplan voegt daaraan niets toe en is daarom niet zinvol. Het is daarbij niet relevant of een (ontsluitings)weg in een verkeersbestemming ligt of niet. Er is dan ook geen reden om de weg in de bestemming 'Verkeer' op te nemen.</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt (gedeeltelijk) aangepast.

## 4. Ingekomen inspraakreacties

### 4.1 Lijst van indieners:

1	[Indiener 1]
2	[Indiener 2]
3	[Indiener 3]
4	[Indiener 4]
5	[Indiener 5]
6	[Indiener 6]
7	[Indiener 7]
8	[Indiener 8]
9	[Indiener 9]
10	[Indiener 10]
11	[Indiener 11]
12	[Indiener 12]
13	[Indiener 13]
14	[Indiener 14]

### 4.2 Thematisch rapportage van de inspraakreacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
<b>A</b>	<b>Thema: Nieuwe ontwikkelingen</b>		
A1	Door nieuwe ontwikkelingen buiten de actualisatie te laten is het zeer lastig om een afweging te maken wat de ontwikkelingen voor de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk betekenen. <i>Ingebracht door: 1</i>	Door het conserverend bestemmen wordt in beginsel de bestaande planologische rechten gerespecteerd. Alle toekomstige ontwikkelingen dienen aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen, voordat ze juridisch-planologisch kunnen worden vastgesteld. Indien de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk aan de orde is bij een dergelijke ontwikkeling, dienen die belangen meegewogen te worden bij de desbetreffende ruimtelijke procedures.	Geen.
A2	Door het conserverend bestemming dreigt er bij ad hoc planologische besluitvorming, dat er geen samenhangende planologische ontwikkeling in het gebied zal plaatsvinden, met de daarbij behorende procedurele vertragingen. <i>Ingebracht door: 4, 6, 8, 13, 14</i>	In de komende jaren zijn diverse ontwikkelingen voorzien in de Lammenschansdriehoek. De planvorming voor de ontwikkelingslocaties bevindt zich in verschillende stadia: voor een aantal locaties zijn al concrete plannen gemaakt; voor andere locaties is nog slechts sprake van een eerste idee of denkrichting. Voor iedere ontwikkeling dient daarnaast nog afzonderlijk inzichtelijk te worden gemaakt of de ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt en in milieuhygiënisch opzicht wenselijk/	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>acceptabel is.</p> <p>Het is gezien de verschillende stadia van planvorming op dit moment niet mogelijk om alle op handen zijnde ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te nemen. Omdat het in het kader van de actualisering en digitalisering van de gemeentelijke bestemmingsplannen gewenst is om op korte termijn te voorzien in een actueel juridisch-planologisch regime voor de Lammenschansdriehoek, kan ook niet worden gewacht tot alle ontwikkelingen voldoende concreet zijn en alle (milieu)onderzoeken zijn verricht. Op dit moment zijn daarom voor de ontwikkelingslocaties de vigerende rechten zoveel mogelijk overgenomen.</p> <p>Dat de ontwikkelingen niet in één bestemmingsplan zijn opgenomen, betekent overigens niet dat er sprake is van ad hoc besluitvorming. Nieuwe initiatieven in de Lammenschansdriehoek worden getoetst aan het overkoepelende gemeentelijk beleid voor de Lammenschansdriehoek, zoals onder andere vastgelegd in de Structuurvisie 2009-2025 en de diverse sectorale beleidsstukken. Ten aanzien van de planologische samenhang tussen het projectgebied De Leidse Schans en de directe omgeving wordt opgemerkt dat er een visie op het gebied en de toekomst daarvan wordt opgesteld. In deze visie wordt heel nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en de functionele samenhang in het gebied. Ieder initiatief wordt aan de hand van deze documenten individueel beoordeeld, waarbij het niet van belang is of de ontwikkelingslocaties wel of niet in één bestemmingsplan zijn opgenomen. Doordat de algemene ontwikkelingsrichting voor de Lammenschansdriehoek is vastgelegd in visies en sectoraal beleid wordt voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden.</p>	
A3	<p>Verzocht wordt om voor de ontwikkeling De Leidse Schans reeds de gewenste parkeernorm vast te stellen, teneinde overlast aan de Lammenschansweg wordt voorkomen.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	<p>De ontwikkeling van De Leidse Schans valt buiten de bestemmingsgrenzen (en daarmee het juridisch-planologisch bereik) van het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek. Het verzoek kan in deze procedure derhalve niet aan de orde komen, en dient eventueel te worden ingebracht bij de ruimtelijke procedure van De Leidse Schans zelf.</p>	Geen.



	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
A4	<p>Stichting Bedrijfsadvies stemt in met het conserverend bestemmen van de Sanderslocatie en geeft aan dat het voeren van een afzonderlijke planologische procedure geen steun zal krijgen.</p> <p><i>Ingebracht door: 3</i></p>	Wij nemen kennis van dit standpunt.	Geen.
A5	<p>Verzocht wordt om geen gebruik te maken van 'witte vlekken' en een bestemmingsplan op te stellen voor het gehele gebied tussen de plangrenzen om de planologische samenhang te bevorderen.</p> <p><i>Ingebracht door: 4,6</i></p>	<p>Er is in juni 2010 een juridisch traject opgestart in het kader van de aanbesteding voor de herontwikkeling van het Lammenschanspark. De gemeenteraad heeft zich daarbij uitgesproken dat er ten behoeve van voornoemde ontwikkeling binnen de planperiode een bestemmingsplan voor het projectgebied (dat volledig in eigendom is bij de gemeente) wordt opgesteld. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten ten behoeve van de herontwikkeling van het Lammenschanspark (het plan De Leidse Schans) een apart bestemmingsplan vast te stellen. Op 27 maart 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan De Leidse Schans vastgesteld. Concluderend is het conserverend bestemmen in casu derhalve niet aan de orde.</p> <p>Ten aanzien van de planologische samenhang tussen het projectgebied De Leidse Schans en de directe omgeving wordt opgemerkt dat er een visie op het gebied en de toekomst daarvan wordt opgesteld. In deze visie wordt heel nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en de functionele samenhang in het gebied. Daarmee is uiteraard ook de samenhang tussen het projectgebied en de directe omgeving nadrukkelijk aan de orde (zie ook de beantwoording onder A2).</p> <p>De witte vlek ter plaatse van het perceel Lammenschans 128 zal in het ontwerp op grond van een ambtelijke wijziging conserverend worden bestemd, aangezien de voorziene gemeentelijke ontwikkeling ervan onvoldoende concreet is gebleken.</p>	Geen.
<b>B</b>	<b>Thema: Flexibiliteit &amp; verruiming</b>		
B1	<p>Verzocht wordt om de rigide regels met name inzake parkeren af te schaffen.</p> <p><i>Ingebracht door: 2</i></p>	Het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek bevat geen expliciete regels aangaande het reguleren van de parkeerbehoefte. Hiervoor geldt de bouwverordening als toetsingskader, wat geen onderdeel is van onderhavige	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		bestemmingsplanprocedure.	
B2	<p>Het voorontwerp gaat voorbij aan de wens van de ondernemers om een gezamenlijke ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan teneinde herontwikkeling en transformatie (onder meer ten behoeve van leegstandsbestrijding) mogelijk te maken.</p> <p><i>Ingebracht door: 2, 4, 6,7, 8, 13, 14</i></p>	<p>Zie de beantwoording onder A5.</p> <p>In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat er eerst een visie op het gebied en de toekomst daarvan wordt opgesteld, waarin tevens wordt stilgestaan bij de ruimtelijk-planologische doorvertaling.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is conserverend van aard ( gezien de wettelijke verplichting hiertoe) en is op dit moment niet het instrument om planologisch te herstructureren.</p>	Geen.
B3	<p>Worden "gedoogbestemmingen" in het pand bij de actualisatie omgezet in definitief goedgekeurde bestemmingen?</p> <p><i>Ingebracht door: 8,9</i></p>	<p>Vooropgesteld wordt gesteld dat er geen sprake is van gedoogbestemmingen en/of gedoogbesluitvorming in het plangebied. Ten aanzien van de door de inspreker bedoelde locatie kan worden opgemerkt dat dit een ontwikkelingslocatie betreft, die binnen de planperiode (via een afzonderlijke planologische procedure) zal worden herontwikkeld. Het is daarom aannemelijk dat de door inspreker benoemde functies binnen de planperiode worden beëindigd. Om die reden zijn voor het perceel de vigerende rechten opgenomen.</p>	Geen.
B4	<p>Vervallen reeds eerder verleende vergunningen door verstrijken van de tijd of het vertrek van betreffende onderneming ?</p> <p><i>Ingebracht door: 8,9</i></p>	<p>In het verleden verleende vergunningen dienen in beginsel bij de actualisatie van het bestemmingsplan te worden meegenomen.</p>	Geen.
B5	<p>Uit de beleidsbrief van Minister van Infrastructuur en Milieu (d.d 28 juni 2011, getiteld "Eenvoudig Beter") blijkt dat de noodzaak vervalt bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren.</p> <p><i>Ingebracht door: 8, 13</i></p>	<p>Op dit moment is het onvoldoende concreet in hoeverre het initiatief van de Minister verder uitgewerkt gaat worden en hoe de besluitvorming er exact uit gaat zien. De gemeente volgt derhalve het vigerende recht van de Wro ten aanzien van de actualisatieverplichting.</p>	Geen.
<b>C</b>	<b>Thema: Bedrijfsbestemming</b>		
C1	<p>De regeling aangaande vlaggenmasten komt niet overeen met de feitelijke situatie.</p> <p><i>Ingebracht door: 1</i></p>	<p>De constatering is terecht. Gelet op het voorstaande zullen artikelen 5.2.1, lid e en 5.2.2, lid c worden aangevuld met "dan wel het bestaande hoogte en/of aantal".</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
C2	<p>Aan de Zoeterwoudseweg is de bouwhoogte vergroot van 10m naar 12m, dit kan in een aantal gevallen tot ongewenste situaties leiden.</p> <p><i>Ingebracht door: 1</i></p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan Zoeterwoudseweg is reeds bepaald dat bouwwerken niet hoger dan 12m1. mogen zijn. Deze bouwmogelijkheid wordt in onderhavig bestemmingsplan overgenomen, er is derhalve geen sprake dat de maximale toegestane bouwhoogte wordt verhoogd.</p>	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
C3	<p>Aan de Lammenschansweg zijn panden aanwezig die de maximale bouwhoogte van 12m overschrijden.</p> <p><i>Ingebracht door :1</i></p>	<p>De panden ter plaatse van Lammenschansweg 130 en 144 zijn middels vrijstellingsprocedures tot stand gekomen, waarbij een bouwhoogte van 16.5 meter vergund is. Voor de desbetreffende panden zijn voornoemde bouwhoogtes overgenomen. Voor de overige bedrijfspanden aan de Lammenschansweg geldt de thans maximale bouwhoogte (vanwege in casu de aanvullende werking van de bouwverordening) van 15m1.</p>	Geen.
C4	<p>Doordat de maximale goothoogte gelijk is aan de maximale bouwhoogte worden bedrijfsdozen gestimuleerd.</p> <p><i>Ingebracht door :1</i></p>	<p>Op basis van de vigerende bouw mogelijkheden is er thans geen onderscheid tussen goot- en bouwhoogte. Bij gelijke goot,- en bouwhoogte ontstaat maximale benutting van de bedrijfsruimte. Voor bedrijfszones zijn blokvormige bebouwingsvormen typerend en daarmee passend voor bedrijfsgebieden.</p>	Geen.
C5	<p>In de beschrijving van de bedrijfsfuncties aan de Zoeterwoudseweg worden er twee genoemd, terwijl dit er veel meer zijn.</p> <p><i>Ingebracht door :1</i></p>	<p>Kennelijk wordt bedoeld op de vermelding in de toelichting dat een perifere detailhandelfunctie (bouwmarkt, tapijtwinkel) en een sportfunctie aanwezig zijn aan de Zoeterwoudseweg. Deze functies zijn genoemd omdat zij afwijken van reguliere bedrijventerreinfuncties. Artikel 5, lid 1 van de regels in het voorontwerp geven aan welke functies bij recht worden toegestaan.</p>	Geen.
C6	<p>In verband met diverse verleende bouwvergunningen en vrijstellingen wordt voor het perceel Lammenschansweg 138, 138c en 138d verzocht om een meervoudige bestemming met daarin perifere detailhandel, detailhandel en zelfstandige kantoren.</p> <p><i>Ingebracht door: 5</i></p>	<p>Gezien het karakter van de Lammenschansweg (voornamelijk perifere detailhandel, gemengd met enkele bedrijven) doet de opgenomen bestemming "bedrijventerrein" na een nadere afweging onvoldoende recht aan de bestaande hoofdfunctie. Gelet hierop zal de bestemming worden aangepast naar gemengde doeleinden. In die bestemming kunnen bestaande perifere detailhandel, detailhandel, zelfstandige kantooruimte en bedrijven gezamenlijk worden toegestaan. De bestaande perifere detailhandel, detailhandel en kantooruimte dient binnen deze nieuwe gemengde bestemming echter wel gemaximeerd te worden, omdat uitbreiding ervan (op grond van een goede ruimtelijke ordening en daarbij expliciet de regels van de provinciale verordening Ruimte) niet bij recht mogelijk is: hiervoor dient een nadere planologische afweging plaats te vinden op basis van concrete initiatieven.</p> <p>Met betrekking tot nieuwe perifere detailhandel wordt overwogen dat op grond van de provinciale aanwijzing van de</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt (gedeeltelijk) aangepast.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>Lammenschansdriehoek als opvanglocatie voor perifere detailhandel, een (procedureel gezien snelle) afwijkingsmogelijkheid waarin voornoemde planologische afweging wordt gemaakt, te rechtvaardigen is. Deze afwijkingsmogelijkheid zal de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel vervangen. Voor de overige functies zal een reguliere afweging gedaan moeten worden. De visievorming voor eventueel nieuwe wenselijke functies valt niet onder de reikwijdte van onderhavig conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Ten aanzien van de inspraakreactie wordt tenslotte expliciet opgemerkt dat alle bestaande functies worden overgenomen, maar dat een ongelimiteerde uitwisseling van deze functies op grond van het vigerend recht niet mogelijk is. Gelet daarop zal voor het onderhavige perceel de bestaande meters perifere detailhandel, detailhandel en zelfstandige kantoren worden vastgelegd.</p>	
C7	<p>De wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel binnen de bedrijfsbestemming beperkt de herontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p><i>Ingebracht door: 4</i></p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid impliceert de mogelijkheid voor het college van B&amp;W om het bestemmingsplan te wijzigen om binnen de bedrijventerreinbestemming een nieuwe perifere detailhandelsvestiging toe te staan. Deze bevoegdheid van het college betekent niet dat de gemeente de deur op slot zet voor andere initiatieven, alleen zal daarvoor een andere ruimtelijke procedure voor gevolgd moeten worden. Gelet op de beantwoording in C6 wordt de wijzigingsmogelijkheid omgezet in een afwijkingsmogelijkheid.</p>	Geen.
C8	<p>Een deel van de Zoeterwoudseweg wordt aangemerkt als perifere detailhandel, terwijl het gehele terrein hiervoor in aanmerking komt, gezien de bedrijven die er nu gevestigd zijn.</p> <p><i>Ingebracht door :1</i></p>	<p>Ingevolge de provinciale verordening Ruimte is de gehele Lammenschansdriehoek inderdaad aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Nieuwe perifere detailhandel kan niet zonder meer worden toegestaan. Hiervoor zal een afwijkingsmogelijk worden opgenomen (zie ook de beantwoording onder C6). Ten aanzien van de gehanteerde bestemmingsnaam wordt hetzelfde overwogen als onder C6 en zal als zodanig worden aangepast.</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
C9	<p>Gezien de toekomstige plannen tot herontwikkeling van het perceel Lammenschansweg 138, 138c en 13d wordt verzocht om een maximale hoogte van 30m in plaats van 15m1.</p> <p><i>Ingebracht door: 5</i></p>	<p>Het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is conserverend van karakter en wordt opgesteld in het kader van de actualisatieverplichting. Het verzoek van reclamant betreft een ontwikkelingsvoorstel en behoeft een nadere ruimtelijke afweging, dat niet tot de reikwijdte en doelstelling van</p>	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		onderhavig bestemmingsplan valt. Het parallel lopende proces rondom het opstellen van een visie is het instrument om deze plannen in te brengen.	
C10	De huidige erfafscheiding tussen Lammenschansweg 138 en 140 is 260cm in plaats van 200cm. <i>Ingebracht door: 5</i>	De constatering is terecht. Gelet op het voorstaande zal artikel 5.2.2, lid e en 5.2.2, lid c worden aangevuld met "dan wel de bestaande hoogte".	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
C11	Op het perceel is vergunning verleend voor 6 vlaggenmasten van 8m. <i>Ingebracht door: 5</i>	Zie de beantwoording onder C1.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
C12	De huidige zijdelingse afstand is kleiner dan de minimumafstand van 2,5m. <i>Ingebracht door: 5</i>	In het bestemmingsplan was hiervoor reeds een passende regeling opgenomen. In artikel 5.2.1 sub j was reeds aangegeven dat, indien de bestaande afstand minder bedraagt dan minimaal voorgeschreven, deze kleinere afstand als minimale afstand mag worden aangehouden.	Geen.
C13	De genoemde oppervlakte van 2.700m <sup>2</sup> klopt slechts wanneer de diverse etages en entresols niet mee worden gerekend. Conform aangeleverde opgave betreft dit 3.800 m <sup>2</sup> . <i>Ingebracht door: 5</i>	De oppervlakte zal gecorrigeerd worden naar het feitelijk bruto vloeroppervlak van 3.800 m <sup>2</sup>	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast
C14	Op basis van eerder verleende vergunningen is op het perceel Lammenschansweg 138 <sup>e</sup> een volwaardig automobielbedrijf (grootschalige perifere detailhandel), kantoorruimte en een autoherstelinrichting aanwezig (categorie 3.2) aanwezig. Gevraagd wordt om een bestemming waar deze drie functies zelfstandig toelaatbaar zijn. <i>Ingebracht door: 12</i>	Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, waren alle functies op het perceel positief bestemd. Ook in de bestemming 'Gemengd - 1', die in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel is opgenomen, worden de functies positief bestemd.  Op het perceel zijn bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2 algemeen toegestaan. De autoherstelinrichting valt hieronder en is daardoor positief bestemd. De perifere detailhandel is positief bestemd door middel van de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Aan de bedrijfsactiviteit gebonden, niet zelfstandige kantoorruimte is algemeen toegestaan binnen deze bestemming. Zie verder ook de reactie onder C6.	Geen.
C15	Het onderscheid tussen perifere detailhandel en detailhandel in onduidelijk vanwege de overlap in begrenzings. Gelet op het voorstaande wordt verzocht voor het perceel Lammenschansweg 138 <sup>e</sup> , de aanduiding dhp om te zetten in dh.	Primair geldt de digitale verbeelding als juridisch bindende kaart. Wanneer daar op een perceel wordt geklikt, is duidelijk zichtbaar welke juridisch-planologische regels van toepassing zijn op een perceel.  De aanduiding detailhandel (dh) is	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<i>Ingebracht door: 12</i>	opgenomen bij percelen waar in het verleden vrijstelling of ontheffing is verleend. Op het perceel 138 <sup>e</sup> is niet gebleken dat een expliciete detailhandelsvrijstelling of – ontheffing is verleend. Voor eventuele concrete initiatieven dient een nieuwe planologische afweging gemaakt te worden. Dit valt niet onder de reikwijdte van dit conserverende bestemmingsplan.	
<b>D</b>	<b>Thema: Verkeer</b>		
D1	Verzocht wordt om de corridor Zoeterwoudseweg-Lammenschansplein af te sluiten, in verband met de gevaarlijke situatie.  <i>Ingebracht door: 1</i>	Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. De opgenomen bestemming laat zowel een weg als bijvoorbeeld groenbarrière toe. Een verzoek tot afsluiting kan derhalve niet in deze bestemmingsplanprocedure aan de orde komen.	Geen
D2	Door het wegbestemmen van de groene bermen in de Lammenschansweg dreigt dat bij herinrichting groen verdwijnt en niet terug komt.  <i>Ingebracht door: 1</i>	De groene bermen worden niet wegbestemd; deze zijn ingevolge artikel 11, lid 1 sub c toegestaan. Alleen structurele groenstructuren krijgen een groenbestemming. De genoemde bermen vallen daar niet onder.	Geen.
<b>E</b>	<b>Thema: Woongebied</b>		
E1	De reclamezuilregeling bij werken aan huis kan tot ongewenste situaties leiden.  <i>Ingebracht door: 1</i>	Door de gestelde beperking in afmetingen zijn de reclamezuilen ruimtelijk ongeschikt, daarbij is er slechts bij gering aantal woningen sprake van een beroep aan huis of bedrijfsactiviteit, waaraan de reclamezuilregeling expliciet gelinkt is.	Geen.
E2	In de Meloenstraat geldt een bijzonder stapvoets erf-regime van 15km/u.  <i>Ingebracht door: 1</i>	Van de opmerking wordt kennisgenomen. Een bestemmingsplan regelt echter niet de toegestane snelheden.	Geen
E3	De nadere eisen regeling t.a.v. de aanduiding karakteristiek is niet uitgewerkt en kan tot willekeur leiden.  <i>Ingebracht door: 1</i>	De constatering is correct.  Aan 'Algemene bouwregels' wordt een lid 'karakteristieke bebouwing' toegevoegd:  "In afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming mogen bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits: a het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers; b overigens wordt voldaan aan het bepaalde in de bouwregels behorende bij de ter	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>plaatsse geldende bestemming.”</p> <p>Er wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die als volgt luidt:</p> <p>“Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel ...X.. aanhef en onder a, mits:</p> <p>a de karakteristieke waarden van het bouwwerk, mede in relatie tot het straatbeeld en de omgeving, niet in onevenredige mate worden aangetast;</p> <p>b bij verandering of complete vernieuwing van het karakteristieke pand de met het desbetreffende karakteristieke pand identieke en/of gelijkwaardige karakteristieke waarden worden teruggebracht;</p> <p>c vooraf advies is gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.”</p> <p>De sloopregeling uit de bestemming ‘Wonen’ wordt verplaatst naar deze algemene regeling. Bij de bouwregels in de bestemming ‘Wonen’ wordt opgenomen:</p> <p>“<u>Nadere eisen</u> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken, indien en voor zover dat noodzakelijk is om de karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwperceel en binnen de aanduiding ‘karakteristiek’ gelegen bouwwerk te beschermen.”</p>	
E5	<p>Waarom zijn de panden Zoeterwoudseweg 54-98 en Druivenstraat 4-10 niet beeldbepalend?</p> <p><i>Ingebracht door: 1</i></p>	<p>De woningen aan de Zoeterwoudseweg 58 – 98 zijn inderdaad ouder dan de woningen aan b.v. de Tomatenstraat. Bij de selectie van karakteristieke panden worden de criteria gehanteerd zoals omschreven in de Nota Cultureel Erfgoed Leiden 2005. Onderdeel daarvan zijn o.a. het criterium gaafheid en architectonische kwaliteit. De woningen aan de Zoeterwoudseweg hebben een normale maar niet bijzondere architectonische kwaliteit voor woonhuizen uit de periode 1918- 1940 (dit geldt ook voor de huizen van Druivenstraat 4-10, die reeds opgenomen zijn als beeldbepalend). De genoemde woningen aan de Zoeterwoudseweg zijn echter over het geheel weinig gaaf meer. Kozijnen zijn gewijzigd, voordeuren vervangen en het glas-in-lood is haast nergens meer compleet aanwezig. Er is in het hele blok niet één pand dat nog volledig</p>	Geen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		zijn historisch aanzicht heeft bewaard. Daarmee vertegenwoordigen deze panden te weinig historische beeldkwaliteit om het beschermingsregime van 'karakteristiek pand' op van toepassing te verklaren.	
<b>F</b>	<b>Thema: Toelichting</b>		
F1	De paragraaf aangaande cultuurhistorie mist karakteristieke elementen zoals de ouwe weg van Zoeterwoude naar Leiden en het Veilingterrein.  <i>Ingebracht door: 1</i>	Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om een cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen op te nemen. Gezien het feit dat het ontwerp-bestemmingplan Lammenschansdriehoek in 2012 ter visie zal worden gelegd, wordt het bestemmingsplan aangevuld met een cultuurhistorische waardering van het plangebied (paragraaf 4.3.2 van de toelichting). In deze paragraaf wordt ook aangegeven in hoeverre en op welke wijze de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bestemmingsplan zijn vertaald.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
<b>G</b>	<b>Thema: Verbeelding</b>		
G1	Er is discrepantie tussen de thans gebruikte huisnummers en de nummers op de verbeelding.  <i>Ingebracht door: 5</i>	De gebruikte GBK-ondergrond maakt officieel geen onderdeel uit van de digitale verbeelding. Echter, de beschreven nummering komt inderdaad niet overeen met de huisnummering uit de BAG. Intern zal deze constatering worden doorgegeven, met het verzoek de GBK aan te laten passen. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.	Geen.
G2	De intekening van de Praxis komt niet overeen met de feitelijke situatie, aangezien het parkeerterrein ontbreekt bij de aanduiding perifere detailhandel.  <i>Ingebracht door: 10</i>	In de regels van het voorontwerp is perifere detailhandel toegestaan ter plaatse van de aanduiding (5.1 f). Vervolgens staat onder o 'met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen'. 'Met de daarbij behorende' wijst terug naar lid a t/m n, dus inclusief lid f. Parkeervoorzieningen behorende bij perifere detailhandel hoeven dus niet in de aanduiding te worden opgenomen omdat ze algemeen zijn toegestaan als 'daarbij behorende voorziening'.	Geen.
G3	Maximale aangegeven vloeroppervlakte van 2.500m <sup>2</sup> van de Praxis komt niet overeen met de feitelijke bruto vloeroppervlakte.  <i>Ingebracht door: 10</i>	De constatering is terecht. In het ontwerpbestemmingsplan is op het perceel van de Praxis een bedrijfsvloeroppervlakte aan perifere detailhandel van maximaal 3.400 m <sup>2</sup> toegestaan, waarmee de bestaande perifere detailhandelsactiviteiten positief zijn bestemd.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
<b>H</b>	<b>Thema: Ligplaatsen</b>		



	<b>Samenvatting ingekomen reactie</b>	<b>Reactie van het college</b>	<b>Gevolgen voor het voorgestelde besluit</b>
H1	<p>Geconstateerd wordt dat uit het ligplaatsenplan blijkt dat er feitelijk 7 ligplaatsen zijn, in de verbeelding missen er 3 ligplaatsen.</p> <p>Verzocht wordt deze 3 ontbrekende ligplaatsen in de verbeelding op te nemen alsmede deze als specifieke gebruiksregel op te nemen in artikel 13 (Water)</p> <p><i>Ingebracht door: 11</i></p>	<p>Zoals aangegeven in de toelichting zijn in onderhavig bestemmingsplan de bestaande ligplaatsen positief bestemd. Voor de niet-ingenomen ligplaatsen die wel in het ligplaatsenplan staan, zal bij concrete initiatieven een planologische inpassingstoets plaats moeten vinden. Gelet hierop zal in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden ten behoeve van de 3 niet ingenomen ligplaatsen. In de wijzigingsvoorwaarden worden onder meer regels opgenomen met betrekking tot de afmetingen van de nieuwe ligplaatsen.</p>	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
<b>I</b>	<b>Thema: Maatschappelijk-onderwijs</b>		
I1	<p>Het bestemmingsplan bevat onterecht een limitering in kantoorruimte, gezien de gesloten projectovereenkomst en de verleende bouwvergunning en vrijstelling.</p> <p><i>Ingebracht door: 14</i></p>	<p>Op 29 december 2006 is bouwvergunning verleend voor de bebouwing van het ROC met alle daarin opgenomen functies. Aangezien realisering van het bouwplan niet in overeenstemming was met het vigerende bestemmingsplan, is door burgemeester en wethouders op 22 december 2006 vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO als projectgebonden te worden beschouwd. Uitgangspunt is daarbij het bouwplan, zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan de vrijstelling en aan de bouwvergunning. Deze jurisprudentielijn is door de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels doorgetrokken naar het projectbesluit en het besluit tot afwijking ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo. Een en ander heeft tot gevolg, zo heeft de Afdeling in haar uitspraken ter zake gesteld, dat latere (ingrijpende) wijzigingen van het bouwplan slechts mogelijk zijn, nadat voor dergelijke wijzigingen wederom de vrijstellingsprocedure is doorlopen en een nieuw vrijstellingsbesluit is genomen.</p> <p>Aangezien het ROC tot op heden nog niet in een nieuw bestemmingsplan is vastgelegd waarin de kantoorvloeroppervlakte is neergelegd, zijn nog steeds de indertijd verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO en bouwvergunning bepalend. Dat betekent dat de vloeroppervlakte aan zelfstandige, niet aan het ROC zelf verbonden</p>	N.n.b.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>kantoorruimte in bestuursrechtelijke zin is 'bevroren' op het bepaalde in het bouwplan en de daarvoor verleende vrijstelling en bouwvergunning. Uitbreiding van zelfstandige kantoorvloeroppervlakte is en was dan ook niet mogelijk zonder het volgen van een (planologische) procedure (vrijstelling, projectbesluit, afwijking of herziening bestemmingsplan). Dat er mogelijk in privaatrechtelijke zin (projectovereenkomst) ruimte lijkt te zijn voor uitbreiding van zelfstandige kantoorruimte, doet aan het vorenstaande niet af.</p> <p>Limitering van de vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoorruimte in de ROC-bebouwing in het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek is dan ook niet onterecht. Met name uit oogpunt van parkeren is het niet gewenst om de hoeveelheid zelfstandige kantoren in het ROC-gebouw volledig vrij te geven. Daarnaast is realisering van zelfstandige kantoren op deze locatie ingevolge het provinciaal beleid niet toegestaan. Nieuwvestiging van zelfstandige kantoren is daarom in het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' in algemene zin niet mogelijk gemaakt. Er is geen reden om daar voor de locatie van het ROC-gebouw een uitzondering op te maken.</p> <p>In het bestemmingsplan is dan ook een limitering van de hoeveelheid zelfstandige kantoren in het ROC-gebouw opgenomen. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de zelfstandige kantoren mag maximaal 3.500 m<sup>2</sup> bedragen. Dit komt overeen met de oppervlakte aan zelfstandige kantoren die in de ruimtelijke onderbouwing (de grondslag voor de verleende vrijstelling) in de parkeerbalans is opgenomen en die op grond daarvan als ruimtelijk acceptabel kan worden beschouwd. Hierdoor wordt meer ruimte geboden dan op basis van de indertijd verleende vrijstelling/ bouwvergunning aanwezig is (circa 1.500 m<sup>2</sup>), zodat het bestemmingsplan nog enige uitbreidingsruimte ter zake biedt.</p>	

## 5. Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In het volgende overzicht worden de belangrijkste ambtshalve wijzigingen benoemd. Daarnaast heeft een aantal ondergeschikte (met name tekstuele) aanpassingen plaatsgevonden.

### 5.1 Groen/Water

De watergang aan de zuidzijde van de spoorlijn was opgenomen in de bestemming 'Groen'. De bestemming van de watergang is aangepast in 'Water'.

De wijze van bestemmen van het open water op het Kanaalpark sloot niet overal aan op de feitelijke situatie. De bestaande waterpartij ten noorden van Kanaalpark 147 heeft in het ontwerpbestemmingsplan alsnog de bestemming 'Water' gekregen. De oever van de watergang ten noorden van het appartementengebouw aan de Kanaalweg 135-156 is opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

De groenstrook/watergang ten oosten van het perceel Kanaalweg 170 is opgenomen in de bestemming 'Groen' in plaats van de bestemming 'Water'.

### 5.2 Begrenzing 'witte vlek' Lammenschanspark

Het Lammenschanspark is niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' aangezien voor deze locatie (locatie De Leidse Schans) een afzonderlijke planologische procedure wordt doorlopen. De plangrens rond deze 'witte vlek' is in beperkte mate aangepast zodat deze exact aansluit op lijnen uit de (actuele) GBKN-ondergrond, die ook de grens van het (voorontwerp)bestemmingsplan 'De Leidse Schans' vormen.

### 5.3 Lammenschansweg 128

Het perceel Lammenschansweg 128 was niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien hier ontwikkelingen waren voorzien waarvoor een afzonderlijke planologische procedure zou worden doorlopen. Op dit moment is niet duidelijk of en, zo ja, wanneer deze ontwikkeling zal plaatsvinden. Om te voorzien in een actueel juridisch-planologisch regime voor dit perceel, is het perceel alsnog opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De gronden zijn, net als de overige percelen aan de Lammenschansweg, conserverend bestemd.

### 5.4 Archeologie

In het voorontwerpbestemmingsplan waren de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' abusievelijk omgedraaid. De verbeelding is hierop aangepast.

### 5.5 Garagebedrijven

In het voorontwerpbestemmingsplan waren garagebedrijven zowel toegestaan in de vorm van perifere detailhandel, als in de vorm van een bedrijfsactiviteit, aangezien garagebedrijven waren opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De hoofdfunctie van alle garagebedrijven in de Lammenschansdriehoek is detailhandel, in de vorm van de verkoop van nieuwe of tweedehands auto's. In een aantal gevallen vindt daarbij ook onderhoud en reparatie plaats.

Om die reden is ervoor gekozen om alle garagebedrijven aan te merken als perifere detailhandel. In het begrip voor perifere detailhandel is geregeld dat onderhoud en reparatie van motorvoertuigen is toegestaan. De garagebedrijven zijn van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd. Voor nieuwvestiging van een garagebedrijf met als hoofdactiviteit de verkoop van auto's gelden daardoor de regels die ook voor de overige perifere detailhandelsactiviteiten gelden (toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', nieuwvestiging via afwijking artikel 6.5 sub c). Nieuwvestiging van een reparatie-/onderhoudsbedrijf (met eventueel ondersteunende detailhandel) is toelaatbaar via de afwijkingmogelijkheid die is opgenomen voor bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel rechtstreeks zijn toegestaan (artikel 6.5 sub a).

## 5.6 Voorzieningen voor verkeer en verblijf

In diverse bestemmingen is aan de bestemmingsomschrijving een lid 'voorzieningen voor verkeer en verblijf' toegevoegd, zodat de aanwezige ontsluitingswegen en paden binnen deze bestemmingen positief zijn bestemd.

## 5.7 Lammenschansweg 130

Ten aanzien van het pand Lammenschansweg 130 kan worden gesteld dat er feitelijk geen twee maar één detailhandelsvestiging (met een bruto vloeroppervlakte van 2.500m<sup>2</sup>) aanwezig is. Met betrekking tot de voormalige It's Electric wordt het volgende overwogen. Uit nader onderzoek is gebleken dat het gebruik ten behoeve van detailhandel nooit vergund is geweest. Derhalve is er geen sprake van vigerende rechten. Mede gelet op enerzijds het feit dat dit gebruik door faillissement van de It's Electric is gestaakt, en anderzijds de beleidsmatige wens vanuit de regio Holland Rijnland om geen uitbreiding of nieuwvestiging van reguliere detailhandel toe te staan aan de Lammenschansweg, zal in het ontwerp bestemmingsplan alleen de thans aanwezige detailhandelsvestiging worden opgenomen met maximaal toegestane bruto vloeroppervlak voor reguliere detailhandel van 2.500m<sup>2</sup>.

## 5.8 Toelichting

De toelichting is op enkele punten verduidelijkt/aangevuld. Hierna worden de belangrijkste aanpassingen benoemd:

- in paragraaf 2.2.1 is de aanpassing van de spoorwegovergang Kanaalweg als toekomstige ontwikkeling benoemd;
- het hoofdstuk Ruimtelijk beleidskader is aangevuld met het meest recente ruimtelijk beleid, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de recente herzieningen van de provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte;
- paragraaf 3.2 (sectoraal beleid) is aangevuld met een paragraaf omtrent het archeologisch beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;

## 6. Staat van wijzigingen

Hierna is een overzicht opgenomen met de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan (zowel op basis van de inspraak- en vooroverlegreacties als ambtshalve). Waar wordt verwezen naar artikelnummers of paragraafnummers, is de nummering gehanteerd zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Door het toevoegen/verwijderen van paragrafen of artikelen kan deze nummering afwijken van de nummering zoals gehanteerd in het voorontwerpbestemmingsplan.

### 6.1 Verbeelding

1. De percelen aan de oostzijde van de Lammenschansweg en aan de westzijde van de Zoeterwoudseweg zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 1' in plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein'.
2. De maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van perifere detailhandel op het perceel Lammenschansweg 138 is vergroot van 2.700 m<sup>2</sup> tot 3.800 m<sup>2</sup> zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie
3. De maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van perifere detailhandel op het perceel Vrijheidslaan 3 is vergroot van 2.500 m<sup>2</sup> tot 3.400 m<sup>2</sup> zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie
4. In de Trekvaart zijn twee wijzigingsgebieden opgenomen waar ligplaatsen voor nieuwe woonschepen kunnen worden toegestaan. De begrenzing van de wijzigingsgebieden zijn afgestemd op de kaarten van het gemeentelijke ligplaatsenplan.
5. De watergang aan de zuidzijde van de spoorlijn is bestemd als 'Water' in plaats van 'Groen'
6. De waterpartij ten noorden van Kanaalpark 147 is bestemd als 'Water' in plaats van 'Verkeer'
7. De oever van de waterpartij ten noorden van Kanaalweg 135-156 is bestemd als 'Wonen' in plaats van 'Water'
8. De groenstrook/watergang ten oosten van Kanaalweg 170 is bestemd als 'Groen' in plaats van 'Water'
9. De begrenzing van de 'witte vlek' rond het Lammenschanspark is op (actuele) GBKN-lijnen aangepast zodat de plangrens aansluit op de plangrens van het voorontwerpbestemmingsplan 'De Leidse Schans'
10. Het perceel Lammenschansweg 128 is opgenomen in het plangebied en conserverend bestemd
11. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' zijn omgewisseld, zodat ze overeenkomen met het vastgestelde bestemmingsplan 'Archeologie'

### 6.2 Regels

1. In de regels is de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn zowel bedrijven als de bestaande (perifere) detailhandelsvestigingen toegestaan. Nieuwvestiging of uitbreiding van perifere detailhandel is mogelijk gemaakt via afwijking van de gebruiksregels. In het voorontwerpbestemmingsplan was hiervoor (binnen de bestemming 'Bedrijventerrein') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2. Aan artikel 14.3 is een lid toegevoegd zodat vlonders en steigers niet kunnen worden toegestaan in het Rijn-Schiekanaal.
3. Aan artikel 23.1 (wijzigingsbevoegdheid woningbouw Meloenstraat) is toegevoegd dat bij wijziging rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.
4. In verschillende bestemmingen is aan de bestemmingsomschrijving een lid toegevoegd waardoor 'voorzieningen voor verkeer en verblijf' binnen deze bestemmingen toelaatbaar zijn. Het betreft de bestemmingen B-VM, BT, GD-1, GD-2, K, M, M-ON en W.
5. In verschillende bestemmingen is een regeling opgenomen om een groter (bestaand) aantal vlaggenmasten positief te bestemmen. Het betreft de bestemmingen B-VM, BT, GD-1, GD-2 en K.
6. In verschillende bestemmingen is een regeling opgenomen om bestaande hogere bouwwerken buiten het bouwvlak positief te bestemmen (voor bouwen binnen het bouwvlak was al een vergelijkbare regeling opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan). Het betreft de bestemmingen B-VM, BT, GD-1, GD-2, K en M.
7. De beschermende regeling voor de beeldbepalende panden (aangeduid als 'karakteristiek') is aangescherpt. Aan de algemene bouwregels is een lid toegevoegd (20.2) waarin bouwregels en een sloopregeling voor de beeldbepalende panden zijn opgenomen. In de bestemming 'Wonen' is een nadere eisenregeling opgenomen zodat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken op het bouwperceel waarop de beeldbepalende bebouwing zich bevindt.
8. Aan de algemene wijzigingsregels zijn twee wijzigingsbevoegdheden toegevoegd (artikel 23.2 en 23.3) die het mogelijk maken om het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van ligplaatsen voor woonschepen. De wijzigingsvoorwaarden sluiten aan op de voorwaarden uit het ligplaatsenplan.
9. In de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren verruimd tot 3.500 m<sup>2</sup>.
10. Het begrip voor 'perifere detailhandel' is aangepast zodat reparatie en onderhoud van motorvoertuigen bij garagebedrijven mogelijk zijn. De garagebedrijven zijn van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd.
11. Artikel 6.4.3. is aangepast met dien verstande dat ten behoeve van detailhandel maximaal 1 detailhandelsbedrijf is toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandelsvestiging mag niet meer mag bedragen dan 2.500m<sup>2</sup>.
12. In de regels zijn verschillende tekstuele aanpassingen doorgevoerd die de leesbaarheid vergroten, maar inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg hebben.

### 6.3 Toelichting

1. De wijzigingen die hebben plaatsgevonden op de verbeelding en in de regels zijn in de toelichting verwerkt (met name in hoofdstuk 2 (doel van het bestemmingsplan) en in hoofdstuk 5 (juridische planbeschrijving).
2. In paragraaf 4.7 is een verwijzing opgenomen naar de Beleidsnota Provinciale vaarwegen en scheepvaart.
3. In paragraaf 4.5 hebben wijzigingen plaatsgevonden om de tekst in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie omtrent water in het plangebied en de

watersysteemkaart van het hoogheemraadschap.

4. In paragraaf 4.5 is aandacht besteed aan het verbod in de Keur van het hoogheemraadschap om zonder watervergunning meer dan 500 m<sup>2</sup> te verharden als daardoor neerslag versneld tot afvoer komt.
5. In paragraaf 4.5 is een verwijzing opgenomen naar het Waterplan Leiden (2006).
6. Paragraaf 4.3 (cultuurhistorie) is aangevuld met een uitgebreidere beschrijving en waardering van het cultuurhistorisch erfgoed in het plangebied.
7. In paragraaf 2.2.1 (ontwikkelingslocaties Lammenschansdriehoek) is de aanpassing van de spoorwegovergang Kanaalweg als toekomstige ontwikkeling benoemd
8. Hoofdstuk 3 (Ruimtelijk beleidskader) is aangevuld met de meest recente ruimtelijke beleidsstukken
9. In paragraaf 3.2 (sectoraal beleid) is het archeologisch beleid opgenomen
10. In paragraaf 2.1.2. zijn aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot detailhandel aan de Lammenschansweg 130.
11. In de toelichting zijn verschillende tekstuele aanpassingen doorgevoerd die de leesbaarheid vergroten, maar inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg hebben.