

## RAADSVOORSTEL 12.0128

**Rv. nr.:** 12.0128

**B en W-besluit d.d.:** 20-11-2012

**B en W-besluit nr.:** 12.1111

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling.

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Lammenschansdriehoek.

**Aanleiding:**

De gemeente Leiden heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening een wettelijke verplichting tot actualisatie van onder meer het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Cronesteinsepolder (inclusief herzieningen) en het bestemmingsplan Zoeterwoudseweg. Beide bestemmingsplannen zijn samengevoegd tot een nieuw bestemmingsplan Lammenschansdriehoek. Het plan gebied bestrijkt grofweg het gebied tussen het Rijn- Schiekanaal, de spoorlijn en de Trekvljet.

**Doel:**

De gemeente Leiden werkt voor het gehele gemeentelijke grondgebied aan actuele en digitale bestemmingsplannen conform de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. Het doel van de actualisatie van bestemmingsplannen is te voorzien in eenduidige en uniforme juridische regelingen, die zijn toegesneden op de actuele situatie. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en daardoor een beter werkbaar en handhaafbare situatie. Met de nieuwe bestemmingsplannen wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek vigeren zoals eerder aangegeven verschillende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen hebben een verouderde systematiek die in veel gevallen niet meer aansluiten op de actuele bestaande situatie. Daarnaast zijn in het plangebied diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen. Hierdoor is er behoefte aan een geactualiseerd bestemmingsplan dat alle vigerende planologische regelingen vervangt.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan één vigerende niet ingenomen bouwtitel opgenomen als wijzigingsbevoegdheid (herprojectie).

**Kader:**

*Wet ruimtelijke ordening*

Op grond artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een

goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

### **Overwegingen:**

#### *Actualiseringsverplichting*

In artikel 3.1, lid 2 Wro is de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen geregeld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Met betrekking tot deze actualisatieplicht is in artikel 9.1.4, lid 4 Invoeringswet Wro voorzien in een overgangsregeling voor bestemmingsplannen die onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand zijn gekomen. Deze plannen dienen op grond van voornoemd artikel vóór 1 juli 2013 opnieuw te worden vastgesteld overeenkomstig artikel 3.1 Wro.

Indien niet voldaan wordt aan de actualisatieverplichting zoals voornoemd omschreven, bepaalt artikel 3.1, lid 4 Bro dat indien niet tijdig geactualiseerd is, de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten ter zake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan (in de wandelgangen ook wel de legessanctie genoemd).

#### *Relatie met projecten*

In het plangebied zijn een aantal projecten aan de orde waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Deze betreffen onder meer de Ringweg Oost, de herontwikkeling van het voormalige veilingterrein (Ananasweg) en het herontwikkelingsinitiatief van de Sanderslocatie (hoek Zoeterwoudseweg en Vrijheidslaan). Deze projecten worden niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, maar volgen eigen planologische procedures.

Voor De Leidse Schans is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het betreffende bestemmingsplan is op 6 november 2012 reeds door de gemeenteraad vastgesteld. In het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek heeft de locatie De Leidse Schans een witte vlek. Planologisch gezien sluiten beide plannen echter geheel op elkaar aan.

#### *Relatie met Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek*

De komst van het ROC Lammenschans en de ontwikkeling van De Leidse Schans leidt tot nieuwe kansen voor eigenaren en huurders in de Lammenschansdriehoek-Oost (het gebied tussen de Kanaalweg, de Lammenschansweg en de spoorlijn Leiden-Utrecht) om in het gebied te investeren. Zo zijn wensen geuit met betrekking tot nieuwbouw met andere functies, alsmede met betrekking tot revitalisering en planologische gebruiksverruiming. Deze initiatieven uit de markt alsmede de algemene herontwikkelingsopgave zoals benoemd in de Structuurvisie, vragen om een stimulerend, flexibel en integraal stuur- en toetskader voor de verdere herontwikkeling en revitalisatie van het gebied. Hiervoor zal de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek ter vaststelling worden aangeboden. Deze ontwikkelstrategie heeft een faciliterende rol. Dit impliceert dat het aan de stakeholders zelf is om op basis van de ontwikkelstrategie uitvoerbare plannen te ontwikkelen en in te dienen bij de gemeente, op basis waarvan (indien noodzakelijk) eigen planologische procedures gevolgd kunnen worden.

Het juridisch-planologisch meenemen (hetzij indirect via wijziging of uitwerking, hetzij direct) van de ontwikkelingsinitiatieven en doelstellingen uit de vast te stellen Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek is niet wenselijk. Dit omdat de wettelijk voorgeschreven actualisatiedeadline daardoor onnodig onder druk komt te staan, met dien verstande dat bij overschrijding zoals eerder gesteld een legessanctie volgt. Tevens is dit niet wenselijk omdat de verschillende ontwikkelingsinitiatieven nog nader uitgewerkt moeten worden tot integraal uitvoerbare plannen, een en ander in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

**Financiën:**

Het plan is gericht op actualisatie van vigerende bestemmingsplannen. In het plan ontbreken ontwikkelingslocaties en er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen. Het opstellen van dit bestemmingsplan vindt plaats in eigen beheer. De benodigde formatie-inzet wordt gefinancierd uit regulier beschikbaar formatiebudget.

**Grondexploitatiewet**

In het plangebied doen zich nu geen gevallen voor waar ingevolge de Grondexploitatiewet een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst noodzakelijk is. Indien in de toekomst gebruikt wordt gemaakt van de herprojectie van de woningbouwmogelijkheid, zal bij de uitwerking ervan de Grondexploitatiewet van toepassing zijn.

**Bijgevoegde informatie**

1. Bestemmingsplan Lammenschansdriehoek (NL.IMRO.0546.BP00067-0301), bestaande uit een toelichting met bijlage, regels met bijlage en een verbeelding, gedateerd op december 2012.
2. Zienswijzennota Lammenschansdriehoek, gedateerd op december 2012.

**RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 12.0128 van 2012), mede gezien het advies van de commissie,

**BESLUIT:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Lammenschansdriehoek, d.d. december 2012;
2. Het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

**Verbeelding**

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | De plangrens is aangepast zodat deze overeenkomt met de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan 'De Leidse Schans'.                                                                                                                                                                     |
| 2 | De aanduiding 'detailhandel' is verwijderd van het pand Lammenschansweg 130. In plaats daarvan is voor het pand van de Intersport de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' opgenomen en voor het pand van de voormalige It's de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2'. |
| 3 | De ondergrond van de analoge verbeelding is vervangen door een ondergrond met daarin de juiste huisnummering.                                                                                                                                                                                  |
| 4 | Het perceel Kanaalweg 173-174 is bestemd als 'Wonen' en aangeduid als 'kantoor'. Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met het bouwvlak op de belendende percelen.                                                                                                                       |
| 5 | Op de bouwvlakken aan de Tomatenstraat 4 t/m 22 (even nummers) is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen                                                                                                                                                                                     |
| 6 | Ingevolge de verwerking van een door de gemeenteraad vastgestelde technische correctie (16 december 2010, RV 10.0135) op het Ligplaatsenplan woonschepen, is Wijzigingsgebied-3 hierop aangepast.                                                                                              |
| 7 | De inritsituatie aan de Kanaalweg ter plaatse van de twee woonblokken en de achterliggende bedrijvigheid                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | heeft de bestemming verkeer gekregen in plaats van groen. Eerstgenoemde bestemming sluit beter aan bij de feitelijke situatie. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Regels

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Kantoor' is een lid 'ondersteunende horeca in horecacategorie I en II' toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2 | In de bestemming 'Gemengd - 1' is de verwijzing naar de aanduiding 'detailhandel' en de bijbehorende gebruiksregel verwijderd. In plaats daarvan zijn gebruiksregels opgenomen voor detailhandel in sportartikelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' opgenomen en gebruiksregels voor detailhandel in bruin- en witgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2'.           |
| 3 | Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' is een lid 'zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' toegevoegd. In de bouwregels is een regeling opgenomen waardoor de bebouwing buiten het bouwvlak ter plaatse van deze aanduiding positief is bestemd. In de gebruiksregels is bepaald dat kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. |
| 4 | In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn alle regelingen die betrekking hebben op de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd. In artikel 1 is het begrip voor 'bedrijfswoning' verwijderd, aangezien in het plan geen bedrijfswoningen meer voorkomen.                                                                                                                                                                                      |
| 5 | In de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor perifere detailhandel overeenkomstig de regeling in de bestemming 'Gemengd - 1'.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6 | in de wijzigingsbevoegdheden voor toevoegen van woonschepenligplaatsen zijn twee voorwaarden toegevoegd, namelijk dat de ligplaats toegankelijk dient te zijn vanaf de oever en dat in de omgeving van de ligplaats voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn dan wel dat deze wordt aangelegd.                                                                                                                                      |
| 7 | Aan de regeling voor bouwen buiten bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is een bepaling toegevoegd die bestaande (legale) aan- en uitbouwen dieper dan 2,5 meter positief bestemt.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 | In de afwijkingsmogelijkheid voor nieuwvestiging van perifere detailhandel in 'Gemengd - 1' is expliciet toegevoegd dat de voorwaarden voor een distributieplanologisch onderzoek en advies van het Regionaal Economisch Overleg (lid 6.5 c. onder 5 en 6) ook gelden bij nieuwvestiging.                                                                                                                                                  |
| 9 | In de bestemming 'Wonen' is in de regeling voor de garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' een verwijzing opgenomen naar artikel 15.2.2 onder c.                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Toelichting

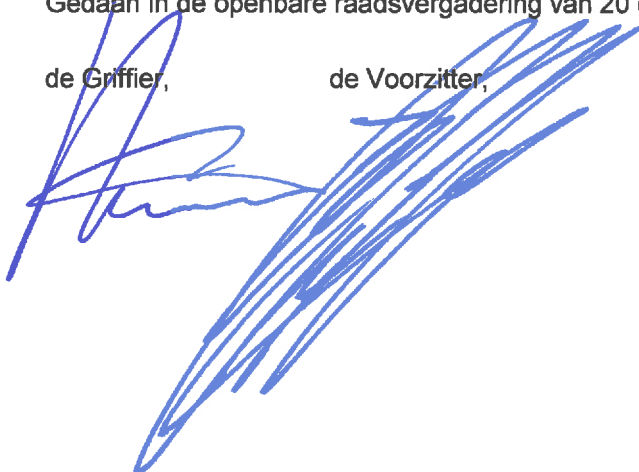
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | De toelichting is in overeenstemming gebracht met de aanpassingen van de verbeelding en regels zoals hiervoor aangegeven.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2 | Aan paragraaf 4.3.2 is een korte passage toegevoegd met betrekking tot het brede profiel van de Tomatenstraat                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3 | In paragraaf 4.5 is de subparagraaf 'Handreiking Watertoetsproces Hoogheemraadschap van Rijnland (2008)' vervangen door een subparagraaf 'Handreiking Watertoets (2011)'. De subparagraaf 'Keur van het hoogheemraadschap (2009)' is aangepast in 'Keur en Beleidsregels 2009' en is zodanig aangepast dat deze nu mede verwijst naar de geactualiseerde beleidsregels. |
| 4 | In paragraaf 2.2 is expliciet rekenschap gegeven aan de Ontwikkelingsstrategie Lammenschansdriehoek-Oost en de positionering van deze strategie ten opzichte van onderhavige bestemmingsplansystematiek.                                                                                                                                                                |

3. het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00067-0301, getiteld 'bestemmingsplan Lammenschansdriehoek', gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek gewijzigd analoog vast te stellen;
5. het bestand o\_NL.IMRO.0546.BP00067-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek;
6. Gedeputeerde Staten en de VROM-Inspecteur te verzoeken om de bekendmaking van het vaststellingsbesluit vervroegd vrij te geven en vervolgens de bekendmaking te publiceren in de Staatscourant, het Stadsblad en op de gemeentelijke website.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 20 december 2012,

de Griffier,

de Voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the Griffier (Clerk) and is a stylized, cursive script. The signature on the right is for the Voorzitter (Chairman) and is a more complex, multi-stroke signature with several loops and a long horizontal stroke extending to the right.