

<b>Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan Zuidwest</b>	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording inspraak- en vooroverleg reacties
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Zuidwest
Datum	Januari 2017

## **1 Inleiding**

Deze Nota van beantwoording heeft betrekking op de inspraak en vooroverlegfase van de bestemmingsplan procedure van het bestemmingsplan Zuidwest. Het plangebied bevat het stadsdeel Zuidwest. De begrenzing van het gebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Rijn, aan de oostzijde door de spoorweg Leiden-Utrecht en de Trekvluit, aan de zuidzijde door de Voorschoterweg en aan de westzijde door de Korte Vliet. De plangrens is iets ruimer dan die van het bestemmingsplan Leiden Zuidwest uit 2005; het Haagwegterrein (tot aan de spoorweg) ligt nu binnen het plangebied. De directe aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan vormt de wettelijke verplichting tot actualisatie van de bestemmingsplannen die in dit plangebied liggen.

## **2 Het bestemmingsplan**

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. Tijdens deze actualisatieslag is wel naar voren gekomen dat de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Zuidwest uit 2005 bij verscheidene locaties hoger was dan de daadwerkelijke hoogte van de gebouwen en bepaalde bouwvlakken ruimer om het hoofdgebouw lagen. Voor karakteristieke panden, rijks- en gemeentelijke monumenten, bepaalde ensembles, een zestal excessen locaties en de aangepaste woningbouwontwikkeling Churchillpark zijn deze bouwhoogtes en bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en/of vergunningen.

### ***Passieve risico aanvaarding***

Door het beperken van bovengenoemde bouwmogelijkheden, is een periode van minimaal 10 maanden in acht genomen alvorens het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest in procedure is gebracht. Tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest ter inzage gelegd wordt gelegd, zijn de bouwmogelijkheden vanuit het geldende bestemmingsplan onverkort van toepassing. De eigenaren van de gronden hebben actief de mogelijkheid gekregen om binnen voornoemde termijn nog hun bouwmogelijkheden te benutten door het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning. Vanaf het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd worden nadien ingediende aanvragen die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan aangehouden en zodra het nieuwe bestemmingsplan van kracht is op deze gronden, geweigerd.

### ***Inspraak behandeling en vervolg bestemmingsplan procedure***

Op 15 december 2015 heeft college van burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest vastgesteld en conform de gemeentelijke Participatie- en inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van inspraakreacties. De inspraaktermijn is gestart op vrijdag 8 januari 2016 en eindigde op donderdag 18 februari 2016.

Tijdens de inspraaktermijn zijn zeventien inspraakreacties ontvangen. Gedurende deze termijn is het voorontwerp ook voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de diverse vooroverleginstanties gestuurd. In het kader van het vooroverleg zijn vier reacties ontvangen.

Voor zover bekend zijn er binnen de termijn van 10 maanden verder geen ontvankelijke aanvragen voor omgevingsvergunningen ingediend, waarmee eigenaren van de gronden hun bouwmogelijkheden hebben benut.

De ingezonden inspraakreacties zijn allen aandachtig doorgenomen en worden in de volgende paragrafen samengevat weergegeven en beantwoord. Daarnaast is telkens aangegeven of de inspraakreacties aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Naast wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Die wijzigingen zijn kort toegelicht in paragraaf 5 van deze nota.

Het ontwerp bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze inspraaknota aan het College van B&W aangeboden ter vaststelling. Wanneer het College instemt met de inspraaknota en het ontwerp bestemmingsplan vaststelt, wordt het ontwerp bestemmingsplan opnieuw voor een

periode van zes weken ter inzage gelegd en wordt de inspraaknota toegezonden aan alle indieners van een inspraakreactie. Iedereen, dus ook mensen die geen inspraakreactie hebben ingediend, wordt tijdens de zienswijzentermijn in staat gesteld een zienswijze in te dienen. In tegenstelling tot inspraakreacties moeten zienswijzen niet worden gericht aan het College van B&W, maar aan de gemeenteraad van Leiden.

Na afloop van de zienswijzentermijn worden alle ingezonden zienswijzen door het College van B&W verzameld en beantwoord in een zienswijzennota, die vergelijkbaar is met deze inspraaknota. Die zienswijzennota wordt vervolgens met het bestemmingsplan aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling voorgelegd. Indieners van een zienswijze worden uitgenodigd hun zienswijze toe te lichten tijdens de behandeling van het plan door de raadscommissie. Die commissie brengt vervolgens een advies uit aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen indieners van zienswijzen die zich niet kunnen verenigen met (onderdelen van) het bestemmingsplan een beroepschrift indienen bij de Raad van State, dat gericht is op de onderwerpen die ook in de zienswijze aan bod zijn gekomen. Wanneer het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende bovendien beroep indienen met betrekking tot de punten waarop het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

### 3. Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van het merendeel van de instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg zijn vier reacties ontvangen.

#### 4.1 Ingediende vooroverlegreacties

De ontvangen reacties zijn van:

- 1) xxx
- 2) xxx
- 3) xxx
- 4) xxx

In de onderstaande tabel worden alle ontvangen vooroverlegreacties separaat behandeld. Het nummer in de eerste kolom verwijst naar de indiener van de vooroverlegreactie, genoemd in de bovenstaande lijst van insprekers. De letter in de eerste kolom heeft betrekking op afzonderlijke reacties van de desbetreffende inspreker. In de tweede kolom is de inhoud van de vooroverlegreactie samengevat weergegeven. De derde kolom geeft de reactie van het College weer. In de vierde kolom is tenslotte aangegeven welke gevolgen de vooroverlegreactie heeft voor het bestemmingsplan

Instantie	Samenvatting ingekomen vooroverlegreactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het te nemen besluit
1 A	De waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan is inmiddels achterhaald vanwege nieuwe vastgestelde documenten door het Hoogheemraadschap. Verzocht wordt om deze vernieuwde teksten op te nemen.	Hiervan is kennisgenomen en de teksten van de waterparagraaf in de toelichting zal worden aangepast.	In paragraaf 4.11.1. van de toelichting zijn de teksten vervangen zoals aangeleverd door het Hoogheemraadschap.
1 B	Om het watersysteem op orde te houden hecht het Hoogheemraadschap belang aan de watercompensatie die samenhangt met het vergroten van verharde oppervlakten, zoals bijvoorbeeld aan weerszijden van de Toussaintkade. Door het aanbrengen van verhard oppervlak wordt de infiltratie van	Deze informatie heeft betrekking op de Handreiking Watertoets van het Hoogheemraadschap. In de toelichting onder paragraaf 4.11.1.5. onder het kopje Handreiking Watertoets wordt hier al op ingegaan.	Geen

	<p>neerslag in de bodem belemmerd en vindt versnelde afstroming naar het oppervlaktewater plaats waardoor hier een extra peilstijging ontstaat. Om dit effect te elimineren dient een hoeveelheid compenserend water gegraven te worden die overeen komt met 15% van de vergroting van het verhard oppervlak.</p>		
1 C	<p>Aangegeven wordt dat op de verbeelding de geurcontour van de AWZI Leiden Zuidwest ontbreekt, terwijl hier in de toelichting onder paragraaf 4.7.5.2. wel naar wordt verwezen.</p>	<p>Dit is niet juist. Over een relatief klein deel in het uiterste zuiden van het plangebied bevindt zich de geurcontour afkomstig van de rioolwaterzuivering Leiden Zuidwest. Op de verbeelding is deze geurcontour aangeduid met de gebiedsaanduiding milieuzone – geurzone. De regels die hierbij horen zijn terug te vinden onder artikel 24.2 van het bestemmingsplan.</p> <p>In de toelichting is onder paragraaf 4.7.5.2. aangegeven dat de zone van de geurcontour zich voor een klein deel over een bestaand hoofdgebouw bevindt. Dit is niet correct. De zone van de geurcontour bevindt zich alleen over de bestemmingen groen, water en verkeer. De toelichtende tekst zal hierop worden aangepast. De afbeelding in de toelichting is verouderd. Deze zal worden verwijderd.</p>	<p>In de toelichting wordt onder paragraaf 4.7.5.2. de volgende tekst:</p> <p>“Dit deel van het plangebied heeft vrijwel geheel een bestemming groen en gaat voor een klein deel over een bestaand schoolgebouw.”</p> <p>Vervangen door:</p> <p>“Dit deel van het plangebied heeft de bestemming groen, water of verkeer. “</p> <p>Tevens zal de afbeelding in dezelfde paragraaf van de toelichting worden verwijderd.</p>
1 D	<p>Aangegeven wordt dat binnen de plangrens al het oppervlaktewater tot het boezemsysteem behoort, waarvan de zomerpeil is vastgesteld op NAP min 0,61 m en het winterpeil op NAP min 0,64 m. Binnen dit systeem zijn nabij de Boshuizerkade en nabij de Montgomerystraat kleine onderbemalingen aanwezig ten behoeve van de sportvelden.</p>	<p>Deze extra informatie zal worden verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.</p>	<p>In de toelichting wordt onder paragraaf 4.11.2. de extra informatie van het Hoog- heemraadschap verwerkt.</p>
1 E	<p>Aangegeven wordt dat ter plaatse van de Voorschoterweg een waterkering aanwezig is. In de daarop aangegeven kern- en beschermingszones gelden beperkingen ten aanzien van bouwen en graafwerkzaamheden. Verzocht wordt om deze waterkering als</p>	<p>Hiervan is kennisgenomen. De verbeelding, regels en toelichting wordt hierop aangepast.</p>	<p>In de toelichting wordt onder de paragrafen 4.11.2. en 5.3.3. ingegaan op de waterkering en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering die</p>

	dubbelbestemming op de nemen op de verbeelding en in de waterparagraaf hiernaar te verwijzen.		hiervoor wordt opgenomen. De dubbelbestemming is verwerkt op de verbeelding en daaraan zijn regels gekoppeld die terug te vinden zijn onder artikel 22 van de regels.
2	De gasdrukmeet- en regelstations aan het Strawinskypad en de Jacob van Campenlaan betreffen type B Inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. In het voorontwerp is aan de betreffende gronden op deze locaties de bestemming 'Groen' toegekend. Binnen deze bestemming is in de regels de functie nutsvoorzieningen toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling wordt verzocht om de stations binnen de bestemming groen een functieaanduiding 'nutsvoorziening' toe te kennen met de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim – zone).	De gas drukmeet- en regelstations betreffen nutsvoorzieningen die gelet op de omvang (niet hoger dan 3 meter en niet meer dan 15 m2) vergunningsvrij kunnen worden aangelegd volgens de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) juncto bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor). Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist. Derhalve worden deze nutsvoorzieningen niet aangeduid op de verbeelding maar toegestaan in de regels.  Apart van het wabo traject zal een nutsvoorziening type B inrichting op basis van de Wet milieubeheer aan voorschriften als veiligheidsafstanden zijn verbonden. Dit wordt geregeld via het traject van de milieuvergunning / melding op basis van de Wet milieubeheer. In het bestemmingsplan wordt dit niet geregeld.  Om de benaming 'nutsvoorzieningen' te verduidelijken is wel onder artikel 1 een definitie hiervoor toegevoegd.	In artikel 1 van de regels is als begrip toegevoegd:  "nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;"
3	Geconcludeerd wordt dat zich binnen de grenzen van het plangebied 50 Kv hoogspanningskabels van Liandon bevinden.	Dit is juist. Aan deze 50 Kv hoogspanningsverbinding wordt al aandacht besteedt in paragraaf 4.5 van de toelichting. Op de verbeelding heeft deze leiding een dubbelbestemming Leiding – hoogspanning gekregen. En de regels die hierbij horen zijn terug te vinden in artikel 17 (in het voorontwerp artikel 16) van de regels.	Geen
4	Aangegeven wordt dat binnen het plangebied een gedeelte van een verlaten ondergrondse hoogspanningsverbinding van Tennet aanwezig is. De tekeningen hiervan zijn bijgevoegd. Met deze verlaten kabelverbinding behoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.	Van de aangegeven informatie is kennis genomen.	Geen

## 5 Beantwoording van de inspraakreacties

Gedurende de inspraaktermijn zijn 17 reacties bij de gemeente binnengekomen.

### 3.1 Ingediende inspraakreacties

De schriftelijk ingekomen inspraakreacties zijn van:

- 1) xxx
- 2) xxx
- 3) xxx
- 4) xxx
- 5) xxx
- 6) xxx
- 7) xxx
- 8) xxx
- 9) xxx
- 10) xxx
- 11) xxx
- 12) xxx
- 13) xxx
- 14) xxx
- 15) xxx
- 16) xxx
- 17) xxx

### 3.2 Beantwoording van de inspraakreacties

In de navolgende tabel zijn de inspraakreacties samengevat, thematisch gerangschikt en voorzien van een reactie. In de eerste kolom is het thema weergegeven. In de tweede kolom is de inhoud van de inspraakreactie samengevat weergegeven en wordt verwezen naar de indiener van de inspraakreactie uit bovenstaande lijst van insprekers. Die lijst wordt in de digitale versie van de inspraaknota, die op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website wordt gepubliceerd, weggelaten in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens. De derde kolom geeft de reactie van het College weer. In de vierde kolom is tenslotte aangegeven welke gevolgen de inspraakreactie heeft voor het bestemmingsplan

Thema	Samenvatting ingekomen inspraakreactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het te nemen besluit
<b>A Parkeren</b>			
A1	<p>Er wordt regelmatig door derden geparkeerd op het bedrijventerrein van de VVE. In het derde kwartaal van 2016 is voorzien dat er in de Rooseveltstraat betaald parkeren zal worden ingevoerd. Indiener verzoekt om handhavende maatregelen tegen het illegaal parkeren op te nemen in dit bestemmingsplan of de weerszijden van de Rooseveltstraat onbetaald parkeren te laten om de particuliere bedrijventerreinen zoveel mogelijk te ontlasten.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 2</i></p>	<p>Parkeerregulering vindt plaats via de parkeer(belasting)-verordeningen. In een bestemmingsplan wordt dit niet verankerd.</p> <p>Ter informatie: De parkeerrestrictie is alleen ingevoerd op openbare parkeerplaatsen, ook in de Rooseveltstraat. Op 1 december 2016 heeft de gemeenteraad een subsidieregeling vastgesteld voor eigenaren die op hun eigen terrein last hebben van 'vreemdparkeerders' als gevolg van de invoering van betaald parkeren (besluit RV16.0098). Het aanvragen van subsidie kan via een digitaal formulier via <a href="http://www.leiden.nl/parkeren">www.leiden.nl/parkeren</a> (snelkeuze: 'ik werk in leiden', button 'subsidie</p>	Geen

		parkeerterreinen'). Bij vragen kunt u contact opnemen met het parkeermanagement.	
A2	<p>Indiener heeft de volgende vragen:  Wat wordt verstaan onder gereguleerd parkeren?  En mocht hiermee betaald parkeren worden bedoeld dan graag aangeven om welke straten dit gaat en de tarieven voor de parkeervergunning.</p> <p>Achtergrond van de vragen is dat er aan de Rooseveltstraat nu geen last is van parkerend winkelend publiek, dat bij invoering van de betaald parkeren mogelijk wel een probleem zal vormen.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 4</i></p>	<p>Bij de beantwoording van deze vragen wordt tevens verwezen naar de beantwoording van vraag A1.</p> <p>Verder is gereguleerd parkeren een algemeen begrip waar verschillende vormen van betaald parkeren onder kunnen vallen. In de schilwijken van Leiden waar nu gereguleerd parkeren ingevoerd wordt, betreft de reguleringsvorm: 'betaald/gefiscaliseerd parkeren'. Bewoners (en enkele andere doelgroepen, zoals werknemers) kunnen een parkeervergunning aanschaffen.</p> <p>De gebieden / straatnamenlijst en tarieven zijn te raadplegen via de website <a href="http://www.leiden.nl/uitbreiding-betaald-parkeren">www.leiden.nl/uitbreiding-betaald-parkeren</a>. Daarbij wordt nog opgemerkt dat bij geen invoering van gereguleerd parkeren in de omgeving van de Rooseveltstraat maar daaromheen wel, de eventuele last van parkerend winkelend publiek juist groter kan worden. De ervaring met de blauwe zones leert dat er een verschuiving plaatsvindt naar vrije/gratis gebieden. Dit is juist een onwenselijke ontwikkeling.</p>	Geen
A3	<p>Het bedrijventerrein Breedveste is 24 uur per dag toegankelijk. Door onbevoegde derden wordt er vaak geparkeerd op het terrein. In het derde kwartaal van 2016 wordt het betaald parkeren ingevoerd in de rooseveltstraat en aanliggende straten. Indiener verwacht dat hierdoor het parkeren door onbevoegde derden zal toenemen en er maatregelen getroffen moeten worden, tenzij de gemeente handhavende maatregelen opneemt in het bestemmingsplan. Ook is indiener van mening dat het doorvoeren van het betaald parkeren nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering op</p>	<p>Bij de beantwoording van deze vragen wordt tevens verwezen naar de beantwoording van vraag A1.</p> <p>Ter verdere informatie:  De verwachting is dat de invoering van betaald parkeren hier niet ten koste gaat van de bedrijfsvoering. Indien bezoekers van de bedrijven niet op het eigen terrein kunnen parkeren, kunnen zij op een openbare parkeerplaats parkeren. In deze zone geldt een goedkoop starttarief van €0,10 per 60 minuten voor de eerste 120 minuten parkeren (dus €0,20 voor twee uur parkeren). Werknemers kunnen veelal op het eigen terrein parkeren. Kan dit niet kan het</p>	Geen

	<p>het bedrijventerrein.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 14</i></p>	<p>bedrijf werknemersvergunningen aanschaffen. Per gebied wordt een maximaal aantal werknemersvergunningen verleend. Het aantal vergunningen waarvoor een bedrijf in aanmerking komt is afhankelijk van het aantal werkzame personen en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.</p>	
<b>B</b> <b>Roosevelt-straat</b> <b>bedrijventerrein</b>			
B1	<p>Aangegeven wordt dat de VVE beschikt over een privaat en afgesloten terrein waarbij de oever van het bedrijventerrein door leden van de VVE regelmatig als laad en losplek via het water wordt gebruikt. De kades van de brandweer en de kades ten zuiden hiervan zijn als loskade bestemd. Dit wenst de VVE eveneens uitsluitend ten behoeve van het prive gebruik van de VVE.</p> <p>Aangegeven wordt tevens dat in het bestemmingsplan geborgd wordt dat de naast het complex gelegen Fortuinsloot niet meer door derden kan worden gebruikt als afmeervoorziening voor pleziervaartuigen.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 2</i></p>	<p>De naam 'Loskade' betreft een straatnaam zichtbaar in de ondergrond van de verbeelding van het bestemmingsplan. Ligplaatsen voor pleziervaartuigen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt vooralsnog geregeld via het Ligplaatsenplan Pleziervaartuigen 2010. De wal grenzend aan het terrein van de VVE betreft volgens het Ligplaatsenplan een particuliere wal, waarbij laden en lossen mogelijk is door de bedrijven aangrenzend aan de wal. Bij het gebruik van de wal als ligplaats door de VVE dient er een ligplaatsvergunning (en mogelijk een wabo vergunning bij de realisatie van een steiger) aangevraagd te worden.</p>	Geen
B2	<p>Opgemerkt wordt dat het bedrijf AGF Siere BV op de verbeelding niet specifiek is aangemerkt als milieucategorie tot en met 3.1. maar een specifieke aanduiding 'groothandel' is toegekend. Hierdoor is het huidige gebruik naar het oordeel van de inspreker onvoldoende geborgd.</p> <p>Het bestaande gebruik kan hierdoor niet meer worden gecontinueerd na beëindiging van het betreffende gebruik. Indien er sprake is van nieuwvestiging, zijn ter plaatse alleen bedrijven toelaatbaar van ten hoogste milieucategorie 2.</p>	<p>Het bedrijf AGF Siere BV (groothandel in groenten en fruit), gesitueerd aan de Rooseveltstraat 27, heeft sinds 1957 een bouwvergunning voor zijn bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan Zuidwest 2005 is deze functie niet meegenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht mag de bedrijfsvoering wel worden voortgezet tenzij de bedrijfsvoering tussentijds wordt onderbroken.</p> <p>Volgens het bestemmingsplan Zuidwest 2005 zijn er binnen de bedrijfsbestemming waar AGF</p>	

	<p>Bovenstaande wordt de inspreker geraakt in zijn eigendoms- en bedrijfseconomische belangen en vreest voor eventuele verminderde verhuurbaarheid en waardedaling van zijn perceel.</p> <p>Uit de plantoelichting volgt niet duidelijk waarom nu gekozen is voor een benadering waarbij aan nieuwe bedrijven (nieuwe vestiging) een lagere categorie zal worden toegekend.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 3</i></p>	<p>Siere BV zich bevindt alleen bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2 toegestaan. Dit sluit ook aan op de beleidsvisie van bedrijventerreinen naar werklandschappen vastgesteld door de gemeenteraad in 2014. Siere BV valt hier niet in omdat zij wordt geschaard onder de milieucategorie 3.1. Gelet op de vergunning van AGF Siere BV en het feit dat de gemeente het wel wenselijk vindt dat Siere BV behouden blijft op het bedrijventerrein, heeft dit bedrijf een specifieke aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan gekregen.</p> <p>Indien AGF Siere BV in de tussentijd dan toch zijn bedrijfsvoering staakt/ onderbreekt zal er ook een andere groothandel in groenten en fruit uit de milieucategorie 3.1. zich hier mogen vestigen. Een algemene milieucategorie 3.1. betekent een verruiming in mogelijkheden en zal de gemeente niet opnemen omdat dit niet strookt met de hiervoor genoemde beleidsvisie.</p> <p>Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn onroerend goed, kan hij op grond van de Wet ruimtelijke ordening - waarin een planschaderegeling is opgenomen - bij de gemeente een verzoek om vergoeding van schade indienen. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijk bureau.</p>	
B3	<p>Opgemerkt wordt voorts dat in de toelichting bij het bestemmingsplan weinig aandacht is besteedt aan de verkeersfunctie van de Rooseveltstraat, zeker gelet op de herontwikkeling van de Rooseveltstraat waarbij ruimte voor fietsers zal worden gerealiseerd (deels) op de eigendommen van de inspreker.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 3</i></p>	<p>In paragraaf 4.10.2. wordt vermeld dat in de Mobiliteitsnota vanuit het fietsbeleid de gemeente werkt aan de verbetering van de fietsinfrastructuur waarvan een deel door het plangebied zuidwest loopt. De scenario's (waarvan één scenario inhoudt een fietspad door de Rooseveltstraat) worden nog bestudeerd. Een eventuele aanpassing van de verkeersfunctie binnen andere bestemmingen, dan de bestemming 'verkeer' zal niet geregeld worden in dit</p>	Geen



		bestemmingsplan maar via een aparte ruimtelijke procedure waartegen bezwaar en beroep mogelijk is.	
B4	<p>Opgemerkt wordt dat volgens de toelichting van het bestemmingsplan de conclusie getrokken kan worden dat zolang de indiener haar bedrijfsactiviteiten continueert dit geen belemmering voor de indiener oplevert, maar wanneer de bedrijfsvoering wordt gestopt en/of met de productie zou verhuizen, een opvolgend onderneming niet meer in de categorie 3 (3.2) zou vallen maar onder categorie 2.</p> <p>Aangegeven wordt daarbij dat een dergelijke wijziging voor de indiener een nadelig gevolg kan hebben in de vorm van daling van de waarde van de panden zowel bij een eventuele verkoop van de panden als ook bij een eventuele verhuur.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 6</i></p>	<p>Het bedrijf Oz en Food BV, gesitueerd aan de rooseveltstraat 37 en 39, heeft in 2007 een milieuvergunning aangevraagd bij de omgevingsdienst en deze is verleend. Omdat het bedrijf minder dan 200 ton per dag produceert vallen zij inmiddels onder het activiteitenbesluit. Er is in het verleden geen omgevingsvergunning /vrijstelling afwijkend van het bestemmingsplan verleend door de gemeente.</p> <p>Op basis van de beleidsvisie van bedrijventerreinen naar werklandschappen vastgesteld door de gemeenteraad in 2014 zijn er binnen de bedrijfsbestemming waar OZ en Food BV zich bevindt alleen bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2 toegestaan. OZ en Food valt hier niet in omdat zij wordt geschaard onder de milieucategorie 3.1. Gelet op het feit dat de gemeente het wel wenselijk vindt dat OZ en Food BV behouden blijft op het bedrijventerrein, heeft dit bedrijf een specifieke aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan gekregen.</p> <p>Indien OZ en Food BV in de tussentijd toch zijn bedrijfsvoering staakt/ onderbreekt zal er ook een andere fabriek inzake zuivelproducten uit de milieucategorie 3.2. zich hier mogen vestigen.</p> <p>Een algemene milieucategorie 3 betekent een verruiming in mogelijkheden en zal de gemeente niet opnemen omdat dit niet strookt met de hiervoor genoemde beleidsvisie.</p> <p>Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn onroerend goed, kan hij op grond van de Wet ruimtelijke ordening - waarin een planschaderegeling is</p>	Geen

		opgenomen - bij de gemeente een verzoek om vergoeding van schade indienen. Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijk bureau.	
B5	<p>De volgende punten worden aangegeven door de indiener:</p> <p>1. op bladzijde 70 van de toelichting wordt vermeld dat er ter plaatse van Rooseveltstraat 7-9 sprake is van een verontreiniging met VOCL als gevolg van het gebruik van de locatie als chemische wasserij. Het oorzakelijke verband tussen een vroeger aldaar gevestigd bedrijf en de verontreiniging is echter nooit aangetoond.</p> <p>2. dat in het plangebied bedrijven aanwezig zijn die potentieel verdacht zijn op het veroorzaken van bodemverontreiniging. De inhoudelijke toevoeging hiervan wordt in twijfel getrokken.</p> <p>3. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn op de locatie van rooseveltstraat 7/9 bedrijven toegestaan in de milieu categorieën 1 en 2. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit teruggebracht naar een staat van bedrijfsactiviteiten uit een bijgevoegde lijst-functiemenging. Tevens wordt daarbij gewezen op het feit dat volgens de toelichting dan ook alleen bedrijven zijn toegestaan uit ten hoogste milieucategorie B.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 8</i></p>	<p>1. De aantoning van het oorzakelijk verband tussen de verontreiniging en de vroeger aldaar gevestigde chemische wasserij staat in dit bestemmingsplan niet ter discussie. Dat er sprake is van een verontreiniging met VOCL als gevolg van het historisch gebruik staat wel vast. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.</p> <p>2. Uit het historisch bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst West Holland volgt dat in het plangebied bedrijven aanwezig zijn die potentieel een bodemverontreiniging opleveren, maar deze worden niet als spoedeisend beschouwd. Op het moment dat zich ontwikkelingen op deze locatie voordoen zal er een historisch en/of oriënterend onderzoek moeten worden uitgevoerd. Vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan is dit nu niet aan de orde. De tekst in de toelichting zal iets worden aangevuld dan wel worden verduidelijkt hierin.</p> <p>3. Het bestemmingsplan is op dit vlak nog steeds conserverend, betekenende dat in het betreffende gebied bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 gevestigd kunnen worden. De staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging in bijlage 2 van het voorontwerp bestemmingsplan bevat dan ook een lijst van bedrijven die hooguit in categorie 2 vallen zoals opgenomen in bijlage 1 (staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2). Met de A,B, C categorisering heeft de gemeente beoogd meer in lijn te werken met de VNG brochure milieuzonering bij panden met een combinatie wonen en/ of werken. Ten einde</p>	<p>1. In paragraaf 4.7.2.3. van de toelichting wordt de volgende tekst:</p> <p>“Ter plaatse van Rooseveltstraat 7-9 is sprake van een verontreiniging met VOCL als gevolg van het gebruik van de locatie als chemische wasserij”</p> <p>Vervangen door:</p> <p>“Ter plaatse van Rooseveltstraat 7-9 is sprake van een verontreiniging met VOCL als gevolg van het historisch gebruik”.</p> <p>2. In paragraaf 4.7.2.3. van de toelichting wordt de volgende tekst:</p> <p>“Historisch bedrijvenbestand In het plangebied zijn bedrijven aanwezig geweest die potentieel verdacht zijn op het veroorzaken van bodemverontreiniging. Historisch onderzoek en/ of oriënterend onderzoek moet hier nog worden uitgevoerd. Andere locaties zijn bij bouwwerkzaamheden al wel onderzocht. De Omgevingsdienst verwacht echter geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.”</p> <p>Vervangen door:</p>

		<p>te voorkomen dat bij het hanteren van een aparte bijlage voor dit gebied de indruk bestaat dat de vestigingsmogelijkheden van bedrijven worden beperkt zal gewerkt worden met een verwijzing naar bijlage 1 waarbij de bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan. Omdat op deze locatie veelal kleine bedrijfsmatige functies zoals dienstverlening aan- of inpandig van woningen voorkomen zijn ook de bedrijven uit bijlage 2 (aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten) toegestaan.</p>	<p>“Historisch bedrijvenbestand In het plangebied zijn bedrijven aanwezig geweest die potentieel verdacht zijn op het veroorzaken van bodemverontreiniging die niet als spoedeisend wordt beschouwd. Historisch onderzoek en/ of oriënterend onderzoek moet hier nog worden uitgevoerd op het moment dat zich hier ontwikkelingen voordoen. Andere locaties zijn bij bouwwerkzaamheden al wel onderzocht. De Omgevingsdienst verwacht vanwege het conserverend karakter echter geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.”</p> <p>3. De paragrafen 4.7.1 en 5.3.3. van de toelichting en artikel 9 van de regels met de daarbij behorende bijlagen met betrekking tot de toegestane bedrijfactiviteiten zijn aangepast naar de conserverende situatie dat bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.</p>
B6	<p>Het bedrijventerrein Breedveste bevindt zich op een locatie waar de zwaardere milieucategorieën I, II en III zijn toegestaan. Opgemerkt wordt dat in het voorontwerp deze milieucategorie is verlaagd naar</p>	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan is op het bedrijventerrein ten oosten van de Rooseveltstraat de milieucategorie 3 niet verlaagd naar milieucategorie 1 en 2. Hier geldt nog steeds milieucategorie</p>	<p>In de toelichting paragraaf 4.7.1. en 5.3.3. en artikel 6 van de regels is de tekst waar bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1.</p>

	<p>I en II. Deze versoering heeft ongewenste verdringingseffecten voor de zwaardere bedrijven aan de rooseveltstraat. Dit is ook al terug te zien bij de sportfuncties die zich vestigen terwijl dit niet mogelijk is volgens het bestemmingsplan. De parkeerdruchte neemt toe en er ontstaan onveilige situaties met betrekking tot vrachtverkeer op de in- en uitritten.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 14</i></p>	<p>3. Abusievelijk is in het voorontwerp alleen toegestaan bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. terwijl dit bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. moest zijn. Dit wordt aangepast.</p>	<p>stond vervangen door bedrijven tot en met de milieucategorie 3.2. Daarbij zijn een aantal maatwerkbestemmingen aan de oostkant van het bedrijventerrein komen te vervallen omdat deze in de milieucategorie 3.2. vallen. Tevens is de verbeelding hierop aangepast.</p>
B7	<p>In juli 2015 heeft de indiener een onderzoek laten uitvoeren onder de ondernemers om de wensen en behoeften met betrekking tot de transformatie van de bedrijventerreinen te peilen. het onderzoek is bij de inspraakreactie gevoegd. Indiener wil de volgende punten kenbaar maken:</p> <p>1. er is behoefte aan verruiming van bestemmingsplanmogelijkheden om meer consument aantrekkende bedrijven te laten huisvesten of de huidige locatie als courante locatie te verkopen of verhuren en hun nieuwe bedrijfshuisvesting mogelijk te maken op andere terreinen waar de infrastructuur beter ingericht is voor grootschalige bedrijven. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt nog steeds beperkende mogelijkheden hierin.</p> <p>2. Enerzijds mogen en kunnen bedrijven aan de zoeterwoudseweg zich transformeren naar hybride functies met wonen en bedrijven, doch anderzijds blijft de bestemming van de rooseveltstraat aan de waterkant een hoge milieucategorie houden. Een gevolg hiervan is dat transformaties worden beperkt door de afstandseisen tot deze categorie terwijl het bestemmingsplan wel spreekt van bedrijven met</p>	<p>De gemeente ziet een aantal structurele veranderingen in de manier waarop op binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt gewerkt. Bij internationaal en landelijk distribuerende producenten is in veel gevallen sprake van een autonome schaalvergroting en een toenemende focus op multimodaal ontsloten locaties (zoals Schiphol-Rijk, Bodegraven, Alphen a/d Rijn en in mindere mate de Grote Polder in Zoeterwoude), waar productie en distributie steeds verder verweven worden. Deze bedrijven verdwijnen al enige tijd geleidelijk steeds meer van binnenstedelijke bedrijventerreinen, zoals de Rooseveltstraat. Zij kiezen voor de betere bereikbaarheid en de ruime opzet van nieuwe snelweglocaties.</p> <p>Gelijktijdig is juist sprake van een groeiende behoefte aan kleinschaligere bedrijfsruimten, door lokaal opererende bedrijven, voor wie de nabijheid tot de afnemer cruciaal is. Door de groeiende mogelijkheden om zowel kennis als apparatuur onderling te delen kunnen bedrijven daarnaast steeds specialistischer produceren, en vervullen zij veel vaker dan voorheen slechts een onderdeel van het productieproces. Die samenwerking van lokaal opererende bedrijven leidt ook tot een groeiende behoefte aan ontmoetings- mogelijkheden voor</p>	<p>In paragraaf 3.3.5.2. van de toelichting wordt de volgende tekst opgenomen:</p> <p>‘De gemeente is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden van een herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein ten westen van de Rooseveltstraat (ter plaatse van nummers 41, 43, 45 en 49) naar een gemengd woon- en werkmilieu, waarbij uitgangspunt is dat de huidige omvang van de bedrijfsruimte gehandhaafd blijft. Omdat de uitkomsten uit dat onderzoek nog ongewis zijn, en nog enige tijd op zich laten wachten, handhaaft de gemeente vooralsnog het huidige planologische regime voor dit deel van de Rooseveltstraat, maar wordt aanwezige woonruimte tijdelijk</p>

	<p>watersportvoorzieningen aan de waterkant. Een recente aanvraag van een bedrijf dat zich daar wilde vestigen en is geweigerd is bijgevoegd bij de inspraakreactie. Ligplaatsen aan de kade van de Trekvljet ten behoeve van duurzaam gebruik en of eigendom van recreatievaartuigen (slopen etc) en bijvoorbeeld verhuur vanaf beide waterkanten van de Trekvljet zijn logische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>3. Uit het onderzoek blijkt dat leden van de ondernemersvereniging zich hebben hard gemaakt om kantoorfuncties vanuit leegstand te transformeren naar woonmogelijkheden. In een voorontwerp wordt een pilot genoemd maar alleen beperkt tot een specifiek deel van de Rooseveltstraat. Gepleit wordt voor een bredere visie en aanpak om de mogelijkheden te bekijken op specifieke wensen van deze ondernemers. Verzocht wordt om aansluitend als College een keus te maken om te kiezen welk traject wordt ingezet om leegstand op te heffen en voor de toekomst te voorkomen, onder meer verwijzend naar de nieuwe wijzigingen die er al zijn met de komst van de Mcdonalds en Leisure gerelateerde bedrijven en de aanleg van een mogelijk nieuwe snelfietsroute.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 5</i></p> <p>De volgende punten worden aangegeven:</p> <p>1. Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan zuidwest een juridisch planologische basis moet worden gelegd die functiemenging zowel in het pilotgebied als op het gehele bedrijventerrein mogelijk maakt omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanwezigheid van categorie 3 bedrijven op het bedrijventerrein achterhaald is</li> </ul>	<p>ondernemers, waar productieprocessen worden afgestemd en nieuwe concepten worden bedacht.</p> <p>Voor deze vaak specialistische bedrijven (ook in hogere milieucategorieën) is het ontvangen van klanten van groot belang, en is daarmee ook de uitstraling van het vastgoed belangrijker dan dat dat het geval is voor traditionelere bedrijven, die zich uitsluitend op volledige productieprocessen en de distributie van die standaardproducten richten, en die steeds meer uit de stad verdwijnen.</p> <p>Deze verschuiving leidt tot een andere behoefte in de omvang van bedrijfsruimten, in de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en de representativiteit in ruimtelijke uitstraling. De gemeente verwacht dat grote opslagloodsen met een beperkte uitstraling op binnenstedelijke bedrijventerreinen steeds slechter verhuurbaar zullen blijken, evenals bedrijfsruimten die gekoppeld zijn aan een niet representatieve, laagwaardige kantoorruimte. Aan bedrijfsverzamelgebouwen met hoogwaardige uitstraling, met kleine maar flexibel indeelbare bedrijfsruimten, en onderling deelbare horecafiliteiten en kantoorruimten, is de behoefte juist groeiende. Ook in de hogere milieucategorieën blijft die behoefte aanwezig. Daarnaast blijft sprake van een behoefte aan traditionele dienstgerichte bedrijven, zoals autoreparatiebedrijven en aannemersbedrijven.</p> <p>Een derde ontwikkeling betreft de toenemende vervlechting van werk en vrije tijd. Voor ondernemers en hun personeel is het werken 'van 9 tot 5' steeds minder van betekenis. Tussen het werken door even sporten, een wandeling maken of buiten de deur lunchen is steeds minder ongewoon geworden, en het 's avonds of in het weekend werken eveneens. Dit maakt het</p>	<p>gelegaliseerd (mits ze voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening).'</p>
--	---	---	--

	<p>(daarvoor wordt verwezen naar eerder aangehaalde redenen);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gemeente te weinig oog heeft voor de grote leegstandproblematiek op het bedrijventerrein. Wonen zou hierbij een goede oplossing zijn;</li> <li>- Er is een hoge vraag naar goedkope starterswoningen, studentenwoningen en woningen voor arbeidsmigranten en asielzoekers wat een extra reden is om in dit bestemmingsplan de basis te leggen voor een functiemenging van wonen en werken.</li> <li>- functiemenging zou ertoe leiden dat de veiligheid in het gebied toeneemt.</li> </ul> <p>2. De gemeente zou moeten streven naar sanering van het gehele gebied als het om categorie 3 bedrijven gaat, aan de hand van maatwerkbestemmingen en overgangsrecht voor deze hoge milieu categorieën. Daarnaast dient voorzien te worden in een binnenplanse afwijkingmogelijkheid om transformatie van kantoor- en bedrijfsruimte tot woonruimte mogelijk te maken.</p> <p>3. De gemeente heeft vanwege de snelle ontwikkelingen niet meer goed in beeld of de categorie 3 bedrijven nog wel actief zijn. Verwezen wordt naar de Rooseveltstraat 12 a (waar het pand te koop staat) en Rooseveltstraat 27 (waar geen verwerking meer plaatsvindt). Dit is het goede moment om de categorie 3 bedrijven terug te leggen naar maximaal bedrijfscategorie 2 en hiermee functiemenging mogelijk te maken. Dit punt klemt te meer nu de gemeente zelf heeft meegewerkt aan de vestiging van nieuwe bedrijven die consumenten trekken (zoals de klimhal, McDonalds, Roosevelt Kliniek, Scall en Eurobox Self) en waarvan de aanwezigheid zich niet goed verhoudt met de aanwezigheid van categorie 3 bedrijven.</p> <p>4. Indiener hopen dat de</p>	<p>vestigingsklimaat voor sport- en vrijetijdsvoorzieningen op binnenstedelijke bedrijventerrein niet alleen aantrekkelijk vanwege de gunstige prijs-ruimteverhouding, maar ook omdat die bedrijventerreinen zelf in toenemende mate markt genereren voor vrijetijdsfuncties.</p> <p>De recente vestiging van een aantal vrijetijdsvoorzieningen, zoals een sportschool en een boulderhal, zijn dus niet zozeer het gevolg van een afname aan de behoefte aan bedrijfsruimte an sich, maar van de groei van de behoefte aan dit soort leisure- en ontmoetingsplekken enerzijds en de afnemende behoefte aan het specifieke type grootschalige, laagwaardige bedrijfshallen waar zij zich in hebben gevestigd anderzijds.</p> <p>Kortom, op een aantal bedrijventerreinen – waaronder de Rooseveltstraat – is een kwalitatieve mismatch ontstaan tussen de groeiende vraag naar die kleinschalige, hoogwaardige bedrijfsruimten en het van oudsher aanwezige aanbod van traditionelere bedrijfshallen. Die mismatch heeft tot leegstand geleid, die vervolgens slechts deels kan worden opgelost met de groeiende vraag vanuit leisurefuncties. Die leisurefuncties zijn echter geen oplossing voor de leeggekomen kantoorruimtes in 'de tweede lijn' van de Rooseveltstraat.</p> <p>Een tweede oorzaak van de voorkomende leegstand en achterblijvende opname van bedrijfsruimte in de hogere milieucategorieën aan de oostzijde van de Rooseveltstraat is de relatief slechte toegankelijkheid voor grotere vrachtwagens. Ook dat is een uiting van een kwalitatieve mismatch, en niet zozeer een afnemende behoefte aan bedrijfsruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën an sich. Het gemeente behoudt graag mogelijkheden voor bedrijven in hogere milieucategorieën om zich in Leiden te kunnen vestigen. Dit gaat lang niet alleen om bedrijven</p>	
--	---	---	--

	<p>gemeente wil samenwerken met de ondernemers waarbij vorm wordt gegeven aan een actieve transformatie van het bedrijventerrein tot een werklandschap waar functiemenging mogelijk is, doordat er geen categorie 3 bedrijven meer zijn die daaraan in de weg staan (dit zal moeten vorm krijgen in het bestemmingsplan met de eerder genoemde maatwerk bestemming en overgangsrecht). Deze bedrijven zullen dan door indieners geïnventariseerd worden om te bezien in hoeverre zij actief zijn binnen de genoemde milieu categorie , hun belangen in kaart brengen en bekijken hoe daaraan in goed overleg tegemoet kan worden gekomen.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 17</i></p>	<p>die afhankelijk zijn van bevoorrading met grote vrachtauto's, maar kan ook gaan om kleinschaligere bedrijven die in een hoge milieucategorie zijn ingedeeld omdat ze veel lawaai produceren of met gevaarlijke stoffen werken. De oostzijde van de Rooseveltstraat is daarvoor in het gemeentelijke beleid aangewezen, en daarmee zijn gevoelige functies – zoals wonen – niet combineerbaar.</p> <p>Aan de westzijde van de Rooseveltstraat staat het beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen' een studie naar de mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken voor. Met dat onderzoek start de gemeente op korte termijn, tezamen met een aantal eigenaars en met Portaal, dat eigenaar is van de flats aan de Titus Brandsmalaan. Het doel van dat onderzoek is te komen tot een herontwikkeling (sloop-nieuwbouw), waarbij nadrukkelijk geen bedrijfsruimte verdwijnt, maar waar woonruimte wordt toegevoegd met instandhouding van een minimaal gelijke omvang aan bedrijfsruimte (niet zijnde kantoorruimte) dan dat nu al het geval is. Die woningen mogen de bedrijfsvoering van zittende bedrijven bovendien niet beperken.</p> <p>De uitkomsten uit dat onderzoek zijn nog ongewis. Tot die tijd handhaaft de gemeente daarom het planologische regime voor dit deel van het bedrijventerrein, al zullen de woonruimtes op de verdiepingen (mits ze kunnen voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening) tijdelijk worden toegestaan.</p>	
<b>C</b> <b>Overig</b>			
C1	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan wordt het perceel Cornelis Schuytlaan 81, waarop het pand van KPN is gelegen aangeduid met de bestemming maatschappelijk. Dit is niet overeenkomstig het huidige gebruik dat een centrale</p>	<p>Gelet op de functie van het solitaire pand wordt aan deze gronden op de verbeelding een aparte bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening toegekend met de daarbij behorende regels. In de toelichting wordt hieraan onder paragraaf 5.3.3. nog aandacht</p>	<p>In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3.3. aandacht besteedt aan de aparte bestemming bedrijf – Nutsvoorziening.</p>

	<p>betreft waar onder meer verbindingen voor telecommunicatie tot stand worden gebracht en diverse installaties aanwezig zijn waaronder een noodstroomaggregaat en een bovengrondse dieseltank. Er wordt voorgesteld om de locatie op de verbeelding aan te duiden met de bestemming bedrijf – nutsvoorziening met als functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie 1</i></p>	<p>besteedt.</p> <p>Momenteel hebben de gronden echter een ruime maatschappelijke bestemming. Bij het verwijderen van deze bestemming bestaat er een recht op planschade.</p> <p>Na contact met de indiener van de inspraakreactie is echter afgesproken dat, bij ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan KPN (bij voldoende borging van hun bedrijfsbestemming), schriftelijk zal vastleggen dat wordt afgezien van een beroep op planschade.</p>	<p>De bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening is verwerkt op de verbeelding en daaraan zijn regels gekoppeld die terug te vinden zijn onder artikel 1 (definitie Nutsbedrijf) en artikel 4 van de regels.</p>
C2	<p>De volgende punten worden aangegeven om aan te passen:</p> <p>1. Willem Klooslaan 1 t/m 15: Huidige bestemmingsplan geeft op de verbeelding aan de bestemming detailhandel (w). In het voorontwerp is dit gewijzigd naar gemengde doeleinden zonder wonen.</p> <p>2. Aaltje Noordewierlaan 1 t/m 166: Huidige bestemmingsplan geeft aan maatschappelijke doeleinden en wonen. In het voorontwerp is er geen woonbestemming opgenomen.</p> <p>3. Bizetpad 11 t/m 149 (parelvisser): Huidige bestemmingsplan geeft aan de bestemming maatschappelijk en wonen: MD (w). Naar de mening van indiener moet dit een dubbele bestemming hebben van maatschappelijk (MD) en wonen (W).</p> <p>4. Sweelink 18 t/m 52, R.Holstraat 18 t/m 52 en 75 t/m 91, Obrechtstraat 75 t/m 91: Huidige bestemmingsplan geeft aan een maximale bouwhoogte van 11 meter dat in het voorontwerp is teruggebracht naar 10 meter. En Valeriusstraat 52 t/m 150: Huidige bestemmingsplan geeft een bouwhoogte van 15 meter dat in het voorontwerp is teruggebracht naar deels 14 meter en deels 11 meter.</p> <p>Tevens wordt opgemerkt dat</p>	<p>1. Binnen de bestemming detailhandel uit het huidige bestemmingsplan waren meerdere functies als dienstverlening en dergelijke toegestaan. In aansluiting op de Landelijke standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 is hier gekozen voor een gemengde bestemming waarin dezelfde functies uit het huidige bestemmingsplan zijn overgenomen. De woonfunctie is hier al in verwerkt als functie aanduiding op de verbeelding en binnen de regels is vastgelegd dat deze woonfunctie uitsluitend op verdiepingen is toegestaan.</p> <p>2. Dit is niet juist. De locatie heeft een maatschappelijke bestemming met over het gehele bouwvlak een functie aanduiding wonen.</p> <p>3. De woningen aan de bizetpad 11 t/m 149 zijn niet vergund als reguliere woningen maar onderdeel van een zogenaamd zorgcomplex. Het opnemen van een dubbelbestemming van maatschappelijk en wonen is dan ook niet mogelijk in dit bestemmingsplan.</p> <p>4. Deze locaties zijn onderdeel van stedenbouwkundige ensembles die bestaan uit een zorgvuldig opgebouwd geheel van verschillende woonvormen, een compositie van bouwvolumes en een beeldbepalende groenstructuur.</p>	<p>1. Geen</p> <p>2. Geen</p> <p>3. Geen</p> <p>4. In paragraaf 2.3. van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd:</p> <p>'Met het terugbrengen van de toegestane hoogtes naar de feitelijke goot-en bouwhoogtes in onderhavig bestemmingsplan is het niet de bedoeling om nieuwe ontwikkelingen op 'slot' te zetten. De gemeente staat altijd positief tegenover nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de doelstellingen van de stad. Met respectering van de ensembles, karakteristieke panden, rijks- en gemeentelijke monumenten kan met de gemeente bekeken worden wat tot de mogelijkheden behoort die kunnen leiden tot een uitvoerbaar plan.</p>



	<p>het, na verkenning en concreet maken, zinvol is als gemeente om op een aantal plekken te anticiperen op mogelijke ontwikkelkansen in het gebied in dit bestemmingsplan.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 7</i></p>	<p>Om deze ensembles te beschermen is er gekozen voor behoud van de feitelijke goot- en bouwhoogtes. Voor het beperken van deze hoogtes is risico aanvaarding gecreëerd. De gemeente staat echter altijd positief tegenover nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de doelstellingen van de stad. Met respectering van onder meer de ensembles is dit ook mogelijk voor de panden waarvan de goot- en bouwhoogtes zijn teruggelegd, bijvoorbeeld middels een verdichtingsplan. Mochten hier of andere ideeën over zijn dan wordt verzocht om deze in te dienen als een vooroverlegplan bij de gemeente. Op basis daarvan kan meegedacht worden over de mogelijkheden die kunnen leiden tot een uitvoerbaar plan. Deze aanvulling / verheldering over ontwikkelingsmogelijkheden wordt ook verwerkt in de toelichting.</p>	
C3	<p>Verzocht wordt om op het adres Brandts Buyskade 18 de horeca 1 aanduiding te verwijderen en horeca 2 in stand te houden. Vermeld wordt daarbij dat afgezien wordt van een verzoek tot planschade.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 9</i></p>	<p>Het verzoek wordt verwerkt op de verbeelding</p>	<p>Op de verbeelding wordt ter plaatse van het adres Brandts Buyskade 18 de horeca 1 aanduiding verwijderd. Opgenomen wordt een aanduiding waarin alleen horeca uit de categorie 2 is toegestaan.</p>
C4	<p>Verzocht wordt om informatie over eventuele consequenties / samenhang met het voorontwerp bestemmingsplan zuidwest voor de voorgenomen nieuwbouw van 60 appartementen en een commerciële ruimte aan de Vijfmeilaan/hoek rooseveltstraat.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 10</i></p>	<p>Het bestaande tankstation op de hoek van de Rooseveltstraat en Vijf Meilaan, evenals de naastgelegen bedrijfspanden Vijf Meilaan 7 en Rooseveltstraat 17, 19 en 21 worden gesloopt voor de bouw van een nieuw appartementengebouw dat ruimte zal bieden aan 60 appartementen, waarvan 56 in het zogenaamde 'lage middensegment', met woonoppervlaktes tussen de 55 en 90m2. Op de begane grond komt een commerciële ruimte met de bestemming zakelijke dienstverlening en een parkeergarage met 52 parkeerplaatsen. Het openbaar gebied rondom het nieuwe woonblok wordt heringericht met parkeervoorzieningen en krijgt een kwaliteitsimpuls. Om de nieuwbouw juridisch –</p>	<p>In paragraaf 2.4. van de toelichting wordt de ontwikkeling van de Vijf Meilaan 5 (Meas locatie) besproken en aangegeven dat deze als 'witte vlek' buiten het plangebied zuidwest wordt gehouden. Tevens is op de verbeelding de plancontour van de betreffende locatie verwijderd.</p>

		<p>planologisch mogelijk te maken is voor het traject een afzonderlijke ruimtelijke procedure (wabo procedure) gestart, waarbij de ontwerp omgevingsvergunning door het College van B&amp;W voor zienswijzen is vrijgegeven en op 9 december 2016 ter inzage is gelegd. Om verwarring te voorkomen bij twee gelijktijdig in procedure zijnde ruimtelijke procedures voor hetzelfde gebied, is ervoor gekozen om het plangebied van de omgevingsvergunning Vijf Meilaan 7 als 'witte vlek' buiten het plangebied Zuidwest te houden.</p>	
C5	<p>De volgende punten worden aangegeven:</p> <p>1. Het pand haagweg 33 maar ook andere panden in het haagwegkwartier hebben de aanduiding karakteristiek gekregen. Qua regime is deze vergelijkbaar met een monument terwijl het pand deze status niet krijgt (en daarmee ook niet de mogelijke waardevermeerdering). De nadere eisen leggen beperkingen op voor elke verandering (ook interne verbouwing) die het pand ondergaat. Overigens kloppen de verwijzingen in het artikel over de nadere eisen niet.</p> <p>2. De bouwhoogte wordt door de karakteristieke aanduiding beperkt. De eventuele indiening van planschade wordt afgedekt met het creëren van risico aanvaarding. Verzocht wordt om andere alternatieven te bekijken: huidige toegestane hoogte handhaven met een toets door de welstands-/monumentencommissie, garantie dat de omgevingsvergunning niet wordt ingetrokken indien niet tijdig wordt begonnen met de bouw, beperking in de kosten van een omgevingsvergunning.</p> <p>3. Het huidige bestemmingsplan heeft in de achtertuin van haagweg 33, dat een privé tuin betreft, de bestemming woondoeleinden met een</p>	<p>1. Het regime van een monument is niet te vergelijken met een karakteristiek pand. Monumentale panden worden zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde beschermd. Waarbij geen subsidie wordt gegeven voor onderhoud van het monument. Alleen bij de onderhoud van een rijksmonument is eventueel belastingvoordeel aan de orde. Bij het opknappen van het monument zal ook het gebruik van het materiaal hetzelfde moeten blijven.</p> <p>Een karakteristiek pand wordt geselecteerd op de rol die het object speelt in het historisch stadsbeeld, waarbij gekeken wordt naar bijvoorbeeld de gaafheid van het pand, de ondersteunende rol in het stadsbeeld in relatie tot de omringende bebouwing, de functie, de architectonische kwaliteit en bouwstijl van het pand. Bij onderhoud van het pand dient de uitstraling hetzelfde te blijven waarbij wel gekeken kan worden naar ander materiaal gebruik. De opmerking dat de toelichting en regels behorende bij karakteristieke panden geen motivatie bevatten en daarnaast te strenge regime bevatten klopt enigszins, gelet op het feit dat het stadsbeeld (zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte) behouden dient te blijven. Derhalve zijn de toelichting en regels hierop aangepast. Hiermee is ook de abusievelijke verkeerde verwijzing verholpen.</p>	<p>1. In paragraaf 4.2. van de toelichting wordt uitgebreid stilgestaan bij de beoordeling van de waarde van de karakteristieke panden en de bescherming die van belang is. Artikel 24.3. van de regels is hierop aangescherpt en als bijlage bij de regels (bijlage 3) is een lijst toegevoegd van de karakteristieke panden waarbij per individueel pand is vermeld op basis van welke van onderstaande objectgebonden criteria het pand als 'karakteristiek' is aangewezen.</p> <p>2. geen</p> <p>3. Geen</p> <p>4. Geen</p> <p>5. Geen .</p>

	<p>aanduiding groen. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit deel bestemd als structureel groen, met de daarbij horende beperkingen in bouwmogelijkheden. Graag onderbrengen binnen de woonbestemming met aanduiding erf.</p> <p>4. In de bestemming water aan de Rijn is de realisatie van steigers en vlonders niet opgenomen.</p> <p>5. In artikel 22.1.a. is een regeling opgenomen voor toegestane afwijkingen van bestaande maten. Mede in verband met de mogelijkheid om nog een omgevingsvergunning aan te vragen op basis van de vigerende bestemming het verzoek om toe te voegen dat dit ook geldt voor maten die afwijken, nog niet bestaan, maar waar wel vergunning voor is verleend.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 11</i></p>	<p>2 De gemeente heeft gekozen voor de optie hoogte beperking gelet op het feit dat het een cultuurhistorisch waardevol pand betreft dat wij wensen te behouden. Omdat onder meer de eerder opgenomen hoogten al jaren niet zijn benut heeft de gemeente gekozen voor een verlaging naar de feitelijke hoogtes. Met een termijn voor risico aanvaarding wordt de eigenaar alsnog actief in de gelegenheid gesteld om de eerder toegestane hoogten te benutten. De welstand toets in zuidwest vindt terughoudend plaats en met name op detaillering en materialisering. De toegestane hoogtes worden bepaald in het bestemmingsplan. Het actief intrekken van een omgevingsvergunning is een mogelijkheid die plaats kan vinden via de wabo wetgeving en zal de gemeente niet inperken. De kosten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning volgen uit de legesverordening van de gemeente. Dit zijn kostendeckende bedragen voor de gemeente waar de gemeente zelf geen winst op maakt.</p> <p>3. In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie een aanduiding 'g'. Deze gronden zijn bestemd voor al dan niet openbare groenvoorzieningen bij de woningen en bij de wijk in de vorm van gazons, beplantingen, speelplekken en water met dien verstande dat: op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen niet is toegestaan met uitzondering van paden, toegangswegen naar gebouwen alsmede terrassen aansluitend aan het bouwvlak op het perceel of deze verharding wordt gecompenseerd in extra open water. Deze toegestane bebouwingsvoorschriften en gebruiken zijn niet in overeenstemming te brengen met een woonbestemming en de daarbij behorende eraanduiding waarbinnen het toegestaan is om te bouwen binnen bepaalde voorwaarden. Dit verzoek wordt derhalve niet gehonoreerd.</p>	
--	--	--	--

		<p>4. Binnen de bestemming water (artikel 14 van de regels) is al opgenomen dat vlonders en steigers uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonschepenligplaats 1 t/m 9' (lid 2). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van vlonders en steigers op andere locaties mits dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad (lid 3).</p> <p>5. de regeling in artikel 22.1. ziet op bestaande vergunde situaties. De definitie van een bestaande situatie voor bebouwing is terug te vinden in artikel 1 van de regels. Het betreft bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen maar ook mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.</p>	
C6	<p>Opgemerkt wordt dat in het huidige bestemmingsplan het vrijstaand bijgebouw aan de haagweg 220 ingevuld kan worden voor woondoeleinden met een ondergeschikte functie aan het hoofdgebouw en voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. In het voorontwerp wordt volgens paragraaf 14.5 op bladzijde 192 van de regels dit gebruik expliciet uitgesloten.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 12</i></p>	<p>Dit is een terechte opmerking. De omvang van de activiteiten is beperkt tot 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van aanbouwen en/of bijgebouwen. De regels worden hierop aangepast.</p>	<p>In artikel 15.5 (de benummering is doorgeschoven in verband met invoeging van een extra bestemming) van de regels wordt de volgende tekst:</p> <p>'1. de omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak.'</p> <p>Vervangen door:</p> <p>'1. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van</p>

			de woning met inbegrip van de aan- en bijgebouwen op het perceel.'
C7	<p>De volgende punten worden aangegeven:</p> <p>1. in 2000 is er vergunning verleend voor de aanbouw aan de zijkant van de hoekwoning aan de Coebelweg 34. In het voorontwerp is deze niet op de plankkaart verwerkt.</p> <p>2. Aan een aantal zijgevels aan de zijde van de Louis Armstronglaan is een garage/aanbouw gerealiseerd tot aan de erfgrans. De bewoner aan de Louis Armstrong 34 (en als het mogelijk is ook voor de andere woningen in dezelfde lijn) wenst deze optie voor haar woning eveneens opgenomen te hebben.</p> <p>3. De bestemming archeologie wordt over bijna heel zuidwest opgenomen, terwijl de bebouwing in het gebied al heeft plaatsgevonden. Vraag is hoe deze regeling wordt geïnterpreteerd als je bijvoorbeeld maar een beperkte bebouwing wil toevoegen.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 13</i></p>	<p>1. Er is in het verleden inderdaad een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van het hoofdgebouw met een aanbouw aan de zijgevel. Deze aanbouw valt niet binnen de aanduiding 'erf' waarop de bebouwingsregeling voor aan- en bijgebouwen van toepassing is. Derhalve wordt deze zij aanbouw apart opgenomen op de verbeelding met een bouwvlak waarop een maximale bouwhoogte van 3 meter is aangegeven.</p> <p>2. Een aantal zijgevels aan de Louis Armstronglaan is inderdaad voorzien van een vergunde aanbouw van circa 25 m2. Deze aanbouwen vallen niet binnen de aanduiding 'erf' waarop de bebouwingsregeling voor aan- en bijgebouwen van toepassing is. Derhalve dienen deze aanbouwen apart opgenomen te worden op de verbeelding met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Omdat voor de overige woningen in dezelfde lijn en de twee hoekwoningen aan de overkant in het bouwblok, er sprake zou zijn van een herhalingsmatigheid is ook voor de woningen Louis Armstronglaan 2, 34 en 50, Coebelweg 8 en de Glenn Millerstraat 37 en 43 dezelfde mogelijkheid opgenomen op de verbeelding.</p> <p>Tevens is de erf aanduiding voor het gehele woonblok op de verbeelding per abuis niet verwerkt. Dit wordt aangepast.</p> <p>3. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen voor archeologische waarden opgenomen, omdat op basis van het natuurlijke landschap en op basis van historische gegevens archeologische waarden in de</p>	<p>1. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de aanbouw aan de zijgevel van de woning Coebelweg 34 een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.</p> <p>2. Op de verbeelding wordt de erf aanduiding voor het gehele woonblok verwerkt en ter plaatse van de aanbouwen aan de zijgevels van de woningen Louis Armstronglaan 2, 34 en 50, Coebelweg 8 en de Glenn Millerstraat 37 en 43 worden bouwvlakken opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.</p> <p>3. Geen</p>

		<p>ondergrond worden verwacht. De praktijk leert dat archeologische vindplaatsen ook onder bestaande bebouwing - juist door de aanwezigheid van een ophoog laag en ondanks de aanwezigheid van funderingspalen- goed bewaard kunnen zijn gebleven. Daarom gelden deze dubbel bestemmingen ook voor de bebouwde gronden. Binnen dit bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen met bijbehorende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3: Hier gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.</li> <li>- De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5: Hier gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.</li> <li>- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6: Hier gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 75 cm.</li> <li>- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 8: Hier gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.</li> </ul> <p>De activiteit uitvoeren van een werk dient te worden aangevraagd als de grondverstoring als gevolg van een bouwplan of een andere grond verstorend plan zowel het diepte als het oppervlakte-</p>	
--	--	---	--

		<p>criterium overschrijdt. Dus bijvoorbeeld in een gebied met dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 moet de versterking van de ondergrond groter zijn dan 250 m en tegelijkertijd ook dieper dan 50 cm -Mv.</p> <p>In de praktijk zal dit betekenen dat de meeste aanbouwen gebouwd kunnen worden zonder dat de activiteit uitvoeren van een werk (en dus zonder dat een archeologisch onderzoek) noodzakelijk is, omdat het oppervlaktecriterium van respectievelijk 30 m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> of 500 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden.</p>	
C8	<p>Geattendeerd wordt op het idee om een energie neutrale portiekflat in Leiden Zuidwest te bouwen, wellicht met een subsidie om in ieder geval ervaring op te doen met deze woonvorm.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 15</i></p>	<p>De gemeente Leiden stimuleert het actief en duurzaam ondernemen.</p> <p>Er is een subsidieregeling voor verduurzaming van de woningvoorraad. Deze regeling is bedoeld voor bestaande bouw. Aan nieuwbouw woningen worden via het Bouwbesluit al hoge eisen gesteld, bijvoorbeeld wat betreft isolatie. Derhalve is hierop geen subsidieregeling van toepassing. Via het duurzaam bouwloket wordt wel hulp en begeleiding aangeboden bij het realiseren van duurzame gebouwen. Uitgebreide informatie over verduurzaming van een bestaande woning en duurzaam nieuw bouwen is te vinden via <a href="http://www.duurzaambouwloket.nl">www.duurzaambouwloket.nl</a>.</p>	Geen
C9	<p>Verzocht wordt om een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</p> <p><i>Ingediend door inspraakreactie nummer 16</i></p>	<p>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. Tijdens deze actualisatieslag is wel naar voren gekomen dat de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan Zuidwest uit 2005 bij verscheidene locaties hoger was dan de daadwerkelijke hoogte van de gebouwen en bepaalde bouwvlakken ruimer om</p>	Geen

		<p>het hoofdgebouw lagen. In het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest zijn voor de karakteristieke panden, rijks- en gemeentelijke monumenten, bepaalde ensembles, een zestal excessen locaties en de aangepaste woningbouwontwikkeling Churchillpark de bouwhoogtes en bouwvlakken in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en/of vergunningen.</p> <p>De woning van indiener valt niet binnen voornoemde locaties. Er vindt voor indieners perceel geen wijziging plaats ten opzichte van het bestemmingsplan Zuidwest 2005.</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 aanpassingen plaatsgevonden.

	<b>Verbeelding</b>
1.	Rooseveltstraat 82: aanduiding terras opgenomen op basis van verleende wabo vergunning
2.	Haagweg 81: aanduiding terras opgenomen op basis van eerder verleende vergunning
3.	Kiljanpad 2 (nieuwbouw school): het bouwvlak met maximale bouwhoogtes van de nieuwbouwschool en gymzaal is verwerkt.
4.	Figuur geveelijn op locaties verwijderd omdat de bouw hiervan reeds gereed is.
5.	Churchillpark: aanpassingen aan de vormgeving van water, groen en verkeer en de aanduiding brug opgenomen waar voetgangersbruggen zijn bestemd.
6.	Bachstraat 590: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning.
7.	Rooseveltstraat 8: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning
8.	Vijf meilplein 15: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning.
9.	Ter haarplein (moskee): de maatschappelijk bestemming iets verruimd op basis van recente vergunning.
10.	Vrijwaringszone - Straalpad: vier vrijwaringszones opgenomen in verband met diverse toegestane bouwhoogtes aan bebouwing volgend uit het vigerende bestemmingsplan Leiden Zuidwest
	<b>Toelichting</b>
1.	Redactionele wijzigingen
2.	Paragraaf 2.4. met betrekking tot ontwikkelingen (waaronder kiljanpad 2) geüpdatet.
3.	Paragraaf 3.3.6 Regionale Kantoren Strategie Holland Rijnland verwerkt.
4.	Paragraaf 4.2.1. beleidsstukken aangepast naar nieuwe wetgeving.
5.	Paragraaf 4.3.1. beleidsstukken aangepast naar nieuwe wetgeving.
6.	Paragraaf 4.4. aangepast naar de vastgestelde Ruimtelijke- Economische horeca visie Leiden en Retailvisie Leidse regio.
7.	Paragraaf 4.6.2.2. geüpdatet naar de laatste ontwikkelingen in de nieuwbouw scholen in Zuidwest.
	<b>Regels</b>
1.	Vernummering artikel(nummers) in verband met het invoegen van nieuwe artikelen.
2.	Vrijwaringszone straalpad 25,30,40 en 45 toegevoegd met bijbehorende bouwregels (artikelen 26.4 t/m 26.7)

## 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).

<b>Verbeelding</b>	
1.	Een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen
2.	Functieaanduiding bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. vervangen door bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. en de volgende maatwerkbestemmingen binnen deze zone komen te vervallen specifieke vorm van bedrijf – autoschadebedrijf, drukkerij, groothandel in chemische producten, smederij en constructiebedrijf en werkplaats zonweringen
3.	De bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening is verwerkt op de verbeelding
4.	Op de locatie Brandts Buyskade 8 is de horeca 1 aanduiding verwijderd en een aanduiding opgenomen waarin alleen horeca uit de categorie 2 is toegestaan.
5.	De locatie van de ontwikkeling Vijf Meilaan 7 (Meas locatie) is als ‘witte vlek’ buiten het plangebied gehouden.
6.	Ter plaatse van de aanbouw van de woning Coebelweg 34 is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
7.	Het bouwblok ter hoogte van de Louis Armstronglaan wordt in overeenstemming gebracht met de erf aanduiding.
8.	Ter plaatse van de aanbouwen aan de zijgevels van de woningen Louis Armstronglaan 2, 34 en 50, Coebelweg 8 en de Glenn Millerstraat 37 en 43 zijn bouwvlakken opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
9.	Rooseveltstraat 82: aanduiding terras opgenomen op basis van verleende wabo vergunning
10.	Haagweg 81: aanduiding terras opgenomen op basis van eerder verleende vergunning
11.	Kiljanpad 2 (nieuwbouw school): het bouwvlak met maximale bouwhoogtes van de nieuwbouwschool en gymzaal is verwerkt.
12.	Figuur geveelijn op locaties verwijderd omdat de bouw hiervan reeds gereed is.
13.	Churchillpark: aanpassingen aan de vormgeving van water, groen en verkeer en de aanduiding brug opgenomen waar voetgangersbruggen zijn bestemd.
14.	Bachstraat 590: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning.
15.	Rooseveltstraat 8: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning
16.	Vijf meilplein 15: verwerkt op basis van recent verleende omgevingsvergunning.
17.	Ter haarplein (moskee): de maatschappelijk bestemming iets verruimd op basis van recente vergunning.
18.	Vrijwaringszone - Straalpad: vier vrijwaringszones opgenomen in verband met diverse toegestane bouwhoogtes aan bebouwing volgend uit het vigerende bestemmingsplan Leiden Zuidwest
<b>Toelichting</b>	
1.	In paragrafen 4.11.1. en 4.11.2. van de toelichting zijn de vernieuwde beleidsstukken en extra informatie (waaronder de waterkering) van het Hoogheemraadschap verwerkt.
2.	Paragraaf 4.7.5.2. is aangepast met betrekking tot de bestemmingen die zich bevinden in de geurcontour van de AWZI Leiden Zuidwest en is de verouderde afbeelding van de geurcontour verwijderd.
3.	Paragraaf 4.7.2.3. is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie met betrekking tot de bodemverontreiniging op de locatie.
4.	In paragraaf 5.3.3. is de juridische planbeschrijving geupdated met de nieuwe (dubbel)bestemmingen en functieaanduidingen.
5.	In paragraaf 4.7.1. is de tekst gewijzigd in lijn met de toegestane milieu categorieën 1 en 2 en aan huis verbonden beroeps en- bedrijfsactiviteiten (in plaats van de categorisering A, B en C).
6.	In paragraaf 4.7.1. is de benaming ‘bedrijven tot en met milieucategorie 3.1.’ vervangen door ‘bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.’ en een aantal maatwerkbestemmingen in de milieucategorie 3.2. komen te vervallen.
7.	In paragraaf 2.3. is expliciet vermeld dat met het terugbrengen van de toegestane hoogtes naar de feitelijke goot- en bouwhoogtes het niet de bedoeling is nieuwe ontwikkelingen op slot te zetten.
8.	In paragraaf 2.4. wordt de ontwikkeling Vijf Meilaan 7 (Meas locatie) besproken en aangegeven dat deze als ‘witte vlek’ buiten het plangebied is gehouden.
9.	In paragraaf 4.2. wordt aandacht besteedt aan de beoordeling van de waarde van de karakteristieke panden en de bescherming die van belang is.
10.	In paragraaf 3.3.5.2. is opgenomen dat de gemeente gaat starten met een onderzoek naar de mogelijkheden van een herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein ten westen van de Rooseveltstraat (ter plaatse van nummers 41, 43, 45 en 49) naar een gemengd woon- en werkmilieu, waarbij uitgangspunt is dat de huidige omvang van de bedrijfsruimte gehandhaafd blijft. Omdat de uitkomsten uit dat onderzoek nog ongewis zijn, en nog enige tijd op zich laten wachten, handhaaft de

	gemeente vooralsnog het huidige planologische regime voor dit deel van de Rooseveltstraat, maar wordt aanwezige woonruimte tijdelijk gelegaliseerd (mits ze voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening).
11.	Redactionele wijzigingen
12.	Paragraaf 2.4. met betrekking tot ontwikkelingen (waaronder kiljanpad 2) geüpdatet.
13.	Paragraaf 3.3.6 Regionale Kantoren Strategie Holland Rijnland verwerkt.
14.	Paragraaf 4.2.1. beleidsstukken aangepast naar nieuwe wetgeving.
15.	Paragraaf 4.3.1. beleidsstukken aangepast naar nieuwe wetgeving.
16.	Paragraaf 4.4. aangepast naar de vastgestelde Ruimtelijke- Economische horeca visie Leiden en Retailvisie Leidse regio.
17.	Paragraaf 4.6.2.2. geüpdatet naar de laatste ontwikkelingen in de nieuwbouw scholen in Zuidwest.
	<b>Regels</b>
1.	Regels (artikel 22) voor de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering verwerkt.
2.	In artikel 1 de begripsbepaling 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.
	Artikel 9 is aangepast in lijn met de toegestane milieu categorieën 1 en 2 en aan huis verbonden beroeps en- bedrijfsactiviteiten (in plaats van de categorisering A, B en C).
3.	In artikel 6 is de benaming 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.1.' vervangen door 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.' en een aantal maatwerkbestemmingen in de milieucategorie 3.2. komen te vervallen.
4.	Definitie Nutsbedrijf (artikel 1) en Regels (artikel 4) voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening verwerkt.
5.	Artikel 24.3. is aangescherpt met betrekking tot de beoordeling van de waarde van karakteristieke panden en als bijlage bij de regels (bijlage 3) is een lijst toegevoegd van de karakteristieke panden waarbij per individueel pand is vermeld op basis van welke van de objectgebonden criteria het pand als 'karakteristiek' is aangewezen.
6.	Artikel 15.5. is aangepast waardoor de 40% regeling wordt gerekend over de totale vloeroppervlakte van de woning met inbegrip van aanbouwen en/of bijgebouwen.
7.	Vernummering artikel(nummers) in verband met het invoegen van nieuwe artikelen.
8.	Vrijwaringszone straalpad 25,30,40 en 45 toegevoegd met bijbehorende bouwregels (artikelen 26.4 t/m 26.7)