

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Zuidwest

April 2017

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zuidwest voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied Zuidwest. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Rijn, aan de oostzijde door de spoorweg Leiden-Utrecht en Trekvliet, 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 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. Voorgeschiedenis

Het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest heeft van vrijdag 8 januari 2017 tot en met donderdag 18 februari 2017 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. In totaal zijn vier vooroverlegreacties en 17 inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest is op 24 januari door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzagetermijn liep van vrijdag 3 februari 2017 tot en met donderdag 16 maart 2017. Er zijn in totaal 27 zienswijzen ingediend.

3. Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in paragraaf 5 van deze zienswijzennota samengevat weergegeven en beantwoord. In de tweede kolom is de reactie van de gemeente opgenomen. De derde kolom geeft aan of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in paragraaf 6. De uiteindelijke Staat van wijzigingen is opgenomen in paragraaf 7.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze zienswijzennota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de zienswijzennota en het bestemmingsplan, worden beide documenten doorgestuurd naar de griffier van de behandelende raadscommissie.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan doorgaans twee maal. Indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Zienswijzen

5.1 Ingekomen reacties

In het navolgende schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven. Zessentwintig (26) zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daardoor ontvankelijk. Eén (1) zienswijze is pas 20 maart ontvangen door de gemeente. Deze wordt niet ontvankelijk verklaard en in onderstaande nota niet verder behandeld. Er is later ook een aanvulling op een eerder ontvankelijke zienswijze ontvangen. Deze wordt wel meegenomen in onderstaande nota.

Nr	Indiener	Adres		
1	xxx	xxx	xxx	xxx
2	xxx	xxx	xxx	xxx
3	xxx	xxx	xxx	xxx
4	xxx	xxx	xxx	xxx
5	xxx	xxx	xxx	xxx
6	xxx	xxx	xxx	xxx
7	xxx	xxx	xxx	xxx
8	xxx	xxx	xxx	xxx
9	xxx	xxx	xxx	xxx
10	xxx	xxx	xxx	xxx
11	xxx	xxx	xxx	xxx
12	xxx	xxx	xxx	xxx
13	xxx	xxx	xxx	xxx
14	xxx	xxx	xxx	xxx
15	xxx	xxx	xxx	xxx
16	xxx	xxx	xxx	xxx
17	xxx	xxx	xxx	xxx
18	xxx	xxx	xxx	xxx
19	xxx	xxx	xxx	xxx
20	xxx	xxx	xxx	xxx
21	xxx	xxx	xxx	xxx
22	xxx	xxx	xxx	xxx
23	xxx	xxx	xxx	xxx
24	xxx	xxx	xxx	xxx
25	xxx	xxx	xxx	xxx
26	xxx	xxx	xxx	xxx

Niet ontvankelijk

Nr	Indiener	Adres		
1	xxx	xxx	xxx	xxx

5.2 Ingekomen zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de kantlijn staat de verwijzing naar het nummer van de indiener zoals opgenomen in 5.1.

	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
1			
a	Indiener mist zijn woonboot en huisnummer ter hoogte van haagweg 247 ingetekend op de verbeelding,	De woonboot is niet zichtbaar op de ondergrond van het plangebied. Ook is de woonboot niet zichtbaar op de ondergrond via ruimtelijke plannen. De ondergrond heeft echter geen enkele juridische status en is puur een onderlegger dat gebruikt wordt als hulpmiddel bij het tekenen van de verbeelding en geeft een indicatie van	Geen

		<p>locaties.</p> <p>De woonboot van indiener is volgens de verbeelding en regels van het bestemmingsplan wel toegestaan. De verbeelding hoeft derhalve - vanwege een niet actuele ondergrond - niet aangepast te worden.</p>	
b	In de legenda van de verbeelding en de regels wordt er verwezen naar maximaal aantal wooneenheden. Dit moet volgens indieners beleving – gelet op het feit dat het om woonschepen en geen wooneenheden gaat – woonschepen/woonschip zijn.	Voor de duidelijkheid en de leesbaarheid zal in het bestemmingsplan in dit geval de term 'wooneenheden' aangepast worden naar 'woonschepen'.	In de legenda van de verbeelding wordt de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast naar 'maximum aantal woonschepen'. Dit wordt ook aangepast in artikel 14.4. van de regels.
c	De voetgangersroute langs het terrein Noordman voor de woonboten ontbreekt zowel in de verbeelding als in artikel 14 van de regels.	Dit is correct. Deze voetgangersroute zal op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.	Op de verbeelding wordt ter plaatse van de voetgangersroute de aanduiding 'steiger' opgenomen. In artikel 14 van de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'steiger' tevens een openbare verbinding voor voetgangers over een maximaal 1,50 meter brede steiger mogelijk is.
d	Bij vervanging van een woonschip naar een voormalig bedrijfsvaartuig voldoen de afmetingen in de specifieke gebruiksregels met betrekking tot woonschepen niet. Terwijl de woonschepenverordening deze ruimte wel geeft.	Voor de maatvoering van woonschepen geldt, ongeacht of dit voormalige bedrijfsvaartuigen zijn of niet, dat deze moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Deze regels zijn rechtstreeks afgeleid van het ligplaatsenplan woonschepen. In het ligplaatsenplan en in de woonschepenverordening is geen afwijkende bepaling opgenomen voor voormalige bedrijfsvaartuigen ter plaatse van de locatie van indiener. Er wordt derhalve geen aanpassing gedaan op dit onderdeel.	Geen
e	In het bijzonder heeft indiener moeite met de opgenomen maximale diepgang van 1,25 meter, terwijl het water 2,50 meter diep is en de meeste woonboten een diepgang hebben van 2 meter.	De maximaal toegestane diepgang is overgenomen uit het ligplaatsenplan. Indien bestaande woonschepen een grotere diepgang hebben dan is er afgeweken van het ligplaatsenplan. In dit geval is er geen reden om de diepgang te	Geen

		vergroten ten opzichte van het ligplaatsenplan	
f	<p>Onduidelijk is of de groenvoorziening bij woonboten als openbaar groen moet worden gezien (zie artikel 10 groen).</p> <p>Er is bepaald dat de erfafscheiding niet hoger dan 1 meter mag zijn, terwijl het erf bij een woonboot als achtererf ervaren wordt en de privacy van groot belang is.</p>	<p>De groenstrook tussen de openbare weg en het water is openbaar groen. Volgens het bestemmingsplan mag een gedeelte van dit groen, in het verlengde van een woonschip, gebruikt worden als tuin. Omdat deze tuin grenst aan de openbare weg is dit een voortuin. Vanwege het feit dat het om een voortuin gaat worden deze op dezelfde manier bestemd als voortuinen behorende bij 'gewone' woningen. Dat houdt in dat een erfafscheiding maximaal 1 meter hoog mag zijn.</p>	Geen
g	<p>Artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om 100 m2 te bebouwen voor beheer en onderhoud. Deze 100 m2 ontbreekt nu in de regels en er wordt slechts 6 m2 gegeven. Dit staat niet in verhouding.</p>	<p>De 6 m2 die in het bestemmingsplan is opgenomen is bedoeld om bewoners van een woonschip de mogelijkheid te bieden een berging in de voortuin te plaatsen, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen. Een berging van 6 m2 is voldoende groot voor dit doel. De berging van 100 m2 die in het oude bestemmingsplan was opgenomen was niet bedoeld als een privéberging behorende bij een woonschip, maar als een berging ten behoeve van beheer en onderhoud van de oever. Inmiddels is gebleken dat er bij de gemeente, de eigenaar van de oever, geen behoefte (meer) is aan een aparte berging ten behoeve van beheer en onderhoud van de oever. Deze berging is daarom vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	Geen
2			
a	<p>Indiener geeft een weergave van zijn ervaringen in de wijk Haagweg Noord met betrekking tot geluidsoverlast en de noodzaak van goede geluidsisolatie van woningen. Dit in de hoop dat bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen hiermee rekening wordt gehouden.</p>	<p>Het bestemmingsplan is primair conserverend van aard, waarbij de bestaande legale situatie als uitgangspunt is gehanteerd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er een aparte ruimtelijke procedure te worden gevoerd, waarin ook de toets aan het Bouwbesluit plaatsvindt en hier voorschriften in staan opgenomen met betrekking tot geluidwerende maatregelen bij nieuwbouw. Bestaande klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning dient u te richten aan</p>	Geen

		<p>de eigenaar van de woning.</p> <p>Gelet op de problematiek van de overlast uit de woonomgeving is deze ter kennisname doorgestuurd naar de gemeentelijke handhavers, politie en de wijkregisseur. Het is mogelijk om overlast uit de woonomgeving zelf te melden bij de gemeente via het e-formulier op de website van de gemeente Leiden https://www.leiden.nl/snel-naar/een-melding-doorgeven/</p>	
3 t/m 18			
a	<p>Indiener geeft aan dat door nu het plangebied van de omgevingsvergunning Vijf Meilaan 7 in het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest (NL.IMRO.0546.BP00121-0201) als 'witte vlek' buiten het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest te houden wordt de eerder vastgestelde bestemming 'Bedrijfsdoeleinden met maximale bouwhoogte van 10 meter' verlaten. Het huidige ontwerp van de Meas locatie voldoet dus niet aan het door de gemeente in 2016 vastgestelde bestemmingsplan en in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Zuidwest is op geen enkele wijze duidelijk wat de voorgenomen veranderingen op de 'witte vlek' zijn. Verzocht wordt om de bestemming van de Meas locatie (Bedrijfsdoeleinden met een maximale bouwhoogte van 10 meter) te handhaven in het bestemmingsplan.</p>	<p>Voordat wordt gesproken van een vastgesteld bestemmingsplan doorloopt een bestemmingsplan procedure nog een voorontwerp fase (niet wettelijk verplicht) en een ontwerpfase. Op 24 januari 2017 heeft het College de inspraaknota (met beantwoording van de inspraakreacties) van het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest vastgesteld en is het ontwerp (waarin aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp zijn doorgevoerd) vrijgegeven voor zienswijzen. Deze zienswijzenperiode heeft gelopen van vrijdag 3 februari 2017 tot en met donderdag 16 maart 2017. De zienswijzennota (waarin de zienswijzen worden beantwoord) en het aangepast bestemmingsplan wordt door het College voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast.</p> <p>Het bestemmingsplan Zuidwest is opgesteld vanuit de wettelijke actualisatieplicht en is primair conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen die reeds planologisch mogelijk zijn gemaakt met een artikel 19 of de uitgebreide procedure omgevingsvergunning worden meegenomen in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling Vijf Meilaan 7 is</p>	Geen

		<p>een afzonderlijke ruimtelijke procedure (wabo procedure) opgestart waarvoor een verklaring van bedenkingen door de gemeenteraad zal moeten worden afgegeven. 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' ('geknipt uit het plangebied Zuidwest') buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidwest te houden.</p>	
19			
a	<p>Indieners uiten zorgen over de parkeerdruk op de Bachstraat. Met name aan het begin en einde van de schooldag op het moment dat de schoolkinderen door hun ouders worden gebracht en opgehaald. Op dit moment wordt het parkeerterrein van de Statenhof veelvuldig gebruikt door de ouders, maar na oplevering van de nieuwbouw van de Statenhof zal dit parkeerterrein niet meer toegankelijk zijn, waardoor ouders moeten uitwijken naar andere parkeermogelijkheden. Gevreesd wordt dan voor een onveilige situatie. Er wordt een voorstel aangedragen om een gedeelte van een naastgelegen park te gebruiken voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.</p>	<p>De zienswijze is doorgestuurd naar de afdeling Verkeer, team Ontwerp en Mobiliteit. Tezamen met de indieners van de zienswijze zal worden bekeken in hoeverre er op de locatie sprake is van een parkeerproblematiek en op welke wijze dit kan worden opgelost.</p> <p>Mocht dit uiteindelijk leiden tot een eventuele aanpassing van de verkeersfunctie binnen andere bestemmingen, dan de bestemming 'verkeer' dan zal dit - gelet op de actualisatiedeadline van dit plan - niet geregeld worden in dit bestemmingsplan maar via een aparte ruimtelijke procedure waartegen bezwaar en beroep mogelijk is.</p>	Geen
20			
a	<p>Indiener merkt op dat in de lijst van de staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan Self Storage bedrijven niet als zodanig zijn genoemd. Onder punt 63 van deze lijst zijn opslagbedrijven toegestaan. Deze opslagbedrijven zijn gerangschikt onder de categorie dienstverlening t.b.v. het vervoer. Een dergelijke omschrijving en rubricering is specifiek te noemen ten behoeve van vervoersbedrijven. Hieronder is niet te rangschikken de verhuur van opslagruimte voor particulieren.</p>	<p>Indiener heeft al eerder beroep ingesteld tegen het opnemen van het Self Storage bedrijf als opslagbedrijf in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan Lammenschansdriehoek, waarin aangesloten is bij de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de VNG- brochure. In deze uitspraak (200904139/1/H1) heeft de Afdeling vastgesteld dat de betrokken planregeling mede voorziet in gebruik ten behoeve van opslaggebouwen voor de verhuur van opslagruimte, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt</p>	Geen

	<p>Verzocht wordt derhalve om middels een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan vast te leggen dat ter plaatse van het Self Storage bedrijf de verhuur van opslagruimte aan particulieren is toegestaan.</p>	<p>tussen opslag ten behoeve van particulieren en opslag ten behoeve van bedrijven. Er zijn geen ruimtelijke of milieutechnische motieven die een onderscheid tussen deze bedrijfsactiviteiten rechtvaardigen. Om die reden zijn opslaggebouwen (SBI-code 52109) algemeen opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het College sluit zich hier wederom bij aan.</p> <p>Dat het type bedrijf onder de categorie dienstverlening t.b.v. vervoer is geschaard vind het College geen reden om aan te nemen dat het hier om een andere typen bedrijven zou moeten gaan dan die van de indiener van de zienswijze. Het betreft opslaggebouwen in algemene zin. Er wordt derhalve geen specifieke aanduiding voor de Eurobox opgenomen.</p>	
b	<p>Verzocht wordt om voor het naastgelegen pand Rooseveltstraat 74a, dat thans in gebruik is door Hoogerheide bedrijfswagens BV, eveneens een specifieke aanduiding ten behoeve van de verhuur voor opslagruimte voor particulieren op te nemen. Dit nu indiener een koopoptie heeft om dit perceel bij zijn bedrijfsvoering te betrekken en de gemeente tegenover deze bedrijfsvorm al positief staat gelet op de in het verleden verleende vergunning voor het Self Storage bedrijf.</p>	<p>De gemeente staat inderdaad positief tegenover de vestiging van opslagbedrijven op bedrijventerreinen. Derhalve is deze functie onderdeel van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals gevoegd als bijlage 1 van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Een specifieke aanduiding ten behoeve van de verhuur voor opslagruimte voor particulieren wordt niet verwerkt op de verbeelding. Voor de motivatie voor weigering van dit verzoek wordt verwezen naar de eerdere beantwoording onder 20a.</p>	geen
c	<p>Indien verhuur aan particulieren rechtstreeks in het bestemmingsplan wordt toegestaan, dan houdt dit een aanzienlijke verruiming in van de mogelijkheden die het bestemmingsplan Zuidwest 2005 bood. Een dergelijke verruiming van de mogelijkheden is niet gebaseerd op enig onderzoek en gemotiveerd aan de hand van de ladder duurzame verstedelijking.</p>	<p>Bij het opstellen van de nieuwe planregeling voor Zuidwest is, overeenkomstig de gemeentelijke standaard, aangesloten bij de systematiek van de VNG-brochure (editie 2009) en de daarin opgenomen bedrijvenlijst. In deze lijst is een groot aantal verschillende bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het is duidelijk dat deze bedrijfsactiviteiten in</p>	Geen

	<p>Verder is indiener van mening dat door deze verruiming de thans bestaande voorziening die door het bedrijf Eurobox wordt geboden wordt ondermijnd, nu het pand specifiek is ontworpen en ingericht om als opslagbedrijf te worden gebruikt. Bij het vervallen van de behoefte zal dit leiden tot een niet meer verhuurbare of verkoopbare situatie, dan wel met heel veel kosten. Daarnaast zal het verdwijnen van de functie een sneeuwbaaleffect hebben op de onmiddellijke omgeving waardoor sprake zal zijn van een aanmerkelijke leegstand.</p>	<p>beginsel niet overeenkomen met het toegestane gebruik zoals vastgesteld in 2005. In het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld welke milieucategorieën en bedrijfstypen toelaatbaar zijn in het plangebied, mede gelet op het gestelde in zowel de gemeentelijke als provinciale structuurvisie (beide uit 2009) en daarop volgend beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen' uit 2013 voor wat betreft de bepaling van het gebiedsprofiel. Het College is van oordeel dat de in het bestemmingsplan Zuidwest toegestane bedrijven, waaronder de opslagbedrijven, aansluiting vinden bij de relevante ruimtelijke kenmerken van de nu al aanwezige en planologisch toegestane bedrijven. De in het nieuwe bestemmingsplan toegelaten bedrijven vallen onder dezelfde of een lagere milieucategorie als de reeds aanwezige en toegestane bedrijven op het bedrijventerrein. Zij zijn gekoppeld aan dezelfde of lagere parkeernormen als de reeds aanwezige en vergunde bedrijven en hebben eenzelfde of lagere verkeers-aantrekkende werking. Er is daarnaast sprake van een vergelijkbare stedenbouwkundige uitstraling en bovendien zijn de maximale bebouwingscontouren en bouwhoogten afgeleid van het bestaande planologische regime. Er zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook geen redenen om deze specifieke bedrijfstypen niet toe te laten in het plangebied.</p> <p>Een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking is hier niet noodzakelijk nu uit vaste jurisprudentie volgt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>bedoeld in het Bro, indien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, slechts een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.</p> <p>Indiener maakt verder niet inzichtelijk dat de verruiming zodanige leegstand tot gevolg heeft dat dit tot een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie betreffende het ondernemersklimaat op het bedrijventerrein en in de regio zal leiden.</p>	
21			
a	<p>De eigenaar van het perceel Haagweg 89 (Noordman terrein) heeft besloten om de resterende, met name zware bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende zware transporten in 2018, mogelijk 2019 te verplaatsen. Hierdoor ontstaat op korte termijn de mogelijkheid om een passende invulling te geven aan het gebied. Als bijlage bij de zienswijze zijn schetsen toegevoegd van twee opties voor 22 woningen op de locatie. Beide opties worden momenteel nader onderzocht en uitgewerkt. Daarbij wordt de mogelijkheid open gehouden om in plaats van appartementen aan de Haagweg, kantoorruimte te realiseren. Verzocht wordt om de ontwikkeling rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Mocht hetgeen bovenstaand is verzocht niet in deze planherziening worden meegenomen dan wordt verzocht om in ieder geval in de plantoelichting melding te maken van de voorgenomen ontwikkeling.</p>	<p>De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten in Leiden. Gelet op de forse woningbouwbehoefte de komende jaren zal ook dit plan een positieve bijdrage hierin kunnen leveren. Ten aanzien van de toevoeging van kantoorruimte centreert de gemeente – maar ook de Provincie Zuid Holland - zich in beginsel op kantorenlocaties geclusterd rondom goed bereikbare OV-knopen.</p> <p>Het rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid/ uitwerkingsplicht mogelijk maken van de ontwikkeling in het bestemmingsplan is niet gewenst gelet op de actualisatiedeadline voor dit bestemmingsplan en de vooralsnog onvoldoende concreetheid van de ontwikkeling met daarmee samenhangende onderzoeken als geluid, bodemkwaliteit etc ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Het college is van mening dat het vooroverleg traject bij nieuwe plannen de geëigende weg is om te bekijken wat tot de mogelijkheden behoort die kunnen leiden tot een uitvoerbaar plan. In de toelichting van het bestemmingsplan zal wel</p>	<p>In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt het volgende vermeld:</p> <p>Haagweg 89 (Noordman terrein) De eigenaar van het Noordman terrein aan de Haagweg 89 heeft zich uitgesproken over de verplaatsing van de houtloods in uiterlijk 2019 en wenst te komen tot een herontwikkeling van de betreffende gronden. Het schetsplan bestaat uit de realisatie van circa 22 woningen, waarvan 8 grondgebonden waterwoningen en circa veertien met een parkeerterrein. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten in Leiden waaraan dit bouwplan een positieve bijdrage kan leveren. Het plan is echter nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te verankeren. De planvorming hiervoor zal via een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt.'</p>

		melding worden gemaakt van de voorgenomen ontwikkeling.	
b	<p>Indiener verzoekt (in aanvulling op de eerdere zienswijze) om de beschermingsregels van de molenbiotoop, welke gelden op het perceel van Haagweg 89 (Noordman terrein), over te nemen van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland. Hierin is namelijk een afwijkingsbevoegdheid geregeld die momenteel mist in het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest.</p>	<p>In het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest zijn de beschermingsregels van de molenbiotoop geregeld in artikel 26.3 van de regels. Het klopt dat hierin de afwijkingsmogelijkheid van de provincie Zuid Holland voor ontwikkelingen binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing hierin niet is opgenomen. Dit wordt aangepast.</p>	<p>Aan artikel 26.3. van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd:</p> <p><u>Afwijken van de bouwregels</u> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.3.1. voor het bouwen van nieuwe bebouwing, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed' van de Verordening Ruimte, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.
22			
a	<p>Indiener geeft aan dat zijn vigerende rechten met betrekking tot bebouwingmogelijkheden in zijn achtertuin (en ook van zijn buurtpanden Haagweg 29 t/m 45) worden beperkt in het nieuwe bestemmingsplan, door hier een groen bestemming aan te geven.</p>	<p>Het uitgangspunt is om structureel groen een groenbestemming te geven. In Zuidwest is hier hoofdzakelijk sprake van. Aan de Haagweg zijn er echter ook achterpaden naar of tuinen van woningen/panden die in het ontwerp bestemmingsplan een groenbestemming hebben</p>	<p>Op de verbeelding zijn de bestemmingen groen achter de woningen/panden aan de Haagweg aangepast naar een woonbestemming (zonder een nadere aanduiding 'erf') of de bestemming gemengd 1.</p>

		gekregen. In het bestemmingsplan Zuidwest van 2005 hebben deze locaties de bestemming woondoeleinden of gemengd 1 (Haagweg 13) met een nadere aanduiding (g), waarbij het niet toegestaan is om deze gronden te bebouwen (met uitzondering van de bestaande situatie) en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen niet toegestaan is, behoudens paden, terrassen of toegangswegen naar gebouwen (met een watertoets bij de verharding van meer dan 10 m ²). In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze vigerende rechten aan de Haagweg nu in overeenstemming gebracht door de groenbestemming aan te passen naar de bestemming wonen (zonder een nadere aanduiding 'erf') en de bestemming gemengd 1.	
23			
a	Tot de verbazing van indieners zijn de panden aan de Haagweg 28 en 30 niet aangeduid als 'karakteristiek', terwijl deze panden wel voldoen aan de criteria zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.	De panden Haagweg 28 en 30 hebben een eenvoudig en weinig opvallend ontwerp. De architectuur is echter grotendeels gaaf en zorgvuldig uitgewerkt. Ook typologisch passen ze in het oostelijk deel van de Haagweg waar rond 1900 een aantal ruime woonhuizen langs deze historische uitvalsweg is gebouwd. De in de zienswijze aangedragen onderbouwing op basis van de gehanteerde criteria is voldoende om een aanduiding als 'karakteristiek' te rechtvaardigen. Derhalve wordt deze aanduiding toegekend aan de panden Haagweg 28 en 30 op de verbeelding van het bestemmingsplan.	Op de verbeelding hebben de panden Haagweg 28 en 30 een aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Tevens zijn de panden opgenomen in bijlage 3 (Criteria Karakteristieke panden) behorende bij de regels.
24			
a	Volgens indiener is aan de panden Rooseveltstraat 4b, 4c en 4d in 2002 en 2004 een bouwvergunning verleend voor onder meer kantoorfuncties en onderzoeksruimten. Verzocht wordt om deze functies toe te kennen aan de betreffende panden.	Ter besteding van de vergunningen die zijn verleend in 2002 en 2004 ter plaatse van de gronden aan de Rooseveltstraat 4c en 4d krijgen deze locaties op de verbeelding een nadere aanduiding gemengd (kantoor en zakelijke dienstverlening) en sb-lab (laboratorium). Er zijn geen	Op de verbeelding wordt aan de panden Rooseveltstraat 4c en 4d een nadere aanduiding 'gemengd' (waarin kantoor en zakelijke dienstverlening mogelijk is) en een nadere aanduiding 'laboratorium' opgenomen.

		vergunningen teruggevonden van de locatie aan de Rooseveltstraat 4b. Voor deze locatie wordt derhalve geen aanpassing doorgevoerd.	
25			
a	Indiener geeft aan dat de eerdere inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.	De gemeente ziet geen aanleiding om van de reactie op de bedoelde inspraakreactie in de 'Nota Inspraak en Vooroverleg', behorend bij het voorontwerp Bestemmingsplan Zuidwest, af te wijken of deze te herzien.	Geen
b	Ondanks dat indieners verheugd zijn over het feit dat er een ontwikkelstrategie komt voor het westelijk deel van het bedrijventerrein Roosevelt & Trekvliet, wordt niet begrepen waarom de gemeente niet kiest voor een ontwikkelstrategie voor het gehele bedrijventerrein. De gemeente geeft aan dat zij gebonden is aan de tienjaarlijkse actualisatieplicht en derhalve een conserverend plan dient te maken. Echter zolang het nieuwe bestemmingsplan niet is vastgesteld blijft het oude bestemmingsplan van kracht. En zo conserverend is dit bestemmingsplan niet, nu er ook wordt voorzien in een pilotgebied in het westelijk deel van het bedrijventerrein.	<p>In artikel 3.1, lid 2 Wro is de verplichte actualisatie van bestemmingsplannen geregeld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Indien niet voldaan wordt aan de actualisatieverplichting, bepaalt artikel 3.1, lid 4 Bro dat (indien er niet tijdig geactualiseerd is) de bevoegdheid vervalt tot het invorderen van rechten die verband houden met het bestemmingsplan. In de wandelgangen wordt dit ook wel de 'legessanctie' genoemd. Voor het bestemmingsplan Zuidwest verstrijkt deze termijn op 5 september 2017.</p> <p>Ten behoeve van het halen van deze actualisatiedeadline heeft de gemeente de beleidsvrijheid om een conserverend bestemmingsplan vast te stellen en daarbij eventueel laaghangend fruit mee te nemen maar grotere gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op basis van aparte planologische planfiguren in procedure te brengen.</p> <p>In het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen' is een strook van het westelijk deel van het bedrijventerrein Roosevelt & Trekvliet aangewezen als pilot om te onderzoeken of een combinatie van wonen/werken</p>	Geen

		<p>tot de mogelijkheden behoort. De gemeente zal dit niet verwerken in dit conserverend bestemmingsplan maar hiervoor een aparte ruimtelijke procedure inzetten.</p>	
c	<p>De aanwezigheid van categorie 3 bedrijven vormen geen onoverkomelijk probleem voor een grootschalige transformatie gelet op het volgende:</p> <p>a. Er zitten op het gehele bedrijventerrein categorie 3 bedrijven, zoals Drukkerij de Bink waar woningen boven en aan de linker en rechterzijde van het bedrijf zijn gevestigd. Hetzelfde geldt voor de flats aan de Vrijheidslaan.</p> <p>b. In het pilot gebied bevinden zich ook twee categorie 3 bedrijven. Met enerzijds een maatbestemming en maatwerkvoorschriften en anderzijds de juiste manier van bouwen van de woningen, kunnen deze functies prima gecombineerd worden.</p> <p>c. Uit het Peutz rapport volgt dat door maatwerkvoorschriften voor de bedrijven in combinatie met bouwtechnische maatregelen in de woningen deze combinatie mogelijkheid wel bestaat. Wel met nader onderzoek naar het geluid die de bedrijven produceren en de mogelijkheden om geluidreducerende maatregelen te treffen.</p> <p>d. Het aantal categorie bedrijven in oost is snel tanend. De meeste bedrijven zijn klein en veroorzaken nauwelijks noemenswaardige hinder, althans geen onoverkomelijke hinder als het om de bouw van woningen gaat mits de juiste maatregelen worden genomen.</p> <p>e. Niet nagegaan is of de eigenaren van de categorie bedrijven wel tegen de mogelijkheid van wonen zijn. Wellicht wordt hier wel heel anders over gedacht als ook zij de kans zien en krijgen om de waarde van hun gronden aanzienlijk te vermeerderen doordat daarop naast bedrijvigheid ook wonen</p>	<p>Voor de mogelijkheid woningen (en andere gevoelige functies) aan de oostzijde van de Rooseveltstraat te bestemmen is niet zozeer de daadwerkelijke aanwezigheid van bedrijven in milieucategorie 3 bepalend, maar het gegeven dat zich bijna overal in dat gebied bedrijven in die milieucategorie mogen vestigen op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het rapport van Peutz is alleen gericht op de hinder tussen daadwerkelijk aanwezige bedrijven en een aantal specifieke locaties waar (illegaal) wordt gewoond, maar niet op de mogelijkheid dat zich in de gehele zone op elk moment dergelijke bedrijven kunnen vestigen.</p> <p>Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies. Die afstand kan worden verkleind wanneer maatregelen in de vorm van maatwerkvoorschriften of een maatwerkbestemming een kleinere hindercontour aanvaardbaar maken. Het verbinden van dergelijke maatregelen aan de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van de Rooseveltstraat vormt echter een planologische beperking ten opzichte van het bestaande regime. Eigenaren en bedrijven mogen nu namelijk zonder planologische beperkingen een bedrijf in milieucategorie 3.2 starten. Zou die mogelijkheid worden beperkt door bijvoorbeeld eisen op het gebied van geluidsisolatie, geurbeperving (luchtafzuiging, filtering), risicobeperving, beperkingen in</p>	Geen

	<p>mogelijk wordt. Of zelfs willen verplaatsen naar geschiktere bedrijventerreinen locaties zoals de Grote Polder in Zoeterwoude. De gemeente dient dit te onderzoeken.</p> <p>f. De gemeente heeft niet aangetoond dat met de provincie Zuid Holland geen afspraak valt te maken over de wijze waarop met de categorie 3 bedrijvigheid op het gehele bedrijventerrein moet worden omgegaan.</p>	<p>bevoorradingstijden, etc aan de bestemming te verbinden, dan zou dat een grond voor planschade kunnen vormen.</p> <p>Van nog groter belang is dat de gemeente (en niet alleen de provincie) aan de oostzijde van de Rooseveltstraat helemaal geen beperkingen aan de mogelijkheden voor zwaardere bedrijven wil stellen, ook al zou dat geen basis voor planschade vormen. De gemeente is in het kader van het groen bestemmen van de Oostvlietpolder een convenant aangegaan met VNO-NCW, Stichting Ondernemend Leiden en Bedrijfsleven Rijnland, waarin is afgesproken dat het aantal voor verschillende milieucategorieën bestemde hectares bedrijventerrein regionaal in stand zullen worden gehouden. Dat betekent dat de gemeente geen bedrijfsbestemmingen in milieucategorie 3 kan weg bestemmen, voordat elders in de regio ruimte is gevonden waaraan die bedrijfsbestemming kan worden toegevoegd, of wanneer uit toekomstig onderzoek blijkt dat de behoefte aan bedrijventerreinen in die categorie regionaal af is genomen. De regionale behoefte aan bedrijventerreinen in milieucategorie 3 is vorig jaar nog onderzocht, en bleek groter te zijn dan het huidige aanbod aan hectares bedrijventerrein voor categorie 3 bedrijven. Een eerstvolgend onderzoek in opdracht van de gemeente zal naar alle waarschijnlijk over enkele jaren weer plaats vinden, om inzichten in de ontwikkeling van de behoefte actueel te houden.</p>	
26			
a	<p>Indiener geeft aan dat op bladzijde 33 (paragraaf 2.2.3.7) wordt gesproken van een enerzijds monofunctionele bedrijventerrein en anderzijds rommelig karakter van dit deelgebied. Naar de mening</p>	<p>De inhoud van deze zienswijze gaat over de toelichting op het bestemmingsplan. Deze toelichting heeft juridisch gezien geen bindende werking, maar heeft de functie om het plan te onderbouwen en geeft ook</p>	Geen

	<p>van indiener kun je het bedrijventerrein niet opdelen in stukken, want in de loop der jaren heeft het terrein zich ontwikkeld tot wat het nu is en moet je het niet uit elkaar trekken.</p>	<p>uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.</p> <p>Als uitleg op hetgeen in de toelichting onder paragraaf 2.2.3.7. is opgenomen het volgende: In de Wederopbouwplannen uit de jaren '50 is het bedrijventerrein als één geheel aangegeven en was dit gebied bedoeld voor bedrijven met functies als ambacht, industrie, bouwbedrijven transport en distributie. De afgelopen 10-15 jaar zijn er ook functies bijgekomen als leisure, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Daarmee is het oorspronkelijke monofunctionele bedrijventerrein een gemengd bedrijventerrein geworden.</p> <p>De rommelige uitstraling ziet op een aantal plekken op het bedrijventerrein waarbij bijvoorbeeld sprake is van verouderde gebouwen met achterstallig onderhoud, achterhaalde gevels en diversiteit aan reclamevoeringen. Maar ook bijvoorbeeld op bedrijfspercelen zichtbare opslag en uitstraling naar de buitenranden toe met gesloten gevels en hoge erfafscheidingen. Dit manifesteert zich vooral aan de westzijde van de Roosevelt naar de woonwijk toe, maar ook aan de oostzijde langs de waterkanten.</p>	
b	<p>In zijn algemeenheid kan indiener als eigenaar van een deel van de Rooseveltstraat sinds 1986 vaststellen dat de Rooseveltstraat een gezonde industrieterrein c.q. bedrijfsterrein is met weinig leegstand en een gewild vestigingsplek is dichtbij de stad en rijkswegen en provinciale wegen En dat er veel mensen werken en belangrijk is voor de</p>	<p>De gemeente beaamt dat de Rooseveltstraat een voor de stad en regio belangrijk bedrijventerrein is. Er werken veel mensen en zijn veel bedrijven gehuisvest, en het is één van de grotere bedrijventerreinen in de regio.</p> <p>Leegstand is er wel degelijk, en relatief veel ook. Die leegstand is echter vrijwel uitsluitend te</p>	Geen

	Leidse en regionale economie.	<p>vinden op de verdiepingen van verschillende bedrijvenpanden, en in de voormalige kantoren die vroeger onderdeel waren van grotere bedrijvencomplexen. Voorbeelden zijn het oude kantoor van boekbinderij Janssen Binders, de bovenverdieping van de SCAL-locatie en tientallen kantooruimtes op de verdiepingen van kleinere bedrijfshallen. Een deel van het bedrijventerrein bevat bovendien verouderd vastgoed, met een matige uitstraling. Daarmee is niet gezegd dat het bedrijventerrein Rooseveltstraat in zijn geheel slecht functioneert of niet waardevol is, maar er zijn plekken te vinden die een revitalisatie kunnen gebruiken. Zo'n revitalisatie wordt verder niet geregeld in dit conserverende bestemmingsplan maar zal eventueel een aparte ruimtelijk procedure doorlopen.</p>	
c	<p>In paragraaf 4.10.2. wordt de Rooseveltstraat aangemerkt als hoofdstructuurweg of gebiedsontsluitingsweg. Hier wordt ernstig bezwaar tegen gemaakt nu het een industrieterrein c.q. bedrijventerrein betreft waar zich veel in- en uitritten bevinden en laden en lossen op de weg plaatsvindt, wat soms ook onveilige situaties oplevert. In de Visie Ruimte en Mobiliteit (bladzijde 41- 42 van de toelichting) wordt de Rooseveltstraat tevens gedefinieerd als gewenste regionale hoofdfietsroute verbinding. Dit is naar de mening van indiener zeer onwenselijk (en gevaarlijk) vanuit het oogpunt van de gebruikers van het bedrijventerrein. Deze Rooseveltstraat kan beter als 30 km erftoegangsweg worden ingericht wat het een stuk veiliger maakt voor het langzame bestemmingsverkeer. Maar ook is het</p>	<p>Met betrekking tot de werking en juridische binding van de toelichting in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 26 sub a.</p> <p>In onderhavig bestemmingsplan is de weg van de Rooseveltstraat op de verbeelding en de regels voorzien van de algemene bestemming verkeer, waarin zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer is toegestaan. De inrichting van de wegen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.</p> <p>Als uitleg op hetgeen in de toelichting onder paragraaf 4.10 is opgenomen het volgende: In 2015 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsnota 2015-2022 vastgesteld. Hierin is de Rooseveltstraat aangewezen als gebiedsontsluitingsweg in verband met de aanwezigheid van de brandweer (uitrukroute</p>	Geen

	<p>gewenst voor alle gebruikers (ook voor de gebruikers die een lage categorie in het kader van de Hinderwet hebben) van de Rooseveltstraat.</p>	<p>calamiteitenverkeer), een hoge intensiteit van motorvoertuigen per etmaal, de aanwezigheid van relatief veel vrachtverkeer voor de bedrijven en de doelstelling om een regionale fietsroute (ook terug te vinden in de Visie Ruimte en Mobiliteit) alhier op termijn te realiseren. De fietsroute zorgt er tevens voor langzaam verkeer en snel verkeer van elkaar te scheiden: met een toename aan gemengde functies op het bedrijventerrein Rooseveltstraat neemt ook het belang van fietsbereikbaarheid toe.</p> <p>Het klopt dat de huidige Rooseveltstraat ook een voornamelijk uitwisselingsfunctie heeft met inritten, laden en lossen en parkeren. Echter het mengen van langzaam verkeer met veel zwaar verkeer in een 30 km/u zone zoals in de huidige situatie creëert meer onveiligheid. Een inrichting van 30 km/u zou ook betekenen dat er meer snelheid remmende maatregelen getroffen dienen te worden, hetgeen niet goed samengaat met calamiteitenverkeer en veel vrachtverkeer.</p>	
d	<p>Indiener geeft ten slotte nog aan dat dit bestemmingsplan een actualisatie betreft van de afgelopen jaren ontstane (legale en illegale) vestigingen als gevolg van de economische ontwikkelingen in dit gebied. Dit is logisch. Echter dient duidelijk te zijn dat bestaande bedrijven niet weggedrongen mogen worden door andere lage milieucategorieën aan bedrijven of woonbestemmingen. Bestaande bedrijven binnen een hogere milieucategorie dienen duidelijk bestemd te zijn en zelfs uitbreidingsmogelijkheden te worden geven direct grenzend aan het bedrijf. Dit dient duidelijk in het bestemmingsplan naar voren te komen.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan Zuidwest is het al toegestaan om op het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Rooseveltstraat bedrijven te vestigen in de milieu categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2. Aan de westzijde van de Rooseveltstraat is het al toegestaan om bedrijven te vestigen in de milieu categorieën 1 en 2. Bestaande legale bedrijven met een hogere milieucategorie hebben een maatwerk bestemming gekregen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.7.1. van de toelichting.</p> <p>Zoals onder de beantwoording van nummer 25 aangegeven betreft dit bestemmingsplan een</p>	Geen

		<p>actualisatieplan en heeft deze een conserverend karakter. De resultaten van de onderzoeken van een combinatie van wonen/werken in de strook in een deel van het westelijk gedeelte van het bedrijventerrein Roosevelt zal niet in dit bestemmingsplan opgenomen worden. Hiervoor zal een aparte ruimtelijke procedure ingezet. De motivering van het niet onderzoeken van de mogelijkheid van woningen aan de oostzijde van de Roosevelt is uitgebreid beantwoord onder nummer 25 van deze zienswijzennota. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.</p>	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6. Ambtelijke wijzigingen

1 Toelichting	
a	De archeologische beleidstekst in paragraaf 4.1. is geüpdatet naar meest recente wet en regelgeving.
b Redactionele wijzigingen	
c	Ten behoeve van de weekmarkt en individuele standplaatsen in het plangebied is in paragraaf 5.3.3. beschreven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan.
c	In paragraaf 3.3.6. wordt aandacht besteedt aan de duurzaamheidsopgave waar de gemeente voor staat met een doorkijk naar de aanpak in zuidwest.
d	In paragraaf 4.12 wordt aandacht besteedt aan de forse woningbouwopgave waar de gemeente voor staat met de aantekening dat zuidwest hier ook een bijdrage in zal moeten leveren.
2 Regels	
a	Het bedrijf van KPN aan de Cornelis Schuytlaan 81 betreft een telecommunicatiebedrijf in milieucategorie 2. Dit stond niet juist in artikel 4.1. van de regels en is aangepast
b	In artikel 13.1 en 13.4. (bestemming Verkeer) is een regeling opgenomen over hoe wordt omgegaan met de weekmarkt en individuele standplaatsen voor ambulante handel in het plangebied.
c	De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren en laden / lossen bij wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is geüpdatet
d	In artikel 12 is de ondersteunende horeca aan de bestemming sport - naast de toegestane horecacategorie 1 en 2 - aangevuld met een horecacategorie 4 en een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4' ten behoeve van de gevestigde ondersteunende horeca aan de Boshuizerlaan.
e	In artikel 6 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport – leisure, leisure toegestaan is.
3 Verbeelding	
a	Op het bevrijdingsplein worden weekmarkten gehouden. Deze is op de verbeelding aangeduid met een 'specifieke vorm van detailhandel – markt.
b	Aan het spoorweghavenpad miste de aanduidingen 'tuin' en 'nutsvoorziening' uit het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost. Deze is nu opgenomen.
c	De woontoren de Verleyding aan het Boudewijn Buchpad is aangepast naar de laatst verkregen vergunningen. Waarin geparkeerd kan worden op het terrein in plaats van ondergronds en de groenbestemmingen om het perceel zijn aangepast.
d	Aan de Jan Wolkerstraat is vergunning verleend voor de uitbreiding van de tuinen bij de woningen. Deze is verwerkt op de verbeelding.

e	De panden aan de Rooseveltstraat 35a, 55 en 65 hebben een functie kantoor / zakelijke dienstverlening. Dit is verwerkt op de verbeelding met een aanduiding 'gemengd' binnen de bestemming bedrijventerrein.
f	In de Coebel waren de hoogtescheidingslijnen van de woningblokken aan de Count Basiekade en de Tommy Dorseykade niet juist ingetekend waardoor aan de voorzijde lager gebouwd mocht worden dan aan de achterzijde. Dit is nu aangepast.
g	Ter hoogte van de Boshuizerlaan is een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4 opgenomen.
h	Het functie aanduiding vlak van het pand aan de Rooseveltstraat 4b lag iets te ver naar voren. Dit is gecorrigeerd.
i	De functie aanduiding van de brandweerkazerne aan de Rooseveltstraat was te krap ingetekend. Dit is verruimd naar de juiste afmetingen.
j	De twee sportscholen op het bedrijventerrein Roosevelt hebben de aanduiding 'leisure' gekregen, waardoor diverse leisure voorzieningen op de locatie mogelijk zijn.
k	Een aantal units van het pand aan de Rooseveltstraat 49 heeft de aanduiding 'leisure' gekregen overeenkomstig eerder verleende vergunningen. En aan een deel van het pand is overeenkomstig vergunning de aanduiding 'gemengd' (kantoor en zakelijke dienstverlening) toegekend

7. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is de Staat van wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Zuidwest.

Toelichting

1	In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt het volgende vermeld: 'Haagweg 89 (Noordman terrein): De eigenaar van het Noordman terrein aan de Haagweg 89 heeft zich uitgesproken over de verplaatsing van de houtloods in uiterlijk 2019 en wenst te komen tot een herontwikkeling van de betreffende gronden. Het schetsplan bestaat uit de realisatie van circa 22 woningen, waarvan 8 grondgebonden waterwoningen en circa veertien met een parkeerterrein. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten in Leiden waaraan dit bouwplan een positieve bijdrage kan leveren. Het plan is echter nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te verankeren. De planvorming hiervoor zal via een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt.'
2	De archeologische beleidstekst in paragraaf 4.1. is geüpdatet naar meest recente wet en regelgeving.
3	Redactionele wijzigingen
4	Ten behoeve van de weekmarkt en individuele standplaatsen in het plangebied is in paragraaf 5.3.3. beschreven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan.
5	In paragraaf 3.3.6. wordt aandacht besteedt aan de duurzaamheidsopgave waar de gemeente voor staat met een doorkijk naar de aanpak in zuidwest.
6	In paragraaf 4.12 wordt aandacht besteedt aan de forse woningbouwopgave waar de gemeente voor staat met de aantekening dat zuidwest hier ook een bijdrage in zal moeten leveren.

Regels

1	In artikel 14 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'steiger' tevens een openbare verbinding voor voetgangers over een maximaal 1,50 meter brede steiger mogelijk is.
2	In artikel 14.4. van de regels is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast naar 'maximum aantal woonschepen'.
3	De panden Haagweg 28 en 30 zijn opgenomen in bijlage 3 (Criteria karakteristieke panden) behorende bij de regels van het bestemmingsplan.
4	Het bedrijf van KPN aan de Cornelis Schuytlaan 81 betreft een telecommunicatiebedrijf in milieucategorie 2. Dit stond niet juist in artikel 4.1. van de regels en is aangepast
5	In artikel 13.1 en 13.4. (bestemming Verkeer) is een regeling opgenomen over hoe wordt omgegaan met de weekmarkt en individuele standplaatsen voor ambulante handel in het plangebied.
6	De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren en laden / lossen bij wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is geüpdatet

7	In artikel 12 is de ondersteunende horeca aan de bestemming sport - naast de toegestane horecacategorie 1 en 2 - aangevuld met een horecacategorie 4 en een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4' ten behoeve van de gevestigde ondersteunende horeca aan de Boshuizerlaan.
8	In artikel 6 is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport – leisure, leisure toegestaan is.
9	In artikel 26.3. van de regels wordt de volgende tekst toegevoegd: <u>Afwijken van de bouwregels</u> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.3.1. voor het bouwen van nieuwe bebouwing, indien: 1. een ontwikkeling binnen een molenbiiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed' van de Verordening Ruimte, mits de molen en de molenbiiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Verbeelding

1	In de legenda is de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast naar 'maximum aantal woonschepen'.
2	Ter plaatse van de voetgangersroute in de bestemming water is de aanduiding 'steiger' opgenomen.
3	De bestemmingen groen achter de woningen/panden aan de Haagweg zijn aangepast naar een woonbestemming (zonder een nadere aanduiding 'erf') of de bestemming gemengd 1 (ter hoogte van Haagweg 13).
4	De panden Haagweg 28 en 30 hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.
5	De panden Rooseveltstraat 4c en 4d hebben volgens eerder verleende vergunningen een nadere aanduiding 'gemengd' (waarin kantoor en zakelijke dienstverlening mogelijk is) en een nadere aanduiding 'laboratorium' gekregen.
6	Op het bevrijdingsplein worden weekmarkten gehouden. Deze is op de verbeelding aangeduid met een 'specifieke vorm van detailhandel – markt.
7	Aan het spoorweghavenpad miste de aanduidingen 'tuin' en 'nutsvoorziening' uit het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost. Deze is nu opgenomen.
8	De woontoren de Verleyding aan het Boudewijn Buchpad is aangepast naar de laatst verkregen vergunningen. Waarin geparkeerd kan worden op het terrein in plaats van ondergronds en de groenbestemmingen om het perceel zijn aangepast.
9	Aan de Jan Wolkerstraat is vergunning verleend voor de uitbreiding van de tuinen bij de woningen. Deze is verwerkt op de verbeelding.
10	De panden aan de Rooseveltstraat 35a, 55 en 65 hebben een functie kantoor / zakelijke dienstverlening. Dit is verwerkt op de verbeelding met een aanduiding 'gemengd' binnen de bestemming bedrijventerrein.
11	In de Coebel waren de hoogtescheidingslijnen van de woningblokken aan de Count Basiekade en de Tommy Dorseykade niet juist ingetekend waardoor aan de voorzijde lager gebouwd mocht worden dan aan de achterzijde. Dit is nu aangepast.
12	Ter hoogte van de Boshuizerlaan is een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca 1 t/m 4' opgenomen.
13	Het functie aanduiding vlak van het pand aan de Rooseveltstraat 4b lag iets te ver naar voren. Dit is gecorrigeerd.
14	De functie aanduiding van de brandweerkazerne aan de Rooseveltstraat was te krap ingetekend. Dit is verruimd naar de juiste afmetingen.
15	De twee sportscholen op het bedrijventerrein Roosevelt hebben de aanduiding 'leisure' gekregen, waardoor diverse leisure voorzieningen op de locatie mogelijk zijn.
16	Een aantal units van het pand aan de Rooseveltstraat 49 heeft de aanduiding 'leisure' gekregen overeenkomstig eerder verleende vergunningen. En aan een deel van het pand is overeenkomstig vergunning de aanduiding 'gemengd' (kantoor en zakelijke dienstverlening) toegekend

