

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0038

B en W-besluit d.d.: 24-4-2018

B en W-besluit nr.: 18.0176

Naam programma:
Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Oost

Aanleiding:
Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Oost.

Doel:
Het beschikken over een actueel planologisch regime voor het gebied Oost.

Kader:
Wet ruimtelijke ordening
Ingevolge artikel 3.1, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Bestemmingsplan Oost
Het bestemmingsplan Oost (2008) is het vigerend juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

Overwegingen:

Algemeen

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is gewerkt conform de SVBP 2012. Omdat de regels voor het opstellen van een bestemmingsplan in de tussentijd zijn gewijzigd, worden in dit bestemmingsplan soms andere termen en begrippen gebruikt dan in het voorgaande plan uit 2008. Onderhavig bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe directe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar legt primair de bestaande legale situatie in het plangebied vast. Niet alleen het planologisch kader van het momenteel vigerende bestemmingsplan wordt vertaald, maar ook ontwikkelingen die reeds planologisch mogelijk zijn gemaakt met bijvoorbeeld een artikel 19 WRO procedure of een uitgebreide Wabo procedure voor een omgevingsvergunning.

Overwegingen en verwerkingswijze rondom een aantal relevante ontwikkelingen / thema's in het plangebied

Nieuwe ontwikkelingen

In Leiden Oost zijn in de komende jaren een aantal ontwikkelingen voorzien. Onderstaand wordt aangegeven hoe met genoemde ontwikkelingen wordt omgegaan in dit bestemmingsplan.

- *Hoge Rijndijk*: In het bebouwingslint van de Hoge Rijndijk (met name in het zuidelijke bebouwingslint) is bij voornamelijk de diverse bedrijfslocaties te verwachten dat er transformatie naar wonen zal plaatsvinden. Dit zal dan gepaard gaan met nieuwe woningen ter plekke van oude bedrijfspanden en / of renovatie van oude bedrijfspanden. De initiatieven bevinden zich nog in een te vroeg stadium om mee te nemen in het actualisatieplan Oost. Hiervoor wordt nog gestudeerd op verschillende scenario's. De planvorming hiervoor zal via een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt.

- *Meerburg- Rivierenbuurt*: Een deel van de woningvoorraad, met name beneden/bovenwoningen uit de jaren '50 en de flats uit de jaren '60 in corporatiebezit, zal de komende jaren aangepakt moeten worden vanwege woningverbetering, onderhoud en energiebesparing. Deze aanpak zal projectmatig moeten gebeuren aan de hand van een stedenbouwkundige verkavelingsplan en inrichtingsplan openbare ruimte. Nu er geen concrete plannen zijn zullen deze ook niet verankerd worden in dit bestemmingsplan. De planvorming hiervoor zal via een aparte ruimtelijke procedure worden opgepakt.

Programma Duurzaamheid

In paragraaf 3.3.3. van de toelichting wordt aandacht besteedt aan de duurzaamheidsambities en vermeldt dat in het plangebied Oost voor het Waardeiland en Meerburg-Rivierenwijk na 2025 wordt begonnen met het "transitiegereed" maken van de woningvoorraad zodat deze na 2035 getransformeerd kan worden naar kleinschalige lagetemperatuurwarmtenetten of all electric. Daarbij is het streven om dit zoveel mogelijk te combineren met de aanpassingen aan de rioleringen en de openbare ruimte die nodig zijn om de buurten klimaat robuust te maken. Bij het opstellen van de Warmtevisie behoorde Meerbrug niet tot een van de aangewezen gebieden. Door studies over de stedelijke programmering is dit beeld aan het schuiven. Ingrepen in de riolering maken het waarschijnlijk noodzakelijk om hier al voor 2025 grootschalig aan de slag te gaan. Dat vraagt om een intelligente afstemming van de inrichting boven en onder de grond. Mogelijk heeft dit ingrepen in de water- en groenstructuren tot gevolg. Indien dit het geval is geldt het uitgangspunt dat die ingrepen worden benut om de structuren en de biodiversiteit in het gebied te versterken.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, dat primair is opgesteld om het planologische regime te actualiseren, zonder daarbij nieuwe bouwmogelijkheden toe te staan. In het bestemmingsplan is evenwel rekening gehouden met de bovenomschreven ambities op het gebied van duurzaamheid, door binnen alle bestemmingen nutsvoorzieningen (zoals kabels en leidingen en trafostations) toe te staan en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals waterlichamen, duikers, dammen, kolken en pompen). Het treffen van maatregelen om de energie- en warmtevoorziening in het plangebied te verduurzamen en grotere hoeveelheden regenwater efficiënt af te voeren zijn daarmee op voorhand planologisch toegestaan.

Inspraak- en vooroverlegfase

Het voorontwerp bestemmingsplan Oost heeft van vrijdag 27 oktober 2017 en tot en met vrijdag 8 december 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. Tevens heeft er op donderdag 16 november 2017 een informatie/inloopavond plaatsgevonden. Tijdens de inspraaktermijn zijn tien (10) 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 is één (1) reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en verwerkt in een Inspraak en vooroverlegnota.

Zienswijzenfase

Het ontwerp bestemmingsplan Oost is op 30 januari 2018 door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van vrijdag 2 februari 2018 tot en met donderdag 15 maart 2018. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende thema's:

- a. de verkeersveiligheid en kwaliteit aan de Hoge Rijndijk en Utrechtse Jaagpad, ook in relatie met de aansluiting naar Meerburg en het Waardeiland;
- b. de opgenomen ligplaats van het woonschip aan het Utrechtse Jaagpad (P24) ter hoogte van het Utrechtse Jaagpad 120d / Dinkelstraat 16;
- c. de ondersteunende horeca bij de jachthaven op het Waardeiland en horeca ter plaatse van het winkelcentrum Ijsselkade;
- d. verkeerd geplaatste afvalcontainers in de Kettingstraat.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Wel zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. De wijzigingen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.

Financiën:

Grondexploitatiewet

Het bestemmingsplan betreft geen bouwplan die voldoet aan de genoemde criteria volgens uit artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van een wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Het plan is gericht op actualisatie van vigerende bestemmingsplannen. In het plan ontbreken ontwikkelingslocaties en er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen.

Bijgevoegde informatie

1. Bestemmingsplan Oost (NL.IMRO.0546.BP00144-0301), bestaande uit een toelichting met bijlagen, regels met bijlagen en een verbeelding, gedateerd op april 2018;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Oost, gedateerd op april 2018;

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 18.0038 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Oost d.d. 24 april 2018;
- 2 Het bestemmingsplan Oost te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de Staat van wijzigingen zoals opgenomen in de Zienswijzennota bestemmingsplan Oost, te weten:

1	Toelichting
a	De duurzaamheidsparaagraaf 3.3.3. van de toelichting is aangepast naar de laatste inzichten.
2	Regels
a	In artikel 11.2.1. is een sub c toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – brugwachtershuis een brugwachtershuis is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter.
3	Verbeelding
a	Ter hoogte van de Hoge Rijndijk 265-271a zijn in overeenstemming met de feitelijke hoogtes van de panden de goot- en bouwhoogtes aangepast. Het verzoek in een eerdere inspraakreactie om ter hoogte van de Hoge Rijndijk 362 een aanduiding bedrijfswoning op te nemen is niet doorgevoerd omdat er geen sprake is van overgangsrecht op basis van het vigerende bestemmingsplan.
b	Ter hoogte van de Hoge Rijndijk 272 en ter hoogte van het Utrechtse Jaagpad 122 zijn de bouwvlakken en bouwhoogtes gecorrigeerd in lijn met de vigerende bestemmingsplan.
c	Ter hoogte van de Leiderdorpsebrug bevindt zich een brugwachterhuisje. Hier is een specifieke aanduiding voor opgenomen.
d	Onderin op de verbeelding (blad 2) zijn de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 3, Waarde- Archeologie 8 en Waarde- Archeologie 9 conform het vigerende gemeentelijke parapluplan Archeologie en de provinciale verordening Ruimte opgenomen.

- 3 Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00144-0301, getiteld 'bestemmingsplan Oost, gewijzigd digitaal vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Oost gewijzigd analoog vast te stellen;
- 5 Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00144-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Oost.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2018,,

de Griffier,

de Voorzitter,