

## RAADSVOORSTEL 12.0033

Rv. nr.: 12.0033

B en W-besluit d.d.: 27-3-2012

B en W-besluit nr.: 12.0231

### **Naam programma:**

Nr. 6: Stedelijke ontwikkeling

### **Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan De Waard

### **Aanleiding:**

In het kader van de actualisering bestemmingsplannen dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor De Waard. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen 'De Waard' en 'Zeeheldenbuurt'.

Het nieuwe bestemmingsplan 'De Waard' betreft een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen in zijn voorzien. Het huidige planologische regime wordt in een actueel jasje gegoten, maar biedt dezelfde rechtszekerheid.

Het bestemmingsplan 'De Waard' heeft de voorgeschreven procedure gevolgd. Een voorontwerp heeft conform de inspraakverordening ter inzage gelegen. Ook is een inspraakavond georganiseerd. Na deze inspraak is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan 'De Waard' heeft met ingang van 21 november 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend bij uw Raad. De indieners van de zienswijzen zullen worden gehoord door uw commissie Ruimte & Regio. Vervolgens zal deze commissie beraadslagen omtrent de beantwoording van de zienswijzen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen stellen wij enkele wijzigingen in het plan voor.

### **Doel:**

Het doel van dit voorstel is om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00006-0301, genaamd bestemmingsplan 'De Waard' vast te stellen. Het nieuwe digitale bestemmingsplan is een adequate, up-to-date juridische regeling voor het plangebied De Waard.

### **Kader:**

Wet ruimtelijke ordening en Structuurvisie Leiden 2025

### **Overwegingen:**

Actualisering van bestemmingsplannen is wettelijk verplicht

### **Financiën:**

Geen, het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Het opstellen van dit bestemmingsplan wordt betaald vanuit het budget van ORO voor de actualisering van bestemmingsplannen.

### **Evaluatie:**

Niet van toepassing.

**Bijgevoegde informatie:**

- Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00006-0301, genaamd bestemmingsplan 'De Waard'.
- Zienswijzenrapport 'bestemmingsplan Leiden De Waard d.d. februari 2012'.

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 12.0033 van 2012), mede gezien het advies van de commissie Ruimte en Regio,

**BESLUIT:**

1. Kennis te nemen van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Waard';
2. in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen zoals weergegeven in het 'Zienswijzenrapport bestemmingsplan Leiden De Waard' d.d. februari 2012;
3. in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

*met betrekking tot de Verbeelding:*

3.1.1 t.a.v. Zijlsingel 6: een strook grond van ongeveer 2½ m. breed vanuit de zijgevel grenzend aan een bedrijventerrein is van de bestemming 'Verkeer' teruggebracht naar de bestemming 'Wonen'.

3.1.2 t.a.v. J.C. de Rijpstraat 7: de milieu categorieaanduiding 3.2 is verplaatst van de bebouwing naar de kavel.

3.1.3 t.a.v. het bedrijfsperceel Admiraal Banckertweg 23 is voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2'

3.1.4 De volgende bedrijven zijn voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'

Admiraal Banckertweg	4		LEIDEN	Opslag van machineonderdelen	3.1
Admiraal Banckertweg	14	16	LEIDEN		3.1
Admiraal Banckertweg	15		LEIDEN	Afval-ophaaldienst en kantoor	3.1
Admiraal Banckertweg	17		LEIDEN	Jachtwerf	3.1
Admiraal Helfrichweg	1		LEIDEN	Bouw-/sloop-/straatm. bedrijf	3.1
Admiraal Helfrichweg	3		LEIDEN	Autoschadebedrijf	3.1

Admiraal Helfrichweg	9a	LEIDEN	Grafisch productieburo (Offset)	3.1
Admiraal Helfrichweg	9	LEIDEN		3.1
Admiraal Helfrichweg	11	LEIDEN	Aannemersbedrijf in sloopwerken en bodemsaenering	3.1
Evertsenstraat	69	LEIDEN	houtbedrijf	3.1
Evertsenstraat	151	LEIDEN	Onderhoudstimmerbedrijf	3.1
Karel Doormanweg	2	LEIDEN	groothandel in schoonmaakmachines	3.1
Rijnkade	17B	LEIDEN	Jachtwerf, jachthaven	3.1

met betrekking tot de Regels:

3.2.1 Artikel 1 wordt aangevuld met de volgende begrippen en definities:

1.7 archeologisch rapport  
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.8 archeologische verwachting  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)  
de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

1.56 Programma van Eisen  
een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

3.2.2 Aan artikel 3.2. wordt toegevoegd:

3.2.3 specifieke bouwregel

Bestaande hoogtes ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

3.2.3 In artikel 12.5 Voorschriften omgevingsvergunning is in de opsomming f gewijzigd in e.

Artikel 11.1, onder e: h.III en h.IV worden geschrapt uit de regels, deze zijn op de verbeelding opgenomen.

Artikel 19:

De slotregel wordt als volgt aangepast:  
"Regels van bestemmingsplan Leiden de Waard"  
wordt veranderd in:  
"Regels van bestemmingsplan de Waard"

*met betrekking tot de Toelichting:*

Paragraaf 1.4 wordt geschrapt

3.3.1 paragraaf 2.3.2 ad Ringweg Oost: tekstwijziging vanaf regel 4:

"Er waren twee hoofdvarianten in studie: aansluiting op het huidige kruispunt, en aanleg van een tunnel onder de Zijl door naar de Zijldijk. De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden.

Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is. (Zie ook paragraaf 2.4.2)."

3.3.2 paragraaf 2.4.2 ad Ringweg Oost: tekst wijzigen in:

a. "Leiden werkt aan het verbeteren van de bereikbaarheid, zodat in het jaar 2025 alle delen van de stad voor iedereen gemakkelijk en veilig te bereiken zijn. Het autoverkeer stroomt dan goed door via twee ringwegen om het centrum en de stad heen, de ontsluiting naar de snelwegen is goed geregeld en ook de parkeerproblemen moeten opgelost zijn.

De Ringweg Oost is onderdeel van de plannen van de gemeente om de bereikbaarheid te verbeteren. Het verbindt het Lammenschansplein direct met de Willem de Zwijgerlaan en is een belangrijke schakel in de ringstructuur die rond de stad wordt aangelegd.

*Gewijzigde plannen en nieuwe route.*

De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan.

Onderzoek naar nieuwe route en wijzigen kaderbesluit

Eind december 2011 heeft de gemeenteraad besloten om verder uit te zoeken of het daadwerkelijk haalbaar is om de Ringweg Oost via een tunnel onder de Sumatrastraat aan te leggen. Met dit besluit zijn ook de voorbereidingen in gang gezet om het in 2010 genomen kaderbesluit Ringweg Oost te wijzigen.a.

In de eerste helft van 2012 wordt onderzocht hoe de Ringweg Oost het beste ingepast kan worden op De Waard en in De Kooi. Hierbij wordt de lengte van de tunnel bekeken en naar de inpassing van de ringweg in de plannen van gebiedsontwikkelingen in De oude Kooi en De Waard.

Naar verwachting besluit de gemeenteraad voor de zomer van 2012 over de nieuwe plannen en daarmee het gewijzigde kaderbesluit Ringweg Oost. Vervolgens zal op basis van dit besluit een planologische procedure worden doorlopen.”

b. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen schets met het voorgenomen tracé over het bedrijventerrein (blz. 18) is uit de toelichting gehaald.

3.3.3 paragraaf 2.4.2 ad Zwartsterrein: 3<sup>e</sup> zin van boven wijzigen in:

“In deze fase van het bestemmingsplan (ontwerp) zijn nog niet alle vereiste gegevens ingediend. Om die reden is de bouwaanvraag aangehouden.”

3.3.4 paragraaf 3.9.3 *Gemeentelijk ad Ringstructuur*: de laatste alinea is als volgt aangepast:

“De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. In 2011 is duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan nie tlinger wil meewerken. Leiden moest daarop uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op eigen grondgebied. Een route met een tunnel onder de Sumatrastraat bleek het enige haalbare alternatief.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan. (zie ook paragraaf 2.4.2)”

3.3.5 **Paragraaf 4.2.1.** : *de achter de bestemmingen tussen haakjes vermelde artikelen zijn vernummerd.*

- Bedrijf (artikel 2.1) wordt (artikel 3)
- Bedrijfs-Nuts (artikel 2.2) komt niet voor in het plangebied en is derhalve geschrapt.
- Gemengd (artikel 2.3) wordt artikel 4
- Groen (artikel 2.4) wordt (artikel 5) etc.etc. tot en met
- Waarde-Archeologie 5 (dubbelbestemming) (artikel 2.11) wordt( artikel 12)

3.3.6 **Hoofdstuk 5** is aangevuld met:

5.7 Adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Ten behoeve van een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet rekening worden gehouden met onderstaande maatregelen.

- Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen.
- De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.
- De afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.
- Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dien te zijn.

Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien moet bij nieuwe ontwikkelingen worden gekeken naar Bouwbesluit en Bouwverordening

**3.3.7 Paragraaf 4.2.1.** : *de achter de bestemmingen tussen haakjes vermelde artikelen zijn vernummerd.*

- Bedrijf (artikel 2.1) wordt (artikel 3)
- Bedrijfs-Nuts (artikel 2.2) komt niet voor in het plangebied en is derhalve geschrapt.
- Gemengd (artikel 2.3) wordt artikel 4
- Groen (artikel 2.4) wordt (artikel 5) etc.etc. tot en met
- Waarde-Archeologie 5 (dubbelbestemming) (artikel 2.11) wordt( artikel 12)

**3.3.8 Hoofdstuk 7:** *Aan Hoofdstuk 7 is een paragraaf 7.3 toegevoegd in verband met de gevolgde zienswijzenprocedure.*

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp in te dienen. Binnen de genoemde termijn zijn 10 zienswijzen ingediend.. Deze zijn inhoudelijk behandeld in een zienswijzennota, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. De indieners krijgen de mogelijkheid hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de raadscommissie Ruimte en Regio.

Tenslotte worden de ingediende zienswijzen betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.

**3.3.9 Hoofdstuk 8: Handhaving.** Dit hoofdstuk is standaard uit de Toelichting van bestemmingsplannen verdwenen sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het onderwerp is daar in hoofdstuk 5 geregeld.

4. ten aanzien van het bestemmingsplan 'De Waard' geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00006-0301, genaamd bestemmingsplan 'De Waard' gewijzigd digitaal vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'De Waard' analoog gewijzigd vast te stellen;
7. de ondergrond o\_NL.IMRO.0546.BP00006.dwg van het bestemmingsplan 'De Waard' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 26 april 2012,

de Griffier,                      de Voorzitter,

---

Dit voorstel is op 26 april 2012 ongewijzigd vastgesteld. Voor de behandeling in de raad was de bijlage bij het voorstel middels een erratum gewijzigd.

## TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: A. Nijssen  
Organisatieonderdeel: Realisatie/ORO  
Telefoon: tst. 5897  
E-mail: a.nijssen@leiden.nl

**Portefeuillehouder:**

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Leiden De Waard
------------------	--

**Besluiten:**

1. kennis te nemen van de zienswijzen die zijn ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'De Waard';
2. in te stemmen met het 'Zienswijzenrapport bestemmingsplan Leiden De Waard' d.d. februari 2012 en de daarin voorgestelde beantwoording;
3. het 'Zienswijzenrapport bestemmingsplan Leiden De Waard' d.d. februari 2012 toe te zenden aan de indieners van een zienswijze;
4. het 'Zienswijzenrapport bestemmingsplan Leiden De Waard' d.d. februari 2012 toe te zenden aan de raad ten behoeve van het horen van de indieners van een zienswijze;
5. de Raad voor te stellen:
  - a. Kennis te nemen van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'De Waard';
  - b. in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen zoals weergegeven in het 'Zienswijzenrapport bestemmingsplan Leiden De Waard' d.d. februari 2012;
  - c. in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

*met betrekking tot de Verbeelding:*

3.1.1 t.a.v. Zijlsingel 6: een strook grond van ongeveer 2½ m. breed vanuit de zijgevel grenzend aan een bedrijventerrein is van de bestemming 'Verkeer' teruggebracht naar de bestemming 'Wonen'.

3.1.2 t.a.v. J.C. de Rijpstraat 7: de milieu categorieaanduiding 3.2 is verplaatst van de bebouwing naar de kavel.

3.1.3 t.a.v. het bedrijfsperceel Admiraal Banckertweg 23 is voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2'

3.1.4 De volgende bedrijven zijn voorzien van een aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'

Admiraal Banckertweg	4		LEIDEN	Opslag van machineonderdelen	3.1
Admiraal Banckertweg	14	16	LEIDEN		3.1
Admiraal Banckertweg	15		LEIDEN	Afval-ophaaldienst en kantoor	3.1
Admiraal Banckertweg	17		LEIDEN	Jachtwerf	3.1
Admiraal Helfrichweg	1		LEIDEN	Bouw-/sloop-/straatm. bedrijf	3.1
Admiraal Helfrichweg	3		LEIDEN	Autoschadebedrijf	3.1



Admiraal Helfrichweg	9a	LEIDEN	Grafisch productieburo (Offset)	3.1
Admiraal Helfrichweg	9	LEIDEN		3.1
Admiraal Helfrichweg	11	LEIDEN	Aannemersbedrijf in sloopwerken en bodemsaenering	3.1
Evertsenstraat	69	LEIDEN	houtbedrijf	3.1
Evertsenstraat	151	LEIDEN	Onderhoudstimmerbedrijf	3.1
Karel Doormanweg	2	LEIDEN	groothandel in schoonmaakmachines	3.1
Rijnkade	17B	LEIDEN	Jachtwerf, jachthaven	3.1

met betrekking tot de Regels:

3.2.1 Artikel 1 wordt aangevuld met de volgende begrippen en definities:

1.7 archeologisch rapport  
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.8 archeologische verwachting  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)  
de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

1.56 Programma van Eisen  
een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

3.2.2 Aan artikel 3.2. wordt toegevoegd:

3.2.3 specifieke bouwregel

Bestaande hoogtes ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

3.2.3 In artikel 12.5 Voorschriften omgevingsvergunning is in de opsomming f gewijzigd in e.

Artikel 11.1, onder e: h.III en h.IV worden geschrapt uit de regels, deze zijn op de verbeelding opgenomen.

Artikel 19:

De slotregel wordt als volgt aangepast:  
"Regels van bestemmingsplan Leiden de Waard"  
wordt veranderd in:  
"Regels van bestemmingsplan de Waard"

*met betrekking tot de Toelichting:*

Paragraaf 1.4 wordt geschrapt

3.3.1 paragraaf 2.3.2 ad Ringweg Oost: tekstwijziging vanaf regel 4:

"Er waren twee hoofdvarianten in studie: aansluiting op het huidige kruispunt, en aanleg van een tunnel onder de Zijl door naar de Zijldijk. De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden.

Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is. (Zie ook paragraaf 2.4.2)."

3.3.2 paragraaf 2.4.2 ad Ringweg Oost: tekst wijzigen in:

a. "Leiden werkt aan het verbeteren van de bereikbaarheid, zodat in het jaar 2025 alle delen van de stad voor iedereen gemakkelijk en veilig te bereiken zijn. Het autoverkeer stroomt dan goed door via twee ringwegen om het centrum en de stad heen, de ontsluiting naar de snelwegen is goed geregeld en ook de parkeerproblemen moeten opgelost zijn.

De Ringweg Oost is onderdeel van de plannen van de gemeente om de bereikbaarheid te verbeteren. Het verbindt het Lammenschansplein direct met de Willem de Zwijgerlaan en is een belangrijke schakel in de ringstructuur die rond de stad wordt aangelegd.

*Gewijzigde plannen en nieuwe route.*

De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan.

Onderzoek naar nieuwe route en wijzigen kaderbesluit

Eind december 2011 heeft de gemeenteraad besloten om verder uit te zoeken of het daadwerkelijk haalbaar is om de Ringweg Oost via een tunnel onder de Sumatrastraat aan te leggen. Met dit besluit zijn ook de voorbereidingen in gang gezet om het in 2010 genomen kaderbesluit Ringweg Oost te wijzigen.a.

In de eerste helft van 2012 wordt onderzocht hoe de Ringweg Oost het beste ingepast kan worden op De Waard en in De Kooi. Hierbij wordt de lengte van de tunnel bekeken en naar de inpassing van de ringweg in de plannen van gebiedsontwikkelingen in De oude Kooi en De Waard.

Naar verwachting besluit de gemeenteraad voor de zomer van 2012 over de nieuwe plannen en daarmee het gewijzigde kaderbesluit Ringweg Oost. Vervolgens zal op basis van dit besluit een planologische procedure worden doorlopen.”

b. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen schets met het voorgenomen tracé over het bedrijventerrein (blz. 18) is uit de toelichting gehaald.

3.3.3 paragraaf 2.4.2 ad Zwartsterrein: 3<sup>e</sup> zin van boven wijzigen in:

“In deze fase van het bestemmingsplan (ontwerp) zijn nog niet alle vereiste gegevens ingediend. Om die reden is de bouwaanvraag aangehouden.”

3.3.4 paragraaf 3.9.3 *Gemeentelijk ad Ringstructuur*: de laatste alinea is als volgt aangepast:

“De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. In 2011 is duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan nie tlinger wil meewerken. Leiden moest daarop uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op eigen grondgebied. Een route met een tunnel onder de Sumatrastraat bleek het enige haalbare alternatief.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan. (zie ook paragraaf 2.4.2)”

3.3.5 **Paragraaf 4.2.1.** : *de achter de bestemmingen tussen haakjes vermelde artikelen zijn vernummerd.*

- Bedrijf (artikel 2.1) wordt (artikel 3)
- Bedrijfs-Nuts (artikel 2.2) komt niet voor in het plangebied en is derhalve geschrapt.
- Gemengd (artikel 2.3) wordt artikel 4
- Groen (artikel 2.4) wordt (artikel 5) etc.etc. tot en met
- Waarde-Archeologie 5 (dubbelbestemming) (artikel 2.11) wordt( artikel 12)

3.3.6 **Hoofdstuk 5** is aangevuld met:

5.7 Adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Ten behoeve van een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet rekening worden gehouden met onderstaande maatregelen.

- Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen.
- De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.
- De afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.
- Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dien te zijn.

Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien moet bij nieuwe ontwikkelingen worden gekeken naar Bouwbesluit en Bouwverordening

**3.3.7 Paragraaf 4.2.1.** : *de achter de bestemmingen tussen haakjes vermelde artikelen zijn vernummerd.*

- Bedrijf (artikel 2.1) wordt (artikel 3)
- Bedrijfs-Nuts (artikel 2.2) komt niet voor in het plangebied en is derhalve geschrapt.
- Gemengd (artikel 2.3) wordt artikel 4
- Groen (artikel 2.4) wordt (artikel 5) etc.etc. tot en met
- Waarde-Archeologie 5 (dubbelbestemming) (artikel 2.11) wordt( artikel 12)

**3.3.8 Hoofdstuk 7:** *Aan Hoofdstuk 7 is een paragraaf 7.3 toegevoegd in verband met de gevolgde zienswijzenprocedure.*

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp in te dienen. Binnen de genoemde termijn zijn 10 zienswijzen ingediend.. Deze zijn inhoudelijk behandeld in een zienswijzennota, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. De indieners krijgen de mogelijkheid hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de raadscommissie Ruimte en Regio.

Tenslotte worden de ingediende zienswijzen betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.

**3.3.9 Hoofdstuk 8: Handhaving.** Dit hoofdstuk is standaard uit de Toelichting van bestemmingsplannen verdwenen sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het onderwerp is daar in hoofdstuk 5 geregeld.

- d. ten aanzien van het bestemmingsplan 'De Waard' geen exploitatieplan vast te stellen;
- e. het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00006-0301, genaamd bestemmingsplan 'De Waard' gewijzigd digitaal vast te stellen;
- f. het bestemmingsplan 'De Waard' gewijzigd analoog vast te stellen;
- g. de ondergrond o\_NL.IMRO.0546.BP00006.dwg van het bestemmingsplan 'De Waard' vast te stellen.

### **Persamenvatting:**

Actualisering van bestemmingsplannen is wettelijk verplicht: per 1 juli 2013 dienen bestemmingsplannen niet ouder dan tien jaar te zijn. De vigerende bestemmingsplannen 'De Waard' en 'Zeeheldenbuurt' zijn ouder dan tien jaar en dienen dus geactualiseerd te worden. Beide plannen worden geactualiseerd in het nieuwe bestemmingsplan 'De Waard'. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. In de periode van ter inzage legging zijn tien zienswijzen ingebracht. B en W stellen de raad voor in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

# **Zienswijzenrapport**

## **bestemmingsplan Leiden De Waard**

**februari 2012**



## Inhoudsopgave

1.7 archeologisch rapport.....	3
1.8 archeologische verwachting.....	3
1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).....	3
1.56 Programma van Eisen.....	3
1.7 archeologisch rapport.....	9
1.8 archeologische verwachting.....	9
1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).....	9
1.56 Programma van Eisen.....	9
<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>16</b>
1.1. Kenmerken van het plan.....	16
1.2 Toekomstige ontwikkelingen.....	17
1.3 Inhoud rapport.....	18
<b>2. PROCEDURE.....</b>	<b>19</b>
<b>3. ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>20</b>
3.1 Lijst van indieners:.....	20
3.2 Samenvatting van de zienswijzen, de reactie van het college en de gevolgen voor het voorgestelde besluit:.....	20
archeologisch rapport.....	22
archeologische verwachting.....	22
Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).....	22
Programma van Eisen.....	22
1.7 archeologisch rapport.....	22
1.8 archeologische verwachting.....	22
1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).....	22
1.56 Programma van Eisen.....	23
<b>4. STAAT VAN WIJZIGINGEN.....</b>	<b>31</b>
1.7 archeologisch rapport.....	32
1.8 archeologische verwachting.....	32
1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).....	32
1.56 Programma van Eisen.....	32
4.2.1 Verbeelding.....	33
4.2.2 Regels.....	34
4.2.3 Toelichting.....	34

## Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het bestemmingsplan Leiden De Waard.

### 1. Inleiding

Dit zienswijzenrapport heeft betrekking op de ontwerpfase van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Waard en de woonwijkde "Zeeheldenbuurt". Het bestemmingsplan omvat het gebied tussen de Oude Rijn, het Rijn -Schiekanaal, de Nieuwe Rijn en de Zijlsingel.

#### 1.1. Kenmerken van het plan.

Het bestemmingsplan Leiden de Waard vervangt een aantal verouderde stedenbouwkundige regelingen voor dit gebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een en ander exact aangegeven.

Aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het actualiseren en het digitaliseren van het bestemmingsplan 'De Waard ' en het stadsvernieuwingsplan 'Zeeheldenbuurt'. Indien na 1 juli 2013 nog sprake is van een niet geactualiseerd bestemmingsplan vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van leges.

Het plan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het vastleggen van alle verleende vergunningen en de bestaande toestand uitgangspunt is. Anderzijds is het plan voldoende flexibel en globaal om te kunnen inspelen op te verwachten (kleine) ontwikkelingen in de komende jaren. Het plan biedt ruimte voor de normale ontwikkelingen bij woningen. Tevens wordt aangesloten bij andere reeds van kracht zijnde dan wel nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen; voor dezelfde situaties zullen dezelfde rechten gelden. Daardoor wordt niet alleen de rechtszekerheid maar ook de rechtsgelijkheid bevorderd.

Het plangebied Leiden de Waard heeft een geïsoleerde ligging door de waterwegen die het gebied volledig omringen. Het gebied is momenteel via vijf bruggen bereikbaar: De Sumatrabrug, de Schrijversbrug, de Weversbrug, de Singelbrug en de Admiraalsbrug. Leiden De Waard is verdeeld in een woongebied en een bedrijventerrein, gescheiden door een breed plantsoen.

#### Wonen

De woningen liggen in de wijk "De Zeeheldenbuurt". De bebouwing van deze wijk is gestart met de lintbebouwing langs de Zijlsingel in de 2e helft van de 19e eeuw. Aan de zijde van de Oude Rijn bestaat deze bebouwing overwegend uit huizen van één laag met kap. Aan de zijde van de Oosterdwarsstraat is de bebouwing hoger, twee bouwlagen met kap.

In de Noord-West hoek van De Waard is rond 1900 door particulieren een lossere bebouwing gerealiseerd, o.a. de Waardstraat, Van Galenstraat, Overrijn. Op de binnenterreinen achter de bebouwing van de Zijlsingel en de Van Galenstraat waren tot voor kort bedrijven gevestigd. Op een enkele plaats hebben de woningen vrijwel geen buitenruimten.

In de eerste decennia van de 20e eeuw is in de buurt planmatig en grootschaliger gebouwd, het meest door de woningbouwvereniging "Eensgezindheid". Na 1935 namen echter de bouwactiviteiten af ten gevolge van de economische crisis. Tussen 1935 en 1939 werd in de Zeeheldenbuurt alleen door particulieren gebouwd.

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit eengezinshuizen. Langs de Evertsenstraat en de Oosterstraat bevinden zich enkele bouwblokken met beneden- en bovenwoningen. Ongeveer de helft van het aantal woningen in de buurt is in het bezit van de woningstichting Portaal. Dit woongebied heeft een regelmatige structuur van gesloten



bouwblokken. Het stratenpatroon is rechthoekig en het profiel van de smalle straten is vrijwel overal gelijk.

Jongere bebouwing is te vinden aan de Overrijn, het Kwekerijplein (rond 1980) en de Evertsenstraat.

### Bedrijven

#### *Bedrijventerrein De Waard*

Het bedrijventerrein de Waard heeft een omvang van ongeveer 15 ha en is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3. Het bedrijventerrein omsluit het woongebied aan drie zijden en laat alleen in het oosten bij de Zijlsingel de verbinding met het water open. Het is van de woonwijk De Zeeheldenbuurt gescheiden door een groenstrook langs de Admiraalweg. Door de dichtbij gelegen woningen in de Zeeheldenbuurt en aan het Utrechts Jaagpad zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

Op het bedrijventerrein stonden van oudsher bedrijfswoningen. Ook nu zijn nog verscheidene bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Bewoning op het bedrijventerrein is alleen toegestaan door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

#### *De Zeeheldenbuurt*

In de wijk De Zeeheldenbuurt waren van oudsher enkele bedrijven gevestigd aan de Overrijn en langs de Zijlsingel. Deze bedrijven verdwijnen langzamerhand en de functie van deze terreinen zal wijzigen naar woningen. Het betreft met name de gronden bij Overrijn, van het voormalige terrein van Zwarthof en de locatie rond garage De Wit.

## 1.2 Toekomstige ontwikkelingen

### Zwartterrein

Voor de bebouwing van het voormalige Zwartterrein (de 'Zijlhof') is bij de gemeente een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan omvat enkele woningen in de vorm van een hofje. In deze fase van het bestemmingsplan (de ontwerpfasen) zijn nog niet alle vereiste gegevens ingediend. De bouwaanvraag is daardoor aangehouden. Voorlopig wordt dit terrein conserverend bestemd.

### Garage De Wit

Al enkele jaren is sprake van het ontwikkelen van woningen op het terrein van de voormalige garage De Wit. De grond onder de garage is sterk vervuild. De kosten voor de bodemsanering maken woningbouw op deze locatie kostbaar. Er is nog geen zicht op een bouwplan dat voldoende concreet en onderbouwd is, zodat het in dit bestemmingsplan opgenomen kan worden. De locatie wordt in het op te stellen bestemmingsplan dan ook conserverend bestemd.

### Ringweg-Oost

De Ringweg-Oost moet een verbinding gaan vormen tussen het Lammenschansplein over de Kanaalweg/Hoge Rijndijk en de Willem de Zwijgerlaan, met als doel om het doorgaande verkeer over Hooigracht en Zijlsingel te verminderen. Als de aanleg van de Ringweg-Oost doorgaat, heeft dat gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden op het bedrijventerrein De Waard.

Voor het totale tracé van de Ringweg Oost zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

### Gebiedsvisie

Inmiddels is besloten om voor de Waard een gebiedsvisie op te stellen. De aanleiding hiervoor is vierledig:

1. In de Structuurvisie Leiden 2025 is besloten om voor dit gebied een gebiedsvisie op te stellen.
2. Woningcorporatie Portaal wil haar bezit verbeteren. In prestatieafspraken met corporaties is afgesproken dat de corporatie trekker is. De gemeente levert input op haar kennisvelden.

3. Voor het bedrijventerrein De Waard moet een herstructureringsplan opgesteld worden (n.a.v. strategisch kader bedrijventerreinen, maar ook n.a.v. de gevolgen van de RWO).
4. De Ringweg Oost (RWO) komt over het bedrijventerrein De Waard te lopen. Dit heeft consequenties voor het bedrijventerrein en wellicht voor geheel De Waard. Zoals vermeld, wordt voor het RWO-tracé een apart bestemmingsplan opgesteld.

### **1.3 Inhoud rapport**

Na deze inleiding zullen in het rapport achtereenvolgens aan de orde komen:

de stand van zaken met betrekking tot de procedure,

een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de reactie van het college daarop.

een aantal veranderingen die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld.

de Staat van Wijzigingen, waarin alle veranderingen zijn opgesomd.

## 2. Procedure.

Het ontwerp bestemmingsplan Leiden De waard heeft van 21 november 2011 tot en met 2 januari 2012 (zes weken) ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis.

Binnen 12 weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de Raad omtrent de vaststelling en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Voordat de Raad een besluit neemt, worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de commissie Ruimte en Regio.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

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

Gedeputeerde Staten tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;<sup>1</sup>

de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht t.o.v. het ontwerp.

Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- 0 waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
  - voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld- uitgezonderd het onderdeel waarop het beroep betrekking heeft.
- 0 waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
  - voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

---

<sup>1</sup> Bij brief van december 2011, kenmerk IENM/BSK-2011/168837, heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de gemeentes o.m. bericht dat na 1-1-2012 geen gemeentelijke ruimtelijke plannen voor vooroverleg of publicaties van "ontwerp en vastgestelde" plannen en verzoeken voor eerdere bekendmaking van vastgestelde plannen naar de Inspectie Leefomgeving en Transport (v.h. VROM-Inspectie) behoeven te worden opgestuurd.

### 3. Zienswijzen.

#### 3.1 Lijst van indieners:

1	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD	Leiden
2	Veiligheidsregio Hollands Midden	Postbus 1123	2302 BC	Leiden
3	Monumenten en Archeologie	Hooglandse Kerkgracht 17c	2312 HS	Leiden
4	M. Zwart, namens Scheepswerf Stallinga	Ondernemingsweg 36	2404 HN	Alphen aan den Rijn
5	Architectenbureau Gerrit van der Vijver BNA, namens de eigenaren van drie percelen op het bedrijventerrein De Waard	Kamperfoeliezoom1	2353 RR	Leiderdorp
6	Fam.G. Zwart	Zijlsingel 6	2315 KB	Leiden
7	Jachtbouw J.P. Teske	Adm. Banckertweg 17	2315 SR	Leiden
8.	Boot Haeser Walraven, advocaten, namens Jongeneel B.V.	Postbus 19265	3001 BG	Rotterdam
9.	Gijs Heutink Advocaten, namens fam. du Prie en Du Prie Bouw en Ontwikkeling BV.	Keizersgracht 477	1017 DL	Amsterdam
10.	Voeding en trainingcentrum Y-fit, t.a.v. mevrouw Y. van Beelen	Adm. Banckertweg 2b	2315 SR	Leiden

De Provincie Zuid-Holland heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan. Er zal géén zienswijze worden ingediend.

#### 3.2 Samenvatting van de zienswijzen, de reactie van het college en de gevolgen voor het voorgestelde besluit:

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
1	Hoogheemraadschap van Rijnland		
a.	<b>Op het ontwerpbestemmingsplan wordt een positief wateradvies gegeven.</b>	<b>Met genoegen nemen wij hier kennis van.</b>	<b>geen</b>
b.	<b>Op pagina 19 van de Toelichting wordt opgemerkt dat voor de bebouwing van het v.m. Zwartsterrein (de Zijlhof) bij de gemeente een bouwaanvraag is ingediend. Als het bouwplan nog voor de ontwerpfase van bestemmingsplan wordt goedgekeurd, kan het bouwplan in bestemmingsplan worden meegenomen. Indiener gaat er van uit dat het bouwplan nog niet is goedgekeurd en dat de tekst in de Toelichting abusievelijk hier</b>	<b>De opmerking van indiener is juist. Wegens het ontbreken van vereiste gegevens is het betreffende bouwplan aangehouden.</b>  <b>De tekst op bladzijde 19 van de Toelichting zal worden aangepast.</b>	<b>Toelichting:</b> <b>Blz.19: 3<sup>e</sup> zin van boven wijzigen in:</b> <b>“In deze fase van het bestemmingsplan (ontwerp) zijn nog niet alle vereiste gegevens ingediend. Om die reden is de bouwaanvraag aangehouden”.</b>

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
2	<p><b>niet op is aangepast.</b></p> <p>Veiligheidsregio Hollands Midden</p> <p><b>a. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een reactie in het kader van externe veiligheid.</b></p> <p><b>b. Indiener adviseert ten behoeve van een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening rekening te houden met onderstaande maatregelen.</b></p> <p><b>-Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen.</b></p> <p><b>- De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.</b></p> <p><b>- De afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.</b></p> <p><b>- Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dien te zijn.</b></p>	<p><b>Ook hiervan nemen wij met genoeg kennis.</b></p> <p><b>Met het advies van indiener zal in zoverre rekening worden gehouden dat de daarin genoemde maatregelen als H. 5.7 in de Toelichting van bestemmingsplan worden vermeld.</b></p> <p><b>Het gaat hier om een puur conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe bouwinitiatieven meegenomen.</b></p> <p><b>Toekomstige ontwikkelingen zullen bovendien worden getoetst aan Bouwbesluit en Bouwverordening.</b></p>	<p><b>geen</b></p> <p><b>Toelichting:</b>  <b>Hoofdstuk 5 zal worden aangevuld met paragraaf 5.7 Adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening</b></p> <p><b>Ten behoeve van een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet rekening worden gehouden met onderstaande maatregelen.</b></p> <p><b>-Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen.</b></p> <p><b>- De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.</b></p> <p><b>- De afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.</b></p> <p><b>- Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dien te zijn.</b></p> <p><b>Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien moet bij nieuwe ontwikkelingen worden gekeken naar Bouwbesluit en Bouwverordening</b></p>
3	Monumenten en Archeologie		

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
a	<p>In de <u>begrippenlijst</u> van de <u>Regels</u> <u>ontbreken</u> <u>nog</u> <u>de</u> <u>volgende</u> <u>begrippen</u>:</p> <p><b><u>archeologisch rapport</u></b>  <u>in rapportvorm</u> <u>vervat</u> <u>verslag</u> <u>van een</u> <u>volgens de</u> <u>in de</u> <u>archeologische beroepsgroep</u> <u>gebruikelijke normen</u> <u>verricht</u> <u>archeologisch onderzoek</u>, <u>op basis waarvan een conclusie</u> <u>kan worden</u> <u>getrokken</u> <u>over de aanwezigheid van</u> <u>archeologische waarden.</u></p> <p><b><u>archeologische verwachting</u></b>  <u>de aan een gebied toegekende verwachting</u> <u>in verband met de kans op het voorkomen van</u> <u>archeologische resten.</u></p> <p><b><u>Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)</u></b>  <u>de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie</u> <u>is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van</u> <u>archeologisch onderzoek.</u></p> <p><b><u>Programma van Eisen</u></b>  <u>een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie,</u> <u>waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.</u> <u>Een Programma van Eisen</u> <u>behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.</u></p> <p><u>En nog een klein detail:</u> <u>In artikel 12.5 Voorschriften omgevingsvergunning is de</u></p>	<p>Artikel 1 (Begrippen) van de regels zal worden aangevuld conform de opmerkingen van indiener.</p>	<p><i>Regels:</i>  Artikel 1 wordt aangevuld met de volgende begrippen en definities:</p> <p><b>1.7</b>  <b><u>archeologisch rapport</u></b>  <u>in rapportvorm</u> <u>vervat</u> <u>verslag van een</u> <u>volgens de in de archeologische beroepsgroep</u> <u>gebruikelijke normen</u> <u>verricht archeologisch onderzoek</u>, <u>op basis waarvan een conclusie</u> <u>kan worden</u> <u>getrokken over de aanwezigheid van</u> <u>archeologische waarden.</u></p> <p><b>1.8</b>  <b><u>archeologische verwachting</u></b>  <u>de aan een gebied toegekende verwachting</u> <u>in verband met de kans op het voorkomen van</u> <u>archeologische resten.</u></p> <p><b>1.48</b>  <b><u>Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)</u></b>  <u>de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie</u> <u>is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van</u> <u>archeologisch onderzoek.</u></p>

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p><u>opsomming a, b, c, d, f. f moet zijn e.</u></p>		<p><b>1.56</b>  <b><u>Programma van Eisen</u></b>  <u>een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het bevoegde gezag.</u></p> <p><u>In artikel 12.5 Voorschriften omgevingsvergunning is in de opsomming f gewijzigd in e.</u></p>
4.	<p>M. Zwart, namens Scheepswerf Stallinga, Admiraal Banckertweg 19.</p> <p><b>a. Indiener is van oordeel dat de gemeente Leiden uiterst onbevredigend heeft gereageerd op de inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan.</b></p> <p><b>De provincie Zuid-Holland, Milieudienst West -Holland alsook de gemeentelijke afdeling Economische Zaken zien geen bezwaren tegen een zonering van de locatie van Scheepswerf Stallinga.</b></p> <p><b>De enig overgebleven vraag is nu of de gemeente hier planologische medewerking aan wil verlenen.</b></p>	<p>Zoals ook in de Inspraaknota is opgenomen, wordt de scheepswerf Stallinga in het nog vigerende bestemmingsplan De Waard (1987) gekenmerkt als kleinschalig met een relatief geringe capaciteit. Er was destijds dan ook geen reden om de scheepswerf weg te bestemmen. Voor het kunnen behandelen van schepen langer dan 25 meter dient de inrichting te worden gezoneerd en is de provincie het bevoegde gezag voor het afgeven van een vergunning.</p> <p>In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan worden geluidzoneringsplichtige inrichtingen op het bedrijventerrein uitgesloten.</p> <p>Ook in de Structuurvisie</p>	<p>geen</p>

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<b>Leiden 2025 wordt gesproken over slechts kleinschalige scheepswerfjes ten zuiden van het bedrijventerrein.</b>	
b.	<p>Er is geen sprake van uitbreiding van de capaciteit. De scheepswerf heeft sinds 1953 ruimte voor schepen groter dan 25 m tot een maximum van 35 m. Door het werken aan schepen langer dan 25 m zal geen grotere milieubelasting optreden dan anders, zoals in het akoestisch onderzoek duidelijk is aangetoond.</p> <p>De scheepswerf zal fysiek, uiterlijke en qua hoeveelheid werkzaamheden net zo kleinschalig blijven als zij altijd geweest is, aldus indiener.</p> <p>Voorts heeft de gemeente Leiden bij de laatste sanering ter plaatse samen met Scheepswerf Stallinga geïnvesteerd in de dwarshelling met hellingmogelijkheid tot 35 m., waarmee de gemeente duidelijk heeft getoond in te stemmen met de aanwezigheid van een dwarshelling van deze afmeting.</p> <p>Overigens heeft het college geen ruimtelijke argumentatie aangedragen waarom het verzoek zou moeten worden afgewezen. De argumentatie waarom het verzoek zou moeten worden ingewilligd, is dat er feitelijk geen ruimtelijke of andere verandering op zal treden t.o.v. de huidige situatie.</p>	<p>Dat er sinds begin jaren 50 van de vorige eeuw een dwarshelling is gebouwd voor schepen langer dan 25 meter zegt ons inziens niet dat daarvoor een milieuvergunning was verleend.</p> <p>Hier kunnen wij indiener niet volgen. Bij het behandelen van metalen schepen met een lengte van meer dan 25 meter wordt de inrichting aangemerkt als 'grote lawaaimaker'. met een behorende milieucategorie 5.1. Het bedrijf dient te worden gezoneerd.</p> <p>Welke investering in de dwarshelling indiener bedoelt, is ons niet duidelijk. Bovendien betreft het niet de aanwezigheid van de dwarshelling zelf maar om de lengte van de te behandelen schepen.</p> <p>De werf is gelegen nabij een woonbuurt. Een bedrijf met een milieucategorie 5.1 is ongewenst op deze locatie.</p>	geen
c.	Het tegenargument dat ook in de toekomst een bedrijf met milieucategorie 5.1 zich op deze locatie zou kunnen vestigen, is eenvoudig te weerleggen., aldus indiener. Hij verzoekt slechts Scheepswerf	Een bestemmingsplan moet worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Deze wordt verkregen door het met elkaar in	



	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
d.	<p><b>Stallinga positief te bestemmen. Het is zeer gebruikelijk om planologisch vast te leggen dat na beëindiging van de activiteiten als scheepswerf de locatie terugvalt in milieucategorie.</b></p> <p><b>Indiener verzoekt bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met dit tegenargument.</b></p> <p><b>Er zal dan geen ongewenste ontwikkeling plaatsvinden.</b></p> <p><b>Ligplaats voor een woonboot.</b></p> <p><b>Het is indiener duidelijk dat de locatie door de geluidbelasting minder geschikt is voor permanente ligging van een woonboot.</b></p> <p><b>Scheepswerf Stallinga heeft echter behoefte aan een ligplaats. De redenen hiertoe zijn bedrijfsmatig, aldus indiener. Met name om klanten met een varend woonschip tegemoet te kunnen komen, en wellicht op termijn voor eigen bewoning. In de door indiener voorgestelde geluidzoning zal de woonbootlocatie als bedrijfswoning opgenomen worden met een hogere toegelaten geluidbelasting.</b></p> <p><b>Om planologisch onderbouwd van de verleende ligplaatsenvergunning gebruik te kunnen maken, verzoekt indiener derhalve hem alsnog tegemoet te komen door de ligplaats, desnoods met bestemming bedrijfswoning, positief te bestemmen.</b></p>	<p><b>overeenstemming brengen/ bij elkaar doen aansluiten van de verschillende belangen tot een goed geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk.</b></p> <p><b>Het vestigen van een gezoneerd bedrijf met een milieucategorie 5.1 op gronden die in beginsel bestemd zijn voor bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2, achten wij ongewenst.</b></p> <p><b>In de Inspraaknota is aangegeven waarom het college een woonboot aan de kade van de scheepswerf niet aanvaardbaar acht.</b></p> <p><b>Het opnemen van een woonboot als bedrijfs - of dienstwoning is in beginsel aanvaardbaar als kan worden aangetoond dat de woonboot slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein.</b></p> <p><b>Gelet op het door indiener beoogde gebruik van een woonboot op deze locatie is daarvan echter geen sprake.</b></p>	<p><b>geen</b></p> <p><b>geen</b></p>
5	<p>Architectenbureau Gerrit van der Vijver, namens de eigenaren van drie percelen op het bedrijventerrein De Waard.</p>		

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
6	<p>In verband met mogelijke uitbreiding van gebruik, verzoekt indiener om in het bestemmingsplan een hogere milieucategorie toe te kennen aan de percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Admiraalsweg 4</li> <li>- Admiraal Helfrichweg 2</li> <li>- Admiraal Banckertweg ongenummerd, kadastraal Leiden N 1877.</li> </ul> <p>De huidige toegestane categorie is 1 en 2. Dit is voor veel bedrijven te weinig. Een milieucategorie kleiner of gelijk aan 3.2. is wenselijk.</p>	<p>Zoals in de stukken vermeld, is het bestemmingsplan Leiden De Waard conserverend van aard. Hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is wordt in beginsel bestemd. Nieuwe ontwikkelingen, zoals zwaardere bedrijven, worden niet mogelijk gemaakt.</p>	geen
	Fam. G. Zwart	.	
	<p>Indieners zijn eigenaar/bewoners van het perceel Zijlsingel 6. Zij maken ernstig bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan. Een strook grond met de afmeting van ongeveer 2½ m. breed heeft niet de bestemming "wonen". Het gaat hier om eigen grond.</p>	<p>De opmerking van indieners is correct. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en gelet op de kadastrale gegevens van Zijlsingel 6 dient de betreffende strook grond onder de bestemming 'Wonen' te vallen.</p>	<p><i>Verbeelding:</i></p> <p>De strook grond (ongeveer 2½ m. breed vanaf de zijgevel) van Zijlsingel 6 aan de kant van een naastliggend bedrijventerrein valt onder de bestemming 'Wonen'.</p>
7	Jachtbouw J.P. Teske	.	
	<p>Als inspreker op het voorontwerpbestemmingsplan heeft indiener destijds al bezwaar aangetekend tegen de op de verbeelding opgenomen lijnen over zijn terrein die afwijken van de kadastrale erf grenzen.</p> <p>Indiener neemt geen genoegen met de reactie in de Inspraaknota van november 2011. Daarin wordt gesteld dat het hier gaat om de ondergrondlijnen en niet de kadastrale grenzen.</p> <p>Aangezien deze 'ondergrondlijnen' over zijn eigendom op voorgaande bestemmingsplankaarten niet voorkomen, eist hij dat deze uit de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan verwijderd worden.</p>	<p>De verbeelding van een bestemmingsplan moeten voldoen aan technische voorschriften. Deze zijn vermeld in artikelen 1.2.4. en 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening. In ieder geval moet de aansluiting op het aangrenzend gebied zijn bepaald en dient te worden gebruik gemaakt van een duidelijke ondergrond.</p>	geen

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<b>Indiener behoudt zich het recht voor in deze juridische stappen te ondernemen.</b>		
8	Boot Haeser Walraven, advocaten,	namens Jongeneel B.V., J.C. de Rijkstraat 7	
a.	<b>Bestudering van het ontwerpbestemmingsplan leert dat rekening is gehouden met de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt door indiener gewaardeerd.</b>	Wij nemen hier kennis van	geen
b.	<p>Toch resteren in het ontwerpplan niettemin onderdelen waarmee indiener zich niet kan verenigen.</p> <p>1. Bedrijfsactiviteiten Jongeneel ten onrechte wegbestemd en</p> <p>2. Bouwhoogte erf- en terreinafscheiding.</p>		
b.1.	<b><i>Bedrijfsactiviteiten ten onrechte wegbestemd.</i></b>		
	<p>Het bedrijfsperceel van Jongeneel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" gekregen. Op grond van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage 1 bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en vallen onder de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven uit een hogere categorie zijn slechts toegestaan op grond van een nadere categorie aanduiding op de verbeelding. Op de verbeelding is louter ter plaatse van de bestaande bedrijfsloods van Jongeneel een nadere aanduiding opgenomen die bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toelaat. Het aansluitend terrein heeft geen nadere aanduiding op de verbeelding, zodat daarop slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 zijn</p>	Dit betoog is correct.	geen
		De conclusie van indiener is niet juist. De milieucategorie aanduiding 3.2 is niet slechts van toepassing op de bedrijfsloods maar op het totale bedrijfsperceel van Jongeneel, derhalve loods inclusief het aansluitend terrein van J.C. de Rijkstraat 7. Met "ter plaatse" in de	<p><b>Verbeelding:</b></p> <p>De milieucategorie aanduiding 3.2 op de bestaande loods wordt verplaatst naar de kavel J.C. de Rijkstraat 7.</p>

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	toegestaan.	<p>regels (artikel 3.1) wordt het adres van het bedrijf bedoeld en niet slechts de plek waar de aanduiding op de verbeelding is aangegeven.</p> <p>Niettemin hebben wij de categorieaanduiding 3.2 naar de kavel van indiener verplaatste.</p> <p>Gelet hierop kunnen de in de betreffende zienswijze onder 2.3. tot en met 2.7. opgenomen punten buiten bespreking blijven</p>	
b.2	<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen</i>	.	
	<p>Indiener stelt dat in het kader van de bedrijfsvoering houtproducten en andere (bouw)materialen in de openlucht moeten worden opgeslagen. Ter voorkoming van diefstal heeft het bedrijf behoefte aan hogere erf- en terreinafscheidingen dan o.g.v. artikel 3.2.2, onder a, van de planregels wordt toegestaan, n.l. niet meer dan 2 meter hoog.</p> <p>De hoogte van de terreinafscheiding voor de naar de weg gekeerde gevel van Jongeneel (de terreinafscheiding aan de zijde van de ingang) is hoger dan volgens de planregels maximaal (d.w.z. 1 meter) is toegestaan.</p> <p>Dat betekent dat deze bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht. Dit is echter niet te rechtvaardigen omdat de bedoelde bebouwing niet binnen de komende planperiode zal worden verwijderd.</p> <p>Indiener verzoekt om deze terreinafscheiding als zodanig positief te bestemmen.</p>	<p>Het gaat hier om reeds bestaande hoogtes ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.</p> <p>Artikel 3.2 van de regels zal worden aangevuld met een artikel</p> <p><u>3.2.3 specifieke bouwregel</u></p> <p>Bestaande hoogtes van erf- en terreinafscheidingen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn toegestaan.</p>	<p><i>Regels:</i></p> <p>Aan artikel 3.2. wordt toegevoegd:</p> <p><u>3.2.3 specifieke bouwregel</u></p> <p>Bestaande hoogtes van erf- en terreinafscheidingen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn toegestaan.</p>

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
9	Gijs Heutink Advocaten, namens fam. du Prie en Du Prie Bouw en Ontwikkeling BV.		
a.	<p><b>Milieucategorie:</b></p> <p>Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan gaan indieners er van uit dat de bestemming 'bedrijven' toereikend is voor alle bedrijfswerkzaamheden van Du Prie Bouw en Ontwikkeling BV.</p> <p>Op grond van de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende Verbeelding zijn nu slechts bedrijven uit categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Indiener verzoekt daarom alsnog het bestaande gebruik door Du Prie Bouw en Ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen middels een categorie '3.1' of '3.2' op de verbeelding toe te voegen.</p>	<p>Het betoog van indieners slaagt.</p> <p>Hier is sprake van een omissie.</p> <p>Een correctie zal plaatsvinden door het bedrijfsperceel aan de Admiraal Banckertweg 23 te voorzien van een aanduiding 'bedrijf milieucategorie tot en met 3.1'</p>	<p><b>Verbeelding:</b></p> <p>Het bedrijfsperceel aan de Admiraal Banckertweg 23 wordt voorzien van een milieuaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'</p>
b.	<p><b>Parkeren:</b></p> <p>Du Prie Bouw en Ontwikkeling BV gebruikt een deel van het perceel gelegen aan de voorkant van het pand Admiraal Banckertweg 23 voor het parkeren van auto's. Indieners gaan er van uit dat het gebruik van deze parkeerplaatsen op een juiste wijze in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen</p>	<p>De veronderstelling van indieners is juist. Zoals indieners zelf al de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Bedrijf citeren, zijn de voor 'Bedrijf 'aangewezen gronden bestemd voor artikel 3.1 onder a. t/m h met de daarbij behorende voorzieningen, zoals j. parkeervoorzieningen</p>	<p>geen</p>
c.	<p><b>Ringweg Oost</b></p> <p>Uit de Toelichting (p.17) van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat voor het tracé van de Ringweg Oost een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden</p>		

	Samenvatting ingekomen zienswijzen.	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
10.	<p>Voeding en trainingcentrum Y-fit, t.a.v. mevrouw Y. van Beelen</p> <p><b>opgesteld.</b> Zoals blijkt uit de schets in de toelichting (p.18) zal ook het perceel van indieners te zijner tijd meegenomen worden in het op te stellen bestemmingsplan voor de ringweg.</p> <p>Indieners verzoeken een bevestiging dat in het vast te stellen bestemmingsplan De Waard geen rekening wordt gehouden met het voorgenomen tracé, maar dat er slechts sprake is van conserverend bestemmingsplan.</p> <p>Indieners verzoeken voorts hen op de hoogte te houden over de verdere ontwikkelingen en concrete besluitvorming omtrent de Ringweg Oost en de daarmee samenhangende procedures.</p>	<p>Wij kunnen indieners hier niet volgen. In de Toelichting van het bestemmingsplan Leiden De Waard is e.e.a. reeds duidelijk opgenomen.. Ook indieners verwijzen naar het daarover gestelde in de toelichting.</p> <p>Op dit moment is een alternatieve tracé voor de Ringweg Oost in studie. De tekst in de toelichting is daarop aangepast. De bedoelde schets op pagina 18 is uit de toelichting verwijderd. Via de gebruikelijke wegen zoals vermelding in de Stadskrant (vrijdageditie) en Staatscourant alsmede het houden van een inspraakavond te zijner tijd, zullen indieners op de hoogte worden gehouden van de bestemmingsplanprocedure en verdere besluitvorming rond de Ringweg Oost.</p>	<p>geen</p> <p><i>Toelichting:</i> De teksten in de paragrafen 2.3.2, 2.4.2, 3.9.3 (onder Ringstructuur) worden aangepast, voor zover het de Ringweg Oost aangaat.</p> <p>De schets op blz. 18 met het voorgenomen tracé over het bedrijventerrein wordt verwijderd.</p>
	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de komst van de Ringweg Oost over de Admiraal Banckertweg. Het bedrijf Y-fit zit daar financieel niet op te wachten.</p> <p>Indiener vreest dat de bereikbaarheid van haar bedrijf bij de start van en tijdens de bouw niet gemakkelijk zal worden en dat zulks zal leiden tot een ledenverlies.</p> <p>Tenslotte vraagt indiener zich af hoe het met aantal parkeerplaatsen is gesteld.</p>	<p>Zoals onder anderen hierboven vermeld, wordt voor het gehele tracé van de Ringweg Oost te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Mogelijke inspraakreacties /zienswijzen op en bezwaren tegen de komst van de Ringweg Oost zullen in dat kader worden behandeld.</p>	<p>geen</p>

## 4. Staat van wijzigingen

### 4.1 Naar aanleiding van ingediende zienswijzen

1 Toelichting:

.

1.paragraaf 2.3.2 ad **Ringweg Oost**: tekstwijziging vanaf regel 4:

a. Er waren twee hoofdvarianten in studie: aansluiting op het huidige kruispunt, en aanleg van een tunnel onder de Zijl door naar de Zijldijk. De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden.

Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is.

( Zie ook paragraaf 2.4.2)

2.. paragraaf 2.4.2 ad **Ringweg Oost**: tekst wijzigen in:

Leiden werkt aan het verbeteren van de bereikbaarheid, zodat in het jaar 2025 alle delen van de stad voor iedereen gemakkelijk en veilig te bereiken zijn. Het autoverkeer stroomt dan goed door via twee ringwegen om het centrum en de stad heen, de ontsluiting naar de snelwegen is goed geregeld en ook de parkeerproblemen moeten opgelost zijn.

De Ringweg Oost is onderdeel van de plannen van de gemeente om de bereikbaarheid te verbeteren. Het verbindt het Lammenschansplein direct met de Willem de Zwijgerlaan en is een belangrijke schakel in de ringstructuur die rond de stad wordt aangelegd.

Gewijzigde plannen en nieuwe route

De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. Toch is in 2011 duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarom uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op grondgebied van Leiden zelf. Hieruit bleek dat een route met een tunnel onder de Sumatrastraat, het enige haalbare alternatief is.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan.

Onderzoek naar nieuwe route en wijzigen kaderbesluit

b. Eind december 2011 heeft de gemeenteraad besloten om verder uit te zoeken of het daadwerkelijk haalbaar is om de Ringweg Oost via een tunnel onder de Sumatrastraat aan te leggen. Met dit besluit zijn ook de voorbereidingen in gang gezet om het in 2010 genomen kaderbesluit Ringweg Oost te wijzigen.

In de eerste helft van 2012 wordt onderzocht hoe de Ringweg Oost het beste ingepast kan worden op De Waard en in De Kooi. Hierbij wordt de lengte van de tunnel bekeken en naar de inpassing van de ringweg in de plannen van gebiedsontwikkelingen in De oude Kooi en De Waard.

Naar verwachting besluit de gemeenteraad voor de zomer van 2012 over de nieuwe plannen en daarmee het gewijzigde kaderbesluit Ringweg Oost. Vervolgens zal op basis van dit besluit een planologische procedure worden doorlopen.”

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen schets met het voorgenomen tracé over het bedrijventerrein (blz. 18) is uit de toelichting gehaald

3. paragraaf 2.4.2 ad Zwartsterrein: 3<sup>e</sup> zin van boven wijzigen in:

“In deze fase van het bestemmingsplan (ontwerp) zijn nog niet alle vereiste gegevens ingediend. Om die reden is de bouwaanvraag aangehouden.

2. Hoofdstuk 5 is aangevuld met:

5.7 Adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Ten behoeve van een adequate hulpverlening ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet rekening worden gehouden met onderstaande maatregelen.

-Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen.

- De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.

- De afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

- Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dien te zijn.

Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien moet bij nieuwe ontwikkelingen worden gekeken naar Bouwbesluit en Bouwverordening

2 **Regels:**

1. **Artikel 1** is aangevuld met de volgende begrippen en definities:

### **1.7 archeologisch rapport**

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

### **1.8 archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

### **1.48 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)**

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

### **1.56 Programma van Eisen**

een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

2. Aan artikel 3.2. wordt toegevoegd:

**3.2.3 specifieke bouwregel**



Bestaande hoogtes ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

**In artikel 12.5** Voorschriften **omgevingsvergunning** is in de opsomming **f** gewijzigd in **e**.

3. Verbeelding:

1. **Zijlsingel 6:** De strook grond (ongeveer 2½ m. breed vanaf de zijgevel) van Zijlsingel 6 aan de kant van een naastliggend bedrijventerrein valt onder de bestemming ‘Wonen’

De strook grond (ongeveer 2½ m. breed vanaf de zijgevel) van Zijlsingel 6 aan de kant van een naastliggend bedrijventerrein valt onder de bestemming ‘Wonen’.

2. **J.C. de Rijpstraat 7:** de milieucategorie aanduiding 3.2 wordt verplaatst van de loods naar de kavel van het bedrijf.

3. **Admiraal Banckertweg 23:** Het bedrijfsperceel aan de Admiraal Banckertweg 23 wordt voorzien van een milieuaanduiding ‘bedrijf tot en met milieucategorie 3.2’

4.2 Ambtshalve wijzigingen

## 4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding behorende bij het ontwerp zijn abusievelijk de bedrijven met milieucategorie 3.1 nog niet met een aanduiding aangegeven, terwijl dit volgens de regels wel moet (art. 3.1, onder a, sub 2). Dit is gecorrigeerd Volgens de inventarisatielijst van de Omgevingsdienst West Holland gaat het om de volgende bedrijven.

Elektro Bouw Leiden b.v.	Admiraal Banckertweg	4	LEIDEN	Opslag van machineonderdelen	3.1
Modeluxe Linnen Services BV	Admiraal Banckertweg	14	16 LEIDEN		3.1
Dienst M&B gemeente Leiden	Admiraal Banckertweg	15	LEIDEN	Afval-ophaaldienst en kantoor	3.1
Teske Jachtbouw	Admiraal Banckertweg	17	LEIDEN	Jachtwerf	3.1
Gebr. De Bolster	Admiraal Helfrichweg	1	LEIDEN	Bouw-/sloop-/straatm. bedrijf	3.1
Ton v.d.Meer Autoschadeservice	Admiraal Helfrichweg	3	LEIDEN	Autoschadebedrijf	3.1
Meubelspuitery Van Duijn	Admiraal Helfrichweg	9a	LEIDEN	Grafisch productieburo (Offset)	3.1
Rojo VOF	Admiraal Helfrichweg	9	LEIDEN		3.1
Van Eijk	Admiraal Helfrichweg	11	LEIDEN	Aannemersbedrijf in sloopwerken en bodemsaenering	3.1
Gebr. de Boer	Evertsenstraat	69	LEIDEN	houtbedrijf	3.1
H.H.W. van der Ster	Evertsenstraat	151	LEIDEN	Onderhoudstimmerbedrijf	3.1

Remasystems Holland	Karel Doormanweg	2	LEIDEN	groothandel in schoonmaakmachines	3.1
J.M.H. van Galen	Rijnkade	17B	LEIDEN	Jachtwerf, jachthaven	3.1

## 4.2.2 Regels

Er zijn ten opzichte van het voorontwerp geen ambtelijke wijzigingen in de regels aangebracht.

## 4.2.3 Toelichting

1. *Paragraaf 3.9.3 Gemeentelijk ad Ringstructuur: de laatste alinea is als volgt aangepast:*

“De oorspronkelijke route van de Ringweg Oost, via een tunnel onder de Zijl naar Leiderdorp, blijft de voorkeur van Leiden behouden. In 2011 is duidelijk geworden dat de gemeente Leiderdorp hieraan niet langer wil meewerken. Leiden moest daarop uitzoeken hoe deze nieuwe verbinding aangelegd kan worden op eigen grondgebied. Een route met een tunnel onder de Sumatrastraat bleek het enige haalbare alternatief.

De beoogde route loopt dan vanaf het Lammenschansplein over de Kanaalweg, kruist de Hoge Rijndijk gelijkvloers en gaat met een brug over de Nieuwe Rijn naar het bedrijventerrein De Waard. Vanaf De Waard gaat het tracé verder met een tunnel onder de Sumatrastraat door naar de Willem de Zwijgerlaan. (zie ook paragraaf 2.4.2)”

2. *Paragraaf 4.2.1. : de achter de bestemmingen tussen haakjes vermelde artikelen zijn vernummerd.*

-Bedrijf (artikel 2.1) wordt (artikel 3)

-Bedrijfs-Nuts (artikel 2.2) komt niet voor in het plangebied en is derhalve geschrapt.

-Gemengd (artikel 2.3) wordt artikel 4

-Groen (artikel 2.4) wordt (artikel 5) etc.etc. tot en met

-Waarde-Archeologie 5 (dubbelbestemming) (artikel 2.11) wordt( artikel 12)

3. *Hoofdstuk 7: Aan Hoofdstuk 7 is een paragraaf 7.3 toegevoegd in verband met de gevolgde zienswijzenprocedure.*

4. *Hoofdstuk 8: Handhaving.* Dit hoofdstuk is standaard uit de Toelichting van bestemmingsplannen verdwenen sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het onderwerp is daar in hoofdstuk 5 geregeld.

=====

