



RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 25.0023

B en W-besluit d.d. : 25-03-2025

B en W-besluit nr. : WJT-478-2024 | WJT-838-2025

Naam Programma:

06. Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling herstelbesluit bestemmingsplan Plesmanlaan 100

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Plesmanlaan 100" is op 1 februari 2024 door uw raad gewijzigd vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Raad van State.

Met dit herstelbesluit worden een aantal wijzigingen voorgesteld, waarmee enerzijds tegemoet wordt gekomen aan verschillende beroepsgronden. Daarnaast worden er wijzigingen doorgevoerd om sterker te staan in het beroep.

Doel:

Het bestemmingsplan 'Plesmanlaan 100' is op 1 februari 2024 al vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Voorgesteld wordt de raad een herstelbesluit ex artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht van het vastgestelde bestemmingsplan "Plesmanlaan 100" te laten nemen. Dit herstelbesluit voorziet in enkele aanpassingen van ondergeschikte aard van het bestemmingsplan. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de wens om bepaalde zaken nader vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit herstelbesluit zal naar verwachting niet leiden tot het intrekken van het beroep; aan de overige gronden in het beroepschrift wordt niet tegemoet gekomen.

Kader:

Besluitvorming raad

- Vaststelling Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100 (RV 21.0003, 18 februari 2021);
- Vaststelling Bestemmingsplan Plesmanlaan 100 (RV 23.0126, 1 februari 2024).

Besluitvorming college

- Intentieovereenkomst met Hericon Vastgoed b.v. voor project Jacobs Plesmanlaan 100 (B&W 18.0417, 09-10-2018);
- Besluit op verzoek om toepassing coördinatie-regeling en afwijken NEN-normen Plesmanlaan 100 Leiden (B&W 21.0385, 13 juli 2021);
- Instemming met de Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100 (B&W 21.0007, 4 januari 2021);
- Vaststelling Erfpachtovereenkomst Plesmanlaan 100 (B&W, 27 juni 2023).

Besluitvorming Omgevingsdienst West-Holland (mandaat)

- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2023-066589, d.d. 14 juni 2023);
- Besluit hogere waarden Wgh (kenmerk D2023-133807, d.d. 16 november 2023).

Relevante wet- en regelgeving

- Omgevingsvisie Leiden 2040;
- Verstedelijkingsnotitie Leiden;

- Woonvisie Leiden 2020-2030;
- Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2030;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet geluidhinder;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Crisis- en Herstelwet;
- Coördinatieverordening Leiden 2019.

Overwegingen:

Procedure

Het bestemmingsplan “Plesmanlaan 100” is op 1 februari 2024 door de raad gewijzigd vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging van 6 weken van het vastgestelde bestemmingsplan is er beroep ingediend bij de Raad van State tegen het plan.

Bij de beoordeling van het beroepsschrift bleek dat een deel van de beroepsgronden kan worden ondervangen door niet ingrijpende wijzigingen van de regels en de toelichting.

Met toepassing van art. 6.19 Awb kan de raad, hangende de beroepsprocedure, het bestemmingsplan herstellen. Voorwaarde om dit to kunnen doen is dat het bestemmingsplan door het herstelbesluit niet een geheel ander karakter krijgt; het moet gaan om ondergeschikte wijzigingen. Daarvan is in dit geval sprake en daarom kan ook worden volstaan met het nemen van een raadsbesluit, zonder dat daaraan voorafgaand de gehele totstandkomingsprocedure voor een bestemmingsplan hoeft to worden doorlopen (opstellen ontwerpbestemmingsplan, ter visielegging daarvan, indienen zienswijzen). Wel kan tegen het herstelbesluit, dat na vaststelling voor zes weken ter inzage moet worden gelegd, beroep worden ingesteld.

Uit de wet volgt dat een herstelbesluit van rechtswege onderdeel wordt van de lopende beroepsprocedure tegen het oorspronkelijke besluit. De reeds ingediende beroepen **zijn** ook van rechtswege op het herstelbesluit. Eventuele nieuwe beroepen zullen eveneens onderdeel worden van de lopende beroepsprocedure.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien met dit herstelbesluit het vastgestelde bestemmingsplan op ondergeschikte punten wordt herzien is deze verplichting hier ook van toepassing. Dit herstelbesluit heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente en kent geen andere financiële overwegingen dan bij vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom het besluit geen exploitatieplan voor dit herstelbesluit vast te stellen.

Inhoud herstelbesluit

Het ingediende beroepsschrift stelt een fors aantal aspecten van het bestemmingsplan ter discussie. Onder andere wordt gevraagd om bepaalde aspecten van een bouwplan nader in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. Aan deze wens wordt tegemoet gekomen. Het betreft:

- Groene invulling binnenterrein en groene daken;
- De commerciële ruimte mag uitsluitend aan de zijde Plesmanlaan worden gerealiseerd;
- Locatie bestaande parkeergarage wordt bestemd;
- Categorieën en percentages huurwoningen (sociaal/middelduur) worden opgenomen in de regels.

Daarnaast zijn er een aantal omissies geconstateerd, welke tevens middels het nemen van een herstelbesluit worden hersteld:

Te herstellen geconstateerde omissies

- foutieve verwijzing artikel 4.3.2;
- foutieve bouwhoogte over 4 meter van het zuidelijk deel van het bouwvlak (zie verbeelding in bijlage 3 van het raadsvoorstel)

Wijzigingen

- Artikel 4.3.2 aanhef wordt de verwijzing naar het bepaalde in artikel 4.1 onder d, naar het bepaalde in artikel 4.1 onder e gewijzigd:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 **onder e** voor het toestaan van steigers met horecaterras op andere locaties dan ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mits:

- a. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving; en
- b. het plaatsen van en geplaatst houden van de steiger in overeenstemming is met de waterbeheerder; en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

- Artikel 5.1 onder c t/m i worden geschrapt en vervangen door artikel 5.1 c t/m f, de rest van het artikel wordt verletterd:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, exclusief studentenhuysvesting;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- ~~c. commerciële en maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond;~~
- ~~d. kantoor, uitsluitend op de begane grond;~~
- ~~e. sport- en wellnessvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;~~
- ~~f. horeca van categorie I en I*, uitsluitend op de begane grond;~~
- ~~g. groenvoorzieningen;~~
- ~~h. nutsvoorzieningen;~~
- ~~i. ondergrondse parkeervoorzieningen.~~

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, exclusief studentenhuysvesting;
- b. aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor commerciële en maatschappelijke functies, kantoor, sport- en wellnessvoorzieningen en horeca van categorie I en I*;
- d. ondergrondse en gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief fietsenstallingen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

- Artikel 5.3.1 onder b wordt geschrapt en vervangen. Daarnaast wordt artikel 5.3.1. onder c toegevoegd:

5.3.1 Invulling functies

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 420 woningen;
- ~~b. het totale bedrijfsvloeroppervlakte van de in 5.1 sub c t/m f genoemde functies bedraagt in zijn totaliteit~~

~~750 m2 bvo, met dien verstande dat:~~

- ~~1. horeca uitsluitend in categorie I en I* is toegestaan met een maximum van 400 m2 bvo;~~
- ~~2. detailhandel is niet toegestaan.~~

5.3.1 Invulling functies

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 420 woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' geldt dat:
 1. het totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt in zijn totaliteit 750 m2 bvo en bevindt zich uitsluitend op de begane grond;
 2. horeca uitsluitend in categorie I en I* is toegestaan met een maximum van 400 m2 bvo;
 3. detailhandel is niet toegestaan.
- c. de totale oppervlakte aan groenvoorzieningen bedraagt ten minste xx m2.

- Artikel 5.5.2 wordt toegevoegd en luidt:

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting sociale huurwoningen

Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 20% sociale huurwoningen;

- Artikel 5.5.3 wordt toegevoegd en luidt:

5.5.3 Voorwaardelijke verplichting middeldure huurwoningen

Het gebruiken van de gebouwen ten behoeve van de woonfunctie is uitsluitend toegestaan als het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 40% middeldure huurwoningen.

De wijzigingen in de regels worden tevens expliciet opgenomen in het raadsbesluit.

Naar aanleiding van de beroepsgronden worden tevens wijzigingen aan de toelichting en bijlagen bij de toelichting gewijzigd. Dat wil zeggen dat een aantal onderzoeken opnieuw is uitgevoerd. Dit betreft:

- Bijlage 6 Stikstofonderzoek en Bijlage 7 Aerius berekening Stikstof (2023);
- Bijlage 14 Verkeersonderzoek (2019);
- Toevoegen bijlage 22 Behoeftte onderzoek.

Daarnaast worden de volgende onderdelen in de toelichting aangepast:

- Paragraaf 3.2.2.2 Onderzoekresultaten;
- Paragraaf 4.7.2.1 Ontsluiting, alinea Verkeergeneratie en afwikkeling;
- Paragraaf 4.3.2 Onderzoekresultaten, alinea Gebiedsbescherming.

Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1a en bijlage 1d bij dit raadsvoorstel.

Het is niet noodzakelijk de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen bij de toelichting op nemen in het raadsbesluit.

Financiën:

Niet van toepassing

Inspraak/Participatie:

1. Na besluitvorming wordt het herstelbesluit, met daarin expliciet aangegeven de wijzigingen als gevolg van het voorliggend herstelbesluit, 6 weken ter inzage gelegd voor het indienen van beroep. Indieners van de beroepsschriften worden hierover geïnformeerd.

2. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeentebblad en de stadskrant.
3. Het herstelbesluit en het op ondergeschikte punten herziene bestemmingsplan is beschikbaar via de website <https://ruimtelijkeplannen.nl> en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.nl>.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1 - Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00168-0302, genaamd "Plesmanlaan 100", gedateerd op 26-03-2025, bestaande uit:

- toelichting (bijlage 1a);
- regels (bijlage 1b);
- bijlagen bij de regels (bijlage 1c);
- bijlagen bij de toelichting (bijlage 1d);

Bijlage 2 - Verbeelding bestemmingsplan 'Plesmanlaan 100', gedateerd op 25-02-2025;

Bijlage 3 - O_NL.IMRO.0546.BP00168-0302 (ondergrond).

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 250023 van 25 maart 2025), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. het Bestemmingsplan Plesmanlaan 100 wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 4.3.2 komt te luiden:

4.3.2 steigers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder e voor het toestaan van steigers met horecaterras op andere locaties dan ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mits:

- a. *dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving;*
en
- b. *het plaatsen van en geplaatst houden van de steiger in overeenstemming is met de waterbeheerder; en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.*

B. Artikel 5.1 onder c t/m i worden geschrapt en vervangen door artikel 5.1 c t/m f, de rest van het artikel wordt verletterd;

C. Artikel 5.3.1 onder b wordt geschrapt en vervangen. Daarnaast wordt artikel 5.3.1. onder c toegevoegd;

D. Artikel 5.5.2 wordt toegevoegd;

E. Artikel 5.5.3 wordt toegevoegd.

2. Geen exploitatieplan voor het herstelbesluit van het bestemmingsplan, zoals onder 1 vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,-2025

de griffier,

de voorzitter,

dhr. G.F.C. van Leiden

dhr. P.J. Heijkoop