

Voorbeschermingsregels Bospoort

De gemeenteraad van de Gemeente Leiderdorp,

gelezen het voorstel van burgermeester en wethouders van 4 december 2025,

gelet op artikel 4:14 van de Omgevingswet,

overwegende dat een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Leiderdorp wordt voorbereid.

Besluit;

Artikel I

"Voorbeschermingsregels Bospoort" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag van uitgifte van het Gemeentebblad waarin het wordt geplaatst.

Vastgesteld in de besloten vergadering van

de gemeenteraad van Leiderdorp op 8 december 2025,

*de griffier,
mevrouw H.K.B. Fobler
de voorzitter,
mevrouw T. S. Struik*



Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbeschermingsregels Bospoort

Vorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Aanwijzing locatie voorbeschermingsregels Bospoort

De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk gelden voor de locatie Voorbeschermingsregels Bospoort.

Artikel 1.2 Voorbeschermingsregels Bospoort

1. Op de locatie Voorbeschermingsregels Bospoort is het verboden de locatie te gebruiken ten behoeve van detailhandel, al dan niet in de vorm van perifere detailhandel en is het verboden op de locatie bouwwerken te bouwen ten behoeve van detailhandel, al dan niet in de vorm van perifere detailhandel.
2. Artikel 4 van het tot het tijdelijk deel omgevingsplan behorende bestemmingsplan Bospoort wordt buiten toepassing verklaard voor zover de regels van dit artikel betrekking hebben op het eerste lid.
3. Voor toepassing van dit artikel zijn de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Bospoort van overeenkomstige toepassing.



Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Voorbeschermingsregels Bospoort /join/id/regdata/gm0547/2025/1142a2f385a840b080558ae10e1ea-bae/nld@2025-12-08;20002411



Toelichting

Algemene toelichting

1 Toelichting voorbereidingsbesluit

De locatie waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt betreft de gronden met de bestemming 'Detailhandel' (artikel 4) van het bestemmingsplan Bospoort, dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1-1-2024 onderdeel vormt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Leiderdorp. Deze op de Bospoort gelegen locatie is onbebouwd / ligt braak, en is op het moment waarop dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid in eigendom van IKEA Beheer B.V..

In 2018 heeft IKEA de gemeente laten weten af te zien van het realiseren van een grootschalige winkel (hetgeen deze bestemming mogelijk maakt). Nadien heeft IKEA de gemeente laten weten de locatie te willen afstoten door verkoop.

Vanuit beleidsmatig perspectief is een belangrijke overweging dat er reeds overcapaciteit perifere detailhandel is in Zuid-Holland en juist een tekort aan zware bedrijventerreinen. Verschillende maatschappelijke opgaven (energie, circulaire economie) vragen om vestigingsruimte, dit bovenop de vraag vanuit industrie en logistiek. Tot slot is Bospoort van belang voor de doorontwikkeling van De Baanderij, in de vorm van schuifruimte en in het kader van de lopende bestuurlijke discussie over compensatie. Dit alles maakt dat het wijzigen van de nu geldende detailhandelsbestemming (woonbranche) van Bospoort in een categorie 3+ bedrijventerrein van evident belang.

De gemeente Leiderdorp beoogt het aangegeven bestemmingsplan Bospoort daarom te wijzigen ten behoeve van een nieuw planologisch kader dat aansluit bij de huidige ruimtelijke opgaven, waarbij de bestemming 'Detailhandel' wordt vervangen door regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Zodat ook ruimtelijk-juridisch is vastgelegd dat detailhandel op deze locatie niet mogelijk is.

Er is voor gekozen om eerst dit voorbereidingsbesluit te nemen, en daarna het omgevingsplan te wijzigen. De reden voor deze keuze is dat dit de snelste manier is om ervoor te zorgen dat van de detailhandelbestemming geen gebruik kan worden gemaakt. Met het voorbereidingsbesluit worden voorbeschermingsregels aan het omgevingsplan toegevoegd. Deze voorbeschermingsregels verbieden het bouwen op en gebruiken van de locatie ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten die de bestemming 'Detailhandel' in het bestemmingsplan Bospoort toestaat.

Een voorbereidingsbesluit is maximaal 1,5 jaar geldend. De gemeenteraad zal binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een wijziging van het omgevingsplan vaststellen, waarmee in het omgevingsplan een nieuw planologisch kader voor de gronden wordt opgenomen vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 1.2 Voorbeschermingsregels Bospoort

Dit artikel bevat de voorbeschermingsregels die voorkomen dat de locatie waar de voorbeschermingsregels gelden nog kan worden gebruikt en of wordt bebouwd ten behoeve van detailhandel. In het artikel is expliciet geduid dat detailhandel, al dan niet in de vorm van perifere detailhandel is verboden.

Artikel 1.2 lid 1

In het eerste lid is bepaald dat het verboden is de locatie te gebruiken ten behoeve van detailhandel, al dan niet in de vorm van perifere detailhandel en dat het verboden is op de locatie bouwwerken te bouwen ten behoeve van detailhandel, al dan niet in de vorm van perifere detailhandel. Het eerste lid bevat daarmee een verbod op het verrichten van genoemde activiteiten met het oog op het voorkomen van ongewenste planologische ontwikkelingen gedurende voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan voor die locatie.

Artikel 1.2 lid 2

Het tweede lid stelt de regels uit artikel 4 van het bestemmingsplan Bospoort, dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel omgevingsplan Leiderdorp buiten toepassing voor zover die regels gaan over het uitoefenen van detailhandel en het bouwen ten behoeve van detailhandel.

Artikel 1.2 lid 3

Het bestemmingsplan Bospoort, van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan van Leiderdorp, bevat begripsbepalingen van zowel detailhandel als perifere detailhandel. Die begrippen zijn in dit artikel gelijkloidend van toepassing verklaard om expliciet te duiden wat voor de toepassing van deze regels onder detailhandel en perifere detailhandel wordt verstaan.