

Vaststelling bestemmingsplan Zuidelijke Schil



Leiden

Namens de gemeenteraad maken burgemeester en wethouders van Leiden bekend dat de raad op 12 november 2009 (RV 09.0026) het bestemmingsplan Zuidelijke Schil gewijzigd heeft vastgesteld.

Begrenzing en karakter van het plangebied

Het bestemmingsplan Zuidelijke Schil beslaat het gebied gelegen in de schil langs de zuidkant van de binnenstad, bestaande uit de stadswijken Vreewijk inclusief het Noordeindeplein en een gedeelte van de Haagweg tot en met het complex Haagweg 4, Tuinstad/Staalwijk, Professoren- en Burgemeesterswijk, de Hoge Rijndijkbuurt tot en met de watertoren en het aansluitende gedeelte van de Zeeheldenbuurt begrensd door de Rijn, de Zijlsingel, de Oosterdwardsstraat en het bedrijventerrein 'De Waard'. Het bestemmingsplangebied komt grotendeels overeen met het gebied, waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht 'Zuidelijke Schil', op grond van de Monumentenwet, waarover de gemeenteraad op 17 april 2007 positief heeft geadviseerd. De ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W) en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) zullen een besluit nemen over de definitieve aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Alleen het naoorlogse plangebied ten zuidwesten van de Roomburgerlaan en ten zuidoosten van de Burggravenlaan en het Professorenpad en de bebouwing aan de Oosterdwardsstraat en Oosterstraat vallen hier buiten.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard en gericht op de bescherming van het stadsgezicht 'Zuidelijke Schil' en tevens op de conservering van het aansluitende overwegend naoorlogse plangebied, dat buiten het te beschermen stadsgezicht valt. Met een aantal passende nieuwe ontwikkelingen wordt in het plan echter ook rekening gehouden.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de vaststelling wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan Zuidelijke Schil. Deze zijn het gevolg van ingediende zienswijzen, gemeentelijke overwegingen en door de raad aangenomen amendementen. De wijzigingen staan in een aparte lijst die onderdeel is van het raadsbesluit. De meeste wijzigingen bestaan uit detailaanpassingen en correcties. Een aantal grotere wijzigingen wordt hieronder vermeld.

- **Vreewijk**
 - de percelen Rijn en Schiekade 12 en 13 krijgen de bestemming GD 3 (gemengde doeleinden 3) in plaats van W (woondoeleinden) en de strook grond aan de voorzijde krijgt de bestemming tuin (T) in plaats van de bestemming Vb (verblijfsgebied).
 - bij de ontwikkelingslocatie Hugo de Grootstraat 27/27a wordt de onbebouwde binnentuin bestemd tot tuin (T).
 - de toegestane vloeroppervlakte in het bouwblok Hugo de Grootstraat 27/27a met de bestemming (W/GD/P/T) wordt teruggebracht naar maximaal 400 m² (artikel 23.2, sub d).
- **Tuinstad/Staalwijk**
 - Lindestraat 8: de bedrijfsbestemming vervalt en is vervangen door de bestemming Gemengde Doeleinden (GD 2).
 - aanpassing van de hoogtematen van de panden Buitenruststraat 13 en Stadhouderslaan 34 door daarvoor een maximale bouwhoogte van 7m aan te geven.
- **Professoren- en Burgemeesterswijk**
 - de locatie Du Rieustraat 20; deze gronden zijn behalve voor woondoeleinden (W) tevens bestemd voor Gemengde doeleinden (GD2sr), waardoor in plaats van vier woningen ook een sporthal is toegestaan.
 - voor de woningbouwlocatie aan de Van Vollenhovenkade gelegen ten zuidwesten van de Lorentzschool is de aanduiding (md) van toepassing op het gehele bebouwingsvlak; een oppervlakte van maximaal 1000 m² is toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten;
 - Station Lammenschans; in het stationsgebouw is winkelondersteunende horeca categorie h II in plaats van maximaal h I toegestaan (art. 20.1, a) ten behoeve van de verkoop van snacks.
 - Zeemanlaan 22 met bestemming GD2; in art. 11.4.8 is een vrijstellingsbepaling opgenomen,



waardoor ontheffing kan worden verleend ten behoeve van een winkel tot maximaal 200 m² in de levensmiddelenbranche, mits voorzien wordt in de behoefte voor de wijk.

– **Hoge Rijndijkbuurt**

- Kanaalstraat 2a: de hoogtes zijn aangepast: door voor de achterbebouwing aan de kant van de De Goejestraat over een diepte van 8 m een maximale bouwhoogte aan te geven van 3,5 m en voor het overige gedeelte van de achterbouw en over een strookje grond aan de voorzijde ter breedte van 3 m, grenzend aan de achtertuin van het woonhuis Hoge Rijndijk 67 een goothoogte van maximaal 3,5 m;
- locatie GD 4 achter Hoge Rijndijk 94 t/m 96g; hiervoor is een vrijstellingsbepaling opgenomen om het aantal maximaal toegestane woningen van 6 uit te breiden tot 8 (artikel 11.2.6).
- bij het voor woondoeleinden aangewezen pand aan het Utrechtse Jaagpad 27 is de aanduiding (md) toegevoegd, zodat kinderopvang is toegestaan.
- het gebouw Kernstraat 2a heeft een bestemming gekregen voor Maatschappelijke Doeleinden en Woondoeleinden (MD/W), waardoor kinderopvang is toegestaan.

– **Lorentzhof e.o.**

In het ontwerpbestemmingsplan was deze locatie opgenomen als uitwerkingsgebied. De locatie Lorentzhof is nu in uitgewerkte vorm opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft dus een wijziging.

Over het plan voor de Lorentzhof e.o. heeft een aparte raadpleegronde plaats gevonden voor de omwonenden, waarbij de uitgewerkte versie voor deze locatie met het stedenbouwkundig plan van 3 juni tot 15 juli 2009 ter inzage hebben gelegen. De resultaten van deze raadpleegronde zijn betrokken bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil en verwerkt in het bestemmingsplan.

- het oorspronkelijke uitwerkingsgebied U: MD/W/GD is nu aangegeven als ontwikkelingsgebied MD/W/GD/GVT/Wa (art. 24), waarbij de bouwmassa's worden aangegeven als de bebouwings-enveloppen W1, 2, 3, 4 en 5 voor de bouw van circa 100 woningen), MD/W/GD voor de nieuwbouw van de Lorentzhof met bijbehorend, dienstencentrum MD/W(o) nieuwbouw voor het orthopedagogisch instituut van Ipse/de Bruggen; verder worden het groen, water, de toegangen tot en routes voor voetgangers door het gebied en het ondergronds parkeren aangegeven.
- het aanvankelijk voorgestelde hoogteaccent op de hoek Lammenschansweg/Lorentzkade bij het blok MD/W/GD is vervallen. Daarvoor in plaats krijgt deze wand tot aan de hoek een hoogte van maximaal 16 m. Voorts heeft de gemeenteraad per amendement bepaald, dat de bovenste laag van dit bouwblok langs de Lammenschansweg 2 m terug moet liggen en de hoogte van de gevel langs de Lammenschansweg niet meer mag bedragen dan 14 m inclusief een balustrade.
- in het op deze locatie geplande wijk- annex dienstencentrum zijn door een amendement van de raad maatschappelijke functies toegestaan voor zover zij passen bij het verzorgingstehuis.
- de bebouwingsgrens van de bovenste bouwlaag van het blok W5 is 10 m terug geplaatst ten opzichte van de Lorentzkade; dit gedeelte krijgt een hoogte van maximaal 13,5 m aan de voorzijde; het achterste gedeelte behoudt een hoogte van 16,5 m.
- de in- en uitgang van de halfondergrondse parkeergarage met een capaciteit van circa 130 plaatsen, is verdraaid richting hoek Lammenschansweg/Lorentzkade.
- de brug bij het blok W5 aan de kant van de Lorentzkade vervalt en de steigerpartij is aangepast. Het water wordt minder abrupt afgerond. De sloot langs de huidige Lorentzhof wordt verbreed.
- de mogelijkheid is toegevoegd om een brug/annex vlonder ter hoogte van de enveloppe MD/W(o) naar het sportveldencomplex aan de overzijde van de sloot te realiseren om daar een speelterreintje in te richten.
- op het tuinperceel achter de bebouwing Zoeterwoudsesingel 40, 40a en b is het perceelsgedeelte van 20 m² naast het nutsgebouw opgenomen binnen de bestemming woondoeleinden als bijgebouw, 100% bebouwd.
- in het park boven de Trigon sportvelden is een 20 m brede zone aangegeven, waarbinnen een nieuw waterverbinding van 6 m breed wordt aangelegd naar het water langs de Cronesteinkade, onder de voorwaarde dat over het beloop en de inrichting van deze watergang voorafgaand overleg plaats dient te vinden met de omwonenden en het Hoogheemraadschap van Rijnland (art.21.1.6.).

Voor de overige wijzigingen wordt verwezen wij naar de aparte lijst, die onderdeel is van het raadsbesluit en bij de stukken ter inzage ligt.

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt met de daarbij behorende stukken vanaf 11 december 2009 gedurende zes weken ter inzage in het atrium van Stadsbouwhuis (Langegracht 72) en in de hal van het stadhuis (Stadhuisplein 1), maandag t/m vrijdag van 8.30-17.00 uur en in het stadhuis ook op donderdagavond van 17.00-20.00 uur.



Beschikbaarheid en te koop

Het bestemmingsplan is op cd te koop voor EUR 7,50 bij de informatiebalies van het stadhuis en Stadsbouwhuis, tijdens de openingstijden voor de terinzagelegging. Een gedrukt exemplaar kost EUR 15,- en een gekleurde plankaart kost EUR 7,50.

De bestanden van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil zijn digitaal (in PDF) beschikbaar op www.leiden.nl/ruimtelijkeordening

Bedenkingen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen degenen die tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoonbaar redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest haar of zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht kan eenieder gedurende bovengenoemde termijn bij Gedeputeerde Staten bedenkingen indienen. Deze bedenkingen moeten bij voorkeur schriftelijk worden ingediend en moeten worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage. Ook het indienen van mondelinge bedenkingen is mogelijk. Hiervoor moet tijdig, bij voorkeur uiterlijk een week voor het einde van de terinzagelegging, een telefonische afspraak worden gemaakt via tel. (070) 4416930.