

Staat van wijzigingen behorende bij het
Bestemmingsplan Morspoortgebied

Juni 2023

Inleiding

Het Morspoortgebied in Leiden wordt herontwikkeld: de bestaande bebouwing zal plaatsmaken voor nieuwbouw bestaande uit onder andere 500 woningen, een sociaal pension, een parkeergarage en nieuwe openbare ruimte. Om deze nieuwbouw mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

Het ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan 'Morspoortgebied' heeft conform artikel 3.4 Awb gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Deze zienswijzenperiode duurde van 11 november 2022 t/m 22 december 2022. In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door vier personen is ondertekend.

In de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan worden de zienswijzen behandeld. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen worden in deze Staat van wijzigingen opgesomd.

Staat van wijzigingen

In onderstaande tabel worden de wijzigingen op een rij gezet. Deze tabel geeft in kolom één de wijziging een nummer. In kolom twee staat waar de wijziging in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. In de derde kolom wordt de oude tekst (verkort) weergegeven. De vierde kolom tenslotte geeft de nieuwe tekst weer.

Num mer	Locatie	Oud	Nieuw
<i>Toelichting</i>			
1	Voor Hoofdstuk 1	-	<i>Samenvatting en leeswijzer</i> Dit is het bestemmingsplan 'Morspoortgebied'. Dit bestemmingsplan gaat over het gebied dat 'Morspoortgebied' wordt genoemd. Dit gebied is ook wel bekend onder de namen 'Morspoortterrein' of 'M-kavels'. Het gaat allemaal om hetzelfde gebied tussen de Morssingel, Morsweg, Paul Krugerstraat en de spoorlijn Leiden - Utrecht in de wijk Transvaal. Voor dit gebied is eerder door de gemeenteraad een gebiedsvisie vastgesteld: de 'Gebiedsvisie Stationsgebied'. Hierin heeft de raad

			<p>de uitgangspunten vastgesteld waarbinnen het stationsgebied herontwikkeld kan worden. Ook het Morspoortgebied maakt onderdeel uit van deze gebiedsvisie. Een gebiedsvisie is niet juridisch bindend, een bestemmingsplan wel. Om deze reden worden de uitgangspunten uit de gebiedsvisie nu opgenomen in een bestemmingsplan.</p> <p>Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een kaart (de 'verbeelding'). Bij de regels en de toelichting horen ook flink wat bijlagen. De regels (met bijlagen) en de verbeelding zijn juridisch bindend.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt voorgeschreven waar en hoe gebouwd mag worden in het Morspoortgebied en hoe deze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning of als groengebied. Dit is op de verbeelding en in de regels opgenomen.</p> <p>Het grootste gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting (met bijlagen). In deze toelichting wordt een beschrijving van het bestemmingsplan gegeven: waar gaat het plan over, wat houdt het plan in (hoofdstukken 1 en 2)? Ook wordt het bestemmingsplan getoetst aan geldend beleid (hoofdstuk 3).</p> <p>Bij een bestemmingsplan horen veel onderzoeken: deze horen bij de onderbouwing van het plan en tonen aan waarom het voorgenomen plan uitvoerbaar is. Een samenvatting van die onderzoeken is in de toelichting opgenomen (hoofdstuk 4).</p> <p>In de toelichting is ook een uitleg opgenomen over de juridische regels (hoofdstuk 5). Hierin wordt uitgelegd hoe de regels werken.</p> <p>In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 6) tenslotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierin wordt gekeken naar de maatschappelijke</p>
--	--	--	--

			uitvoerbaarheid en de financiële uitvoerbaarheid.
2	1.1	maximaal 50 zorgwoningen voor specifieke doelgroepen, waaronder een sociaal pension van maximaal 3.000 m ² ;	maximaal 48 zorgwoningen, waaronder ook een sociaal pension wordt verstaan;
3	2.2	In dit pand aan het Morspad zijn 28 wooneenheden.	In dit pand aan het Morspad zijn thans 35 wooneenheden.
4	2.2	Door het gehele plangebied staan bomen.	Door het gehele plangebied staan bomen: in het bestemmingsplangebied staan nu 121 bomen. Van deze bomen hebben er 63 een ecologische waarde hoger dan 1.
5	2.4.2	maximaal 50 zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder een sociaal pension;	maximaal 50 zorgwoningen, waaronder ook een sociaal pension wordt verstaan;
6	2.4.2	-	Het sociaal pension zal opnieuw gevestigd worden in dit gebied, om die reden is dit sociaal pension ook mogelijk in dit bestemmingsplan. Er is behoefte aan uitbreiding van dit sociaal pension, daarom is het aantal zorgeenheden vergroot van 35 in de huidige situatie naar maximaal 50 in de nieuwe situatie. In de plaats van een sociaal pension zijn ook andere zorgwoningen mogelijk, maar altijd maximaal 50.
7	2.4.3	-	In het bestemmingsplangebied is het uitgangspunt dat hetzelfde aantal bomen terug zal komen als dat er nu staat: 121 bomen. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in betere groeicondities voor de bomen en het vergroten van de ecologische waarde. Het grootste deel van de bomen zal gekapt of verplant moeten worden (maximaal 98 stuks) omdat deze zich bevinden op toekomstige bouwplekken of de locatie van de ondergrondse parkeergarage. De nieuwe of de verplanten bomen komen in de straten, het plein en de binnenhoven (waarvan ca 10 in de binnenhof van kavel M2).
8	3.2.2.16	De 'goede ruimtelijke inpassing' is gedaan door het doorlopen van een proces waarbij de gemeente, de provincie en de eigenaar van de molen	De 'goede ruimtelijke inpassing' is gedaan door het doorlopen van een proces waarbij de gemeente, de provincie en de eigenaar van de

	<p>zijn betrokken. In dit proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de provincie en de eigenaar van de molen. De eigenaar van de molen heeft vervolgens een plan gemaakt om molen De Put op een 'goede manier ruimtelijk in te passen'. Dit plan bestaat uit een aanpassing aan de molen zelf: de molen staat op een bolwerk. Dit bolwerk zal met circa twee meter opgehoogd worden. Dit levert de volgende voordelen op, in aansluiting op de conclusies uit het molenbiotooprapport:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de functionele molenstatus verbetert. Door de hogere positie van de molen zal deze meer wind vangen en daarmee ook maalvaardig blijven; 2. de waarde van de molen als landmark neemt toe: door de hogere positie van de molen is nog beter zichtbaar. Dit is ook in lijn met de historie van de molen. In het verleden heeft op deze locatie ook een hoge stellingmolen gestaan; 3. de zichtlijnen van en naar de molen verbeteren door de hogere positie van de molen; 4. de windvang op de molen verbetert door de hogere positie van de molen; 5. de maatschappelijke invulling van de molen komt beter tot zijn recht: door de extra ruimte onder de molen met onder andere een toilet wordt de molen beter bruikbaar voor vrijwilligers en is er ook meer ruimte om meel op te slaan, bezoekers te ontvangen, etc. Deze ruimte draagt dus bij aan een verbetering van de maatschappelijke functie die de molen heeft. <p>De werkzaamheden die nodig zijn bestaan uit het opvijzelen van de molen zodat het bolwerk uitgebreid kan worden. Vervolgens wordt de</p>	<p>molen zijn betrokken. In dit proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de provincie en de eigenaar van de molen.</p> <p>Uit deze gesprekken is een aantal mogelijkheden gekomen om molen De Put op een 'goede manier ruimtelijk in te passen'.</p> <p>Een eerste mogelijkheid is bestaat uit een aanpassing aan de molen zelf: de molen staat op een bolwerk. Dit bolwerk zal kan met circa twee meter opgehoogd worden. Dit levert de volgende voordelen op, in aansluiting op de conclusies uit het molenbiotooprapport:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de functionele molenstatus verbetert. Door de hogere positie van de molen zal deze meer wind vangen en daarmee ook maalvaardig blijven; 2. de waarde van de molen als landmark neemt toe: door de hogere positie van de molen is nog beter zichtbaar. Dit is ook in lijn met de historie van de molen. In het verleden heeft op deze locatie ook een hoge stellingmolen gestaan; 3. de zichtlijnen van en naar de molen verbeteren door de hogere positie van de molen; 4. de windvang op de molen verbetert door de hogere positie van de molen; 5. de maatschappelijke invulling van de molen komt beter tot zijn recht: door de extra ruimte onder de molen met onder andere een toilet wordt de molen beter bruikbaar voor vrijwilligers en is er ook meer ruimte om meel op te slaan, bezoekers te ontvangen, etc. Deze ruimte draagt dus bij aan een verbetering van de maatschappelijke functie die de molen heeft. De grootte
--	---	---

	<p>molen teruggeplaatst op het verhoogde bolwerk.</p> <p>De gemeente draagt financieel bij aan deze verbouwing.</p> <p>Door deze maatregel wordt de molen op een nog betere manier ruimtelijk ingepast in de veranderende omgeving. Er wordt voldaan aan de vijf uitgangspunten van het door de provincie opgestelde molenbiotooprapport.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van de molen en de molenbiotoop waardoor voldaan wordt aan artikel 6.25, lid 2 sub b en er geen strijd met de verordening is.</p>	<p>van deze ruimte is afhankelijk van de financiële middelen die uiteindelijk ter beschikking komen.</p> <p>Enerzijds kan een grotere ruimte worden gerealiseerd als hier ook extra inkomsten uit komen, anderzijds kan een kleinere ruimte het plan haalbaar maken indien een grotere ruimte niet haalbaar blijkt.</p> <p>De werkzaamheden die nodig zijn bestaan uit het opvijzelen van de molen zodat het bolwerk uitgebreid kan worden. Vervolgens wordt de molen teruggeplaatst op het verhoogde bolwerk. de ruimte onder het bolwerk kan, afhankelijk van de grootte, afgebouwd en ingericht worden.</p> <p>Een tweede mogelijkheid bestaat uit een technische verbetering van de molen: door het aanbrengen van een ander soort wiek kan de molen beter wind oppakken en is de molen ook beter bestand tegen turbulentie. Zo'n wiekverbetering draagt ook bij aan de instandhouding van de molen en daarmee aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het molenbiotooprapport.</p> <p>Om de molenaar een eigen ruimte met toilet en eventueel pantry te geven wordt onderzocht of dit in een bestaand gebouw in de directe omgeving kan. Het gebruik van een bestaand gebouw kan een duurzame en goedkopere optie zijn om de molenaar over een eigen ruimte nabij de molen te laten beschikken.</p> <p>De gemeente draagt financieel bij aan aanpassing aan de molen, ongeacht welke vorm er gekozen wordt.</p> <p>Door uitvoering van een van deze maatregelen wordt de molen op een nog betere manier ruimtelijk ingepast in de veranderende omgeving. Er wordt voldaan aan de vijf uitgangspunten van het door de</p>
--	--	--

			<p>provincie opgestelde molenbiotooprapport.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van de molen en de molenbiotoop waardoor voldaan wordt aan artikel 6.25, lid 2 sub b en er geen strijd met de verordening is.</p>
9	3.2.2.17	<p>de locaties waar een ondergrondse parkeergarage kan komen (onder het parkje en in de hoven) worden uitgevoerd met een flink grondpakket op het dak van de garage: minimaal 60 cm en onder het openbare groen minimaal 1,20 meter;</p>	<p>de locaties waar een ondergrondse parkeergarage kan komen (onder het parkje en in de hoven) worden uitgevoerd met een flink grondpakket op het dak van de garage: minimaal 60 cm en onder het openbare groen en de openbare straten minimaal 1,20 meter;</p>
10	4.2.2.1	<p><i>Kunstwerk Stationsplein 107</i></p> <p>In het kantoorgebouw Stationsplein 107 bevindt zich, zoals hierboven genoemd, een groot glas-in-beton kunstwerk. Dit kunstwerk 'Glas-In-Beton' van Meine Jansen is een van de weinige kunstwerken van deze omvang en kwaliteit uit de wederopbouwperiode. Het uitplaatsen van het kunstwerk en inpassen in een nieuw gebouw is uitgangspunt geweest bij de Gebiedsvisie Stationsgebied. Daarom is integratie van het kunstwerk in het bestemmingsplan Morspoortgebied opgenomen. Wat bij de keuze voor een nieuwe locatie een belangrijke rol speelt is dat het kunstwerk echt gemaakt is voor het (voormalig) Belastingkantoor, een publiek gebouw. Het licht is een cruciale factor bij de beleving van het kunstwerk, dit komt vooral tot zijn recht door de opzet van het gebouw waarbij licht van twee kanten binnenkomt en is vooral vanaf de binnenzijde goed te bewonderen.</p> <p>Op dit moment worden gesprekken gevoerd over de toekomst van het kunstwerk. Deze gesprekken worden gevoerd met direct betrokkenen zoals de erven van de kunstenaar, de HVOL, erfgoedvereniging Heemschut en</p>	<p>In het kantoorgebouw Stationsplein 107 bevindt zich, zoals hierboven genoemd, een groot glas-in-beton kunstwerk. Dit kunstwerk 'Glas-In-Beton' van Meine Jansen is een van de weinige kunstwerken van deze omvang en kwaliteit uit de wederopbouwperiode. Het uitplaatsen van het kunstwerk en inpassen in een nieuw gebouw is uitgangspunt geweest bij de Gebiedsvisie Stationsgebied. De gemeente is echter tot de conclusie gekomen dat het uitplaatsen en herbouwen op een nieuwe locatie niet haalbaar is. De kosten voor uitplaatsen en herbouwen zijn erg hoog en daarbij komt dat er geen geschikte locatie gevonden is waar het kunstwerk op een goede wijze is in te passen. Dit komt onder andere door het feit dat het kunstwerk echt gemaakt is voor het (voormalig) Belastingkantoor, een publiek gebouw. Het licht is een cruciale factor bij de beleving van het kunstwerk, dit komt vooral tot zijn recht door de opzet van het gebouw waarbij licht van twee kanten binnenkomt en is vooral vanaf de binnenzijde goed te bewonderen.</p> <p>Omdat er geen goede oplossing gevonden is zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld</p>

		<p>Erfgoed Leiden en Omstreken (ELO). In deze gesprekken zullen de volgend drie scenario's worden onderzocht:</p> <p>herplaatsing op een geschikte locatie binnen het Stationsgebied, waarbinnen ook het Morspoortterrein valt;</p> <p>herplaatsing op een geschikte locatie buiten het Stationsgebied;</p> <p>mocht bovenstaande niet lukken zal ook het scenario van vernietiging van het kunstwerk onderzocht moeten worden.</p> <p>Bovenstaande scenario's zullen onderzocht worden op hun uitvoerbaarheid, risico's, draagvlak en financiële consequenties. Naast onderzoek naar plaatsen in een (publiek) gebouw zal ook gekeken worden of plaatsing in de openbare ruimte tot de mogelijkheden behoort. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Morspoortterrein zullen de scenario's aan de gemeenteraad worden voorgelegd waarna de gemeenteraad daar een besluit over kan nemen.</p>	<p>het kunstwerk te slopen. Het alternatief is nog wel het kunstwerk te demonteren (de glasplaten worden dan schoongemaakt van asbest en in boxen geplaatst) en gedurende een bepaald aantal jaar op te slaan in afwachting van het vinden van een geschikte locatie voor het opnieuw opbouwen van het kunstwerk.</p>
11	4.2.2.1	<p><i>Conclusie</i></p> <p>De beoogde planontwikkeling is van invloed op de cultuurhistorische waarde in het plangebied. Het doortrekken van de Transvaalkade naar de Morssingel vormt een herstel van de historische structuur. Het slopen van Stationsplein 107 geeft ruimte voor het herstel van deze structuur, maar heeft tevens het verloren gaan van de hoge objectwaarden van dit gebouw tot gevolg. Het hergebruik en behoud van de kunstwerken zijn echter een middel om een uitzonderlijk waardevol deel daarvan te behouden en mogelijk ook beter beleefbaar te maken. In het geval van de kazerne gaan de waarden fysiek verloren maar kan door middel van documentatie, behoud ex situ worden toegepast. Door de in het plan voorziene bouwhoogten zal het plan van invloed zijn op het naastgelegen rijksbeschermd stadsgezicht. Daarom</p>	<p><i>Conclusie</i></p> <p>De beoogde planontwikkeling is van invloed op de cultuurhistorische waarde in het plangebied. Het doortrekken van de Transvaalkade naar de Morssingel vormt een herstel van de historische structuur. Het slopen van Stationsplein 107 geeft ruimte voor het herstel van deze structuur, maar heeft tevens het verloren gaan van de hoge objectwaarden van dit gebouw tot gevolg. Het hergebruik en behoud van het kunstwerk is een middel om een uitzonderlijk waardevol deel daarvan te behouden en mogelijk ook beter beleefbaar te maken, dit is helaas echter niet haalbaar gebleken. In het geval van de kazerne gaan de waarden fysiek verloren maar kan door middel van documentatie, behoud ex situ worden toegepast. Door de in het plan voorziene bouwhoogten zal het</p>

		<p>vormt het effect op het beschermd stadsgezicht onderdeel van de hoogbouwtoets. Dit is opgenomen in de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) die is opgenomen in dit bestemmingsplan en waarin onder andere de effecten van de hoogbouw op de binnenstad zijn onderzocht en beoordeeld.</p>	<p>plan van invloed zijn op het naastgelegen rijksbeschermd stadsgezicht. Daarom vormt het effect op het beschermd stadsgezicht onderdeel van de hoogbouwtoets. Dit is opgenomen in de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) die is opgenomen in dit bestemmingsplan en waarin onder andere de effecten van de hoogbouw op de binnenstad zijn onderzocht en beoordeeld.</p>
12	4.2.2.7	<p>Hier is als volgt mee omgegaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bunker aan de Morsweg blijft ongewijzigd behouden; • onderzocht wordt hoe het kunstwerk behouden kan blijven en waar het een nieuwe plek kan vinden in of buiten het plangebied; • de molen is op een goede manier ruimtelijk ingepast (zie paragraaf 4.2.2.3 molenbiotoop); • de effecten van de hoogbouw op het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel (zie de resultaten van de HER); • de Morspoortkazerne zal tijdens de sloop gedocumenteerd worden. 	<p>Hier is als volgt mee omgegaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bunker aan de Morsweg blijft ongewijzigd behouden; • er is onderzocht of het kunstwerk behouden kan blijven en waar het een nieuwe plek kan vinden in of buiten het plangebied. Hieruit blijkt dat dit niet haalbaar is; • de molen is op een goede manier ruimtelijk ingepast (zie paragraaf 4.2.2.3 molenbiotoop); • de effecten van de hoogbouw op het beschermd stadsgezicht zijn acceptabel (zie de resultaten van de HER); • de Morspoortkazerne zal tijdens de sloop gedocumenteerd worden.
13	4.3.2	<p>De mitigerende maatregelen worden in acht genomen. Ten aanzien van het mogelijk voorkomen van vleermuizen wordt een vervolgonderzoek gedaan. De resultaten van dit vervolgonderzoek worden in het vast te stellen bestemmingsplan bijgevoegd.</p>	<p>De mitigerende maatregelen worden in acht genomen. Ten aanzien van het mogelijk voorkomen van vleermuizen is een vervolgonderzoek gedaan. De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De belangrijkste conclusies uit het vervolgonderzoek zijn dat er bij het slopen van het pand aan Stationsplein 107 6 zomerverblijfplaatsen en mogelijk een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen verdwijnen. Daarnaast gaan bij het slopen van het pand aan Morspad 6 ook</p>

			<p>mogelijk zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren, en dus verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden worden. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden. De verblijfplaatsen dienen gemitigeerd te worden door middel van permanente (en mogelijk tijdelijke) voorzieningen. Eveneens dienen de bevindingen, maatschappelijk belang, mitigerende maatregelen en verbodsartikelen beschreven te worden in een mitigatie/activiteitenplan. De aanvraag ontheffing alsmede de mitigerende maatregelen zijn opgestart.</p>
14	4.3.2	<p>Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, is gelegen op 5,5 km van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, als gevolg van trillingen, licht en geluid, zijn op voorhand uit te sluiten. Om de effecten van stikstofdepositie te bepalen, is een AERIUS berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden.</p>	<p><i>Stikstofonderzoek</i> Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, is gelegen op 5,5 km van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide, als gevolg van trillingen, licht en geluid, zijn op voorhand uit te sluiten. Om de effecten van stikstofdepositie te bepalen, is een AERIUS berekening uitgevoerd met de meest recente AERIUS Calculator. Dit onderzoek is uitgevoerd door Witteveen + Bos en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Het uitgevoerde onderzoek heeft zowel op de aanlegfase als op de gebruiksfase betrekking.</p>
15	4.7.4	<p><i>Beoordeling</i> Door Royal Haskoning DHV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. In dit onderzoek is gekeken naar de effecten van wegverkeersgeluid, spoorweggeluid en geluid van het</p>	<p><i>Beoordeling</i> Door Royal Haskoning DHV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. In dit onderzoek is gekeken naar de effecten van wegverkeersgeluid, spoorweggeluid en geluid van het</p>

		spoorwegemplacement op de beoogde nieuwbouw.	spoorwegemplacement op de beoogde nieuwbouw. Dit akoestisch onderzoek is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog geactualiseerd.
16	4.7.4	-	<p><i>Geluidsreflectie</i></p> <p>Aanvullend op het akoestisch onderzoek zoals hierboven genoemd is door Royal Haskoning DHV een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar geluidsreflectie als gevolg van de beoogde nieuwbouw op de bebouwing aan de overzijde van het spoor, langs de Vondellaan. Hier is met name ook gekeken naar de effecten op het gezondheidscentrum aan Vondellaan 35.</p> <p>De conclusie van dit onderzoek luidt dat deze effecten verwaarloosbaar zijn.</p>
17	4.7.4	<p><i>Conclusie</i></p> <p>In het onderzoeksgebied is bij alle geprojecteerde bebouwing sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde zoals in de Wet geluidhinder genoemd voor de betreffende bron. Door de Omgevingsdienst moet een Hogere Waardebesluit worden genomen om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken. Dit ontwerpbesluit Hogere Waarde wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd voor zienswijzen. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de Omgevingsdienst West-Holland een besluit over de definitieve Hogere Waarde.</p>	<p><i>Conclusie</i></p> <p>In het onderzoeksgebied is bij alle geprojecteerde bebouwing sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde zoals in de Wet geluidhinder genoemd voor de betreffende bron. Door de Omgevingsdienst moet een Hogere Waardebesluit worden genomen om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken. Dit ontwerpbesluit Hogere Waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en is vastgesteld op 26 april 2023.</p>
18	5.3.3	<p><i>Groen (artikel 3)</i></p> <p>Het parkje tussen Bloemfonteinstraat en Paul Krugerstraat heeft een bestemming Groen gekregen. Deze bestemming voorziet in het parkje dat op deze locatie is beoogd.</p> <p>In het parkje mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het toegestaan om onder de grond een parkeergarage te bouwen. Om ervoor te zorgen dat bomen boven deze parkeergarage voldoende</p>	<p><i>Groen (artikel 3)</i></p> <p>Het parkje tussen Bloemfonteinstraat en Paul Krugerstraat heeft een bestemming Groen gekregen. Deze bestemming voorziet in het parkje dat op deze locatie is beoogd.</p> <p>Hiernaast heeft ook de binnentuin van M3 alsmede de (bestaande) groenstrook langs de Morsweg (naast de bunker) een groenbestemming gekregen. Tenslotte is de strook grond tussen</p>

		<p>groeimogelijkheden hebben en ook om er voor te zorgen dat er bij flinke regelval voldoende mogelijkheid is om regenwater op te vangen is bepaald dat er op het dak van de ondergrondse parkeergarage een grondpakket van minimaal 120 cm aangebracht moet worden.</p>	<p>de spoordijk en M1a als groenbestemming opgenomen.</p> <p>Binnen de groenbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het toegestaan om onder de grond een parkeergarage te bouwen (indien er een aanduiding 'opg' is opgenomen). Om ervoor te zorgen dat bomen boven deze parkeergarage voldoende groeimogelijkheden hebben en ook om er voor te zorgen dat er bij flinke regelval voldoende mogelijkheid is om regenwater op te vangen is bepaald dat er op het dak van de ondergrondse parkeergarage een grondpakket van minimaal 120 cm aangebracht moet worden.</p> <p>De gronden met een groenbestemming mogen gebruikt worden als tuin of erf behorende bij een aangrenzende functie. Dit houdt in dat deze gronden als openbaar groen gebruikt kunnen worden, maar ook (deels) als privégroen, bijvoorbeeld een tuin behorende bij een woning.</p> <p>Binnen de groenbestemming zijn voet- en fietspaden ook toegestaan. Tenslotte is het toegestaan om een eventuele in/uitrit van een parkeergarage op te nemen binnen de groenbestemming.</p>
19	5.3.3 <i>Wonen</i> (artikel 5)	Zorgwoningen;	zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen toegestaan' (sw-zw);
20	5.3.3 <i>Wonen</i> (artikel 5)	de bestemming zorgwoningen is toegestaan tot maximaal 50 woningen;	de bestemming zorgwoningen is toegestaan tot maximaal 50 woningen en uitsluitend op de plek die op de verbeelding is aangegeven;
21	5.3.3 <i>Wonen</i> (artikel 5)	De bestemmingen cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijk en kantoor mogen gezamenlijk niet meer dan 2.000 m ² bvo bedragen.	De bestemmingen cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijk en kantoor mogen gezamenlijk niet meer dan 2.000 m ² bvo bedragen. Bij deze aantallen m ² hoeven nutsvoorzieningen en fietsenstallingen niet meegeteld te

			<p>worden. Bijvoorbeeld: een kantoor is toegestaan tot maximaal 1.000 m2 bvo. Boven op deze 1.000 m2 mogen fietsenstallingen en nutsvoorzieningen ten behoeve van dit kantoor gebouwd worden, deze m2 tellen dus niet mee als kantooruimte.</p> <p>De bouwregels geven aan waar wat gebouwd mag worden. In het plan is een maximale bouwhoogte opgenomen voor de diverse gebouw(del)en. Ook is bepaald dat er in de rooilijn gebouwd moet worden om het gewenste stratenpatroon te krijgen. Deze verplichting om in de rooilijn te bouwen geldt alleen niet voor de gevel van M1a richting de spoordijk: hier is sprake van een informele achterzijde van het gebouw richting de groenstrook naar het spoor. Dit bouwblok is ook het enige bouwblok waar zorgwoningen zijn toegestaan.</p> <p>Op de verbeelding is ook een maximum aantal bouwlagen opgenomen: dit maximum mag niet overschreden worden.</p>
22	5.3.3 <i>Wonen</i> (artikel 5)	-	<p>Het parkeren behorend bij de functies die gebouwd worden op gronden waar geen aanduiding 'pg' of 'opg' is opgenomen, vindt ook plaats in de te bouwen parkeergarage. Om deze reden is er in de voorwaardelijke verplichting voor parkeren (artikel 10) opgenomen dat de parkeerbehoefte opgevangen moet worden in bestaande of nieuw te bouwen parkeergarages en niet specifiek op eigen terrein.</p>
23	5.3.3 <i>Wonen</i> (artikel 5)	In de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van geluidreducering. In deze voorwaardelijke verplichting staat dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor een geluidsgevoelige bestemming alleen verleend kan worden indien uit de	In de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van geluidreducering. In deze voorwaardelijke verplichting staat dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor een geluidsgevoelige bestemming alleen verleend kan worden indien uit de

		aanvraag blijkt dat deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit Hogere Waarde. Dit besluit is (als ontwerpbesluit bij dit ontwerpbestemmingsplan) als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. In dit ontwerpbesluit Hogere Waarde zijn voorwaarden opgenomen die uitgevoerd moeten worden om de betreffende geluidsgevoelige functie te laten voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.	aanvraag blijkt dat deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit Hogere Waarde. Dit besluit is (als ontwerpbesluit bij het ontwerpbestemmingsplan en als definitief besluit bij dit bestemmingsplan) als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. In dit besluit Hogere Waarde zijn voorwaarden opgenomen die uitgevoerd moeten worden om de betreffende geluidsgevoelige functie te laten voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.
24	5.3.4	<p><i>Algemene afwijkingsregels (artikel 9)</i> Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om het afwijken van de maatvoering. De afwijkingsregel geldt niet voor de maximale bouwhoogte: hiervan mag geen 10%, maar maximaal 2 meter worden afgeweken van de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is opgenomen.</p> <p>Er is wel een mogelijkheid om af te wijken van de maximale bouwhoogte voor zover dit noodzakelijk is voor de inpassing van het glas-in-beton kunstwerk van Jan Menno Meine Jansen. Dit kunstwerk is onderdeel van de buitengevel van Stationsplein 107 en kan in de beoogde nieuwbouw worden teruggeplaatst. Om dit op een goede manier in te passen is het wel mogelijk om af te wijken van de maximale bouwhoogte.</p>	<p><i>Algemene afwijkingsregels (artikel 9)</i> Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om het afwijken van de maatvoering.</p> <p>De afwijkingsregel geldt niet voor de maximale bouwhoogte: hiervan mag geen 10%, maar maximaal 2 meter worden afgeweken van de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is opgenomen.</p>
25	6.2.3	De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Eventuele reacties zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Eventuele reacties zijn meegenomen in het bestemmingsplan.
26	6.2.5	<p><i>6.2.5 Zienswijzen</i> Op basis van de gebiedsvisie kunnen initiatiefnemers hun plannen ontwerpen en starten de ruimtelijke procedures. Door vaststelling van de gebiedsvisie geeft de raad invulling</p>	<p><i>6.2.5 Zienswijzen</i> Op basis van de gebiedsvisie kunnen initiatiefnemers hun plannen ontwerpen en starten de ruimtelijke procedures. Door vaststelling van de gebiedsvisie geeft de raad invulling</p>

	<p>aan zijn kaderstellende rol. Initiatieven binnen het gebied zullen moeten worden uitgewerkt binnen de kaders van de gebiedsvisie. Om die reden zal er voor initiatieven binnen het gebied niet meer worden overgegaan tot het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Dit betekent dat de gebiedsvisie per deelgebied wordt uitgewerkt via een ontwerpbestemmingsplan. Dit is ook het geval bij het Morspoortgebied: dit plan is gebaseerd op de gebiedsvisie voor het stationsgebied.</p> <p>Dit ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van zes weken voor zienswijzen ter visie worden gelegd conform afdeling 3.4 Awb. In die termijn kan eenieder een zienswijze met betrekking tot het ontwerp indienen.</p> <p>Ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>aan zijn kaderstellende rol. Initiatieven binnen het gebied zullen moeten worden uitgewerkt binnen de kaders van de gebiedsvisie. Om die reden zal er voor initiatieven binnen het gebied niet meer worden overgegaan tot het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Dit betekent dat de gebiedsvisie per deelgebied wordt uitgewerkt via een ontwerpbestemmingsplan. Dit is ook het geval bij het Morspoortgebied: dit plan is gebaseerd op de gebiedsvisie voor het stationsgebied. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen conform afdeling 3.4 Awb. In die termijn kan eenieder een zienswijze met betrekking tot het ontwerp indienen.</p> <p>In totaal zijn in deze zienswijzenperiode 15 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door vier personen is ondertekend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzennota. deze zienswijzennota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op diverse punten aan te passen. Deze aanpassingen zijn ook in de zienswijzennota opgenomen en vervolgens ook verwerkt in het bestemmingsplan. De meeste ingediende zienswijzen hebben betrekking op een aantal thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (de vergroting van) het sociaal pension; • het parkeren en het gebruik van de parkeergarage en • het (verdwijnen van) openbaar groen. <p>Een gedeelte van de zienswijzen is overgenomen: in de zienswijzen zijn enkele goede suggesties opgenomen</p>
--	--	--

			<p>die het bestemmingsplan verbeteren. Deze suggesties zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• de locatie waar het sociaal pension mag komen wordt specifiek op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven. Hiermee wordt precies vastgelegd waar het sociaal pension mag komen. Hiermee wordt van te voren duidelijkheid geschapen over de uiteindelijke locatie van het sociaal pension in de buurt. Deze locatie maakt ook dat het sociaal pension zo goed mogelijk in de buurt ingepast kan worden met een buitenruimte die afgeschermd van de rest van de buurt is;• zowel de (bestaande) groenstrook langs de Morsweg als de (nieuwe) binnenhof van M3 een groenbestemming geven. Ook de strook grond langs het spoor krijgt een groenbestemming;• het maximum aantal bouwlagen van de sokkelbebouwing wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding;• de gebieden voor windhinderbeoordeling zijn aangepast. <p>Daarnaast is ook een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Alle wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen' die bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. De conclusie is dat het bestemmingsplan, na het verwerken van de aanpassingen als gevolg van</p>
--	--	--	--

			de zienswijzen, maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.
<i>Regels</i>			
27	1.1	<i>1.1 plan:</i> het bestemmingsplan Morspoortgebied met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00177-0201 van de gemeente Leiden;	<i>1.1 plan:</i> het bestemmingsplan Morspoortgebied met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00177-0301 van de gemeente Leiden;
28	1.75	-	<i>1.75 zorgwoning</i> een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, mensen met een beperking of mensen met een (complexe) zorgindicatie, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning.
29	3.1 onder b	voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;	voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, waaronder fiets- en voetpaden;
30	3.1 onder d	-	toegangswegen tot een ondergrondse parkeergarage;
31	3.1 onder e	-	tuinen en erven ten behoeve van de aangrenzende functies;
32	3.1 onder h	-	fietsenstallingen;
33	3.2 onder p	-	(bovengrondse en ondergrondse) inzamelpunten voor afvalstoffen.
34	3.2.1	Een parkeergarage mag maximaal twee lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 9 meter.	Een parkeergarage mag maximaal drie lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 14 meter.
35	4.2.1	Een parkeergarage mag maximaal twee lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 9 meter.	Een parkeergarage mag maximaal drie lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 14 meter.
36	5.1 onder f	Zorgwoningen;	zorgwoningen, waaronder tevens wordt verstaan een sociaal pension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen toegestaan' (sw-zw);
37	5.1 onder l	-	fietsenstallingen;
38	5.1 onder m	tuinen;	tuinen en groenvoorzieningen;
39	5.2.1 onder c	De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen	De bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken,

		gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.	geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien op de verbeelding geen maximumhoogte is aangegeven, geldt de bestaande hoogte als maximaal toelaatbaar.
40	5.2.1 onder d	-	Het op de verbeelding aangegeven maximum aantal bouwlagen bovengronds mag niet overschreden worden. Indien op de verbeelding geen maximum aantal bouwlagen is aangegeven, geldt er geen maximum aan het te bouwen bouwlagen, met inachtneming van de regel als genoemd in artikel 5.2.1 onder c.
41	5.2.1 onder g	-	in afwijking van het bepaalde onder b hoeft ter plaatse van de 'gevellijn 1' niet in de rooilijn gebouwd te worden.
42	5.2.1 onder i	-	waar bovengrondse bebouwing is toegestaan is ook ondergrondse bebouwing toegestaan ten behoeve van de in 5.1 genoemde functies en voorzieningen.
43	5.2.1 onder j	Op of in de gronden met de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage' (opg) mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd met de bijbehorende voorzieningen zoals toegangsruimten, ventilatieschachten, trappartijen en liftinstallaties. Een ondergrondse parkeergarage mag maximaal twee lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 9 meter.	Op of in de gronden met de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage' (opg) mag een ondergrondse parkeergarage voor auto's worden gebouwd met de bijbehorende voorzieningen zoals toegangsruimten, ventilatieschachten, trappartijen en liftinstallaties. Een ondergrondse parkeergarage mag maximaal drie lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 14 meter.
44	5.2.1 onder k	op of in de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' (pg) mag een ondergrondse, half verdiepte of op maaiveld gelegen parkeergarage met de bijbehorende voorzieningen zoals hellingbanen, toegangsruimten, ventilatieschachten, trappartijen en liftinstallaties worden gebouwd. Een parkeergarage mag maximaal twee lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale diepte van 9 meter. Een parkeergarage op	op of in de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' (pg) mag een ondergrondse, half verdiepte of op maaiveld gelegen parkeergarage met de bijbehorende voorzieningen zoals hellingbanen, toegangsruimten, ventilatieschachten, trappartijen en liftinstallaties worden gebouwd. Een parkeergarage mag maximaal drie lagen onder de grond worden aangebracht tot een maximale

		maaiveldniveau mag maximaal 1 bovengrondse parkeerlaag bevatten;	diepte van 14 meter. Een parkeergarage op maaiveldniveau mag maximaal 1 bovengrondse parkeerlaag bevatten;
45	5.2.1 onder l	in aanvulling op het bepaalde onder g en h mogen de inrit(ten) en uitrit(ten) uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.	in aanvulling op het bepaalde onder j en k mogen de inrit(ten) en uitrit(ten) voor auto's uitsluitend worden gesitueerd in de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn 2'.
46	5.5.1 Onder a, sub 6	de bestemming zorgwoningen is toegestaan tot maximaal 50 woningen;	de bestemming zorgwoningen is toegestaan tot maximaal 50 woningen, waarbij deze 50 zorgwoningen gemeenschappelijke en ondersteunende ruimtes mogen hebben zoals een gezamenlijke huiskamer, keuken, kantoorruimte en fietsenstallingen;
47	5.9	Een parkeergarage, zoals mogelijk ter plaatse van de aanduidingen 'pg' en 'opg' binnen de bestemming 'Wonen' mag uitsluitend worden gebouwd indien er op het dak van de parkeergarage waar geen bebouwing boven staat een grondpakket van ten minste 60 cm wordt aangebracht en in stand gehouden.	Een parkeergarage, zoals mogelijk ter plaatse van de aanduidingen 'pg' en 'opg' binnen de bestemming 'Wonen' mag uitsluitend worden gebouwd indien er op het dak van de parkeergarage waar geen bebouwing boven staat een grondpakket van ten minste 60 cm wordt aangebracht en in stand gehouden. Deze verplichting geldt niet voor de in/uitrit en hellingbaan van een parkeergarage.
48	5.11	-	b. het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde in artikel 5.11 onder a (1 en 2) en toe staan dat de genoemde streefwaardes niet (geheel) worden gehaald mits aangetoond is dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen ter reductie van trillingen zijn getroffen.
49	5.12	-	c. Bij het uitvoeren van een windhinderonderzoek en het beoordelen van het windklimaat mag groen in de openbare ruimte worden meegenomen als uitgangspunt.
50	5.13 Onder b	De woningen of wooneenheden in het sociaal pension alsmede de maximaal 50 toegestane zorgwoningen tellen mee als sociale huurwoning.	De woningen of wooneenheden in het sociaal pension alsmede de maximaal 48 toegestane zorgwoningen tellen mee als sociale huurwoning.

51	9.1	c. In afwijking van het onder b genoemde kan wel worden afgeweken van de maximale bouwhoogte voor zover dit noodzakelijk is voor de inpassing van het glas-in-beton kunstwerk van Jan Menno Meine Jansen dat is gebouwd in het kantoorpand met adres Stationsplein 107.	-
52	Artikel 10 onder c	Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, dient ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn in reeds bestaande parkeervoorzieningen (waaronder parkeergarages alsmede parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden verstaan).	Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1, lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (art. 2.1, lid c Wabo) is vereist, dient ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn in te bouwen parkeervoorzieningen op grond van de regels van dit bestemmingsplan danwel in reeds bestaande gebouwde parkeervoorzieningen.
<i>Bijlagen bij toelichting</i>			
53	Bijlage 4	-	Molenbiotooprapport
54	Bijlage 6	-	Vervolgonderzoek flora en fauna
55	Bijlage 12	-	Akoestisch onderzoek geluidsreflectie
56	Bijlage 13	Ontwerpbesluit Hogere Waarde	Definitief besluit Hogere Waarde
57	Bijlage 15	Stikstofonderzoek – AERIUS berekening	Vervangen door aangepast onderzoek
58	Bijlage 16	Windhinderonderzoek	Vervangen door aangepast windhinderonderzoek
59	Bijlage 22	-	Verharding en groen
60	Bijlage 23	-	Berekening verharding en groen
61	Bijlage 24	-	Zienswijzennota
62	Bijlage 25	-	Staat van wijzigingen
<i>Bijlagen bij regels</i>			
63	Bijlage 2	Zones windhinderonderzoek	Vervangen door aangepast document
64	Bijlage 3	Ontwerpbesluit Hogere Waarde	Hogere Waardebesluit
<i>Verbeelding</i>			
65	Legenda	Datum aangepast	
66	Legenda	IMRO-nummer aangepast naar NL.IMRO.0546.BP00177-0301	
67	Kaart	Aanduidingen 'maximaal aantal bouwlagen' toegevoegd voor de 4 blokken	

68	Kaart	Toevoeging 'gevellijn 1' als facultatieve rooilijn
69	Kaart	Inkorting 'gevellijn 2' in de nieuwe Bloemfonteinstraat
70	Kaart	Wijziging bestemming 'Verkeer' in 'Groen' bij Morsweg, binnenhof M3 en zone langs spoorlijn
71	Kaart	Specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorgwoningen' (sw-zw) opgenomen voor blok M1a