

# Ruimtelijke onderbouwing Archimedesweg 15 te Leiden

NL.IMRO.0546.OV00150-0301



titel rapport  
**Ruimtelijke onderbou-  
wing Archimedesweg  
15 te Leiden**

datum  
**29 augustus 2022**

projectnummer  
**P03428**

opdrachtgever  
**Caransa Groep BV**

BRO  
Projectleider  
**PZu**  
Projectteam  
**DVe**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,  
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*  
John Locke

# Inhoudsopgave

|       |                                                            |    |       |                             |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|-------|-----------------------------|----|
| 1     | Inleiding                                                  | 4  | 4     | Omgevingsaspecten           | 14 |
| 1.1   | Aanleiding                                                 | 4  | 4.1   | Verkeer en parkeren         | 14 |
| 1.2   | Plangebied                                                 | 4  | 4.1.1 | Mobiliteitsnota 2020-2030   | 14 |
| 1.3   | Vigerend bestemmingsplan                                   | 4  | 4.1.2 | Parkeervisie                | 14 |
| 1.4   | Leeswijzer                                                 | 5  | 4.1.3 | Conclusie                   | 15 |
| 2     | Planbeschrijving                                           | 6  | 4.2   | Geluid                      | 15 |
| 2.1   | Huidige situatie                                           | 6  | 4.2.1 | Toetsingskader              | 15 |
| 2.2   | Toekomstige situatie                                       | 6  | 4.2.2 | Onderzoek                   | 15 |
| 3     | Beleidskader                                               | 7  | 4.2.3 | Conclusie                   | 16 |
| 3.1   | Rijksbeleid                                                | 7  | 4.3   | Luchtkwaliteit              | 16 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                            | 7  | 4.3.1 | Toetsingskader              | 16 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)       | 8  | 4.3.2 | Onderzoek                   | 16 |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking                       | 8  | 4.3.3 | Conclusie                   | 16 |
| 3.1.4 | Conclusie                                                  | 8  | 4.4   | Bedrijven en milieuzonering | 16 |
| 3.2   | Provinciaal beleid                                         | 8  | 4.4.1 | Toetsingskader              | 16 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Zuid-Holland                                | 9  | 4.4.2 | Onderzoek                   | 17 |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening Zuid-Holland                          | 9  | 4.4.3 | Conclusie                   | 17 |
| 3.2.3 | Conclusie                                                  | 10 | 4.5   | Externe veiligheid          | 17 |
| 3.3   | Regionaal beleid                                           | 10 | 4.5.1 | Toetsingskader              | 17 |
| 3.3.1 | Natuurlijke leefomgeving Hart van Holland                  | 10 | 4.5.2 | Onderzoek                   | 17 |
| 3.3.2 | Economische Agenda Leidse Regio                            | 10 | 4.5.3 | Conclusie                   | 18 |
| 3.3.3 | Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio  | 10 | 4.6   | Ecologie                    | 18 |
| 3.3.4 | Conclusie                                                  | 11 | 4.6.1 | Toetsingskader              | 18 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid                                        | 11 | 4.6.2 | Onderzoek                   | 19 |
| 3.4.1 | Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie                      | 11 | 4.6.3 | Conclusie                   | 20 |
| 3.4.2 | Leiden Life Sciences 2025                                  | 11 | 4.7   | Bodem                       | 20 |
| 3.4.3 | Welstandsnota 2020                                         | 12 | 4.7.1 | Toetsingskader              | 20 |
| 3.4.4 | Horecavisie Ruimtelijke economische visie Leiden 2020-2026 | 12 | 4.7.2 | Onderzoek                   | 20 |
| 3.4.5 | Duurzaamheid                                               | 13 | 4.7.3 | Conclusie                   | 20 |
| 3.4.6 | Conclusie                                                  | 13 | 4.8   | Water                       | 20 |
|       |                                                            |    | 4.8.1 | Toetsingskader              | 20 |
|       |                                                            |    | 4.8.2 | Onderzoek                   | 21 |
|       |                                                            |    | 4.8.3 | Conclusie                   | 22 |

|        |                                                        |    |
|--------|--------------------------------------------------------|----|
| 4.9    | Archeologie                                            | 22 |
| 4.9.1  | Toetsingskader                                         | 22 |
| 4.9.2  | Onderzoek                                              | 23 |
| 4.9.3  | Conclusie                                              | 23 |
| 4.10   | Cultuurhistorie                                        | 24 |
| 4.10.1 | Toetsingskader                                         | 24 |
| 4.10.2 | Onderzoek                                              | 24 |
| 4.10.3 | Conclusie                                              | 24 |
| 4.11   | Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 24 |
| 5      | Procedurele aspecten                                   | 26 |
| 6      | Uitvoerbaarheid                                        | 27 |
| 6.1    | Economische uitvoerbaarheid                            | 27 |
| 6.2    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 27 |

## SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**

**Bijlage 2: Verkeer en parkeren**

**Bijlage 3: Externe veiligheid**

**Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico**

**Bijlage 5: Quicksan flora en fauna**

**Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek**

**Bijlage 7: Bodemonderzoek**

**Bijlage 8: Onderbouwing aspect water**

**Bijlage 9: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling (incl. besluit)**

**Bijlage 11: Luchtkwaliteitsonderzoek**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Archimedesweg te Leiden een nieuwe ontwikkeling te realiseren met gemengde functies. Het plan was oorspronkelijk opgedeeld in twee kavels respectievelijk twee volumes. Volume A wordt ontwikkeld ter plaatse van het huidige kantoor Archimedesweg 15. Volume B zou worden ontwikkeld ter plaatse van het huidige onbebouwde parkeerterrein naast het gebouw van het Hoogheemraadschap. Deze laatstgenoemde ontwikkeling is voorts nog niet aan de orde en valt buiten het bereik van onderhavige onderbouwing. Onder volume A wordt een parkeergarage ontwikkeld. Er worden vervolgens bovengronds kantoren, horeca en laboratoria ontwikkeld, tot een maximale gebouwhoogte van ca. 24 meter. Hoewel realisatie van het plan voor volume B niet aan de orde is, is deze wel meegenomen in de onderzoeken behorende bij deze onderbouwing.

Ter plaatse van het projectgebied is bestemmingsplan 'Bio Science Park en station' vigerend (vastgesteld 23 januari 2014, deels onherroepelijk). De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van dit planologische regime worden afgeweken middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Onderdeel van deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing die in dit document wordt uiteengezet.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Archimedesweg ter plaatse van Archimedesweg 15 (zie figuur 1.1). Kadastraal staat het terrein bekend als de gemeente Leiden, sectie X en perceelnummers 3895 en 3894. Aan de zuidkant wordt



Figuur 1.1: Ligging (boven) en globale begrenzing (onder) plangebied

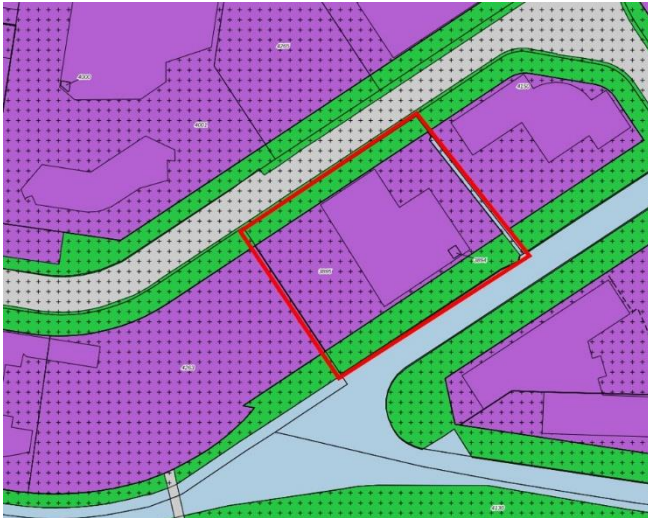
het plangebied begrensd door water, direct ten westen bevindt zich het parkeerterrein van het kantoor van het naastgelegen Hoogheemraadschap en ten oosten het pand van Eurofins "Proxy" Laboratories BV. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.000 m<sup>2</sup> / 0,40 ha.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Leiden Bio Science Park en station' (vastgesteld 10 oktober 2013). Zoals te zien in figuur 1.2 heeft projectgebied de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Groen' en 'Water'. De voor 'Bedrijf-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Life Science & Health bedrijven zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven 1;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - maatschappelijk 1' tevens voor voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied alsmede in de dienstverlenende sector met een inperkinsniveau van maximaal ML-III+ en/of BSL-3 met een maximale gevaarklasse van P3;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kenniscentrum voor banden' tevens voor een kenniscentrum voor de bandenbranche bestaande uit kantoorruimte en/of testruimte;
- kantoorruimte en onderzoeksruimte op het gebied van luchtvaart en ruimtevaarttechnologie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ruimtevaarttechnologie';
- een doorgaande langzaam verkeerroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer';

Op de locatie rust daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde archeologie-5'. Ten aanzien van de maatvoering geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60% binnen het aangegeven bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 15 m. Tenslotte geldt dat Life Science & Health bedrijven en/of -instellingen mogen beschikken over (gen)-laboratoria met een inperkinsniveau van maximaal ML-III+ en/of BSL-3 met een maximale gevaarklasse van P3.



*Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Leiden Bio Science Park en station'  
(d.d. 19 november 2021).*

De ontwikkeling wijkt af ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte en het maximaal toegestane bebouwingspercentage. Een horecafunctie is tevens niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt de bebouwing de maximale bouwgrenzen c.q. wordt gebouwd binnen de bestemming 'Groen'.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze uitgebreide omgevingsvergunningprocedure mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.. In het

laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Op het terrein bevindt zich momenteel een kantoorgebouw (figuren 2.1). Rondom het plangebied komen over het algemeen enkel bedrijven voor aangevuld met groen. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door water.

*Figuur 2.1 Foto huidige situatie plangebied vanaf de Archimedesweg.*



### 2.2 Toekomstige situatie

Het plan behelst de oprichting van nieuwe kantoorbebouwing (zie ook figuur 2.2). De kantoorbebouwing omhelst een cluster van 3 gebouwen, met een gebouwhoogte van maximaal ca. 24 meter hoog.

#### Programma

In het gebouw worden kantoren, horeca en laboratoria ontwikkeld inclusief twee atria. Het plan omvat bedrijfsverzamelgebouwen met hoogwaardige laboratoria, die flexibel indeelbaar zijn. De kantoorruimten zijn ondersteunend aan de laboratoria.

#### Parkeren

Onder het kantoorgebouw is een ondergrondse parking beoogd met ca. 107 parkeerplaatsen. Voor fietsen komt er in dezelfde kelderlaag een inpandige stalling met ca. 238 plaatsen.

#### Groen

Door rond de bebouwing veel groen toe te passen, geïnspireerd op het voormalige polderlandschap, zullen de volumes optimaal aansluiten op de omgeving. De toepassing van veel glas en de ontwikkeling van binnentuinen zorgt er voor dat ook binnen dit natuurlijke gevoel aanwezig is. Daarnaast worden daktuinen gerealiseerd. Aan de zuidzijde zal beplanting voor een aansluiting zorgen op het waterlandschap.

*Figuur 2.2: Impressie van het planinitiatief gezien vanaf de Plesmanlaan aan de zuidzijde (boven), dwarsdoorsnede van het gebouw (midden) en de plattegrond van het gebouw (onder)*



## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 20 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;

7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
16. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
17. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
18. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
19. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
20. ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Doorwerking plangebied

Onderhavig plan omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Desalniettemin sluit de voorziene ontwikkeling goed aan bij drie van de vier kernprioriteiten; in het ontwerp is rekening gebouwen met uitdagingen met betrekking tot klimaatadaptatie, het is een flexibel in te delen complex met een duurzaam economisch groeipotentieel en de invulling draagt bij aan een sterke en gezonde stad en regio.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dus in overeenstemming met het Barro.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe

stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoordingsplaats vinden aan de hand van een tweetal opeenvolgende treden (de "ladder voor duurzame verstedelijking"):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling wordt vanwege de toename in vloeroppervlakte en de toevoeging van de functie horeca gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarom getoetst doormiddel van het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage).

De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het Leiden Bio Science Park (LBSP) is een gewilde locatie voor life science bedrijven met een internationale aantrekkingskracht. De lage leegstand en de verwachte groei van bedrijven in het gebied maken het planinitiatief een antwoord op een toenemende vraag. Daarnaast zorgen ook de moderne standaard, flexibele aard en laboratoriumfuncties dat het planinitiatief ook invulling geeft aan een kwalitatieve behoefte.

In de horecavisie 2020 is een paragraaf opgenomen specifiek voor het Leiden Bio Science Park en de Stationsomgeving. De horecavisie ondersteunt de reeds in gang gezette transformatie van het LBSP naar een innovatiedistrict. Om die transitie te realiseren dient het LBSP een steeds meer stedelijk gebied te worden, waar werken, studeren, verblijven, wonen en recreëren hand in hand gaan.

Uit het eerder genoemde ladderonderzoek blijkt dat de horecaontwikkeling voorziet in een behoefte: goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van een bedrijventerrein of campus. De beoogde horeca vervangt een klassieke bedrijfskantine.

Aangezien deze ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft en ondersteunend is aan het LBSP is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

### 3.1.4 Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende

uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

In hoofdstuk 3.1 is reeds uiteengezet dat het initiatief passend wordt geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende

opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

### Doorwerking plangebied

In de module 'Kantoren, Wonen en Verstedelijk' van het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland is opgenomen dat nieuwe kantoorontwikkelingen zich bij voorkeur concentreren op toplocaties (centrum Rotterdam en centrum Den Haag) en scienceparken zoals Bio Science Park Leiden. Deze plaatsen zijn aangewezen als groeilocaties die een internationale aantrekkingskracht moeten hebben. Het beoogde planinitiatief wordt ontwikkeld op een locatie waar groei is toegestaan en is daarom niet in conflict met het provinciale beleid.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

### Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisseland-schap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. *Inpassing*. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden

met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

2. *Aanpassing*. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. *Transformatie*. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

#### Doorwerking plangebied

Gelet op het beoogde plan is hier sprake van een inpassing als bedoeld in artikel 6.9 van de omgevingsverordening Zuid-Holland en is geen sprake van wijziging op structuurniveau. De ontwikkeling is gebiedseigen en past binnen de schaal en aard van het landschap.

#### 3.2.3 Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Natuurlijke leefomgeving Hart van Holland

Op regionaal gebied is er in 'Natuurlijke leefomgeving Hart van Holland – Basis in Balans' (juli 2019) een visie neergezet voor 14 gemeenten in de kern van Zuid-Holland. De vraag die hierin wordt beantwoord luidt: *Hoe kunnen we de schaarse ruimte het beste inrichten en ontwikkelen zodat we een prettige leefomgeving hebben waarin voldoende plek is voor ontspanning, natuur en economische activiteiten?*

Hieruit werden een zestal leidende principes ongesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze luiden als volgt:

1. Behoud en versterk de diversiteit in landschappen.
2. Zorg voor een rendabel en duurzaam toekomstperspectief voor de landbouw.
3. Werk aan een klimaat robuuste inrichting van het landschap en openbare ruimte.
4. Zorg voor een gevarieerde van biodiversiteit tot in de haarvaten van de regio.
5. Behoud en versterk het landschap als framework voor de stad.
6. Maak het gebied bereikbaar en beleefbaar voor de recreant.

#### Doorwerking plangebied

Het beoogde planinitiatief zorgt niet alleen voor een verdichting in het stedelijk gebied, er wordt ook nog uitgebreid aandacht besteed aan de in- en aanpassing aan het originele landschap. Hierdoor draagt het beoogde plan ook bij aan een klimaat robuuste en biodiverse omgeving en zoals omschreven in de visie.

#### 3.3.2 Economische Agenda Leidse Regio

In de Economische agenda Leidse Regio wordt de ambitie neergezet een blijvende plek in de top van Europese kennisregio's te bemachtigen, met life sciences & health als speerpunten. Om dit te bereiken worden de meerdere doelen geformuleerd:

- De regiogemeenten willen samen complementaire werklocaties en woonmilieus ontwikkelen;
- Er wordt ingezet op een structuurversterking van onderscheidende topsectoren life science & health, biomedische toepassingen en zorg door verbreding op te zoeken in combinatie met de regionaal beschikbare kennis;
- Een samenwerkingsverband moet kansen geven aan kennisstarters en opschaling van marktrijpe initiatieven;
- Een verbeterd aantrekkingsklimaat, met campussen en onderscheidende werklandschappen, goed bereikbare economische hotspots, optimale digitale bereikbaarheid en het wegnemen van onnodige regeldruk moet bedrijven, kenniswerkers en studenten vinden en verbinden.

#### Doorwerking plangebied

Regionaal zijn er ambities opgesteld in de Economische Agenda Leidse Regio (2013) om in de top van Europese kennisregio's te komen door o.a. het opschalen van marktrijpe initiatieven en het verbeteren van het aantrekkingskracht doormiddel onderscheidende werklandschappen op de campus. Het initiatief biedt vanwege de flexibele indeling en hoogwaardige laboratoria ruimte voor groei en opschaling van marktrijpe initiatieven.

#### 3.3.3 Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio

Dit beleidskader, vastgesteld op 14 januari 2013, bespreekt de doelstelling om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken, zodat deze ook in de toekomst bijdragen aan de werkgelegenheid, economie en het voorzieningenniveau van

de Leidse regio. In de toekomstige werklandschappen staat werken centraal (verscheidenheid van economische functies) en is er ruimte voor wonen en flexibiliteit.

Er worden 4 werklandschapsprofielen onderscheiden waarvan het Leiden Bio Science Park er één is. Dit gebied is gericht op Bio Science en gecombineerd met de vestiging van Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting. Door op het LBSP meer flexibiliteit te bieden wordt voorzien dat er meer soorten economische functies zullen ontstaan, buiten de traditionele functies, en dat de gebieden intensiever gebruikt kunnen worden.

#### Doorwerking plangebied

De ruimtelijke vormgeving en de vervlechting van groen zorgt dat het ontwerp bijdraagt aan het onderscheidende landschap van het LBSP. Hierdoor sluit het ook aan bij het beleidsstuk Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse Regio (2013).

#### 3.3.4 Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het regionaal beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie

Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad de 1.1-versie van de Omgevingsvisie Leiden 2040 vastgesteld (RV 21.0078). De Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie is een verdere uitwerking ten opzichte van de 1.0-versie uit 2019. In deze Omgevingsvisie Leiden 2040 worden de ambities en doelstellingen voor de lange termijn (2040) vastgelegd. De omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkeling van

de fysieke leefomgeving in de stad. Het bevat geen blauwdruk voor de ontwikkeling van de stad, maar beschrijft wel de waarden die we belangrijk vinden in de ontwikkeling van de stad, eigenschappen die we koesteren en nieuwe ontwikkelingen die ruimte vergen.

In de Omgevingsvisie zijn de stadskeuzes voor de hele stad beschreven. Deze vormen samen de bouwstenen van de visie op Leiden 2040. De uitwerking is opgedeeld in vier thema's:

1. Groen-blauw raamwerk
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Duurzame mobiliteit
4. Bodem als fundament

Binnen deze thema's zijn Leidse keuzes gemaakt. Deze keuzes geven per thema het toekomstbeeld aan waar we op stadsniveau naartoe willen werken. De uitwerking van de stadskeuzes kunnen verschillen per gebied, zowel in de combinatie van als in de prioritering tussen de stadskeuzes. Aan de hand van drie type leefmilieus worden de stadskeuzes aangevuld met aandachtspunten per leefmilieu. .

#### Hoogbouw inpassen in de stad

Als de druk op de stedelijke ruimte toeneemt, is het logisch dat de oplossing bij ontwikkelingen ook in de hoogte wordt gezocht. In het hoogbouwbeleid, zoals omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie, wordt de Leidse hoogte van 70 meter als maximum aangehouden. Er zijn limitatief locaties aangegeven waarop van deze hoogte mag worden afgevoerd. De volgende gebieden worden onderscheiden:

- Laagbouwgebieden: Dit zijn de beschermde stadsgezichten en de woonwijken met overwegend grondgebonden woningen. Hier mag incidenteel tot 30 meter gebouwd worden.

- Gemengd gebied en hoofdroutes: De naoorlogse gebieden met strokenverkaveling kenmerken zich door meer variatie in bouwhoogtes. Laagbouw en middelhoogbouw (20 – 30 m) wisselen elkaar hier af. Incidenteel kunnen hier gebouwen tot 40 meter gebouwd worden.
- Langs de belangrijke hoofdwegen in de stad mag verspreid tot een hoogte van 50 meter gebouwd worden. Daarbij moet voorkomen worden dat hoge bebouwing langs deze wegen gaat concurreren met de hoogbouwclusters.
- Hoogbouwclusters zijn locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, een voorzieningencluster kennen en mogelijkheden voor ontwikkeling. Op deze locaties mag tot 70 meter hoog worden gebouwd.

#### Doorwerking plangebied

Het beoogde planinitiatief sluit aan bij verschillende aspecten van de visie. De aandacht voor groen en klimaatadaptatie in het ontwerp, alsmede de aansluiting bij het polder- en waterlandschap, past bij de omschrijvingen van 'groene stad' en 'waterstad'. Ook stad van onderwijs, kennis en werk wordt versterkt door de beoogde functie van de ontwikkeling en internationale aantrekkingskracht daarvan. Met een hoogte van 24 meter en een ligging in het gemengd gebied en op de rand van een belangrijke hoofdweg past dit initiatief binnen de richtlijnen van het hoogbouwbeleid.

#### 3.4.2 Leiden Life Sciences 2025

De visie Leiden Life Sciences 2025 zet de lijnen uit voor de schaa sprong van Leiden Bio Science Park, met daarbij concrete acties.

Voor 2025 zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Leiden Bio Science Park groeit versneld door en wordt in omvang en kwaliteit een nog completer cluster met bedrijven in alle soorten en fases
- De bedrijven en onderzoekers op het Park leveren met hun medicijnonderzoek, medische hulpmiddelen of diensten een bijdrage aan de verhoging van de kennis over en de kwaliteit van gezondheid, of dragen bij aan preventie en zorg.
- De bedrijven en instituten vormen de ruggengraat van een gezonde Life Sciences bedrijfstak, zij zorgen voor rendement en werkgelegenheid.
- Het Park ondersteunt bedrijven en instellingen met een excellente en open access (onderzoeks) infrastructuur, met alle nodige faciliteiten, services en een levendig netwerk.
- De opleidingen zorgen in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven voor voldoende studenten en het bij- en nascholen van personeel.
- Leiden Bio Science Park werkt nationaal en internationaal samen en vervult een voortrekkersrol in de sector.
- Uit het document komt naar voren dat het Bio Science Park in gaat zetten op groei naar de wereldtop langs twee lijnen:
- Optimalisatie van bestaande actielijnen op het gebied van acquisitie, gebiedsontwikkeling, onderwijs en arbeid, excellente faciliteiten en governance.
- Versnellen door het oppakken van kansen door ondernemers de ruimte te geven, te zorgen voor optimale huisvesting en de verbreding van het profiel van het cluster.

### Doorwerking plangebied

Het plan is in lijn met de visie zoals omschreven in Leiden Life Sciences 2025. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename in excellente faciliteiten, zowel op het gebied van

kantoren en laboratoria als horeca. Daarnaast faciliteert deze ontwikkeling flexibele kantoor en lab ruimten waardoor er nieuwe en andere bedrijven worden aangetrokken. Al met al is het plan in overeenkomst met de visie.

### 3.4.3 Welstandsnota 2020

De Welstandsnota 2012 (vastgesteld december 2020) zorgt er voor dat het welstandsbeleid en de welstandstoets van bouwplannen bijdrage aan de unieke kwaliteiten van onze stad en ons cultureel erfgoed.

Basisprincipes die zijn opgesteld in voor beoordeling zijn als volgt:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur en licht.

### Doorwerking plangebied

Voor ontwikkelingen in het Bio Science Park (Leeuwenhoek) gelden verschillende uitgangspunten. De naoorlogse gebouw-complexen staan in een groene omgeving, waarbij het beeld wordt bepaald door afwisselende individuele gebouwen. Nieuwe gebouwen zijn gedetailleerd, representatief en hebben een zorgvuldige uitwerking.

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende criteria:

- Per kavel is een één hoofdmassa georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, de rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselen, hebben een eenvoudige hoofdvorm en hebben geen kap.

- Accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie.
- Uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren, bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig, accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- De onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld).
- Materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang.

Het plan komt overeen met de uitgeschreven uitgangspunten. De welstandsnota vormt dan ook geen belemmering voor een wijziging in het bestemmingsplan.

### 3.4.4 Horecavisie Ruimtelijke economische visie Leiden 2020-2026

In de Horecavisie wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met toekomstige horeca-ontwikkelingen. De gemeente zorgt dat er voldoende te beleven valt in de stad voor bewoners en bezoekers met leuke restaurantjes, gezellige cafés en comfortabele hotels, en er tegelijk aandacht blijft voor prettig wonen voor de bewoners in de stad.

De visie is niet alleen gericht op het beschrijven van ambities, maar wordt tevens gebruikt als juridisch-planologisch toetsingskader bij aanvragen voor ontwikkelingen in de horeca in de komende jaren. Naast toetsing op dit beleid zullen alle aanvragen getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening.

**Doorwerking plangebied**

Het plangebied is gelegen in Leiden Bio Sciencepark (LBSP). Het LBSP ontwikkelt zich tot een innovatie district en is een internationale ontmoetingsplek waar onderzoekers, innovatoren en investeerders samenkomen. Werken, studeren, verblijven, wonen en recreëren gaan hand in hand. Uit het eerder genoemde ladder onderzoek (bijlage 1) blijkt dat de horecaontwikkeling voorziet in een behoefte: goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van een innovatie district. De beoogde horeca vervangt een klasieke bedrijfskantine.

Aangezien deze ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor het verblijfsgebied op het gebied van horeca past de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijk beleid.

**3.4.5 Duurzaamheid**

Leiden is een fijne stad om in te wonen, te werken en te leven. Dat willen we graag zo houden. In de komende jaren staat Leiden voor grote uitdagingen op het gebied van wonen, werken, duurzaamheid en mobiliteit, zoals benoemd in het coalitieakkoord 'Samen maken we de stad'. Om slagvaardig met de omvangrijke opgave van duurzame verstedelijking aan de slag te gaan zijn vier belangrijke opgaven benoemd (Aanpak Duurzaamheidsopgaven 2019 (Z-1348277): de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiverse vergroening, circulaire economie en duurzame mobiliteit. Voor elk van deze opgaven is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Deze uitvoeringsprogramma richten zich op de ambities, doelen, benodigde inspanningen en beoogde resultaten.

**Klimaatadaptatie en biodivers vergroenen**

Leiden heeft de ambitie om in 2050 een klimaatbestendige stad te zijn, waarbij Leiden zichtbaar groener is geworden en de biodiversiteit is vergroot (Leiden Biodivers en Klimaatbestendig, Samen maken we Leiden groener! Uitvoeringsprogramma 2020-2023 (RV 20.0074, 2020)). De ambities en

doelen voor klimaatadaptatie, vergroenen en biodiversiteit kennen veel samenhang en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Deze ambitie sluit aan op de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie, waarin als doel is gesteld dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig is ingericht voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

**Doorwerking plangebied**

Het project Archimedesweg 15 grijpt aan bij kansen die er liggen omtrent energietransitie, klimaatadaptatie en biodiverse vergroening, circulaire economie en duurzame mobiliteit. In het planinitiatief worden verschillende technische maatregelen genomen die concreet bijdragen aan het mede realiseren van voornoemde doelen:

- Integrale toepassing van LED verlichting;
- toepassing van aanwezigheidsdetectie in de verlichting;
- toepassen van daglichtregeling;
- aanbrengen van zonnepanelen op de daken;
- een constructie die rekening houdt met smartbuilding (circulair bouwen);
- warmteterugwinning van de ventilatielucht;
- luchtdebietregeling op basis van personele bezetting;
- energie-opwekking door middel van bronnen en warmtepomp (WKO);
- hergebruik regenwater voor toepassing van beplanting op de daken.

**3.4.6 Conclusie**

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

## 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Mobiliteitsnota 2020-2030

De Mobiliteitsnota 2020-2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2020, is onderdeel van het integrale beleid zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Vooruitlopend op de Omgevingsvisie is de noodzaak ontstaan om het huidige mobiliteitsbeleid te actualiseren omdat de gemeente Leiden aan de vooravond staat van belangrijke transitie voor energie, klimaat en mobiliteit. De mobiliteitsnota beschrijft hoe we onze stad via een toekomstbestendig mobiliteitssysteem duurzaam bereikbaar maken.

Vervoersvormen die zuinig omgaan met de ruimte en goed zijn voor de leefbaarheid en het milieu in de stad krijgen een hoofdrol. In een compacte, inclusieve, stad, die steeds drukker wordt, zijn de fiets, lopen en goed toegankelijk openbaar vervoer logische opties voor bewoners en bezoekers om zich te verplaatsen. Door het gegeven dat er woningen bijkomen, het aantal banen blijft groeien en de bezoekersstroom blijft toenemen, kan worden geconcludeerd dat die reizigers onmogelijk allemaal de auto kunnen gebruiken, omdat het auto-netwerk dan ontoereikend is. Alleen met meer fiets- en OV-gebruik wordt de stad leefbaar en bereikbaar gehouden en de luchtkwaliteit op het gewenste niveau. Dit wordt *modal shift* genoemd. Hierdoor wordt gezorgd dat iedereen in de stad zich kan verplaatsen én kan meedoen.

Hoofddambitie van het mobiliteitsbeleid is het bereiken van een *modal shift* naar meer schone mobiliteit. De hoofddambitie

is vervolgens onder te verdelen in negen deelambities die bijdragen aan een verschuiving van vervoerswijzen door te faciliteren, stimuleren en verleiden:

1. Leiden als fietsstad
2. Lopen krijgt meer ruimte
3. Stimuleren Openbaar Vervoer
4. Versterken van de hoofdontsluitingsstructuur
5. Autoluwe binnenstad met meer autovrije straten
6. Een aantrekkelijke binnenstad maken door de aanwezigheid van een emissieloos stadsdistributiesysteem
7. De juiste parkeerder op de juiste plek
8. Ondersteunen deelconcepten
9. Gebruik maken van nieuwe technologie

Er gaat veel aandacht uit naar de duurzame mobiliteitsvormen lopen, fietsen en openbaar vervoer. En, hoewel het tegenstrijdig lijkt, is het noodzakelijk om de komende jaren te investeren in autobereikbaarheid. Niet alleen speelt de auto nog geruime tijd een rol bij verplaatsen van Leidenaren en bezoekers aan Leiden, maar door autoverkeer goed af te wikkelen op geschikte routes ontstaat elders tevens ruimte voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer.

#### Doorwerking plangebied

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie. Met behulp van de CROW-publicatie 381 kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en -veiligheid.

Uit onderzoek (zie bijlage) blijkt dat de totale verkeersgeneratie door de ontwikkeling 378 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, waarbij het aandeel horeca gering is. Grofweg de helft van het aankomend verkeer is bij aanvang van de werk-

dag (ochtend) en de andere helft vertrekkend verkeer na afloop van de werkdag. De Archimedesweg is een relatief brede straat die in het noorden aansluit op de Zernikedreef en in het westen op de Einsteinweg. Via beide routes raak gemotoriseerd verkeer snel en eenvoudig op het hogere orde netwerk. Daarbij komt dat de verkeersgeneratie beperkt is ten opzicht van verkeersintensiteiten op de nabij gelegen wegen. De invloed van de ontwikkeling van kantoor en laboratoria op de Archimedesweg zal een beperkte invloed hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving.

In het planinitiatief wordt rekening gehouden met de fietsende werknemer door de aanleg van een zeer royale fietsparkeervoorziening in de kelder. Hiermee wordt het gebruik van de fiets mede gestimuleerd, zoals wordt voorgestaan in de Mobiliteitsnota. Door het toepassen van meerdere oplaadpunten in de autoparkeerkelder wordt daarnaast het gebruik van elektrisch aangedreven autovoertuigen gefaciliteerd, hetgeen eveneens past binnen de doelstellingen van de Mobiliteitsvisie.

#### 4.1.2 Parkeervisie

Op 16 juli 2020 heeft de gemeenteraad (Rv.nr. 20.0038) de Parkeervisie 2020 – 2030 vastgesteld. Hierin is de visie op zowel autoparkeren als op fietsparkeren in de gemeente Leiden vastgelegd.

Duurzame, schone vervoersvormen zoals het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger krijgen voorrang, de auto krijgt een minder prominente rol in de stad. Met oog voor de verschillende leefgebieden in de stad is gekozen voor maatwerk bij autoparkeren. Nieuw is een flexibele parkeernorm voor de auto bij nieuwbouw of een nieuwe functie van een gebouw. Niet één parkeernorm voor heel Leiden, maar de mogelijkheid om per gebied, functie en doelgroep te differentiëren. De gemeente Leiden staat voor een verbetering van

de kwaliteit van de openbare ruimte, waardoor aangestuurd wordt op minder geparkeerde auto's op straat. Bij nieuwbouw is parkeren op eigen terrein uitgangspunt. Een nieuw onderdeel in de vastgestelde parkeervisie is de fietsparkeernorm: bij nieuwbouw of een nieuwe functie van een bestaand gebouw is een aantal fietsparkeerplaatsen vereist. De fietsparkeernorm geeft de fietser garantie op voldoende en goede stallingsplaatsen.

### Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen (nieuwbouw of functie-wijziging)voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling onevenredige gevolgen voor de omgeving oplevert.

Om te beoordelen wat 'voldoende' parkeerplaatsen voor auto- en fietsparkeren zijn, heeft het college van B&W op 17 juli 2020 de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' vastgesteld. De beleidsregels hebben ook betrekking op de wijze van bepalen van de hoeveelheid en de kwaliteit van benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen voor alle activiteiten, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid Wabo.

### Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden laboratoria, kantoren (incl. atrium) en horeca mogelijk gemaakt (zie onderstaande tabel). Gezien de locatie gelden conform de nieuwe beleidsregels verschillende normen voor het Bio Science Park, respectievelijk 0.9 en 4.0 per 100 m<sup>2</sup>. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 105 parkeerplaatsen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 worden op eigen terrein 107 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeerkelder.

Het minimaal verplicht aantal fietsparkeerplaatsen is 211, waarbij rekening wordt gehouden met enig dubbelgebruik. Deze plaatsen worden eveneens inpandig gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Leiden. Het onderdeel 'parkeren' zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

### 4.1.3 Conclusie

Het onderdeel 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een wijziging in het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een;
- weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

### 4.2.2 Onderzoek

Gezien het beoogde planinitiatief geen van de bovenstaande mogelijkheden biedt is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Tabel 1 Parkeerberekening planinitiatief Archimedesweg 15 te Leiden

| Functie                   | oppervlak            | norm 2020 (BSP) | aantal pp | aantal fietsplaatsen                       |
|---------------------------|----------------------|-----------------|-----------|--------------------------------------------|
| Laboratoria (Categorie 2) | 4.794 m <sup>2</sup> | 0.9             | 43,1      | 95,9 (norm 2.0; gelijkgesteld aan kantoor) |
| Kantoren (zonder balie)   | 4.322 m <sup>2</sup> | 0.9             | 38,9      | 86,4 (norm 2.0)                            |
| Atrium                    | 538 m <sup>2</sup>   | 0.9             | 4,8       | 10,7 (norm 2.0)                            |
| Horeca (lunchroom)        | 448 m <sup>2</sup>   | 4.0             | 17,9      | 44,9 (norm 10.0)                           |
| Totaal                    |                      |                 | 105       | 238 (211 incl. dubbelgebruik)              |

#### 4.2.3 Conclusie

Het onderdeel 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3 ).

#### 4.3.2 Onderzoek

Op basis van de NSL Monitoringstool blijkt uit de monitoringsronde van 2019 dat de achtergrondconcentratie in 2020 nabij de planlocatie ten hoogste 25,7 µg/m3 stikstofdioxide (NO2), 19,9 µg/m3 fijn stof (PM10) en 11,3 µg/m3 fijn stof (PM2,5) betreft (zie bijlage onderzoek Kragten). De totale concentratie ter plaatse van het plangebied voldoet derhalve aan de geldende normstelling.

De reeds inzichtelijk gemaakte achtergrondconcentraties voor NO2 en PM10 voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO. Verder blijkt uit de NSL Monitoringstool dat de concentraties een dalende trend vertonen. Voor het jaar 2030 bedraagt de achtergrondconcentratie 9,1 µg/m3 voor PM2,5. Met deze achtergrondconcentratie wordt in de nabije toekomst ook voor PM2,5 voldaan aan de advieswaarden van de WHO en de wettelijke normstelling.

Aangezien de planlocatie niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling en de achtergrondconcentraties een dalende trend vertonen en in 2030 ruimschoots lager zijn dan de advieswaarden van de WHO en de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.3.3 Conclusie

Het onderdeel 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>1</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat

|           | Onderdeel     | Categorie    | Richtafstand |
|-----------|---------------|--------------|--------------|
| Bestaand  | Onderwijs     | 2 (SBI 8532) | 30 meter     |
|           | Kantoren      | 1 (SBI 941)  | 10 meter     |
| Toevoegen | Restaurants   | 1 (SBI 561)  | 10 meter     |
|           | Parkeergarage | 2 (SBI 5221) | 30 meter     |

Tabel 2 Richtafstanden

<sup>1</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### 4.4.2 Onderzoek

De huidige bestemming laat reeds bedrijven tot de sector Life Science & Health toe, met daaraan gekoppeld R7D-ruimten en kantoren. In de beoogde ontwikkeling komen daar horeca en een parkeergarage bij. De toegelaten bedrijfscategorie (max. categorie 2) veranderen daarmee niet, zoals te zien in de tabel. Er zijn geen hogere bedrijfscategorieën voorzien en er worden ook geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd.

### 4.4.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor

het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

### 4.5.2 Onderzoek

#### Quickscan externe veiligheid

Op basis van het onderzoek van Kragten (11 november 2021), beschikbaar in de bijlage, komen de volgende aspecten naar voren:

#### *Transport over het water- en spoorweg*

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de

planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

#### *Transport over de weg*

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van toxische stoffen en brandbare gassen die getransporteerd worden over de N206 (Plesmanlaan/Doctor Lelylaan). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Bepaling van het groepsrisico danwel een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde.

#### *Inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet noodzakelijk.

#### **Verantwoording groepsrisico**

Door Kragten is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van gevaarlijke stoffen over de weg ten behoeve van beoogde ontwikkeling. De bevindingen gepresenteerd in de bijlage zijn hier samengevat.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met een toxisch scenario (N206) en een BLEVE-scenario (Plesmanlaan). Daarnaast moet het plangebied goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Ook moeten er mogelijkheden zijn voor zelfredzaamheid (schuilen en ontvluchten). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat minder zelfredzame personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen met behulp van valide personen. Advies is om haak op elkaar staande vluchtwegen te realiseren, wat op basis van het bestaande wegennet al kan, en aandacht te besteden aan risicocommunicatie. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Leiden mee te wegen in haar besluitvorming.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het onderdeel 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

### **4.6 Ecologie**

#### **4.6.1 Toetsingskader**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke

ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen. Behalve het Natuurnetwerk Nederland heeft de provincie nog andere beschermde gebieden: belangrijke weidevogelgebieden, strategische reserve-ring natuur en kenmerkende landschapselementen. Deze provinciaal beschermde gebieden vormen geen belemmering voor het plan.

#### *Soortenbescherming*

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### *Gemeentelijk beleid - Verordening fysieke leefomgeving (2021)*

Om een leefbare en duurzame stad te blijven is aandacht voor klimaatverandering en biodiversiteit van cruciaal belang. Bomen zijn hierbij belangrijke spelers en verdienen daarom bescherming. Hoe waardevolle bomen worden beschermd en hoe gezonde bomen de ruimte krijgen staat in de Verordening fysieke leefomgeving, onderdeel bomen en de afwegingen voor de aanwijzing en bescherming bomen Leiden 2021. Deze regels worden in de volksmond de Bomenverordening genoemd.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

#### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het

meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Meijndel & Berkheide" bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevold van aspecten van licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van kantoren, horeca en laboratoria betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening heeft uit gewezen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

In opdracht van BRO is door Kragten een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van Archimedesweg 15. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

#### *Provinciale gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom en maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden. De ingrepen leiden niet tot ingrijpende structurele veranderingen en het toekomstige gebruik verschilt niet wezenlijk van het voormalige gebruik. Op grond hiervan is een negatief extern effect op kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het NNN uitgesloten. Evenmin is sprake van verstoringen aan/in belangrijke

weidevogelgebieden, strategische reserveringen natuur en/of kenmerkende landschapselementen.

#### Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheftingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Wel dient men het volgende in acht te nemen:

- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de watergang te worden vermeden;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

### 4.7 Bodem

#### 4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is

bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

#### 4.7.2 Onderzoek

Uit het bodemonderzoek (zie bijlage) is naar voren gekomen dat er op de planlocatie geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Wel zijn tussen het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk zintuigelijk bijmengingen met baksteen en puindeeltjes waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt daarnaast dat de bovengrond licht verhoogd is met kwik en zink. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met kwik en lood. De tijdelijke achtergrondwaarden voor PFAS in de bodem worden niet overschreden. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium en licht verhoogd met xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoeklocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het

freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan op basis van de gekende gegevens niet uitgesloten worden (verdacht). Geadviseerd wordt om na sloop van de aanwezige bebouwing een verkennend onderzoek asbest in bodem (conform de NEN 7507) uit te voeren.

#### 4.7.3 Conclusie

De bodem is verdacht op de aanwezigheid van asbest en nog niet onderzocht op asbest. Het is nodig een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN5707 uit te voeren waaruit blijkt dat geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest op de locatie. Indien een bodemverontreiniging met asbest op de locatie aanwezig is, dient deze te worden verwijderd om de locatie geschikt te maken voor het nieuwe gebruik. Het aspect 'bodem' zorgt, met in acht neming van het advies omtrent asbest, niet voor belemmering voor onderhavig plan.

### 4.8 Water

#### 4.8.1 Toetsingskader

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Per mei 2020 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het hoogheemraadschap van Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de onbebouwde

gronden met meer dan 500m<sup>2</sup> is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeentelijke verordening Hemelwater en grondwater (RV 20.0074, 2020) bevat verbodsbepalingen op het lozen van hemelwater en grondwater.

Door klimaatverandering neemt de kans op korte hevige regenbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater vervolgens verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen.

De eigenaar van een perceel is primair verantwoordelijk voor het grondwater in of op zijn terrein. Het is niet toegestaan om bij nieuwbouw en vernieuwbouw vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Met de verordening Hemelwater en grondwater geldt de verplichting, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland, om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak bij (ver)nieuwbouw. Op deze manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Hiermee wordt uiteindelijk ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat het aantal overstorten op termijn afneemt en de overstortvolumes daardoor lager worden.

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten.

#### *Watertoets*

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdrogting ook waterkwaliteit). In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

#### **4.8.2 Onderzoek**

Door Aeres milieu is er een onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied, deze is te vinden in de bijlage.

Ter plaatse van het plangebied is momenteel geen wateroverlast aanwezig. Het bestaande vloerpeil bedraagt ca. +0,4 m NAP. Bij de nieuwbouw is een enkel- of dubbellaagse parkeerkelder gepland. Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil van 10-20 cm boven de kruin van de weg aan te houden. In het planontwerp is hiermee rekening gehouden. De begane grond wordt hoger dan bestaand aangelegd op ca. +0,65 meter NAP. Hierdoor is bij de nieuwbouw geen wateroverlast te verwachten. De maaiveldprofilering van de buitenruimte dient zo aangelegd te worden dat hemelwater al dan niet bovengronds kan afstromen naar het oppervlakte of openbaar gebied.

De toekomstige parkeerkelder wordt tot ca. -4,85 of -5,93 (t.p.v. de dubbele parkeerkelder) meter NAP uitgegraven. Bij de ontgravingsdiepte in het holoceen pakket is geen significante barrièrewerking te verwachten. De dichte bakconstructie heeft mogelijk een lichte invloed op de bestaande grondwaterstroming en –waterstanden. Voorafgaand aan de bouw dient hiervoor een andere onderbouwing (bemalingsadvies al dan niet in combinatie met een funderingsadvies) plaats te vinden. Hiervoor dient er tijdig een watervergunning aangevraagd te worden.

Door de nieuwbouw is een afvalwaterhoeveelheid van ca. 6-7 m<sup>3</sup>/dag (afhankelijk van het laboratorium) te verwachten. Deze toename zal naar verwachting zonder aanpassingen in het bestaande gemeentelijk rioolstelsel verwerkt kunnen worden. Voor de afvoer van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient voor uitvoering bij de gemeente Leiden een aansluiting aangevraagd te worden.

Het hemelwater wordt gescheiden gehouden en gezien de toename en het streven naar een klimaat robuuste herontwikkeling dient dit bij voorkeur ter plaatse vertraagd te worden en in plaats daarvan op het gemeentelijk stelsel naar het west- en/of zuidelijk gelegen oppervlaktewater af te voeren.

Door het planvoornemen vindt een toename aan verhard oppervlakte plaats, echter dit wordt gecompenseerd. Door de geplande constructie opbouw en de voorgenomen groene planinvulling (inpassing van een poldertuin en/of daktuin) wordt hier invulling aan gegeven. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagd wegstroomt. Op het plat dak van de nieuwbouw wordt een leefdak/groen dakterras aangelegd. Eventueel kan hemelwater hergebruikt worden in het pand (toilet of besproeiing groen). De opvang kan bijvoorbeeld in helling van de inrit van de parkeerkelder gebruikt

worden. Bij de planontwikkeling vindt geen wijziging aan het oppervlaktewater plaats. Omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied of het oppervlaktewater. Bij de uitwerking van het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke, voldoende gedimensioneerde waterstelsels opgenomen te zijn.

Door de maatregelen met betrekking tot waterhuishouding, genomen in het ontwerp, is er geen wateroverlast te verwachten door de beoogde ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om in de bouwfase voldoende overstortmogelijkheden te voorzien om wateroverlast bij excessieve buien te vermijden. In de bijlage is een uitgebreid overzicht te vinden van overige aandachtspunten en randvoorwaarden.

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling mits de aanbevelingen en randvoorwaarden worden gerespecteerd.

### 4.9 Archeologie

#### 4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden (zoals vastgelegd in de Erfgoednota 2014-2020) is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. De gemeente Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt.

De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Leiden heeft negen verschillende 'waarderingengebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Voor acht waarderingengebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waarderingengebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een vergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de vergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Erfgoedwet van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een rijksmonumentenvergunning vereist.

#### 4.9.2 Onderzoek

Op 17 november 2021 is door Aeres Milieu een verkennend booronderzoek opgeleverd (zie bijlage). De verstoringsdiepte zal naar verwachting tenminste 6,0 meter beneden maaiveld reiken. Op de (online) Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van de gemeente Leiden (2019) ligt de onderzoekslocatie in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij met name om hoger gelegen oeverafzettingen van diverse waterlopen. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is geen waarde toegekend. Volgens het bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en Station (2014) geldt eveneens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm –mv. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Er is geen of onvoldoende informatie beschikbaar om in het gebied een verwachtingswaarde voor vondsten uit het laat-paleolithicum vast te stellen. Tijdens het laat-neolithicum bestond het plangebied uit een veenlandschap. Vanwege ongunstige bewoningsomstandigheden geldt voor de resten

van bewoning een lage archeologische verwachting. In het neolithicum bevond het plangebied zich op de rand van een hoge strandwal waarop menselijke activiteit en bewoning kan hebben plaatsgevonden. De mogelijke aanwezige strandwallen hebben een hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum.

Na het sluiten van de kustbarrière ontstond een veenvorming in het gebied, dit zorgt er voor dat er lage verwachtingen zijn voor de bronstijd tot en met de ijzertijd. Op de hoger gelegen strandwallen in de nabije omgeving van het plangebied zullen aantrekkelijk vestgingslocaties zijn geweest vanaf de ijzertijd. Op basis hiervan geldt er een middelhoge verwachting voor de periode ijzertijd tot en met vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de historische stadskern van Leiden. Op deze plek lag tot de 20<sup>e</sup> -eeuwse stadsuitbreiding in een drassig weidegebied en was sinds tenminste het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw als bouwland in gebruik. Daardoor geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied is opgehoogd. Hieronder bevinden zich de verwachte rivierkleien. Binnen de afzettingen van rivierklei is een opvallend humeuze laag aangetroffen. Deze laag duidt mogelijk op een periode van toegankelijkheid voor menselijke activiteiten. De laag komt in nagenoeg het volledige plangebied voor en heeft een intact karakter. Omdat menselijk handelen binnen het plangebied ten tijden dat de humeuze laag toegankelijk was niet uitgesloten kan worden, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren.

Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden omdat de voorgenomen ontwikkeling dieper reikt dan 175 centimeter –mv (relevante laag ligt op 195 centimeter -mv + een buffer van 20 centimeter).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Leiden), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Het selectieadvies betekent nog niet dat al bodemverstoring activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

#### 4.9.3 Conclusie

In afwijking op het advies dat het archeologisch onderzoeksbureau wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De zeer natte ondergrond die is aangetroffen maakt het erg onwaarschijnlijk dat het gebied in het verleden geschikt is geweest voor bewoning. In de omgevingsvergunning zullen geen voorwaarden worden opgenomen voor aanvullend onderzoek. Uiteraard dient wel melding van toevalsvondsten te worden gemaakt. Het aspect 'Archeologie' zorgt hiermee niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.10 Cultuurhistorie

### 4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### 4.10.2 Onderzoek

#### Cultuurhistorische atlas

Uit de cultuurhistorische atlas (zie figuur 4.1) blijkt dat het plangebied grenst aan Poelwatering, een wetting die liep tussen de Rijn en de Mare, waar het voormalig kasteel Paddepoel aan heeft gelegen. Het beoogde planinitiatief zal geen belemmering vormen voor deze wetting. Daarbij zal het de aanwezigheid van het waterlandschap zoals naar voren komt in het ontwerp slechts versterken.

#### Welstandnota Leiden 2020

De Welstandsnota Leiden 2020 zorgt er voor de het welstandsbeleid en de welstandstoets van bouwplannen bijdragen aan de unieke kwaliteit van de stad en het cultureel erfgoed. Met betrekking tot het Leiden Bio Science Park beschrijft dit beleid een gebied met een vrije structuur en een ruime, groene opzet. De grootschalige gebouwen zijn vrijstaand, variëren in massa en opbouw en zijn georiënteerd op

de openbare ruimte. Het uitgangbeeld is een groene campus met alzijdige gebouwen. De architectonische uitwerking is gedetailleerd en zorgvuldig. De onderste gebouw laag is, waar mogelijk, transparant vormgeven met de nadruk op entreepartijen. Het ontwerp van het beoogde planinitiatief sluit aan bij de lijnen uitgezet in de welstandnota en draagt met de integratie van veel landschappelijke elementen bij de wens tot een groene campus.



Figuur 4.1: Uitsnede cultuurhistorische atlas rond Archimedesweg 15 te Leiden (bron: Leidseregikaart.nl)

### 4.10.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 4.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten, maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt onder D.11.2 als activiteit de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.<sup>2</sup> heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) en 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r..

Uit jurisprudentie is meer duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

### Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling aan de Archimedesweg 15 te Leiden betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Leiden Bio Science Park en station de bestemming ‘Bedrijven-I’. Op basis van dit bestemmingsplan zijn kantoren en laboratoria op de locatie al gedeeltelijk toegestaan. Horeca is niet toegestaan. Een wijziging van de bestemming en verruiming van de bebouwingsmogelijkheden is daarom noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantorenlocatie, waaronder ook horeca.
3. Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m<sup>2</sup> bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Door de omvang van de uitbreiding kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld, waarin het bevoegd gezag wordt gevraagd een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing.. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De activiteiten / functies die mogelijk worden gemaakt in dit bouwplan zijn, gelet op de kenmerken, plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage doorlopen dient te worden. Op 14 februari 2022 heeft het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit

genomen. Dit besluit (kenmerk D2022-016345 is eveneens opgenomen in bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

<sup>2</sup> Het begrip stedelijke ontwikkeling t.b.v. de ladder voor duurzame verstedelijking strekt t.b.v. ruimtelijke ordening, het op juiste wijze verdelen en gebruiken van de ruimte. Stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r strekt tot bescherming van het milieu (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 13.3). De m.e.r.-richtlijn strekt ertoe dat projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben, goed worden beoordeeld op hun milieuhygiënische aanvaardbaarheid alvorens zij worden toegestaan.

## 5 Procedurele aspecten

De aanvraag om de omgevingsvergunning voor de realisatie van kantoren, laboratoria en horeca (inclusief bijhorende verkeers- en parkeervoorzieningen alsmede groenvoorzieningen) betreft het afwijken van het huidige bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden voor aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij gelden drie mogelijkheden:

1. indien in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt gegeven dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo;
2. indien het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, maar bij algemene maatregel van bestuur afgeweken kan worden dan kan deze toegepast worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo;
3. indien aan geen van bovenstaande voldaan kan worden, de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo doorlopen worden. Dit is een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. Voor dit bouwplan is in het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking. Daarmee is de

juiste juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan, het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo.

Het betreft een uitgebreide procedure. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Eenieder kan gedurende die termijn een zienswijze indienen. De zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Als gevolg van ingediende zienswijzen kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. De aanvrager kan dan een aangepaste aanvraag indienen.

Geven de zienswijzen geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren, dan kunnen de indieners van de zienswijzen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en in voorkomende gevallen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend worden.

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken gerekend vanaf de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd en nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de vergunning.

### Verklaring van geen bedenkingen

Bij de toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° is in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen vereist.

De Wabo biedt de raad op grond van artikel 6.5, derde lid Bor de mogelijkheid om een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Met een dergelijke lijst kan de raad er voor zorgen dat het geen verklaring hoeft af te geven voor strijdige ruimtelijke activiteiten met een zeer beperkt planologisch belang, of activiteiten waarover de raad reeds eerder heeft besloten in de vorm van een gebiedsvisie, wijkontwikkelingsplan, stedenbouwkundig masterplan of soortgelijk ruimtelijk kader.

Op 29 februari 2020 heeft de raad van Leiden besloten (RV 19.0008) een lijst met categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst wordt periodiek herzien. Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit project mogelijk noodzakelijk wanneer er zienswijzen worden ingediend binnen het termijn van ter inzage legging volgens artikel 1 lid 3 van de VVGB-lijst bij Wabo procedures (RV 19.0008).

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf vrijdag 10 juni tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat er op grond van de VVGB lijst geen VVGB meer vereist is.

## 6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdbouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een overeenkomst tot wijziging van het recht van erfpacht van de initiatiefnemer gesloten. Op grond van deze overeenkomst zijn alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, gedekt door de afkopsom van de erfpachtcanon welke is gebaseerd op de nieuwe grondwaarde. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 4 november 2021 is er een participatiebijeenkomst gehouden op locatie, in de avond tussen 18:00 en 21:00 u. Hierbij zijn gebruikers van het gebied (zowel bedrijven als bewoners van de naastgelegen wooncomplexen) uitgenodigd. In totaal zijn er circa 350 uitnodigingen verstuurd. In de uitnodigingsbrief is de projectwebsite benoemd; alle genodigden hebben deze projectwebsite kunnen raadplegen.

Op de informatieavond waren naast vertegenwoordigers van de initiatiefnemer de volgende adviseurs aanwezig: de architect (Dam & partners Architecten), de landschapsarchitect (Karres & Brands), de constructeur (Van Rossum Raadgevende Ingenieurs), de adviseur installaties (Valstar Simonis) en de adviseur brandveiligheid en bouw fysica (Peutz). Vanuit de gemeente Leiden waren twee ambtenaren aanwezig.

De avond was opgesplitst in twee tijdsvakken; 18:00 tot 19:30 voor de bedrijven en van 20:00 tot 21:00 voor de bewoners. Op zeven A0 panelen is het nieuwbouwproject tentoongesteld waarop het project werd toegelicht. De bezoekers konden hierlangs lopen, de adviseurs liepen rond om eventuele vragen te beantwoorden en het project toe te lichten.

Helaas was de opkomst niet heel hoog, in totaal zijn slechts zes personen ontvangen. Dit zijn personen geweest van de bedrijven Naturalis, CHDR, Hogeschool Leiden en Innogenics. Vanuit de bewoners is niemand langsgesproken.

Alhoewel de opkomst niet hoog was, is er zeer enthousiast gereageerd op het project; zowel op het architectonische ontwerp als de invulling van het gebouw. Met name het gevelontwerp, de ruime kantoorvloeren en het groenontwerp dat geïntegreerd is zowel buiten als binnen het pand. Daarnaast is er tevens interesse getoond voor de huur van kantoor- en laboratoriumruimte, in verband met een tekort in het gebied.

## SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkeer en parkeren

Bijlage 3: Externe veiligheid

Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7: Bodemonderzoek

Bijlage 8: Onderbouwing aspect water

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling (incl. besluit)

Bijlage 11: Luchtkwaliteitsonderzoek

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01